Gutachten
23 10 55A NU

Verkehrswert

von 32/1.000 Anteil am Grundstück Flst. 1167/1
Adolf-Kolping-Straße 2a, 2b, 2c, 2d
in 86381 Krumbach

Sondereigentum an der 2-Zi-Eigentumswohnung im DG Nr. 7/I mit Abstellraum im UG und Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 10f in der Duplexgarage oben
ATP Nr. 7/I Adolf-Kolping-Str. 2b

Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm **2 K 46/23**
Eigentümer	Ist dem Amtsgericht bekannt
Wertermittlungsstichtag	12.01.2024

Verkehrswert ATP Nr. 7/I Euro 155.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	**Allgemeine Angaben**	**Seite**	**3 - 4**
II	**Voraussetzung der Wertermittlung**	**Seite**	**5 - 6**
III	**Beschreibung des Grundstücks**	**Seite**	**7 - 13**
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
IV	**Beschreibung des Gebäudes**	**Seite**	**14 - 16**
V	**Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 7/I**	**Seite**	**17 - 19**
VI	**Wertermittlung**	**Seite**	**20 - 32**
	1. Bodenwert	Seite	20
	2. Vergleichswert	Seite	21 - 31
	3. Verkehrswert	Seite	32
VII	**Objektfotos**	**Seite**	**33 - 42**
VIII	**Planunterlagen**	**Seite**	**43 - 54**

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
2 K 46/23

Objekt

Blatt 3152 BV 1
32/1.000 Miteigentumsanteil
an einer Mehrfamilienhausanlage als Eigentumsanlage
mit insgesamt 32 Wohnungen
(je Haus 8 Wohnungen)
Adolf-Kolping-Str. 2a, 2b, 2c, 2d

Sondereigentum an der 2-Zi-Wohnung im DG
mit Abstellraum im UG im Haus I

mit

Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz in der Duplexgarage oben Nr. 10f

ATP Nr. 7/I

Adolf-Kolping-Str. 2b
86381 Krumbach

Eigentümer

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Mieter

Nicht genau bekannt.

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010 + 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie
etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Hausverwaltung

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Objektbesichtigung

Am 30.11.2023 von außen.

Mit Schreiben vom 02.11.2023 wurde der Eigentümer um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten.

Da hierauf bis Fristsetzung und bis dato keine Antwort erfolgte, wurde das Objekt am 12.01.2024 von außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag

12.01.2024

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.

2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.

5. Die dem Gutachten beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.

6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Günzburg
Grundbuch von	Hürben
Grundbuchband Nr.	85
Grundbuchblatt Nr.	3152 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)
Bestandverzeichnis	**BV lfd. Nr. 1** 32/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Neubeschrieb gemäß VN 903: Flst. 1167/1 Adolf-Kolping-Str. 2a, 2b, 2c, 2d, 28 a 99 qm Gebäude- und Freifläche Eingetragen am 25.09.1998. verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** nebst **Kellerraum**; im **Aufteilungsplan mit Nr. 7/I** bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 85 Bl. 3146 bis Bd. 86 Bl. 3174); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind begründet; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 25.08.1994 (URNr. 2463/94 Notar Dr. Reißig, Burgau) Bezug genommen; übertragen aus Bd. 83 Bl. 3102; eingetragen am 21.09.1994.

Bestand und Zuschreibungen
Zur lfd. Nr. 1
Diesem Sondereigentum ist das **Sondernutzungsrecht** an dem **Kfz-Stellplatz** im Aufteilungsplan mit **Nr. 10f** bezeichnet zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 16.12.1994 (URNr. 3704/94 Notar Dr.. Waibel, Donauwörth); eingetragen am 27.12.1994.

Zur lfd. Nr. 1
Die Gemeinschaftsordnung ist geändert; gemäß Bewilligung vom 02.05.1995 (URNr. 1097/95 Notar Dr. Reißig, Burgau); eingetragen am 26.02.1996.

Zur lfd. Nr. 1
Die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung ist geändert:
Das Sondereigentum an den bisherigen **Wohnungen 26/IV, 28/IV und 29/IV** wird **aufgehoben**; die Blätter Bd. 85 Bl.. 3171 und Bd. 86 Bl. 3173 und 3174 werden geschlossen; unter Einbeziehung von Teilen bisheriger Sondereigentumseinheiten und von Gemeinschaftseiqentum werden **sechs weitere Wohnungen samt Kellerräumen** gebildet; die neuen Wohnungen sind vorgetragen in Band 89 Blätter 3304 bis 3309; für das **Haus IV** insb. für die **Wohnungen Nr. 25/IV und 27/IV** sowie für die **Kellerräume** zu den **Wohnungen Nr.. 20/III, 21/III und 22/III**, ist der **Aufteilungsplan** gemäß der geänderten Abgeschlossenheitsbescheinigung vom **30.06.1995** maßgebend; der Inhalt der Gemeinschaftsordnung ist geändert; Sondernutzungsrechte wurden aufgehoben; weitere Sondernutzungsrechte wurden begründet; gemäß Bewilligung vom 20.07.1995 (URNr. 1930/95 Notar Dr.. Reißig, Burgau); eingetragen am 26.02.1996.

Grundstücksgröße

28 a 99 qm

Grundstücksqualität

Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1
Am ganzen Flurstück FLNr. 1167/1:
Grenzbaurecht, bedingt, für den jeweiligen Eigentümer von **Flst. 1145** Gemarkung Hürben; gemäß Bewilligung vom 21.03.1994 (URNr. 693/94 Notar Dr. Heinz, Krumbach) samt Klarstellung vom 11.10.1994; eingetragen am 26.10.1994.

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: **2 K 46/23**); eingetragen am 20.09.2023.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Kein übliches Baulastenverzeichnis vorhanden.

<u>Anmerkungen :</u>
Zu Abstandsbaulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob <u>für</u> das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.
Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung	Die Stadt Krumbach mit seinen Stadtteilen Attenhausen, Edenhausen, Billenhausen, Hirschfelden, Krumbad, Niederraunau, Hohenraunau und Hürben liegt im Süden des Kreises Günzburg.
Lage des Grundstücks	Das Grundstück befindet sich mitten in Krumbach in einem gemischt bebauten Gebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr	Krumbach ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.
Fernverkehr	**Bundesstraße B 300** Memmingen – Augsburg und B 16 Günzburg – Mindelheim führen durch die Stadt. Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Günzburg und die **A 7** mit Anschlussstelle Illertissen liegen ca. 20 - 25 Autominuten entfernt. **IC-Bahnanschluss** Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm oder Günzburg. Regionaler Anschluss in Krumbach, Haltestellen in den Stadtteilen Billenhausen und Niederraunau. **Flughafen** Stuttgart ca. 120 km, München ca. 140 km.
Beurteilung der Verkehrsanbindung	sehr gut/**gut/durchschnittlich**/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Ortskern Krumbach	Ca. 0,5 km.
Betreuung + Bildung	Kindergarten Kinderkrippe Grundschule Krumbach Grund Niederraunau Mittelschule Krumbach Realschule Krumbach Simpert-Kraemer-Gymnasium Staatliche Fachoberschule Berufsfachschule für Musik Landwirtschaftsschule Fachakademie für Sozialpädagogik Staatliche Berufsschule Staatliche Fachoberschule Werkhalle Adolf-Kolping
Freizeitmöglichkeiten	Zahlreiche Vereine Turn- und Sportstätten Minigolf Stadion Freibad Hallenbad Zahlreiche Wanderwege
Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten	Ehemaliges Lichtenstein-Schloss Früheres Hürbener Wasserschlösschen Marktplatz mit historischem Rathaus
Sonstiges	Kur- und Rehaklinik Krumbach
Einkaufsmöglichkeiten	Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit vier baugleichen Mehrfamilienhäusern als Eigentumswohnanlage bebaut.

Umgebende Bebauung

Mehrfamilienhäuser, Reihengaragen, gemischte Bebauung.

Im Westen Kindergarten, im Osten Feuerwehr.

Grundstückszuschnitte

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

Etwas stärker befahrene Adolf-Kolping-Straße westlich vor der Dachgeschoss-Wohnung (war zum Besichtigungszeitpunkt reger Verkehr, aufgrund parkender Pkw‘ s auf einer Seite und der schmalen Straße war nur Ausweichverkehr möglich).

2.5 Erschließung

Straßenbau	Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen.
Straßenart	Erschließungsstraße als Durchgangsstraße.
Versorgungsleitungen	Strom/Wasser/Telefon/Gas/Kabel vermutet. Glasfaseranschluss geplant.
Entsorgungsleitungen	Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vermutet.
Erschließungsbeiträge	Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Bauform

4 Mehrfamilienhäuser Nr. I - IV (2a - 2d).

Je Haus unterkellert, 2-geschossig (EG + OG), ausgebautes Satteldach, Bühne im Spitz.

Aufteilung

Pro Gebäude I - III pro Geschoss (EG + OG) je 3 Wohnungen, im DG je 2 Wohnungen insgesamt 8 Wohnungen pro Haus I - III

Haus IV mit ursprünglich mit 5 Wohnungen, wurde im 2. Nachtrag zur Teilungserklärung ebenfalls in 8 Wohnungen aufgeteilt.

Insgesamt also 32 Wohnungen in der Anlage.

Die EG-Wohnungen haben je ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenteil mit Terrasse vor ihrer Wohnung, Wohnung 26/IV hat kein Garten mehr.

Im nicht ausgebauten Satteldach Bühne (gemeinschaftlicher Raum).

In den Untergeschossen je 1 Abstellraum/Kellerraum je einer Wohnung zugeordnet und gemeinschaftliche Räume.

Haus I + II und Haus II + IV bilden je ein wirtschaftliches unabhängiges Häuserpaar.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

1994 bis 1996 mit Aufteilung in Eigentumswohnungen nach Teilungserklärung.

Renovierungen

Nicht bekannt.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Renovierungen

Neue Gasheizung 2023.

Restnutzungsdauer

52 Jahre.

Derzeitige Nutzung

Als Eigentumsanlage mit 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohnungen und zugehörigen Abstellräumen im UG und einem Reihengaragengebäude mit 8 Duplexgaragen mit 16 PKW-Stellplätzen.

Bauzustand

Insgesamt altersgemäßer guter Bauzustand.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Von außen keine ersichtlich.

Nach Angabe der Hausverwaltung sind derzeit keine gravierenden Bauschäden vorhanden/bekannt.

Allgemeine Modernisierung- und / oder energetische Maßnahmen sind aktuell weder geplant noch beschlossen.
Sonderumlagen sind keine beschlossen.
Für alle Besitzer eines Doppelstockparkplatzes wird eine einmalige Kostenumlage in Höhe von jeweils ca. € 160,00/Stpl. für die Erneuerung der Hydraulikschläuche in die Betriebskostenabrechnung 2023 eingestellt.

Durch die Wartungsfirma der Duplexparker wurden Mängel an der Plattform von Stellplatz 10 festgestellt, die zur weiteren Nutzung behoben werden sollten. Nachdem die Kosten hierfür von jedem Stellplatzinhaber selbst getragen werden müssen, wurden dem Eigentümer das Angebot samt Gefährdungsbeurteilung der Fa. PGS am 29.06.2023 mit der Bitte um direkte Beauftragung zugesandt. Eine Instandsetzung ist der Hausverwaltung derzeitig nicht bekannt.

Baubeschreibung
(nach Anlage Teilungserklärung)

Außenwände	Massiv verputzt.
Innenwände	Massiv vermutet.
Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Quergiebeln und Dachgaupen.
Dachdeckung	Betondachziegeldeckung.
Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken.

	Kellerdecke	Massive Stahlbetondecken.
	Geschosstreppen	Massive Stahlbetontreppen mit ursprünglichem Betonwerk-steinbelag.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, bau-jahresgemäßer Wärmeschutz, kein Vollwärmeschutz.
	Fenster	Isolierverglaste weiße Kunst-stofffenster mit PVC-Rollläden.
	Außenanlagen	Zufahrt, Hauszugänge, Stell-platz- und Garagenhof befestigt. Kleiner Kinderspielplatz. Rest einfach begrünt.
Technische Installationen	**Heizung**	Vollautomatische gasbefeuerte Warmwasser-Zentralheizung.
	Elektroinstallation	Unter Putz und baujahresge-mäße Installation vermutet.
	Sanitärinstallation	Bad in Wohnung 7/1 mit baujahresgemäßer Ausstattung vermutet. Rest siehe Beschreibung der Wohnung.

Garagen

Langes Reihengaragengebäude im Nordosten des Grundstücks mit insgesamt 8 Doppelparkern (Duplexanlagen) mit insgesamt 16 Pkw-Stellplätzen.
Massivbauweise mit Flachdach.
Blechverkleidete Garagenkipptore.
Duplexanlage (s. a. Fotos).

Nach Angabe der Hausverwaltung sind einige der Stellplatzplattformen der Duplexanlagen reparaturbe-dürftig, u.a. auch die hier betroffene Anlage des Stell-platz 10.
Zur ordnungsgemäßen Instandhaltung fallen ca. € 3.500,00 - € 4.500,00 Kosten an.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 7/I IM DACHGESCHOSS

Allgemein

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung gründet daher auf vorliegender Außenbesichtigung, vorhandenen Planunterlagen und Angaben der Hausverwaltung.

Lage der Wohnung

Die Wohnung Nr. 7/I befindet sich im DG des Gebäudes Nr. 2b (Haus I) und dort in der westlichen Gebäudehälfte mit 3-seitiger Belichtung.

Größe der Wohnung

Nach eigener Berechnung ca. **55 qm**

bei 3 % Putzabzug und ½ Anrechnung des Balkons.

Die 1- und 2 m Raumhöhenlinien wurden nach Schnitt überprüft und befinden sich im Grundriss Dachgeschoss ca. an der gleichen Stelle.

Bei Ermittlung der Wohnfläche errechnet sich (unter Berücksichtigung, dass Raumteile von 1 - 2m Höhe nur zur Hälfte anrechenbar sind, unter 1m gar nicht) lediglich eine Wohnfläche von 55 qm (statt wie in der Teilungserklärung angegeben 60 qm).

Anzahl der Zimmer

1 Flur mit Garderobennische
1 Bad mit Badewanne, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
1 Schlafzimmer
1 Wohnzimmer
1 Essküche
1 Balkon nach Westen

Abstellräume

1 Abstellraum Nr. 7/I im UG als Sondereigentum zugeordnet.

Vermietungssituation

Nicht bekannt.

Siehe Ausführungen auf Seite 3.

Grundrissgestaltung

Zweckmäßig mit Westbalkon.

Belichtung

3-seitige Belichtung aus Norden, Süden und Westen.

Ausstattung
(nicht bekannt)

Böden, Laminat, Fliesen oder Teppichboden in den Wohn/Schlafräumen vermutet. In der Essküche und im Bad vermutlich ursprüngliche Fliesen.

Wände, Raufaser oder tapeziert vermutet, Bad vermutlich gefliest.

Decken, Raufaser oder weiß gestrichen vermutet.

Türen, vermutlich weiße oder echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Stellplatz

Kein Außenstellplatz zugeordnet.

Garage

Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 10f oben im Doppelparker in der Duplexgarage (siehe Planunterlagen).

Gesamteindruck

Nicht bekannt.

Es wird von einem mängelfreien baujahresgemäßen Ausbau- und Ausstattungszustand und von fortlaufend getätigten Schönheitsreparaturen (Malerarbeiten) ausgegangen.

Vermietbarkeit

Bei unterstelltem ordentlichen Zustand gut vermietbar.

Verkäuflichkeit

Gut.

Grundsätzlich herrschte auf dem Eigentumsmarkt bisher eine gute Marktlage vor, da aufgrund der Niedrigzinssituation eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien vorlag.

Aufgrund der stark gestiegenen Zinsen ist die Nachfrage jedoch stark zurückgegangen bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an Immobilien, was nach gängigem Marktgeschehen zu sinkenden Immobilienpreisen führen müsste.

Wirtschaftsplan

Nach Wirtschaftsplan 2023 fallen folgende vermieterseitige (nicht umlegbare) Bewirtschaftungskosten pro Jahr für die Eigentumswohnung 7/I an.

Rücklagenzuführung	€ 640,00
Verwaltungskosten	€ 328,44
Sonstiges (Miete Rauchmelder, Kontoführung etc.)	€ 32,71

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan wurde dem Baugesuch entnommen und ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchblatt 3152 für

BV 1	Flst. 1167/1	Adolf-Kolping-Str. 2a, 2b, 2c, 2d	28 a 99 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in diesem Gebiet für Wohnbauflächen bei € 180,00/qm.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Lage und baulichen Ausnutzung nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken, insofern kann von dem vorhandenen Bodenrichtwert als Mittelwert als Grundlage der Bodenwertermittlung ausgegangen werden.

Aufgrund vorgenannten Aspekte, der Lage und Größe des Grundstücks wird ein Preis von **€ 180,00/qm** für das gesamte Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert für den Eigentumsanteil Nr. 7/I wie folgt:

Blatt 3152 BV 1 Wohnung im DG ATP Nr. 7/I			
2.899 qm x € 180,00/qm	=	€	521.820,00
Anteil 32/1.000	=	€	16.698,00
Bodenwertanteil Eigentumswohnung ATP Nr. 7/I gerundet		**€**	**17.000,00**

2. Vergleichswertermittlung

2.1 Vergleichspreise Eigentumswohnungen in Krumbach

Nach Auskunft von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Günzburg liegen aus der Kaufpreissammlung folgende Vergleichswerte (Verkaufspreise) von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen vor, wobei folgende Parameter zugrunde liegen.

Eigentumswohnungsverkäufe Krumbach

Baujahresklasse 1990 – 2000 (Objekt 1995)

Verkaufsjahre 2019 - 2023

Auszüge aus der Kaufpreissammlung Eigentumswohnungen in Krumbach

Verkaufsjahre 2019 - 2023

Auflistung siehe nächste Seite.

Nr.	Verkaufsjahr	Zimmeranzahl	Geschoss	Wohnfläche	Verkaufspreis bereinigt	Qm-Preis
1	2019	2	EG	60 qm	€ 142.000,00	€ 2.367,00
2	2020	2	k. A.	64 qm	€ 200.000,00	€ 3.125,00
3	2021	2	2. OG	61 qm	€ 148.500,00	€ 2.434,00
4	2021	1	1. OG	38 qm	€ 82.900,00	€ 2.182,00
5	2021	4	k. A.	103 qm	€ 261.000,00	€ 2.534,00
6	2021	2	EG	40 qm	€ 95.000,00	€ 2.375,00
7	2021	2	DG	47 qm	€ 92.000,00	€ 1.957,00
8	2021	3	DG	73 qm	€ 165.000,00	€ 2.260,00
9	2021	4	DG M	100 qm	€ 270.000,00	€ 2.700,00
10	2021	2,5	2. OG	57 qm	€ 133.500,00	€ 2.342,00
11	2021	1,5	2. OG	46 qm	€ 142.500,00	€ 3.098,00
12	2021	2	EG	31 qm	€ 110.000,00	€ 3.548,00
13	2021	3	DG	58 qm	€ 90.000,00	€ 1.552,00
14	2021	2	1. OG	48 qm	€ 139.500,00	€ 2.906,00
15	2021	5	1. OG	125 qm	€ 275.000,00	€ 2.200,00
16	2021	2	DG	57 qm	€ 192.000,00	€ 3.368,00
17	2022	4	1. OG	125 qm	€ 290.000,00	€ 2.320,00
18	2022	2	EG	78 qm	€ 222.000,00	€ 2.846,00
19	2022	2	k. A.	62 qm	€ 145.000,00	€ 2.339,00
20	2022	2	EG	43 qm	€ 100.650,00	€ 2.341,00
21	2022	2	DG	51 qm	€ 181.000,00	€ 3.549,00
22	2022	1,5	EG	53 qm	€ 160.000,00	€ 3.019,00
23	2022	3	EG	80 qm	€ 364.000,00	€ 4.550,00
24	2022	2	1. OG	58 qm	€ 202.000,00	€ 2.525,00
Summe aller Verkäufe						€ 64.437,00
: 24	**= Ø-Qm-Preis aller Wohnungen Verkaufsjahr 2019 - 2023**					**€ 2.685,00**
Summe ohne Ausreißer Nr. 13 + 23						€ 58.335,00
: 22	**= Ø-Qm-Preis ohne Ausreißer 13 (€ 1.552,00) + 23 (€ 4.550,00)**					**€ 2.652,00**

Ausreißer

Der Ø-Qm-Preis ohne den oberen und unteren Ausreißer Nr. 13 + 23 liegt zwar nur ca. € 30,00/qm niedriger wie der Ø-Qm-Preis aller 24 Verkäufe einschließlich dieser beiden Ausreißer.

Da bei nachfolgender Selektion diese beiden Werte trotzdem verfälschend durchschlagen können, bleiben sie bei nachfolgender Bewertung außer Betracht.

2.2 Selektion der Vergleichspreise

5.2.1 Verkaufsjahr

Durchschnittswert aller Wohnungen im Verkaufsjahr 2019 (1)	**€**	**2.367,00**
Durchschnittswert aller Wohnungen im Verkaufsjahr 2020 (1)	**€**	**3.125,00**
Durchschnittswert aller Wohnungen im Verkaufsjahr 2021 (13)	**€**	**2.608,00**
Durchschnittswert aller Wohnungen im Verkaufsjahr 2022 (7)	**€**	**2.705,00**

Die Verkaufspreise zeigen nur geringförmige Preissteigerungen bis 2022.

Da aber die Immobilienpreise aber ab 2023 wieder deutlich gefallen sind (nach Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts bis Ende 2023 um ca. 10 %) sollte dieser Aspekt angemessen berücksichtigt werden.

Aufgrund der Berücksichtigung aller Verkaufspreise auch von 2019 - 2021 wird allerdings kein Wertabschlag vorgenommen.

5.2.2 Geschosslage (Gebäudehöhe)

Durchschnittswert der Wohnungen im EG (6)	**€**	**2.749,00**
Durchschnittswert der Wohnungen im 1. OG (5)	**€**	**2.427,00**
Durchschnittswert der Wohnungen im 2. OG (3)	**€**	**2.625,00**
Durchschnittswert der Wohnungen im DG (5)	**€**	**2.767,00**

Aus den Preisen hinsichtlich der Geschosslage lässt sich nicht unmittelbar erkennen, dass in den oberen Geschossen (üblicherweise wegen der Aussichtslage) höhere Preise erzielt werden, wobei in diesem Fall allerdings auch kein Aufzug vorhanden ist.

5.2.3 Wohnungsgröße

Durchschnittswert aller 1-1,5-Zi-Wohnungen von 38 qm - 53 qm (3)	**€**	**2.766,00**
Durchschnittswert aller 2-2,5-Zi-Wohnungen von 31 qm - 78 qm (14)	**€**	**2.716,00**
Durchschnittswert aller 3-5-Zi-Wohnungen von 77 qm - 125 qm (5)	**€**	**2.403,00**

Die These, das größere Wohnungen aufgrund ihres geringen Vorhandenseins und höheren Begehrtheit höhere Qm-Preise erzielen, auch wenn der Gesamtpreis der Großwohnungen umso höher liegt, bestätigt sich in diesem Fall nicht.
In diesem Fall erzielt die kleineren 1-2-Zimmerwohnungen etwas höhere Qm-Preise.

2.3 Übersicht der Vergleichspreise zum Stichtag 2022

Die zu bewertende Wohnung ATP Nr. 7/l hat nach eigener Berechnung folgende Größe:

Wohnfläche Wohnung Nr. 7/l im DG ca. 55 qm

Folgende Durchschnitts - Qm/Preise liegen aus diesem Bereich in Ulm Ost vor:

1. Durchschnittswert **aller Wohnungen** aus Verkaufsjahren 2019/2023 (22) **€ 2.652,00**
   (ohne Ausreißer 13 + 23)

2. Durchschnittswert der Wohnungen aus dem **Verkaufsjahr 2022** (7) **€ 2.705,00**

3. Durchschnittswert der Wohnungen im **Dachgeschoss** (5) **€ 2.767,00**

4. Durchschnittswert der **2 bis 2,5-Zimmerwohnungen** (14) **€ 2.716,00**
   im 4-geschossigen Gebäude

2.4 Gewichtung der einzelnen Durchschnittswerte

Bei den vorgenommenen Vergleichen wurden - neben dem **gesamten Durchschnittswert** aller Wohnungen in allen vorliegenden Verkaufsjahren (Pkt. 1) - **3 Parameter** im Besonderen untersucht:

Pkt. 2 Unterschied im **Verkaufsjahr**

Pkt. 3 Unterschiede in der **Geschosslage**

Pkt. 4 Unterschiede in der **Wohnungsgröße**

Es zeigen sich zwar zum Teil unterschiedliche Differenzen, klare Tendenzen/Schlussfolgerungen sind aber nicht zu verzeichnen.

Insofern wird folgende Gewichtung vorgenommen.

Der **gesamte Durchschnittswert** wird **leicht unterdurchschnittlich** (20 %) berücksichtigt.

Das **Verkaufsjahr** wird **durchschnittlich** (25 %) berücksichtigt.

Die **Geschosslage** wird **leicht überdurchschnittlich** (30 %) berücksichtigt.

Die **Wohnungsgröße** wird **durchschnittlich** (25 %) berücksichtigt.

Durchschnittswerte	Anteil an der Gewichtung	
Gesamter Durchschnittswert	**20 %**	(leicht unterdurchschnittlich)
Vergleichswert Verkaufsjahr	**25 %**	(durchschnittlich)
Vergleichswert Geschosslage	**30 %**	(leicht überdurchschnittlich)
Vergleichswert Wohnungsgröße	**25 %**	(durchschnittlich)
Summe	**100 %**	

2.5 Vergleichspreis Wohnung Nr. 3.2

Somit ergeben sich folgende Gewichtungsanteile für die Wohnung Nr. 7/I:

Nr.	Vergleich	Ø Wert	Gewichtung Prozentanteil	Qm-Preis Anteil
1.	Alle Wohnungen 4 Verkaufsjahre	€ 2.652,00	20 %	€ 530,40
2.	Wohnungen im Verkaufsjahr 2022	€ 2.705,00	25 %	€ 676,25
3.	Wohnungen im DG	€ 2.767,00	30 %	€ 830,10
4.	2 bis 2,5-Zimmer-wohnungen	€ 2.716,00	25 %	€ 679,00
		Summen	100 %	€ 2.715,75

Vergleichs-Qm-Preis Wohnung Nr. 7/I gerundet **€ 2.715,00**
(nach Kaufpreissammlung)

2.6 Aktuelle konjunkturelle Lage, Verkaufsjahre 2022 + 2023

Zu berücksichtigen ist die aktuelle Lage 2023 mit stark gestiegenem Angebot bei deutlich weniger Nachfrage aufgrund der stark gestiegenen Kreditzinsen und Warmkosten.

Hierzu muss angemerkt werden, dass es bis ca. Mitte des Jahres 2022 noch eine hohe Anzahl an Verkaufsfällen gab; bis dahin auch noch verursacht/ausgelöst durch wenig Angebot bei gleichzeitig steigenden Zinsen und dadurch vorgezogene bzw. verursachte (Panik) Käufe, um sich noch ein günstiges Zinsniveau zu sichern.
Da aufgrund kontinuierlich steigender Bauzinsen keine Zeit zum Verhandeln mehr blieb, wurden die **überhöhten** Angebotspreise auch das 1. Halbjahr 2022 wohl überwiegend anstandslos bezahlt.

Diese Phase ist ab der 2. Jahreshälfte 2022 und bis 2023 im allgemeinen vorbei; hier wurden bisher nur noch verhältnismäßig wenige Verkäufe getätigt.

Diese wenigen Verkäufe lagen zwar auch auf noch hohem Preisniveau, man muss sich aber fragen, was mit den übrigen von der Anzahl stark gestiegenen Verkaufsangeboten passiert, die aufgrund überhöhter Preisvorstellungen derzeit nicht mehr veräußert werden bzw. veräußerbar sind.

Aufgrund der stark gestiegenen Kredit- und Nebenkostenraten ist nämlich ein Großteil der potentiellen Käuferschicht weggefallen, die derart hohe monatlichen Abschläge nicht mehr stemmen können und/oder deshalb auch keinen Kredit mehr bekommen.
Auch die Kapitalanleger bekommen derzeit wieder gutes Geld für ihr Erspartes und sind nicht mehr so erpicht auf den Kauf von Renditeimmobilien.

Insofern hat die Nachfrage nach Immobilien bei verstärktem Angebot deutlich nachgelassen und die Preise in 2022 waren kurzfristig stark überhöht und spiegeln insofern kein gleichmäßiges übliches Markgeschehen wieder.

Der Häuserpreisindex nach statistischem Bundesamt ist Ende 2023 um ca. 10,3 % zum Vorjahr (Ende 2022) gefallen.

Für Krumbach ist diese Situation allerdings nur gemäßigt gegeben, da hier keine so hohen Preissprünge stattfanden.

Außerdem wurden auch die Vorjahres-Verkaufspreise mit berücksichtigt.

Insofern wird aufgrund der konjunkturellen Lage Anfang 2024 kein Abschlag vorgenommen.

2.7 Einfacher Vergleichswert nach Günzburger Grundstücksmarktbericht 2023

(Daten aus 2022)

2.7.1 Vergleichs-Qm-Preise nach Grundstücksmarktbericht Günzburg

Vergleichsfaktor 2022 gesamter Kreis Günzburg

Qm-Preis Eigentumswohnungen 2021	Ø € 2.777,00/qm	Spanne € 1.999,00 - € 3.734,00
Qm-Preis Eigentumswohnungen 2022	Ø € 3.098,00/qm	Spanne € 2.360,00 - € 3.687,00

Eigentumswohnungspreise nach Baujahr

Qm-Preis Eigentumswohnungen Baujahr 1995	ca. € 2.950,00/qm

Eigentumswohnungspreise nach Wohnfläche

Qm-Preis Eigentumswohnungen mit 55 qm - 60 qm	ca. € 2.950,00/qm

Eigentumswohnungspreise nach Bodenrichtwert

Qm-Preis Eigentumswohnung bei Bodenwert € 180,00/qm	ca. € 2.900,00/qm

2.7.2 Einschätzung Wohnung Nr. 7/I in Krumbach

Aufgrund vorliegender Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zeigt sich, dass die Eigentumswohnungspreise in Krumbach ca. € 200,00/qm bis € 250,00/qm niedriger liegen wie im gesamten Kreis Günzburg. Dies hat seine Ursache vermutlich in der weiter entfernten Lage von Krumbach von den Autobahnen A8 und A7.

Nachfolgend wird nun von dem ermittelten Qm-Preis nach **Kaufpreissammlung** ausgegangen.

2.8 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

Renovierungsanstau und Renovierungen allgemein und innerhalb der Wohnung

Das Gebäude selbst befindet sich (wie aber fast alle Häuser vor dem Baujahr 2010) aufgrund der politischen Vorgaben in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, ist aber im ansonsten baujahresgemäßen guten Zustand mit neuen Gasthermen.

Da in den Vergleichspreisen wohl kaum Wohnungen vorhanden sind, die entweder top modernisiert sind oder komplett sanierungsbedürftig, bleibt dieser Aspekt unberücksichtigt bzw. ohne Wertabschlag.

Es wird lediglich aufgrund der Nichtbesichtigung ein psch. **Risikowertabschlag** vorgenommen, wobei grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass sich die **Wohnung** wahrscheinlich in einem ordentlich renovierten Zustand befindet.

Für den **Pkw-Stellplatz im Duplexparker** wird aufgrund der bisherigen Mängel ein psch. **Wertabschlag** von **€ 4.000,00** vorgenommen.

2.9 Vergleichspreis Pkw-Stellplätze

Vergleichswerte Grundstücksmarktbericht

Nach **Grundstücksmarktbericht Günzburg 2023** (Daten aus 2022) werden Preise für TG-Stellplätze und Garagen psch. mit € 8.000,00 in Ansatz gebracht.

Pkw-Stellplatz Wiederverkauf im Duplexparker

Vorläufiger Wert oberer Stellplatz im Doppelparker	€ 8.000,00
abzgl. Reparaturkosten psch.	- € 4.000,00
Verkehrswert Duplexparker Nr. 10 oben	**€ 4.000,00**

2.10 Vergleichswert 2022 Wohnung Nr. 7/I

Ausgangspunkt ist der **Qm-Preis** nach Kaufpreissammlung von **€ 2.715,00/qm**.

Die anrechenbare **Wohnfläche** von **Wohnung 7/I** beträgt **55 qm**.

55 qm x € 2.715,00/qm	=	€	149.325,00
Vorläufiger Vergleichswert 2022 Wohnung Nr. 7/I im DG gerundet		€	150.000,00
Berücksichtigung der konjunkturellen Lage			
Preisentwicklung bis Anfang 2024 aufgrund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot: Durch angemessene Berücksichtigung sämtlicher Vergleichspreise (auch von 2021) bereits berücksichtigt	- =	€	0,00
Vergleichswert Wohnung Nr. 7/I DG ohne Wertzu- oder -abschläge		€	150.000,00
Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale			
Wertzuschlag für 3 seitig belichtete Westlage im DG mit Balkon psch. ca. 3,5 %	+ =	€	5.000,00
Wert/Risikoabschlag aufgrund des unbekannten Zustands der Wohnung und der damit verbunden Risiken (Abnutzungen, Schäden etc.) psch.	- =	€	4.000,00
Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 7/I		€	151.000,00
+ Wertzuschlag Pkw-Stellplatz im Duplexparker Nr. 10 psch.	+ =	€	4.000,00
Vergleichswert Wohnung Nr. 7/I mit Pkw-Stellplatz		**€**	**155.000,00**

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine 60 qm große zweckmäßig geschnittene und 3-seitig belichtete 2-Zimmer-Essküche/Bad-Wohnung ATP Nr. 7/I mit Westbalkon im DG einer 2-geschossigen Eigentumsanlage aus den 90er Jahren mit insgesamt 32 Wohnungen in Krumbach, aufgeteilt in 4 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohnungen.

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein Abstellraum im Untergeschoss sowie ein Kfz-Stellplatz Nr. 10f oben im (schadhaften) Duplexparker als Sondernutzungsrecht.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ausreichende Vergleichswerte lagen in diesem Fall aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss im Landratsamt Günzburg vor.

Der **Vergleichswert ATP Nr. 7/I** beträgt **€ 155.000,00.**
(Wohnung + Stellplatz)

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
Aufgrund dessen wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen.

Je nach tatsächlichem Zustand der Wohnung müsste der Verkehrswert gegebenenfalls noch entsprechend korrigiert werden.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 12.01.2024** auf

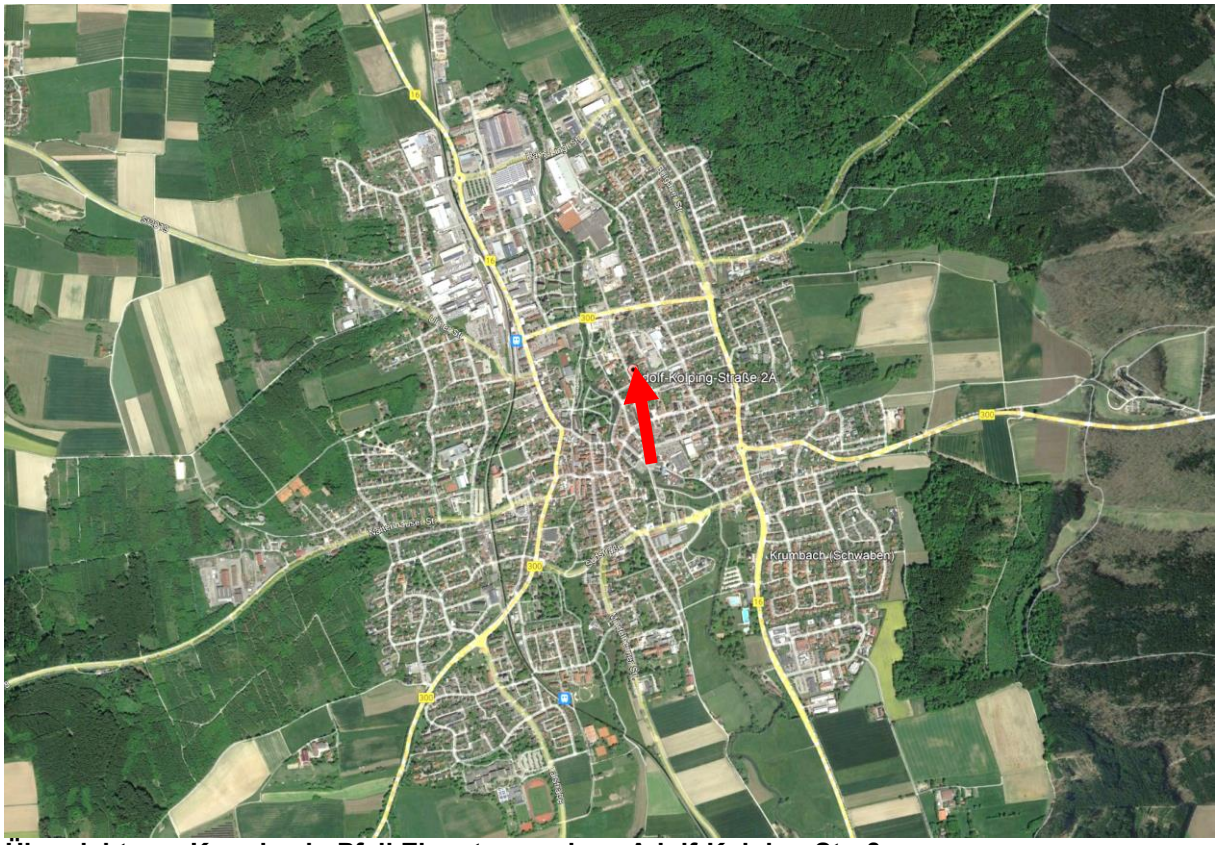
Euro € 155.000,00

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

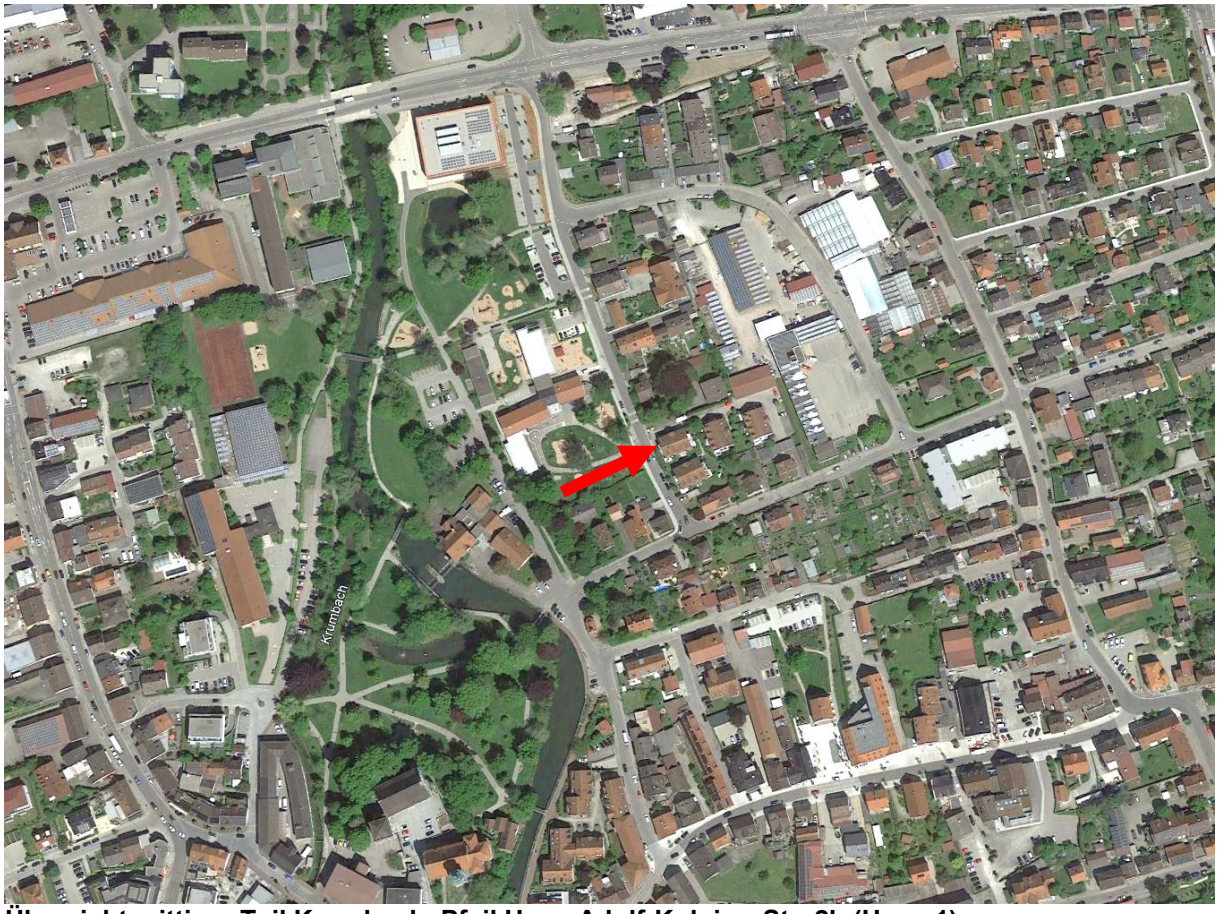
Abgeschlossen :
Nellingen, den 03.09.2024

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

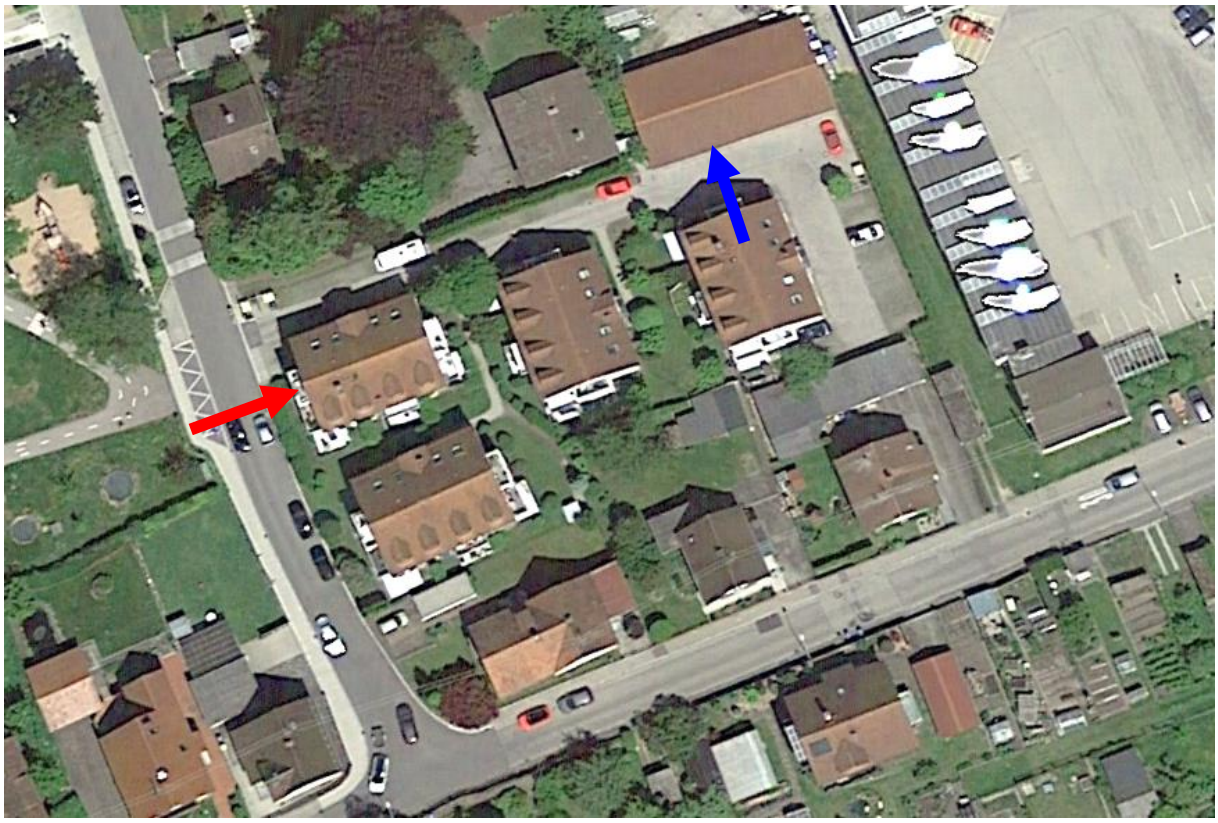


Übersicht von Krumbach, Pfeil Eigentumsanlage Adolf-Kolping-Straße



Übersicht mittiger Teil Krumbach, Pfeil Haus Adolf-Kolping-Str. 2b (Haus 1)

GOOGLE – EARTH LUFTFOTO AUSSENFOTO



Eigentumsanlage von oben, roter Pfeil Wohnung Nr. 7/I, blauer Pfeil Garage Nr. 9 + 10

Mehrfamilienhäuser von Nordwesten, Pfeil Wohnung Nr. 7/I im DG in Haus 1

AUSSENFOTOS

Haus 1 von Nordwesten, Pfeile Dachfenster Bad und Essküche, rechts Wohnzimmer mit Balkon

Eigentumswohnanlage von Südwesten, Pfeile DG-Wohnung ATP Nr. 7/I

AUSSENFOTOS

Eigentumswohnanlage von Südwesten, Pfeile DG-Wohnung ATP Nr. 7/I in Haus I

Blick von Südwesten, Pfeil Dachgaupe Wohnzimmer Wohnung ATP Nr. 7/I im DG

AUSSENFOTOS

Pfeile Wohnung ATP Nr. 7/I im DG von Haus I, rechts baugleiche DG-Wohnung in Haus II

Pfeile Balkonfenster und Dachgaupen Wohnzimmer Wohnung ATP Nr. 7/I im DG

AUSSENFOTOS

Haus 1 von Nordosten mit Hauseingang, Pfeil Wohnung ATP Nr. 7/I im DG, links Haus II

Zufahrt zu den Garagen im Norden

AUSSENFOTOS

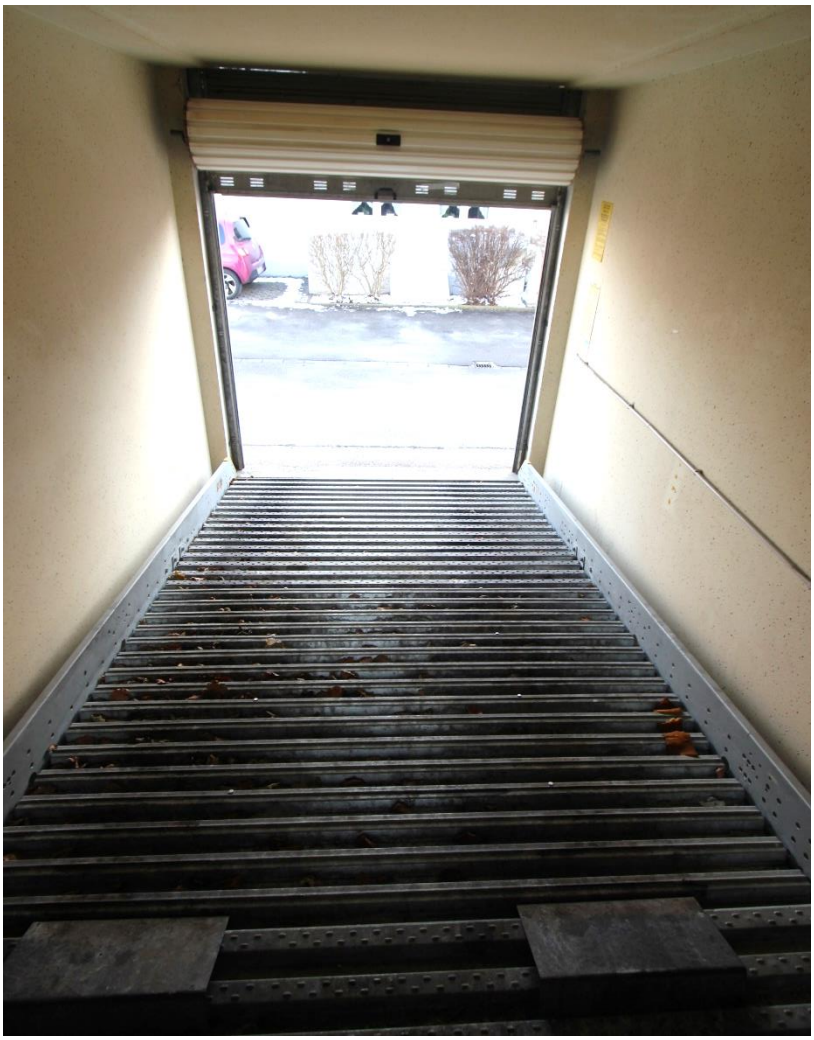
Reihengaragengebäude von Westen, Pfeil Doppelparker 9 + 10

Reihengaragengebäude von Südwesten, Pfeil Doppelparker 9 + 10

Blick in den Duplexparker mit Stellplatz Nr. 10 oben

AUSSENFOTOS

Blick in den Duplexparker mit Stellplatz Nr. 10 oben



Duplexparker mit Stellplatz Nr. 10 oben

AUSSENFOTOS

Parkplatz mit Außenstellplätzen im Osten

Parkplatz im Osten, links Haus 4, oben rechts Reihengaragen

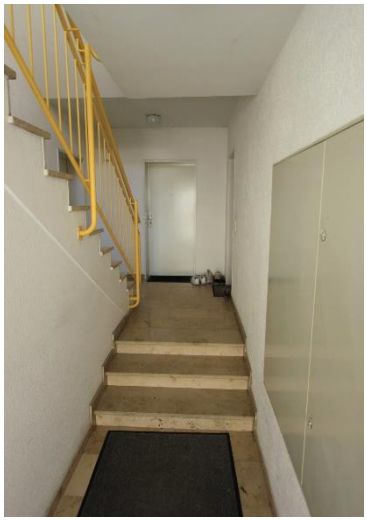
Reihengaragengebäude von Südosten, Pfeil Doppelparker 9 + 10

AUSSEN- UND INNENFOTOS

Haus 3 + 4 von Süden und Südwesten

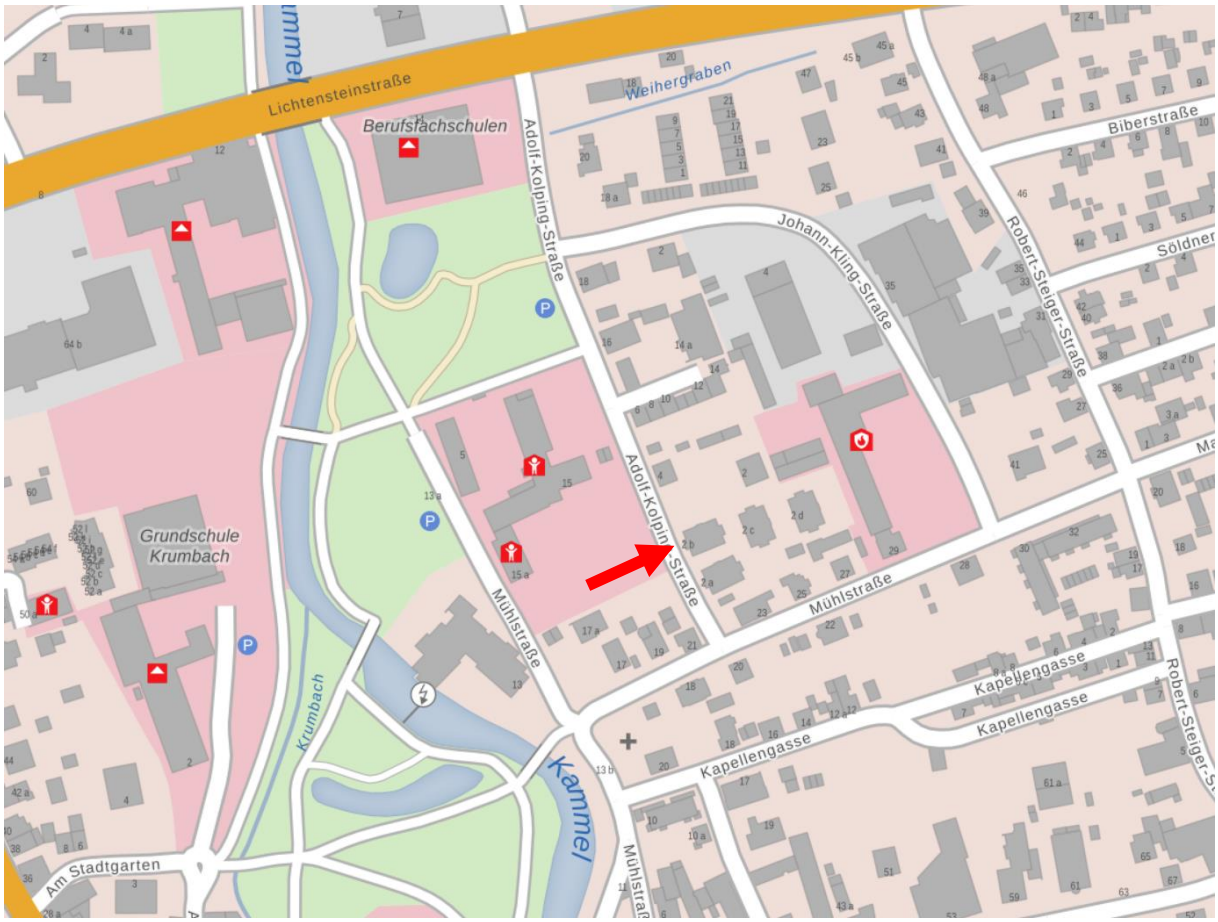
Haus 4 mit Dachgeschoss von Westen

Reihengaragengebäude von Südwesten, Pfeil Dach über Doppelparker 9 + 10, rechts Haus 4



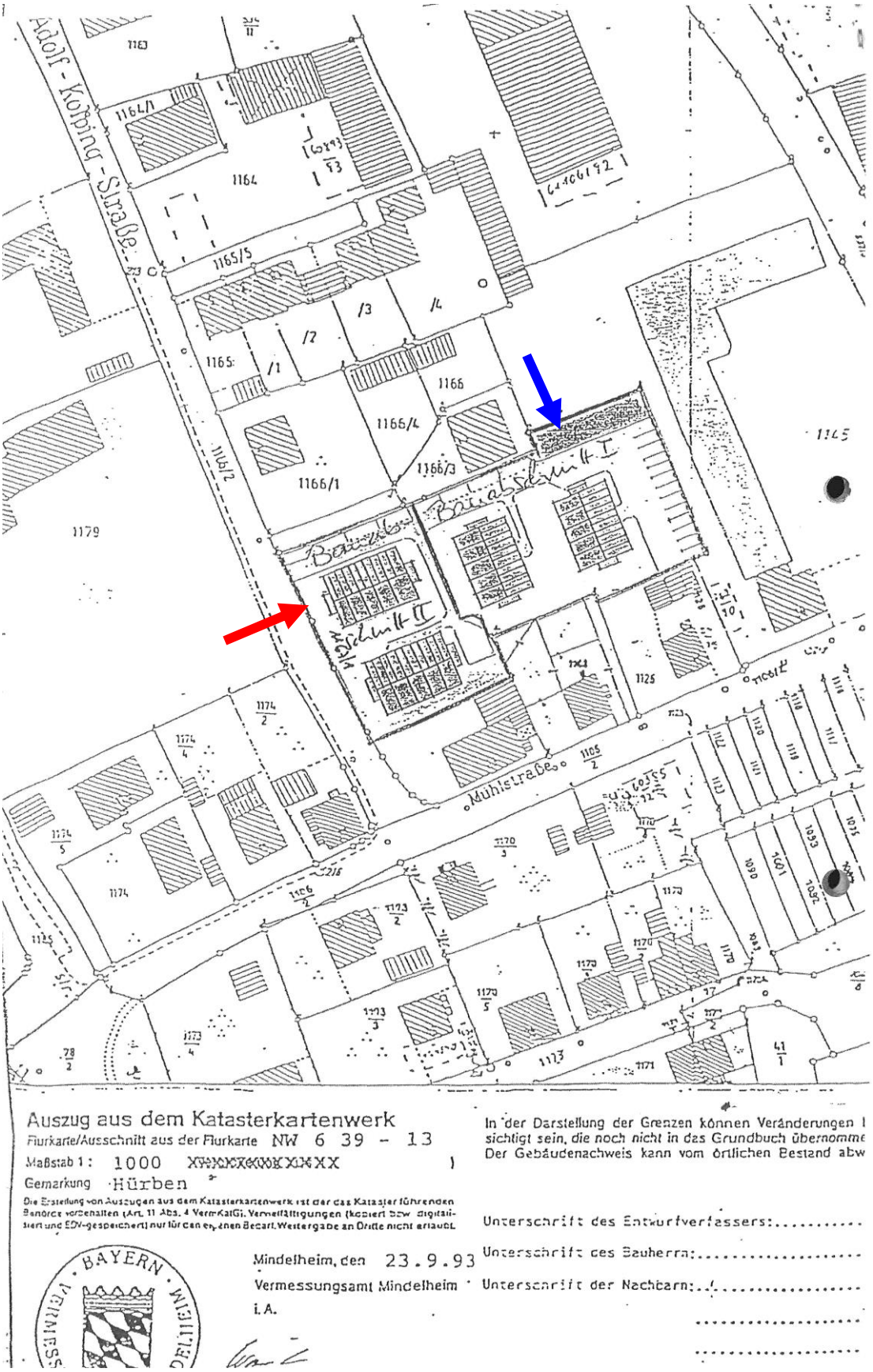
Treppenhaus EG mit Haustür und Treppenhaus im DG in einem Nachbarhaus

GEOPORTAL BAYERN ÜBERSICHTSPLÄNE



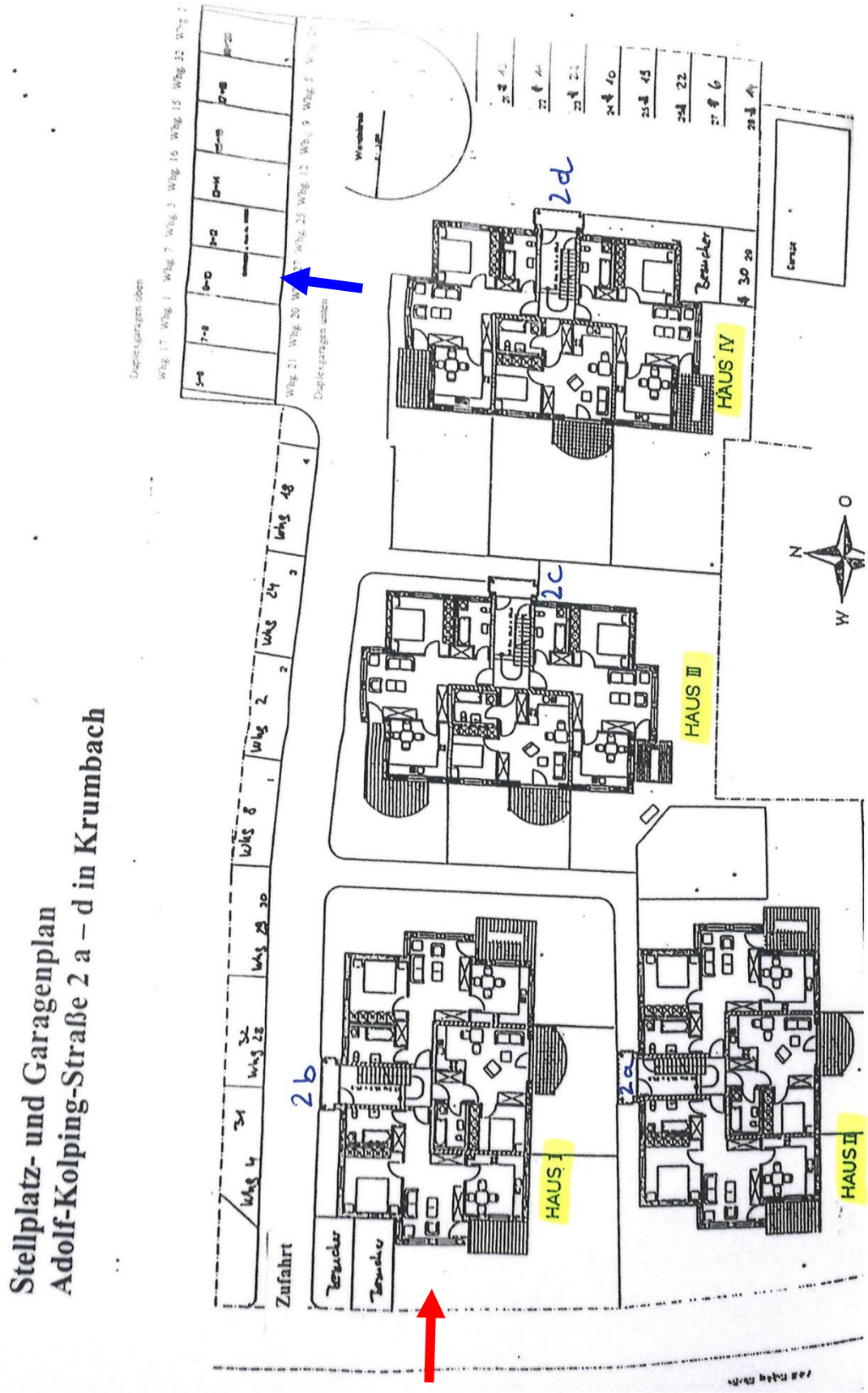
GEOPORTAL BAYERN LUFTBILD MIT GRENZEN + LAGEPLAN

LAGEPLAN KAUFVERTRAG



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

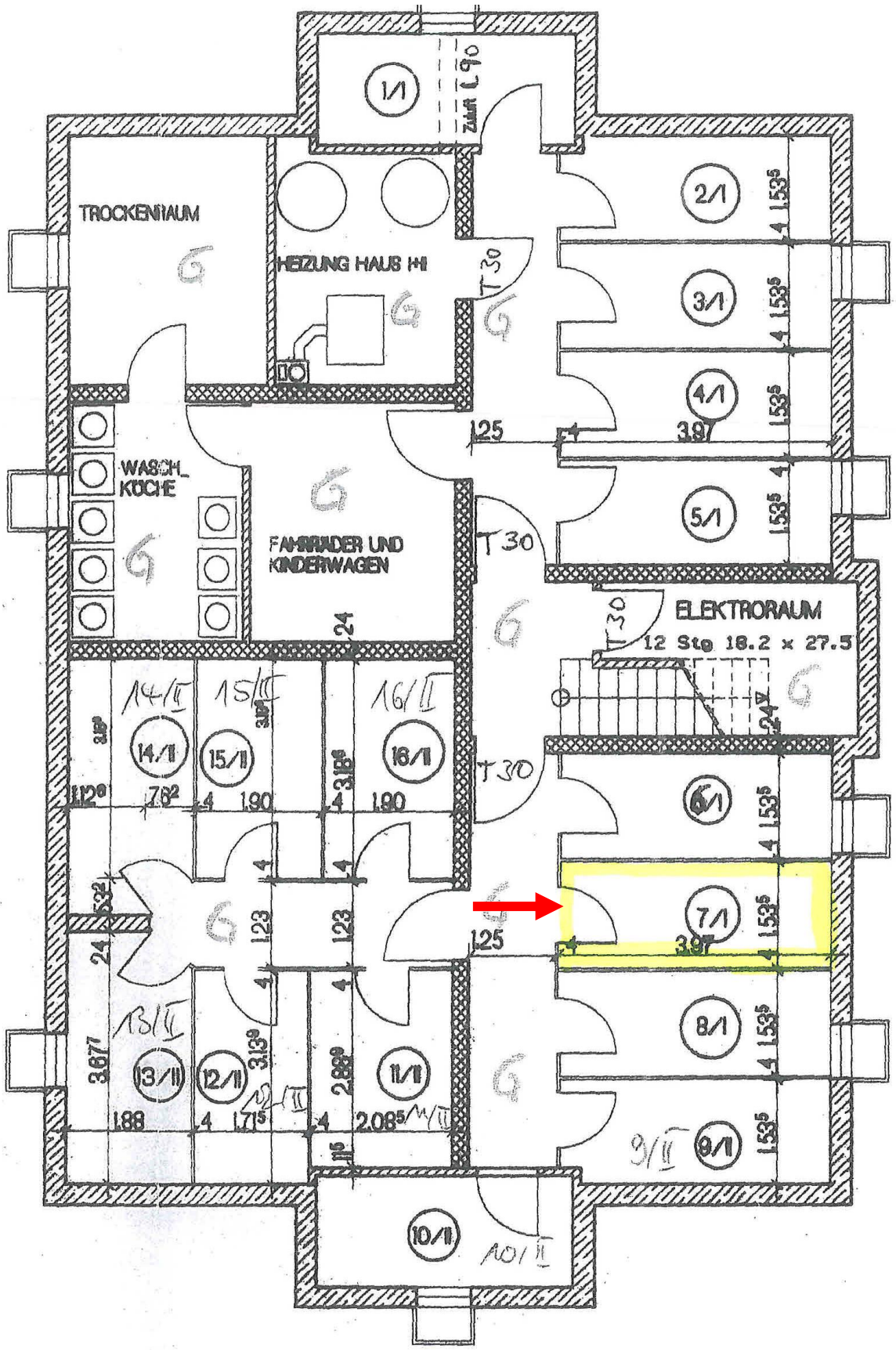
STELLPLATZ- UND GARAGENPLAN NACH AUSHANG



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

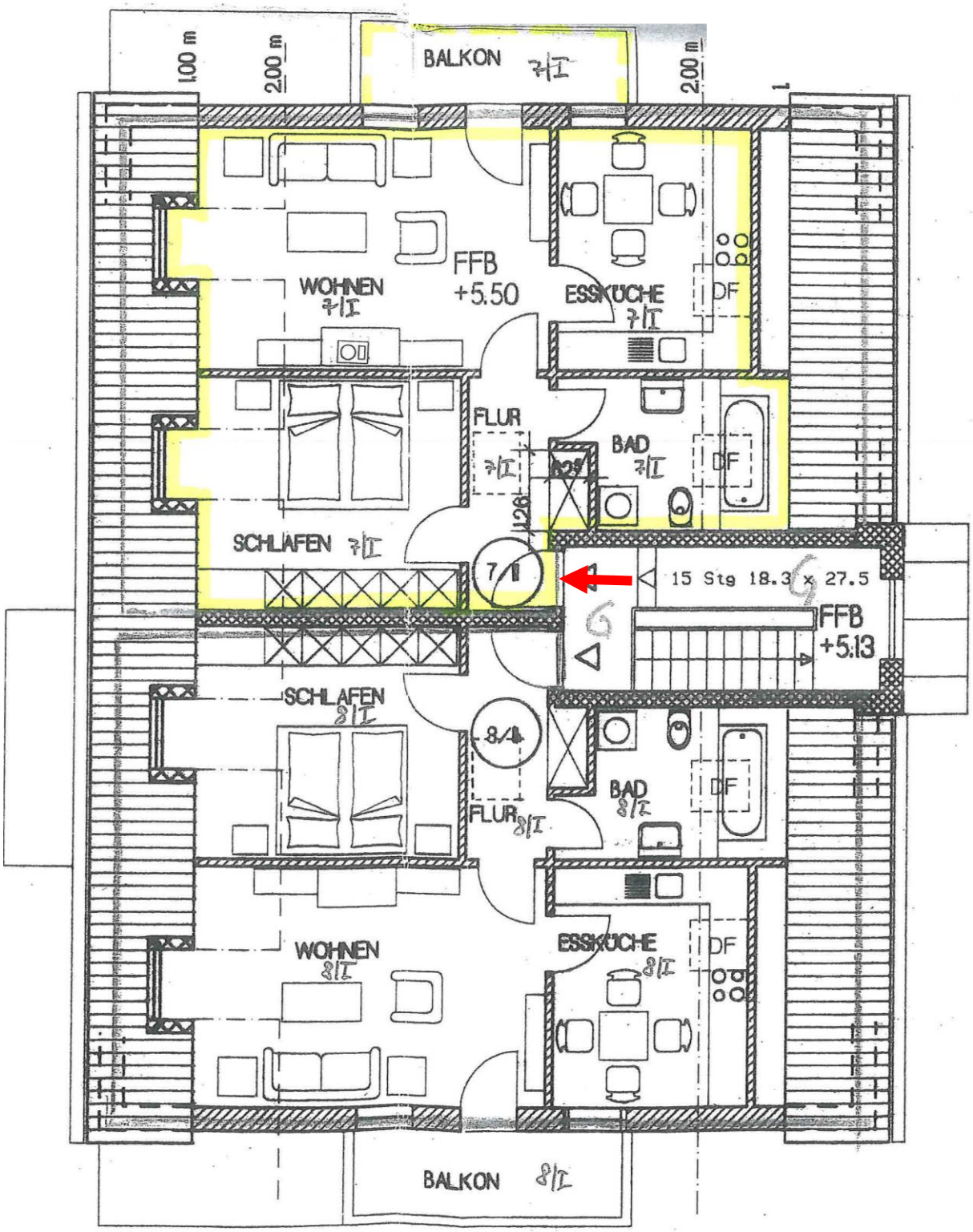
UNTERGESCHOSS AUFTEILUNGSPLAN ADOLF-KOLPING-STR. 2b

ABSTELLRAUM NR. 7/I

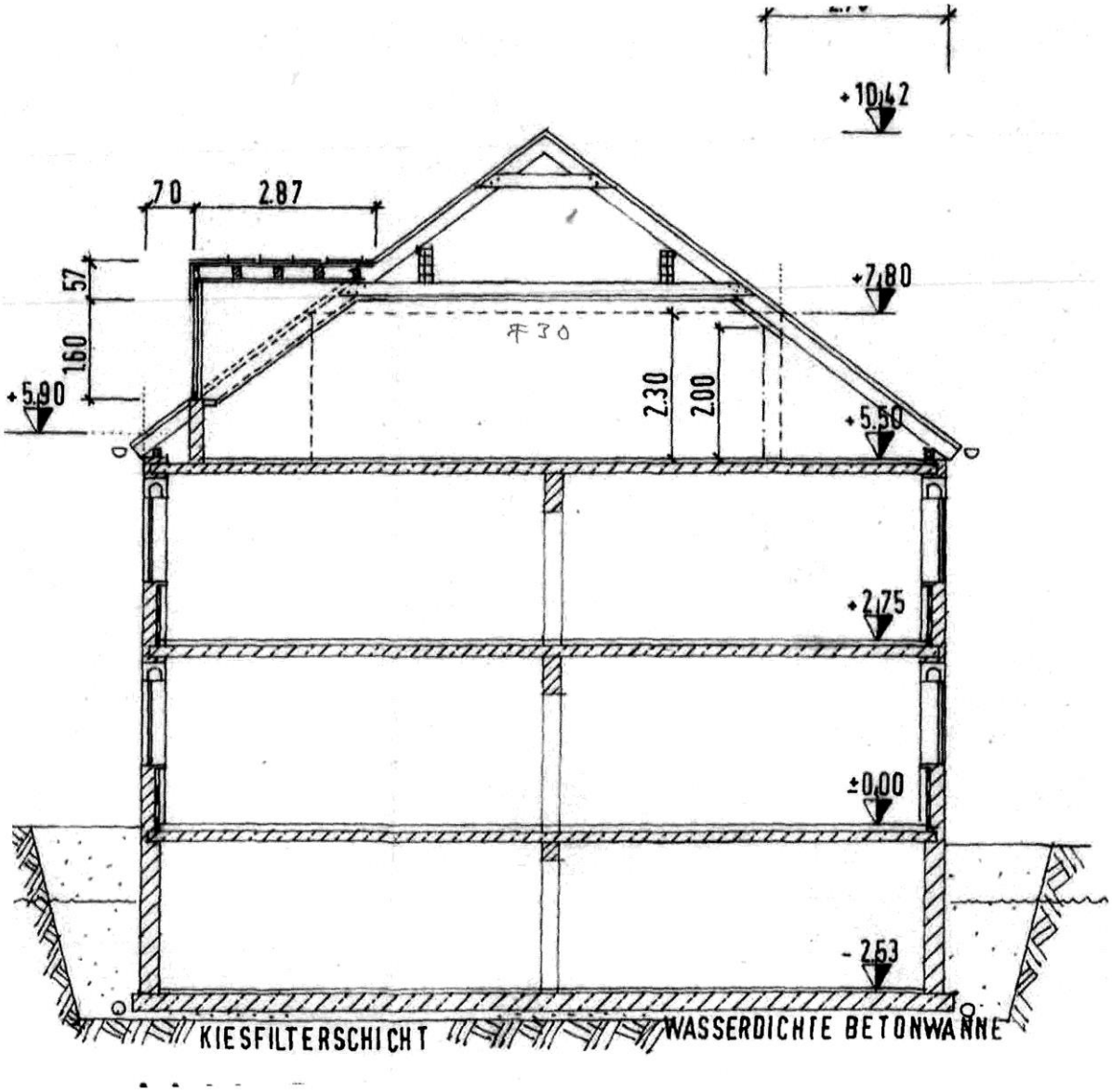


DACHGESCHOSS AUFTEILUNGSPLAN ADOLF-KOLPING-STR. 2b

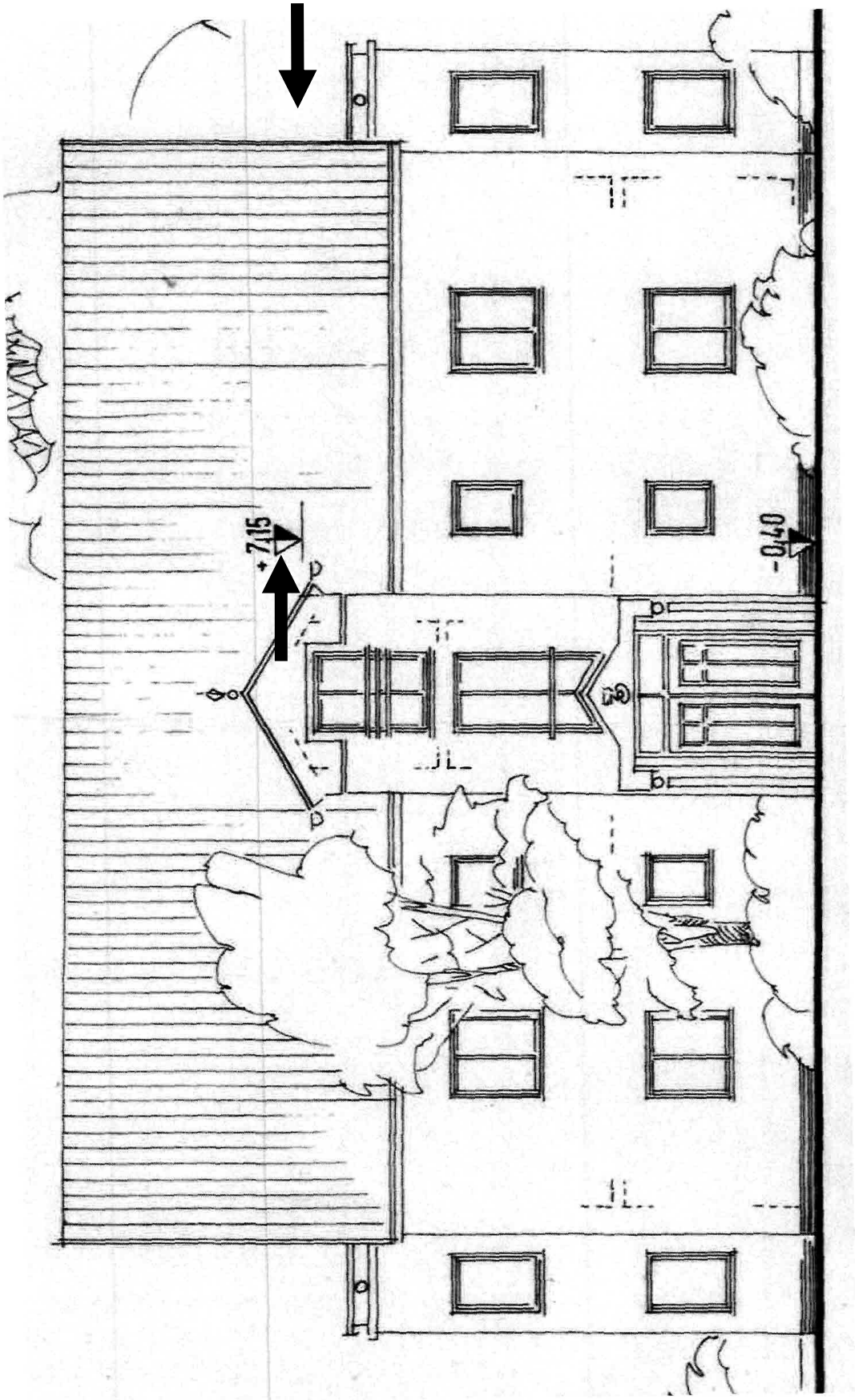
WOHNUNG NR. 7/I



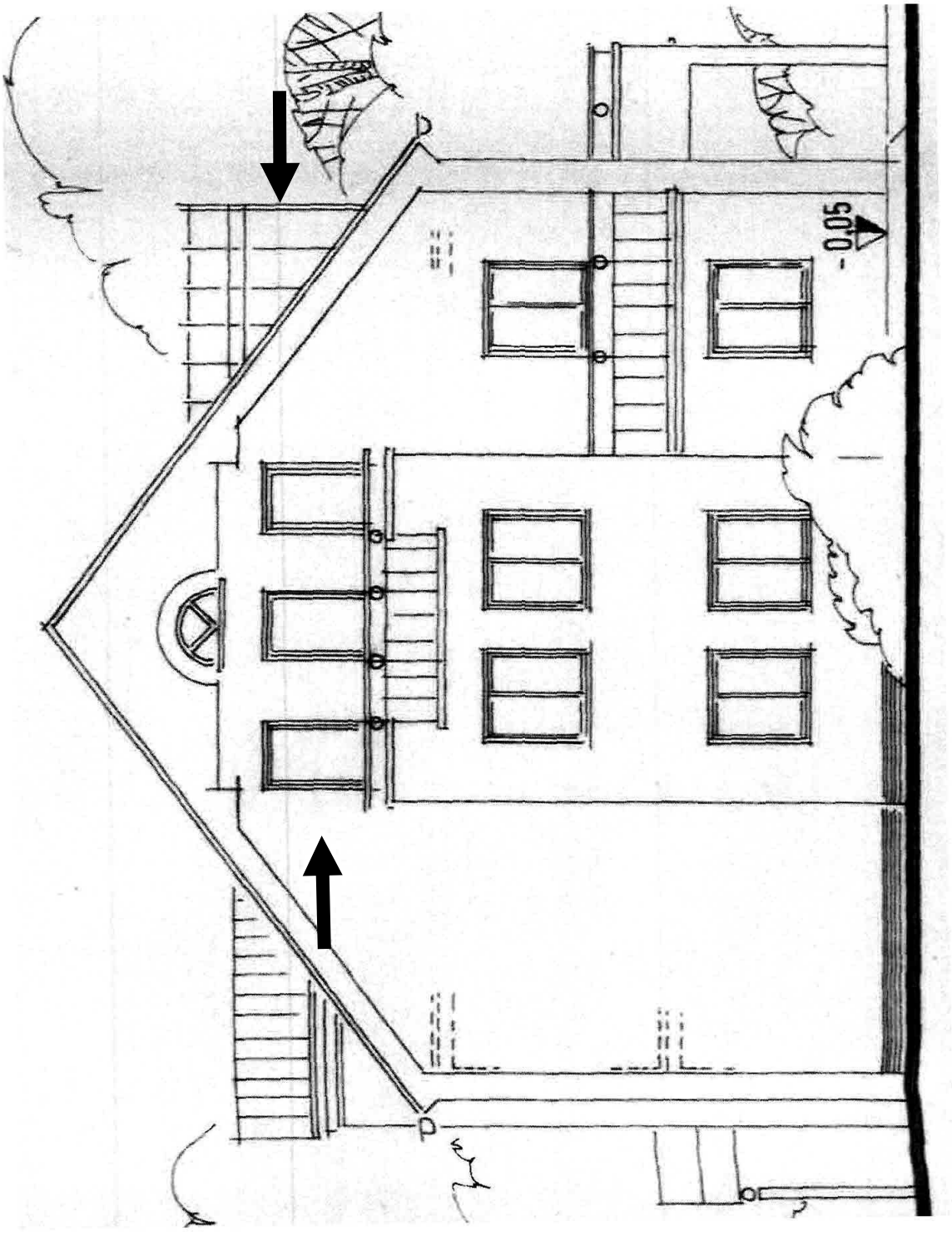
SCHNITT BAUGESUCH ADOLF-KOLPING-STR. 2b



ANSICHT NORDEN BAUGESUCH ADOLF-KOLPING-STR. 2b

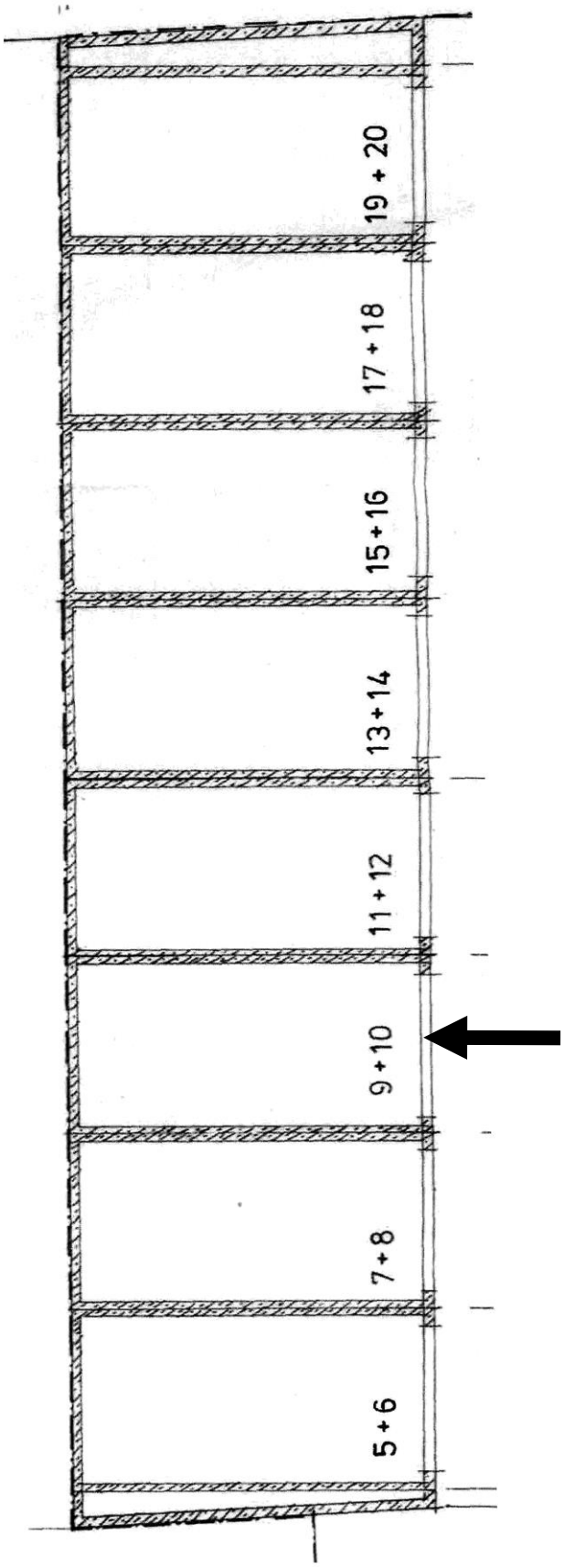


ANSICHT WESTEN BAUGESUCH ADOLF-KOLPING-STR. 2b

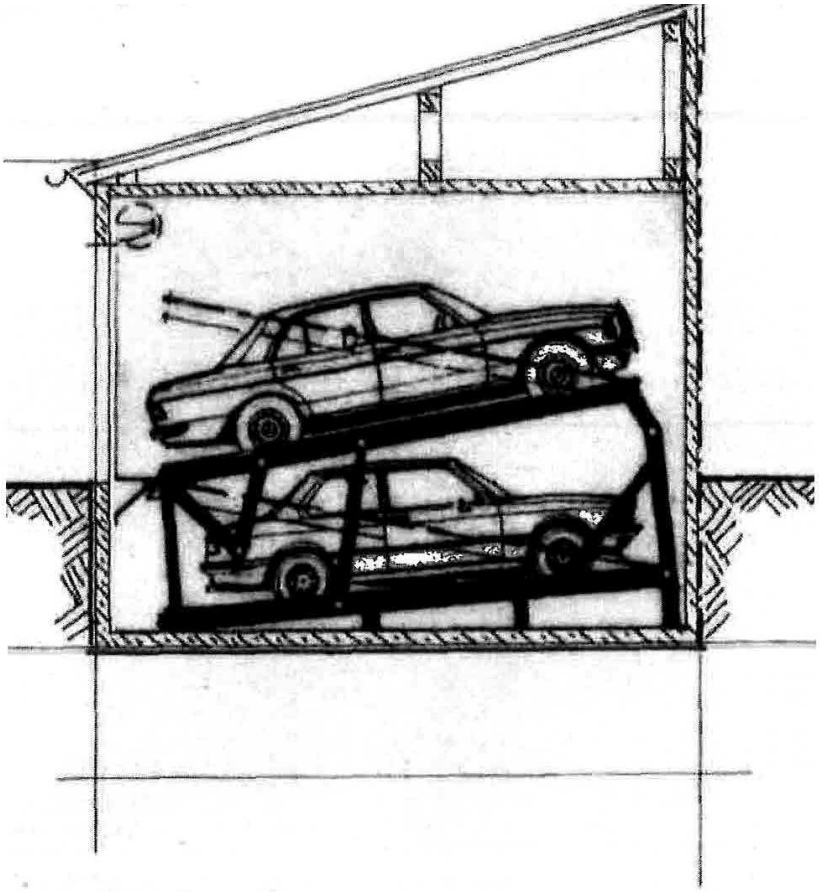


GRUNDRISS BAUGESUCH DOPPELSTOCKGARAGE

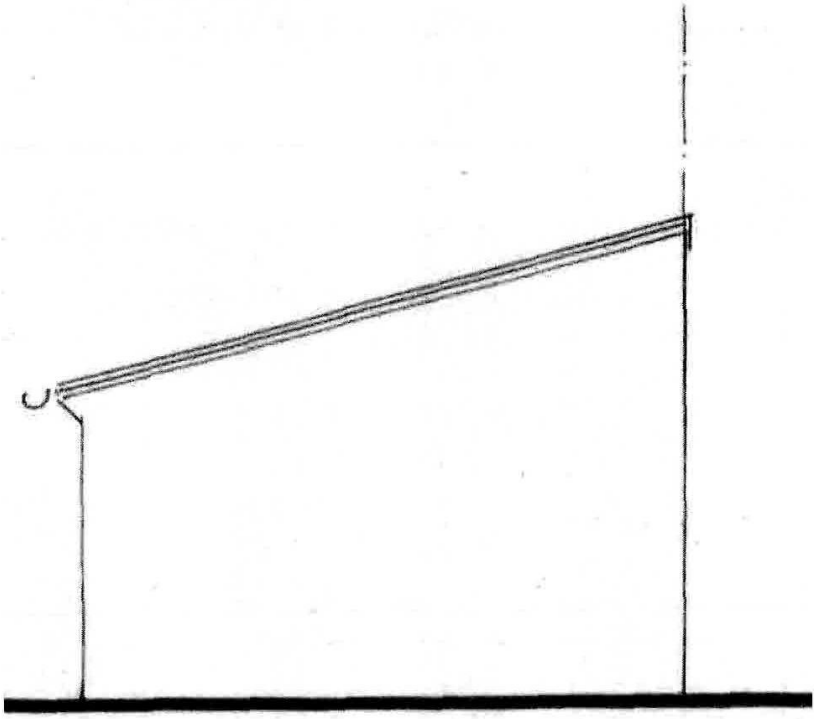
KFZ-STELLPLATZ IM DOPPELPARKER NR. 10f OBEN

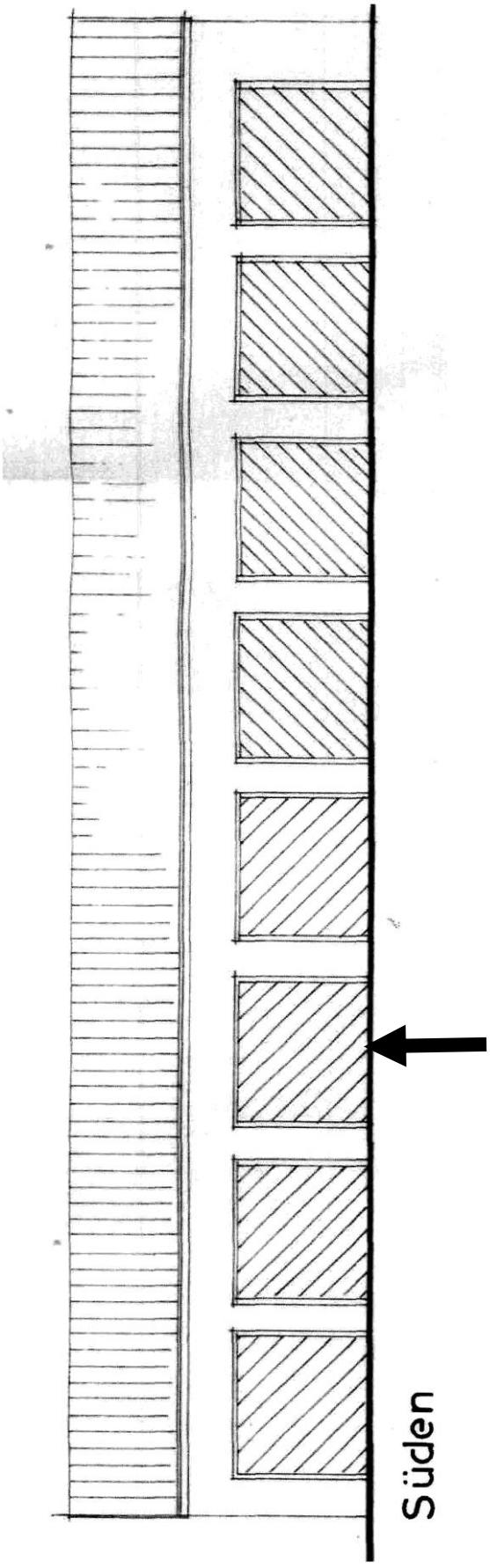


SCHNITT + ANSICHT OSTEN BAUGESUCH DOPPELSTOCKGARAGE



Schnitt



Osten

ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH DOPPELSTOCKGARAGE