

Gutachten  
24 04 21-B NU

## Verkehrswert

von 2 Anteilen am bebauten Erbbaurecht  
von Flst. 247/36 An der Offenhauser Straße in 89231 Neu-Ulm

Garage ATP Nr. 5

Garage ATP Nr. 6



**Auftraggeber**

Amtsgericht Neu-Ulm  
Schützenstraße 17  
89231 Neu-Ulm  
**2 K 5/24**

**Eigentümer**

Sind dem  
Amtsgericht bekannt

**Wertermittlungsstichtag**

06.06.2024

**Unbelasteter Verkehrswert ATP Nr. 5 Euro 10.000,00**

**Unbelasteter Verkehrswert ATP Nr. 6 Euro 13.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3 - 4</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>5 - 6</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>7 - 14</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 10
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	11 - 14
<b>IV</b>	<b>Beschreibung des Garagengebäudes</b>	<b>Seite</b>	<b>15 - 16</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>17 - 32</b>
	1. Beschreibung Erbbaurecht	Seite	17 - 21
	2. Bodenwert unbelasteter Grundstücksanteil	Seite	22
	3. Bodennutzungswert des Erbbaurechts	Seite	23 - 24
	4. Ertragswert	Seite	25 - 27
	5. Wert der Erbbauzinsrealast	Seite	28 - 29
	6. Verkehrswert mit Lasten Abt. II	Seite	30 - 32
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>33 - 40</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>41 - 51</b>

## I ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm <b>2 K 5/24</b>
<b>Objekt</b>	2 Anteile am bebauten Erbbaurecht von Flst. 247/36  166,67/1.000 Anteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage <b>ATP Nr. 5</b>  166,66/1.000 Anteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage <b>ATP Nr. 6</b>  An der Offenhauser Straße 89231 Neu-Ulm
<b>Eigentümer</b>	Sind dem Amtsgericht bekannt.
<b>Mieter</b>	Eigengenutzt vom Miteigentümer.
<b>Hausverwaltung</b>	Ist dem Amtsgericht 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 eines Zwangsversteigerungsverfahrens  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

**Objektbesichtigung**

Am 06.06.2024 im Beisein des männlichen  
Miteigentümers.

**Wertermittlungstichtag**

06.06.2024

## **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 Wertermittlungstichtag 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 Rechtsprechung 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

<b>Amtsgericht</b>	Neu-Ulm
<b>Grundbuch von</b>	Neu-Ulm
<b>Grundbuchband-Nr.</b>	309
<b>Grundbuchblätter-Nr.</b>	10473 (Teilerbbaugrundbuch) 10474 (Teilerbbaugrundbuch)
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<p><u>Blatt 10473</u> <b>BV lfd. Nr. 1</b> 166,67/1.000 Anteil am Erbbaurecht an Grundstück Neu-Ulm Band 291 Blatt 9852 BV Nr. 12 Flst. 247/36 01 a 77 qm An der Offenhauser Straße, Hof- und Gebäudefläche (darauf Garagen, tlw. auf Flst. 247/27, Hofraum des Erbbauberechtigten)</p> <p><u>Blatt 10474</u> <b>BV lfd. Nr. 1</b> 166,66/1.000 Anteil am Erbbaurecht an Grundstück Neu-Ulm Band 291 Blatt 9852 BV Nr. 12 Flst. 247/36 01 a 77 qm An der Offenhauser Straße, Hof- und Gebäudefläche (darauf Garagen, tlw. auf Flst. 247/27, Hofraum des Erbbauberechtigten)</p> <p><u>Je Blatt 10473 + 10474</u> eingetragen in Abt. II Nr. 23; auf die Dauer von 91 Jahren ab 11.04.1963; das Erbbaurecht endet mit dem Ablauf des Erbbaurechts an Flst. 247/27, also am 30.08.2053; Zustimmung des Grundstückseigen- tümers ist erforderlich zur Veräußerung und Belas- tung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld und einer Reallast, nicht jedoch zur Veräußerung an Familienmitglieder des Erbbau- berechtigten; Eigentümer des Grundstücks: Stadt Neu-Ulm;</p>

Blatt 10473

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Garage Nr. 5**

des Aufteilungsplanes;

Blatt 10474

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Garage Nr. 6**

des Aufteilungsplanes;

Je Blatt 10473 + 10474

für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 309 Blätter 10469 mit 10474);

der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

das Erbbaurecht ist gemäß Bewilligung vom 10.08.1962 (*Erbbaurechtsvertrag*) eingetragen;

wegen Gegenstand und Inhalt wird auf die Bewilligung vom 11(13).06.1983 (*Teilungserklärung*) Bezug genommen;

übertragen aus Band 59 Blatt 2535;  
eingetragen am 25.07.1983.

**Grundstücksgröße** 1 a 77 qm

**Grundstücksqualität** Bauland

**Eintragung in Abt. II**

Je Blatt 10473 + 10474

**Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1**

**Vorkaufsrecht** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 247/36 Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 10.08.1962 eingetragen am 11.04.1963 und hierher sowie auf die für die anderen Anteile angelegten Blätter 309/10.469 mit 10.474 übertragen am 25.07.1983.

Blatt 10473

**Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1**

**Erbbauzins** von jährlich **fünfundachtzig 04/100**

Deutsche Mark ab 11.04.1963 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 247/36 Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 10.08.1962 (*Erbbaurechtsvertrag*) / 30.05.1983 (*Erbbauzinsneuregelung*) eingetragen am 11.04.1963 / 25.07.1983 und nach Aufteilung hierher übertragen am 25.07.1983.

Blatt 10474

**Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1**

**Erbbauzins** von jährlich **fünfundachtzig 03/100**

Deutsche Mark ab 11.04.1963 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 247/36 Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 10.08.1962 (*Erbbaurechtsvertrag*) / 30.05.1983 (*Erbbauzinsneuregelung*) eingetragen am 11.04.1963 / 25.07.1983 und nach Aufteilung hierher übertragen am 25.07.1983.

Je Blatt 10473 + 10474

**Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1**

Vorgemerkt nach § 883 BGB:

Anspruch auf Einräumung einer **Reallast**

(**Erbbauzinserhöhung**); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 247/36 Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 30.05.1983 (*Erbbauzinsneuregelung*); eingetragen am 25.07.1983 und hierher übertragen am 25.07.1983.

Blatt 10473

**Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1**

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 5/24).  
eingetragen am 30.01.2024.

Blatt 10474

**Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 1**

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 5/24).  
eingetragen am 30.01.2024.

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

**Eintragung im Altlastenkataster** Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

*Zu Baulasten 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 für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken weitere 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**

Neu-Ulm ist eine große Kreisstadt mit ca. 57.000 Einwohner und Verwaltungssitz des Landkreises Neu-Ulm im Bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Hochschulstadt liegt an der Westgrenze Bayerns an der Donau gegenüber der durch ihr Münster bekannten Großstadt Ulm. Neu-Ulm ist nach Augsburg und Kempten die drittgrößte Stadt Bayerisch-Schwabens.

Zu Neu-Ulm gehören die Stadtteile Offenhausen, Pfuhl, Burlafingen, Steinheim, Ludwigsfeld, Finningen, Jedelhausen, Hausen, Schwaighofen, Gerlenhofen, Holzschwang und Reutti.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich in der östlichen Innenstadt von Neu-Ulm nahe des Stadtteil Offenhausen in städtischer Lage direkt gegenüber einer Schule.

### **2.2 Verkehrsanbindung**

#### **Nahverkehr**

Neu-Ulm ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

**Bundesstraße B 10** führt durch die Stadt.

Die **Autobahn A 7 und A 8** ist über die B 10 und B 28 schnell zu erreichen.

**Bahnlinie** Richtung Stgt/Ulm/München in Neu-Ulm.

**Flughafen** Stuttgart ca. 80 km oder München ca. 150 km.

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

**sehr gut/gut**/durchschnittlich/ungünstig

### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

<b>Nächste Stadt</b>	Ulm, unmittelbar nördlich angrenzend, durch Donau getrennt.
<b>Stadtmitte Neu-Ulm</b>	Zum Petrusplatz ca. 600 m.
<b>Betreuung + Bildung</b>	12 Kindergärten 9 Kinderkrippen/Kindertagesstätten 3 Städtische Kindertagesstätten  12 Grundschulen 2 Haupt- und 3 Mittelschulen 2 Realschulen 2 Gymnasien 3 Horte Staatl. Berufsschule Förderschule Fachober- und Berufsoberschule 3 Privatschulen (schulvorbereitende Einrichtungen für Sprachbehinderte, Entwicklungsverzögerte, Gehörlose und Schwerhörige) Hochschule Musikschule Sonderpädagogisches Förderzentrum
<b>Kulturelle Einrichtungen</b>	Kino Museen Theater Parks und Plätze Verschiedene Bauwerke Stadtbücherei
<b>Sport- und Freizeiteinrichtungen</b>	Zahlreiche Vereine Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen Eislaufhalle Ulm/Neu-Ulm Hallenbad, Donaubad Tennisplätze und –hallen Badeseen Lehrpfade
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Für den täglichen und gehobenen Bedarf alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, alles was eine Großstadt bietet.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Erbbaurechtsgrundstück ist mit einem länglichen Reihengaragengebäude mit insgesamt 6 Garagen bebaut, aufgeteilt in 6 Eigentumsanteile (Teilerbbaurechtseinheiten).

### **Umgebende Bebauung**

Städtische gemischte Bebauung, überwiegend Mehrfamilienhäuser und Schulen.  
Im Osten Landratsamt.

### **Topographie**

Das Grundstück ist nach Augenschein relativ eben, wobei die Garagenzufahrt zu den Garagen 5 + 6 leicht ansteigt.

### **Bebauungsplan**

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

### **Störende Einflüsse**

Innerstädtischer Verkehr und tagsüber evtl. Schüllärm (Pausenhof), für Garagen nicht wesentlich störend.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße angeschlossen.

### **Straßenart**

Städtische Erschließungsstraße als Durchgangsstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas in der Straße vermutlich vorhanden.

Die Garagen selbst haben vermutlich keine Versorgungsanschlüsse, vermutlich auch keinen Stromanschluss.

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

### **Erschließungskosten**

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 GARAGENGEBÄUDES**

<b>Baugestaltung und Aufteilung</b>	1-geschossiges, nicht unterkellertes Reihengaragengebäude mit leicht geneigtem Flachdach aus Holzkonstruktion mit Welleternitplattendeckung (nach Baugesuch) mit 6 Garagen, aufgeteilt in 6 Eigentumsanteile G1 - G6.
<b>Baubeschreibung</b>	<p>Außenwände massiv verputzt, ca. 10 cm starke Trennwände, Boden betoniert oder Estrich. Innenwände verputzt. Keine Fenster in den Garagen. Deckenuntersicht alte Heraklitplatten.</p> <p>4 holzverkleidete Garagenkipptore in den Nachbargaragen vorhanden (nach Plan 2-flügelige Drehtore). Garage 5 offen, ohne Tor. Garage 6 mit neuerem Sektionaltor. Da die Zwischenwand zwischen Garage 5 und 6 im mittleren Bereich fehlt (siehe auch Fotos), ist auch die Garage 6 offen zur Straße.</p>
<b>Art der Baulichkeit</b>	Massivbauweise vermutet.
<b>Nutzflächen</b>	Je Garage 2,50 m x 5,00 m = 12,5 qm.
<b>Bruttogrundflächen</b>	Garage Nr. 5            ca. 14,30 qm (5,50 m x 2,60 m) Eckgarage Nr. 6       ca. 15,35 qm (5,50 m x 2,79 m)
<b>Baujahr</b>	Ursprüngliches Baujahr nach Baugesuch 1960. 1983 aufgeteilt in 6 Eigentumsanteile.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	60 Jahre.
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre angenommen Restnutzungsdauer aufgrund des Zustands und vermutlich wenig vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen sowie zukünftig unterstellter Mindestsanierung.

**Restlaufzeit Erbbaurecht**

29 Jahre bis 30.08.2053.

**Bauzustand**

Dem Baualter gemäßer Zustand mit Sanierungsanstau an Böden, Wände und Decken.

**Sichtbare Bauschäden und Sonstiges**

Putzschäden an der Innenwand, Bodenschäden bei der Einfahrt, Decke rohe und unverputzte Heraklitplatten. Zwischenwand und Tor Nr. 5 fehlt.

Nach Angabe der Hausverwaltung ist eine Sonderumlage von insgesamt € 2.000,00 geplant für folgende Mängel nach Eigentümerversammlung-Niederschrift vom 11.06.2024:

*TOP 1) Der **Anschluss** zwischen der **Garagenzeile** und dem **Gebäude Fichtestraße 6** ist **undicht**. Der Eigentümer der angrenzenden Wohnung meldet bei Starkregen **Wassereintritt**. Aus diesem Grund hat die Verwaltung Angebote zur Abdichtung des Wandanschlusses, sowie zur Montage eines Y-Stücks mit größerem Rohrdurchmesser zur Entwässerung der Garagen über das Regenfallrohr eingeholt. Die **Kosten** der Maßnahme belaufen sich auf ca. **1.500 Euro**. In der Erhaltungsrücklage befinden sich derzeit 688,66 Euro. Zur Finanzierung der Maßnahme wird vorgeschlagen, eine **Sonderumlage** in Höhe von **2.000,00 Euro** zu erheben, die gemäß § 16 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetz der Erhaltungsmaßnahme zugewiesen wird. Alle Eigentümer der Garagenzeile 1-6 erhalten den auf Sie individuell entfallenden Anteil gemäß beiliegendem Schreiben mitgeteilt. Beschlussfassung zur Umsetzung und Finanzierung der Maßnahme.*

Für die beiden Garagen wurden also mit Schreiben vom 13.06.2024 folgende Sonderumlage eingefordert:

Garage ATP Nr. 5

€ 2.000,00 x 166,67/1.000 = € 333,34

Garage ATP Nr. 6

€ 2.000,00 x 166,66/1.000 = € 333,32

## **VI WERTERMITTLUNG**

### **1. Beschreibung des Erbbaurechts**

Im Erbbaurechtsvertrag des Notarassessors Dr. Kurt Pohl in Neu-Ulm als amtlich bestellter Vertreter des Notars Dr. Herrmann Schwaab in Neu-Ulm vom 10. August 1962 Ur. Nr. 2576 wurde u.a. folgendes vereinbart:

#### **I Begründung des Erbbaurechts**

- |            |                           |   |
|------------|---------------------------|---|
| <b>§ 1</b> | Grundstück und Eigentümer | Flst. 247/33 (jetzt 247/36)<br>Eigentümer Stadt Neu-Ulm.                    |
| <b>§ 2</b> | Bestellung Erbbaurecht    | Erbbaurecht für Wohnungs-<br>baugenossenschaft Schwaben<br>eGmbH, Augsburg. |

#### **II Inhalt des Erbbaurechts**

- |            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>§ 3</b> | Laufzeit des Erbbaurechts   | 91 Jahre bis 30.08.2053.                       |
| <b>§ 4</b> | Veräußerung des Erbbaurechts  | Zustimmung Grundstückseigentümer erforderlich. |
| <b>§ 5</b> | Bebauungsverpflichtung  | Mit 6 Garagen.                                 |
| <b>§ 6</b> | Jährlicher Erbbauzins bei Beginn für das Gesamtgrundstück   | DM 1,00 je qm und Jahr                         |
|            | Ergibt ursprünglichen gesamten Erbbauzins von 177 qm x DM 1,00/qm =   | DM 177,00                                      |
|            | Zahlungsbeginn  | 01.08.1961                                     |
| <b>§ 7</b> | Die auf das Erbbaugrundstück entfallenden Nebenkosten wie öffentliche und privatrechtliche Abgaben, Lasten und Steuern hat der Erbbauberechtigte zu tragen. |  |
| <b>§ 8</b> | Herstellung von Gebäuden bedarf Zustimmung des Grundstückseigentümers.<br>Instandhaltungs- und Versicherungspflicht durch Erbbauberechtigten.               |  |

- § 9 Wiederherstellungspflicht des Erbbauberechtigten nach Brand.
- § 10 Erbbauberechtigten muss für Entwässerung sorgen.  
Erschließungskosten sind vom Erbbauberechtigten zu tragen.  
Vereinbarung vom 23.06.1954 zwischen Stadt Neu-Ulm und der Wohnbau liegt vor.
- § 11 Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, ist eine Entschädigung in Höhe des **gemeinen Wertes** zu bezahlen, solange das Erbbaurecht nicht verlängert wird.
- § 12 Vorrecht auf Erneuerung (Verlängerung) des Erbbaurechts für Erbbauberechtigten.
- § 13 Gegenseitige Vorkaufsrechte für Erbbauberechtigte und Grundstückseigentümer
- § 14 Grundstückseigentümer leistet keine Gewährschaft.
- § 15 Heimfallanspruch für Grundstückseigentümer bei Zahlungsverzug, Konkurs, Zwangsversteigerung etc. des Erbbauberechtigten.  
Vergütung der Bauwerke 2/3 des Wertes.
- § 16 Kosten des Vertrags und der Vermessung trägt Erbbauberechtigter.
- § 17 Amtsgericht Neu-Ulm zuständig bei Rechtsstreitigkeiten.
- § 18 Unterwerfung des Erbbauberechtigten in sofortige Zwangsvollstreckung.

Die **Restlaufzeit** des Erbbaurechts (2053 ./ 2024) beträgt **29 Jahre**.

### Erbbauzinsregelung vom 30.05.1983 UR 1155/1983

Erhöhung des ursprünglichen Erbbauzins von insgesamt DM 177,00 um DM 333,22 auf insgesamt jährlich DM 510,22 ab 01.07.1981.  
(Der im Grundbuch unter Abt. II, Nr. 2 eingetragene Erbbauzins von DM 85,03 bzw. 85,04 betrifft die anteiligen Erbbauzinse der Garagen ATP Nr. 5 + 6 ab 1981).

Zur Sicherung des neuen Erbbauzins und für weitere Erhöhungen erfolgte der Eintrag einer Reallast ins Grundbuch.

Die Wertsicherung des Erbbauzins erfolgt nicht mehr nach dem ursprünglichen „Erbbaurechts-Begründungsvertrag von 1962 nach **Grundstückswert**, sondern nach der „Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 08.01.1974 nach den **wirtschaftlichen Verhältnissen**, damals der „Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen“, heute wohl der VPI (Verbraucherpreisindex).

Somit ist alle 3 Jahre eine Erhöhung des Erbbauzinses möglich.

Weiterhin wurde in dieser Urkundenrolle Nr. 1155/1983 die Aufteilung und Bildung in **Teilerbbaurechtseinheiten** geregelt wie folgt:

V.  
*Bildung von Teilerbbaurechtseinheiten*

*Sofern der Erbbaurechtsübernehmer beabsichtigt einzelne Garagen an Dritte weiterzuveräußern, vereinbaren die Beteiligten, daß es hierfür der vorherigen Abgabe einer Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz unter Bildung von **Teilerbbaurechtseinheiten** bedarf.*

*Die Stadt Neu-Ulm verpflichtet sich, einer derartigen Aufteilung und der Veräußerung dieser Einheiten zuzustimmen. Die Garagen sind zuerst den Eigentümern der **Wohnanlage "Fichtestraße 2, 4, 6 - Offenhauser Straße 13"** zum **Kauf** anzubieten.*

VII.

*Verwaltungszuordnung*

*Die aufgrund des Erbbaurechtes bestehenden **Garagen** bilden in der Natur funktionell eine **Einheit** mit der ebenfalls aufgrund eines Erbbaurechtes auf Fl.Nr. 247/27 der Gemarkung Neu-Ulm bestehenden **Wohnanlage "Fichtestraße 2, 4, 6 - Offenhauser Straße 13"**.*

*Beide Erbbaurechte sind von der Stadt Neu-Ulm mit gleicher Laufzeit ausgegeben. Ihr Inhalt sowie alle bislang getroffenen Verfahrensregelungen sind weitgehend identisch.*

*Um für die Zukunft eine übersichtliche Verwaltungsführung zu ermöglichen und Spannungen zu vermeiden, welche sich aus der engen Korrespondenz beider Erbbaurechte ergeben, wird eine künftige Teilungserklärung für das vertragsgegenständliche Erbbaurecht eine Passage enthalten, welche sicherstellt, daß beide Erbbaurechte jeweils vom **gleichen WEG-Verwalter** betreut werden.*

VIII.

*Erbbauzinsaufteilung*

*Die Stadt Neu-Ulm stimmt der künftigen Aufteilung des Erbbauzinses auf jede Teilerbbaurechtseinheit im Verhältnis der Bruchteile nach der Teilungserklärung bereits heute zu.*

*Die künftigen Erbbauberechtigten verpflichten sich durch Aufnahme*

- 1. in die Teilungserklärung und*
- 2. in die einzelnen Kaufverträge über die so neugebildeten Teilerbbaurechtseinheiten sicherzustellen, daß*

*a) der nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellte Verwalter von jedem einzelnen Einheitseigentümer unwiderruflich bevollmächtigt und beauftragt ist, den jeweils terminlich fälligen Erbbauzins einzuziehen und an die Erbbaurechtsausgeberin in einem Gesamtzahlungsvorgang zu leisten.*

Etc..

Anmerkung

Die Garagen bilden eine **Einheit** mit der benachbarten **Wohnanlage Fichtenstr. 2, 4, 6** und **Offenbacher Str. 13** und dienen dieser Anlage wohl auch als **Stellplatznachweise**.

Durch die Veräußerung der hier zu bewertenden 2 Garagen 5 + 6 an den Eigentümer eines Nachbarhauses ist dieses Prinzip zerstört und der Stellplatznachweis für die Wohnanlage wohl obsolet.

### Aktueller Erbbauzins

Laut Wirtschaftsplan der Hausverwaltung wurde der **Erbbauzins** inzwischen unter Zugrundelegung einer Anpassungsklausel (vermutlich) nach dem Verbraucherpreisindex auf insgesamt **€ 458,57 jährlich** erhöht.

Die Zahlungsweise erfolgt nach Angaben im Erbbaurechtsvertrag vierteljährlich nachträglich.

Da nicht der gesamte jährliche Erbbauzins im Voraus gezahlt wird, wird bei der Ermittlung des Erbbauzinsreallast von einer nachschüssigen Zahlung ausgegangen.

Dies ergibt für die Garagen ATP Nr. 5 + 6 folgenden Anteil nach Wirtschaftsplan 2018 (ein neuerer Wirtschaftsplan wurde von der Hausverwaltung nicht vorgelegt):

#### Erbbaupacht Garage ATP Nr. 5

Gesamter derzeitiger Erbbauzins	=	€	458,57 / Jahr
166,67/1.000 Miteigentumsanteil	=	€	76,43 / Jahr
<b>Derzeitiger jährlicher Erbbauzins für ATP Nr. 5</b>		<b>€</b>	<b>76,43 / Jahr</b>

#### Erbbaupacht Garage ATP Nr. 6

Gesamter derzeitiger Erbbauzins	=	€	458,57 / Jahr
166,66/1.000 Miteigentumsanteil	=	€	76,43 / Jahr
<b>Derzeitiger jährlicher Erbbauzins für ATP Nr. 6</b>		<b>€</b>	<b>76,43 / Jahr</b>



### 3. Ermittlung des Bodennutzungswertanteils des anteiligen Erbbaurechts

Bei der Ermittlung des Bodennutzungswertanteils bleibt die derzeitige Erbbauzinsreallast (Belastung in Abt. II des Grundbuchs) aufgrund des hier vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

Insofern wird nachfolgend nicht der Differenzbetrag zwischen angemessenem und tatsächlich zu zahlenden Erbbauzins auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert (was den eigentlichen Vorteil des vorhandenen Erbbaurechts ergäbe), sondern lediglich der übliche, angemessene Erbbauzins für die Bodennutzung.

Der Wert der Erbbauzinsreallast wird unter Pkt. 5 gesondert ermittelt.

#### Daten

Das Sondereigentum an der Garage 5 und 6 besitzt 166,67 bzw. 166,66/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht von Flst. 247/36.

Der unbelastete Bodenwertanteil beträgt jeweils ca. € 10.600,00.

#### Wertfaktor

Wertfaktor bei mittleren Beschränkungen 0,5.

Wertfaktor bei geringen Beschränkungen 0,9.

Gewählter **Wertfaktor** aufgrund der nur noch kurzen Restnutzungsdauer **0,7**.

Üblicher Erbbauzinssatz für Mehrfamilienhausgrundstücke mit Garagenhöfen = **2,0 %**.

Angenommener Kapitalisierungszinssatz = 2,0 % (nach WertR identisch mit Erbbauzinssatz)

Angemessener Erbbauzins der Bodennutzung 2,0 % von € 10.600,00	= €	212,00
Angemessener Erbbauzins kapitalisiert mit 2,0 % bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 29 Jahren Barwertfaktor = 21,844	= €	4.630,91
Vorläufiger kapitalisierter angemessener Erbbauzins der Bodennutzung gerundet	€	4.630,00
x Wertfaktor 0,7	€	3.241,00
<b>Bodennutzungswertanteil des Erbbaurechts gerundet</b>	<b>€</b>	<b>3.250,00</b>

### Begründung des Wertfaktors

#### Zum Verständnis:

Je höher der Wertfaktor, je höher wird der Bodennutzungswert des bebauten Erbbaurechts in Ansatz gebracht, desto größer ist der Vorteil für den Erbbauberechtigten und umso größer der Nachteil für den Erbbaurechtsgeber (bzw. für den Eigentümer des mit dem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks).

Die Vorteile für den Erbbauberechtigten sind z.B. eine noch relativ lange Vertragsdauer und ein niedriger Erbbauzins, die Nachteile sind z.B. eine nur kurze Vertragsdauer und ein hoher Erbbauzins.

Da es sich in diesem Fall um eine Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, bei der der Wert der Erbbauzinsrealast gesondert ausgewiesen wird, sind die wertmindernden Einflüsse auf den Bodennutzungswert bzw. die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten hinsichtlich des Verkehrswertes eher gering, aufgrund dessen die Vorteile für das Erbbaurecht eher hoch und der Ansatz des **Wertfaktors** von **0,7** gerechtfertigt.

Da der tatsächliche Erbbauzins nicht vom angemessenen Erbbauzins in Abzug gebracht wurde, erfolgte die Korrektur mit dem Wertfaktor nicht auf den **kapitalisierten Differenzbetrag**, sondern auf den **kapitalisierten Erbbauzins der Bodennutzung**.



Ertragswert Garage ATP Nr. 5 bzw. 6

Monatlicher Mietwert Garage	= €	75,00
x 12 = Jahresrohertrag	= €	900,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 3,17 %	€	28,56
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 0,77 %	€	6,92
- Mietausfallwagnis	ca. 1,00 %	€	9,00
- Instandhaltungskosten		€	16,67
Summe Bewirtschaftungskosten		€	61,15

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 6,67 % des Jahresrohertrages) - = € 60,00

Jahresreinertrag € 840,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 2,0 % von € 10.600,00 - = € 212,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 628,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 2,0 % Soll-  
und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungsdauer  
von 25 Jahren Barwertfaktor = 19,523 = € 12.260,44

Kapitalisierter Gebäudeanteil (Ertragswert des Gebäudeanteils) gerundet € 12.250,00

+ Bodennutzungswertanteil je Garage (s. 3.) + = € 3.250,00

**Vorläufiger Ertragswert Garage Nr. 5 bzw. 6 € 15.500,00**

### Ertragswert Garage ATP Nr. 5

Vorläufiger Ertragswert Garage Nr. 5 € 15.500,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag für vorhandenen Sanierungsanstau  
(Putzschäden etc.) psch. - = € 2.500,00

. /. Kostenabschlag für Einbau eines üblichen Garagenkipptors  
einschließlich hälftiger Kosten für Schließung der Zwischen-  
wand psch. - = € 2.500,00

. /. Abschlag wegen geforderter Sonderumlage für vorhandene  
allgemeine Mängel € 2.000,00 x 166,67/1000 - = € 333,34

Ertragswert ATP Nr. 5 € 10.166,66

**Ertragswert ATP Nr. 5 gerundet € 10.000,00**

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

### Ertragswert Garage ATP Nr. 6

Vorläufiger Ertragswert Garage Nr. 6 € 15.500,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag für vorhandenen Sanierungsanstau  
(Putzschäden etc.) psch. - = € 2.500,00

. /. Kostenabschlag für hälftige Trennwand  
(Schließung der Zwischenwand) psch. - = € 500,00

. /. Abschlag wegen geforderter Sonderumlage für vorhandene  
allgemeine Mängel € 2.000,00 x 166,66/1000 - = € 333,32

+ Zuschlag für neueres Sektionaltor psch. + = € 1.000,00

Ertragswert ATP Nr. 6 € 13.166,68

**Ertragswert ATP Nr. 6 gerundet € 13.000,00**

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

## **5. Wert der Erbbauzinsreallast (Abt. II, Nr. 2 + 3)**

(Betrag nach § 51 Abs. 2 ZVG im Falle des Bestehenbleibens des Rechts)

Ausgangsdaten:	Wertermittlungstichtag 06.06.2024
Ablauf des Erbbaurechts:	30.08.2053
Restlaufzeit ab Stichtag 06.06.2024	29 Jahre
Derzeitiger angepasster (tatsächlicher) Erbbauzins für das gesamte Erbbaurecht (nach Wirtschaftsplan)	€ 458,57
Erbbauzinsanteil für Garage	
$€ 458,57 \times 166,67/1.000 =$	€ 76,43
Erbbauzins nach Grundbucheintrag vom 11.04.1963	DM 85,03 (€ 43,37)
Erbbauzins nach Erbbaurechtsvertrag ab 11.04.1963	DM 177,00 (€ 90,28)
Fälligkeit:	Vierteljährlich nachträglich, somit insgesamt eher nachschüssig
Liegenschaftszinssatz:	2,0 %
Barwertfaktor bei 2,0 %	21,844

### **5.1 Barwert der derzeitigen Erbbauzinsreallast**

Tatsächlich vereinbarter (derzeitiger) Erbbauzins:	€ 76,43/pro Jahr
Tatsächlicher Erbbauzins kapitalisiert mit 2,0 % Soll- und Habenzinsen bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 29 Jahren (bis 2053) Barwertfaktor = 21,844	€ 1.669,54
Korrekturfaktor bei jährlich nachschüssiger Zahlung x 1,00	€ 1.669,54
<b>Barwert der derzeitigen Erbbauzinsreallast gerundet</b>	<b>€ 1.700,00</b>

## **5.2 Barwert der grundbuchmäßig eingetragenen Erbbauzinsreallast**

Grundbuchmäßig eingetragener Erbbauzins: DM 85,04	€ 43,37/pro Jahr
Grundbuchmäßig eingetragener Erbbauzins kapitalisiert mit 2,0 % Soll- und Habenzinsen bei einer Restlaufzeit von 29 Jahren Barwertfaktor = 21,844	€ 947,38
Korrekturfaktor bei jährlich nachschüssiger Zahlung x 1,00	€ 947,38
<b>Barwert der grundbuchmäßig eingetragenen Erbbauzinsreallast ger.</b>	<b>€ 950,00</b>

### Hinweis:

Die oben ermittelten Barwerte beziehen sich auf den Berechnungszeitraum vom Wertermittlungstichtag 06.06.2024 bis zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechts 30.08.2053.

Je nach tatsächlichem **Zeitpunkt des Zuschlagsbeschlusses** verringern (oder erhöhen) sich die Barwerte der Erbbauzinsreallasten entsprechend und müssten neu ermittelt werden.

Da der tatsächliche Erbbauzins (€ 76,43) durch die Reallast in Abt. II, Nr. 3 **dinglich gesichert** ist, wurde alternativ auch der Barwert der grundbuchmäßig eingetragenen Erbbauzinsreallast (€ 43,37, DM 85,04) ermittelt.

## **6. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um 2 anteilige bebaute Erbbaurechte verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Garagen ATP Nr. 5 + 6 in einer 6er-Reihengarage.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

In diesem Fall lagen trotz Nachfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss beim Landratsamt Neu-Ulm keine Vergleichsverkaufspreise von Garagen auf Erbbaurechtsgrundstücken vor.

Aus diesem Grunde wurde das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Die Erschwerung der Verkäuflichkeit aufgrund des Erbbaurechts ist beim Ertragswert durch Ermittlung des Bodennutzungswerts des anteiligen Erbbaurechts berücksichtigt.

Dieser Bodennutzungswert des anteiligen Erbbaurechts wurde im Ertragswert mit Hilfe der finanzmathematischen Methode nach WertR ermittelt.

Der ermittelte **Ertragswert** der Garage Nr. 5 beträgt **€ 12.000,00.**

Der ermittelte **Ertragswert** der Garage Nr. 6 beträgt **€ 15.000,00.**

Beide Werte gelten ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast.

Der Wert der derzeitigen **Erbbauzinsreallast** beträgt pro Garage **€ 1.700,00.**

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 Umständen ermittle ich daher den **Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung durch die Erbbauzinsreallast (Abt. II, lfd. Nr. 2 + 3)** für die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungstichtag 06.06.2024** wie folgt:

**Verkehrswert Garage ATP Nr. 5                      Euro 10.000,00**

**Verkehrswert Garage ATP Nr. 6                      Euro 13.000,00**

## Lasten in Abt. II

### Abt. II, Nr. 1 Vorkaufsrecht

Das **Vorkaufsrecht** in Abt. II, lfd. Nr. 1 für den jeweiligen Grundstückseigentümer sehe ich als **wertneutral** an, diesem Recht messe ich **keinen** besonderen **Wert** zu.

Ein Wert für Vorkaufsrechte anzusetzen ist in der allgemeinen Fachliteratur im Übrigen sehr umstritten.

### Abt. II, Nr. 2 Reallast Erbbauzins

Der Wert der **grundbuchmäßig eingetragenen Erbbauzinsreallast** beträgt **€ 950,00** (siehe auch Ausführungen auf Seite 29).

Der Wert der **derzeitigen Erbbauzinsreallast** in Abt. II, lfd. Nr. 1 wurde mit

**Euro 1.700,00**

ermittelt, wobei sich dieser Barwert je nach Zeitpunkt des Zuschlagsbeschlusses noch entsprechend verringert (bzw. erhöht, sofern weitere Erhöhungen veranschlagt werden).

Dieser Wert von **€ 1.700,00** entspricht der **Wertminderung** durch die Belastung in **Abt. II Nr. 2 + 3**.

Der **tatsächliche** derzeitige (mit Erbbauzinsreallast belastete) **Verkehrswert** der Garagen beträgt demnach wie folgt.

Garage Nr. 5 € 10.000,00 ./. € 1.700,00 = **€ 8.300,00**

Garage Nr. 6 € 13.000,00 ./. € 1.700,00 = **€ 11.300,00**

### Abt. II, Nr. 3 Reallast Erbbauzinserhöhung

Die **Vormerkung** in Abt. II, lfd. Nr. 3 betrifft die **zukünftige Wertsicherung** der Erbbauzinsreallast (Erbbauzinserhöhung-Reallast).

Auch diesem Recht messe ich **keinen** besonderen eigenständigen Wert zu, da es sich um eine gebräuchliche Sache handelt, Zinsen und Mietzahlungen an Anpassungsklauseln zu binden.

### Abt. II, Nr. 2 + 3 Reallast Erbbauzins und Erbbauzinserhöhung

Allerdings könnte man Abt. II, lfd. Nr. 2 + 3 auch differenziert betrachten:

Setzt man für die Reallast Abt. II, Nr. 2 (Erbbauzins DM 85,04) nur den kapitalisierten Wert der grundbuchmäßig eingetragenen Erbbauzins-Reallast in Höhe von **€ 950,00** an, beträgt der Wert der Vormerkung Nr. 3 die **Erhöhung** der Reallast bis zum heutigen Tage bzw. die **Differenz** zwischen der derzeitigen Erbbauzinsreallast (€ 1.700,00) und der grundbuchmäßig eingetragenen Reallast (€ 950,00), was einem Betrag von **€ 750,00** entspräche.

Die Summe der grundbuchmäßig eingetragenen Reallast Nr. 2 (€ 950,00) + der Wert der Vormerkung Nr. 3 (€ 750,00) müssen aber in jedem Fall den Wert der derzeitigen Erbbauzinsreallast (€ 1.700,00) ergeben bzw. diesem Gesamtwert entsprechen.

### Rechnerische Auflistung der Wertminderungen durch Abt. II, Nr. 2 und 3

<b>Wertminderung durch Abt. II, Nr. 2</b>	<b>€ 950,00</b>
<b>Wertminderung durch Abt. II, Nr. 3</b>	<b>€ 750,00</b>
<b>Wertminderung durch Abt. II, Nr. 2 + 3</b>	<b>€ 1.700,00</b>

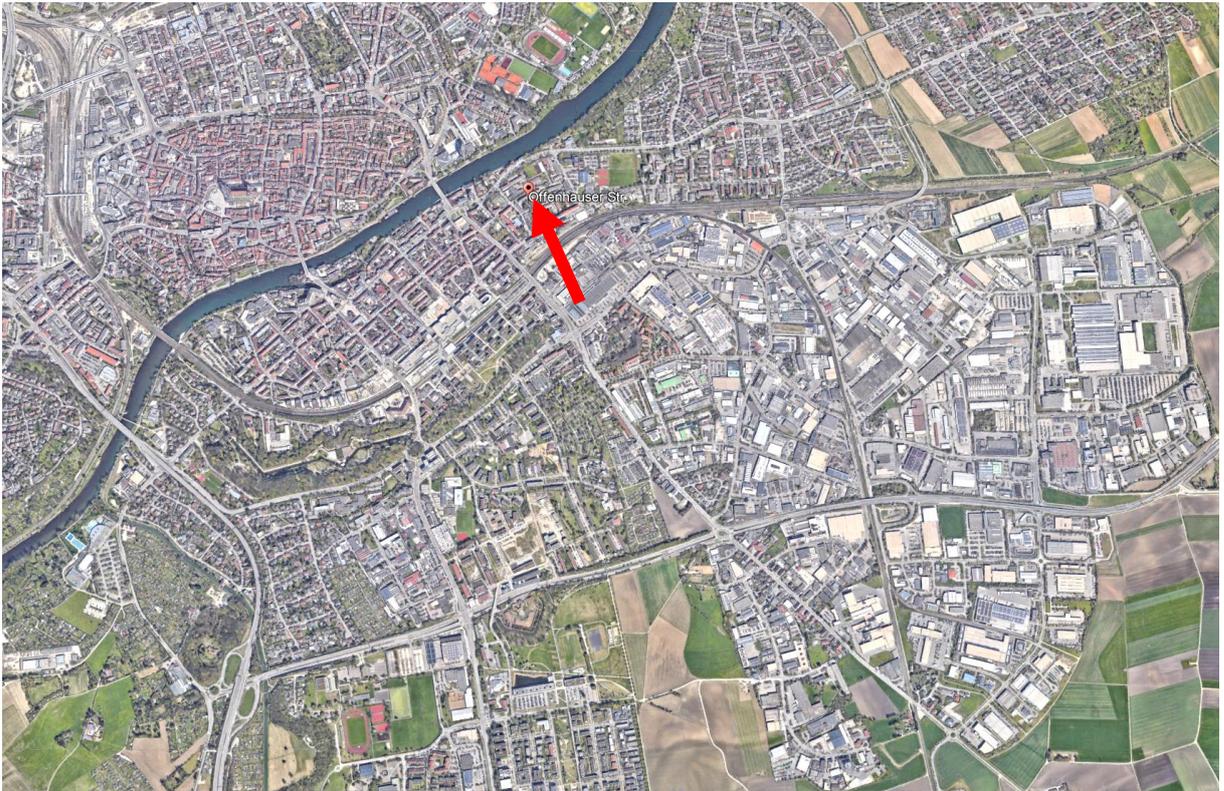
Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

**Abgeschlossen:**

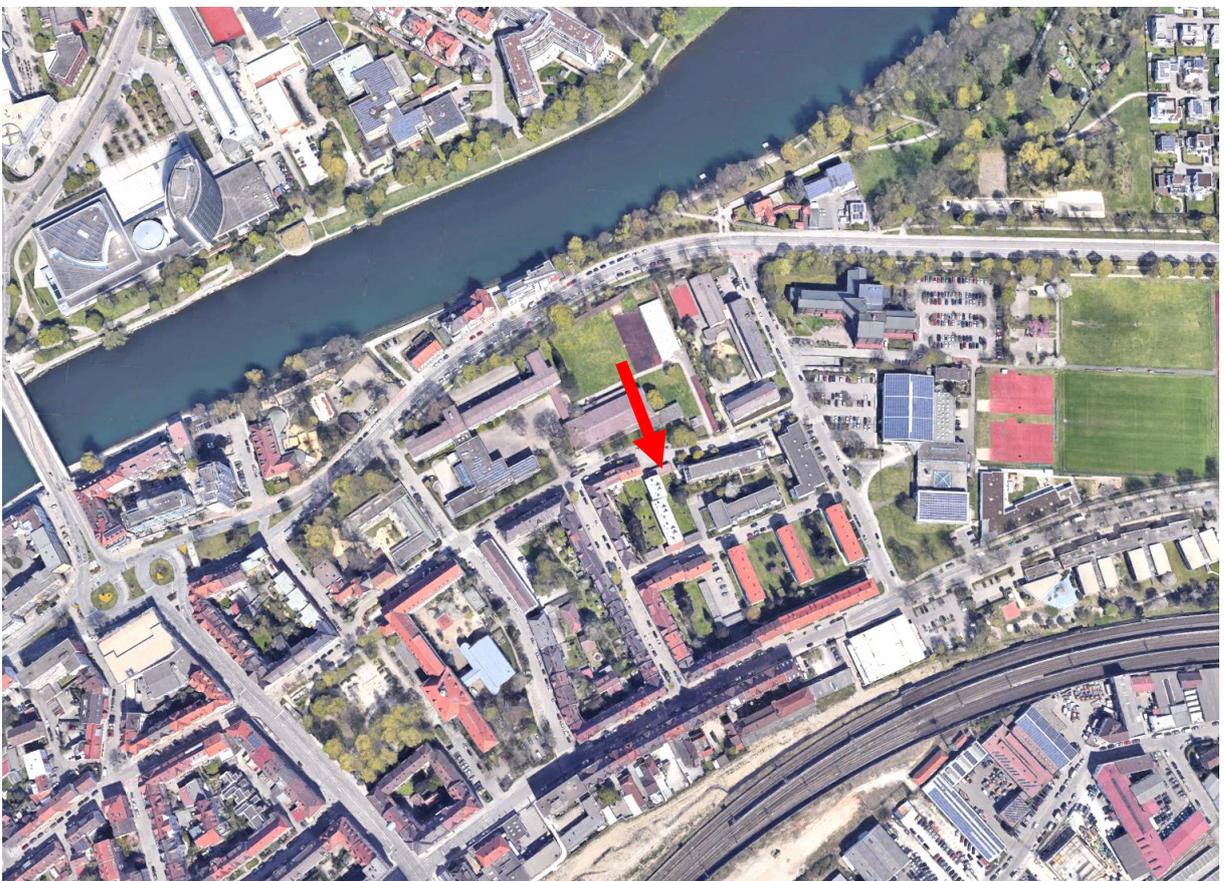
Nellingen, den 05.08.2024

Der Sachverständige

## GOOGLE - EARTH LUFTFOTOS



Übersicht Neu-Ulm, Pfeil Offenhauser Straße

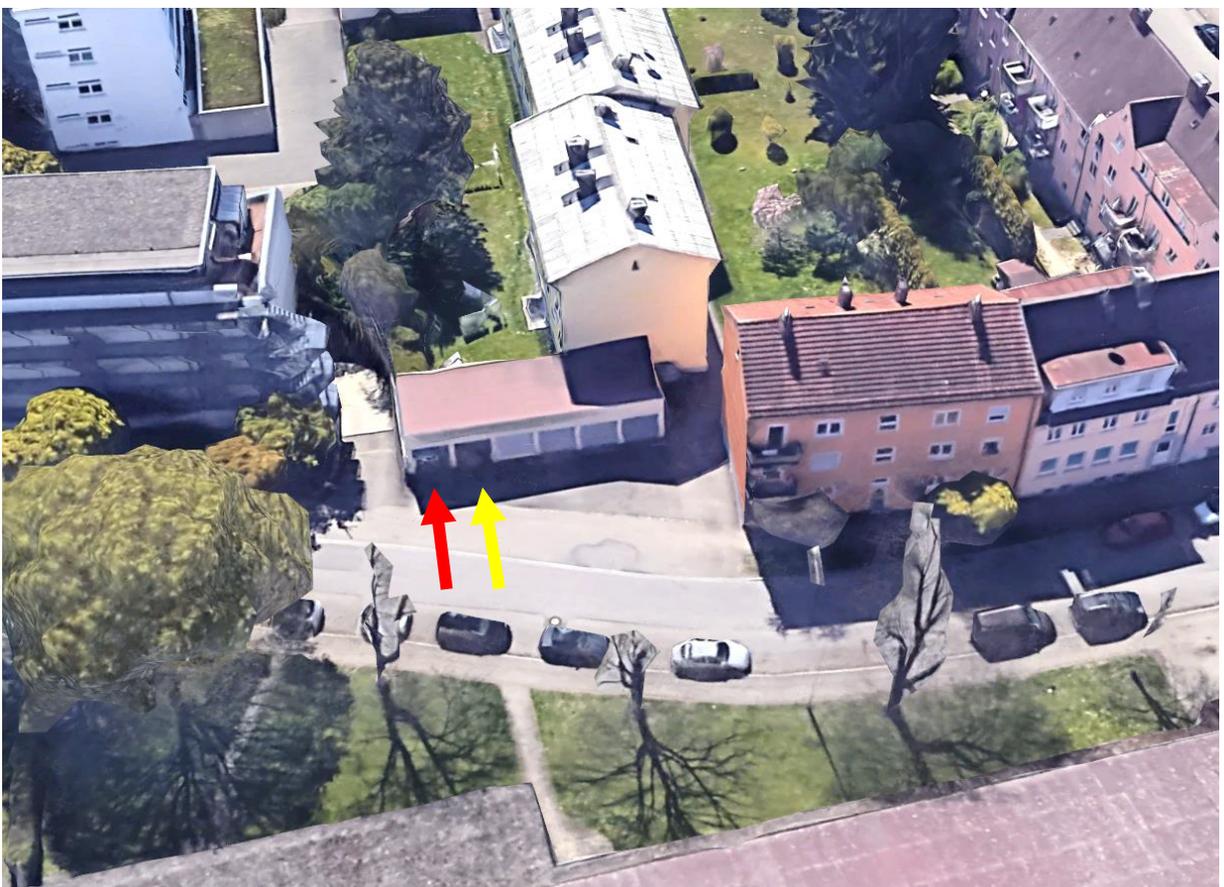


Nordöstlicher Stadtbereich von Neu-Ulm, Pfeil Garagengrundstück

## GOOGLE - EARTH 3-D LUFTBILDER



Garagengrundstück von oben, Pfeil Garage ATP Nr. 6



Garagengrundstück von Norden, roter Pfeil Garage ATP Nr. 6, gelber Pfeil Garage ATP Nr. 5

### GOOGLE - EARTH 3-D LUFTBILDER



Blick von Nordwesten, roter Pfeil Garage ATP Nr. 6, gelber Pfeil Garage ATP Nr. 5



Blick von Südosten, rote Pfeile Garage ATP Nr. 6, gelbe Pfeile Garage ATP Nr. 5

## STRASSENFOTOS



Reihengaragen von Westen, roter Pfeil Garage ATP Nr. 6, gelber Pfeil Garage ATP Nr. 5



Nordwestseite Reihengaragen, roter Pfeil Garage ATP Nr. 6, gelber Pfeil Garage ATP Nr. 5



Links Garage ATP Nr. 6 mit Sektionaltor, rechts Garage ATP Nr. 5 ohne Garagentor

## STRASSENFOTOS



Südwestseite Garagen (Nr. G1)



Nordostseite Garagen (Nr. G6)



Reihengaragen von Norden, roter Pfeil Garage ATP Nr. 6, gelber Pfeil Garage ATP Nr. 5

## GARAGENFOTOS



Links Garage ATP Nr. 6 mit Sektionaltor, rechts Garage ATP Nr. 5 ohne Garagentor



Garage ATP Nr. 6 mit Sektionaltor



Garage 5 ohne Garagentor

## GARAGENFOTOS



Blick in Garage ATP Nr. 5 ohne Garagentor und ohne Zwischenwand, oben unverputzte Decke



Blick von Garage ATP Nr. 5 zur Garage 6 mit Sektionaltor, fehlende Seitenwand

## SCHADENFOTOS



Schäden bei der Anschlagschiene



Wandputzschäden

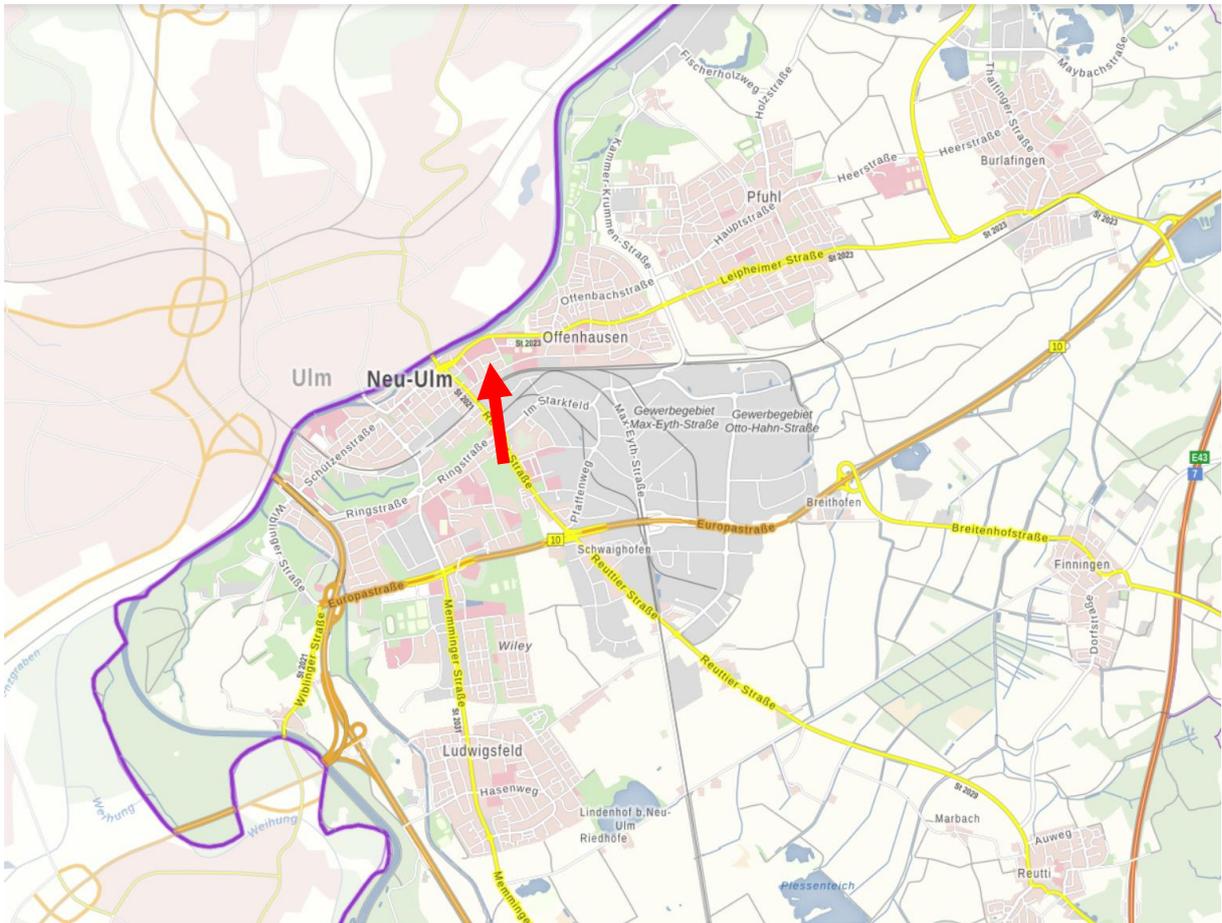


Wandputzschäden

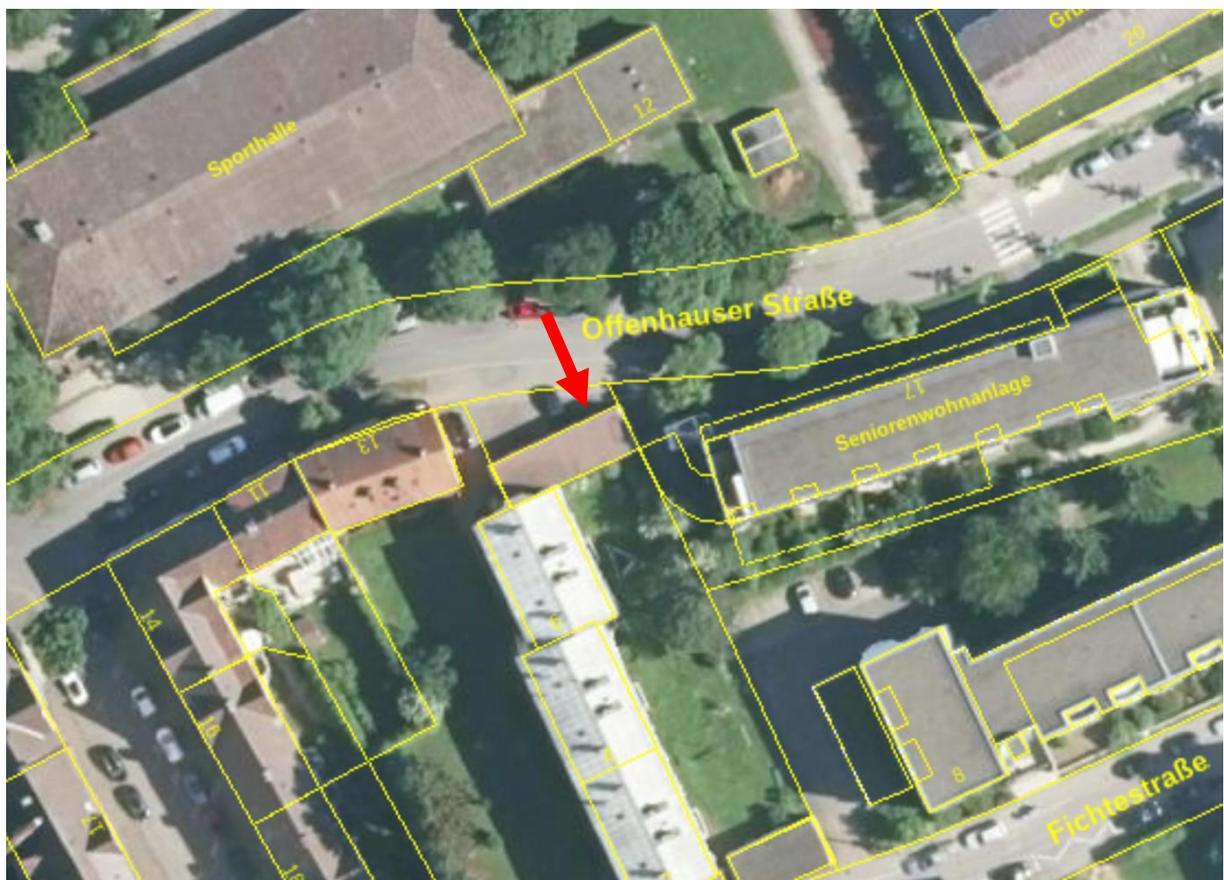
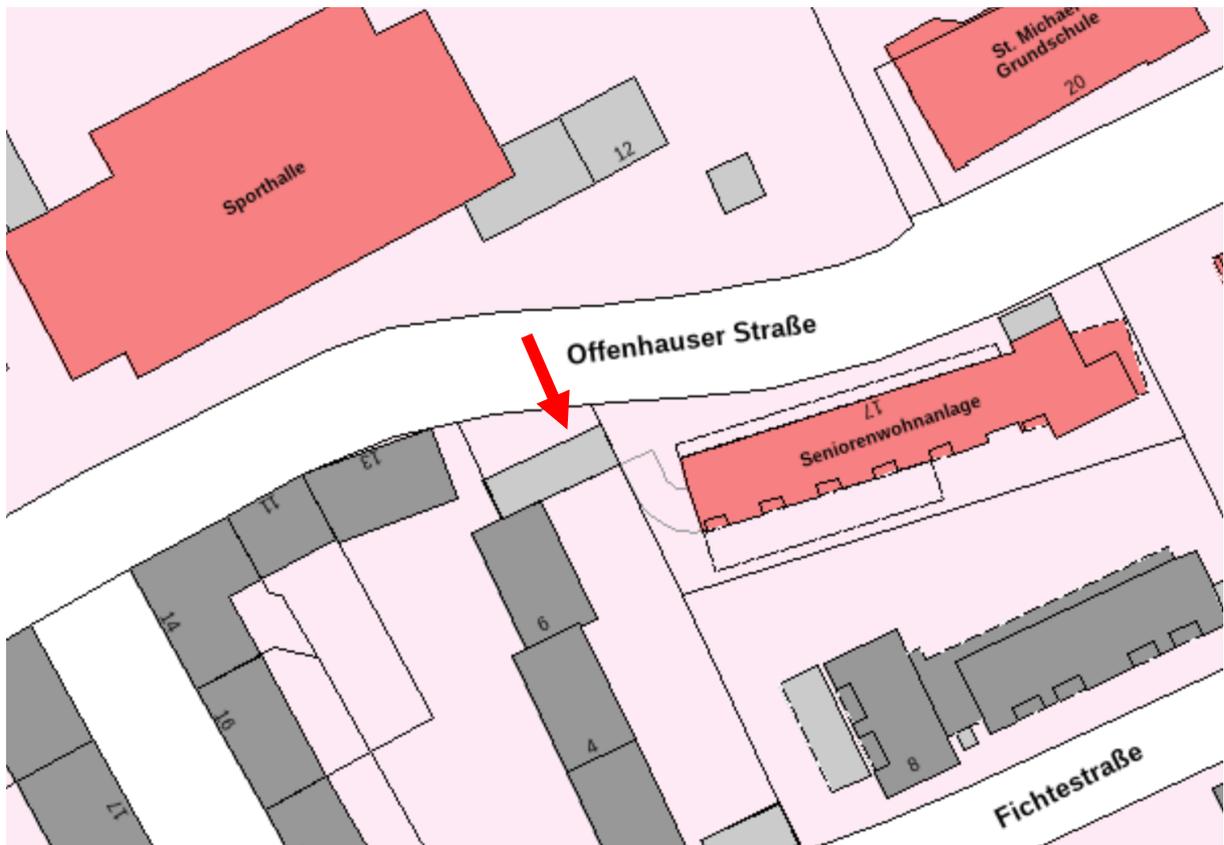


Wandputzschäden

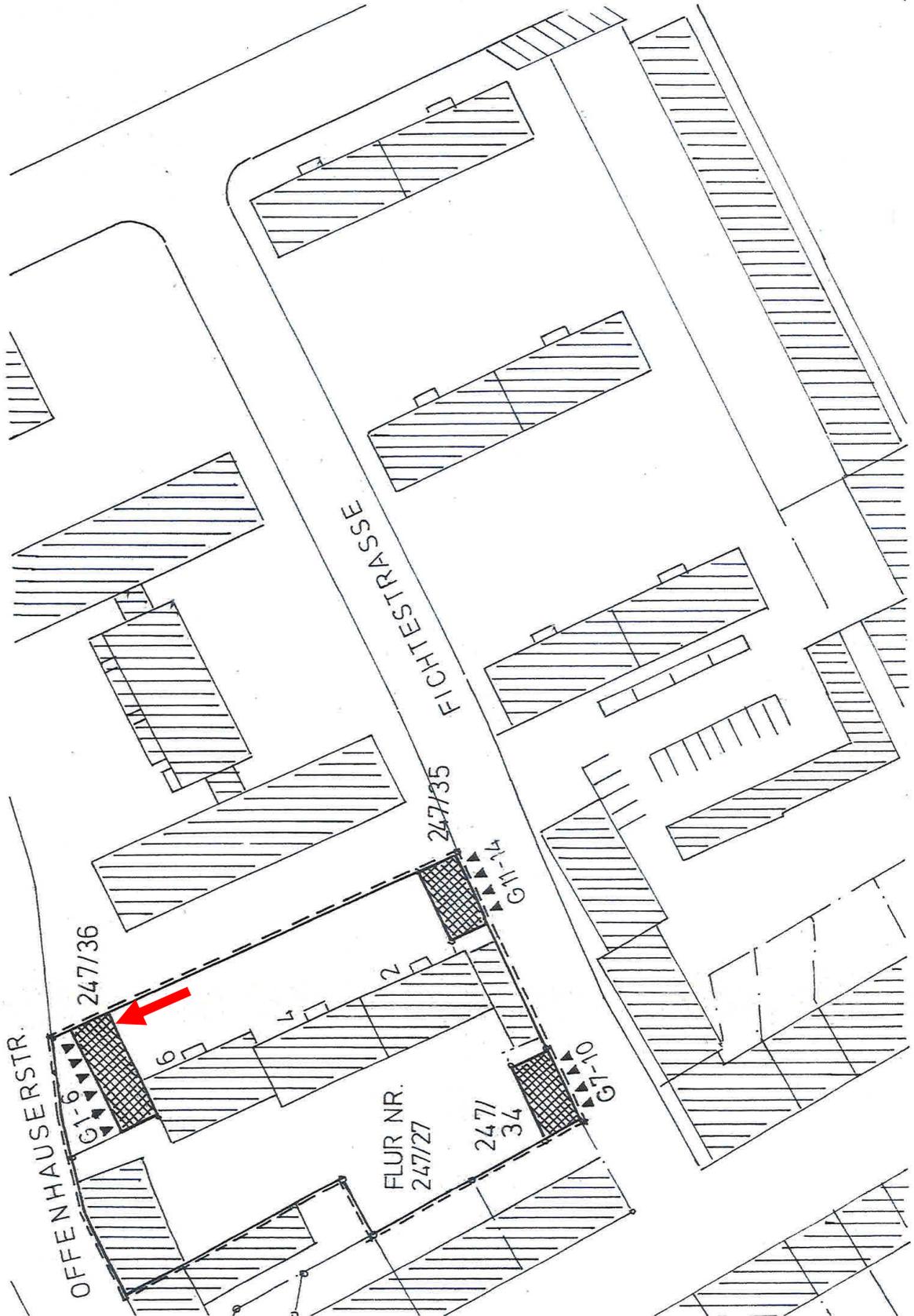
## ÜBERSICHTSLAGEPLAN BAYERNATLAS



## LAGEPLAN MIT LUFTFOTO BAYERNATLAS

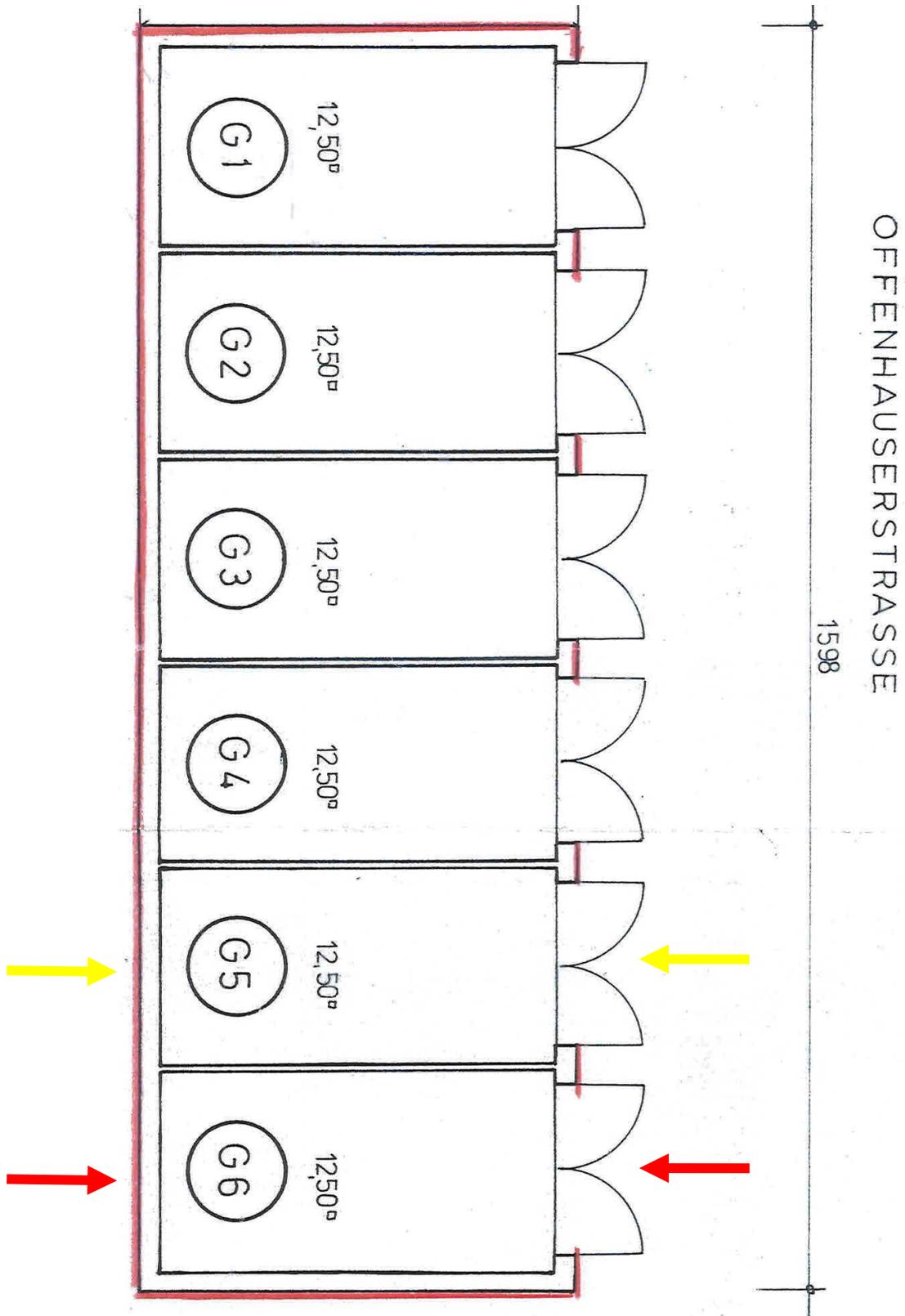


## LAGEPLAN TEILUNGSPÄNE 1982

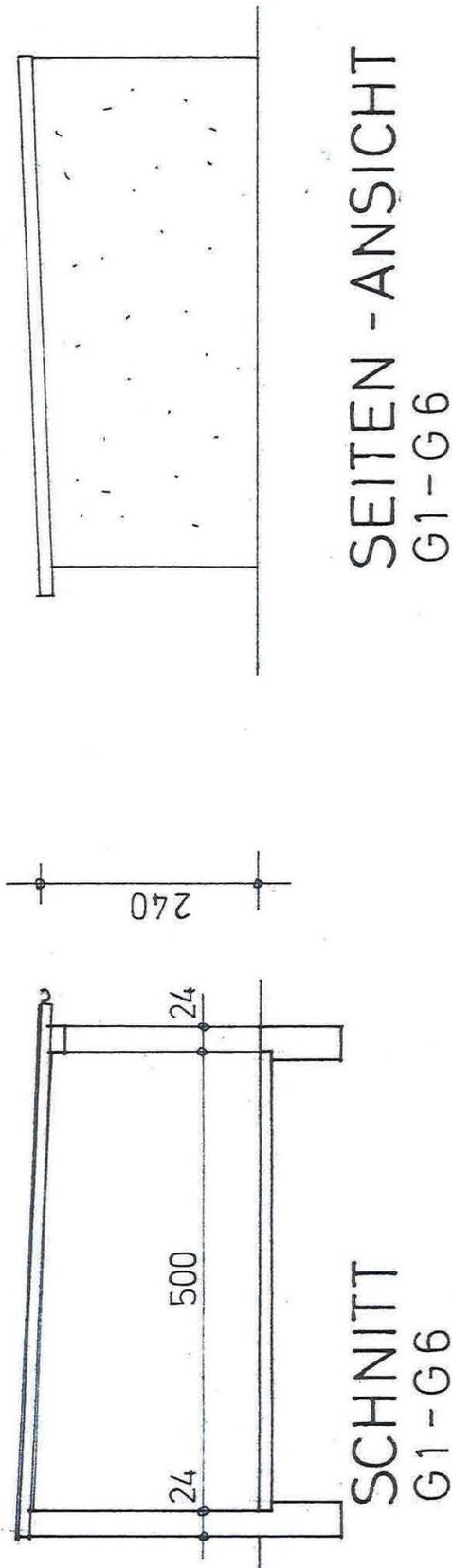


**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!**

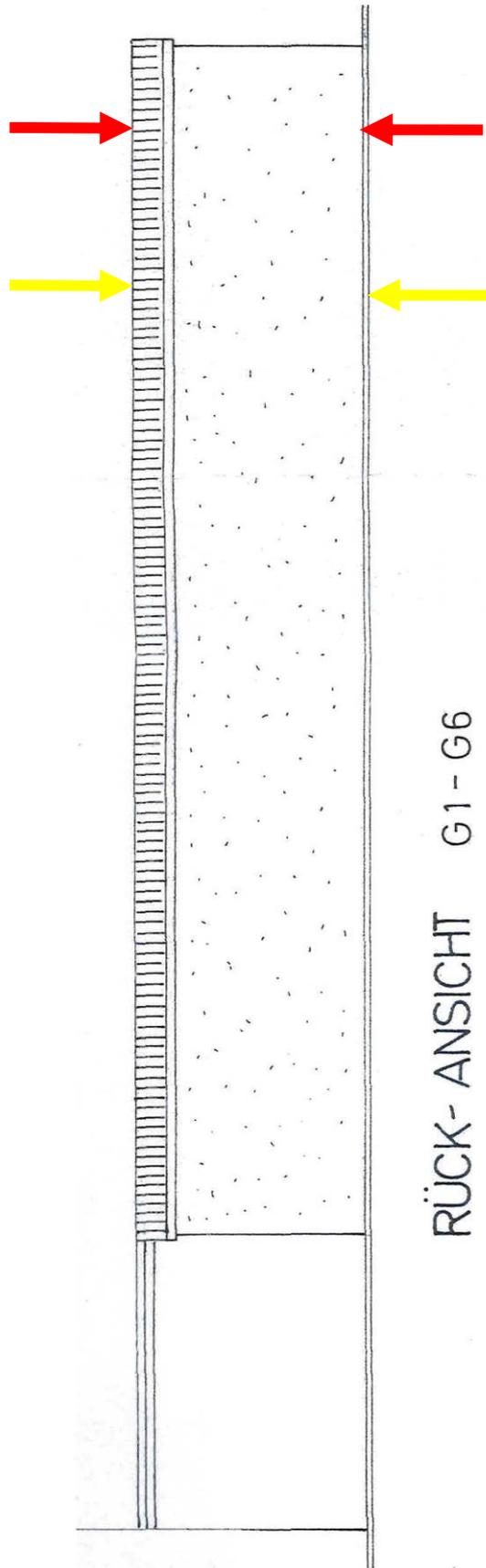
## LAGEPLAN TEILUNGSPÄNE 1982



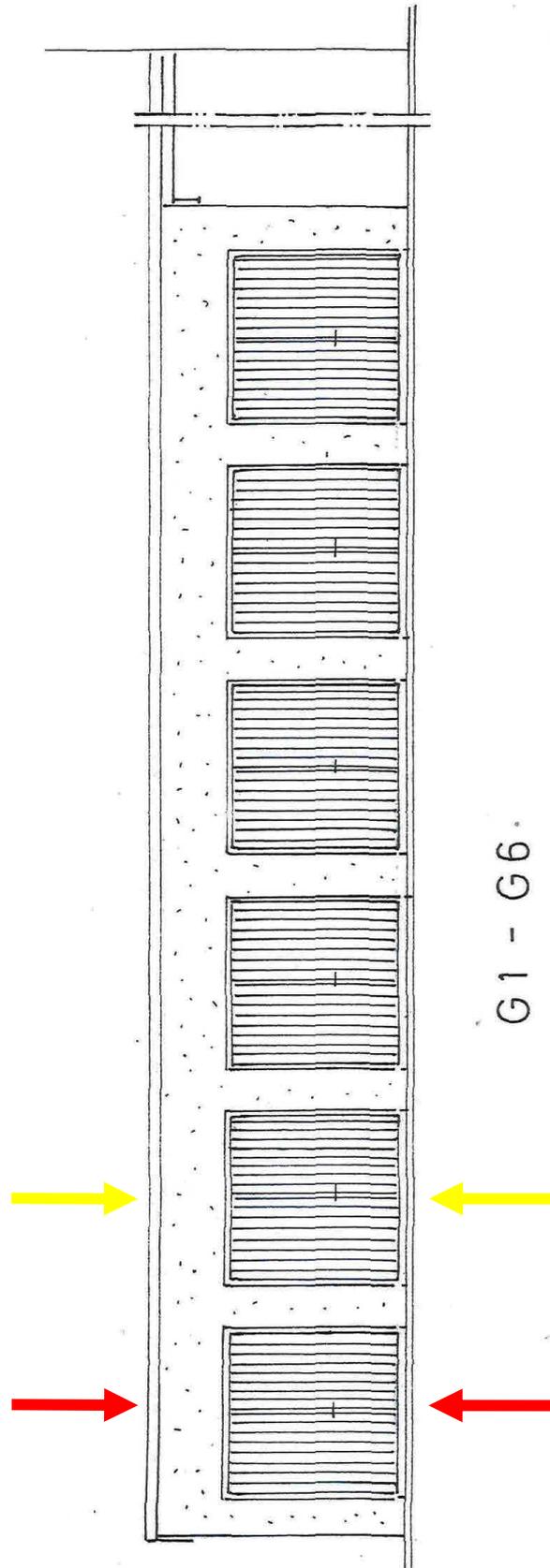
## SCHNITT + SEITENANSICHT TEILUNGSPÄNE 1982



## ANSICHT SÜDOSTEN TEILUNGSPÄNE 1982



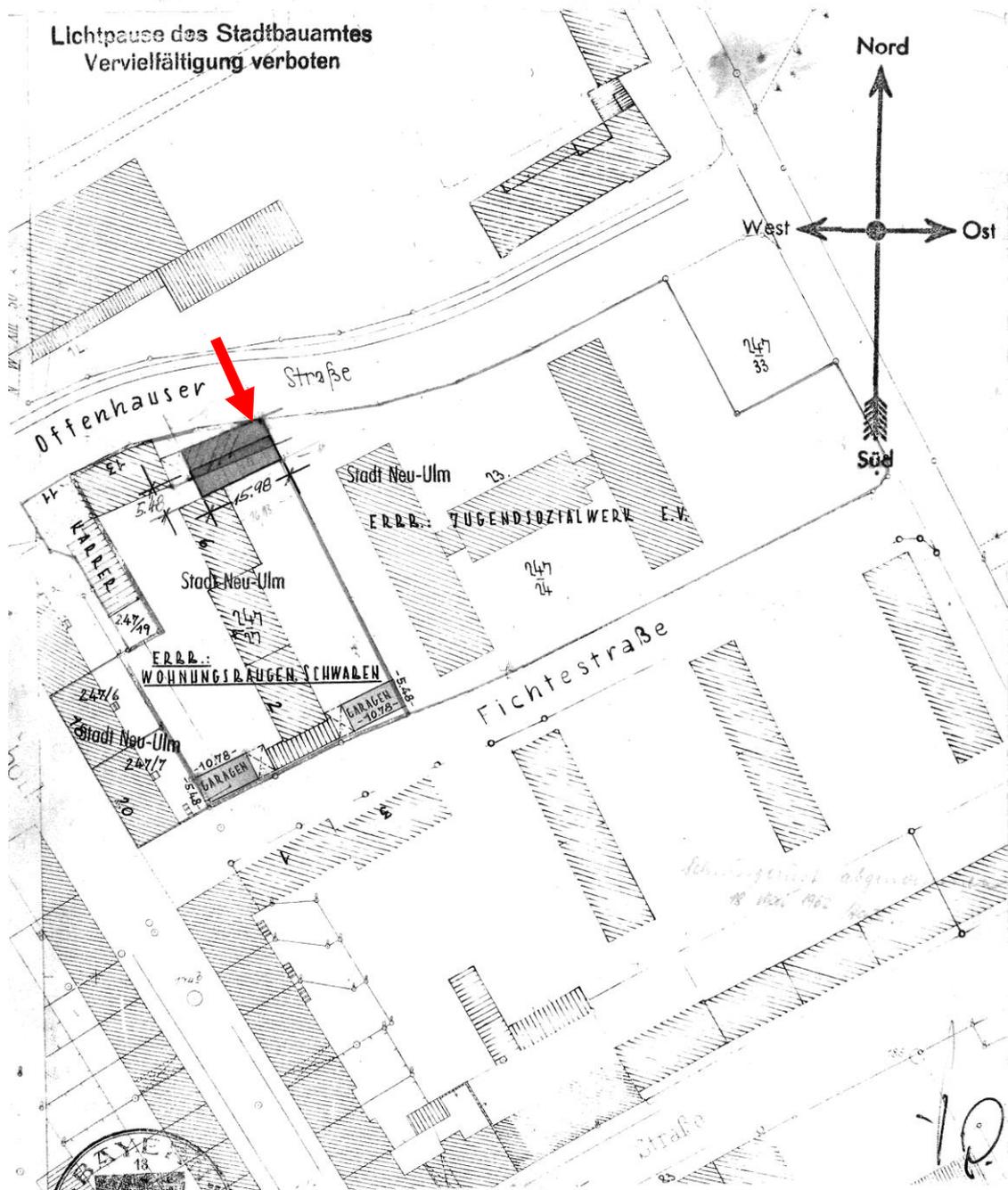
## ANSICHT NORDWESTEN TEILUNGSPÄNE 1982



## LAGEPLAN BAUGESUCH 1960

Lageplan Maßstab 1 : 1000

Flurkarte NW XIII 50 BL. 3

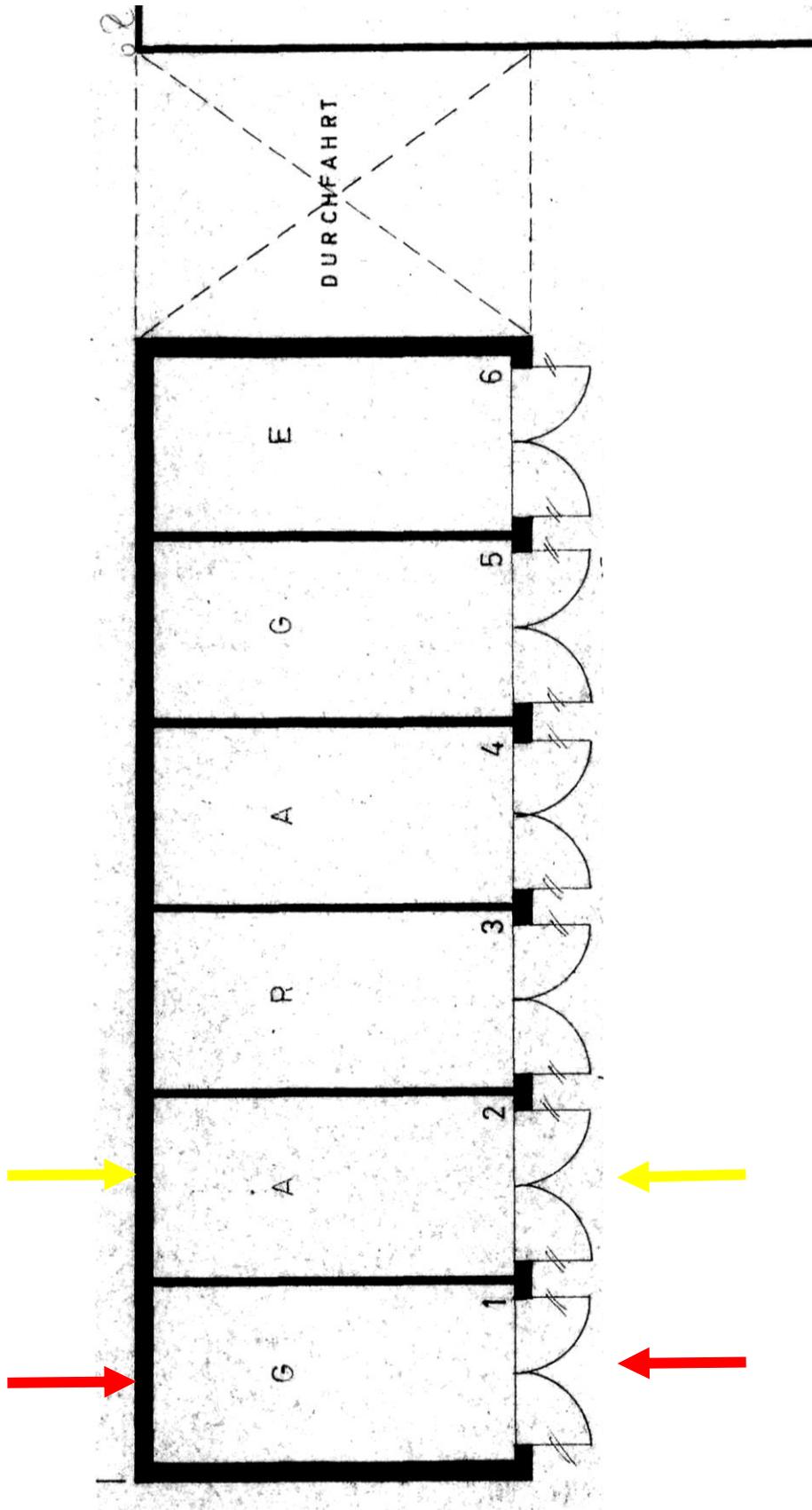


(Weitere Abzüge können beim Tiefbauamt/Vermessung angefordert werden.)

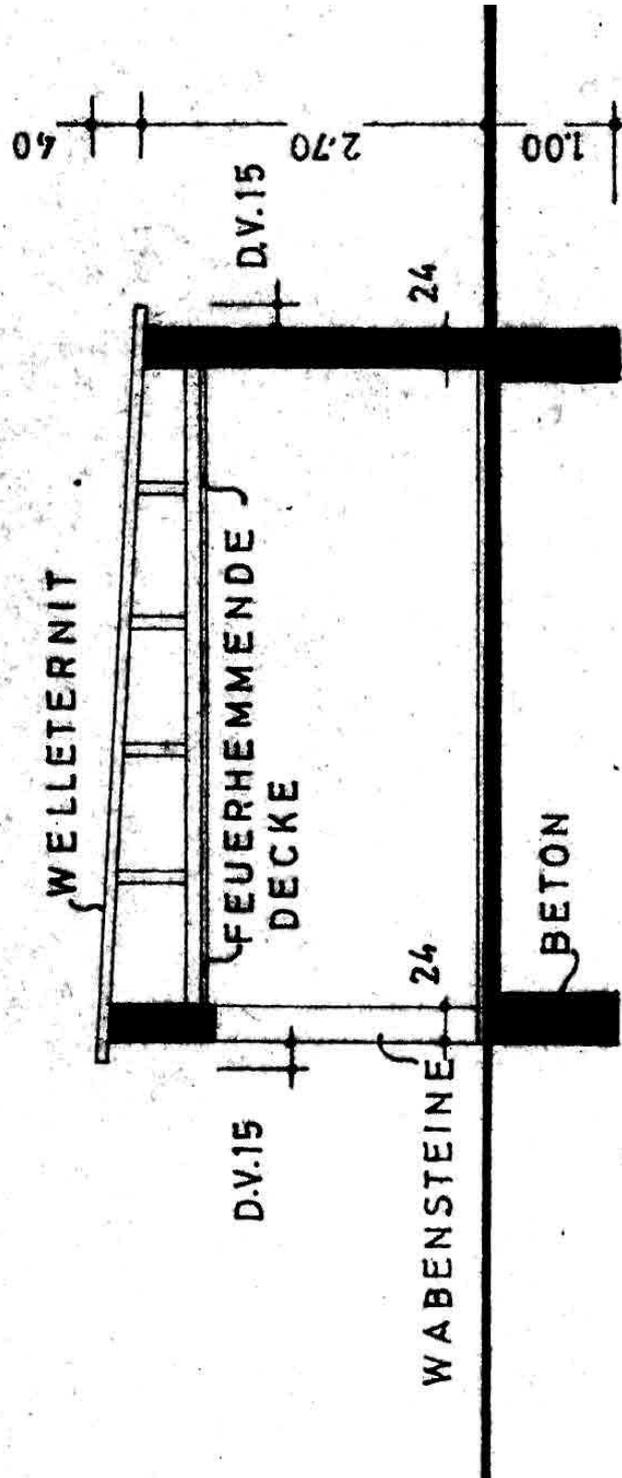
**Gültigkeit zwei Jahre**

**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!**

## GRUNDRISS BAUGESUCH 1960



## SCHNITT BAUGESUCH 1960



## ANSICHT NORDWESTEN BAUGESUCH 1960

