

WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück

in 89250 Senden / OT Wullenstetten

Lange Straße 46,

Flst. Nr. 1016/7, Grundstücksgröße 363 m²,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,
Gemarkung Wullenstetten, Blatt 1843,

bebaut mit

Doppelhaushälfte



Verkehrswert

390.000,- €

Wertermittlungstichtag

16.05.2025

(entspricht dem Qualitätsstichtag)

Verfasser

Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichmann
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg
Tel.: 08221 / 201 31 13

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm

Zweck der Wertermittlung

Az. 2K 5/25

Dieses Gutachten umfasst 37 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts für das im Deckblatt beschriebene Anwesen wegen Zwangsversteigerung.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
-------------	--

Bauantragspläne übergeben vom Nachlassverwalter:
aus 1965
- zum Neubau der Doppelhaushälfte mit Garage
aus 2003
- zum Anbau eines Wintergartens

meine Ortsbesichtigung am 16.05.2025,
im Beisein des Nachlassverwalters

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

Es wird im nachfolgenden davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die oben dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar ist.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGB
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 16.05.2025

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Wullenstetten	1843

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Wullenstetten	1016/7	Lange Straße 46, Wohnhaus, Hofraum , Garten, Nebengebäude	363 m ²

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Rohrleitungsrecht für die Stadt Senden

Zwangsversteigerungsvermerk

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Senden
Stadtteil	Wullenstetten
überregionale Verkehrsanbindung	4-spurig ausgebaute Bundesstraße 28 (Schellstraße) zum ca. 10km nördlich gelegenen Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm; Autobahnanschlussstelle zur A7, Anschlussstelle Senden ca. 6km östlich
Wirtschaft	In Senden sind einige mittelständische Unternehmen ansässig und das überregional bedeutende Möbelhaus Inhofer. Das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm liegt ca. 10km nördlich.

4.2 Ortsbeschreibung

Senden liegt im Nordwesten des Landkreises Neu-Ulm im Einzugsgebiet des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Mit den angeschlossenen Ortsteilen hat die Stadt Senden insgesamt ca. 23.600 Einwohner. Die Stadt verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, sowie über viele Freizeiteinrichtungen wie See- und Hallenbad, Tennis- und Eissporthalle sowie ein Einkaufszentrum.

Der Stadt Senden besteht aus folgenden Ortsteilen:

Aufheim	ca. 2.400 EW
Ay/Freudenegg	ca. 5.900 EW
Hittistetten	ca. 400 EW
Senden	ca. 11.600 EW
Wullenstetten	ca. 3.300 EW
Schulische Einrichtungen	Grund- und Hauptschule, weiterführende Schulen in Neu-Ulm, Weißenhorn und Vöhringen

Der Stadtteil Wullenstetten liegt ca. 3km südöstlich des Stadtzentrums von Senden.

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Norden von Wullenstetten, an der Hauptstraße nach Senden
Umgebung	Wohnhäuser, gegenüber Einkaufsmarkt
Immissionen / Störungen	hohes Verkehrsaufkommen auf der Lange Straße
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen, die Straße ist vollständig ausgebaut
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach § 34 BauGB
Gebietscharakter	Mischgebiet
Grundstücksfläche	363 m ²
Oberfläche	eben
Grundstückszuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt; b/t = ca. 12,5m / ca. 29 m, im Süden von der Lange Straße erschlossen
Bebauung	Doppelhaushälfte und Garage
Erschließungskosten	sind für die bestehende Bebauung entrichtet
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, siehe Punkt 3.4 des Gutachtens Die Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen zum Wertermittlungstichtag.

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einer Doppelhaushälfte 4.4.1 und einer Garage 4.4.2.

4.4.1 Doppelhaushälfte

Gebäudetyp u Nutzung	Doppelhaushälfte als Einfamilienhaus in konventioneller Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss , Ober- und ausgebautem Dachgeschoss												
Urbaujahr	ca. 1967 (bezugsfertig, gemäß Genehmigungsdatum des Bauantrags, geschätzt)												
Modernisierungen	Folgende Modernisierungen wurden im Wesentlichen durchgeführt: ca. 1987 - wurden neue Kunststofffenster eingebaut - das WC im EG modernisiert ca. 1998 - wurde die Nordseite mit einer außenliegenden Dämmung gedämmt - auf der Nordseite neue Kunststofffenster eingebaut - wurde eine neue Haustüre eingebaut - ca. 2021 - wurde ein Kinderzimmer Im OG zu einem weiteren Bad ausgebaut												
Anbauten	ca. 2004 (gem. Datum des Bauantrags) - wurde im Erdgeschoss ein Wintergarten über die volle Breite angebaut ca. 2006 - wurden die Holztreppen renoviert - neue Bodenbeläge eingebaut												
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	Auf Grundlage der Bauantragspläne <table><tr><td>KG, EG, OG, DG</td><td>6,25 x 9,25 x 4 =</td><td>231,25 m²</td></tr><tr><td>Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet</td><td></td><td>231,00 m²</td></tr></table>	KG, EG, OG, DG	6,25 x 9,25 x 4 =	231,25 m²	Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet		231,00 m²						
KG, EG, OG, DG	6,25 x 9,25 x 4 =	231,25 m²											
Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet		231,00 m²											
Wohnfläche	überschlägig, auf Grundlage der Bruttogrundfläche unter Abzug von Konstruktions- und Verkehrsfläche sowie Dachschrägen nach Erfahrungssätzen: <table><tr><td>EG, OG, DG</td><td>6,25 x 9,25 x 3 =</td><td>173,44 m²</td></tr><tr><td>abzgl.</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Konstruktions- und Verkehrsfläche sowie Dachschrägen, 30%</td><td></td><td>53,44 m²</td></tr><tr><td>Wohnfläche überschlägig</td><td></td><td>120,00 m²</td></tr></table>	EG, OG, DG	6,25 x 9,25 x 3 =	173,44 m²	abzgl.			Konstruktions- und Verkehrsfläche sowie Dachschrägen, 30%		53,44 m²	Wohnfläche überschlägig		120,00 m²
EG, OG, DG	6,25 x 9,25 x 3 =	173,44 m²											
abzgl.													
Konstruktions- und Verkehrsfläche sowie Dachschrägen, 30%		53,44 m²											
Wohnfläche überschlägig		120,00 m²											
Bau- und Instandhaltungszustand	durchschnittlich												

Bauweise	
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt, auf der Nordseite außenseitig mit ca. 8cm Vollwärmeschutz
Kommunwand	2x 11,5 cm
Kellerumfassung	Beton
Innenwände	Mauerwerk, beidseitig verputzt
Decken	Betondecken
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 30°, zu Wohnraum ausgebaut
Dachdeckung	Tonpfannen
Spenglerarbeiten	Dachrinnen u. Regenfallrohre Verwahrungen aus Zinkblech,
Geschosstreppen	vom KG ins EG Betontreppe mit Glattstrich vom EG bis DG Holzwangentreppe mit Holztritt- und Setzstufen Holzstabgeländer mit Holzhandlauf
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (BJ ca. 1987 u. 1998) handbetriebene vorgesetzte Kunststoffrollladen, im KG einfachverglaste Holzfenster
Haustüre	Alu-Rahmentüre mit Panelfüllung (BJ ca. 1998)
Innentüren	Holzfurniertüren mit Holzfurnierzargen
Innenwandflächen	verputzt, Sanitärzellen gefliest
Deckenflächen	verputzt, teilweise Panelverkleidung
Dachschrägen	Panelverschalungen
Böden	KG Zementestrich EG, OG, DG Fliesen- u. Laminatbelag
Heizung	Gas-Zentralheizung mit Fertigeheizkörper, Gastherme mit Erdgasanschluss im KG;
Sanitär	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage WC im EG in mit einfach modernisierter Ausstattung; Original-Bad im OG mit Ausstattungsstandard der 60erJahre 2. Bad im OG mit zeitgemäßem Ausstattungsstandard
Elektro	Unterputz-Installation
Fassadengestaltung	einfache Putzfassade
Besondere Bauteile	nicht beheizter Wintergarten (BJ ca. 2004) aus thermisch getrennten Alu-Profilen und 2-fach-Isolierverglasung, automatische Außenbeschattung

4.4.2 Garage

Gebäudetyp und Nutzung	nicht unterkellerte Garage für mit Flachdach für 1 PKW
Baujahr	ca. 1967 (gem. Datum des Bauantrags)
Modernisierungen	keine
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlich
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	Auf Grundlage des Geodaten-Informationssystems des LRA Neu-Ulm
	EG 3,0 x 6,0 = ca. 18 m ²
Nutzfläche	ca. 14 m ²
Bauweise	
Umfassungswände	24 cm Mauerwerk
Decke /Dach	Flachdach mit Bitumendeckung
Boden	Betonglattstrich
Tor	elektrisch betriebenes Holzschwingtor
Elektro	Aufputzinstallation
Sanitär / Heizung	keine Ausstattung

4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist entlang der Straße mit einer Hecke eingefriedet.
Die Zufahrt zur Garage und der der Vorgarten sind mit Betonpflastersteinen
befestigt, ebenso der Zugang zum Hauseingang.

4.5 Zubehör

Das Wohnhaus ist nicht geräumt. Nach Angabe des Nachlassverwalters verbleiben
die Möbel und der Hausrat im Haus.
Den Möbeln und Hausrat wird von mir kein Wert mehr beigemessen.
Bei der nachfolgenden Bewertung wird ein Abschlag für die notwendige Räumung
des Wohnhauses und der Garage in Ansatz gebracht.

4.6 Mietverhältnisse

Zum Wertermittlungstichtag bestehen keine Mietverhältnisse auf dem Grundstück.

4.7 Energieausweis

Ein Energieausweis lag für die Bewertung nicht vor.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Grundstücks ist als einfache Wohnlage innerhalb von Senden zu werten. Raumprogramm, Zuschnitt und Bauweise des Wohnhauses genügen einfachen Wohnansprüchen und sind für einen 3-4 Personenhaushalt geeignet. Nachteilig ist zu werten die Lage an der verkehrsreichen Lange Straße und die wenig marktgängige Ausstattung mit 2 Bädern im Obergeschoss.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen baujahresbedingt nicht mehr heutigen Anforderungen.

Nach Auskunft des Nachlassverwalters wurde im Haus ein Gewaltverbrechen (Mord) begangen. Das Wohnhaus steht seitdem unbewohnt.

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird deshalb ein merkantiler Minderwert in Ansatz gebracht.

6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

Vergleichswerte werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht erhoben.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück, das vorzugsweise zur Eigennutzung erworben wird und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach seinem Sachwert eingeschätzt wird.

Die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen spielt nur eine untergeordnete Rolle bei der Bildung des Kaufpreises am Markt.

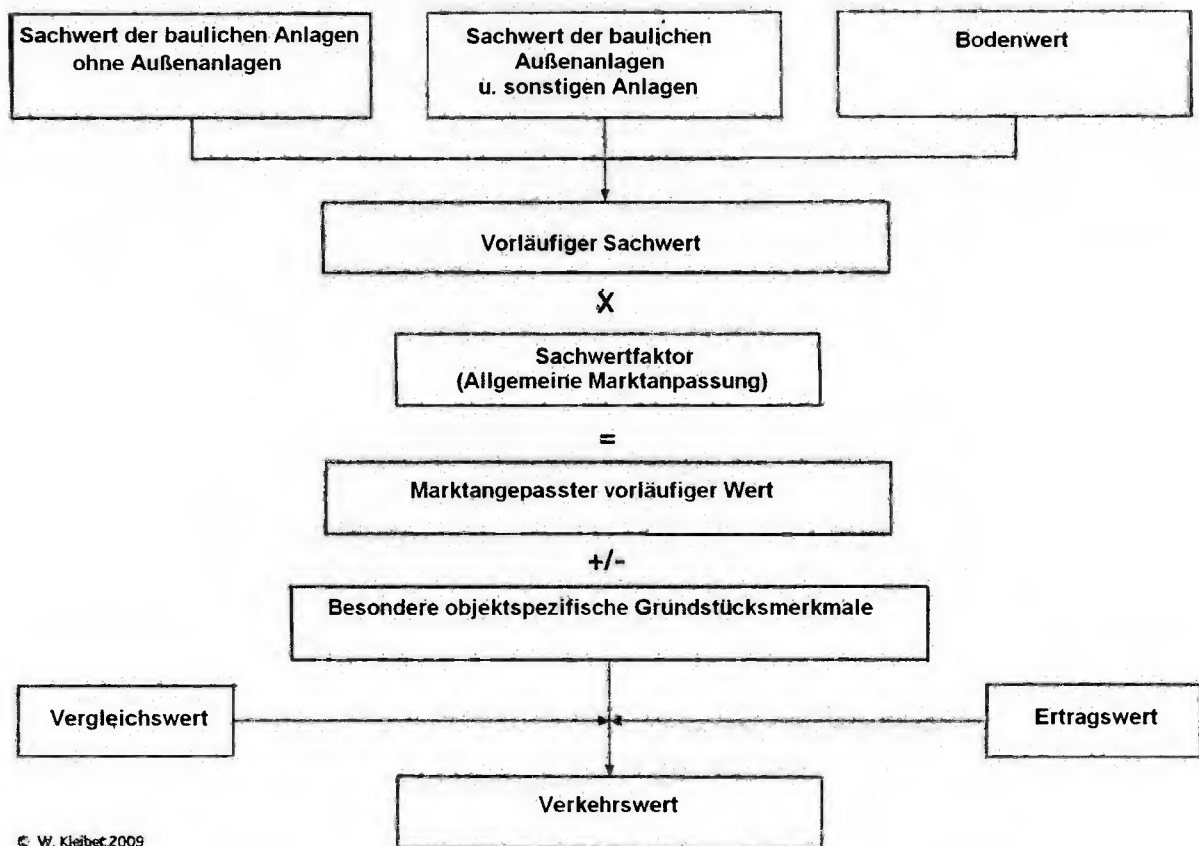
Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist.

Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall erfolgt deshalb die **Wertbestimmung über das Sachwertverfahren**.

6.2 Sachwertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach untenstehendem Schema (nach Kleiber):



Wie obenstehendes Wertermittlungsschema zeigt, ist sowohl die Marktanpassung, als auch die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale integraler Bestandteil des Wertermittlungsverfahrens.

Dabei wird ausdrücklich vorgeschrieben, dass die Marktanpassung noch vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen ist.

Dies ist darin begründet, dass Marktanpassungsfaktoren (=Sachwertfaktoren) in der Regel aus Vergleichspreisen von Grundstücken abgeleitet werden, die keine besonderen Grundstücksmerkmale aufweisen und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden (Normalfälle). Sie beziehen sich auf Objekte ohne Baumängel und Bauschäden beziehungsweise instandsetzungsrückstaufreie Objekte.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität ist es geboten, die in einem Vomhundertsatz angegebenen Sachwertfaktoren im ersten Schritt auf den Wert anzuwenden, der sich für das Objekt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt (nachfolgend Vorläufiger Sachwert).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden dann erst im zweiten Schritt berücksichtigt.

6.3 Ermittlung des Vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Die Alterswertminderung wird nachfolgend linear, wie in der ImmoWertV für den Regelfall vorgeschrieben, in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m²), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit 5% des Wohnhaussachwerts in Ansatz gebracht.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Bewertungstichtages angepasst.

Wertermittlungstichtag:	16.05.2025
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag:	188,6

6.3.1 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.

Wegen des Anbaus wird zunächst ein fiktives Baujahr nach Bauanteilen ermittelt:

Nachfolgend wird die Restnutzungsdauer und die Alterswertminderung gemäß ImmoWertV durch Vergabe von Modernisierungspunkten ermittelt:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 zur ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Doppelhaushälfte in Wullenstetten		Satz-Nr.
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1	
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	5	
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.			
Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0	- 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	- 5	5
mittlerer Modernisierungsgrad	6	- 10	0
überwiegend modernisiert	11	- 17	0
umfassend modernisiert	18	- 20	0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	2025	
	Baujahr	1967	
	tatsächliches Alter	58 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80 Jahre	
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	30 Jahre	
	lineare Alterswertminderung	63 %	

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Sachwertfaktoren in Ansatz gebracht mit

80 Jahre

fiktives Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag

50 Jahre

Restnutzungsdauer RND

30 Jahre

In Ansatz gebrachte Alterswertminderung nach ImmoWertV damit:

Alterswertminderung in % = $(GND - RND) / GND \times 100$

Alterswertminderung $(80 \text{ J} - 30 \text{ J}) / 80 \text{ J} \times 100 = 63,0 \%$

6.3.2 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter
Ausstattungsstandard
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt
Bruttogrundfläche

Typ 2.11
gewichtet, 2,4
724,- €/m²
231 m²

Tabelle 1:

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Objekt: Doppelhaushälfte in Wullenstetten		Baujahr: 1967					
Objektart: Einfamilienhaus							
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!		BGF Gebäudeteil 1: BGF Gebäudeteil 2:					
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Typ		Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihemittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03 freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03 Reihemittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	100%
	3.11 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	

Tabelle 2

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV)						
Objekt:	Doppelhaushalte in Wülfersleben					
Vorgabe NHK 2010	615	685	785	945	1180	
	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%					
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzbohlenwerk, Ziegelmauerwerk, Fugengipsstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Boxblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23% 146
Ansatz	70%	30%				
Decke	Dachpappe, Faserzementplatten, Weipfannen; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung lt. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdachschrägliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, belüftbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15% 103
Ansatz		100%				
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas; aufwendigere Rahmen; Rollläden (elektr.); höhenverstellbare Türelemente z.B. mit Seitenteilen, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11% 86
Ansatz			100%			
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsküren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton); Gipsstelen, leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren; Schiebetürelemente; Glastüren; strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Plaster-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall); Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11% 86
Ansatz			100%			
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlaufende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetteln); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe; Trittschallschutz in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten; gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; Trittschallschutz auf hochwertigem Gelände	11% 81
Ansatz		50%	50%			
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen; Kunststeinplatten	Naturssteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5% 34
Ansatz		100%				
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Öfenanstrich; einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit lt. zwei Waschbecken, lt. Bidet/Urinal; Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9% 73
Ansatz		50%		50%		
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9% 71
Ansatz			100%			
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter); Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zehlerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6% 44
Ansatz		50%	50%			
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100% 724
Gebäudestandardkennzahl						2.4

objektspezifischer Kostenkennwert

724,- €/m²

Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses damit:

Wohnhaus	231 m ² x 724,- €/m ² =	167.244,- €
nicht von den NHK erfasste Bauteile		
Balkon	1,2 x 5,7 x 250,- €/m ² =	1.710,- €
nicht beheizter Wintergarten	2,7 x 5,7 x 1.000,- €/m ² =	15.390,- €
		184.344,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 188,6		
ergeben sich Herstellungskosten von		347.673,- €
abzüglich Alterswertminderung (linear) bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer und 30 Jahre Restnutzungsdauer ca. 63 %		
	./. 219.073,- €	
vorläufiger Sachwert des Wohnhauses		128.600,- €

6.3.3 Vorläufiger Sachwert der Garage

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter	Typ 14.1	
Ausstattungsstandard	4	
Bruttogrundfläche	18 m ²	
Kostenkennwert	485,- €/m ²	
Fertigarage	18 m ² x 485,- €/m ² =	8.730,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 188,6		
ergeben sich Herstellungskosten von		16.465,- €
abzüglich Alterswertminderung bei 80 Jahre normative Gesamtnutzungsdauer und 30 Jahre Restnutzungsdauer ca. 63,0 %		
		./. 10.365,- €
vorläufiger Sachwert der Garage		6.100,- €

6.3.4 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität werden die Außenanlagen mit 3% der Gebäudesachwerte in Ansatz gebracht:

(128.600,- € + 6.100,- €) x 3% =	4.041,- €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, gerundet	4.000,- €

6.3.5 Bodenwert

Der Bodenwert soll ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2024 für Wullenstetten, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 380,- €/m², einschließlich der Erschließung festgestellt, abgeleitet aus Verkäufen in 2021.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt. Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Unter Berücksichtigung der Lage an der Bahnhofstraße mit hohem Verkehrsaufkommen einerseits und der geringen Grundstücksgröße andererseits wird von mir der Bodenrichtwert für angemessen erachtet.

Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

Flnr. 1016/7	363 m² x 380,- €/m² =	137.900,- €	(gerundet)
---------------------	--	--------------------	-------------------

6.3.6 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	128.600,- €
vorläufiger Sachwert der Garage	6.100,- €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	4.000,- €
<u>vorläufiger Bodenwert</u>	<u>137.900,- €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	276.600,- €

6.3.7 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im Sachwertverfahren können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur durch eine entsprechende Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und damit deren Alterswertminderung direkt im Wertermittlungsverfahren selbst Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall wurde eine für Einfamilienhäuser modellkonforme Gesamtnutzungsdauer bei der Bestimmung der Alterswertminderung zu Grunde gelegt und die

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen bestehen bei

- Räumungskosten für den Hausrat
- merkantiler Minderwert wegen Gewaltverbrechen im Haus

Für die Räumungskosten werden pauschal wertmindernd veranschlagt 5.000,- €

Der Merkantile Minderwert aufgrund des Gewaltverbrechens im Haus wird mit einem prozentualen Abschlag unter Punkt 7.0 in Ansatz gebracht.

6.3.8 Sachwertfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors.

Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

Da der Sachwertfaktor unterschiedlichen Einflüssen unterworfen ist, ist seine Bestimmung in einem hohen Masse der Einschätzung des Sachverständigen und dessen Kenntnis des Marktes vor Ort unterworfen.

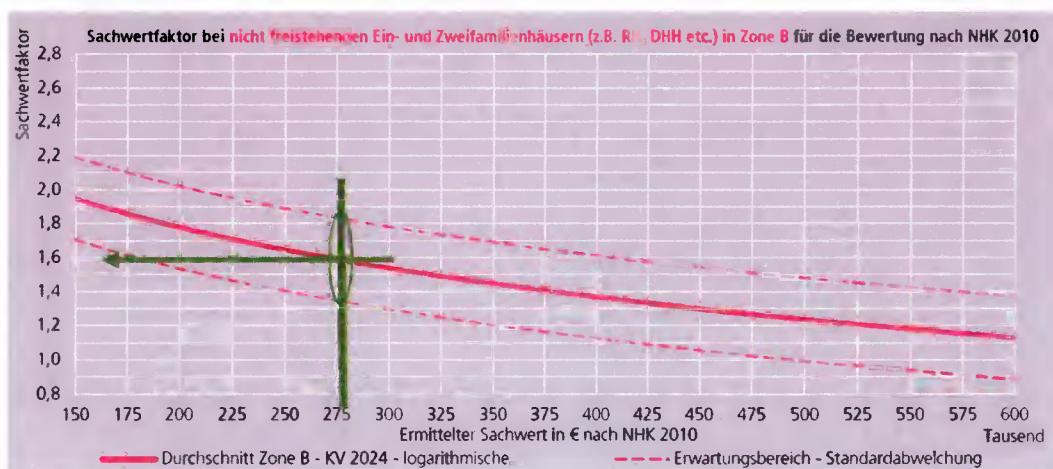
Neben dem Sachwert, der für die Bestimmung des Sachwertfaktors von übergeordneter Bedeutung ist, lassen sich tendenziell folgende Zusammenhänge für den Sachwertfaktor ableiten:

- Je schwächer die Infrastruktur, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je geringer die Marktgängigkeit der Konzeption der Bebauung, desto kleiner der Sachwertfaktor.

Der örtliche zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm ermittelt keine Sachwertfaktoren.

Aus diesem Grunde greife ich hilfsweise zurück auf Sachwertfaktoren, die vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm für den Stadtkreis Ulm ermittelt wurden. Dies ist gerechtfertigt, da Senden in Nachbarschaft zum Stadtkreis Ulm liegt und die Immobilienmärkte vergleichbar sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht nachstehende Kurve für Sachwertfaktoren für nicht freistehende Einfamilienhausgrundstücke im Grundstücksmarktbericht 2025, abgeleitet aus Verkäufen in 2024:



Unter Berücksichtigung der weniger marktgängigen Konzeption mit 2 Bädern im OG wird von mir der Sachwertfaktor wie folgt für marktgerecht erachtet:

statistischer Wert zum 01.01.2024	1,60
<u>Marktgängigkeit</u>	<u>./. 0,05</u>
objektspezifischer Sachwertfaktor	1,55

Dies entspricht einem Marktanpassungsaufschlag von ca. 55 %.

7.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück, das ein Erwerber vorzugsweise zur Eigennutzung erwerben wird.
Der Sachwert ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen.

**Der Verkehrswert wird damit von mir zum 17.08.2023
wie folgt festgestellt:**

Vorläufiger Sachwert	276.600,- €
zzgl.	
<u>Marktanpassungsaufschlag , ca. 55 %</u>	+ 153.400,- €
vorläufiger marktangepasster Wert	430.000,- €
 abzgl.	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Räumungskosten)	./. 5.000,- €
abzgl.	
merkantiler Minderwert, <u>ca. 8% aus vorläufigem marktangepasstem Wert</u>	./. 35.000,- €
 Verkehrswert	 390.000,- €

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben und kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung zu haben.

Günzburg, den 21.10.2023


Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24
89312 Günzburg



Anlagen : Ortsplan
 Lageplan
 Bauantragspläne
 Fotos vom Ortstermin

Ortsplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Pfeil. ungefähre Lage des Grundstücks

Lageplan



Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal
der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm

gis-city
Neu-Ulm Maps

www.maps.neu-ulm.de

Maßstab:
1:1000

Gemarkung:
Wullenstetten

259523

Nur für den privaten Gebrauch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de
Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.



Neu|Ulm
Stadt Neu-Ulm

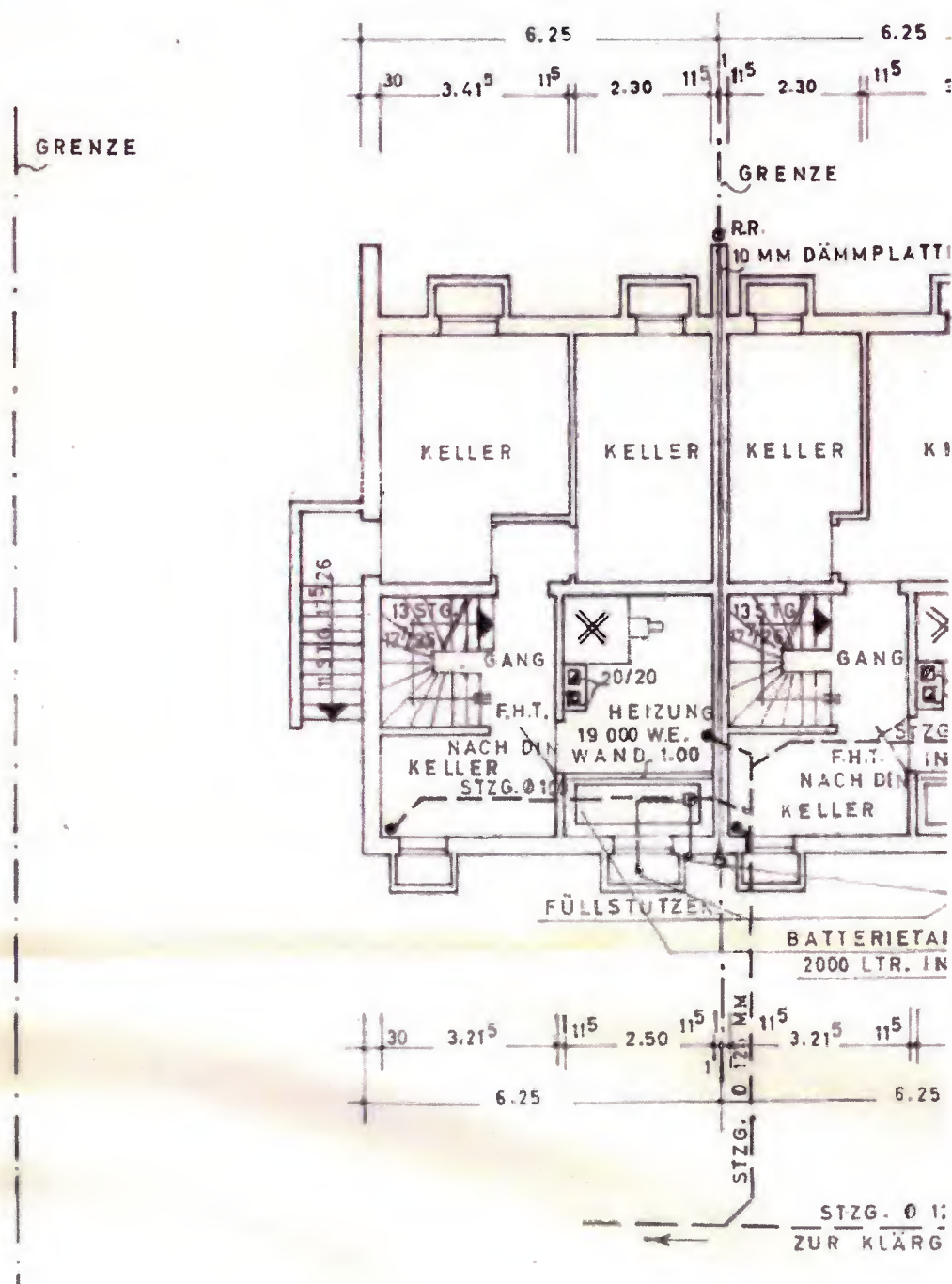
NU | Landkreis
Neu-Ulm

orange markiert: zu bewertendes Grundstück

Nachfolgende Planzeichnungen aus Bauantrag aus 1965
zum Neubau der Doppelhaushälfte mit Garage

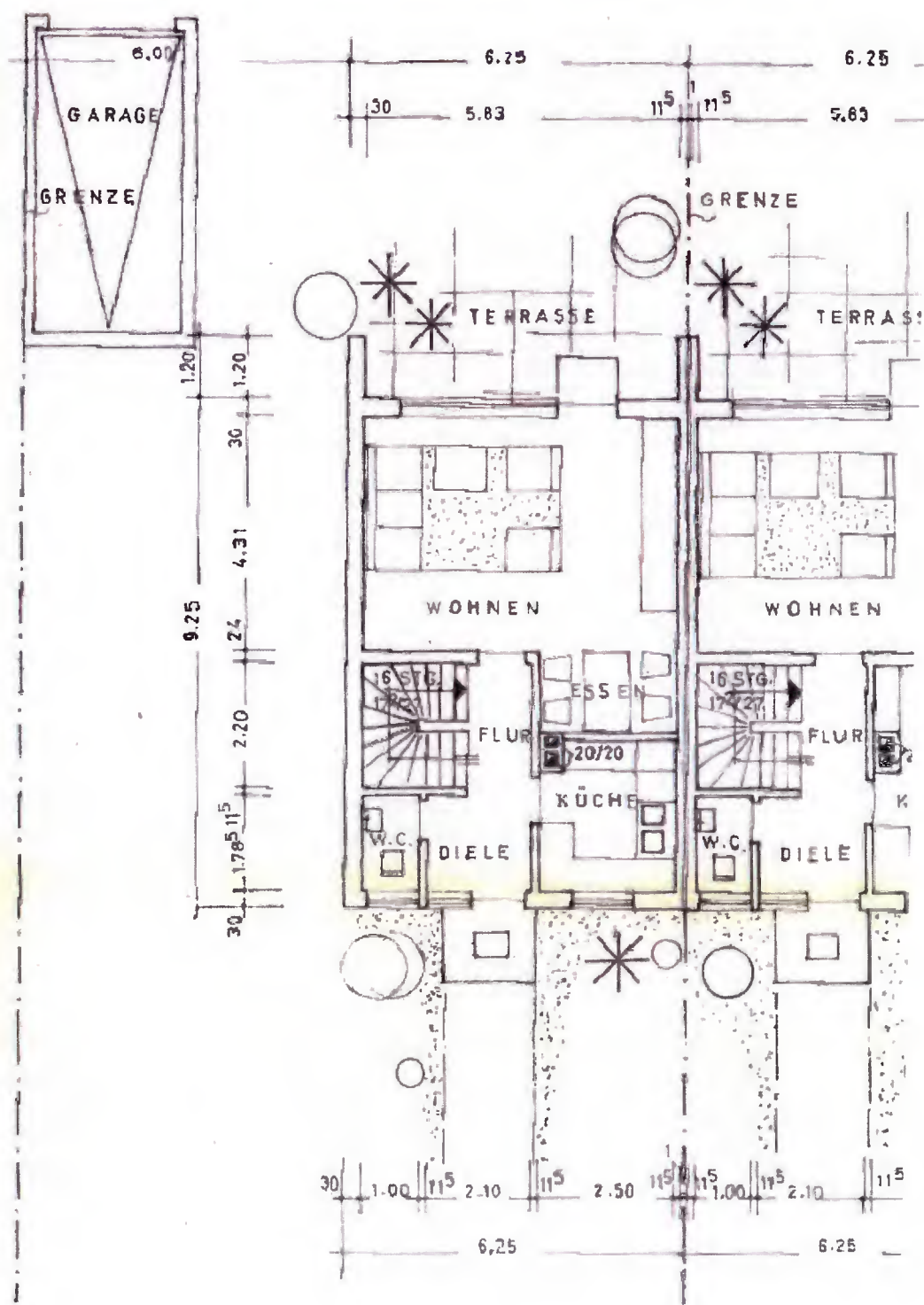
UNTERGESCHOSS

M.1:100

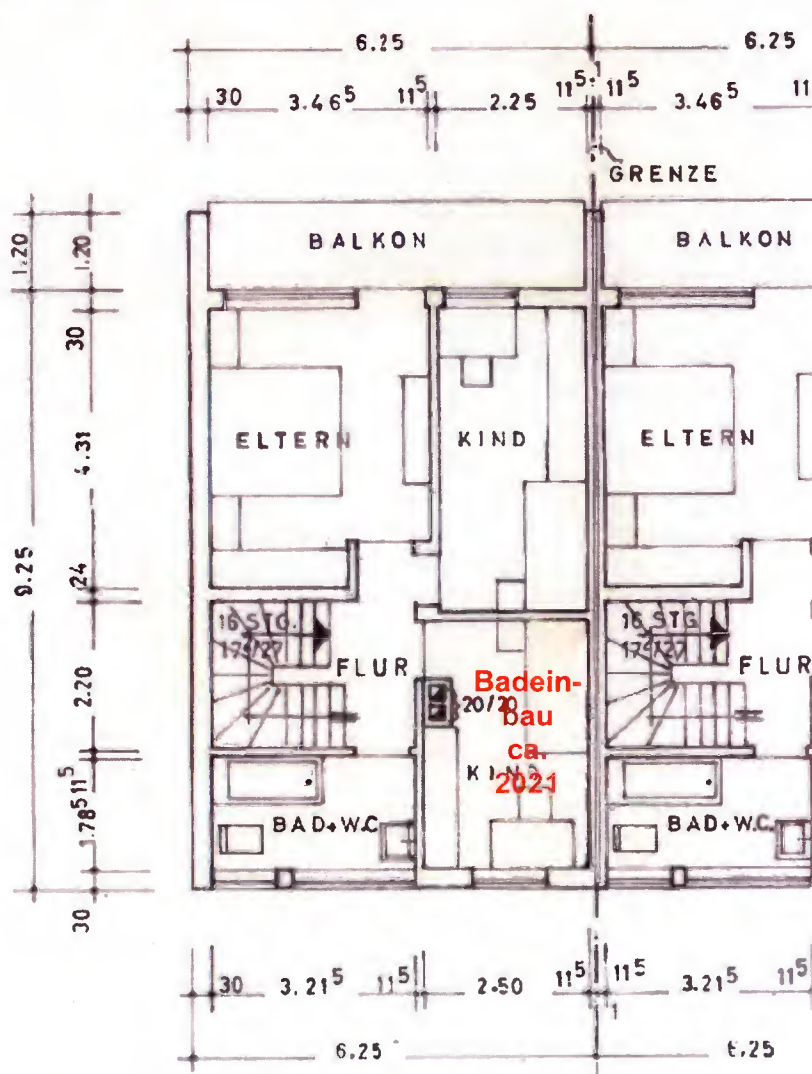


ERDGESCHOSS

1:100

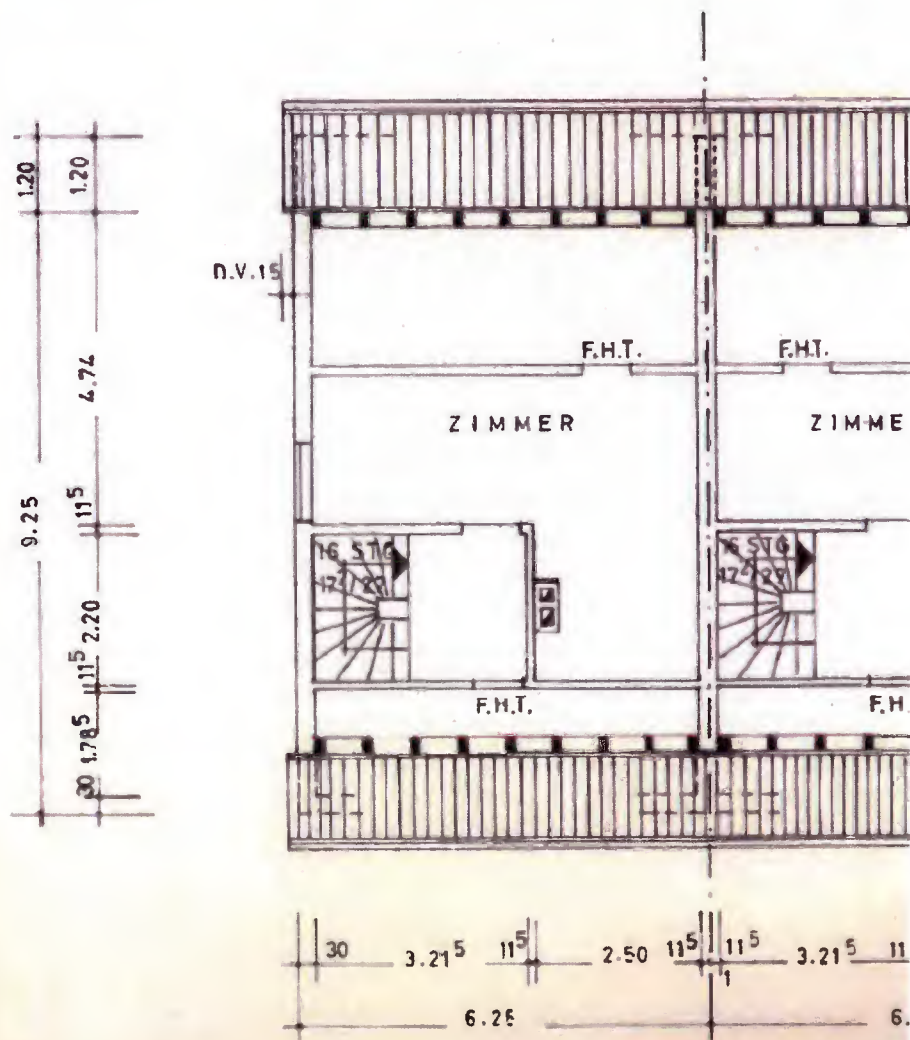


OBERGESCHOSS M.1:100

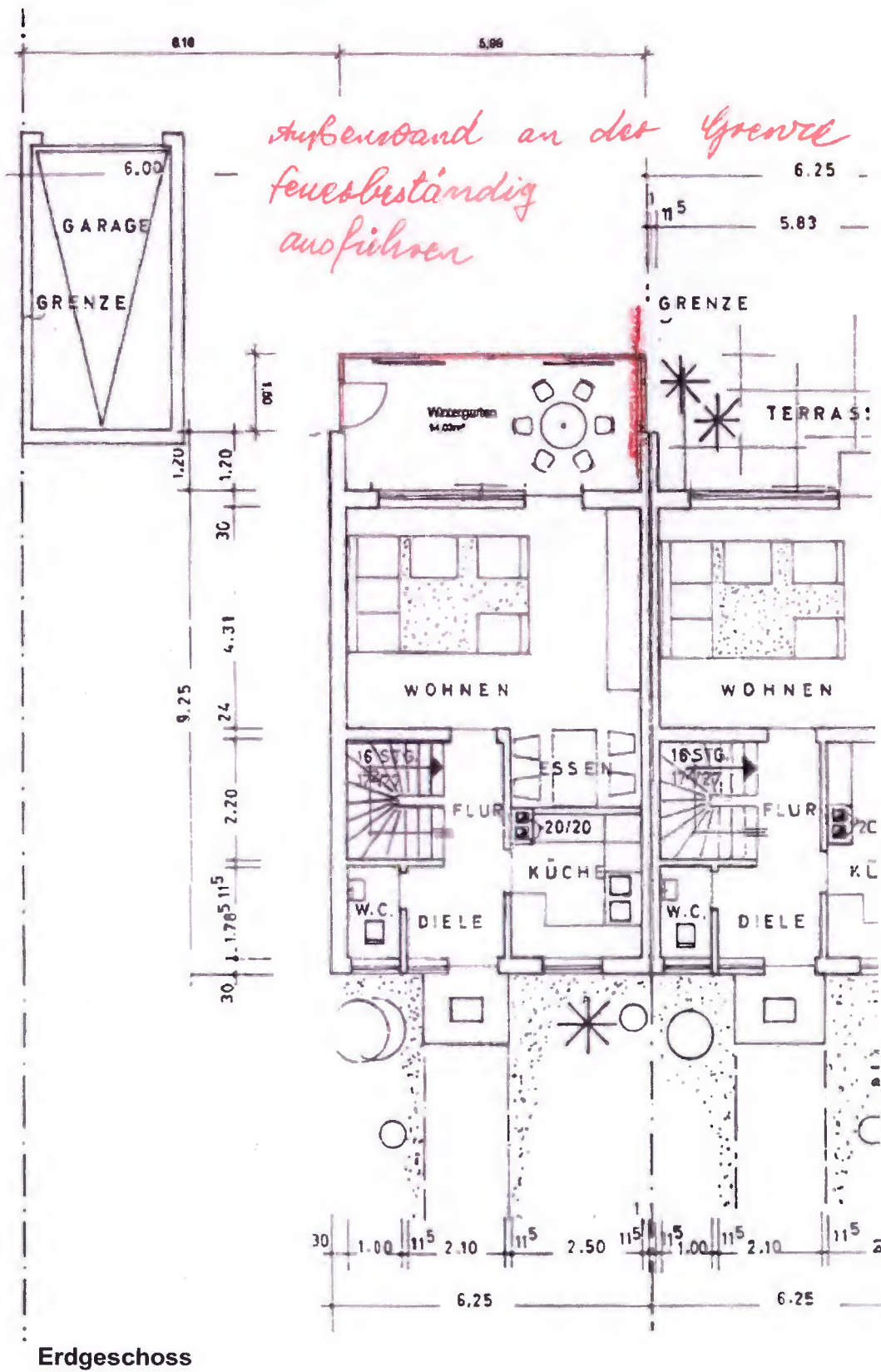


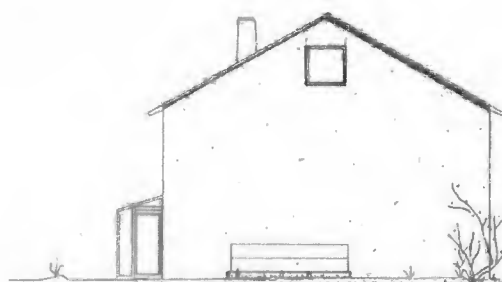
DACHGESCHOSS

M.1:100

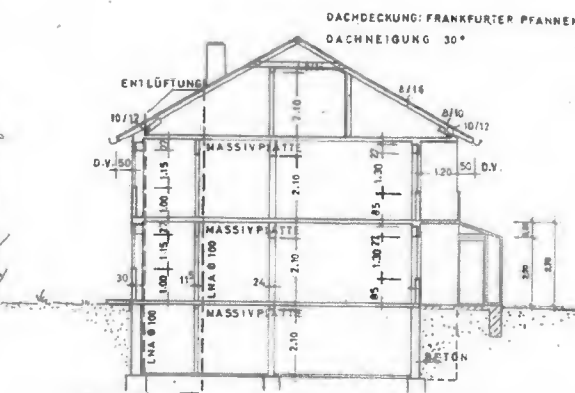


Nachfolgende Pläne aus Bauantrag aus 2003
zum Anbau des Wintergartens

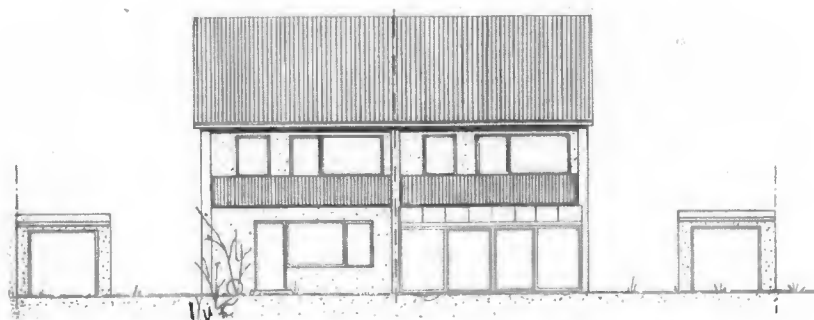




Ansicht von Osten



Querschnitt



Ansicht von Süden

Bauvorhaben	Anbau eines W Lange Straße 89250 Senden
-------------	---

Zeichnung	Ansichten
Maßstab	1/100
Datum	24.07.03

Nachfolgende Fotos vom Ortstermin am 16.05.2025



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südosten, Vorgarten als Parkplatz befestigt



Ansicht von Nordosten



KG: Gastherme mit Warmwasserspeicher



KG: Waschküche



KG: Kellerraum



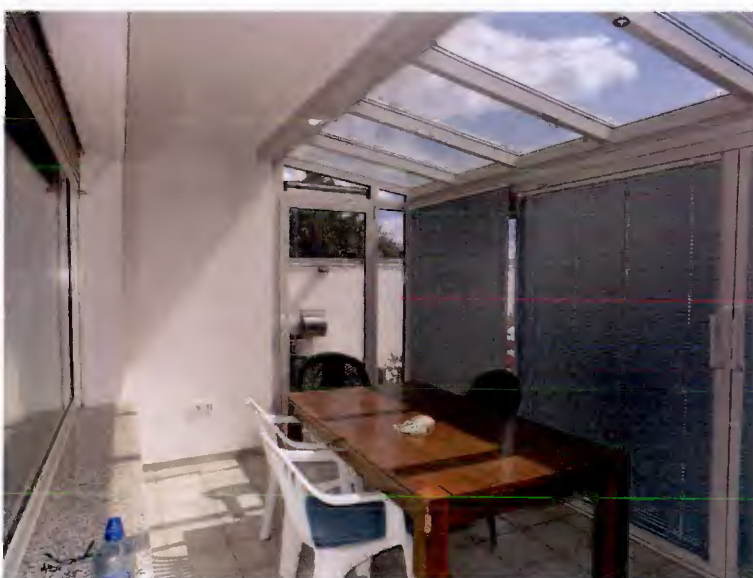
KG: Treppe ins EG



EG: Küche



EG: Wohnzimmer



EG: nicht beheizter Wintergarten



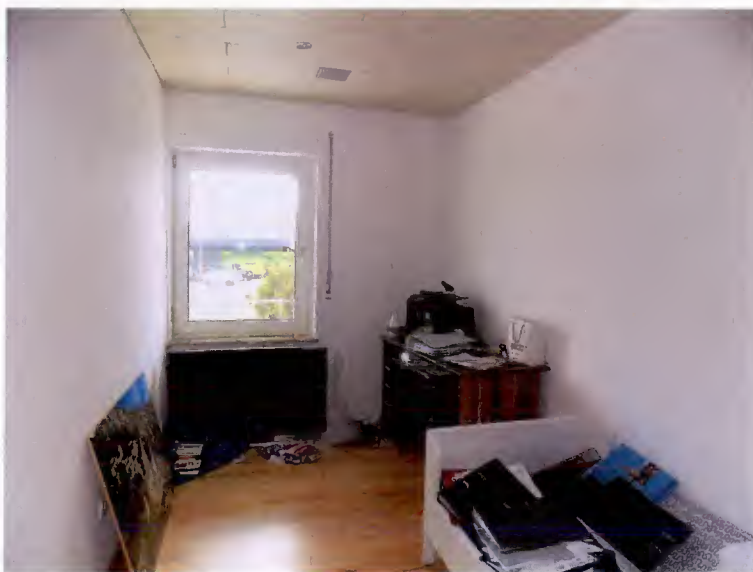
EG: WC



EG: Treppe ins OG



OG: Schlafzimmer



OG: Kinderzimmer



OG: Bad aus dem Urbaujahr

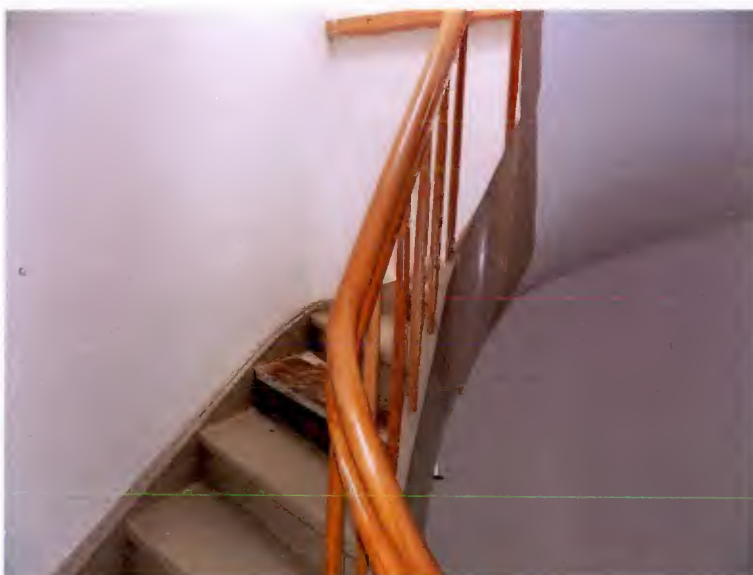


OG: Badeinbau im ehemaligen Kinderzimmer





OG: Balkon



OG: Treppe ins DG



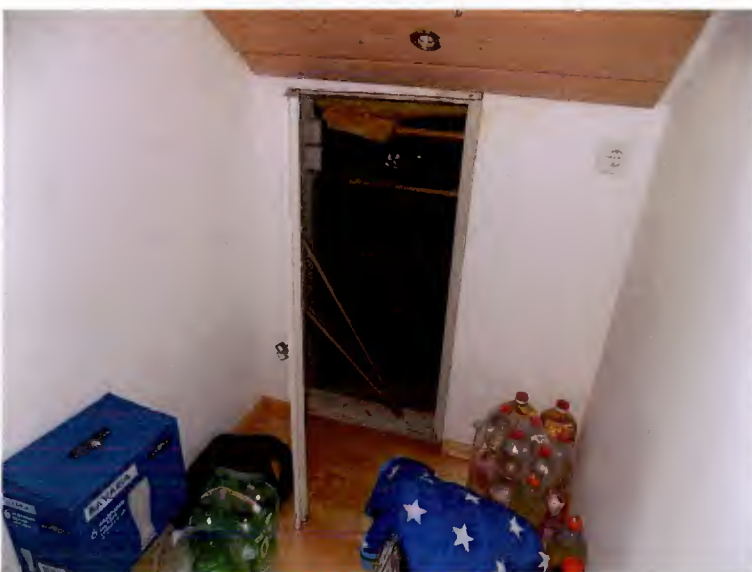
DG: Kinderzimmer



DG: Flur



DG: Hauswirtschaftsraum



DG: Tür zur Abseite



DG: Abseite



Garage von Norden



Innenansicht Garage

Übertragungsnachweis

Dokumentinformationen

Dokumentname	dok004_nuxs01_251024103834_168_35.pdf
Seitenzahl	37
Nummer im Dokumentenpaket	# 4 von 4
Stapelkennung	NUXS01_251024103834_168
Scanstelle	Scanstelle Amtsgericht Neu-Ulm
Erfasser	JUWIN\AbtTobias

Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	JUWIN\DempfleMelanie
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2%
Datum	24. Oktober 2025 12:39:20
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	24. Oktober 2025 10:39:48
Indiziert (Metadatenerfassung)	24. Oktober 2025 10:42:42

Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Neu-Ulm
XJustiz-ID	D2507
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobilien

Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR RESISCAN – Schutzbedarf „hoch“ und ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation am Ablageort in einem öffentlichen Ordner dokumentiert/ in einem öffentlichen Ordner abgelegt.

Der Unterzeichner bestätigt mit der qualifizierten elektronischen Signatur, dass die Wiedergabe des elektronischen Dokuments auf dem Bildschirm mit dem Ausgangsdokument inhaltlich und bildlich vollständig übereinstimmt

Prozess	01_Eingangspost Version 2.3.0.138
---------	-----------------------------------