

WOLFGANG TORKLER

VON DER INDUSTRIE – UND HANDELSKAMMER FÜR SCHWABEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Gutachten Nr. 5.983

über den Verkehrswert des Anwesens

89275 Elchingen-Oberelchingen
Am Martinstor 2 und Nähe Am Martinstor

Wohnhaus mit Gartenland auf den
Flur Nrn. 18/5 und 18/26
mit einer Gesamtgröße von 2.312 m²

Auftraggeber:
Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
Aktenzeichen 2 K 51 / 2024



Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt,
davon eine für die eigenen Unterlagen.

Erkheim, den 07. April 2025

1.0 Auftraggeber des Gutachtens bzw. der Wertschätzung:

Amtsgericht Neu - Ulm,
- Abteilung für Zwangsversteigerung -
Schützenstraße 17; 89231 Neu-Ulm

2 K 51 / 24

2.0 Angaben zu den Grundstücken:

Ort: 89275 Elchingen-Oberelchingen, Am Martinstor 2
sowie Nähe Am Martinstor

Gemarkung: Oberelchingen

Grundbuch: Oberelchingen Blatt : 3078

Flur Nr. 18/5 Am Martinstor 2, Gebäude - u. Freifläche Größe: 1.792 m²

Grundbuch: Oberelchingen Blatt : 1492

Flur Nr. 18/26 Nähe Am Martinstor, Gebäude - u. Freifläche Größe: 520 m²

Amtsgericht: Neu-Ulm

Eigentümer:

Bebauung: Wohnhaus

3.0 Allgemeines:

Ortsgröße: Die Gemeinde Elchingen hat ca. 10.000 Einwohner. Oberelchingen ist ein Stadtteil von Elchingen mit ca. 3.000 Einwohnern.

Verkehrslage: Die Gemeinde Elchingen liegt ca. 12,5 km nordöstlich von der Kreisstadt Neu-Ulm entfernt; sehr gute Verkehrsanbindung durch die ca. 3 km entfernte Autobahn BAB A8 sowie Bahnanschluss.

Wohn - / Geschäftslage: Die beiden Grundstücke liegen im nordöstlichen Ortsbereich des Gemeindeteiles Oberelchingen unmittelbar gegenüber des ehemaligen Rathauses Oberelchingen.

Flur Nr. 18/5 ist L-förmig, Flur Nr. 18/26 trapezförmig zugeschnitten. Beide Grundstücke mit Hanglage (Δh bei Flur Nr. 18/5 bis ca. 9 m in Nord-Süd-richtung, bei Flur Nr. 18/26 bis ca. 8 m ebenfalls in Nord-Süd-Richtung).

Flur Nr. 18/5 liegt überwiegend in einem allgemeinen Wohngebiet, die Restfläche sowie Flur Nr. 18/26 sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß Bebauungsplan Nr. 139-7052-008-1 der Gemeinde Elchingen, Auszüge siehe Anlage).

Zum Ortszentrum (Rathaus in Thalfingen) sind es ca. 3,5 km. Die nächstgelegene Bushaltestelle des ÖPNV ist unmittelbar im Bereich des Anwesens und fußläufig in 2-3 min. gut erreichbar.

Kindertagesstätten, Grund-/Mittelschule, ärztliche Versorgung und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in Oberelchingen vorhanden. Sämtliche weiteren Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sowie weiterführende Bildungseinrichtungen und Krankenhaus befinden sich in Neu-Ulm.

Erschließung:	öffentliche, asphaltierte Straße mit Straßenbeleuchtung; elektrischer Strom; gemeindliche Wasserleitung; Abwasserkanal
Bebauung der Umgebung:	Wohnhäuser, ehem. Rathaus, Kindertagesstätte
Bebauungsbeschränkung:	nach BauGB und BayBO sowie örtlichem Bebauungsplan (siehe Ausschnitte in der Anlage)

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Flur Nr. 18/5:

Geh - und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flur Nr. 18/6.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bepflanzungs - und Erhaltungsgebot) für die Gemeinde Elchingen sowie Grunddienstbarkeit (Bepflanzungs - und Erhaltungsgebot) für den jeweiligen Eigentümer von Flur Nr. 18/27.

Flur Nr. 18/26:

Wasserbenutzungsrecht für die Gemeinde Unterelchingen.

Auf Grundstück Flur Nr. 18/26 befindet sich ein Überbau des Wohnhauses von Flur Nr. 18/5 mit ca. 1 m² Größe

Nutzung:

Das Anwesen wird im Untergeschoss teilweise von den Eigentümern genutzt und steht überwiegend im Rohbau.

4.0 Gebäudebeschreibung:**4.1 Wohnhaus:**

dreigeschossiger (Hanggeschoss) Bau, Baujahr ca. 2017; Das Anwesen befindet sich zu einem großen Teil im Rohbau. Die Bauarbeiten sind seit einigen Jahren im Stillstand. Der haustechnische Ausbau wurde teilweise begonnen, jedoch noch nicht fertiggestellt. Eine Funktionstüchtigkeit konnte nicht überprüft werden. Das Gebäude, bzw. Gebäudeteile und die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermines teilweise in einem nachlässigem Zustand.

Rohbau

Fundamente:	Betonstreifen - und einzelfundamente
Untergeschosswände:	Massivwände
Untergeschossdecke:	Stahlbetondecke
Kellertreppe:	Stahlbetontreppe
Außenwände:	Massivwände
Innenwände:	Betonwände, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen
Dachform/Konstruktion:	Flachdach/Stahlbetonkonstruktion
Dacheindeckung:	noch nicht fertig gestellt

Ausbau:

Außenfassade:	Sichtbeton
Innenwände:	Wandfeinputz
Decken:	Gipskartonplatten

Heizung:	Gas-Brennwertheizung; Fußbodenheizung
elektrische Installation:	gute Installation
sanitäre Installation:	geringer Teil sehr gute Ausstattung, teilweise nicht vorhanden
Wandfliesen:	teilweise im Untergeschoss
Fußbodenbeläge:	Betonestrich, geringer Teil im Untergeschoss mit Bodenfliesen, ansonsten noch nicht vorhanden
Türen:	Hauseingangstür in Aluminium, Türen überwiegend nicht vorhanden
Fenster und Verglasung:	Air-Lux Schiebefenstersystem (UV geschützte, rahmenlose, überwiegend bodenbündige Schiebefenster)
Balkone in Rohbeton mit Baugeländer	

4.2 Außenanlagen:

eine noch teilweise eingeschaltete Stützmauer; im übrigen ungepflegte und überwiegend noch nicht vorhandene Außenanlagen; auf dem Grundstück befinden sich ein Baukran, zahlreiche Baumaterialien (Baugerüste, Schalungs- und Dämmmaterial, u.a. sowie Baustoffe

4.3 besondere objektspezifische Anpassung:

Der bisher noch nicht ausgeführte Bauanteil (Ausbau und Fertigstellung) wird auf 50 % geschätzt. Dieser wird beim objektspezifischen Kostenkennwert somit um 50 % reduziert.

Die Unwägbarkeiten hinsichtlich des Bauzustandes auf Grund des langen Stillstandes der Bauarbeiten (technischer Zustand sowie Inspektions- und Gutachterkosten mit entsprechenden Folgekosten für Sanierungsmaßnahmen) werden mit 15 % in Ansatz gebracht.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, bzw. die Funktionsuntüchtigkeit nach Angaben des Eigentümers berücksichtigt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und erfolgten zum Teil nach Angaben des Eigentümers.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen.

Die Wertminderung durch Baumängel und Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel - und Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

5.0 Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277 **Berechnung der Wohn- und Nutzfläche** **nach der 2. Berechnungsverordnung**

Wohnhaus, Bruttogrundfläche:

Unter -, Erd - und Obergeschoss

16,30 m x 16,00 m x 3 = 782,40 m²

Summe Bruttogrundfläche 782,40 m²

Die gesamte Wohn - und Nutzfläche des Anwesens wird nach Fertigstellung ca. 685 m² betragen. Dabei entfallen ca. 590 m² auf die Wohnfläche.

Die Berechnungen erfolgten nach vom Gläubiger überlassenen, jedoch unvollständigen Bauplänen. Die Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft. Eventuell vorhandene, geringfügige Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

6.0 Verkehrswertermittlung:

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012
- [4] **Brachmann**
„Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken“
- [5] **Gerardy/Möckel**
„Praxis der Grundstücksbewertung“ Band 1 bis 5
- [6] **Kleiber**
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Wertermittlungsverfahren:***Verfahrenswahl mit Begründung***

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Von einer Ertragswertermittlung wird auf Grund des derzeit nicht vermietbaren Zustandes (Rohbau) und auf eine Vergleichswertermittlung auf Grund nicht genügend vorhandener Vergleichsobjekte abgesehen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei der Sachwertwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Wertermittlungstichtag: 14. November 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 14. November 2024

Anwesende:

6.1 Bodenwert:

Nach Richtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm liegen die gegenständlichen Grundstücke in den Richtwertgebieten „Elchingen, Oberelchingen, Bodenrichtwertzone B1, BRW-Nr. 05100002“ sowie im Richtwertgebiet „Elchingen, Oberelchingen Bodenrichtwertzone Gr, bzw. A, Bodenrichtwert-Nr. 0552001. Der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024) für die Zone B1 liegt bei 320,00 €/m² (Wohnbauflächen) und für die Zone Gr, bzw. A bei 4,00 €/m² für Gr (Grünland), bzw. bei 8,00 €/m² für A (Ackerland).

Dabei wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Abschläge je nach Lage und Nutzbarkeit der Grundstücke möglich sind.

Nach Aufmaß aus dem Lageplan liegt Flur Nr. 18/5 mit ca. 1.187 m² im Richtwertgebiet B1 und mit ca. 605 m² im Richtwertgebiet Gr, bzw. A.

Das Grundstück Flur Nr. 18/26 liegt vollständig im Richtwertgebiet Gr, bzw. A

Die künftige Nutzung der Grundstücke, bzw. Grundstücksteile ist durch die Lage im Bebauungsplan (vgl. Anlage) eingeschränkt.

Die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit wird nach Tabelle „Kleiber“ der Wertermittlungsliteratur in Ansatz gebracht.

Auf Grund der zentralen und der exponierten Lage (Aussicht) der Grundstücke wird der Bodenwertermittlung für beide Grundstücke der Bodenrichtwert für Wohnbauland mit einem angemessenen und ortsüblichen Zuschlag zu Grunde gelegt.

Minderung des örtlichen Bodenpreises der von der betroffenen Fläche der Grundstücke in v.H. gemäß einschlägiger Wertermittlungsliteratur („Kleiber“) für Grundstücke:

ohne Beeinträchtigung	5 - 20 %
unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80 %
volle Beeinträchtigung	80 - 100 %

Eine künftige weitere Bebauung, bzw. Nutzung des Grundstückes Flur Nr. 18/5 als Bauland ist durch die Lage im Bebauungsplan auf Grund der bereits vorhandenen, genehmigten Bebauung unwesentlich eingeschränkt.

Eine künftige Nutzung von Flur Nr. 18/26 ist durch die Lage im Bebauungsplan als stark eingeschränkt einzustufen.

Der jeweilige Abschlag erfolgt mit dem Mittelwert des jeweiligen Bereiches.

6.1.1 Bodenwert Flur Nr. 18/5:

1.792 m ²	Bauland	à	320,00 €/m ²	=	573.440,00 €
Zuschlag wegen exponierter Lage		+	25 %	+	143.360,00 €

Zwischensumme					716.800,00 €
Abschlag wegen teilweise Lage im Landschaftsschutzbereich		-	15 %	-	107.520,00 €

gesamter Bodenwert:					609.280,00 €
					=====

gesamter Bodenwert Flur Nr. 18/5 = 610.000,00 €
(gerundet) =====

6.1.2 Bodenwert Flur Nr. 18/26:

520 m ²	Bauland	à	320,00 €/m ²	=	166.400,00 €
Zuschlag wegen expo- nierter Lage		+	25 %	+	41.600,00 €

Zwischensumme					208.000,00 €
Abschlag wegen teilweise Lage im Landschaftsschutzbereich		-	75 %	-	156.000,00 €

gesamter Bodenwert:					52.000,00 €
					=====

gesamter Bodenwert Flur Nr. 18/26= 52.000,00 €
(gerundet) =====

6.2 Sachwertverfahren frö Flur Nr. 18/5:

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukosten-niveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Wohnhaus

Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Im vorliegenden Fall ergibt sich für freistehende Einfamilienhäuser folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:

Gebäudetyp 1.13, Keller-, Erd- und Obergeschoss, Flachdach

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	685	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 580

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

² einschließlich Bauteilkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Das Gebäude wird nach NHK 2010 dem Typ 1.13 zugeordnet.

Ausstattungsstandard 5;

Bruttogrundfläche: 782,40 m²;

Kostenkennwert gemäß Tabelle 1.285,00 €/m²

Bei der Wertermittlung werden wegen des fehlendem Ausbaus 50 % (vgl. 4.3) des Kostenkennwertes in Ansatz gebracht

reduzierter Kostenkennwert 50 % = 642,50 €/m²

Indexzahlen zum Wertermittlungstichtag:

NHK 2010 = 100 Index November 2024: 1,308 (auf Basis 2021)

Umrechnung: $\text{Kosten 2000} * \text{Index[neu]} / \text{Index[alt]} = \text{Kosten 2021}$

Kostenkennwertumrechnung Wohnhaus:

auf Basis 2021: $642,50 \text{ €/m}^2 * 1,412 / 1,000 = 907,21 \text{ €/m}^2$ (Basis 2021)

Kostenkennwert November 2024

(Basis 2021) = $907,21 * (1,308 / 1,000) = 1.186,63 \text{ €/m}^2$

Wertminderung durch Alterung nach ImmoWertV**vorläufiger Sachwert Wohnhaus**

$782,40 \text{ m}^2 * 1.186,63 \text{ €/m}^2 = 928.419,84 \text{ €}$

abzüglich Alterswertminderung bei 80 Jahren

Gesamtnutzungsdauer und einer Restnut-

zungsdauer von 73 Jahren 8,75 % - 81.143,89 €

vorläufiger Sachwert Wohnhaus 847.275,95 €

vorläufiger Sachwert Außenanlagen

**Auf Grund des nachlässigen Zustandes der Außenanlagen
ist deren Wert mit 0 € in Ansatz zu bringen.**

**vorläufiger Sachwert
der baulichen Anlagen
(gerundet)**

**847.276,00 €
=====**

Zusammenfassung Sachwertverfahren:

Bauwertanteil	847.276,-- €
Bodenwert	610.000,-- €

vorläufiger Sachwert	1.457.276,-- €
	=====

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der Kaufpreis ist selten identisch mit dem vorläufigen Sachwert. Der vorgenommene Abschlag vom vorläufigen Sachwert stellt den allgemeinen Trend des Immobilienmarktes im Landkreis Neu-Ulm dar.

Unter Berücksichtigung der Ausführung, der überwiegend fehlenden Ausstattung und des **nachlässigen Zustandes des Gebäudes** sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt, halte ich einen Abschlag von 25 % zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage für angemessen.

(in Anlehnung an Tab. Dr. Sprengnetter, an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Ulm/Neu-Ulm und unter sachverständiger Würdigung)

	1.457.276,-- €
Abschlag 25 %	364.319,-- €

Zwischensumme	1.092.957,-- €
abzgl. objektspez. Merkmale 15 % (siehe 4.3)	163.944,-- €

marktorientierter Sachwert	929.013,-- €
	=====
marktorientierter Sachwert (gerundet)	930.000,00 €
	=====

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbaustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die

in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die **wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen** wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

7.0 Verkehrswert:

Definition: Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien ergeben sich **zum Wertermittlungsstichtag 14. November 2024** folgende Verkehrswerte:

89275 Elchingen-Oberelchingen, Am Martinstor 2 (Flur Nr. 18/5)

***930.000,-- €**

=====

(in Worten : neunhundertdreißigtausend)

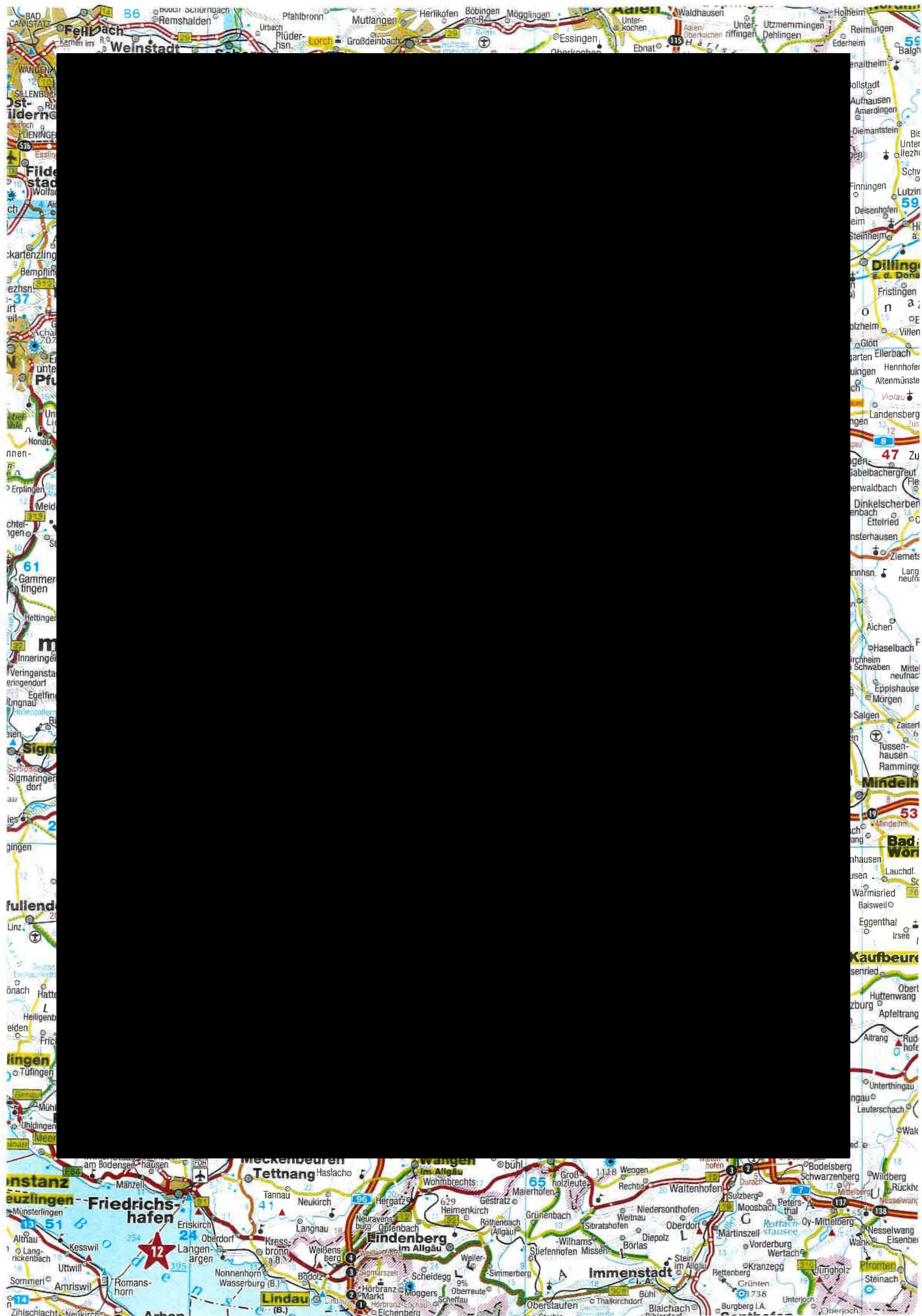
89275 Elchingen-Oberelchingen, Nähe Am Martinstor (Flur Nr. 18/26)

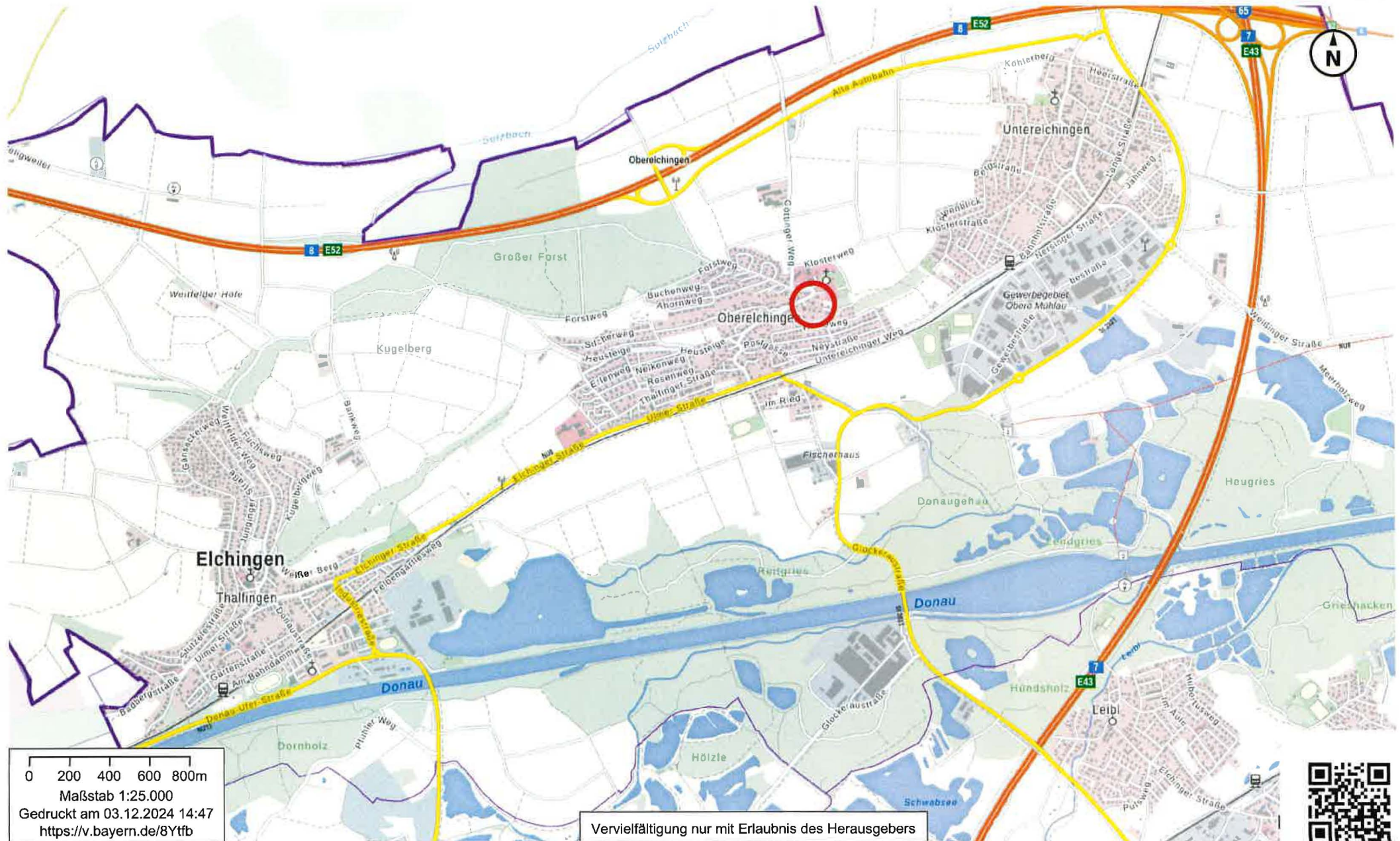
***52.000,-- €**

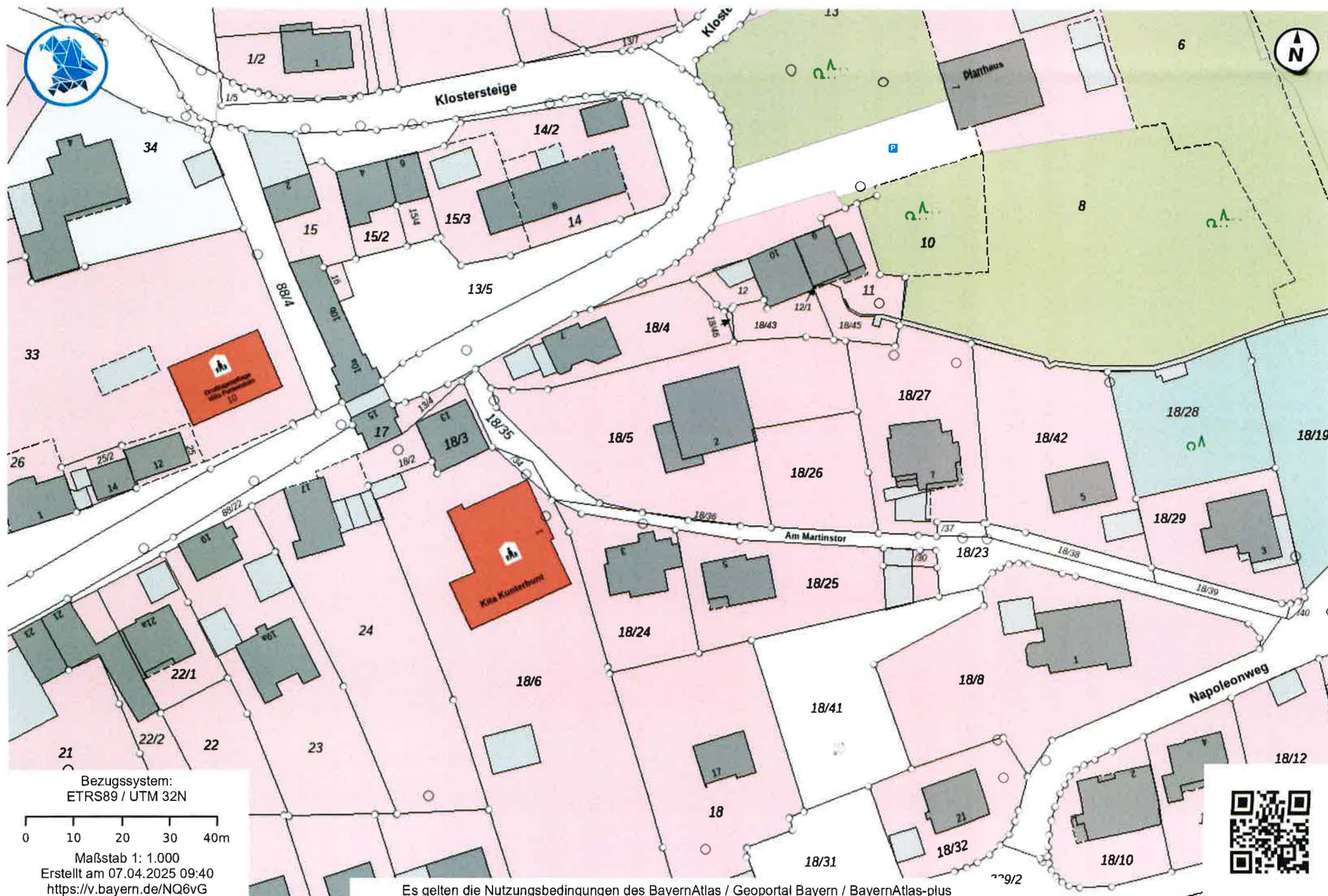
=====

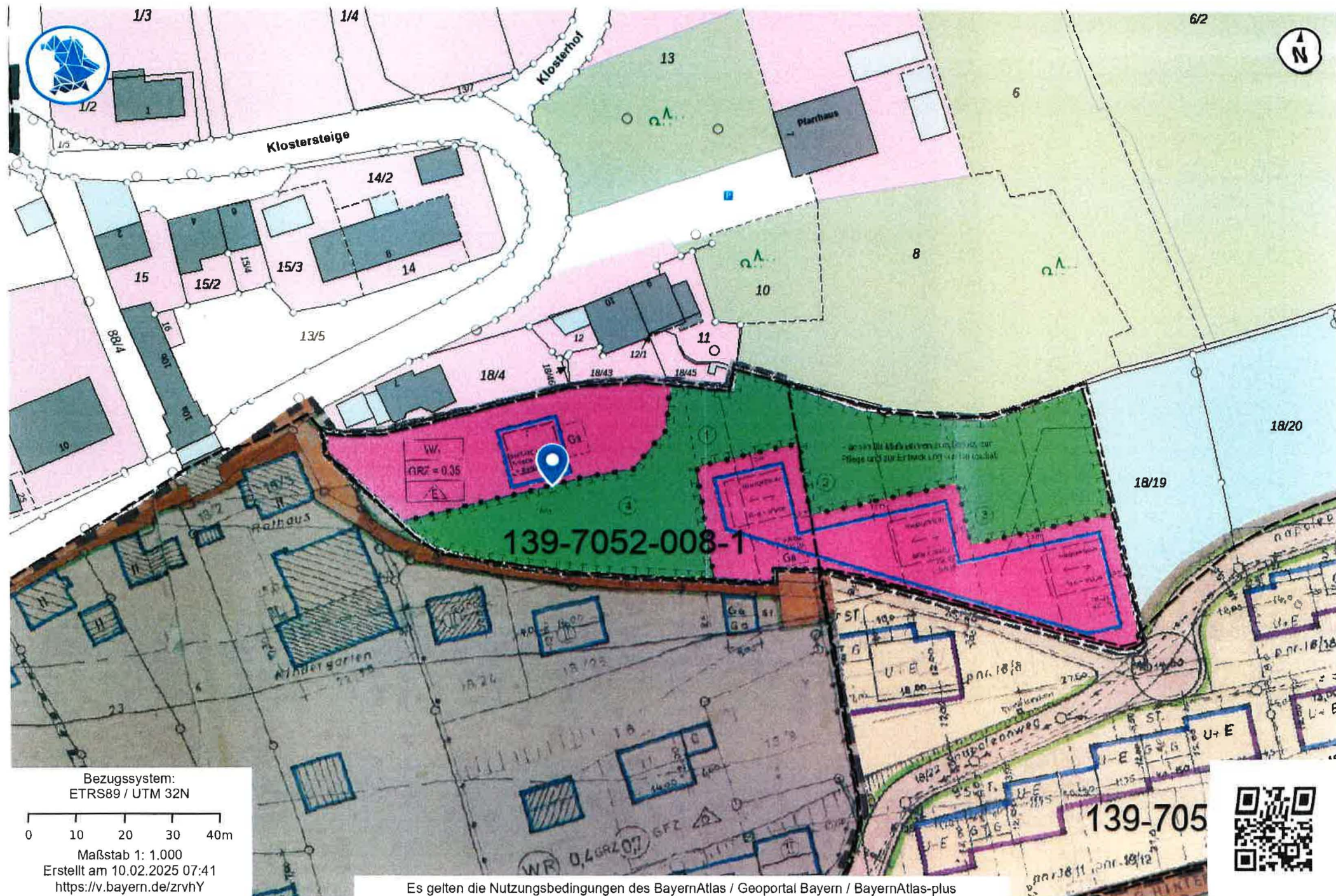
(in Worten : zweiundfünfzigtausend)

Erkheim, den 07. April 2025











Gemeinde Elchingen

Bebauungsplan

Haldeweg
(1. Änderung)

der Gemeinde

Elchingen

Ortsteil:

Oberelchingen

Plannummer:

139-7052-008-1

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung
Legende
Textteil**

rechtsverbindlich seit: 03.04.2003

Rechtliche Hinweise:

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans dient allein der Information. **Rechtlich verbindlich ist allein die bei der Gemeinde Elchingen ausliegende Planurkunde.** Bei inhaltlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung.

Die hier veröffentlichte Planzeichnung ist u.U. nicht maßstabsgetreu, d.h. für die Entnahme von Maßen aus der Planzeichnung nicht geeignet. Es ist möglich, dass die hier eingestellte Fassung des Bebauungsplans aus technischen Gründen mit einem Grafikprogramm nachbearbeitet wurde.



Textteil

vom 26. Oktober 2000, zuletzt geändert am 02. September 02

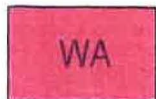
RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeinde Elchingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2 (1), 8, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bek. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bek. v. 04.08.1997 (GVBl. S. 433) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Haldeweg“ als Satzung.

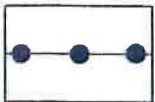
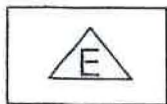
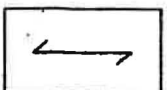
Bestandteile der Satzung sind:

Der Textteil zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Haldeweg“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2000, zuletzt geändert am 02.09.2002, besteht aus insgesamt 11 Seiten und bildet zusammen mit dem zeichnerischen Teil, in der Fassung vom 26.10.2000, zuletzt geändert am 08.04.2002, dem Plan mit Systemschnitten vom 18.10.2000, zuletzt geändert am 27.02.2002, eine Einheit.

Beispiel:



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		§ 9 (1)	BauGB i.V. mit BauNVO
1.0	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4	BauNVO
1.1.1	Ausnahmen sind nicht zulässig	§ 4 (3)	BauNVO

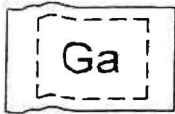
Beispiel:	2.0	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB i.V. mit BauNVO
GRZ 0,25	2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 ff	BauNVO
	2.2	Höhe der baulichen Anlage Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für die Hauptgebäude ist verbindlich festgelegt (s. Plan mit Systemschnitten). Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlage bildet die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses über NN. Bei der Festlegung der EFH ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Elchingen eine Abweichung von max. +/- 0,50 m zulässig. Bei der Beurteilung der Abweichung sind die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude im Umgriff zu beachten. Die Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt talseits max. 7,00 m gemessen von EFH bis Schnittpunkt Außenwand/ Unterkante Dachsparren. Die EFH darf max. 0,5 m über dem Gelände, das talseits an das Gebäude anschließt, liegen.	§ 16 (3) § 18	BauNVO BauNVO
	2.3	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 (5)	BauNVO
	3.0	Bauweise		
	3.1	Offene Bauweise: nur Einzelhäuser sind zulässig.	§ 22 (2)	BauNVO
	3.2	Baugrenze	§ 23	BauNVO
	3.3	Stellung der baulichen Anlage	§ 9 (1) 2	BauGB

Beispiel:

4.0 Stellplätze und Garagen

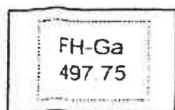
§ 9 (1) 4

BauGB



- 4.1 Garagen sind nur auf den eingetragenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Situation kann auf dem Grundstück 1 auf den Stauraum vor der Garage verzichtet werden.



- 4.2 Die innerhalb der Baugrenzen eingetragenen Garagen und deren Fußbodenhöhen sind eine Empfehlung und nicht bindend.

5.0 Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6

BauGB

- 5.1 In den Einzelhäusern beträgt die höchstzulässige Zahl zwei Wohnungen.

6.0 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11

BauGB

- 6.1 Die Grundstücke grenzen an die öffentlichen Flächen „Napoleonweg“ und „Am Martinstor“ an und sind hierüber erschlossen.

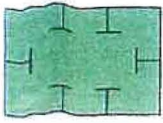
7.0 Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) 16

BauGB

- 7.1 Das Oberflächenwasser ist über Rohrleitungen in die vorhandene Mischkanalisation zuzuführen (s. III. Hinweise 3.0).

Beispiel:



8.0 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

- 8.1 Auf dieser Fläche sind heimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen und zu unterhalten (s. I. Planungsrechtliche Festsetzungen 9.1 Pflanzgebote).

Die südlich des Gebäudes „Am Martinstor“ liegenden Kleingärten können erhalten bleiben. Bei einer Auffassung ist auf dieser Fläche eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.0 Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

- 9.1 Pflanzgebote
Mit den Pflanzgeboten auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist zu erreichen, dass sowohl aus südlicher Sicht, als auch mit Blick von dem oberhalb liegenden Klostergelände die drei neu zu erstellenden Gebäude weitestgehend nicht einsehbar bzw. verdeckt sind.
- 9.1.1 Baumpflanzungen
Bäume, die auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu pflanzen und zu unterhalten sind:

a.) Bäume I. Wuchsklasse:

Quercus robur - Stieleiche
Sol. 3xv m. DB., 2-3 Gr. St. 300-350
Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche
Sol. 4xv m. DB. 300-350

Je eine Säuleneiche ist vor den Treppenaufgängen zu pflanzen um die steilaufragenden Stufenanlagen aus südlicher Sicht zu verdecken.

b.) Bäume II. Wuchsklasse:

<i>Alnus incana</i>	- Grauerle
H 3xv m.B. 16-18	
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
Sol. 3xv m.B. Br. 100-150 / Hö. 300-350	
<i>Prunus avium</i>	- Wildkirsche
H 3xv m.B. 14-16	
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere
Sol. 4xv m. DB. 3-4 Gr. St. 300-350	

c.) Baumpflege:

Die festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

Eingegangene Bäume sind zu ersetzen.

9.1.2 Strauchpflanzungen

Sträucher, die auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu pflanzen und zu unterhalten sind:

a.) Artenzusammensetzung

(Jeweilige Größe: Sol. 3xv m.B. 100-125)

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball

Solitärsträucher: Arten wie oben

b.) Pflanzung und Pflege

Die Sträucher sind in unterschiedlichen Gruppen oder einzeln als artenreiche Pflanzungen so anzulegen, dass ihre natürliche Wuchsform auch in ausgewachsenem Zustand erhalten bleibt.

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke können entlang der Südseite ergänzend Ziergehölze (maximal 50 %) gepflanzt werden.

- 9.1.3 Kletterpflanzen
(Jeweilige Größe: Sol. 3xv, gestäbt, Co 100-125)
Hedera helix - Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein

Die sichtbaren Stützmauern sind mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und zu unterhalten.

- 9.1.4 Dachbegrünung
Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden:
die Flächen, auf denen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen stehen (s. II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 1.4), Dachflächen von Wintergärten und das Bestandsgebäude „Am Martinstor 2“.

- 9.2 Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB
Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nördlich der überbaubaren Grundstückflächen sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

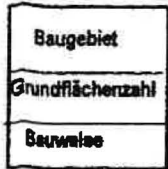
10.0 Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB

- 10.1 Stützmauern auf den Grundstücken, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers (Napoleonweg) erforderlich waren, sind grundsätzlich zu erhalten. Sie sind nur dort zu verändern, wo Garagen, bzw. Garagenzufahrten; herzustellen sind.
Hinsichtlich der Begrünung s. I. Planungsrechtliche Festsetzungen 9.1.3 Kletterpflanzen.

Beispiel:



11.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



12.0 Füllschema der Nutzungsschablone

II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (4)	BauGB i. V. mit BayBO
-----	--	---------	-----------------------------

1.0	Besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen	Art. 91 (1)	BayBO
-----	--	-------------	-------

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Ausdehnung der Gebäudeseiten (Hauptgebäude) bei Einzelhäusern in der Länge max. 13,00 m und in der Breite max. 10,00 m, betragen.

1.2 Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als Putzflächen, mit Holzverkleidung oder im Einvernehmen mit der Gemeinde Elchingen in gleichwertigen Materialien auszuführen.
Die Fassaden müssen gedeckte Farbtöne erhalten. Baustoffe und Anstriche mit glänzenden Oberflächen sind bei Außenflächen nicht zulässig.
Baustoffe und Konstruktionsteile für Niedrigenergiehäuser und passive Energiehäuser sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Elchingen von dieser Regelung ausgenommen.

1.3 Als Dachform sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 8° und einer Ausrichtung entsprechend der Systemschnitte zulässig (s. Plan mit Systemschnitten).
Der Dachüberstand ist bis zu 0,80 m (ohne Dachrinne und Windbrett) zulässig. Ausnahme von diesen Regelungen bildet das Bestandsgebäude „Am Martinstor 2“.

1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind an den Dächern der Hauptgebäude zulässig. Sie sind auf der nördlichen Hälfte der Dachfläche zusammenzufassen.

2.0 Stellplätze, Garagen und unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Art. 91(1) 3 BayBO

- 2.1 Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, bzw. bei Kleinwohnungen bis 50 qm 1 Stellplatz zu errichten.

Bei der Errichtung von Garagen sind Flachdächer entweder zu begrünen und/ oder als befestigte Terrassen herzustellen.

Die Garagenzufahrt kann nicht als Stellplatz ausgewiesen werden.

Garagen ohne Stauraum sind nur mit elektrisch bedienbaren Toren zulässig.

Die Flächen vor den Garagen sind in sickerfähigen Belägen herzustellen.

- 2.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (s. I. Planungsrechtliche Festsetzungen 9.0 Bepflanzungen).

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur standortgerechte und schneebruchsichere Gehölze zu verwenden.

III. HINWEISE

- 1.0 Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Haldeweg, sind sämtliche bisherigen baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr rechtswirksam.
- 2.0 Dem Bebauungsplan ist ein Gestaltungsplan im M.: 1:500 mit Ausführungsvorschlägen beigelegt.
- 3.0 Vor Einleitung in die vorhandene Mischkanalisation sollen Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen werden. Die Herstellung von Zysternen werden empfohlen.
Das Schmutzwasser wird über Rohrleitungen direkt abgeleitet.
- 4.0 Es wird empfohlen vor der Realisierung baulicher Anlagen ein Baugrundgutachten zu erstellen. Auf die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros und Instituts für Erd- und Grundbau Dr. Ing. Kurt Waschek, Nachfolger, vom 16.05.1977 wird hingewiesen.
- 5.0 Aus Gründen der Erosionsgefahr wird empfohlen, den Hang unter fachlicher Anleitung zu bepflanzen.
- 6.0 Wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren nach Artikel 6 DSchG durchgeführt wird, soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt werden.

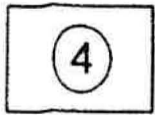
Beispiel:

Im Planungsgebiet ist vor Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig mit dem Kreisarchäologen ein Termin zu vereinbaren, damit dieser bei den Baggararbeiten anwesend sein kann.

Der Humusabtrag hat mit der Humusschaufel (ohne Zähne) zu erfolgen.



7.0 Grundstücksgrenze



8.0 Grundstücksnummerierung

Mit der 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan im Bereich nördlich des Haldeweges im Gemeindeteil Oberelchingen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert und erweitert.

Die Planunterlage stammt vom 01. November 1994. Die Parzelle 18/5 wurde im westlichen Teil auf der Grundlage des beiliegenden Katasterplans ergänzt, um das gesamte Planungsgebiet zu erfassen (s. Anlagen).

Die neuen Grundstücke wurde wie folgt gegliedert:
Die Parzelle Flurstück Nr. 18/27 wurde nach Norden auf dem Flurstück Nr. 18/5 erweitert (Grundstück 1). Die Parzellen Flurstück Nr. 18/28 und 18/29 wurden zusammen gelegt (Grundstück 3). Die Zwischenfläche von Grundstück 1 und 3 ergibt Grundstück 2. Sie ist eine Teilfläche von Flurstück Nr. 18/5. Flurstück Nr. 18/26 und die Restfläche von Flurstück 18/5 ergibt Grundstück 4 (s. Anlagen).

Ziel des Bebauungsplanes ist das Hanggelände unterhalb der Klostermauer mit drei Einzelhäusern zu bebauen und mit dem bestehenden Gebäude den Umfang städtebaulich zu ordnen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches bestehen über den Bebauungsplan Haldeweg bereits baurechtliche Festsetzungen, deren Rechtswirksamkeit mit dieser Änderung und Erweiterung aufgehoben wird.

Planungsabsicht ist die Bebauung in das Hanggelände einzubinden; um dies zu erreichen wurde beim Maß der baulichen Nutzung die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Die Gebäude orientieren sich grundsätzlich nach den Höhenlinien und sind damit nach Süden und Westen orientiert. Um die baulichen Anlagen, soweit sie nicht Bestand sind, in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, wird bei der Dachform ein flachgeneigtes und begrüntes Pultdach festgelegt.

Nördlich der bebaubaren Grundstücke wurde eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt, die sich im Westen bis zum Weg „Am Martinstor“ erstreckt. Damit wird räumlich und optisch das bestehende Gebäude „Am Martinstor 2“ von den zu erstellenden Gebäuden getrennt.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll aus städtebaulicher Sicht im wesentlichen den Übergang zur darüber liegenden Klosteranlage bilden, die mit der Klostermauer räumlich deutlich definiert ist.

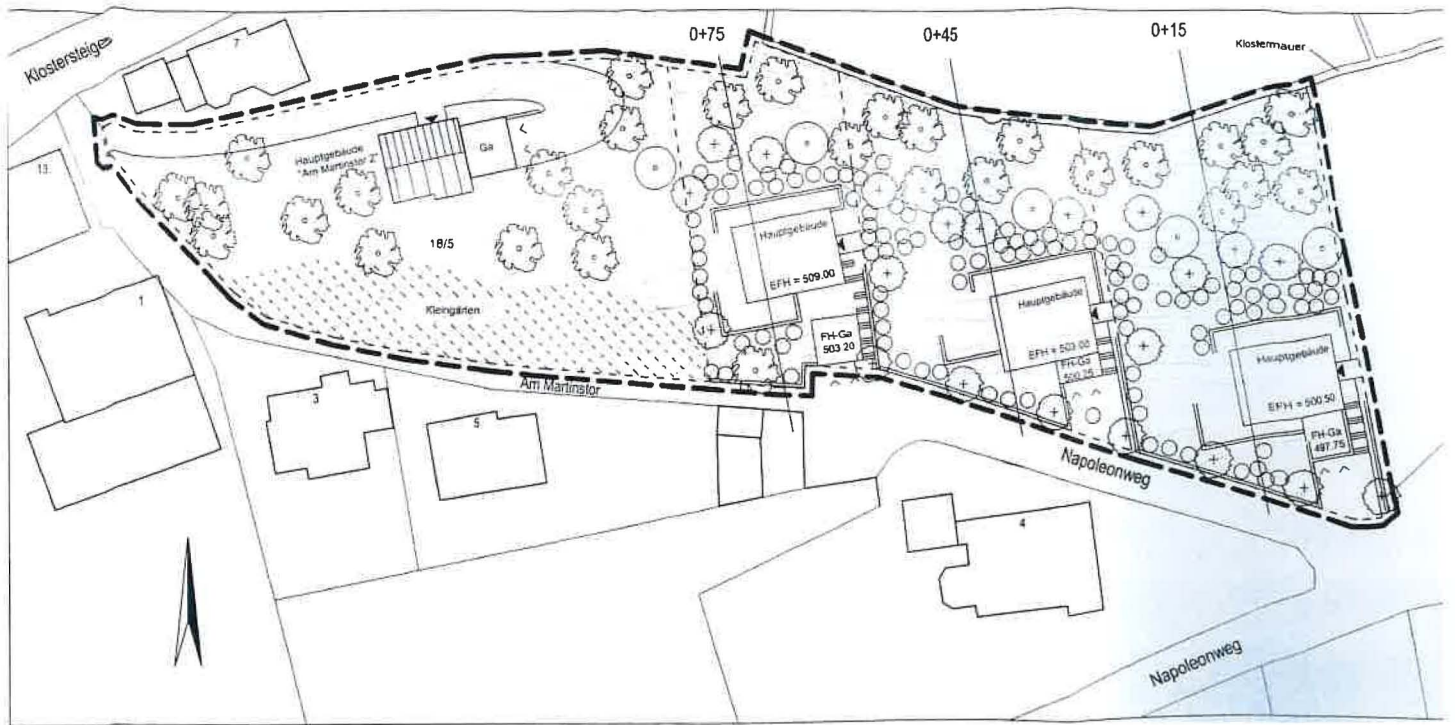
Die Klosteranlage ist mit ihrer Mauer nicht Bestandteil der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Das Baugebiet besteht aus ca. 3.089 qm überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ca. 1741 qm Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 5963 qm.

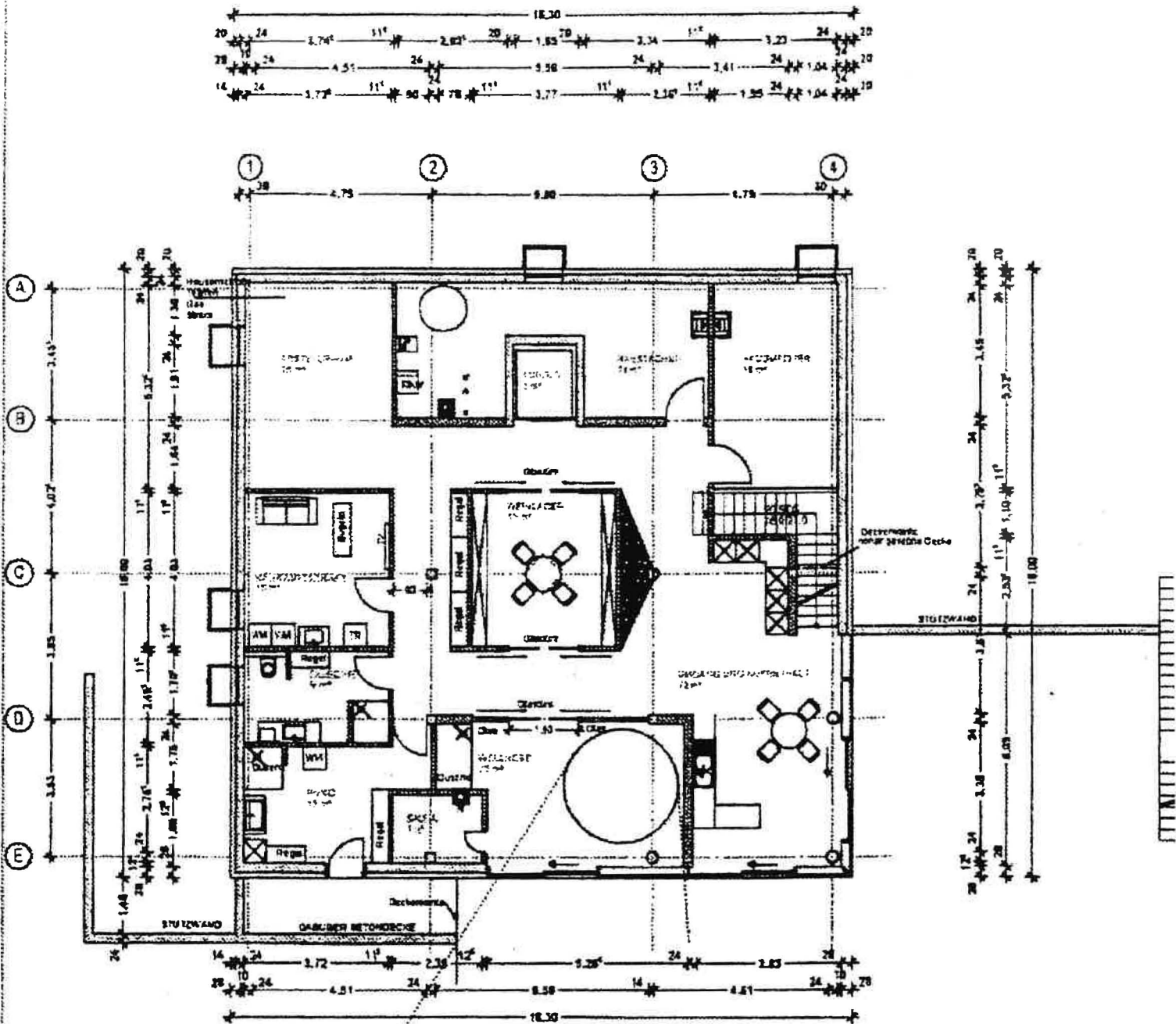
Die Erschließungsflächen („Napoleonweg“ und „Am Martinstor“) sind bereits hergestellt. Insofern entstehen der Gemeinde Elchingen keine wesentliche Erschließungskosten für Straße, Weg, Beleuchtung, Wasserver- und entsorgung.

Mit der Bebauung wird der Napoleonweg in diesem Abschnitt wirtschaftlicher erschlossen. Die geplanten Häuser auf den Grundstücken 1- 3 werden über den Napoleonweg erschlossen, das bestehende Haus „Am Martinstor 2“ über den Weg „Am Martinstor“. Dieser ist im nordwestlichen Teilstück als befahrbarer Fußweg ausgebaut.

aufgestellt: 26.10.2000, zuletzt geändert am 27.02.2002

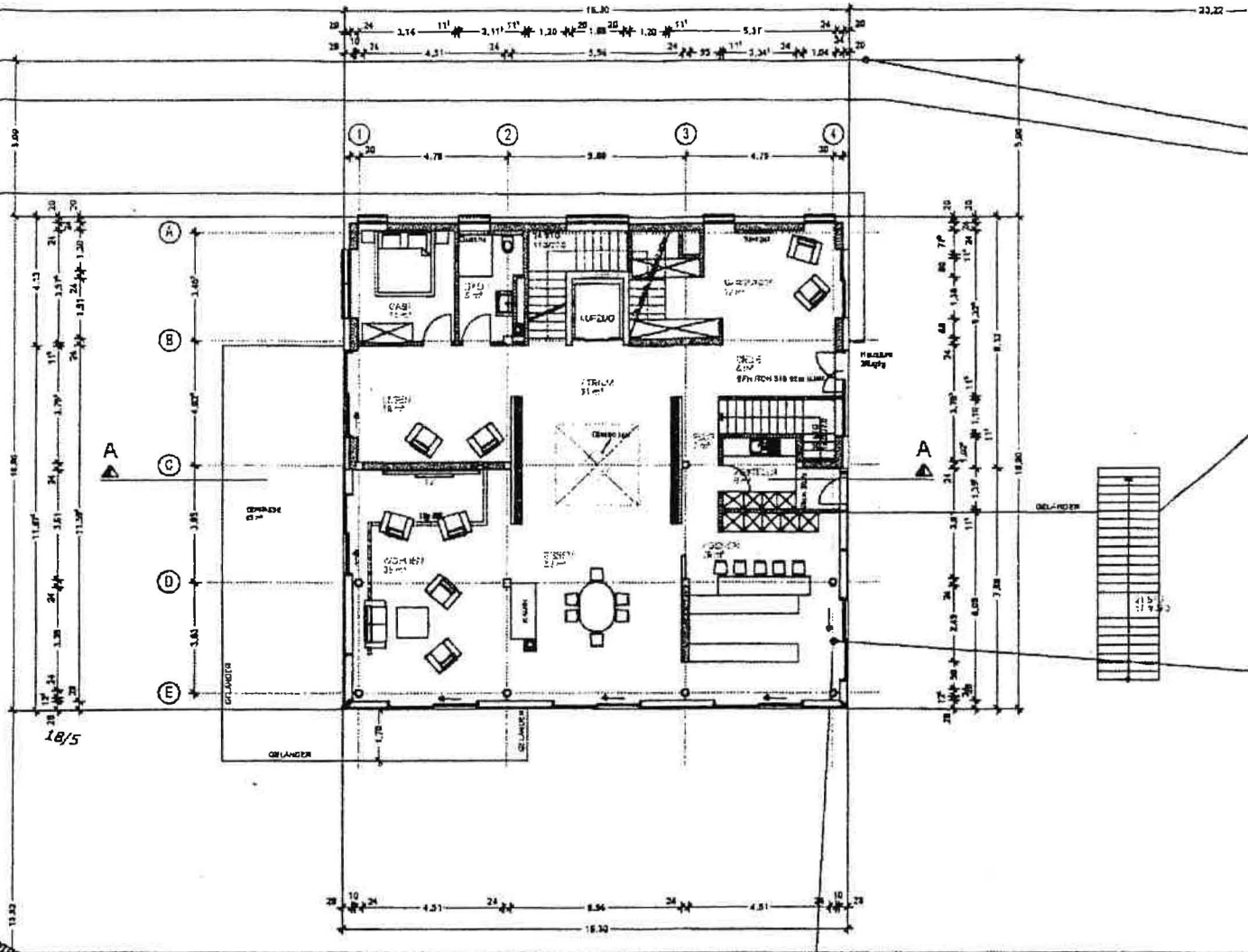


UNTERGESCHOSS

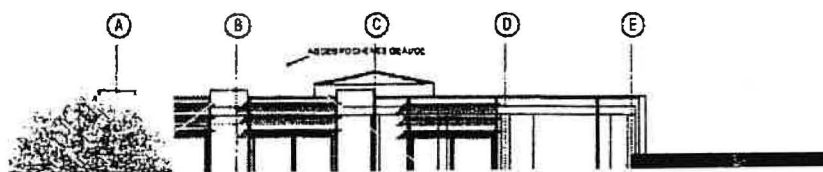


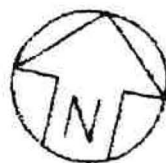
SÜDEN

ERDGESCHOSS

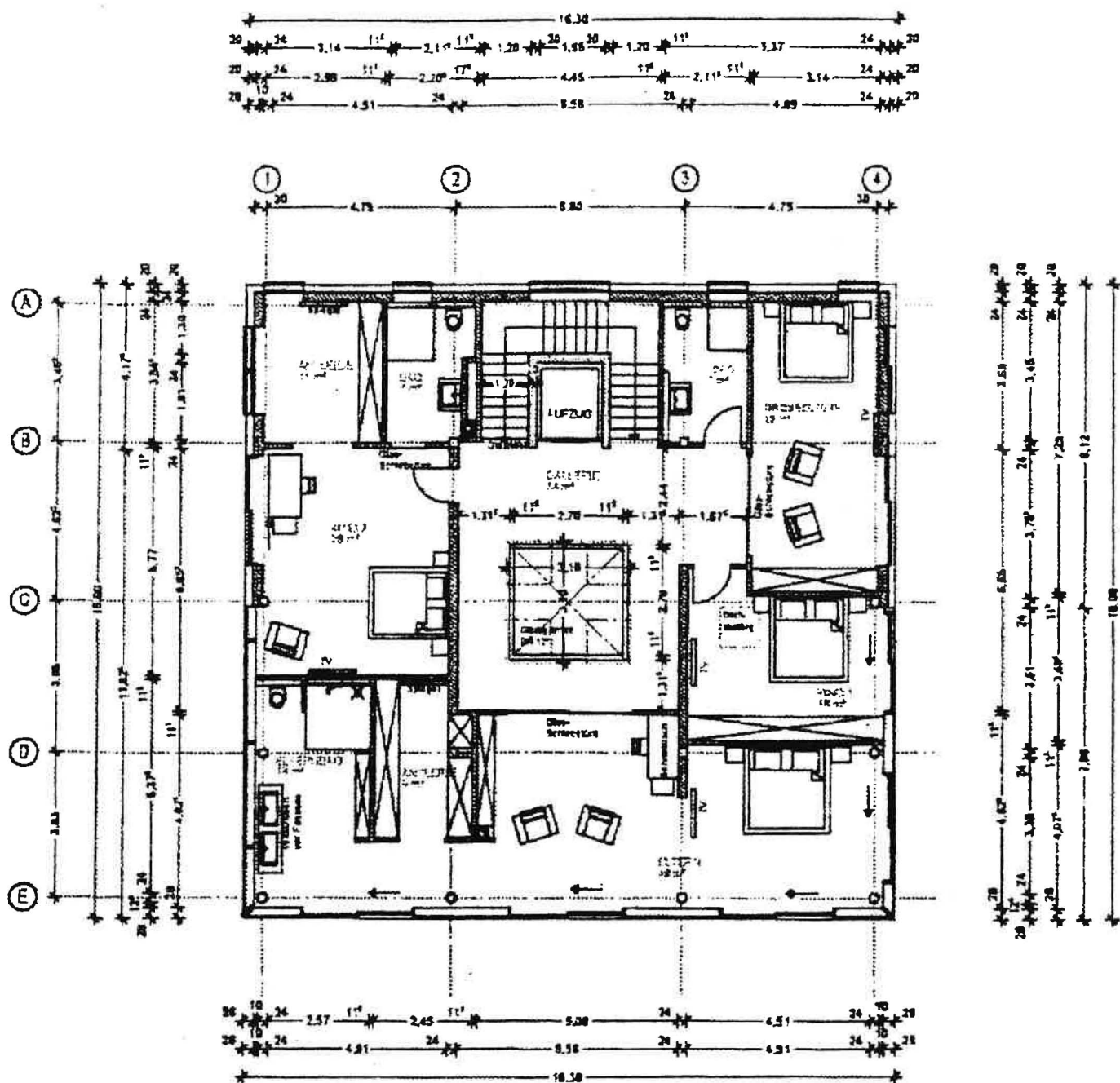


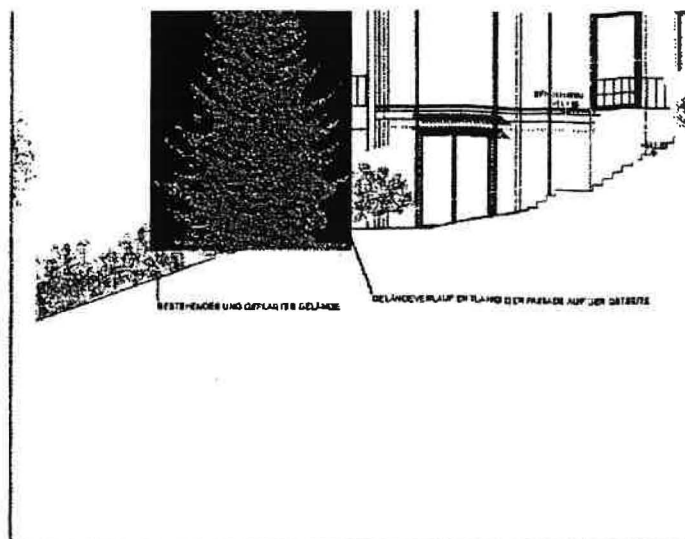
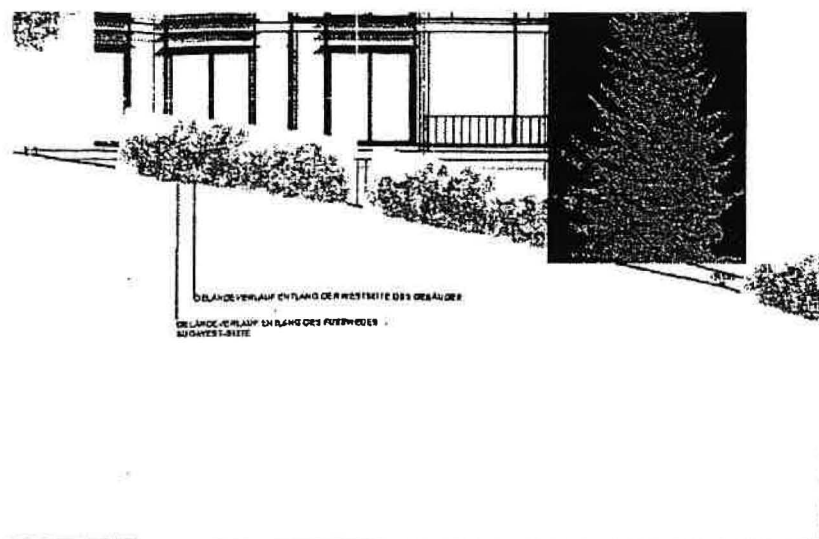
WESTEN





OBERGESCHOSS





SCHNITT A-A

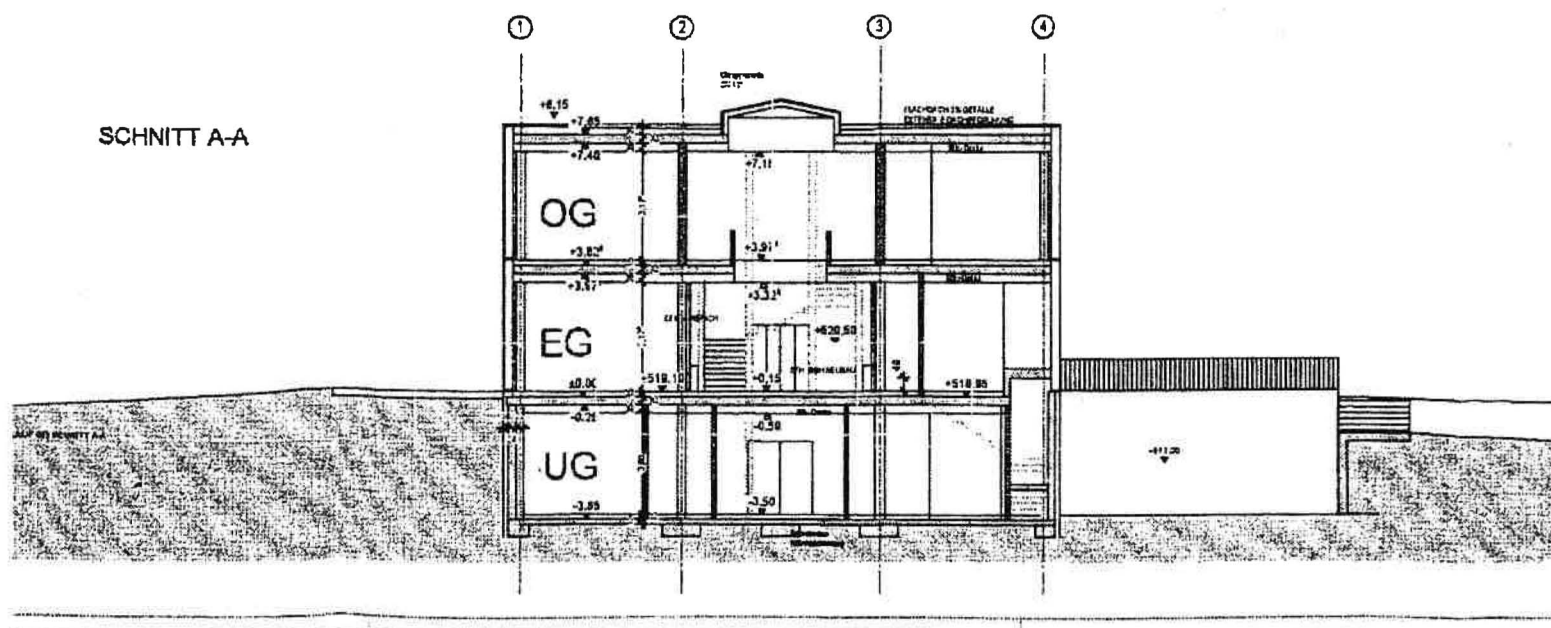




Foto 1: Wohnhaus Nordost

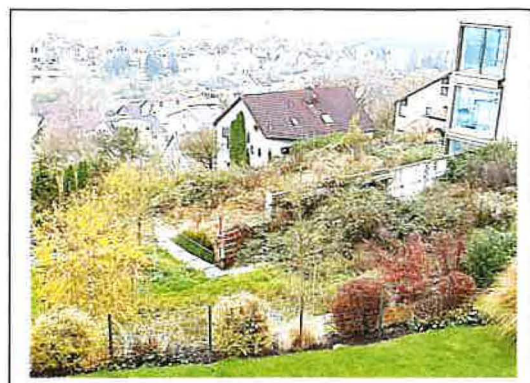


Foto 2: Garten Nordost



Foto 3: Wohnhaus Süd



Foto 4: Wohnhaus West



Foto 5: Wohnhaus Südwest



Foto 6: Wohnhaus Süd



Foto 7: Wohnhaus Südost UG



Foto 8: Wohnhaus Nordwest UG



Foto 9: Wohnhaus Terrasse/Balkon



Foto 10: Wohnhaus Hoffläche West



Foto 11: Garten West



Foto 12: Wohnhaus Nordwest



Foto 13: Ausbau UG



Foto 14: Ausbau UG



Foto 15: Ausbau UG



Foto 16: Treppenhaus



Foto 17: Treppenhaus



Foto 18: nicht ausgebaute Räume



Foto 19: Decken



Foto 20: nicht ausgebaute Räume



Foto 21: Nicht ausgebaute Räume

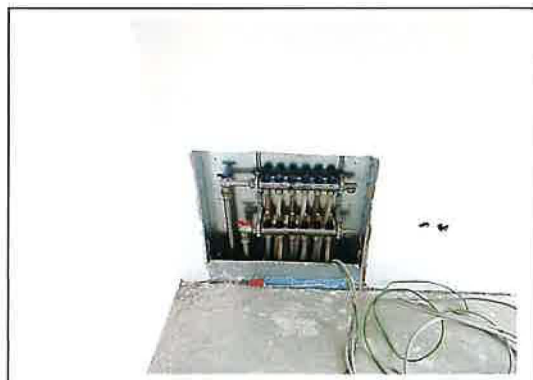


Foto 22: Verteiler Fußbodenheizung

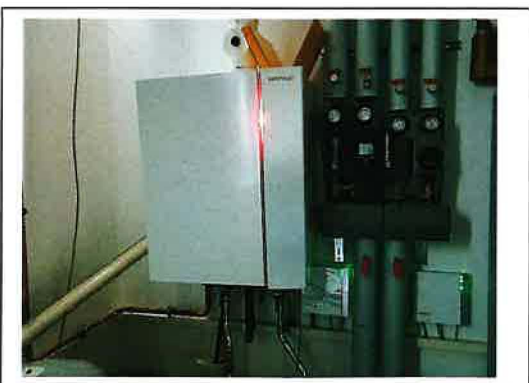


Foto 23: Installation



Foto 24: nicht ausgebaute Räume