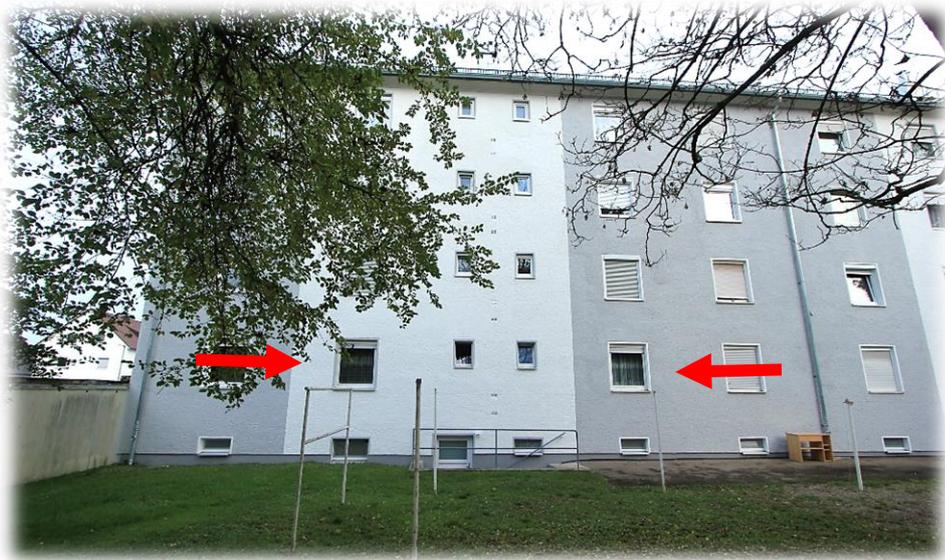


Gutachten 24 09 52 NU

Verkehrswert

von 23,26/1.000 Anteil am bebauten Erbbaurechtgrundstück
Schwabenstr. 70, 72, 74, 76 in 89231 Neu-Ulm Offenhausen

2-Zimmer-Eigentumswohnung im EG
Schwabenstr. 72
ATP Nr. 62



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm
2 K 53/24

Eigentümer



Wertermittlungstichtag

14.11.2024

Verkehrswert ATP Nr. 62

Euro 135.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 13
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	14 - 16
V	Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 62	Seite	17 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 32
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Vergleichswert nach Kaufpreissammlung	Seite	20 - 25
	3. Einfacher Vergleichswert nach Marktbericht	Seite	26 - 27
	4. Ertragswertermittlung des Gebäudeanteils	Seite	28
	5. Wert des bebauten Erbbaurechts	Seite	29 - 30
	6. Verkehrswert	Seite	31 - 32
VII	Objektfotos	Seite	33 - 44
VIII	Planunterlagen	Seite	45 - 57

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
2 K 53/24

Objekt

23,26/1.000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht
(Mehrfamilienhausanlage) am Grundstück
Schwabenstr. 70, 72, 74, 76

verbunden mit dem Sondereigentum an der
2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

ATP Nr. 62

Schwabenstr. 72
89231 Neu-Ulm Offenhausen

Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Als Bevollmächtigter:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mieter

Nach Aufschrift auf Klingelschild:

[REDACTED]

Quellenverzeichnis

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

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

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Hausverwaltung

**Ferdinand Lenzenhuber GmbH
Immobilienverwaltung**

Leipheimer Straße 11
89233 Neu-Ulm

Fon 0731 79 31 5,
Fax 0731 72 29 01
hv@lenzenhuber.com
www.lenzenhuber.com

Hausmeister

Herr [REDACTED]

Objektbesichtigung

Am 14.11.2024 im Beisein des Hausmeisters teilweise
von innen (Treppenhaus, UG und DG).

Die Wohnung selbst konnte nicht von innen besichtigt
werden, da trotz 2-er Anschreiben vom 21.10. 24 und
05.11.2024 kein Terminvorschlag vom Bevollmächtig-
ten erfolgte.

Wertermittlungsstichtag

14.11.2024

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

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

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

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

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

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgerichtsbezirk Neu-Ulm

Grundbuch von Neu-Ulm

Grundbuchblatt Nr. 28513 (Wohnungserbbaugrundbuch)

Bestandverzeichnis **BV lfd. Nr. 1**
23,26/1000 Anteil an dem Erbbaurecht am Grundstück
Blatt 28500 BV Nr. 1

Flst. 1677
Schwabenstraße 70, 72, 74, 76, 34 a 23 qm
Gebäude- und Freifläche

Eingetragen in Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren ab dem 10.09.1952.

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts.

Grundstückseigentümer: **Stadt Neu-Ulm**;

Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligungen vom 27.08.1952 / 25.11.1971 und 04.10.1973 Bezug genommen.

Der Anteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 62 laut Aufteilungsplan;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 28501 bis Blatt 28539);

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 17.03.1983 und 14.07.1983 Bezug genommen; übertragen aus Band 145 Blatt 4905; eingetragen am 29.11.1983 und von Blatt 10876 umgeschrieben am 04.05.2023.

Grundstücksgröße 34 a 23 qm

Grundstücksqualität Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer von BV Nr. 1 in Blatt 28500 (Flst. 1677); gemäß Bewilligung vom 27.08.1952 und 04.12.1952; eingetragen am 26.03.1953 und umgeschrieben am 04.05.2023.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Vorgemerkt nach § 883 BGB:

Anspruch auf Einräumung einer **Reallast (Erbbauzinserhöhung)** für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 1677 der Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 01.10.1982; eingetragen am 14.12.1982 und umgeschrieben am 04.05.2023.

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1

Erbbauzins in Höhe von dreiundvierzig 97/100

Euro jährlich ab 01.07.1981 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1677 (BV Nr. 1 in Blatt 28500); gemäß Bewilligungen vom 27.08.1952 / 08.03.1982 / 13.03.1983;

eingetragen am 10.09.1952 / 08.10.1975 / 14.12.1982 und umgeschrieben am 04.05.2023.

Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 53/24); eingetragen am 06.09.2024.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Anmerkungen :

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

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

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

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

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich an einer Durchgangsstraße im Süden des Stadtteils Offenhausen östlich vom Stadtkern Neu-Ulms.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Neu-Ulm ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 führt durch die Stadt.

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

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

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

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Ulm, nordwestlich angrenzend an Neu-Ulm, durch Donau getrennt.
Stadtmitte Neu-Ulm	Ca. 1,5 km.
Betreuung + Bildung	12 Kindergärten 9 Kinderkrippen/Kindertagesstätten 3 Städtische Kindertagesstätten 12 Grundschulen 2 Haupt- und 3 Mittelschulen 2 Realschulen 2 Gymnasien 3 Horte Staatl. Berufsschule Förderschule Fachober- und Berufsoberschule 3 Privatschulen (schulvorbereitende Einrichtungen für Sprachbehinderte, Entwicklungsverzögerte, Gehörlose und Schwerhörige) Hochschule Musikschule Sonderpädagogisches Förderzentrum
Freizeiteinrichtungen	Zahlreiche Vereine Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen Eislaufhalle Ulm/Neu-Ulm Hallenbad, Donaubad Tennisplätze und –hallen Badeseen Lehrpfade
Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten	Kino Museen Theater Parks und Plätze Verschiedene Bauwerke Stadtbücherei
Einkaufsmöglichkeiten	Für den täglichen und gehobenen Bedarf alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, alles was eine Großstadt bietet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit 4 Mehrfamilienhäusern bebaut, wobei jeweils 2 längs als 1 Block aneinander gebaut sind.

Umgebende Bebauung

Überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser der 60er Jahre.
Im Norden und Osten Einzel- und Doppelhäuser.
Im Westen Kindergarten und Sportplatz.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Bebauungsplan

Nach Geoportal Neu-Ulm ist kein qualifizierter Bebauungsplan eingetragen.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.
Ruhige Wohnlage.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen.

Straßenart

Durchgangsstraße als Erschließungsstraße im Süden von Offenhausen.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Fernwärme vermutet.
Gas nicht bekannt.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungsbeiträge

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

Mehrfamilienhäuser

Gebäudeform

Bei den Gebäuden handelt es sich um 4 vollunterkellerte 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils eigenen Hauseingängen, wovon jeweils 2 der Länge nach aneinander gebaut sind, sodass optisch von 2 nebeneinanderliegenden Wohnblocks gesprochen werden kann.

Das Mehrfamilienhaus 70/72 ist unterkellert, 4-geschossig mit nicht ausgebautem Satteldach.

Das Mehrfamilienhaus 74/76 ist nur 3-geschossig mit Satteldach.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Ca. 1952.

Renovierungen

Renovierungen nach Auskunft der Hausverwaltung.

Das Gebäude wurde 2023/2024 saniert wie folgt:

- Vollwärmeschutz Außenfassaden/Dächer an beiden Gebäuden.
- Kellerabgangstreppe Schwabenstr. 72 sowie Kellerabgangstreppe inkl. Seitenwände an den Kellerabgängen Schwabenstr. 74, 76 erneuert.
- Isolierglasfenster aller Wohnungen
- Kellerfenster Schwabenstr. 70, 72

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

45 Jahre angenommene Restnutzungsdauer wegen vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen.

Derzeitige Nutzung	Als Mehrfamilienhäuser.	
Bauzustand	Von außen guter modernisierter Zustand, innen noch altes Treppenhaus und altes Untergeschoss.	
Sichtbare Bauschäden	Nach Auskunft der Hausverwaltung sind keine gravierenden Bauschäden bekannt. Weitere geplante Maßnahmen (noch nicht beschlossen): Anstrich der Treppenhäuser, Erneuerung des Gehwegbelags. Es sind derzeit keine Sonderumlagen geplant.	
Baubeschreibung	Außenwände	Massiv verputzt.
	Innenwände	Massiv verputzt.
	Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Dachziegeldeckung.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken.
	Kellerdecke	Massive Stahlbetondecke.
	Geschosstreppen	Massivtreppen mit altem Kunststeinbelag.
	Fassade	Verputzt, mit neuem Vollwärmeschutz.
	Fenster	Neuere isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit PVC-Rollläden.

Außenanlagen

Zugänge mit Asphaltbelag befestigt, große Wiesen und Baumbepflanzung.

Technische Installationen

Heizung

Wohnung ATP Nr. 62:
Vermutlich Gas-Etagenheizung.

Elektroinstallation

Unter Putz und ursprüngliche Installation vorhanden.

Sanitärinstallation

Vermutlich ursprüngliche Badausstattung, Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 62 IM ERDGESCHOSS

Lage der Wohnung	Die Wohnung ATP Nr. 62 befindet sich im Erdgeschoss Mitte des Gebäudes Schwabenstr. 72 einseitig nach Westen gelegen mit Abstellraum im Untergeschoss.
Größe der Wohnung	Die Wohnung hat nach teilüberprüfter Berechnung nach vorhandenen Planunterlagen eine Größe von ca. 44 qm .
Anzahl der Zimmer	1 schmaler Flur 1 Bad/WC 1 Schlafzimmer 1 Wohnzimmer 1 Küche, Zugang über Wohnzimmer
Abstellräume	Nach Auskunft der Hausverwaltung ist der Wohnung 62 im Untergeschoss und im Dachgeschoss intern ein Abstellraum zugeordnet (keine Nummern in den Aufteilungsplänen vorhanden). Im UG ist ein Abstellraum mit W62 bezeichnet, die Bühnenräume im DG sind nicht beschriftet, insofern ist es unklar, ob und welcher Bühnenraum im DG zugeordnet ist. <u>Gemeinschaftliche Räume</u> UG Waschküche, Fahrradabstellraum DG Trockenraum (nach Plan)
Vermietungssituation	Die Wohnung ist nach Aufschrift auf dem Klingelschild vermietet an:  Monatliche Nettokaltmiete nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	Einfachst.
Belichtung	Belichtung aus einer Himmelsrichtung vorhanden, und zwar aus Westen.
Ausstattung	Nicht bekannt, vermutlich noch baujahresgemäße Ausstattung und alte Türen vorhanden.

Garage/Stellplatz

Auf dem Grundstück besteht im Nordosten ein Parkplatz mit ca. 8 Pkw-Stellplätzen. Diese sind nach Angabe der Hausverwaltung verschiedenen Eigentümern als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Für ATP Nr. 62 ist aber kein Stellplatz zugeordnet.

Gesamteindruck

Innen nicht bekannt, vermutlich renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

Die Wohnungseingangstür benötigt einen neuen Anstrich (sieht ungepflegt aus und hat Schäden, s. a. Foto).

Vermietbarkeit

Bei unterstelltem renovierten Zustand gut vermietbar.

Verkäuflichkeit

Mittelmäßig.

Bisher herrschte auf dem Eigentumsmarkt derzeit eine gute Marktlage vor, da aufgrund der Niedrigzinssituation eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien vorhanden.

Aufgrund der stark gestiegenen Kreditzinsen ist die Nachfrage deutlich gesunken bei gleichzeitig erhöhtem Angebot an Immobilien.

Hinzu kommt die Erschwernis durch das vorhandene Erbbaurecht (zu zahlender Erbbauzins).

Bewirtschaftungskosten

Nach Wirtschaftsplan 2025 fallen folgende jährliche vermierterseitige (nicht auf die Mieter umlegbare) **Bewirtschaftungskosten** an:

Wohnung ATP Nr. 62

Lfd. Erhaltungsmaßnahmen	€ 69,78
Verwaltungskosten	€ 342,72
Erbbaupacht	€ 90,71
Sonstige Kosten	€ 11,63
Bankspesen	€ 3,49

Instandhaltungsrücklagenzuführung € 697,89

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

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

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft 28.513 für

Flst. 1677

Schwabenstr. 70, 72, 74 ,76

34 a 23 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte im Geoportal Neu-Ulm von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in diesem Gebiet bei € 400,00/qm für Wohnbauflächen.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Lage, Größe und baulichen Ausnutzung nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone, insofern ist der Bodenrichtwert als Mittelwert maßgeblich.

Aufgrund der Lage, Größe und guten baulichen Ausnutzung des erschlossenen Grundstücks wird ein Preis von **€ 400,00/qm** für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwertanteil für ATP Nr. 62 wie folgt:

Blatt 28513 BV 1 Wohnung im EG ATP Nr. 62

3.423 qm x € 400,00/qm = € 1.369.200,00

Anteil 23,26/1.000 = € 31.847,59

Bodenwertanteil Eigentumswohnung ATP Nr. 62 ger. € 32.000,00

2. Vergleichswert

2.0 Verkaufswerte aus der Kaufpreissammlung

Aus den Jahren 2020 – 2024 liegen 11 bereinigte Verkaufspreise von Eigentumswohnungen aus den gleichen Eigentumsanlagen Schwabenstr. 70, 72, 74, 76 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom Landratsamt Neu-Ulm vor.

Nachfolgend werden nun die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen aufgelistet, beginnend 2020 aufwärts bis 2023.

Nr.	Verkaufs- jahr	Wohnungs- größe	Geschoss	Zimmer Lage	Verkaufspreis bereinigt	Qm/Preis
1	2020	44 qm	1. OG	2 Mitte	€ 115.000,00	€ 2.614,00
2	2020	44 qm	2. OG	2 Mitte	€ 113.000,00	€ 2.568,00
3	2020	45 qm	EG	3 rechts	€ 117.500,00	€ 2.611,00
4	2020	45 qm	2. OG	3 rechts	€ 120.000,00	€ 2.667,00
5	2020	45 qm	2. OG	3 rechts	€ 148.000,00	€ 3.289,00
6	2021	45 qm	1. OG	3 links	€ 75.000,00	€ 1.667,00
7	2021	44 qm	EG	2 Mitte	€ 89.000,00	€ 2.023,00
8	2022	45 qm	1. OG	3 rechts	€ 131.500,00	€ 2.922,00
9	2022	45 qm	2. OG	3 links	€ 80.000,00	€ 1.778,00
10	2022	44 qm	EG	2 Mitte	€ 145.000,00	€ 3.295,00
11	2024	44 qm	1. OG	2 Mitte	€ 165.000,00	€ 3.750,00
Summen						€ 29.184,00
: 11 = Gesamter Durchschnittswert						€ 2.653,00
Durchschnittswert ohne Nr. 6 und 9 = € 25.739,00 : 9						€ 2.860,00

2.1 Vergleichswerte Kaufpreissammlung ohne Ausreißer

Als signifikante obere und untere Ausreißer fallen in der fortlaufenden Aufstellung aus der Kaufpreissammlung die Nr. 6 + 9 mit sehr niedrigen Kaufpreisen deutlich unter € 2.000,00 auf.

Der hohe Wert Nr. 11 aus 2024 hat wohl seine Berechtigung aufgrund der vorgenommenen Modernisierungen (Fassadendämmung, Fenster, Dach).

Es sind aber aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise grundsätzlich starke Schwankungen vorhanden; von einem üblichen gleichmäßigen Grundstücksmarkt konnte kaum die Rede sein.

Insofern werden alle Vergleichswerte berücksichtigt bzw. fallen keine Preise aus der Vergleichsliste heraus.

2.2 Selektion der Vergleichspreise

2.2.1 Verkaufsjahr

Durchschnittswert Verkäufe aus 2020 (2)	€	2.750,00
Durchschnittswert Verkäufe aus 2021 (1)	€	1.845,00
Durchschnittswert Verkäufe aus 2022 (1)	€	2.665,00
Durchschnittswert Verkäufe aus 2023 (0)	€	. /.
Durchschnittswert Verkäufe aus 2024 (1)	€	3.750,00

Es ist ein deutlicher Preisanstieg im Jahr 2024 vorhanden, was wohl der vorgenommenen Sanierung geschuldet ist.

2.2.2 Wohnungsgröße bzw. Zimmeranzahl bzw. Lage/Belichtung

Ein großer Unterschied in der Wohnungsgröße (44 – 45 qm) ist nicht gegeben. Allerdings haben die 44 qm großen mittigen Wohnungen nur 2 Zimmer und nur eine 1-seitige Belichtung, während die 45 qm Wohnungen 3 Zimmer haben und mindestens von 2 Seiten belichtet sind.

Durchschnittswert mittige Wohnungen mit 2 Zimmern 44 qm (5)	€	2.850,00
D-Wert Wohnungen rechts oder links mit 3 Zimmern 45 qm (6)	€	2.489,00

Interessanterweise liegt der Ø-Preis der 1-seitig belichteten 2-Zimmerwohnungen höher wie der Ø-Preis der 2-seitig belichteten 3-Zimmerwohnungen. Ursache ist wohl, dass der hohe Verkaufspreis aus 2024 hier durchschlägt.

Insofern hat die Selektion nach Wohnungsgröße, Lage, Zimmeranzahl keine große Aussagekraft.

2.2.3 Geschosslage

Durchschnittswert aller Wohnungen im EG (3)	€	2.643,00
Durchschnittswert aller Wohnungen im 1. OG (4)	€	2.738,00
Durchschnittswert aller Wohnungen im 2. OG (4)	€	2.576,00

Es sind keine signifikanten Preisunterschiede aufgrund der Geschosslage im Gebäude erkennbar. Die bessere Aussichtslage in den Obergeschossen wird durch den fehlenden Aufzug egalisiert.

2.3 Gewichtung der einzelnen Durchschnittswerte

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

- Pkt. 2.2.1 Unterschiede im **Verkaufsjahr**
- Pkt. 2.2.2 Unterschiede in der **Zimmeranzahl, Lage, Belichtung**
- Pkt. 2.2.3 Unterschiede in der **Geschosslage**

Bei den 3 Parametern zeigen sich zum Teil unterschiedliche Tendenzen, insofern werden sie nachfolgend unterschiedlich angemessen gewichtet wie folgt:

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

Das **Verkaufsjahr** wird **stark überdurchschnittlich** (40 %) berücksichtigt.

Die **Zimmeranzahl, Belichtung** wird **durchschnittlich** (25 %) berücksichtigt.

Die **Geschosslage** wird **unterdurchschnittlich** (15 %) berücksichtigt.

Durchschnittswerte	Anteil an der Gewichtung
Gesamter Durchschnittswert	20 % (leicht unterdurchschnittlich)
Vergleichswert Verkaufsjahr	40 % (stark überdurchschnittlich)
Vergleichswert Wohnungsgröße	25 % (durchschnittlich)
Vergleichswert Geschosslage	15 % (unterdurchschnittlich)

Somit ergeben sich folgende Gewichtungsanteile:

Nr.	Vergleich	Ø Wert	Gewichtung Prozentanteil	Qm-Preis Anteil
2.	Alle Wohnungen 4 Verkaufsjahre	€ 2.653,00	20 %	€ 530,60
2.2.1	Wohnungen Verkaufsjahr 2024	€ 3.750,00	40 %	€ 1.500,00
2.2.2	Wohnungen Mitte 1-seitig belichtet 2 Zimmer	€ 2.850,00	25 %	€ 712,50
2.2.3	Wohnungen 2. + 3. OG	€ 2.643,00	15 %	€ 396,45
		Summen	100 %	€ 3.139,55
Vergleichs-Qm-Preis der Wohnung Nr. 62 gerundet				€ 3.140,00

2.4 Aktuelle konjunkturelle Lage, Verkaufsjahr 2024

Zu berücksichtigen ist die aktuelle Lage 2024 mit stark gestiegenem Angebot bei deutlich weniger Nachfrage aufgrund der stark gestiegenen Kreditzinsen und Warmkosten.

Hierzu muss angemerkt werden, dass es bis ca. Mitte des Jahres 2022 noch eine hohe Anzahl an Verkaufsfällen gab; bis dahin auch noch verursacht/ausgelöst durch wenig Angebot bei gleichzeitig steigenden Zinsen und dadurch vorgezogene bzw. verursachte (Panik) Käufe, um sich noch ein günstiges Zinsniveau zu sichern.

Da aufgrund kontinuierlich steigender Bauzinsen keine Zeit zum Verhandeln mehr blieb, wurden die überhöhten Angebotspreise auch das 1. Halbjahr 2022 wohl überwiegend anstandslos bezahlt.

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

Diese wenigen Verkäufe lagen zum Teil auch auf noch hohem Preisniveau, in diesem Fall sind die Verkaufspreise 2023 bereits signifikant gesunken (ca. 11 % zu 2022).

Aufgrund der stark gestiegenen Kredit- und Nebenkostenraten ist nämlich ein Großteil der potentiellen Käuferschicht weggefallen, die derart hohe monatlichen Abschläge nicht mehr stemmen können und/oder deshalb auch keinen Kredit mehr bekommen.

Insofern hat die Nachfrage nach Immobilien bei verstärktem Angebot deutlich nachgelassen, wobei es sich hier um ein Objekt im niedrigeren Preissegment handelt.

Auch wurde das Gebäude 2023/2024 modernisiert hinsichtlich Vollwärmeschutz Fassade und Dach.

Aufgrund der vorgenannten aktuellen **konjunkturelle Lage** wurde das **Verkaufsjahr** deutlich **stärker gewichtet** als die übrigen Parameter.

2.5 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung:

Die Wohnung ATP Nr. 62 konnte nicht besichtigt werden, befindet sich aber vermutlich in einem renovierungsbedürftigen Zustand mit älterem Ausbauzustand.

Da bei den angegebenen Vergleichsverkaufspreisen davon auszugehen ist, dass sich unter den veräußerten Wohnungen bereits etliche renovierte und auch nicht renovierte Wohnungen befanden, wird nachfolgend nur ein anteilmäßiger Wertabschlag aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands der Wohnung angesetzt in Verbindung mit dem Risikoabschlag aufgrund der nicht gewährten Innenbesichtigung.

Allgemeiner Sanierungsanstau, Sonderumlagen:

Nach Angaben der Hausverwaltung und des Eigentümerprotokolls sind derzeit wohl keine gravierenden Bauschäden vorhanden.

Kleinere Maßnahmen können aus den vorhandenen Rücklagen finanziert werden.

Größere umfangreiche Modernisierungen oder energetische Maßnahmen sind lt. Angabe der Hausverwaltung bereits vorgenommen worden, wofür sehr hohe Umlagen eingefordert wurden. Insofern stehen derzeit keine weiteren Sonderumlagen an.

Evtl. in Zukunft anfallende Sonderumlagen bleiben bei der Vergleichswertermittlung unberücksichtigt, zumal diese auch wiederum den vorläufigen Wert der Wohnung beeinflussen.

Da die Vergleichswerte allesamt aus fast baugleichen Anlagen stammen, wird diesbezüglich sowieso keine Wertanpassung vorgenommen.

2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 62 nach Kaufpreissammlung

44 qm x € 3.140,00/qm = € 138.160,00

Vorläufiger Vergleichswert ETW ATP Nr. 62 gerundet € 138.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Risiko/Wertabschlag wegen vermutlich renovierungsbedürftigem Zustand der Wohnung und den Risiken wegen evtl. Bauschäden, Abnutzungen innerhalb der Wohnung

44 qm x € 135,00/qm = € 5.940

hiervon ½ Anteil, da in den Vergleichsverkäufen ebenfalls Wohnungen im renovierungsbedürftigen Zustand vermutet werden € 5.940,00 x ½ = € 2.970,00 gerundet

- = € 3.000,00

Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 62 im EG € 135.000,00
(nach Kaufpreissammlung)

3. Einfacher Vergleichswert nach Ulmer Grundstücksmarktbericht 2024

(Daten aus 2021)

3.1 Vergleichs-Qm-Preise nach Grundstücksmarktbericht Um

Nach der Tabelle „Entwicklung der Qm-Preise für Eigentumswohnungen“ im Ulmer Grundstücksmarktbericht 2022 liegen Eigentumswohnungen der (bereinigten) Baujahre bis 1969 im Jahr 2023 in ganz Ulm wie folgt:

Stadt Ulm Baujahr bis 1969 Ø € 3.100,00 Spanne € 2.400,00 - € 3.790,00/qm

Die Eigentumswohnungspreise in der mit Offenhausen vergleichbaren **Ulmer Oststadt** (Wiederverkauf) liegen nach Grundstücksmarktbericht wie folgt:

Ulm Oststadt Baujahr bis 1969 Ø € 3.150,00 Spanne € 2.130,00 - € 4.170,00/qm

3.2 Einschätzung Wohnung Nr. 62 im EG nach Grundstücksmarktbericht

Ausgehend von der Lage der Wohnung in NU-Offenhausen mit 1-seitiger Belichtung und unter Berücksichtigung der konjunkturellen Lage wird folgender Wert als realistische Größenordnung angesehen.

Basispreis Ulm Oststadt		= €	3.150,00
Abschlag für Lage in Offenhausen	ca. 2 %	- = €	63,00
Abschlag wegen konjunktureller Lage 2024 (Bauzinsen, Nebenkosten)	ca. 3 %	- = €	94,50
Zuschlag wegen vorgenommener Modernisierung an Fassade + Dach	ca. 5 %	+ = €	157,50
Objektspezifischer Qm-Preis		€	3.150,00
Objektspezifischer Qm-Preis gerundet (nach Grundstücksmarktbericht)		€	3.150,00

3.3 Einfacher Vergleichswert Wohnung ATP Nr. 62 nach Ulmer Grundstücksmarkbericht

44 qm x € 3.150,00/qm = € 138.600,00

Vorläufiger Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 62 gerundet € 139.000,00

Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale

. /. Risiko/Wertabschlag wegen vermutlich renovierungsbedürftigem Zustand der Wohnung und den Risiken wegen evtl. Bauschäden, Abnutzungen innerhalb der Wohnung

44 qm x € 135,00/qm = € 5.940

hiervon ½ Anteil, da in den Vergleichsverkäufen ebenfalls Wohnungen im renovierungsbedürftigen Zustand vermutet werden € 5.940,00 x ½ = € 2.970,00 gerundet

- = € 3.000,00

Vergleichswert ATP Nr. 62 nach Marktbericht Ulm
(ohne Berücksichtigung Erbbaurecht)

€ 136.000,00

4. Ertragswertermittlung des Gebäudeanteils

Die Wohnung im Erdgeschoss hat nach überprüfter Wohnflächenberechnung eine Größe von ca. 44 qm.

Bei der Ertragswertberechnung wird von folgender ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete ausgegangen.

Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel 2023 der Stadt Ulm/Neu-Ulm.

Nach Online Mietenraum 2023 ermittelt sich eine Marktmiete von € 9,49/qm, gerundet **€ 9,50/qm** für die Wohnung in der Schwabenstraße.

Mietpreis Wohnung im Erdgeschoss	€ 9,50/qm		
Monatlicher Mietwert	€ 9,50/qm x 44 qm	= €	418,00
Pauschalierter monatlicher Mietwert Wohnung EG		€	420,00
x 12 = Jahresrohertrag		= €	5.040,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 6,8 %	€	342,72	
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 0,3 %	€	15,12	
- Mietausfallwagnis	ca. 2 %	€	100,80	
- Instandhaltungskosten nach Wirtschaftsplan, Rücklagenzuführung		€	697,89	
Summe Bewirtschaftungskosten		€	1.156,53	
Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 22,8 % des Jahresrohertrages)		- = €	1.150,00	
Jahresreinertrag		€	3.890,00	
. /. anteilige Bodenverzinsung 1,0 % von € 32.000,00		- = €	320,00	
Gebäudeanteil am Jahresertrag		€	3.570,00	

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 1,0 %
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 45 Jahren = Barwertfaktor 36,095 = € 128.859,15

**Kapitalisierter Gebäudeanteil
(Ertragswert des Gebäudeanteils) gerundet € 129.000,00**

5.2 Ermittlung des Bodenwertanteils des anteiligen Erbbaurechts

Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 62 besitzt 23,26/1.000stel Anteil an dem Erbbaurecht von Flst. 1677.

Der anteilige Bodenwert beträgt € 32.000,00.

Der tatsächliche anteilige jährliche Erbbauzins beträgt € 90,71.

Wertfaktor bei durchschnittlichen Beschränkungen 0,5.

Üblicher Erbbauzinssatz für Mehrfamilienhausgrundstücke = 3,0 %.

Angenommener Kapitalisierungszinssatz = 3,0 % (nach WertR identisch mit Erbbauzinssatz)

Angemessener Erbbauzins 3,0 % von € 32.000,00	=	€	960,00
. /. vereinbarter tatsächlicher Erbbauzins am Stichtag	- =	€	90,71

Differenzbetrag		€	869,29
Differenzbetrag kapitalisiert mit 3,0 % bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts (bis 2051) von 27 Jahren = Barwertfaktor 18,327	=	€	15.931,48
Kapitalisierter Differenzbetrag gerundet		€	16.000,00
x Wertfaktor 0,5	=	€	8.000,00
Bodenwert des anteiligen Erbbaurechts gerundet		€	8.000,00

5.3 Ermittlung des Wertes des bebauten Erbbaurechts

Ertragswert des Gebäudeanteils (kapitalisierter Gebäudeanteil)	=	€	129.000,00
+ Bodenwert des anteiligen Erbbaurechts	+ =	€	8.000,00
. /. Risikoabschlag wegen evtl. Renovierungsanstau	- =	€	3.000,00

Wert des bebauten Erbbaurechts		€	134.000,00

6. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein anteiliges bebautes Erbbaurecht verbunden mit dem Sondereigentum an einer einseitig belichteten 2 Zimmer-Eigentumswohnung ATP Nr. 62 im Erdgeschoss einer größeren Mehrfamilienhausanlage aus der Nachkriegszeit in einer Mehrfamilienhaus-Siedlung.

Das Mehrfamilienhaus wurde 2023 an Fassade und Dach modernisiert.

Die Abstellräume im UG und die Bühnenräume im DG sind nach Teilungserklärung und Aufteilungsplänen im Prinzip gemeinschaftliches Eigentum (keine Nummern und keine Zuordnung nach Teilungserklärung gegeben). Diese werden nur intern den Wohnungen zur Nutzung überlassen.

Für ATP Nr. 62 ist intern ein Kellerraum zugeordnet, im DG sind die Bühnenräume nicht mit Nummern versehen.

Ein Pkw-Stellplatz ist ATP Nr. 62 nicht zugeordnet.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Zusätzlich wurde das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Bodenwert des anteiligen Erbbaurechts wurde mit Hilfe der finanzmathematischen Methode nach WertR ermittelt.

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Vergleichswert ATP Nr. 5 nach Kaufpreissammlung	€ 135.000,00
Einfacher Vergleichswert ATP Nr. 5 nach Grundstücksmarktbericht (ohne Berücksichtigung Erbbaurecht)	€ 136.000,00
Ertragswert des bebauten Erbbaurechts	€ 134.000,00

Der vorläufige Vergleichswert ergibt einen derzeit realistischen Qm-Preis von ca. € 3.140,00/qm.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, aufgrund dessen wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen. Je nach tatsächlichem Zustand des Objekts müsste der Verkehrswert ggf. noch entsprechend korrigiert werden.

Die Erschwerung der Verkäuflichkeit aufgrund des Erbbaurechts ist in der Ermittlung des Bodenwerts des anteiligen Erbbaurechts durch den dort angesetzten Wertfaktor berücksichtigt.

Außerdem ist er in den Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung bereits mit enthalten.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 14.11.2024** auf

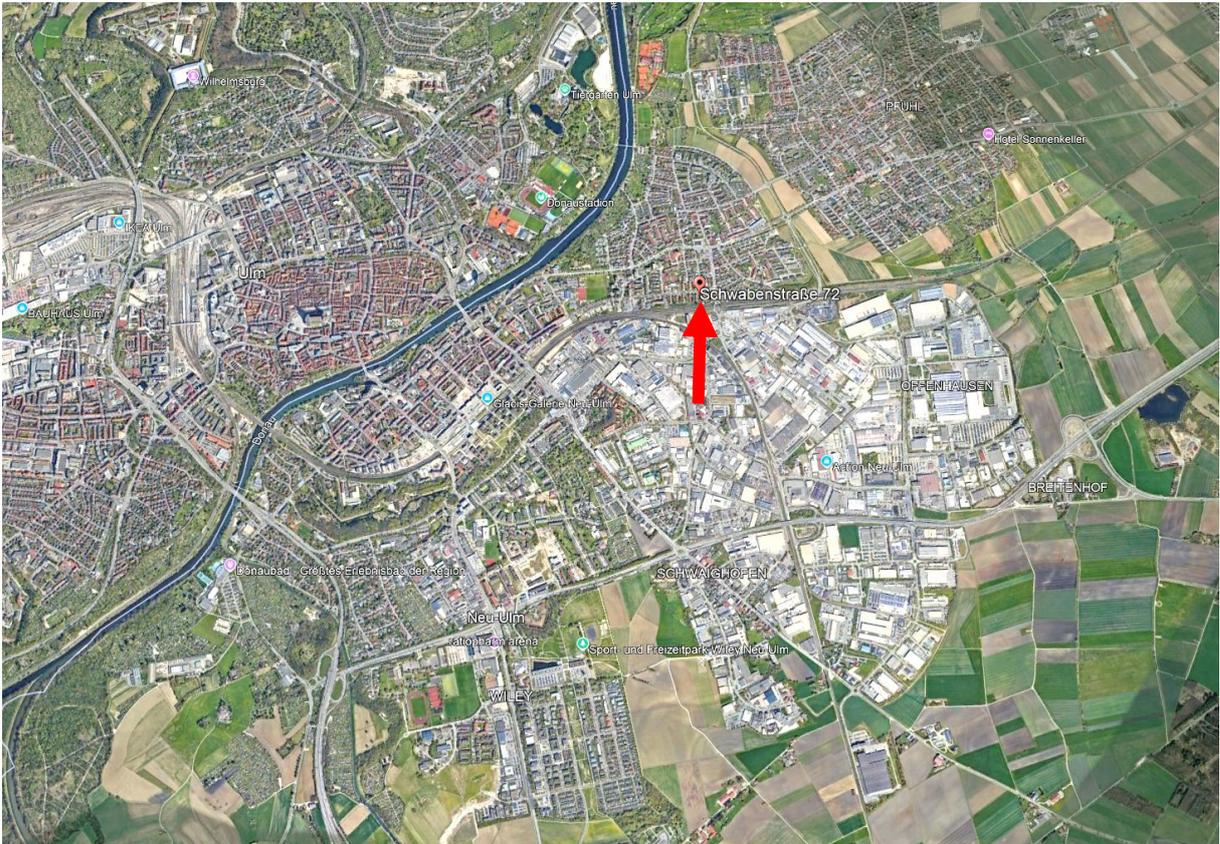
Euro 135.000,00.

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 20.11.2024

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTBILDER



Übersicht von Neu-Ulm, Pfeil Eigentumsanlage im Stadtteil Offenhausen

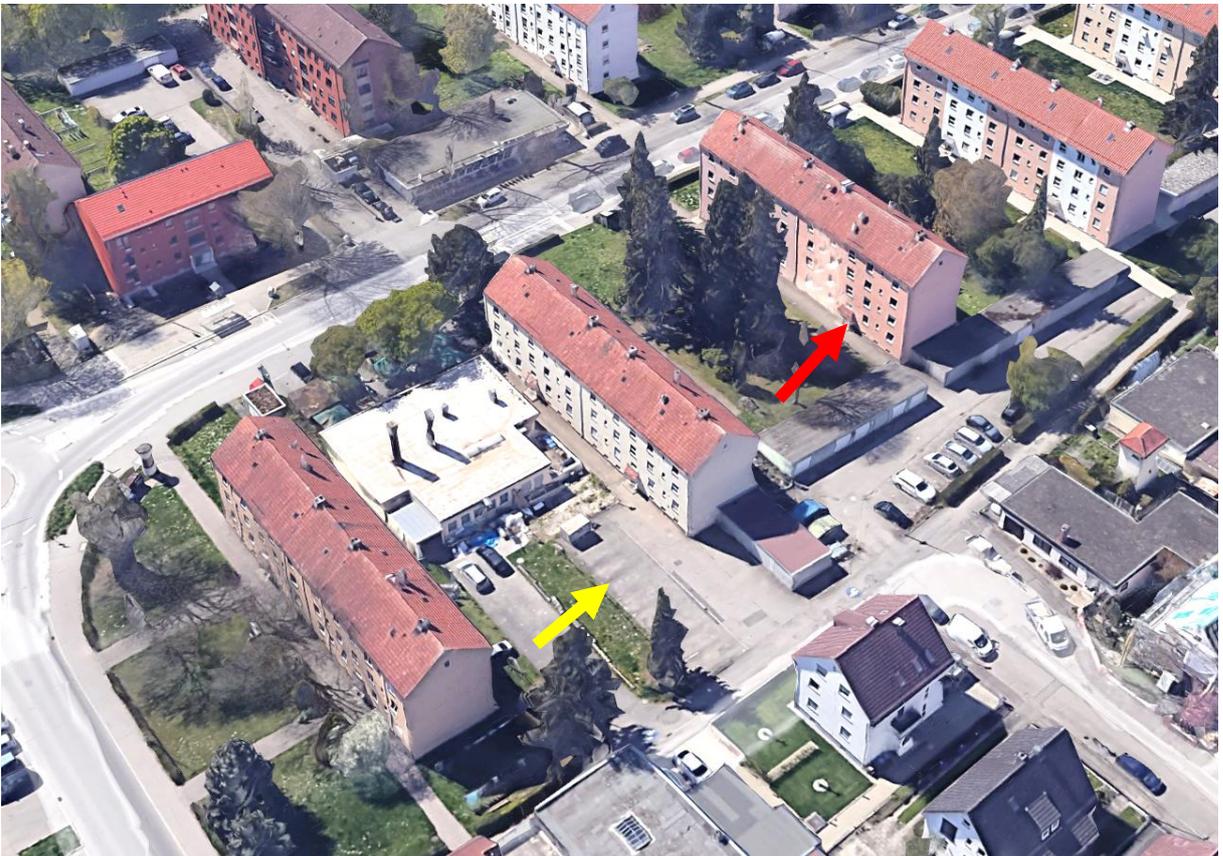


Übersicht vom Stadtteil Offenhausen, Pfeil Eigentumsanlage

GOOGLE - EARTH 3D - LUFTBILDER



Ausschnitt Mehrfamilienhausanlage, Pfeil Mehrfamilienhaus Schwabenstr. 72



Blick von Nordosten, roter Pfeil Mehrfamilienhaus Schwabenstr. 72, gelb Parkplatz

GOOGLE - EARTH 3D - LUFTBILDER



Blick von Südosten, roter Pfeil Hauseingang Mehrfamilienhaus Schwabenstr. 72



Mehrfamilienhaus von Südwesten, rote Pfeile Wohnung Nr. 62 im EG im Haus 72

GOOGLE – EARTH 3D – LUFTBILDER + AUSSENFOTO



Mehrfamilienhaus von Nordwesten, rote Pfeile Wohnung Nr. 62 im EG im Haus 72



Blick von Südwesten, Pfeil Mehrfamilienhaus 72 + 70

AUSSENFOTOS



Blick von Süden, Pfeil Mehrfamilienhaus 70



Blick von Südosten, Pfeil Mehrfamilienhaus 72



Blick von Südosten, Pfeile Mehrfamilienhaus 72



Ostseite Mehrfamilienhaus 70 + 72, roter Pfeil Hauseingang 72

AUSSENFOTOS



Fußweg zu den Hauseingängen im Süden



Fußweg, Pfeil Mehrfamilienhaus 72



Ostansicht Mehrfamilienhaus 70 + 72, roter Pfeil Hauseingang 72



Gartenfläche zwischen den 4 Mehrfamilienhäusern 70 - 76, roter Pfeil Hauseingang 72

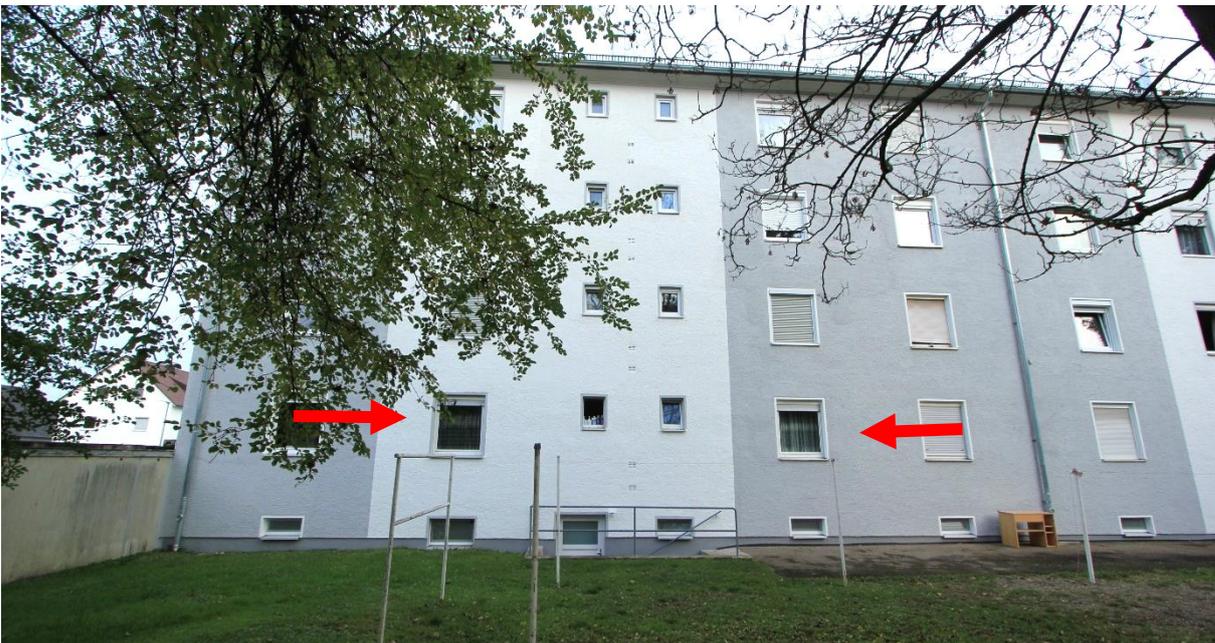
AUSSENFOTOS



Ostseite Mehrfamilienhaus 70 + 72, roter Pfeil Hauseingang 72



Blick von Norden und Nordwesten, Pfeile Mehrfamilienhaus 70 + 72

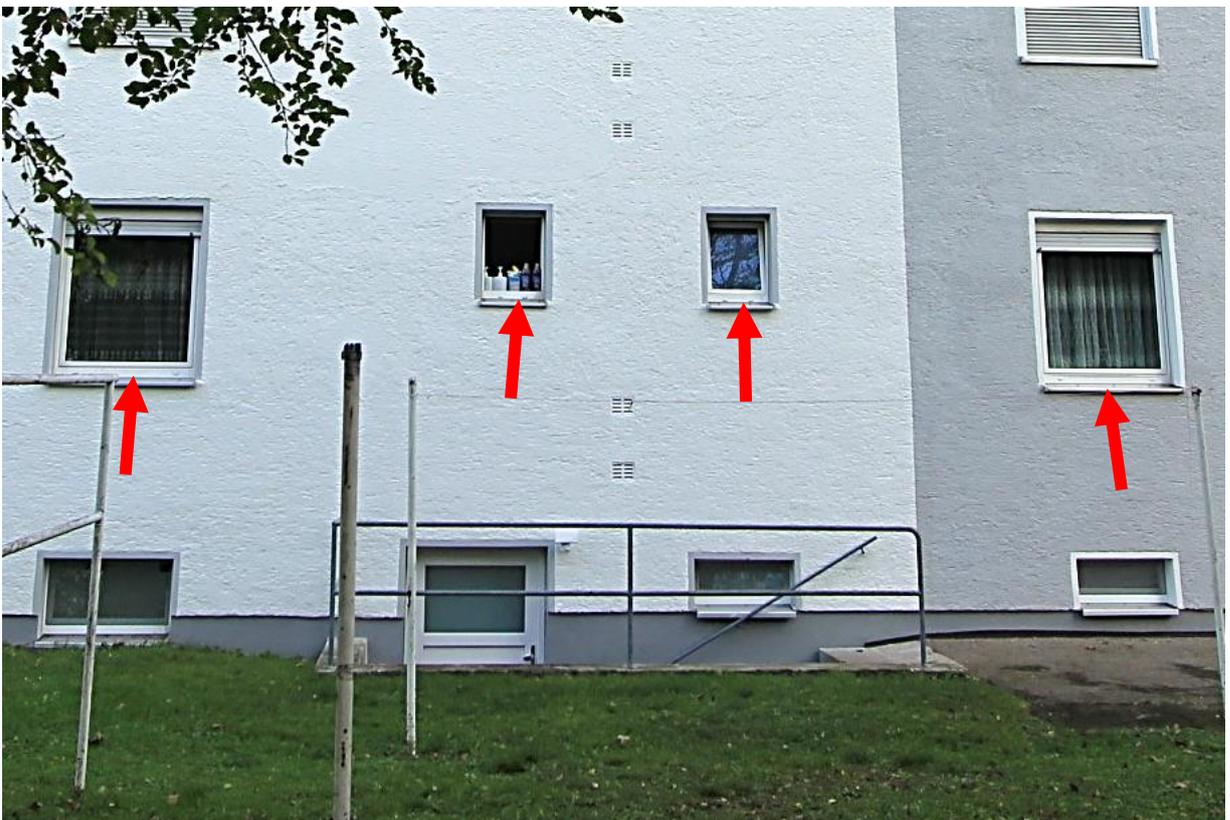


Westansicht Mehrfamilienhaus 72, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 62 im EG

AUSSENFOTOS



Westseite Mehrfamilienhaus 72 + 70, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 62 im EG



Westseite Haus 72, Fenster von links Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer Wohnung 62 EG

AUSSENFOTOS



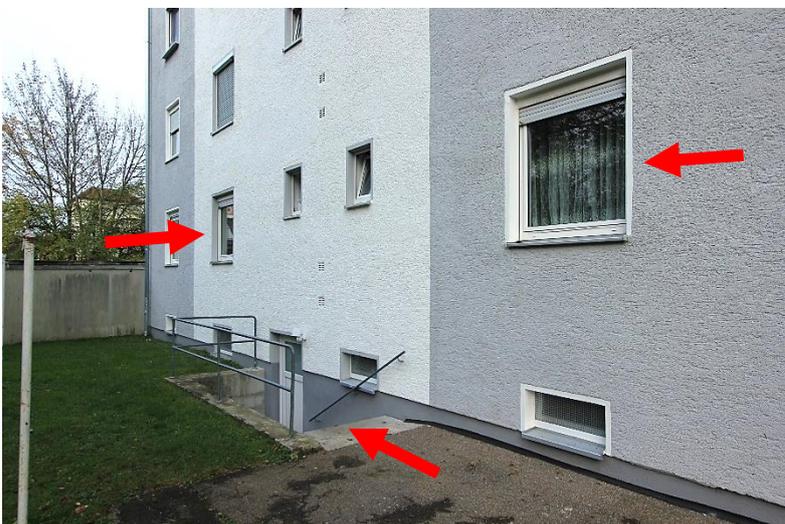
Westseite Mehrfamilienhaus 72, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 62 im EG



Kelleraußentreppe



Links Küchenfenster, rechts Badfenster Nr. 62



Kelleraußentreppe und Wohnung ATP Nr. 62 im EG



Vorne Schlafzimmerfenster

AUSSENFOTOS



Blick von Nordwesten und Südwesten, Pfeile Mehrfamilienhaus 70 + 72 hinter der Gartenfläche



Mehrfamilienhaus 70 + 72 von Südwesten, roter Pfeil Wohnung ATP Nr. 62



Gartenfläche um das Mehrfamilienhaus 70 + 72, roter Pfeil Wohnung ATP Nr. 62

FOTOS EINGANG UND UG



Hauseingang 72 von außen



Haustür von innen



Treppenhaus, Pfeil Nr. 62 EG



Flur zu den Abstellräumen im Untergeschoss



Außentür zur Außentreppe



Gemeinsamer Fahrradabstellraum

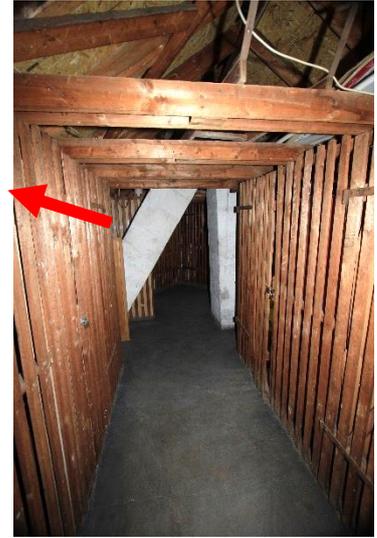
INNENFOTOS TREPPENHAUS UND DG



Treppenhaus DG



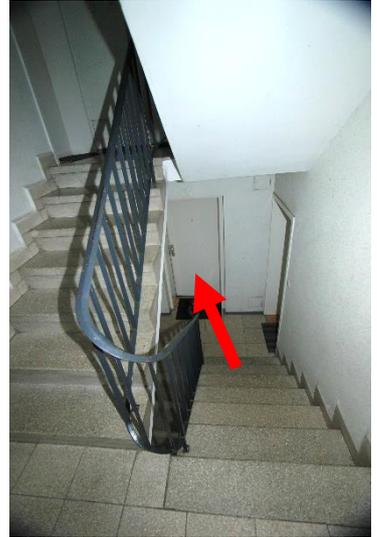
Bühnenräume im DG



Bühnenräume im DG



Bühnenräume im DG



Treppenhaus EG, Pfeil 62

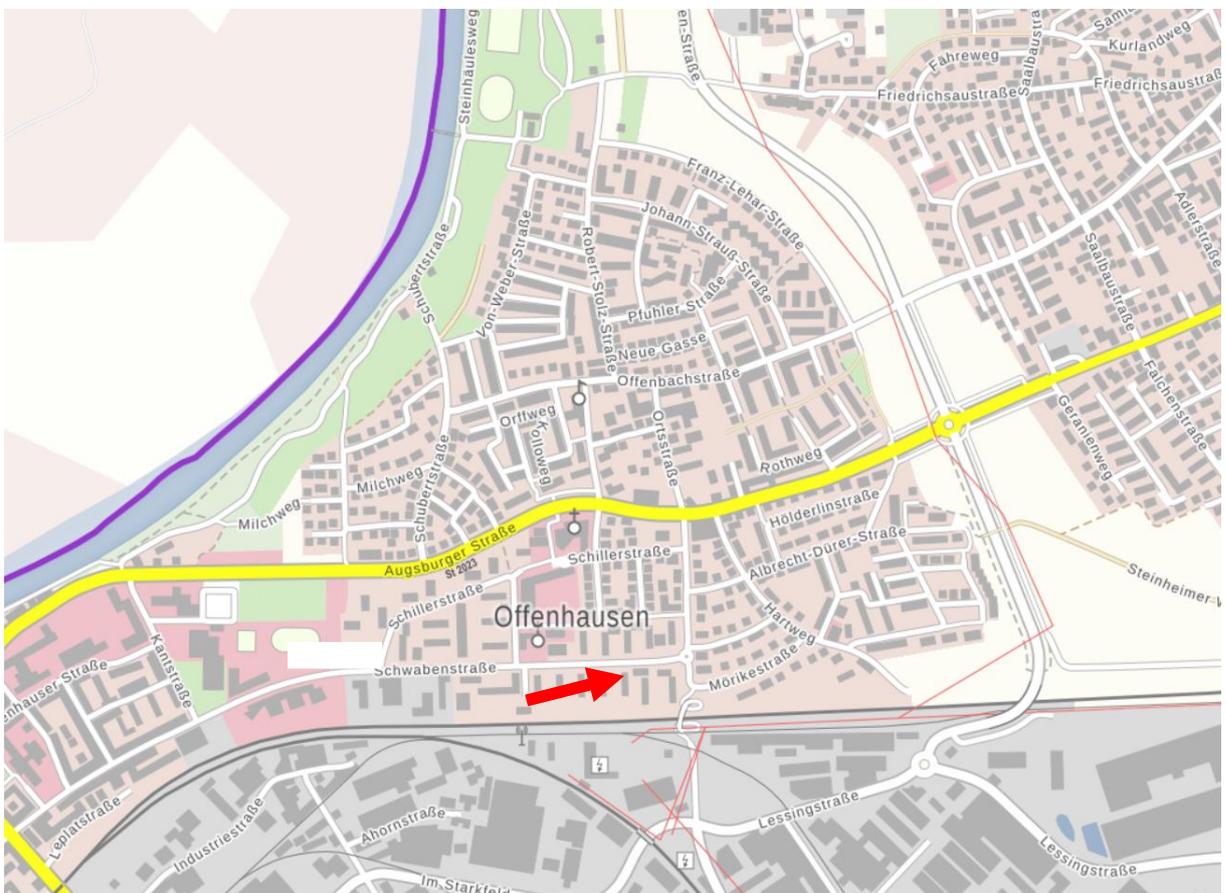
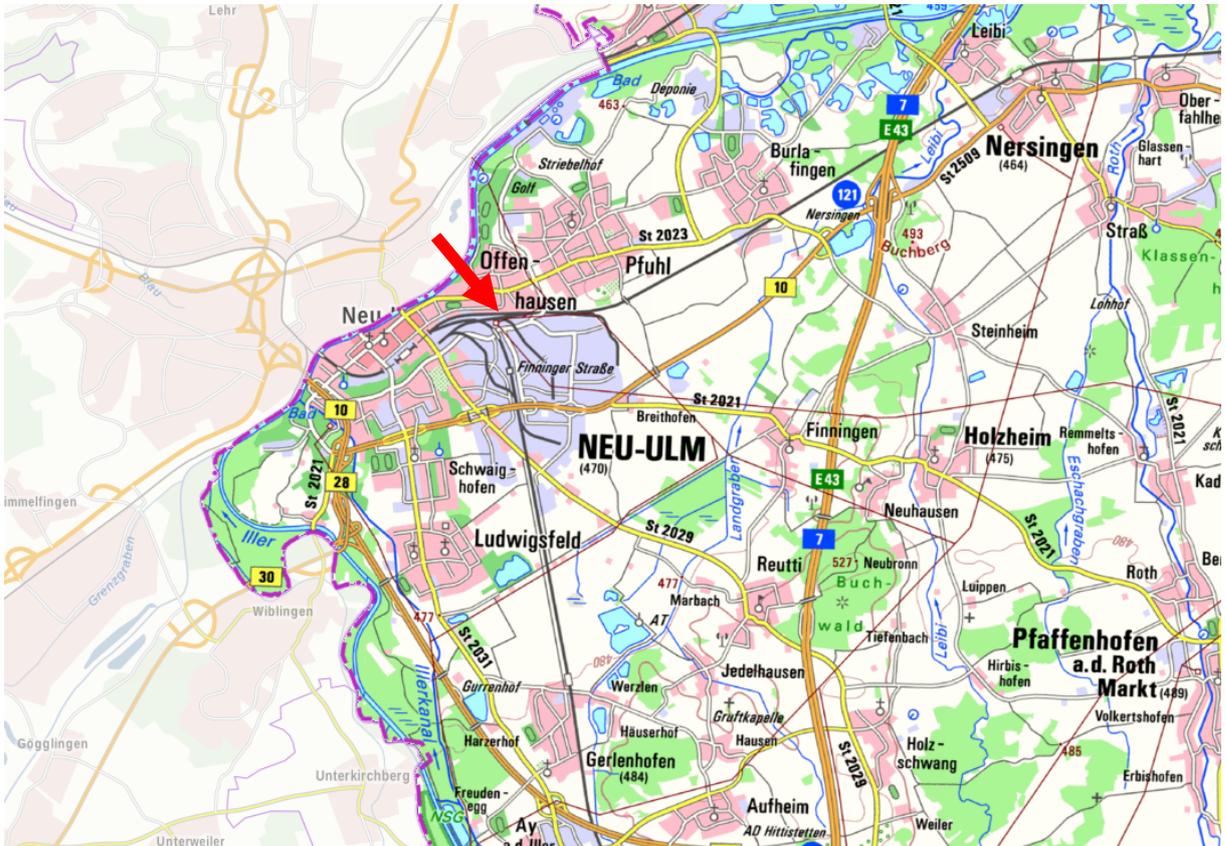


Treppenhaus EG, Pfeil Wohnungseingangstür ATP Nr. 62

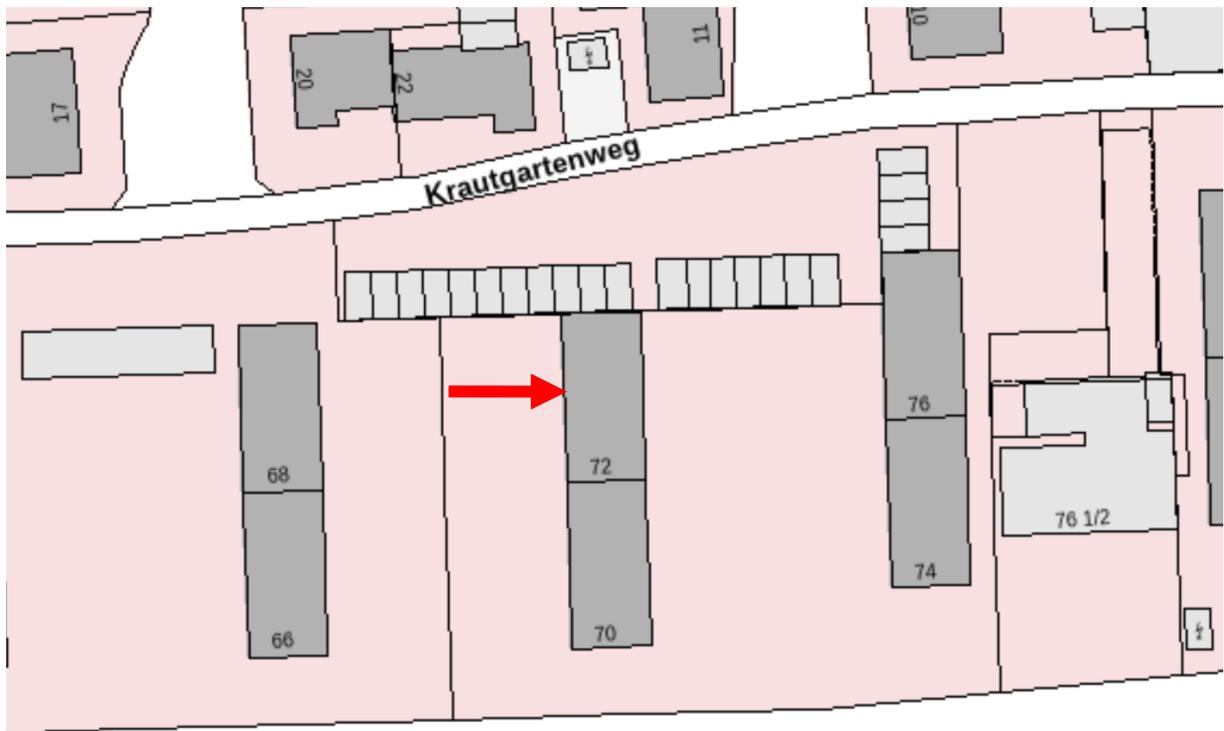


Schäden an der Wohnungstür

ÜBERSICHTSPLAN GEOPORTAL + BAYERN ATLAS



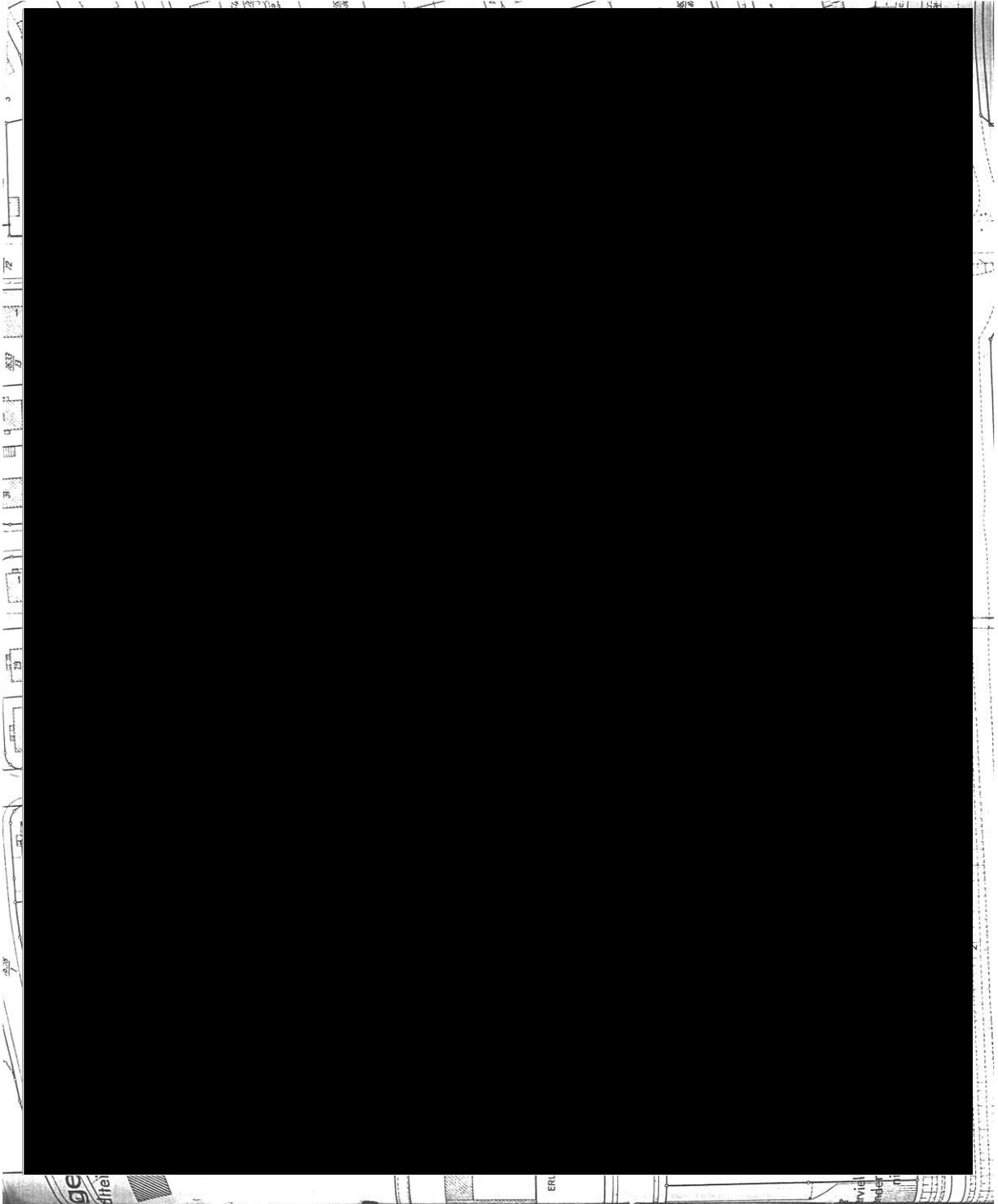
LAGEPLAN MIT LUFTBILD BAYERN ATLAS



Schwabenstraße

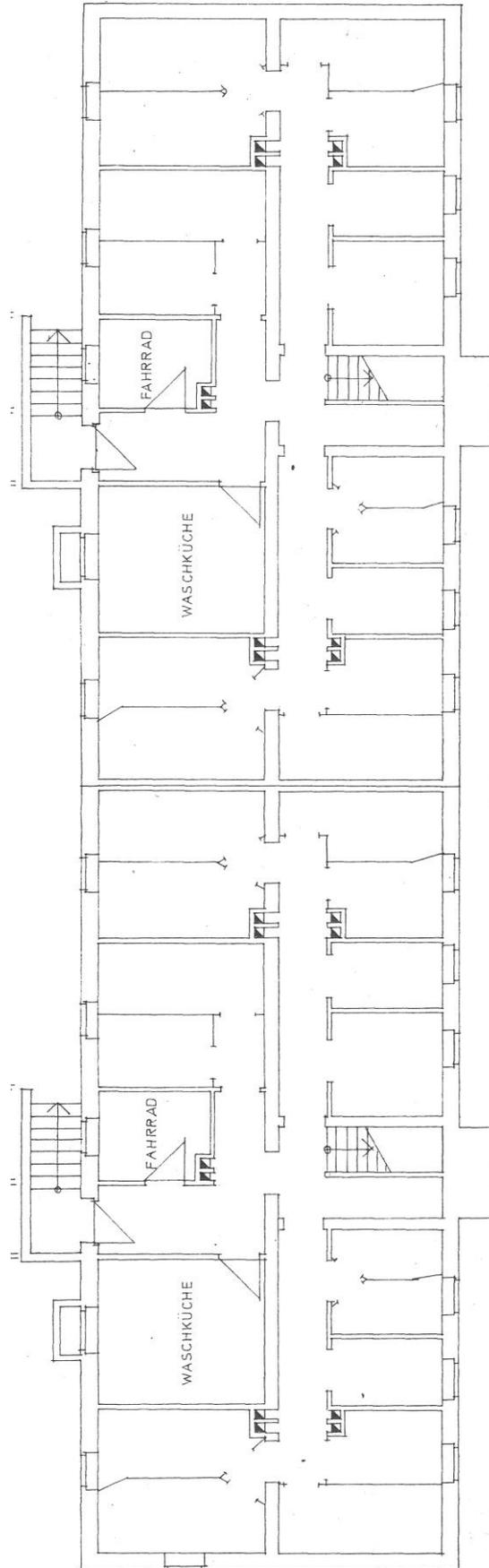


LAGEPLAN



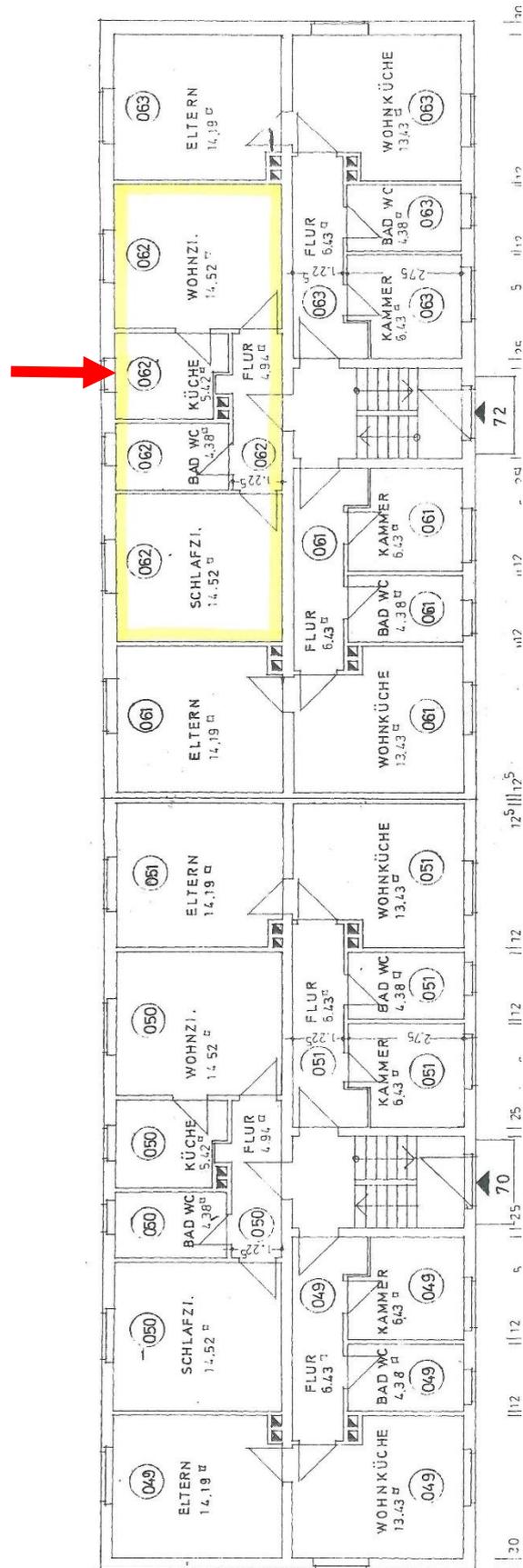
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

UNTERGESCHOSS SCHWABENSTR. 70, 72

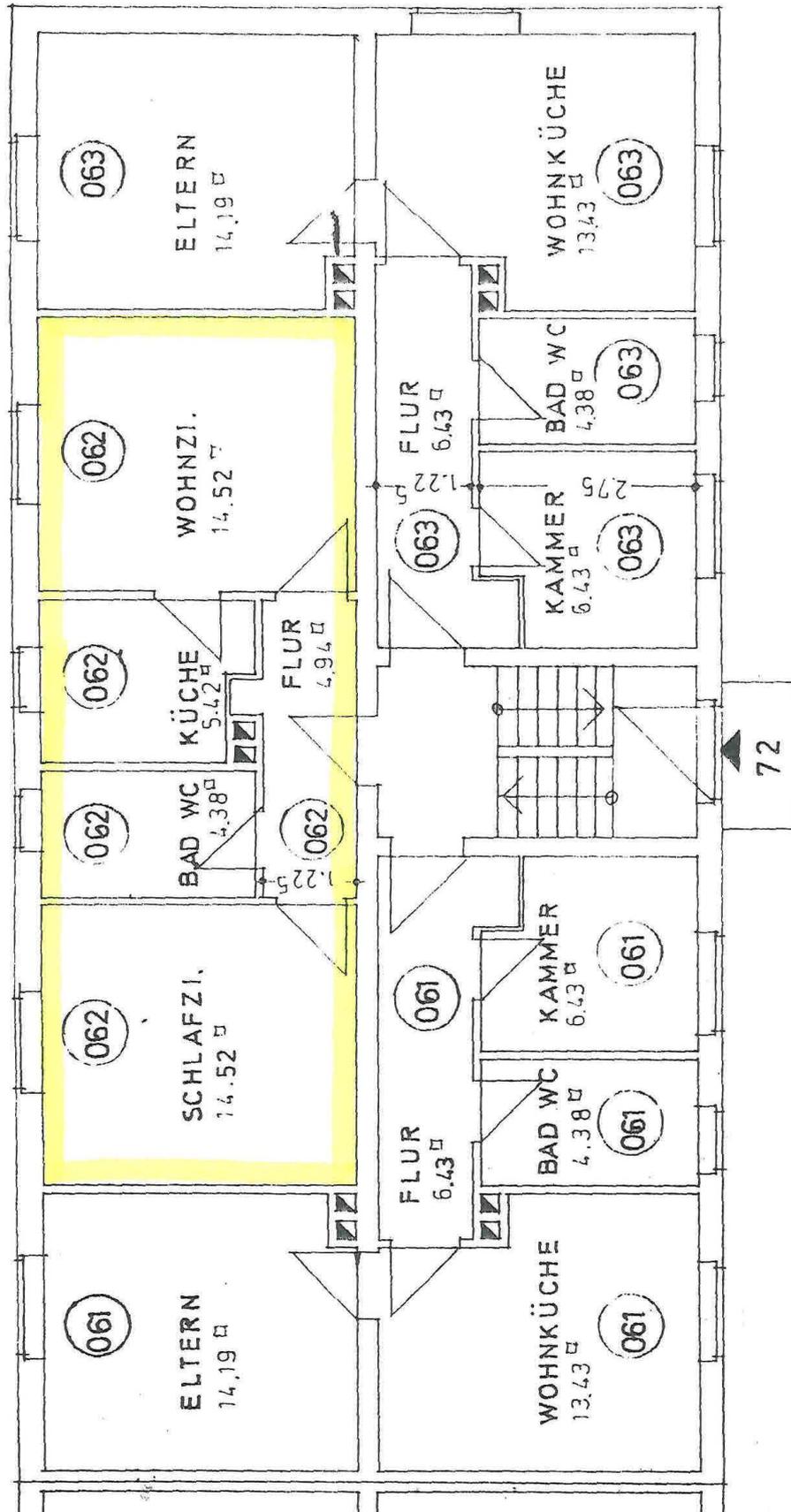


ERDGESCHOSS SCHWABENSTR. 70, 72

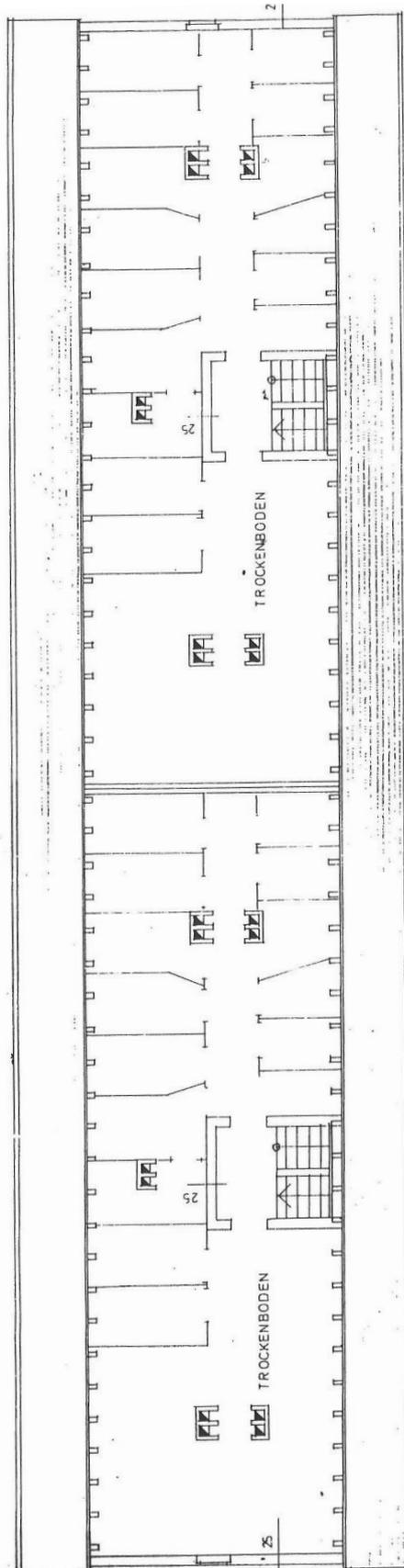
WOHNUNG NR. 62 IM EG



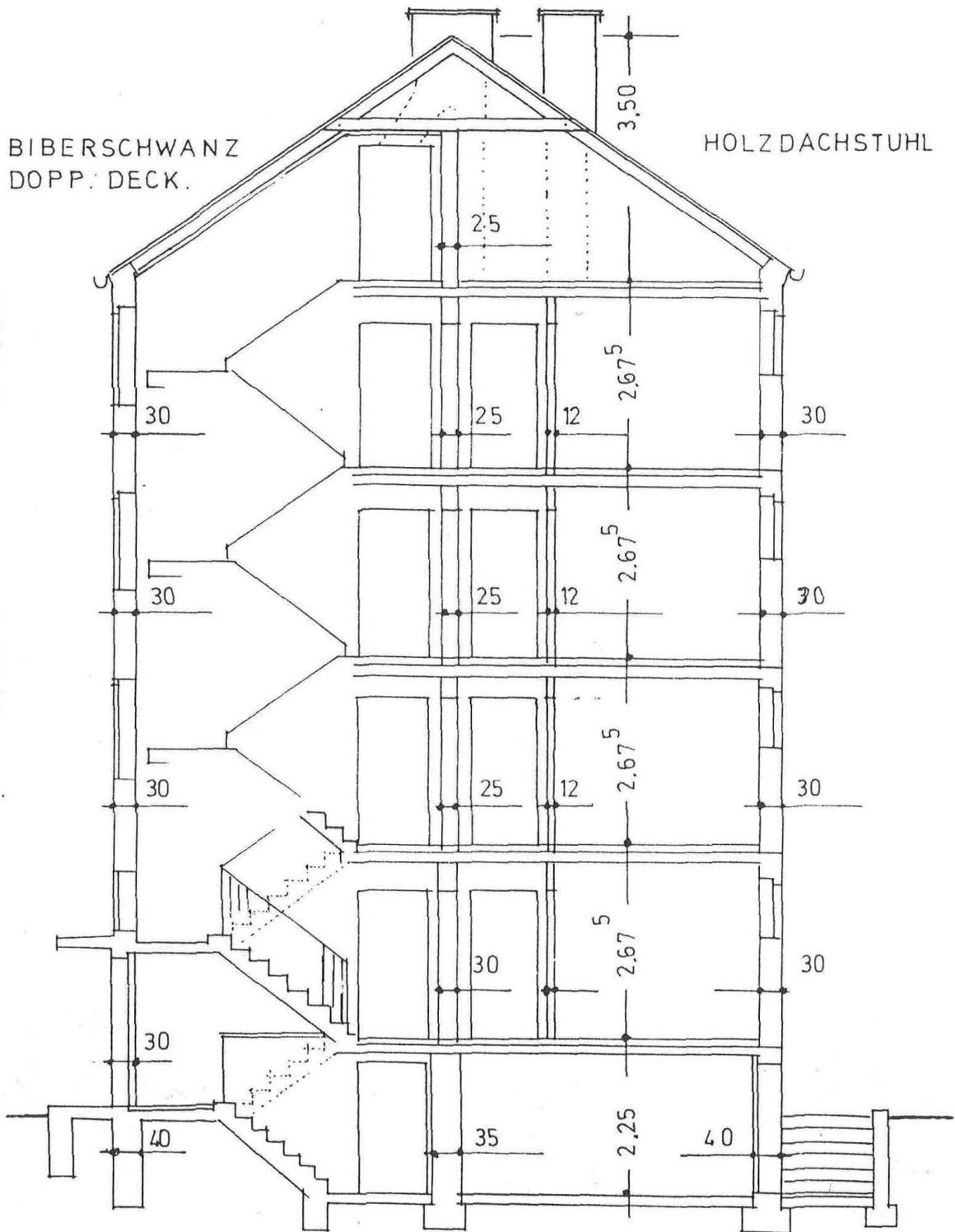
WOHNUNG NR. 62 IM EG SCHWABENSTR. 72



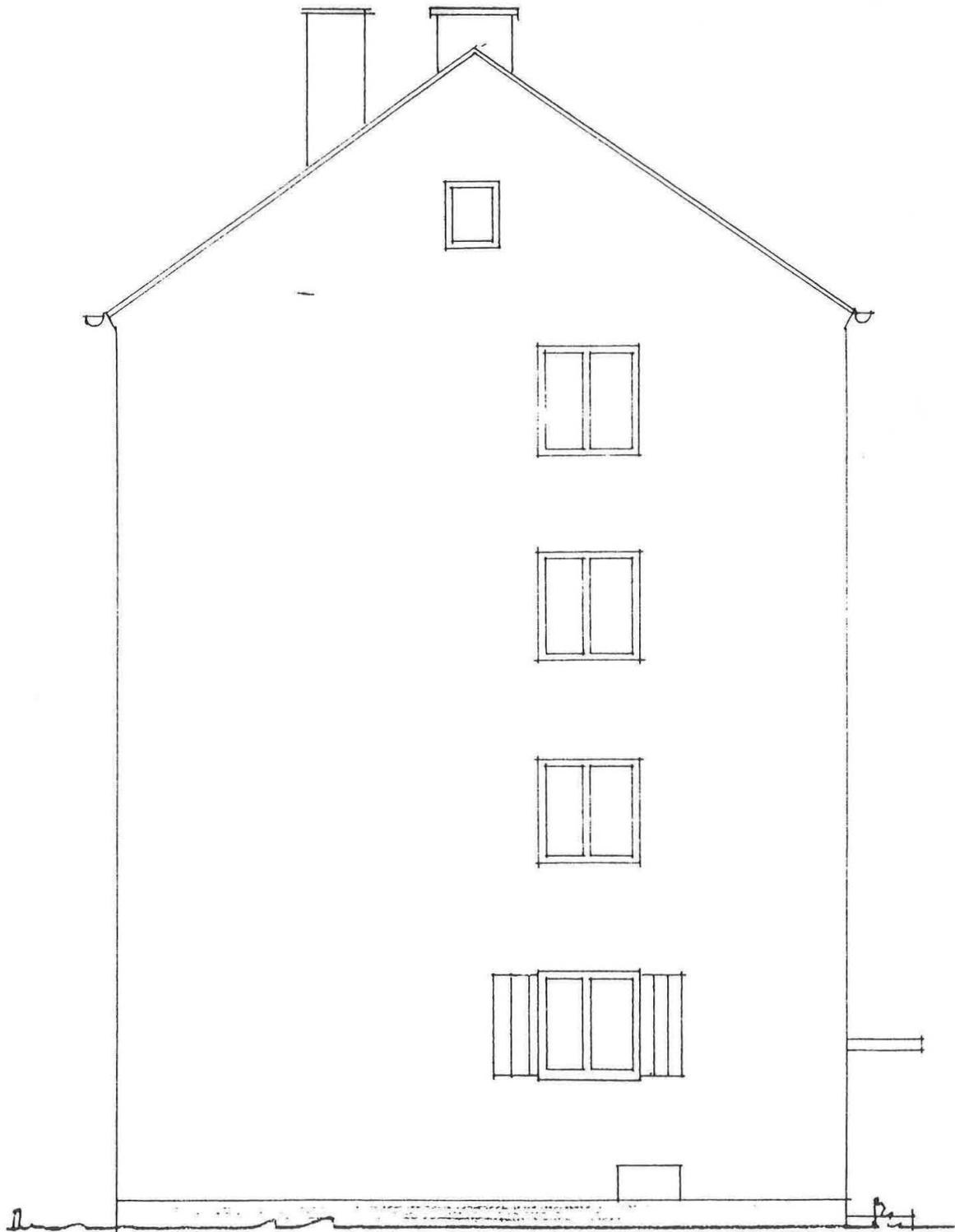
DACHGESCHOSS SCHWABENSTR. 70, 72



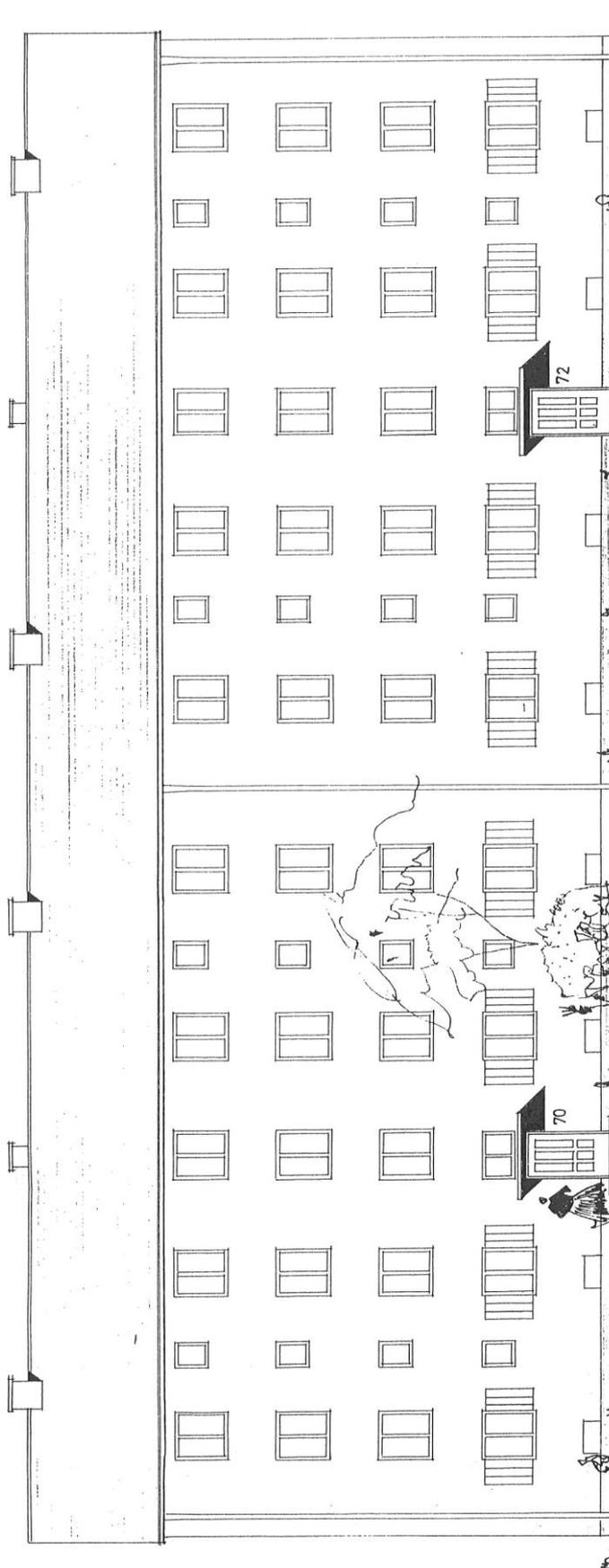
SCHNITT



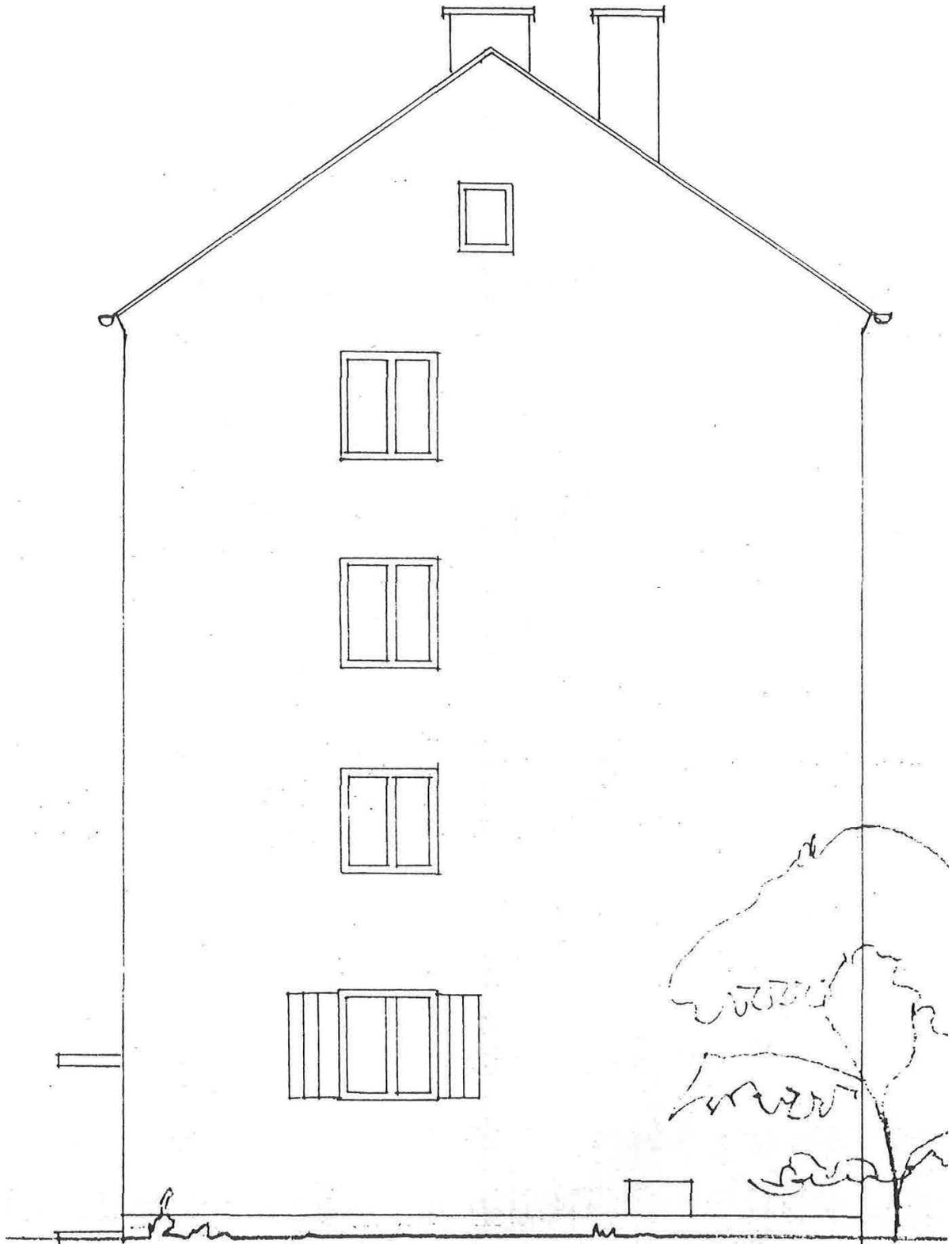
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

