

Gutachten 23 09 52 NU

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Meisenweg 2 in 89257 Illertissen

Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung
und Doppelgarage mit Geräteraum sowie Nebengebäude
Photovoltaikanlage mit Akkuspeicher



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
3 K 31/22

Eigentümer

Sind dem Amtsgericht bekannt

Wertermittlungsstichtag

16.11.2023

Verkehrswert (ohne Zubehör)

Euro 610.000,00

Zeitwert Einbauküche (Zubehör)

Euro 3.000,00

Wert der Photovoltaikanlage mit Akku

Euro 26.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	12 - 15
	1. Zweifamilienhaus	Seite	12 - 14
	2. Doppelgarage mit Geräteraum	Seite	15
V	Beschreibung der Wohnungen	Seite	16 - 17
VI	Wertermittlung	Seite	18 - 32
	1. Bodenwert	Seite	18
	2. Sachwert	Seite	19 - 22
	3. Wert der Photovoltaikanlage	Seite	23 - 30
	4. Verkehrswert	Seite	31 - 32
VII	Objektfotos	Seite	33 - 54
VIII	Planunterlagen	Seite	55 - 74

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm 3 K 31/22
Objekt	Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung und Doppelgarage mit Geräteraum sowie Nebengebäude Meisenweg 2 89257 Illertissen
Eigentümer	Sind dem Amtsgericht bekannt.
Mieter	Eigengenutzt von der Miteigentümerin.
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektbesichtigung	Am 16.11.2023 im Beisein beider Eigentümer.
Wertermittlungsstichtag	16.11.2023

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 beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Neu-Ulm

Grundbuch von Au

Grundbuchblatt-Nr. 2538

Bestandsverzeichnis **BV lfd. Nr. 1**
Flst. 400/5 6 a 90 qm
Meisenweg 2,
Gebäude- und Freifläche

Bestand und Zuschreibungen
Umgeschrieben aus Blatt 1086 am 22.07.2008.

Grundstücksgröße 6 a 90 qm

Grundstücksqualität Bauland

Eintragung in Abt. II **Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-
Ulm, AZ: 1 K 31/2022); eingetragen am 28.06.2022.

**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

Illertissen ist eine Stadt im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm und liegt etwa 25 km südlich von Ulm und 30 km nördlich von Memmingen in Mittelschwaben.

Mit seinen Ortsteilen Au, Betlinshausen, Tiefenbach und Jedesheim hat Illertissen ca. 16.600 Einwohner.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich nordwestlich von Illertissen im Osten des Ortsteil Au in einem älteren Wohngebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Illertissen ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 30** liegt ca. 15 km entfernt.

Autobahnanschlussstelle an die **A 7** (Ulm - Memmingen)..

Bahnanschluss Richtung Ulm/Memmingen.

Sportflugplatz in Illertissen.

Flughafen Stuttgart (ca. 110 km) oder München (ca. 170 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtkern Illertissen

Ca. 2 - 3 km.

Betreuung + Bildung

8 Kindergärten, davon 4 Kinderkrippen

4 Grundschulen

Gymnasium + Realschule als Privatschule

Mittelschule

Musikschule

Volkshochschule

Staatliche Berufsschule

Sonderpädagogisches Förderzentrum

Einrichtung zur Begabtenförderung

Schulvorbereitende Einrichtung

Hochschulzentrum Vöhlinschloss

Berufsgenossenschaftliches Bildungszentrum

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Renaissanceschloss Vöhl

Stadtpfarrkirche St. Martin

Gemeindehallen

Historische Schranne

Museen

Freizeitmöglichkeiten

Freizeitbad Nautila

Zahlreiche Kinderspielplätze

Jugendbüro

Großsportanlage mit Stadion

Sportplätze/anlagen in allen Stadtteilen

Tennisplätze

Badesee Au

Eisstockbahn

Minigolfanlage, Bahnengolfclub

Reiterhof Illertal

Rollschuhplatz mit Fun-Pipe

Rad- und Wanderwege, Trimm-Dich-Pfad

Flugsportgelände

Naherholungsanlage Weiher

Campingplatz mit Freibad

Einkaufsmöglichkeiten

Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten in Illertissen für den täglichen und gehobenen Bedarf vorhanden.

In Au selbst nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung und Doppelgarage mit hinterem Geräteraum sowie Nebengebäuden (Schuppen, Ställe etc.) bebaut.

Umgebende Bebauung

Ausnahmslos ältere Wohnhäuser.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Au – Ost“
rechtsverbindlich seit 16.03.1972

Allgemeines Wohngebiet
Offene Bauweise
1-geschossig bebaubar
GFZ 1-geschossig 0,5
Satteldach 1-geschossig 25-35°

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße (Meisenweg) angeschlossen.

Westlich führt der Fasanenweg am Grundstück vorbei (Straßenecklage).

Straßenart

Wohnerschließungsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Kabel/Telefon.
Gas nicht vorhanden,
Kabel nicht genutzt
(Angabe der Eigentümer).

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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

1. Zweifamilienhaus

Bauform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im ausgebautem Dachgeschoss und Bühne im Spitz.		
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.		
Bruttogrundfläche	Ca. 475 qm einschließlich überdachtem Giebelbalkon.		
Wohn- und Nutzflächen	Wohnfläche EG Hauptwohnung (überdachte Terrasse ½)	ca.	109 qm
	Wohnfläche DG Hauptwohnung (mit offener Diele)	ca.	32 qm
	Gesamte Wohnfläche Hauptwohnung	ca.	141 qm
	Wohnfläche DG Einliegerwohnung (Balkon ½)	ca.	50 qm
	Gesamte Wohnfläche EG + DG	ca.	191 qm
	Nutzfläche UG	ca.	114 qm
	Nutzfläche Treppenhause EG	ca.	6 qm
	Gesamte Nutzfläche UG + EG	ca.	120 qm
	Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG (ohne Bühne im Spitz)	ca.	311 qm
Baujahr nach Baugesuch	Ca. 1973/1974.		
Renovierungen	Außenputz mit Anstrich. 2010 Boden Küche EG. 2014 Böden Einliegerwohnung. Ende 2016 Böden EG + Treppenaufgang zum DG. 2017 – 2018 komplette Renovierung der DG-Wohnräume, Modernisierung Bäder und WC EG + DG. Neuer Edelstahlschornstein (Kamin), PV-Anlage, Fenster beim Eingang.		

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Restnutzungsdauer 35 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen. (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Derzeitige Nutzung Eigengenutzt von der Miteigentümerin.

Bauzustand Zum Teil renovierter, zum Teil noch alter Zustand.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges UG mit Feuchteproblemen.
Alte Fenster und Dachfenster.
Riss in der Wand beim Giebelbalkon.

Baubeschreibung
(nach Baugesuch)

Außenwände Massiv verputzt.

Innenwände Massiv verputzt vermutet.

Dachkonstruktion Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

Dachdeckung Alte ursprüngliche Dachziegeldeckung.

Geschossdecken Massive Stahlbetondecke.

Geschosstreppen Stahlunterkonstruktion mit aufliegenden Massivholzstufen, schmiedeeisernem Geländer und Teppichbodenstufen.

Kellertreppe Stahlunterkonstruktion mit aufliegenden Massivholzstufen.

Fassade Putz gestrichen.
Kein Vollwärmeschutz vorhanden.

	Fenster	Alte ursprüngliche isolierverglaste Holzfenster mit PVC-Rollläden. Alte Wohndachflächenfenster.
	Haustüre	Ältere Haustüre aus Holz.
	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe. Eingangstreppe EG. Giebelbalkon im DG ist in der Bruttogrundfläche enthalten.
	Außenanlage	Garagenzufahrt gepflastert mit Betonsteinen. Eingang und Umgang mit Plattenbelag. Terrasse im Süden mit Betonplatte, darauf Fliesen. Etliche Schuppen wie Hühnerstall, Blechschuppen etc. (s.a. Fotos). Entlang der Straße niedrige Mauer mit Lattenzaun. Rest begrünt mit Hecke im Süden.
Technische Installationen	Heizung	Ölzentralheizung. Kellergeschweißter Öltank 9.300 l von 1973. Heizkessel und ca. 300 l Warmwasserspeicher von ca. 2002. Der Warmwasserbehälter wird seit 2017 über die PV-Anlage erwärmt (Wärmepumpenspeicher).
	Elektroinstallation	Vermutlich ursprüngliche Installation unter Putz.
	Sanitärinstallation	Modernisierung Bäder und WC (Objekte und Raumausstattung) 2017/2018. Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.
	Energieausweis	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden/wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude entspricht wohl nicht den derzeitigen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz.

2. Doppelgarage mit Geräteraumanbau

Allgemein

Nicht unterkellerte Doppelgarage, massive Bauweise mit Flachdach mit hinterem Geräteraum und offenem Unterstand zum Garten.
2 elektrisch betriebene alte holzverkleidete Garagenkipptore.
Etliche Putzrisse in der Garage (s.a. Fotos).
Das Dach wurde einschließlich der Blechumrandung vermutlich bereits saniert.

Bruttogrundfläche ca. 55,5 qm

Nutzfläche	Doppelgarage	ca. 32 qm
	Geräteraum + Unterstand	ca. 15 qm

	Gesamte Nutzfläche	ca. 47 qm

Baujahr Ursprüngliches Baujahr
vermutlich ca. 1973
Erweiterung Garage 1975
(Geräteraumanbau)

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 20 Jahre angenommene
Restnutzungsdauer aufgrund
angenommener Instandhaltungs-
maßnahmen

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

Lage der Wohnungen

Die Hauptwohnung befindet sich im gesamten Erd- und im östlichen Dachgeschoss des Gebäudes mit Keller im UG und Bühne im Spitz.

Die Einliegerwohnung befindet sich im westlichen DG.

Größe der Wohnung(en)

Hauptwohnung EG + DG ca. 141 qm
(überdachte Terrasse ½ mit offener Diele DG, ohne Treppenhaus EG)

Einliegerwohnung DG ca. 50 qm
(Giebelbalkon ½)

Anzahl der Zimmer (nach Baugesuch)

Erdgeschoss allgemein
1 Treppenhaus mit Flur (Windfang)

Hauptwohnung EG
1 schmale Diele/Flur
1 Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
1 Bad mit großer Duschecke, wandhängendem WC mit Hygieneschüsselauflage („Popodusche“) und Doppelhandwaschbecken
1 Küche
1 Esszimmer
1 Wohnzimmer
1 Kinderzimmer
1 Schlafzimmer
1 Terrasse nach Süden

Dachgeschoss allgemein
1 offenes Treppenhaus mit Luftraum über EG und offenem Flur/Diele im DG

Hauptwohnung DG
2 Zimmer

Dachspitz
1 Bühne

Einliegerwohnung DG
1 Flur
1 Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und WC
1 Küche (Kinderzimmer)
1 Wohnzimmer (Schlafzimmer)
1 Schlafzimmer (Kinderzimmer)
1 Giebelbalkon nach Westen

Kellerräume	1 Treppenhaus mit Flur 1 Öltanklagerraum 1 WC-Raum 1 Heizungsraum 1 Hobbyraum mit Heizung 1 Wasch- und Trockenraum 2 Kellerräume
Vermietungssituation	Eigengenutzt von der Miteigentümerin.
Grundrissgestaltung	Durch offenes Treppenhaus im EG und DG keine Abgeschlossenheit der Hauptwohnung. Einliegerwohnung zweckmäßig geschnitten.
Belichtung	Hauptwohnung Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen, Einliegerwohnung aus 3 Himmelsrichtungen.
Ausstattungsstandard	<u>Hauptwohnung EG + DG</u> Böden , EG Schlafzimmer mit Laminat, Kinderzimmer Kork, restliche Böden EG Fliesen. Schlafräume DG mit Laminat. Wände , EG Raufaser, Bad Fliesen, DG Filzputz weiß gestrichen. Decken , glatt weiß gestrichen. <u>Einliegerwohnung DG</u> Böden , Wohnzimmer und Schlafzimmer Laminat, Küche und Bad Fliesen. Wände , Raufaser gestrichen, Bad Fliesen. Decken , Putz glatt weiß gestrichen.
Gesamteindruck	Innen neu renoviert und modernisiert. Fassade und Fenster alter Zustand.
Vermietbarkeit	Gut, bei unterstelltem geräumten Zustand.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Allgemein ist die Nachfrage aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Warmkosten eingebrochen bei gleichzeitig erhöhter Anzahl an Immobilienangeboten. Von dem ehemaligen hohen Preisniveau sind also Abschlüsse hinzunehmen.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist kein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt, sondern dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch wie folgt:

BV 1	Flst. 400/5	Meisenweg 2	6 a 90 qm
------	-------------	-------------	-----------

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Neu-Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2022 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 290,00/qm für Wohnbauflächen.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung im mittleren Bereich dieser Bodenrichtwertzone einzustufen, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird ein Bodenpreis von **€ 290,00/qm** für das Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

690 qm x € 290,00/qm	€ 200.100,00
Bodenwert Flst. 400/5 gerundet	€ 200.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex 177,8 (2010 = 100) 2. Quartal 2023 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude beträgt gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Zweifamilienwohnhaus	ca. 475,0 qm
Doppelgarage mit Geräteraum	ca. 55,5 qm

Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

Zweifamilienwohnhaus

Gebäudetyp 1.01 (UG, EG, ausgebautes DG), Zweifamilienhaus

Standardstufe 2 ca. 62 %, Standardstufe 3 ca. 34 %, Standardstufe 4 ca. 4 %,

Normalherstellungskosten 2010 Zweifamilienwohnhaus **€ 815,00/qm BGF**

Doppelgarage

Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise mit Flachdach), Doppelgarage

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage **€ 460,00/qm BGF**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungsgrad

(Anrechnung je nach Baujahr):

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	0,0
Fenster + Außentür	2,0	0,0
Leitungssysteme	2,0	0,0
Heizungsanlage		
(2002, Warmwasserspeicher 2017)	2,0	1,75
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bäder (2018)	2,0	2,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen	2,0	1,75
Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		5,5 Punkte

5,5 Punkte = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerer Modernisierungsgrad

Wertermittlungsjahr **2023**

. /. Baujahr 1973

Gebäudealter **50 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 5,5 Punkten und bei 50 Jahre Gebäudealter

Bei 4 Punkten 50 Jahre Alter = 33 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 8 Punkten 50 Jahre Alter = 41 Jahre Restnutzungsdauer

5,5 Punkten und 50 Jahre Alter = $(1,5 \times 8) : 4 = 3 + 33 = 36$ Jahre Restnutzungsdauer

Gemittelte Restnutzungsdauer

36 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/qm BGF	€	845,00
Normalherstellungskosten 2023 = $\frac{845,00 \text{ €} \times 177,8}{100}$	€	1.502,41
Regionalfaktor 1,0	€	1.502,41
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.502,50
Normalherstellungskosten Wohnhaus 475 qm x € 1.502,50	= €	713.687,50
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Kelleraußentreppe € 8.000,00		
- Eingangstreppe EG € 1.000,00	+ = €	9.000,00

	€	722.687,50
+ Außenanlagen psch. ca. 3 %	+ = €	22.000,00

Neuwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	744.687,50
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1973, vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 36 Jahren = 55 %	- = €	409.578,13

Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	335.109,38
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in Euro/qm BGF	€	460,00
Normalherstellungskosten 2023 = $\frac{460,00 \text{ €} \times 177,8}{100}$	€	817,88
Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet	€	818,00
Normalherstellungskosten Doppelgarage 55,5 qm x € 818,00	= €	45.399,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Zuschlag elektrische Torantriebe	+ = €	1.000,00

Neuwert Doppelgarage	€	46.399,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1975 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 20 Jahren = 66,7 %	- = €	30.948,13

Bauzeitwert Doppelgarage	€	15.450,87

Übertrag Bauzeitwert Doppelgarage	€	15.450,87
+ Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	+ = €	335.109,38
Wertzuschlag Schuppen, Ställe, Blechhütte etc. psch.	+ = €	2.000,00
Gesamter Bauzeitwert	€	352.560,25
Gesamter Bauzeitwert gerundet	€	353.000,00
+ Bodenwert	+ = €	200.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	553.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht
Ulm 2023 (Daten aus 2022)

Sachwertfaktor (SWF) Ein- und Zweifamilienhäuser,
Bereich II (dörfliche Stadtteile von Ulm)
Gewählt Durchschnittslinie

Vorläufiger Sachwert € 553.000,00

SWF ca. 1,43 = Marktzuschlag 43 %

Abschlag wegen aktueller Marktlage 2023
(sinkende Nachfrage, hohes Angebot) - 10 %

Objektbezogener Sachwertfaktor:
Abschlag wegen Lage in Illertissen-Au - 20 %

Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor 13 % + = € 72.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 625.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen Feuchteprobleme im UG, alter Fenster
und sonstigem Reparaturanstau Wohnhaus psch - = € 15.000,00

. /. Wertabschlag wegen Risse in Doppelgarage psch. - = € 1.000,00

Sachwert € 609.000,00

3. Bewertung der Photovoltaikanlage

3.1. Daten der Photovoltaikanlage

Auf der Südseite des Satteldachs des Wohnhauses befindet sich eine Photovoltaikanlage von ca. Oktober 2017 mit ca. 9,92 KWp Modulleistung.

Der Neupreis betrug 2017 nach Rechnungsstellung ca. € 39.300,00 netto einschließlich Akku/Batteriesystem (ca. € 13.440,00), Zählerschrank € 800,00 und Wärmepumpenspeicher für den Warmwasserboiler (€ 5.200,00).

Der Nettopreis der Photovoltaikanlage betrug demnach ca. € 19.860,00.

Lage	Satteldach Süd-Wohnhaus
Einbau und Anmeldung	Oktober 2017
Anzahl Solarmodule	31 Stück
Installierte Leistung	9,92 KWp
Inbetriebnahme	21.03.2018
Alter zum 16.11.2023	ca. 5,5 Jahre genau 5 Jahre und 8 Monate, gerundet 5,5 Jahre
Abschreibung	20 Jahre
Verbleibende Abschreibungszeit	14 Jahre, 4 Monate, gerundet 14,5 Jahre $14 \times 12 = 168 \text{ Monate} + 4 \text{ Monate} = 172 \text{ Monate}$
Eigenverbrauch/Selbstverbrauch	Ja
Batteriespeicher (Akku)	Ja
Tatsächliche Einspeisevergütung	Siehe nachfolgende Auflistung ab Pkt. 3.3.2

3.2. Sachwert Photovoltaikanlage

Aktuelle Marktpreise 2023 (Neuwert)

Mittlere Anlagen ca. € 2.000,00 pro kWp

9,92 kWp x € 2.000,00 = € 19.840,00 (Neuwert)

Abschreibung

20-jährige lineare Abschreibung 20 x 12 = 240 Monate

€ 19.840,00 x ca. 172/240 = € 14.218,67 (Zeitwert)

Zeitwert Photovoltaikanlage gerundet € 14.200,00
(ohne Akku, ohne Wärmepumpenspeicher)

Anteiliger Kaufwert Photovoltaikanlage

Ca. 19.860,00 x ca. 172/240 = € 14.233,00

Anteiliger Kaufwert Photovoltaikanlage gerundet € 14.230,00

Anteiliger Kaufwert Batteriespeicher (Akku)

Ca. € 13.440,00 x 172/240 = € 9.632,00

Anteiliger Kaufwert Batteriespeicher gerundet € 9.630,00

Anteiliger Kaufwert Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher € 23.860,00

Kaufwert Wärmepumpenspeicher

Der Anteil des Wärmepumpenspeichers ist im Ansatz der Normalherstellungskosten (Ausstattungsstandard Heizung, Standardstufe 5) enthalten und wird hier nicht zusätzlich berücksichtigt, da der Warmwasserspeicher nunmehr Teil des Heizungssystems ist.

3.3. Ertragswert Photovoltaikanlage

Angenommene Haltbarkeit/Funktionsfähigkeit der Anlage **20 Jahre**, wobei auf die reine Haltbarkeit der Solarmodule i.d.R. nur 12 Jahre Garantie (hier 16 Jahre) gegeben werden.

Modulleistung	9,92 kWp
Einspeisevergütung bis 10 KW netto (für Einspeisung Netz), ohne Eigenverbrauch	12,20 ct/kWh
Inbetriebnahme	21.03.2018
Alter der Anlage zum 16.11.2023	ca. 5,5 Jahre
Verbleibende Nutzungszeit mit garantierter Einspeisevergütung (Restnutzungsdauer)	ca. 14,5 Jahre

Die Anlage wird außerdem für Eigenstrom (Kosten derzeit ca. 30,00 - 35,00 ct/kWh bei Bezug) verwendet.

Der Anteil des selbsterzeugten Eigenstromes wird von dem Energieversorger LVN (Teil der LEW-Gruppe) in den Jahresabrechnungen von der Menge her dokumentiert. Sie wird aber nicht durch eine Rücklieferungsrechnung verrechnet, da die Einspeisevergütung niedriger liegt wie die Kosten für Bezugsstrom. Deshalb erfolgt auch keine 100 %ige Einspeisung und kein Verzicht auf Selbstnutzung.

Die monatliche **Ersparnis** durch den **Eigenstrom** beträgt durchschnittlich ca. **€ 180,00/mtl.** (genaue Berechnung siehe S. 3.3.3)

3.3.1 Durchschnittliche Stromerzeugung bzw. Einspeisevergütung

Es liegen die tatsächlichen Einspeisevergütungen des Jahres 2020 sowie die Jahreszahlen der Jahre 2018 – 2022 vor, die nachfolgend zugrunde gelegt werden, da auf Grundlage der bisherigen Abrechnungen bzw. Einspeisedaten die **durchschnittliche Stromerzeugung der Zukunft** geschätzt/prognostiziert wird.

Die **Gesamterzeugung** von Strom aus der PVA ist die Summe der **Einspeisung** ins öffentliche Stromnetz und der **selbstverbrauchten Erzeugung**.

Die Einspeisevergütungen und der Selbstverbrauch betrugen in den einzelnen Jahren wie folgt:

3.3.2 Abrechnung Stromeinspeisungen der LVN bzw. Jahresverbräuche nach Angabe

Jahr	Jährliche Strommenge in kWh			Jahreseinspeise- Vergütung (12,2 ct kWh) Euro netto
	Erzeugung	Einspeisung	Selbstverbrauch	
2018	10.326 kWh	4.614 kWh	5.712 kWh	€ 562,91
2019	11.554 kWh	4.056 kWh	7.498 kWh	€ 494,83
2020	10.415 kWh	4.786 kWh	5.629 kWh	€ 583,89
2021	10.777 kWh	4.623 kWh	6.154 kWh	€ 564,01
2022	11.716 kWh	5.970 kWh	5.746 kWh	€ 728,34
Summen	54.788 kWh	24.049 kWh	30.739 kWh	€ 2.933,98
: 5 = Ø-Werte	10.958 kWh	4.810 kWh	6.148 kWh	€ 586,80
Durchschnittliche Jahreseinspeisevergütung gerundet				€ 590,00

3.3.3 Stromkostensparnis durch Eigenverbrauch PVA

Durchschnittlicher Jahresselbstverbrauch von Solarstrom **6.148 kWh**

Nachfolgend wird untersucht, inwieweit die o.g. Einspeise- und Erzeugungswerte plausibel sind bzw. sich mit dem Wirkungsgrad einer Photovoltaikanlage decken.

Annahmen

Durchschnittliche **Kosten Strombezug** derzeit € 0,30 - € 0,40/kWh, hier gewählt **€ 0,35/kWh**

1 Kilowattpeak (höchstmögliche PV-Nennleistung) entspricht ca. 0,9 Kilowattstunde (kWh)
(erzeugter Solarstrom) = Wirkungsgrad von ca. 90 %

Installierte Nennleistung PV-Anlage	9.920 kWp
Wirkungsgrad 90 %	8.928 kWh
Tatsächliche Erzeugung (= tatsächlicher Wirkungsgrad von ca. 110,5 %)	10.958 kWh
Abzgl. ☒ Einspeisung 2018 – 2022	- 4.810 kWh
Selbstverbrauch ca.	6.148 kWh

Die Annahme von ca. 90 % Wirkungsgrad ist in diesem Fall deutlich zu niedrig (hier sehr gute 110,5 %) und deckt sich nicht mit den oben aufgeführten Werten aus den Jahresabrechnungen/Jahreszahlen.

Nachfolgend wird aber vom tatsächlichen Selbstverbrauch des erzeugten Solarstroms ausgegangen.

Jährliche Stromersparnis durch Selbstverbrauch

6.148 kWh x € 0,35/kWh = € 2.151,80 : 12 = € 179,32/mtl.

Durchschnittliche Ersparnis durch Eigenverbrauch des durch
PV erzeugten Stroms netto gerundet **€ 180,00/mtl.**

Jährliche Ersparnis durch Eigennutzung des erzeugten Stroms x 12 = **€ 2.160,00/Jahr**

3.3.4 Ermittlung Jahresrohertrag

(Durchschnittswert Einspeisevergütungen 2018 – 2022 + Ersparnis Eigenverbrauch)

Durchschnittsjahresgewinn durch Einspeisevergütungen 2018 - 2022	€	590,00
Prognostizierter, gewählter zukünftiger Gewinn (Rohertag) durch Einspeisevergütungen aus Photovoltaik	€	590,00
Jahresrohertrag durch Einspeisevergütungen	€	590,00
+ jährliche Ersparnis durch Eigenverbrauch (s. 3.3.3)	+	€ 2.160,00
Gesamter Jahresrohertrag	€	2.750,00
Gesamter Jahresrohertrag gerundet	€	2.750,00
: 12 = monatlicher Rohertag	€	229,17
Monatlicher Rohertag durch Photovoltaikanlage	€	230,00

3.3.5 Ertragswert Photovoltaikanlage

Rohrertrag pro Jahr € 2.750,00

. /. Bewirtschaftungskosten (geschätzt) pro Jahr

- Erneuerung von defekten Solarmodulen
31 Stck. x 1/20 = 1,55 Stck. x € 500,00 =
€ 775,00 / 14,5 = € 53,45 gerundet € 55,00

- Erneuerung Wechselrichter
€ 3.000,00 / 14,5 = € 206,90 gerundet € 210,00

- Haftpflichtversicherung psch. € 70,00

- Elektronikversicherung psch. € 70,00

Summe Bewirtschaftungskosten - = € 405,00
(= 14,7 % des Jahresrohertrags) -----

Jahresreinertrag € 2.345,00

Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 % Soll- und Habenzinsen bei
einer angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 14,5 Jahren
Barwertfaktor = 11,617 = € 27.241,87

Vorläufiger Ertragswert Photovoltaikanlage gerundet € 27.250,00

. /. Risiko/Wertabschlag wegen nicht kalkulierbarem Kaufverhalten
der potenziellen Immobilienkunden, für politische Unwägbar-
keiten hinsichtlich der zukünftigen Weiterförderung erneuer-
barer Energien, der Haltbarkeitsdauer der vorhandenen Anlage
und evtl. hoher Entsorgungskosten von nicht mehr nutzbaren
(alten) Solarmodulen.

Demgegenüber steht und wächst der Vorteil der Strom-
ersparnis für den Selbstverbrauch, evtl. auch noch lange Jahre
nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer.

Gewählter Risikoabschlag hier ca. 5 % - = € 1.362,50

€ 25.887,50

Ertragswert Photovoltaikanlage gerundet € 25.900,00
(einschließlich Wert des Batteriespeichers)

3.4. Verkehrswert Photovoltaikanlage

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Bauzeitwert (ohne Batteriespeicher)	€ 14.200,00
Anteiliger Kaufwert (einschließlich Batteriespeicher)	€ 23.860,00
Ertragswert (einschließlich Batteriespeicher)	€ 25.900,00

Der **Ertragswert** der Photovoltaikanlage liegt aufgrund der garantierten Einspeisevergütung von € 12,2 ct/KWh, aber vor allem wegen der Kostenersparnis durch den hohen Selbstverbrauch höher wie der anteilige Kaufwert.

Im Ertragswert der Photovoltaikanlage ist der Batteriespeicher bereits enthalten, da nur mit diesem der hohe Selbstverbrauch (Grundlage der Ertragswertermittlung) möglich bzw. realisierbar ist.

Vom Ertragswert wurden noch **Risikoabschläge** getätigt hinsichtlich der Unwägbarkeiten des Kaufverhaltens der Kunden, der zukünftigen Politik und eventueller Entsorgungskosten von alten Solarmodulen, wobei die Höhe des gesamten Risikoabschlags nicht exakt eingeschätzt werden kann.

Demgegenüber steht zudem der Vorteil der wahrscheinlichen Weiternutzung über 20 Jahre hinaus mit zwar deutlich geringerer Vergütung für die Einspeisung, dafür aber steigt wohl der Vorteil der Kostenersparnis für den Selbstverbrauch, insbesondere durch das Vorhandensein des Batteriespeichers.

Vergleichsverkaufspreise von gebrauchten Photovoltaikanlagen liegen keine vor.

Unter Würdigung sämtlicher vorgenannter Aspekte wird der **Wert der Photovoltaikanlage** zum **Wertermittlungstichtag 16.11.2023** wie folgt geschätzt:

Wert der Photovoltaikanlage
(mit Batteriespeicher)

Euro 26.000,00

4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung mit Doppelgarage mit Geräteraumanbau und einfachen Nebengebäuden (Stall, Schuppen, Holzunterstand) in einem älteren Wohngebiet im Ortsteil Au nordwestlich von Illertissen.

Das im Jahre 1973 erstellte Wohnhaus wurde innen komplett renoviert und modernisiert, befindet sich außen aber in einem altersgemäßen modernisierungsbedürftigen Zustand (Fassade, Fenster, Dach).

Auf dem Süddach des Hauses befindet sich eine Photovoltaikanlage, welche nicht nur Strom erzeugt, sondern auch den Warmwasserboiler der Heizung erwärmt.

Zusätzlich ist ein Batteriespeicher (Akku) im Untergeschoss vorhanden.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie vorwiegend zu Eigennutzungszwecken verwendet werden.

Der ermittelte **Sachwert** des **Wohnhausgrundstücks** beträgt **€ 609.000,00**.

Der ermittelte **Ertragswert** der **Photovoltaikanlage** beträgt **€ 26.000,00**.

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm, wobei die aktuelle Marktlage und die objektspezifischen Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

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 (ohne Photovoltaikanlage, ohne Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 16.11.2023** auf

Euro 610.000,00.

Den **Wert** der **Photovoltaikanlage** einschließlich **Akku** schätze ich auf

Euro 26.000,00

Den **Zeitwert** (Fortführungswert) der **Einbauküche** (Zubehör) schätze ich auf

Euro 3.000,00

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

Abgeschlossen:

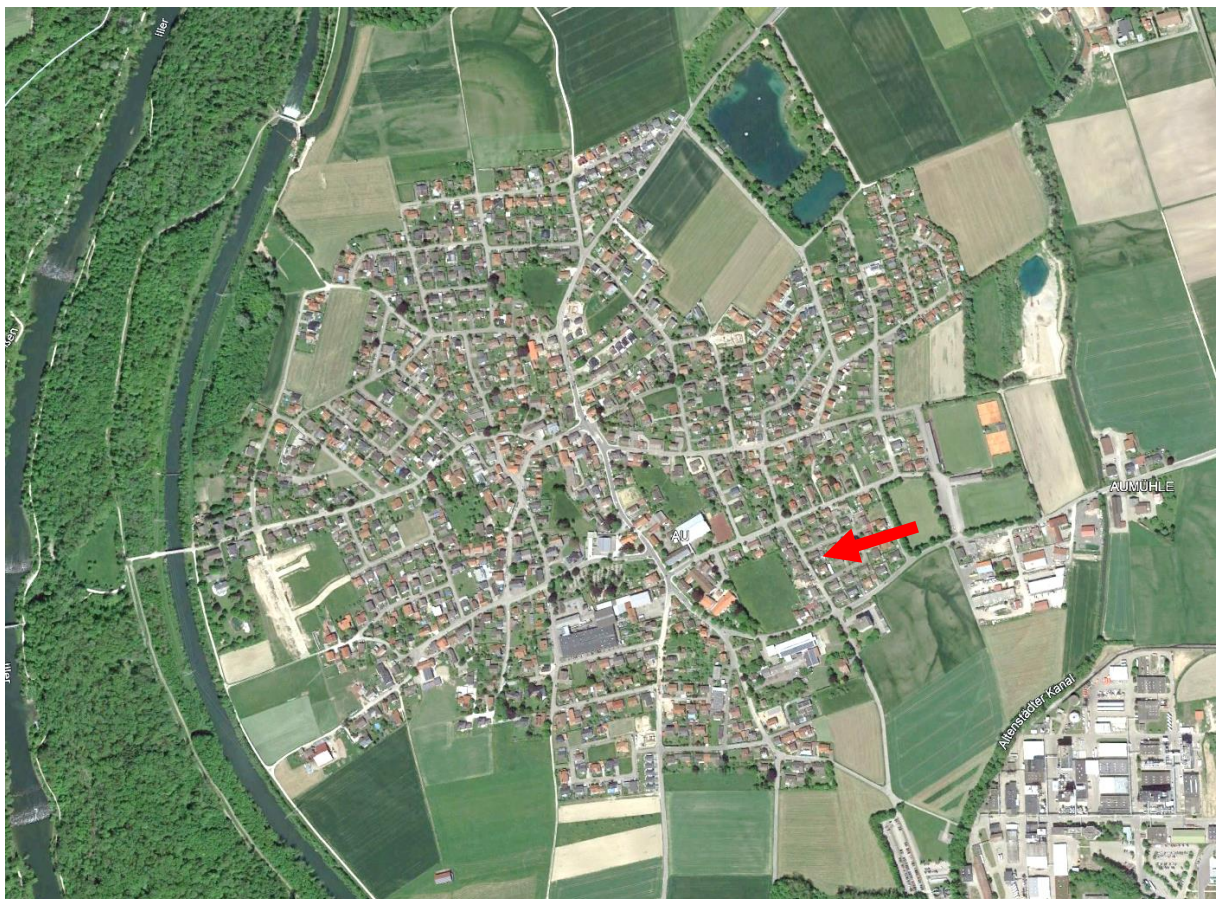
Nellingen, den 24.11.2023

Der Sachverständige

GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS

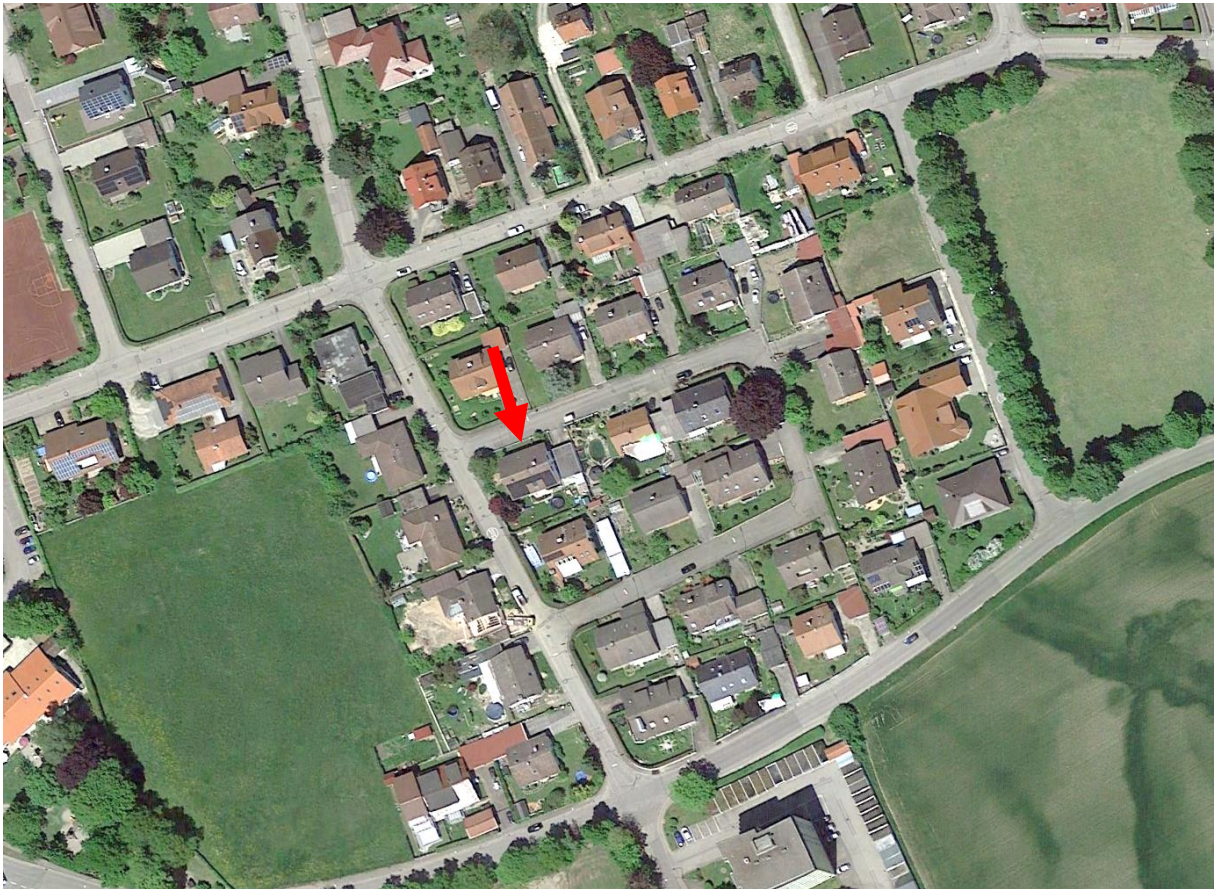


Übersicht Illertissen, Pfeil Wohnhausgrundstück im Ortsteil Au

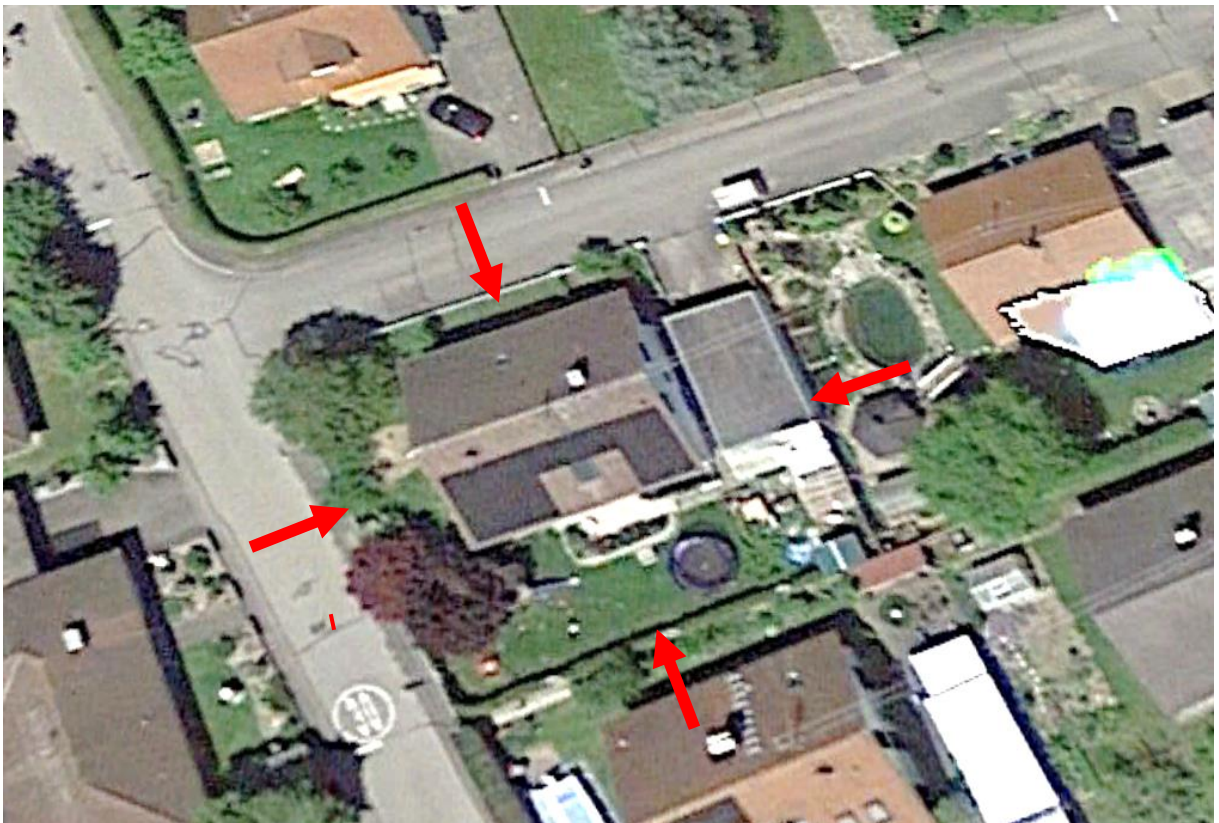


Übersicht Illertissen Au, Pfeil Wohnhausgrundstück

GOOGLE-EARTH LUFTFOTO + AUSSENFOTO



Östlicher Bereich von Au, Pfeil Wohnhausgrundstück Meisenweg 2



Grundstück Meisenweg 2 von oben

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Nordosten



Straßenansicht Wohnhaus von Norden, links Doppelgarage



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Nordwesten

AUSSENFOTOS



Garagenzufahrt mit Wohnhaus von Nordosten



Wohnhaus von Nordwesten, links Garage

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Westen



Westgiebelseite Wohnhaus mit Giebelbalkon der Einliegerwohnung im DG



Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten

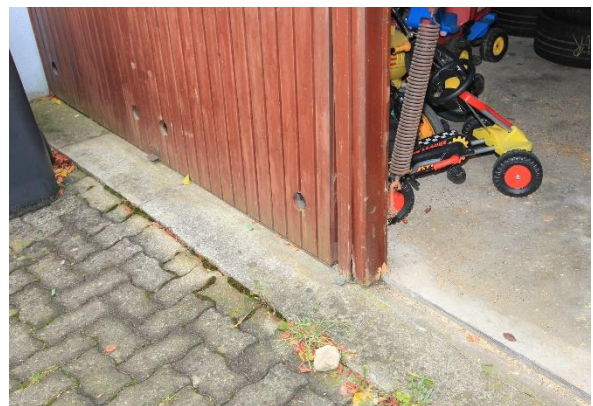
FOTOS DOPPELGARAGE



Doppelgarage mit Kipptoren, rechts davon Umgang



Blick in die Doppelgarage



Holzschäden am Garagentor



Risse in der Garagenwand

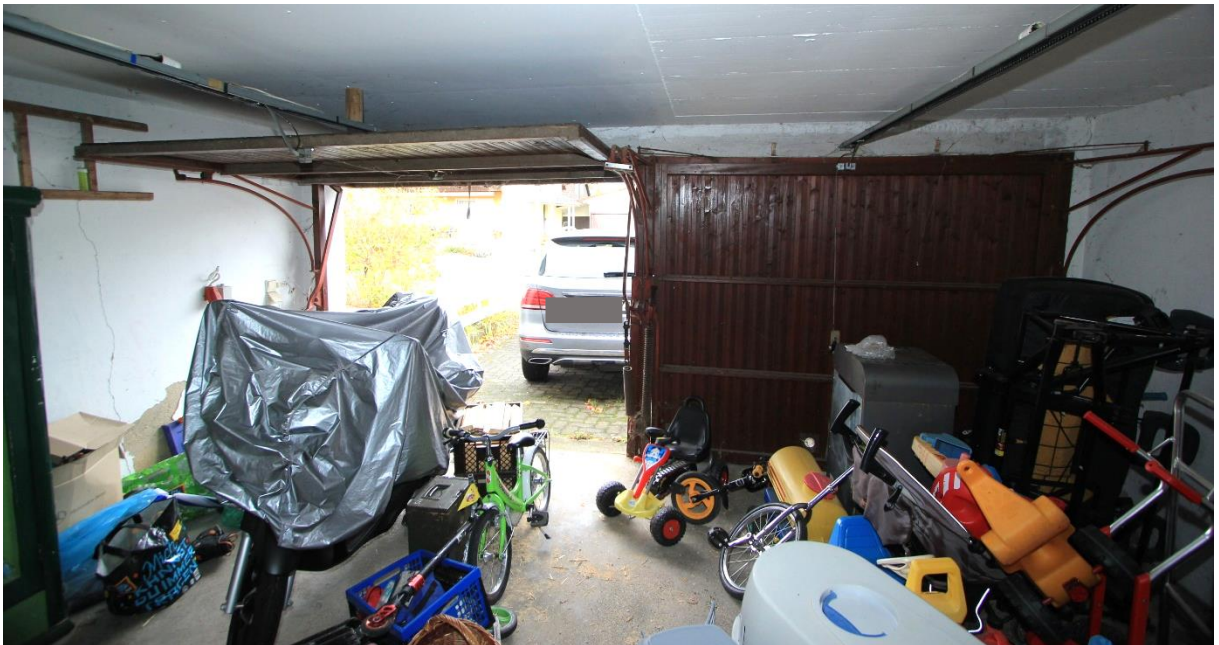


Risse in der Garagenwand

FOTOS DOPPELGARAGE



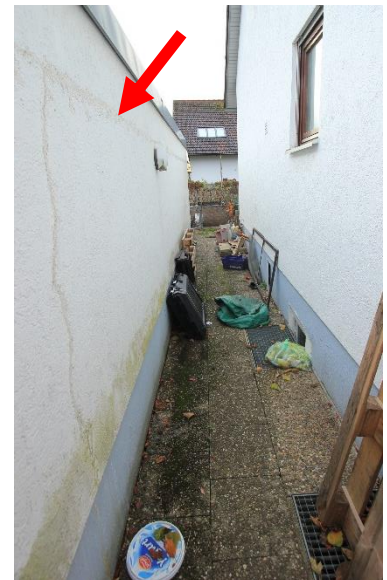
Garagendach von oben



Blick in der Garage zu den Toren



Offener Abstellraum und Geräteraum hinter der Garage



Gang, Wand mit Rissen

AUSSENFOTOS



Gang und Garage mit Schuppenanbauten, Pfeil Riss in der Wand



Hühnerhof mit Stall, hinten rechts Blechschuppen



Hühnerstall im Osten



Blechschuppen

AUSSENFOTOS



Südöstlicher Gartenbereich mit Schuppen, Hühnerstall und Blechschuppen



Wohnhaus von Osten, rechts Schuppen vor dem offenen Abstellraum



Wohnhaus von Südosten, links südlicher Garten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Südosten mit PV-Anlage, Pfeil Geländer Kelleraußentreppe



Ostgiebelseite Wohnhaus und Gang



Kelleraußentreppe im Südosten

AUSSENFOTOS



Südwestlicher Garten, rechts Wohnhaus



Wohnhaus und Garten von Süden, auf dem Dach Photovoltaikanlage

AUSSENFOTOS TERRASSE



Terrasse im Süden, Blick nach Westen



Terrasse im Süden



Blick von der Terrasse nach Süd/Südosten



Blick in den südwestlichen Garten

AUSSENFOTOS IM GARTEN



Wohnhaus von Süden



Blick in den südlichen Garten



Blick in den südlichen Garten



Blick vom südwestlichen Grundstückseck in den Garten

AUSSENFOTOS



Westgiebelseite Wohnhaus



Blick in den südwestlichen Garten



Westlicher Garten von oben



Westlicher Garten von Norden



Hauseingang



Westlicher Garten von oben

WOHNHAUS UG



Kellertreppe



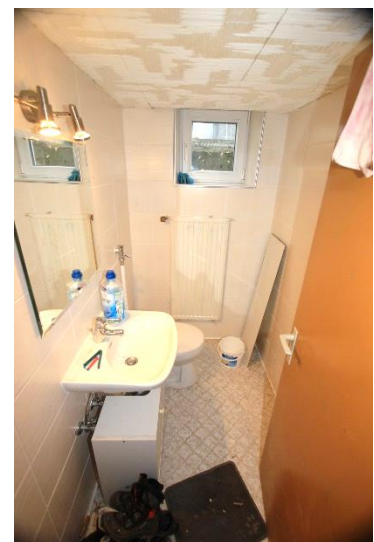
Flur mit Akkuspeicher



Flur



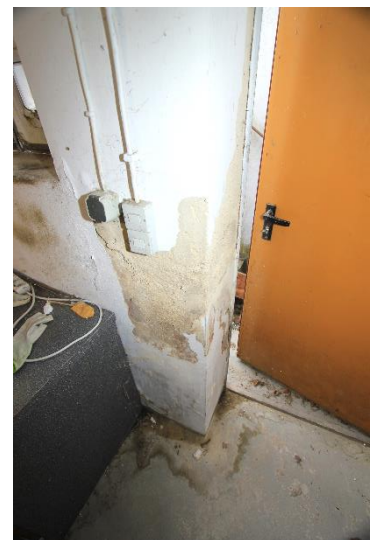
Heizungsraum



WC im UG



Waschküche



Schäden beim Ausgang

WOHNHAUS UG



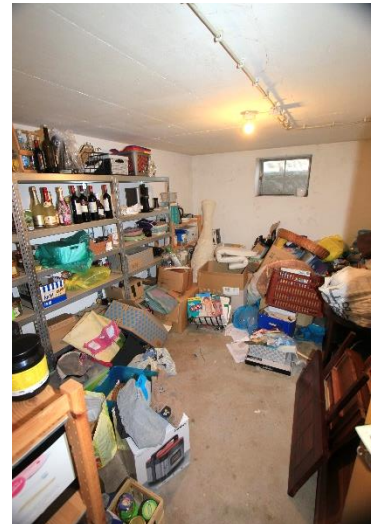
Feuchtflecken im Sockelbereich



Wandschäden



Öltanklagerraum



Keller



Hobbyraum UG

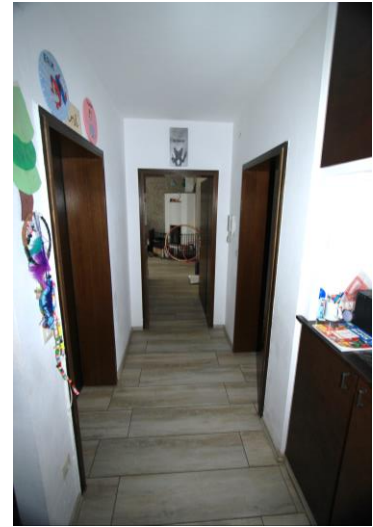
WOHNHAUS EG



Treppe zum DG



Treppenhaus EG/DG



Flur/Diele



Flur



Küche



Wohnzimmer

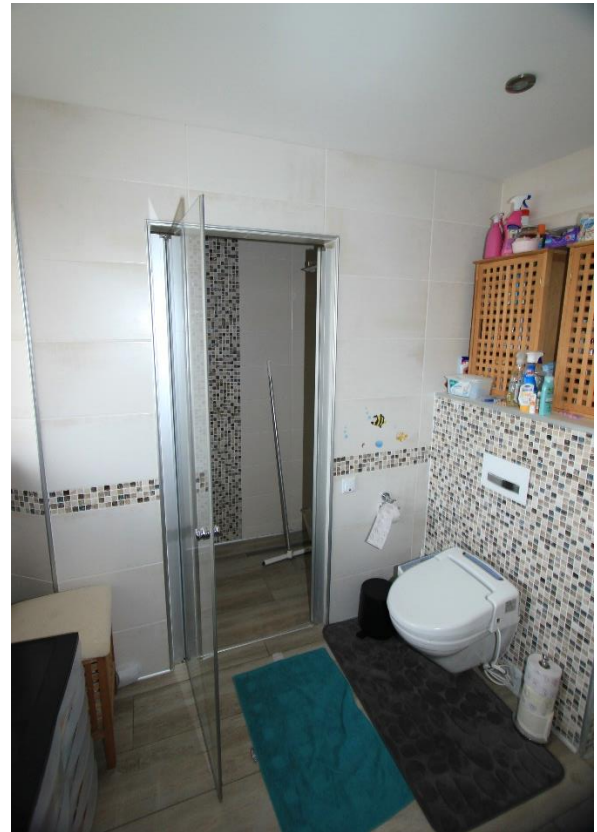


Essbereich

WOHNHAUS EG



Bad



Bad mit Glastür zur Duschecke



Bodengleiche Duschecke

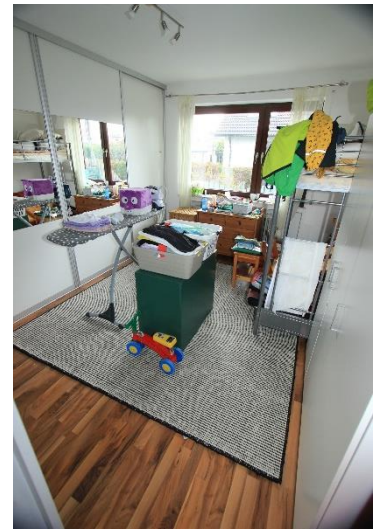


WC

WOHNHAUS EG + DG



Kinderzimmer



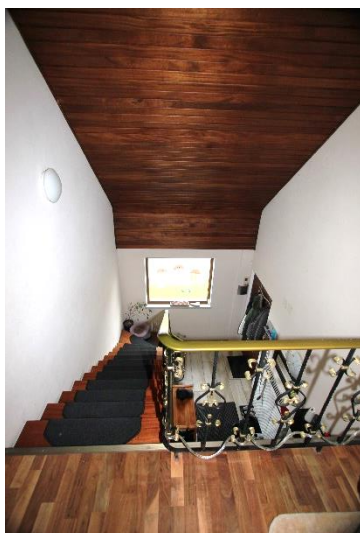
Eltern



Treppenhaus EG



Offener Flur im DG, links Luftraum



Treppenhaus EG/DG



Zimmer 1 im Südosten

WOHNHAUS DG



Feuchtflecken im Sockelbereich



Flur zur Einliegerwohnung



Öltanklagerraum



Küche Einliegerwohnung (Kinderzimmer)



Hobbyraum UG



Wohnzimmer Einliegerwohnung (Schlafzimmer)

WOHNHAUS DG



Schlafzimmer ELW (Kinderzimmer)



Giebelbalkon ELW, Blick nach Norden



Riss in der Wand



Giebelbalkon, Blick nach Süden

WOHNHAUS DG + SPITZ



Bodentreppe zum Spitz



Bühne im Spitz



Alte Dachfenster



Bühne im Dachspitz

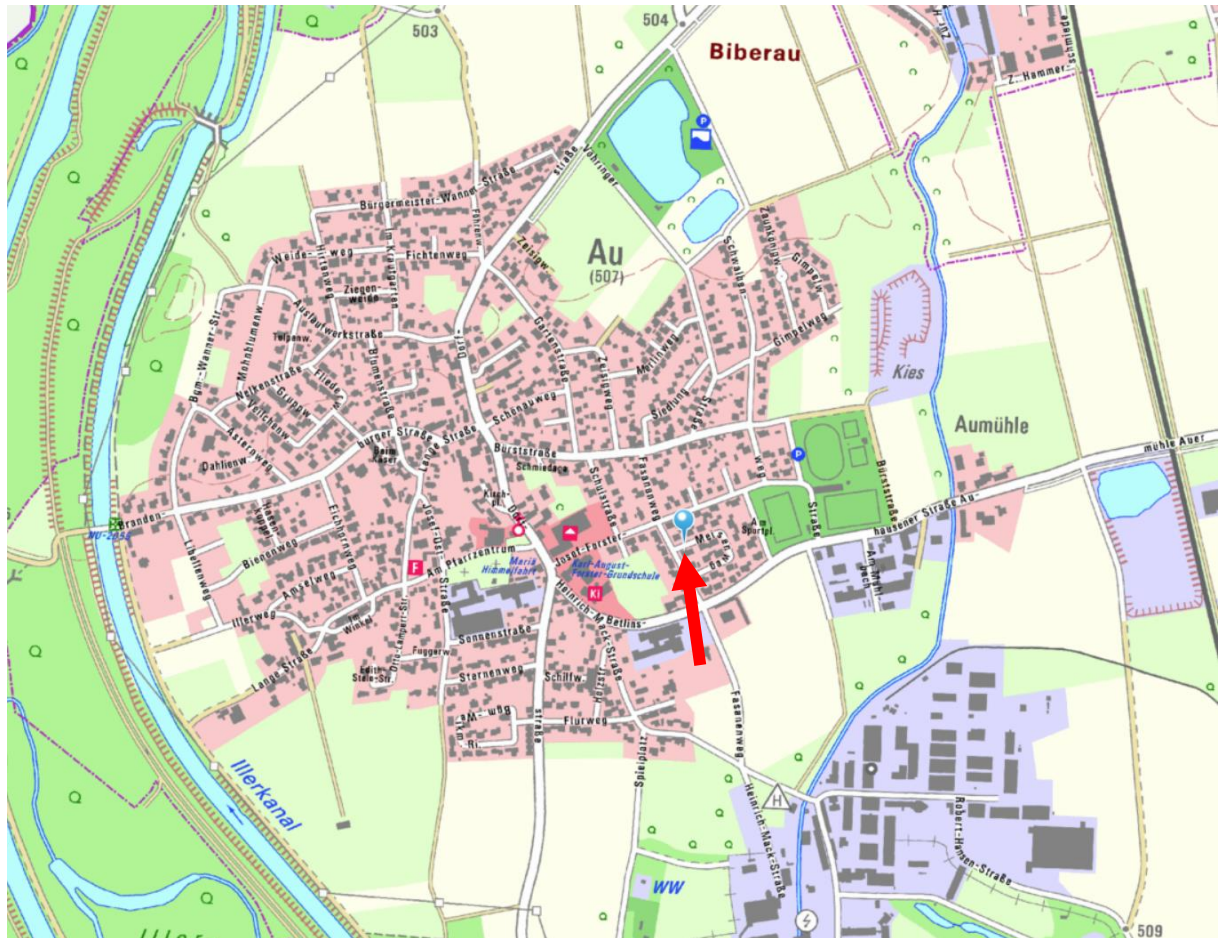


Blick vom Dach nach Süden in den Garten

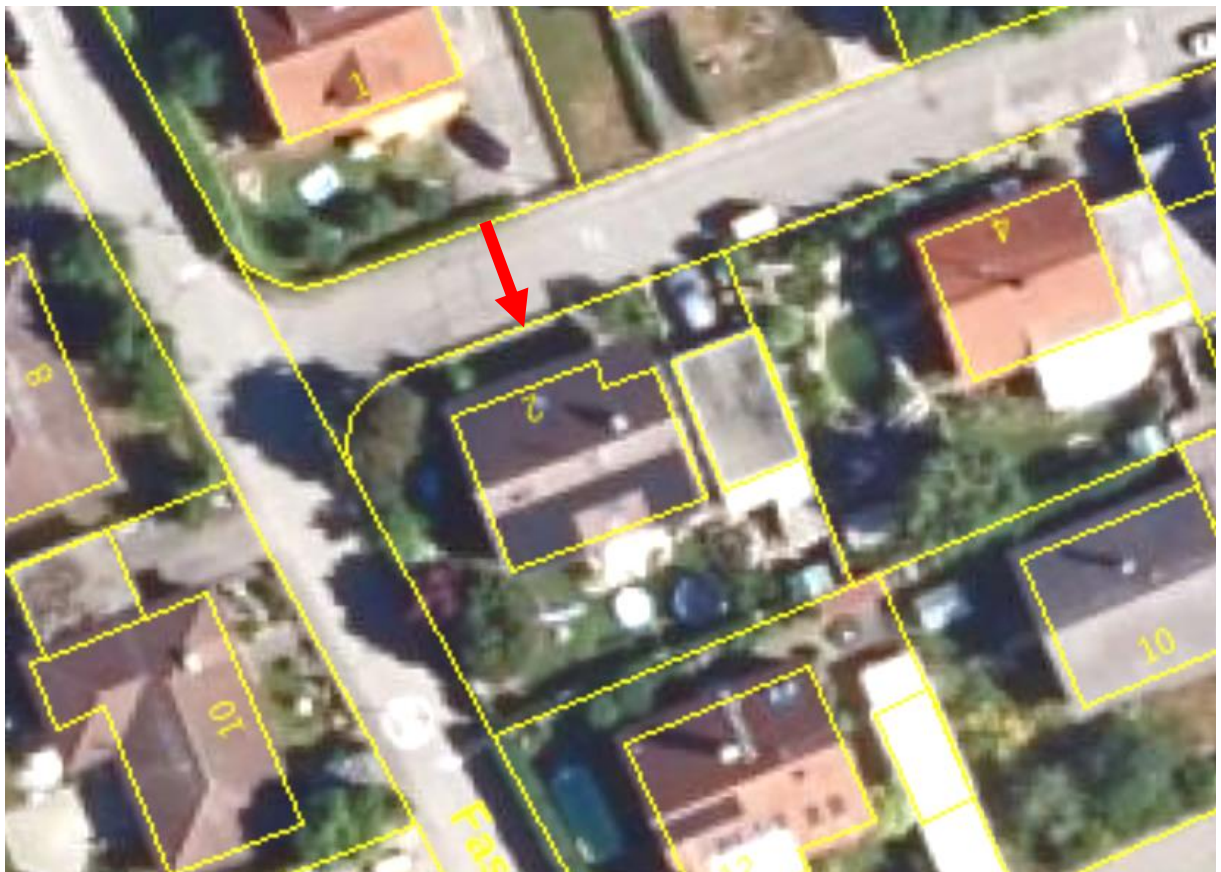


Blick in den südwestlichen Garten

ÜBERSICHT GEOPORTAL NU



LAGEPLAN ÜBERSICHT BAYERN ATLAS



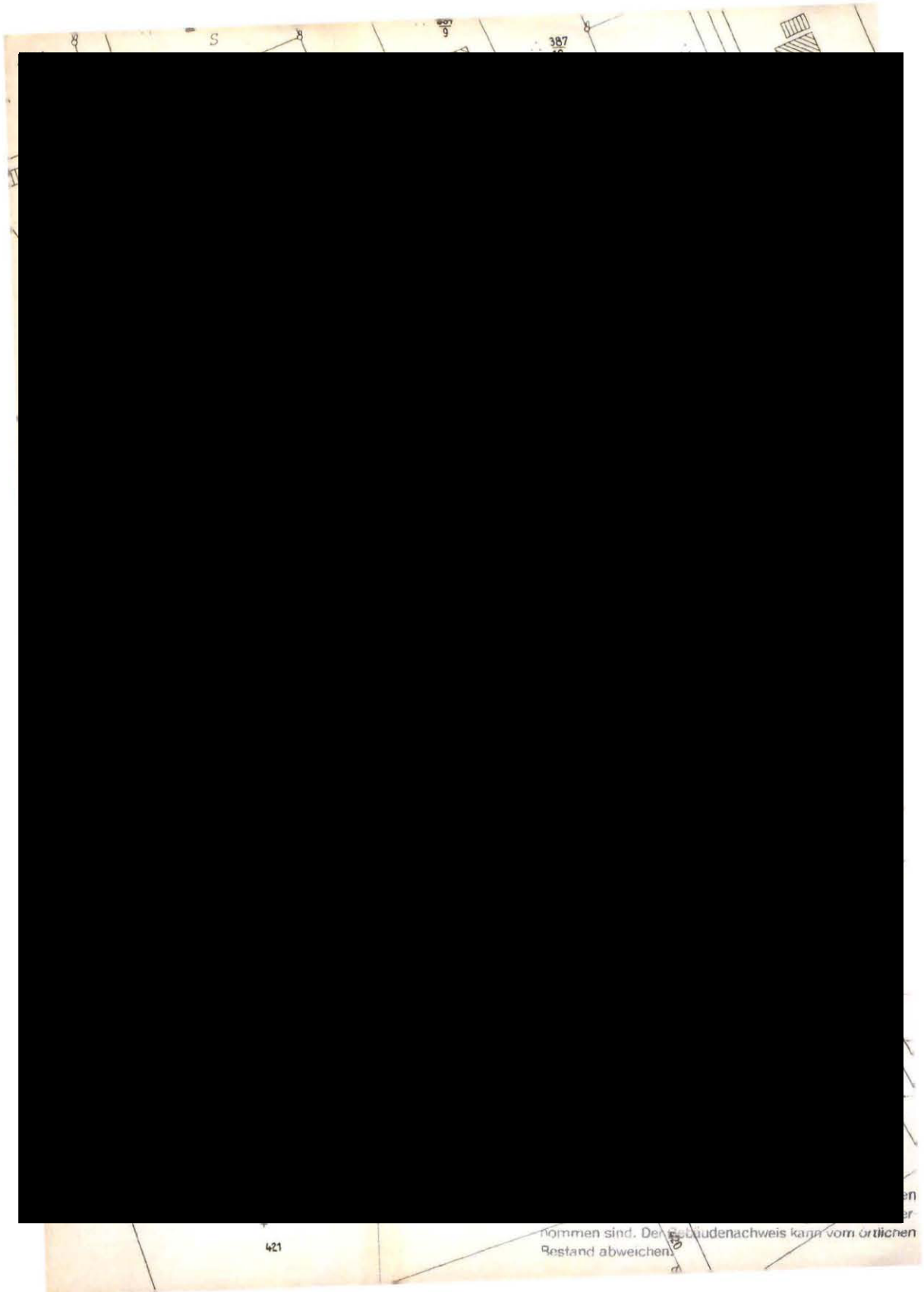
BEBAUUNGSPLAN



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

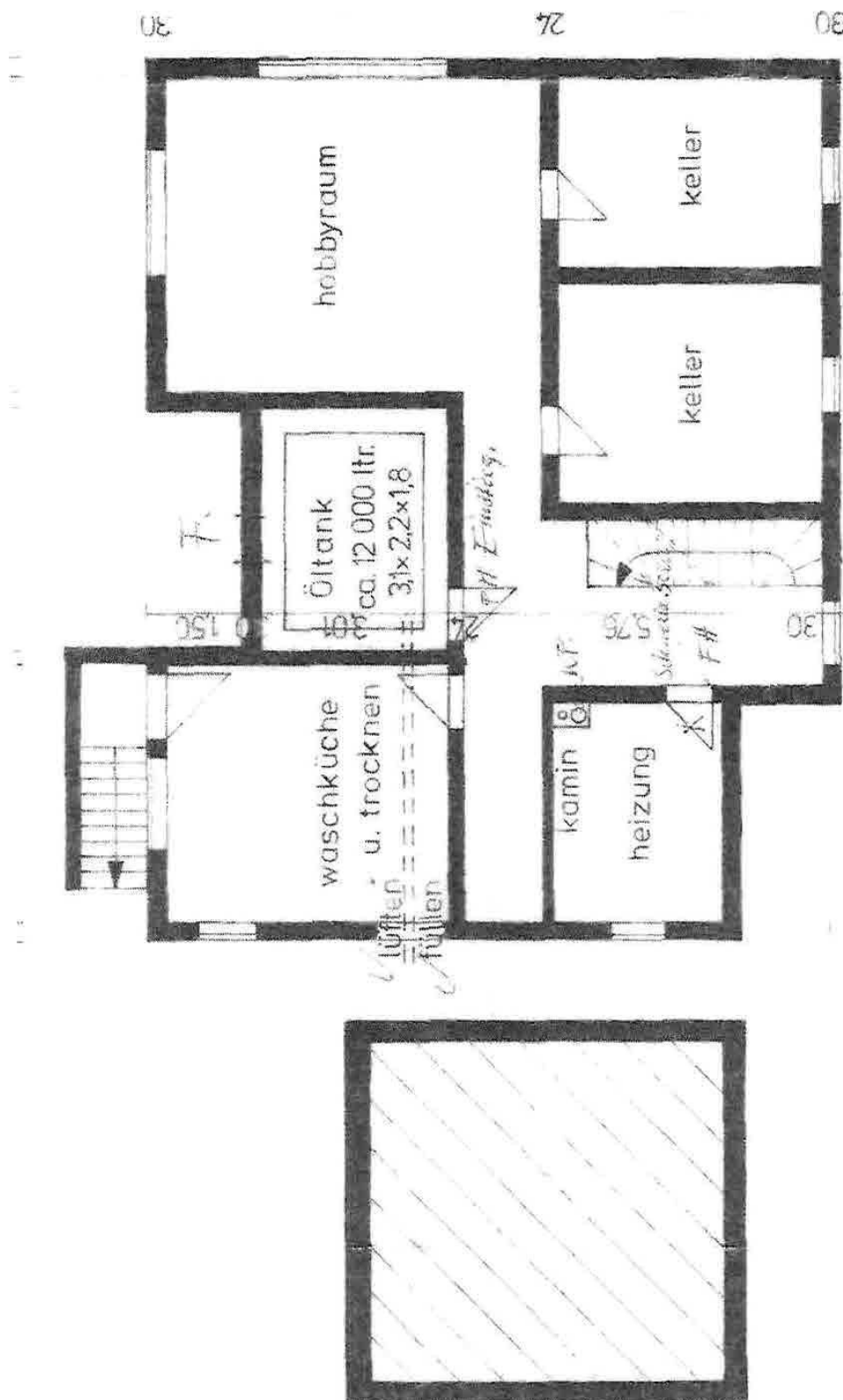
LAGEPLAN BAUGESUCH 1972

EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE

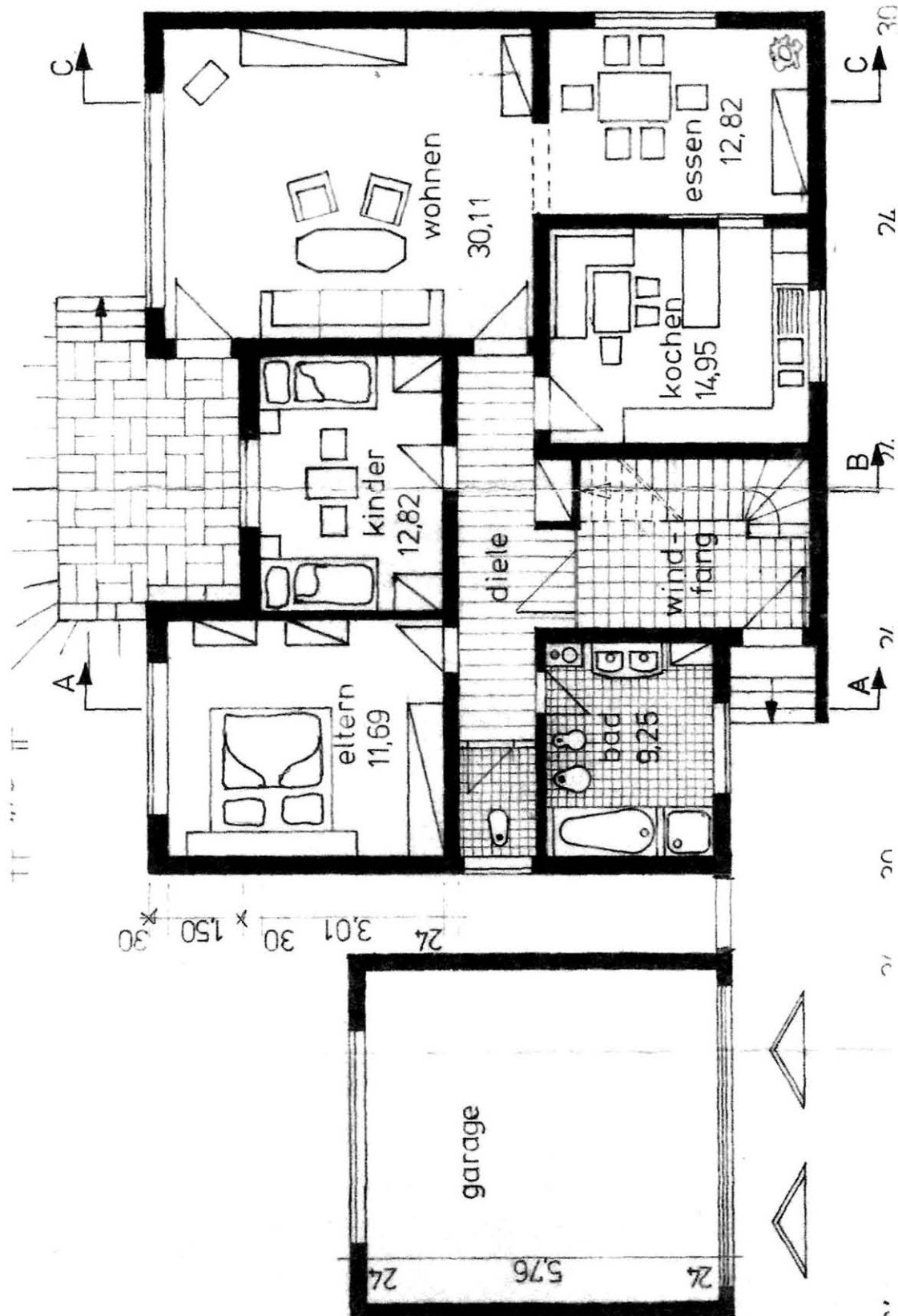


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

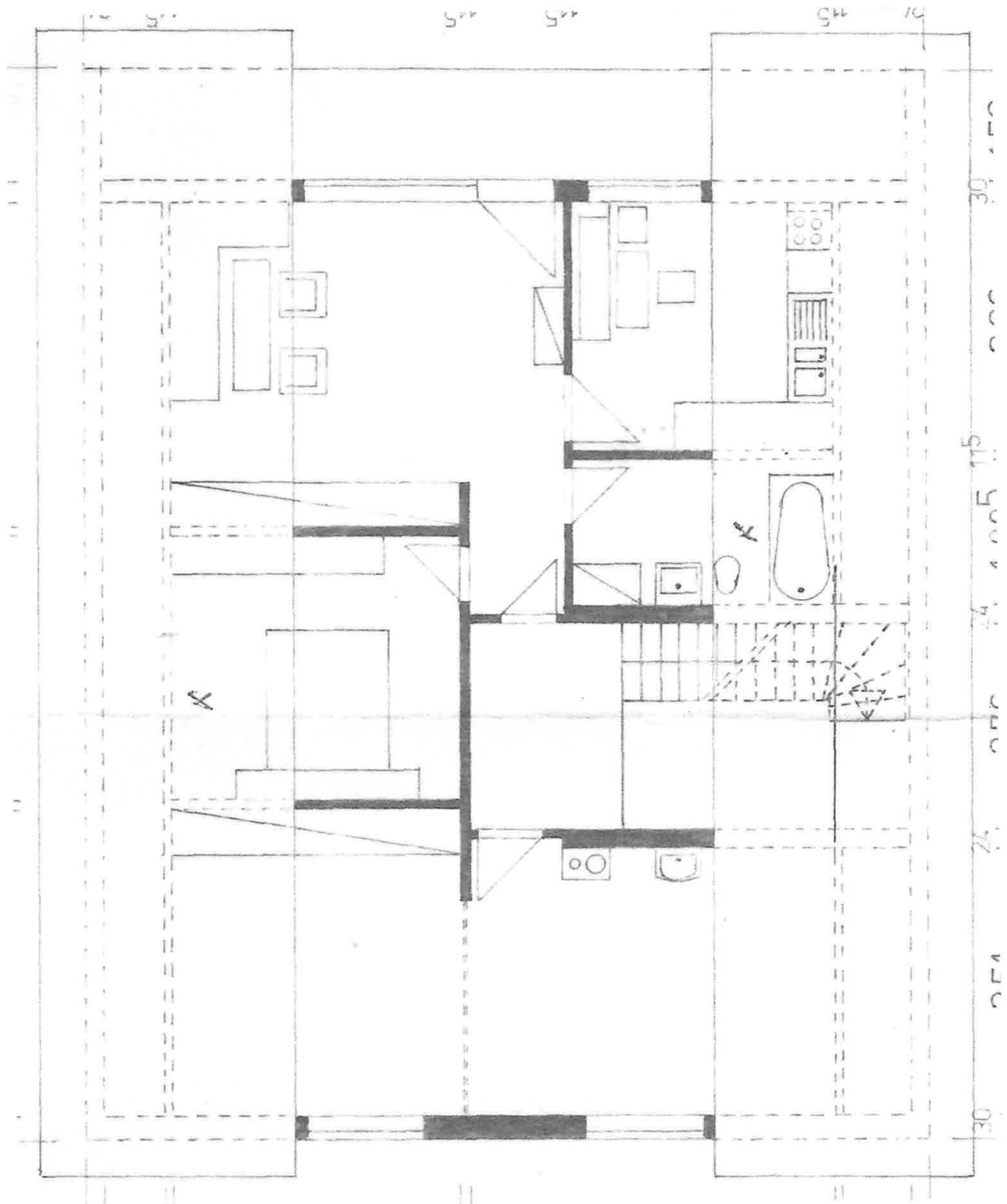
UNTERGESCHOSS BAUGESUCH 1972



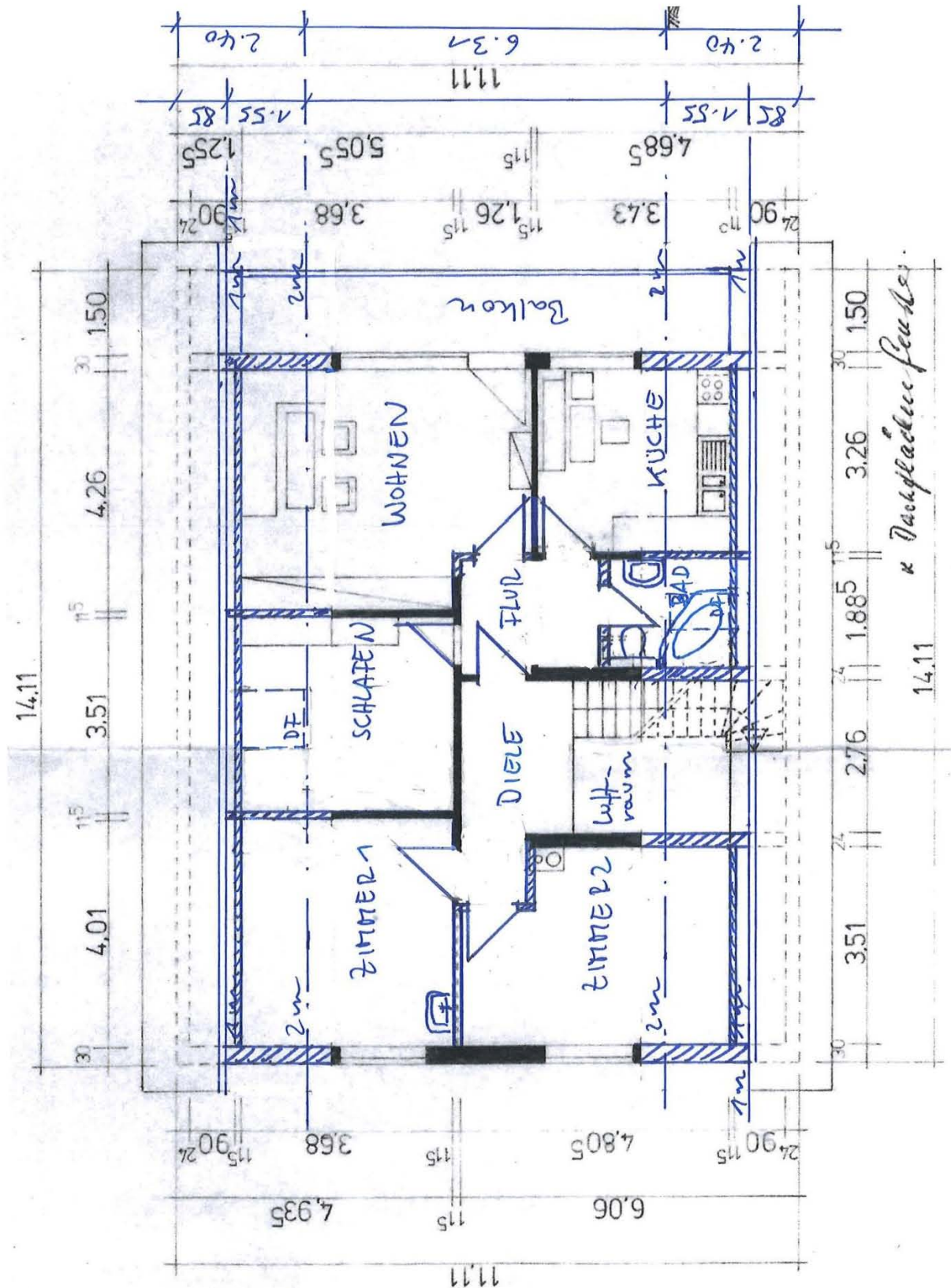
ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1972



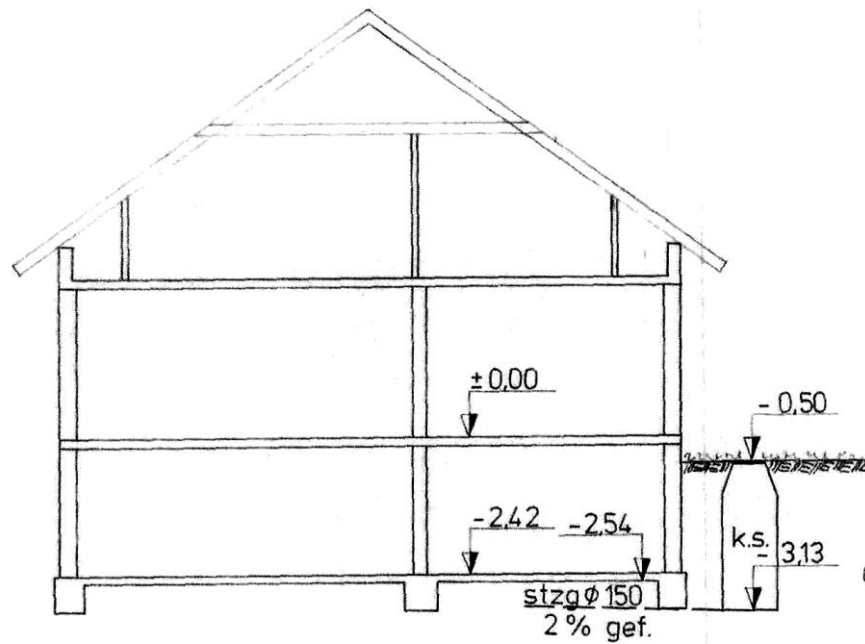
DACHGESCHOSS BAUGESUCH 1972



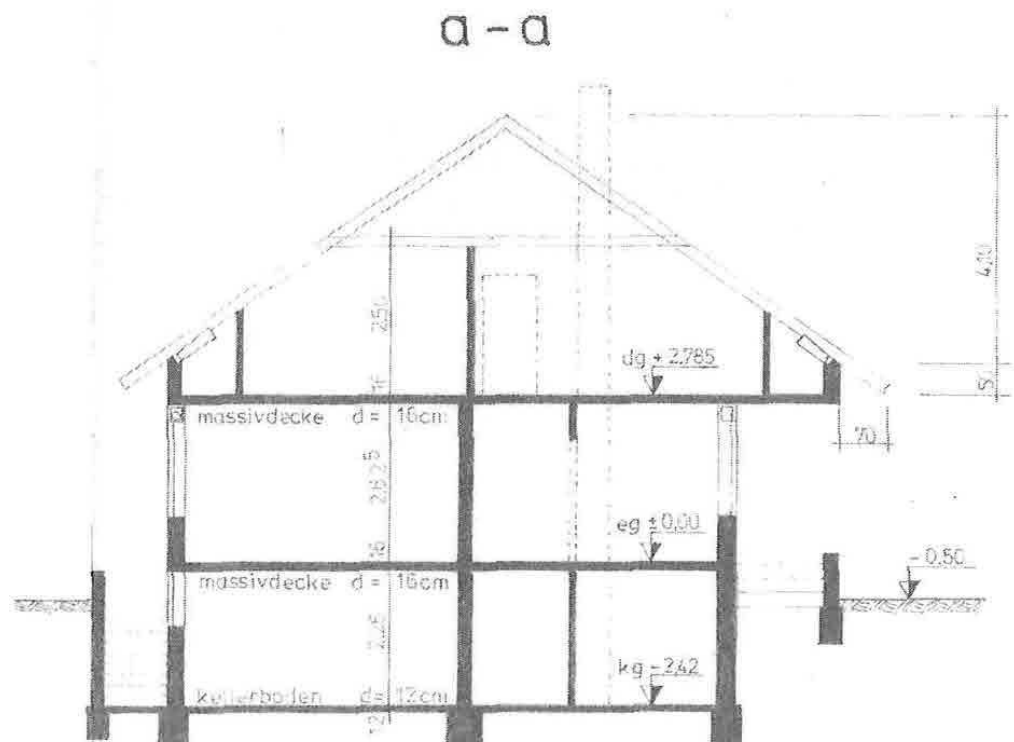
DACHGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



SCHNITTE

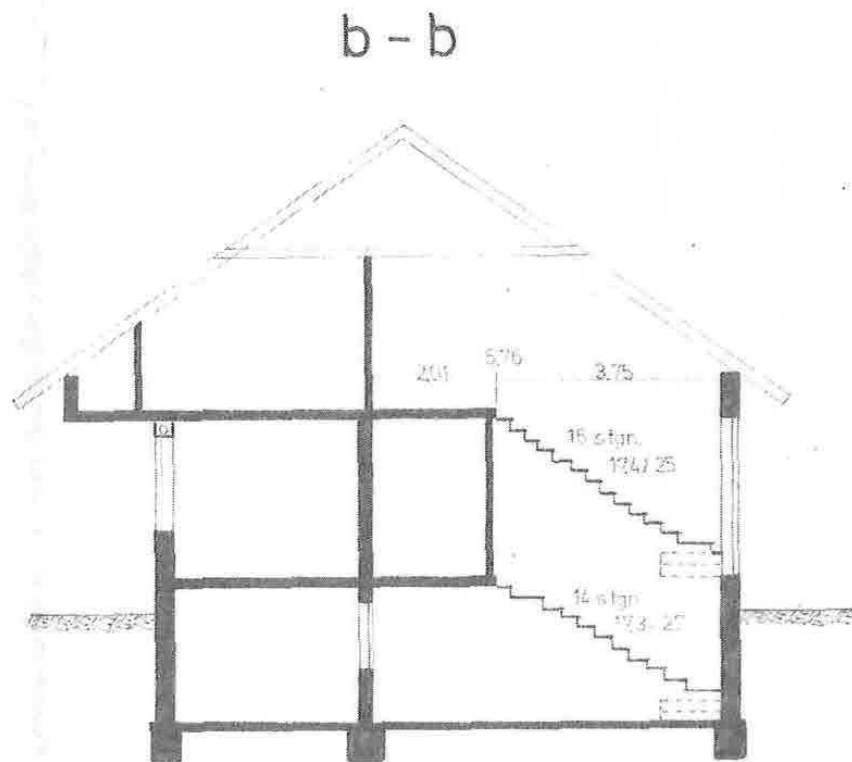


QUERSCHNITT

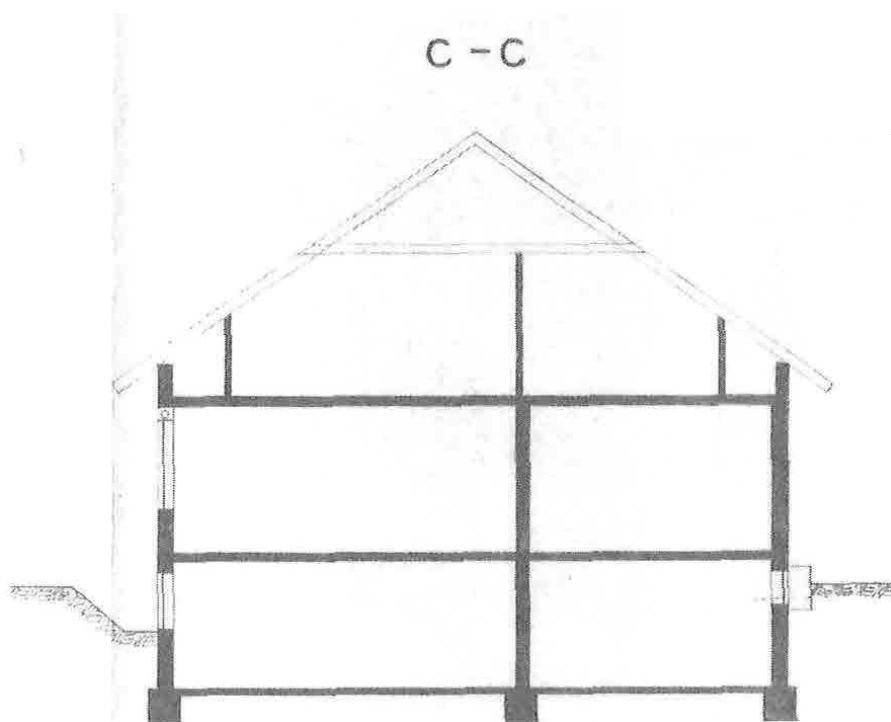


SCHNITT A

SCHNITTE

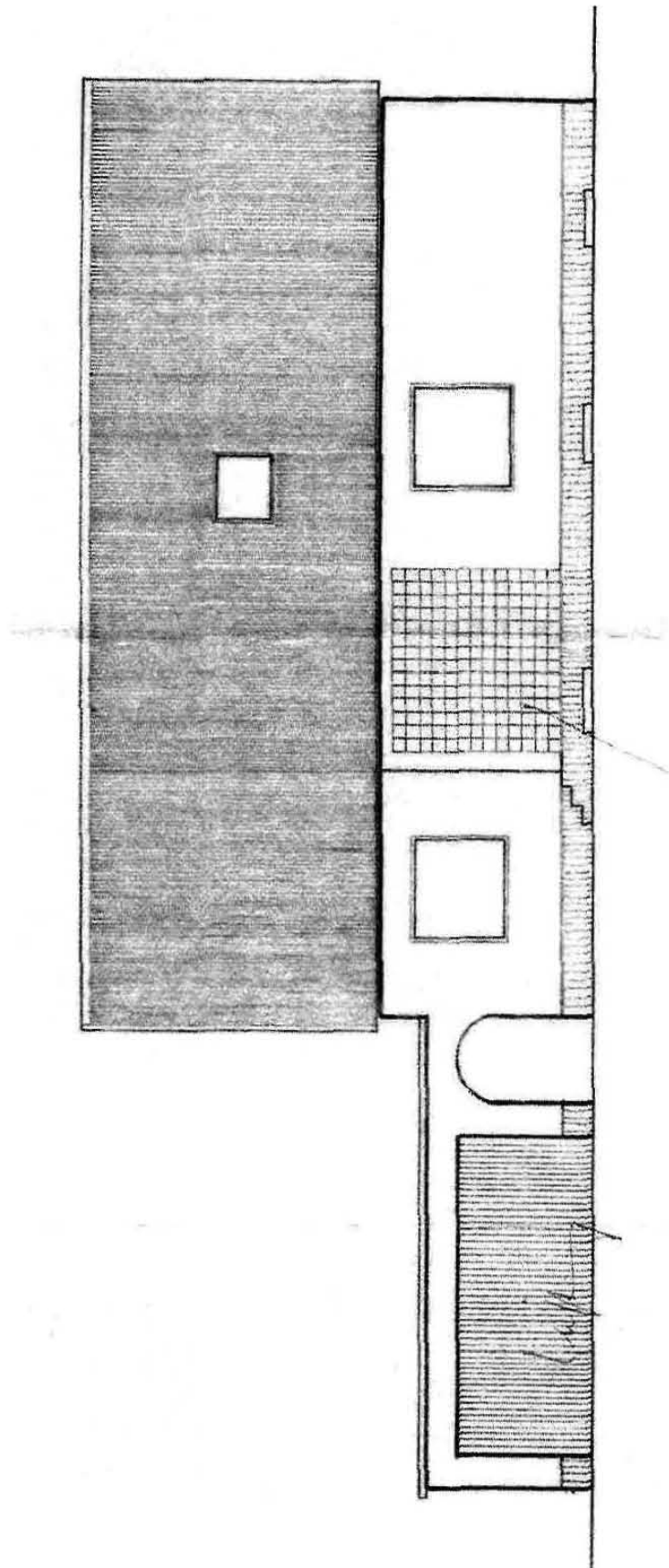


SCHNITT B

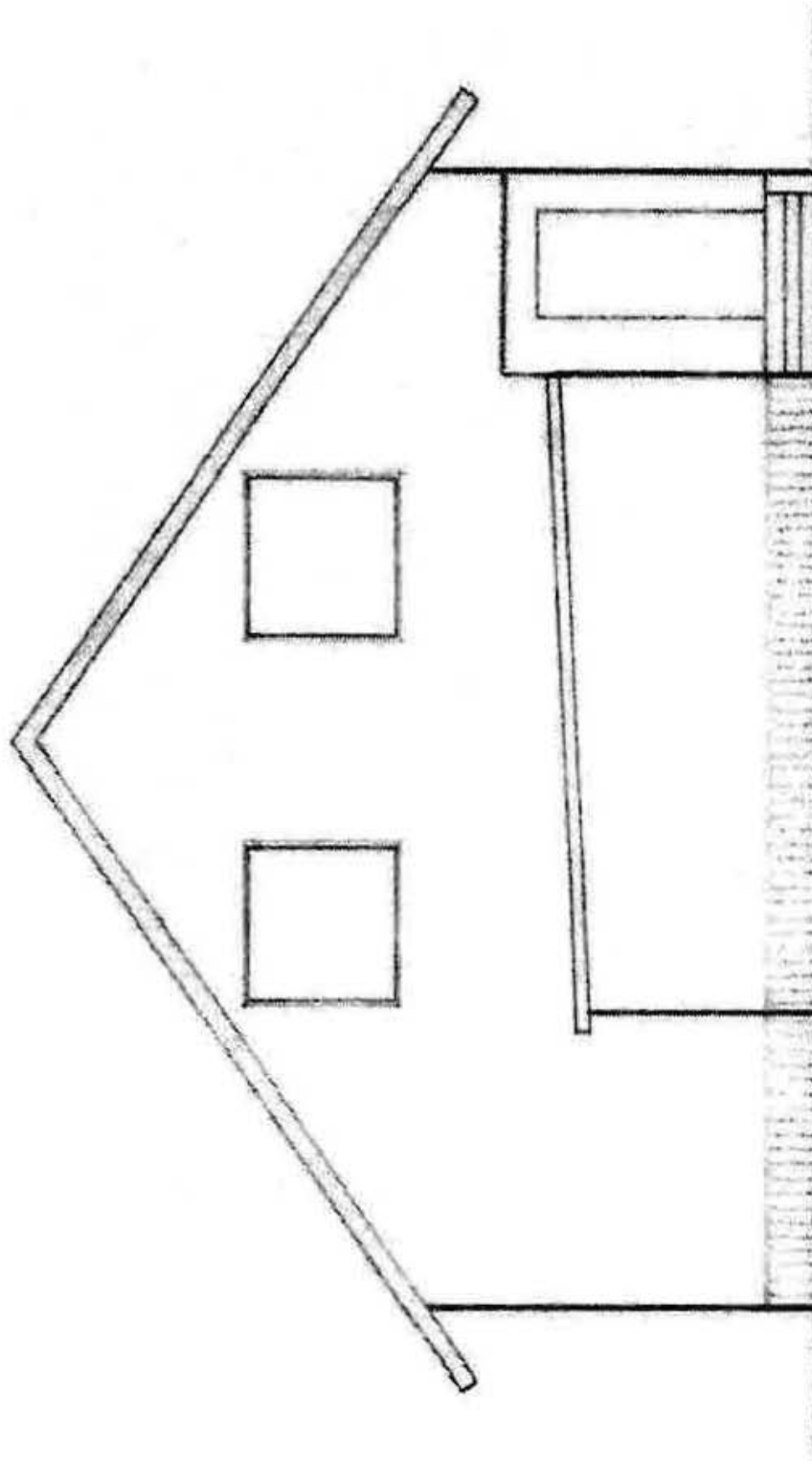


SCHNITT C

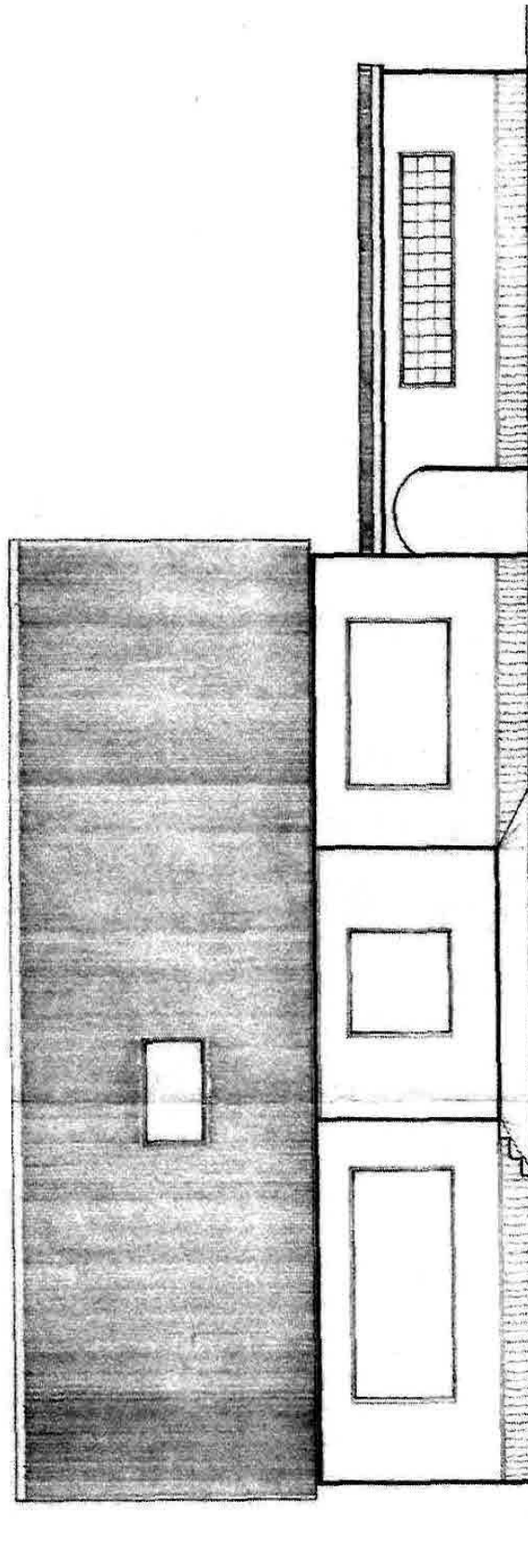
ANSICHT NORDEN



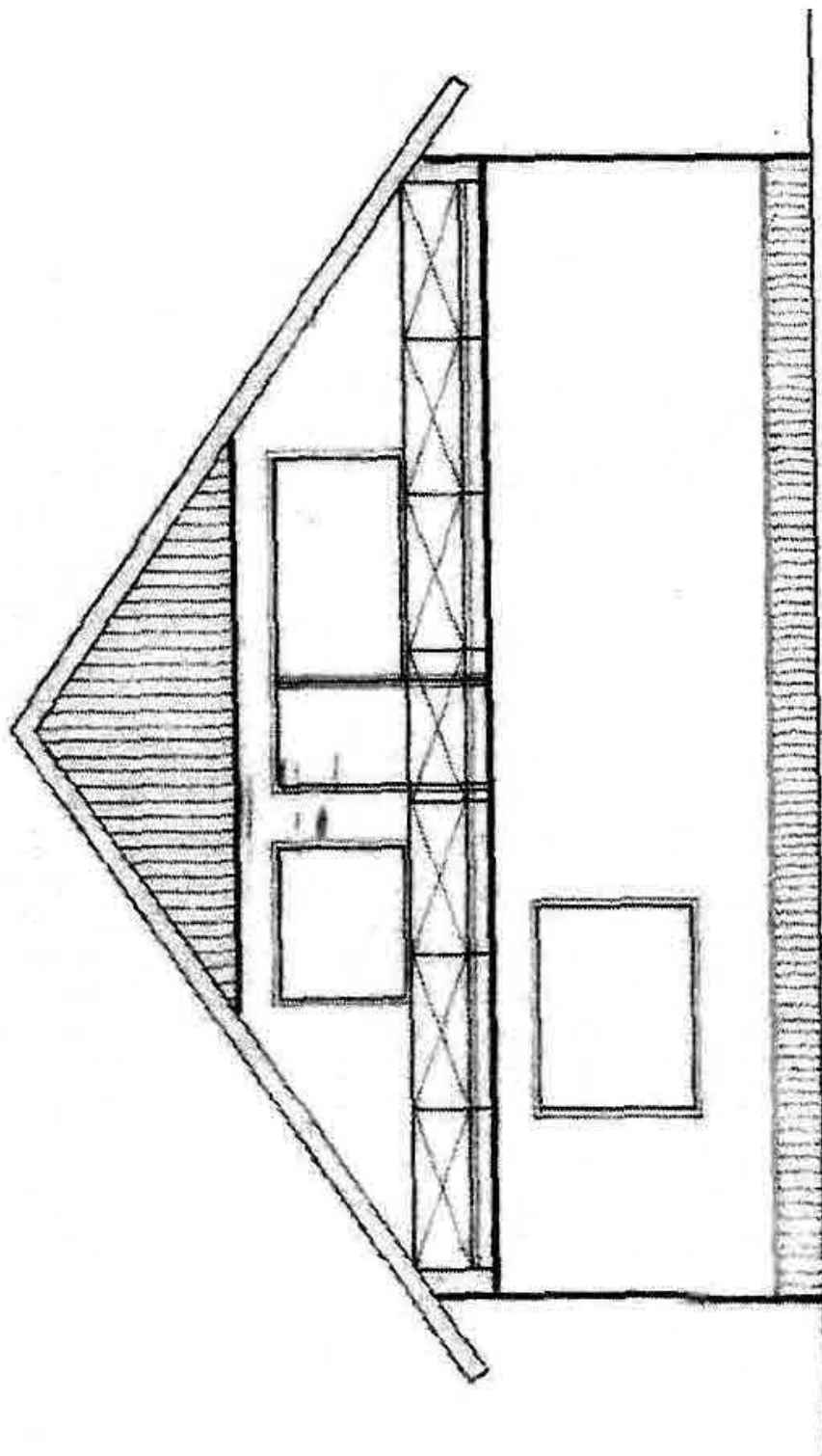
ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN

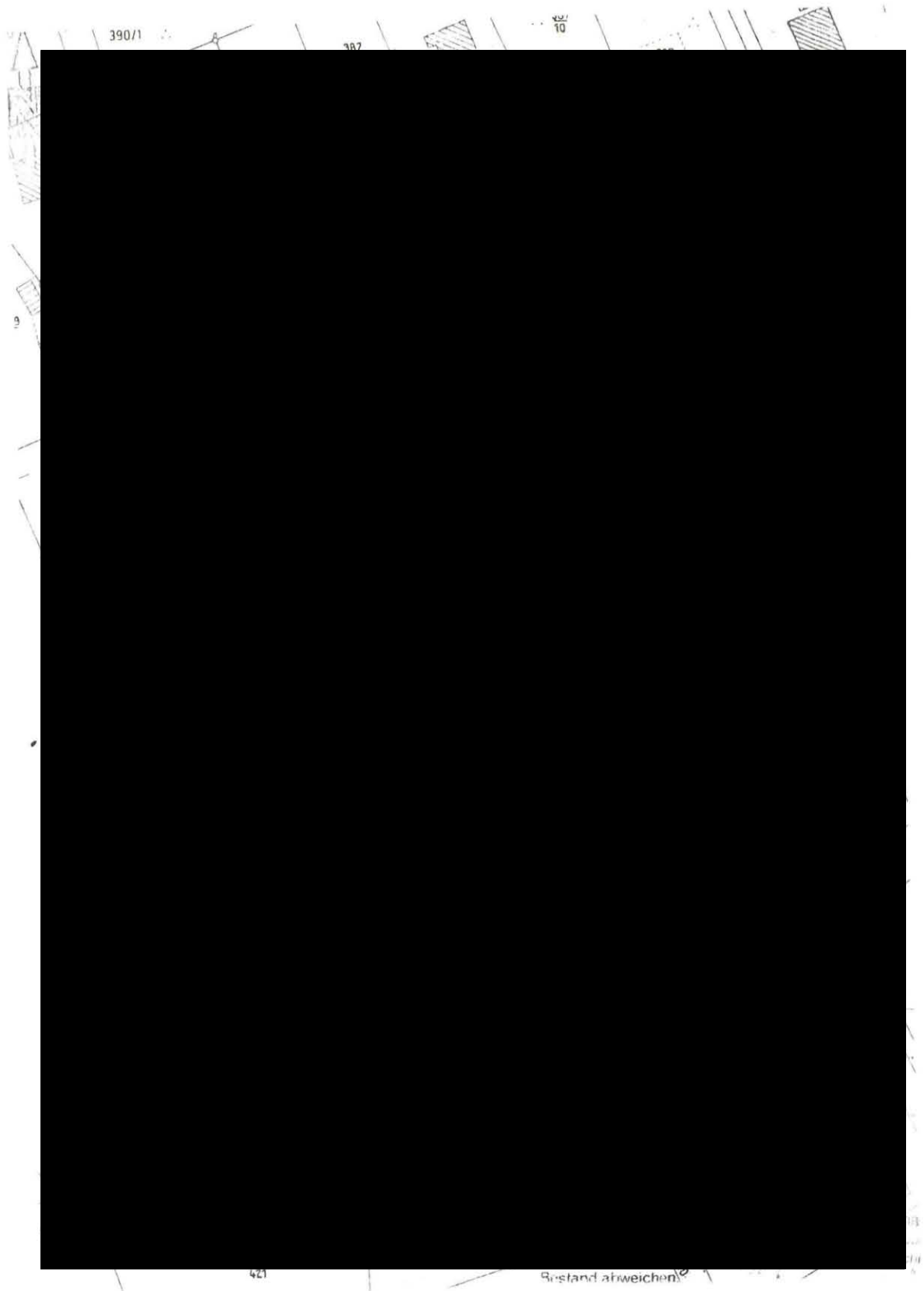


ANSICHT WESTEN



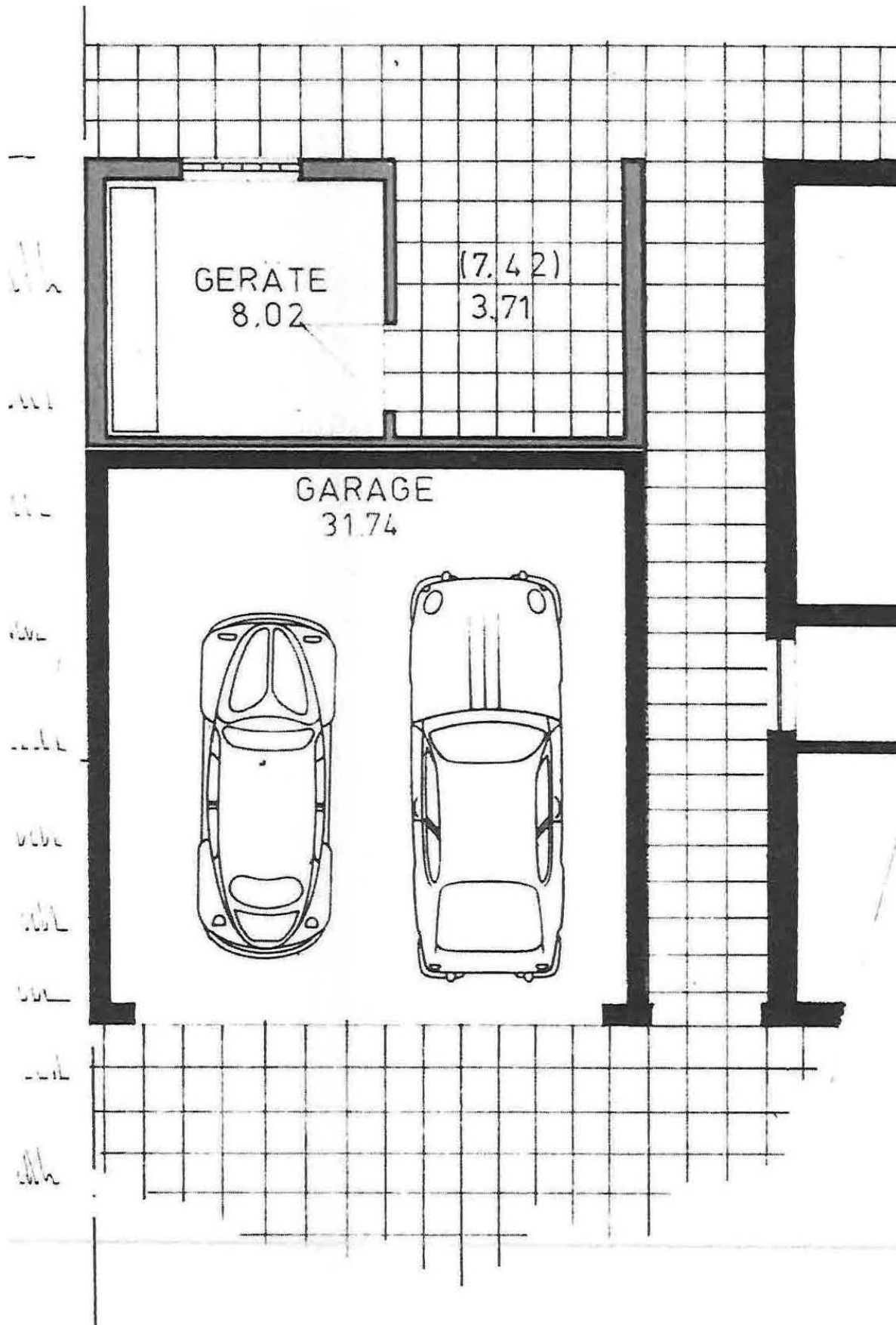
LAGEPLAN BAUGESUCH 1975

ERWEITERUNG GARAGE

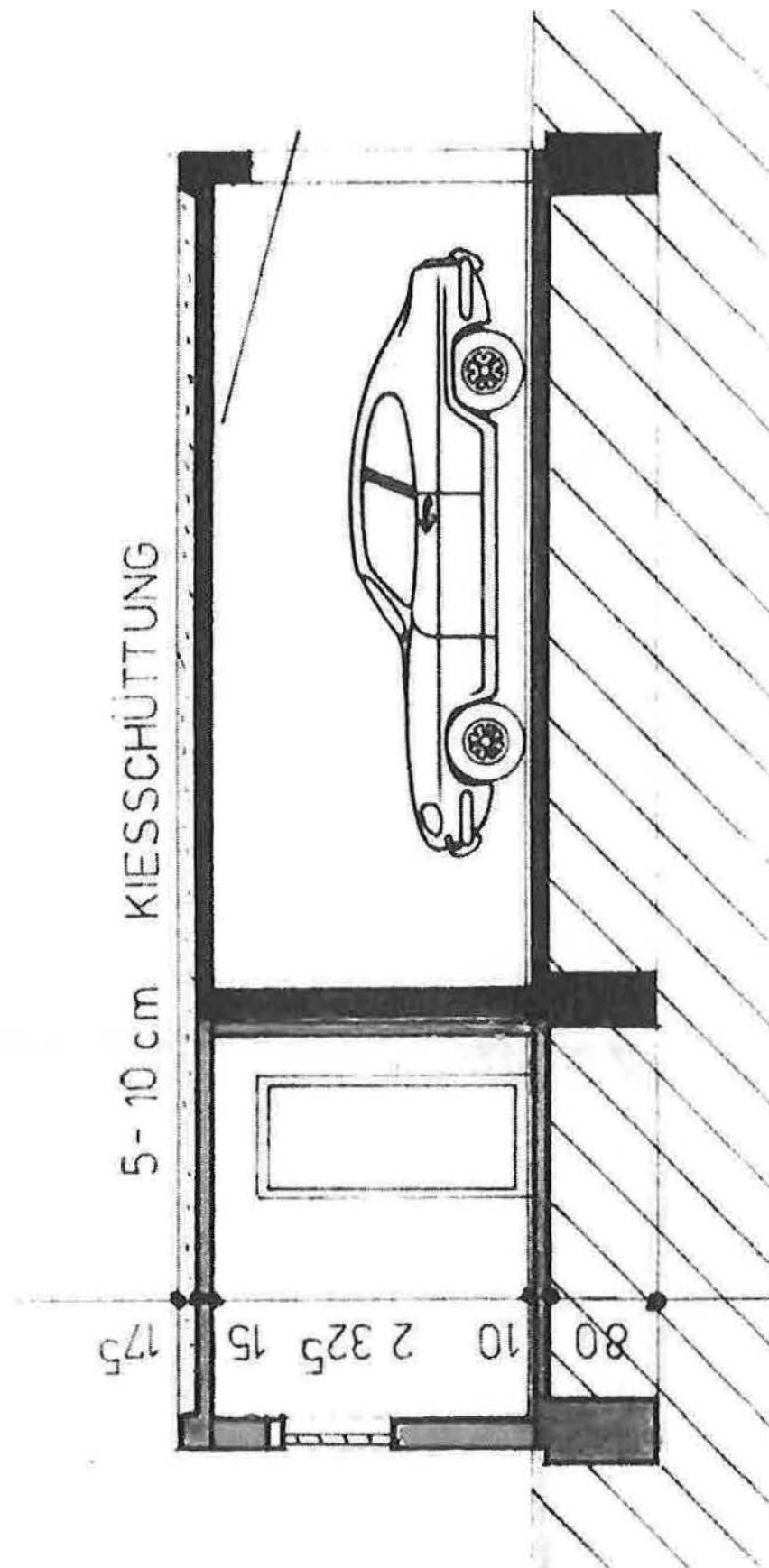


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

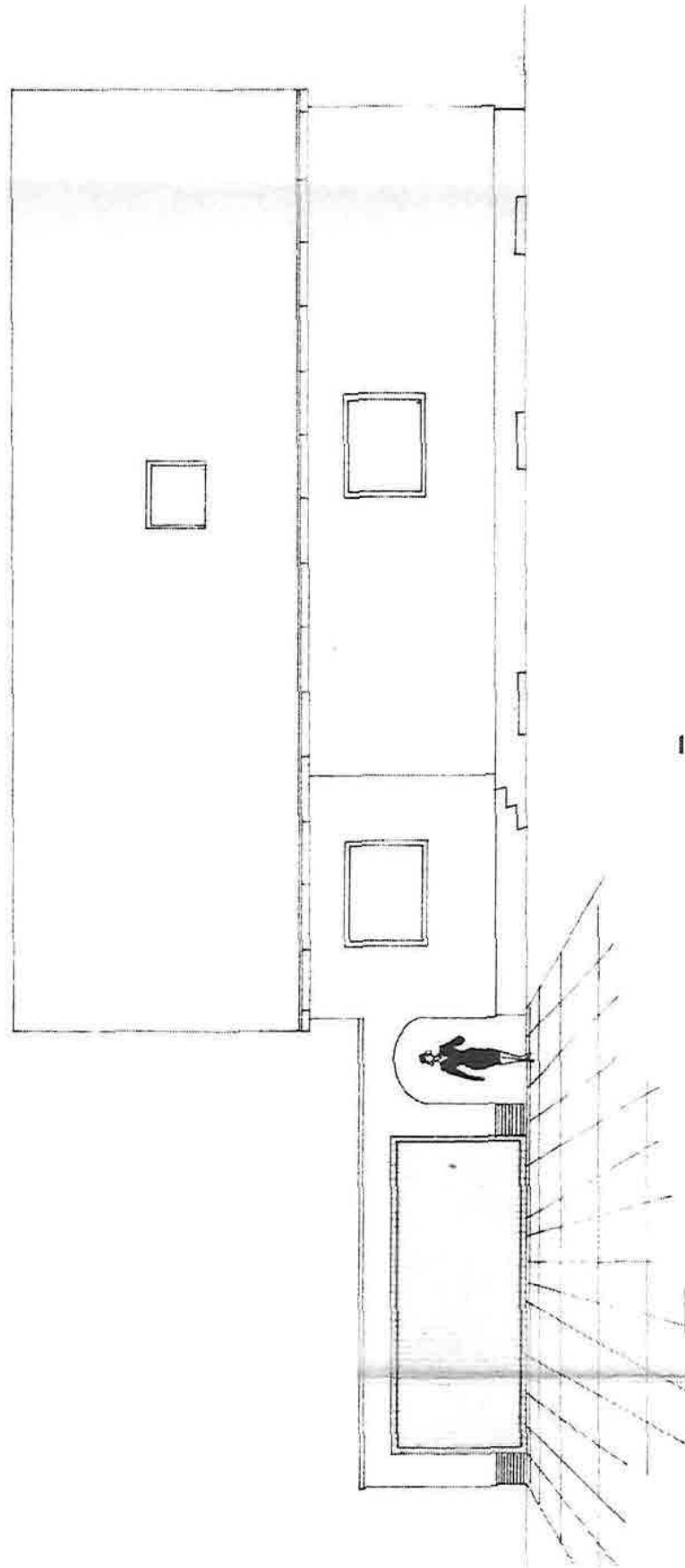
GRUNDRISS DOPPELGARAGE MIT GERÄTERAUM



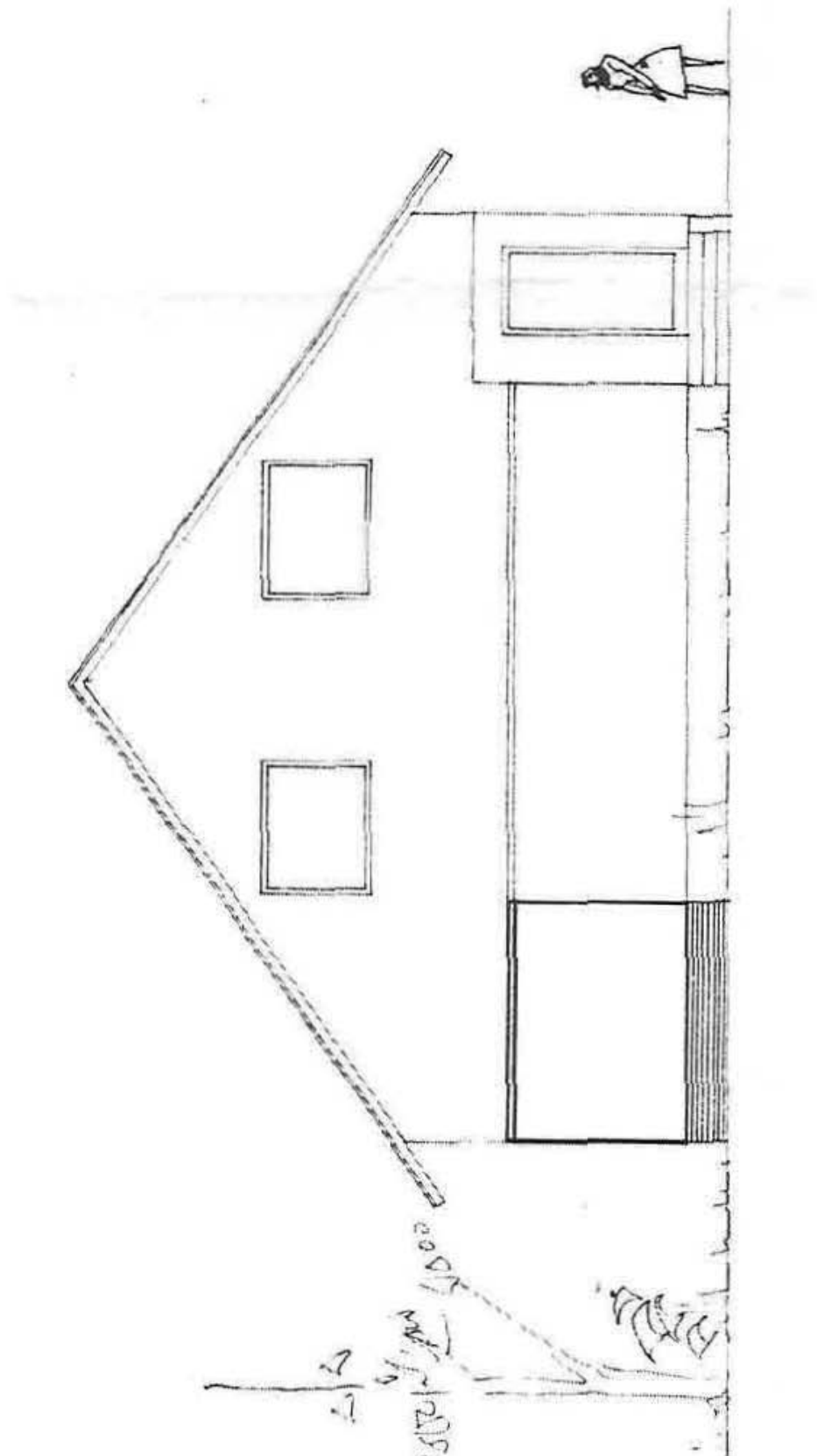
SCHNITT



ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN

