

WOLFGANG EICHELMANN
 DIPL.-ING (FH) DER ARCHITEKTUR



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

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück

in 89257 Illertissen - Betlinshausen

Lindenstraße 8

Flst. Nr. 15, Grundstücksgroße 5.086 m²,
 bebaut mit Hofstelle,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,
 Gemarkung Betlinshausen, Blatt 534



Verkehrswert **615.000,- €**

Wertermittlungstichtag 31.05.2023 (entspricht dem Qualitätsstichtag)

Verfasser Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichmann
 Augsburger Straße 21, 89312 Günzburg

Auftraggeber Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm

Zweck der Wertermittlung Zwangsversteigerungsverfahren 3K 42/22

Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten.
 Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.
 Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB (Marktwert) für das im Deckblatt beschriebene Anwesen wegen Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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

2.0 Bewertungsgrundlagen

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

Baupläne standen für die Bewertung nicht zur Verfügung

meine Ortsbesichtigung am 31.05.2023,

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war mir nicht möglich, da mir der Eigentümer beim angekündigten Besichtigungstermin keinen Einlass verschaffte.

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

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

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

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

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

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

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

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

Annahmen

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

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 31.05.2023

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Betlinshausen	534

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	Betlinshausen	15	Lindenstraße 8, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Garten	5.086m ²

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Eventuelle Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

3.5 Dritte Abteilung

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

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks dar.
Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Illertissen
Stadtteil	Betlinshausen
überregionale Verkehrsanbindung	durch Illertissen führen die Staatsstraße 2031 Bahnnebenstrecke mit Bahnhof Es besteht Autobahnanschluss in 1km Entfernung BAB 7 Würzburg - Lindau (Anschlussstelle Illertissen) Bundesstraße B300 in ca. 13 km Entfernung Flughafen Memmingerberg in ca. 35 km Entfernung
Wirtschaftsraum	In Nachbarschaft zum Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm bildet Illertissen ein Mittelzentrum im Süden des Landkreises Neu-Ulm. In Illertissen selbst sind neben einer Pfizer-Niederlassung viele mittelständische Unternehmen angesiedelt.

4.2 Ortsbeschreibung

Die Stadt Illertissen mit Verwaltungssitz umfasst die Ortsteile Au, Jedesheim, Tiefenbach, Betlinshausen und Dornweiler mit insgesamt ca. 16.500 Einwohnern.
Illertissen verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Hallenbad und Sportzentrum.

Zahl der Einwohner von Illertissen	ca. 9.660
Schulische Einrichtungen	Gymnasium Realschule Berufsschule Grund- und Hauptschulen Kindergärten
zu Betlinshausen	Betlinshausen liegt ca. 2km nördlich von Illertissen

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	an der Ortsdurchfahrtsstraße im Dorfgebiet
Immissionen	keine außergewöhnlichen Belastungen
Umgebung	Wohnbebauung, südlich Hofstelle
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach § 34 nach Art und Maß der umliegenden Bebauung
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt, im Westen von der „Lindenstraße“ erschlossen (s. Lageplan S. 17)
Grundstücksfläche	5.086 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	Hofstelle mit Wohnhaustrakt und Wirtschaftsgebäuden für die Landwirtschaft
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Denkmalschutz	besteht nicht
Erschließung	die bestehende Bebauung ist voll erschlossen
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	keine verkehrswertrelevanten Eintragungen

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es konnte von mir keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen vorgenommen werden, da mir der Eigentümer beim Ortstermin keinen Zugang ermöglichte.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen und stützen sich auf meine Ortsbesichtigung von der Straße aus.

Das Gehöft macht einen ungepflegten Gesamteindruck und so weit von der Straße aus einsehbar besteht hoher Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau bei den baulichen Anlagen.

Die Bebauung besteht aus Wohnhaustrakt 4.4.1 mit anschließender Scheune und Stall 4.4.2, Schuppen 4.4.3, Garagengebäude 4.4.4 sowie Unterstand 4.4.5 (s. Lageplan, S.17).

4.4.1 Wohnhaustrakt

Gebäudetyp	teilunterkellertes Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	überschlägig, auf Grundlage der Abmessungen entnommen aus dem Geodaten-Informationssystem des LRA Neu-Ulm		
	KG	4,0 x 4,0 =	16,00 m ²
	EG, OG, DG	10,0 x 15,0 x 3 =	450,00 m ²
	Bruttogrundfläche, gesamt		466,00 m ²
Bauweise			
Umfassungswände	Mauerwerk, verputzt		
Innenwände	Mauerwerk, verputzt		
Decken	Holzbalken- und Betondecken		
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 45°,		
Dachdeckung	Biberdeckung		
Spenglerarbeiten	Kupferblech		
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung		
Haustüre	Holztüre		

4.4.2 Scheune und Stall

Gebäudetyp und Nutzung	an Wohnhaus anschließende Scheune mit Stall		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	überschlägig, auf Grundlage der Abmessungen entnommen aus dem Geodaten-Informationssystem des LRA Neu-Ulm		
	EG	$10,0 \times 32,0 + 23,0 \times 13,00 + 12,2 \times 17,5 =$	833,00 m ²
Bauweise			
Umfassungswände	Mauerwerk, teilweise Holzbrettwand		
Innenwände	Mauerwerk, verputzt		
Decken	Holzbalkendecken		
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 45°, Pultdach		
Dachdeckung	Biberdeckung, Trapezblech		
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung		
Türen, Tore	Holz		

4.4.3 Schuppen

Gebäudetyp und Nutzung	Schuppen und PKW-Garage		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	überschlägig, auf Grundlage der Abmessungen entnommen aus dem Geodaten-Informationssystem des LRA Neu-Ulm		
	EG	$7,0 \times 25,0 + 2,8 \times 4,5 =$	188,00 m ²
Bauweise			
Umfassungswände	Mauerwerk, teilweise Holzbrettwand		
Innenwände	Mauerwerk, verputzt		
Decken	Holzbalkendecken		
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 45°, Pultdach		
Dachdeckung	Biberdeckung		
Türen, Tore	Holz		

4.4.4 Garagengebäude

Gebäudetyp und Nutzung	Garagengebäude für Landmaschinen		
Bruttogrundfläche	überschlägig, auf Grundlage der Abmessungen entnommen aus dem Geodaten-Informationssystem des LRA Neu-Ulm		
	EG	$6,4 \times 20,9 =$	134,00 m ²
Bauweise			
Umfassungswände	Mauerwerk		
Innenwände	Mauerwerk, verputzt		
Decken	Holzbalkendecke		
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 45°, Pultdach		
Dachdeckung	Biberdeckung, Trapezblech		
Türen, Tore	Holz		

4.4.5 Unterstand

Gebäudetyp und Nutzung	Unterstand		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	überschlägig, auf Grundlage der Abmessungen entnommen aus dem Geodaten-Informationssystem des LRA Neu-Ulm		
	EG	$7,1 \times 20,0 + 11,0 \times 11,0 =$	263,00 m ²
Bauweise			
Umfassungswände	Mauerwerk		
Dachdeckung	Wellzementplatten, Trapezblech		

4.4.6 Beschreibung der Außenanlagen

Die Zufahrten zum Grundstück sind mit Toren verschlossen. Die einsehbaren Grundstücksbereiche sind mit Schotter befestigt. Teilweise lagern Schrottteile und Sperrmüll. Weiterhin ist das Grundstück mit hochstämmigen Bäumen bewachsen.

4.5 Zubehör

Zubehör konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.6 Mieter und Miete

Mietverhältnisse konnten festgestellt werden.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage innerhalb von Betlinshausen an der Hauptstraße ist als durchschnittliche Wohnlage zu werten.

Von großer Bedeutung für die Bestimmung des Verkehrswerts im vorliegenden Fall ist der Umstand, dass der Gebäudebestand wirtschaftlich und technisch überaltert ist und keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Bodens mehr darstellt.

Im vorliegenden Fall ist deshalb davon auszugehen, dass sich Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten an den Neubebauungsmöglichkeiten orientieren. Dabei ist es wahrscheinlich, dass das Grundstück von der Bebauung freigelegt und einer optimierten Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt wird.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass trotz der vergleichsweise großen Grundstücksfläche die Bebaubarkeit aufgrund des unregelmäßigen Zuschnitts eingeschränkt ist und der westliche Teil des Grundstücks dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Der Wert des Grundstücks leitet sich ab aus dem Bodenwert abzüglich der zu erwartenden Kosten zur Baureifmachung als Wohnbaugrundstück und der zu erwartenden Herstellungskostenbeiträge.

Lageplan mit Bebauungsskizze



*Bebauungsskizze (rot) im Rahmen der Verkehrswertermittlung ohne Rechtsverbindlichkeit
rot skizziert: Neubebauung und Grundstücksteilung*

Die bauliche Nutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche hat in Abstimmung mit der Stadt Illertissen und dem Landratsamt Neu-Ulm als Baurechtsbehörde zu erfolgen und ist mit einem Bebauungsplan auf eine sichere Baurechtsgrundlage zu stellen.

6.0 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Von großer Bedeutung für die Bestimmung des Verkehrswerts ist im vorliegenden Fall ist der Umstand, dass der Gebäudebestand wirtschaftlich überaltert ist und keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Bodens darstellt.

Bei Beibehaltung des vorhandenen Gebäudebestandes liegt die Nutzungsintensität deutlich unterhalb dessen, was rechtlich möglich ist. Kaufinteressenten würden nicht bereit sein den „vollen Bodenwert“ zu bezahlen, der bei einem frei bebaubaren Grundstück in dieser Lage zu erzielen wäre.

Der sich ergebende Abschlag auf den Bodenwert würde den Sachwert der baulichen Anlagen übersteigen und dazu führen, dass sich als Folge des Erhalts des Gebäudebestandes ein Gesamtwert ergeben würde, der unter dem des unbebauten Grundstücks nach Freilegung von der Bebauung läge.

Im vorliegenden Fall ist deshalb davon auszugehen, dass sich Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten an den Neubebauungsmöglichkeiten orientieren. dabei ist es wahrscheinlich, dass das zu bewertende Grundstück von der Bebauung freigelegt und einer optimierten Nutzung zugeführt wird.

Die Bewertung derartiger Grundstücke erfolgt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem **Liquidationsverfahren**.

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlagen wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Im Liquidationsverfahren wird der Bodenwert unter der Annahme einer Neubebauung mit optimierter Nutzung des Grundstücks ermittelt und um die Abbruchkosten für die bestehenden baulichen Anlagen gemindert.

Im vorliegenden Fall stehen einem sofortigen Abbruch der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag keine privatrechtlichen Bindungen entgegen.

6.2 Bodenwertermittlung im Liquidationsverfahren

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

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

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

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

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2022 für Betlinshausen, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 160,- €/m², einschließlich der Erschließung festgestellt, abgeleitet aus Verkäufen in 2021.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in den Neubaugebieten von Betlinshausen liegen bei 190,- €/m² und 210,- €/m².

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

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzung als Wohnbaufläche wird von mir als vorläufiger Bodenwert der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für angemessen erachtet.

vorläufiger Bodenwert	190,00 €/m ²
-----------------------	-------------------------

Wegen des unregelmäßigen Zuschnitts,
der die Bebaubarkeit einschränkt,

wird ein Abschlag von 10% in Ansatz gebracht	./. 19,00 €/m ²
grundstücksangepasster Bodenwert damit	171,00 €/m ²

Der vorläufige Bodenwert errechnet sich damit:

Flnr. 15 **5.086 m² x 171,- €/m² =** **869.706,- €**

Die geschätzten Abbruchkosten und Freilegungskosten werden wertmindernd auf Grundlage der Bruttogrundfläche nach Erfahrungssätzen wie folgt veranschlagt:

Wohnhaustrakt	466 m ² x 150,- €/m ² =	69.900,- €	
Scheune mit Stall	833 m ² x 100,- €/m ² =	83.300,- €	
Schuppen	188 m ² x 80,- €/m ² =	15.040,- €	
Garagegebäude	134 m ² x 100,- €/m ² =	13.400,- €	
Unterstand	263 m ² x 50,- €/m ² =	13.150,- €	
<u>sonstige Freilegungskosten, pauschal</u>		<u>10.000,- €</u>	
Abbruch- und Freilegungskosten		204.790,- €	./. 204.790,- €

abzgl. Planungskosten			
- für Bebauungsplan, 0,5 ha			./. 12.000,- €

Vermessungskosten, pauschal			./. 2.000,- €
-----------------------------	--	--	----------------------

Die geschätzten, zu erwartenden Herstellungskostenbeiträge für Wasser und Kanal werden wertmindernd auf Grundlage der geschätzten Bruttogrundfläche der Neubebauung veranschlagt.

			./. 36.000,- €
--	--	--	-----------------------

Bodenwert gesamt			614.916,- €
-------------------------	--	--	--------------------

7.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück, dessen baulichen Anlagen wirtschaftlich und technisch überaltert sind und zum Abbruch anstehen.

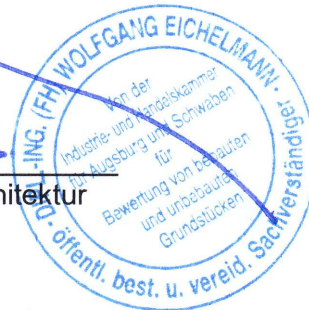
Bei marktgerechter Rundung des im Liquidationsverfahrens festgestellten Bodenwerts wird vom mir der

Verkehrswert des Grundstücks zum 31.05.2023 mit 615.000,- € festgestellt.

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

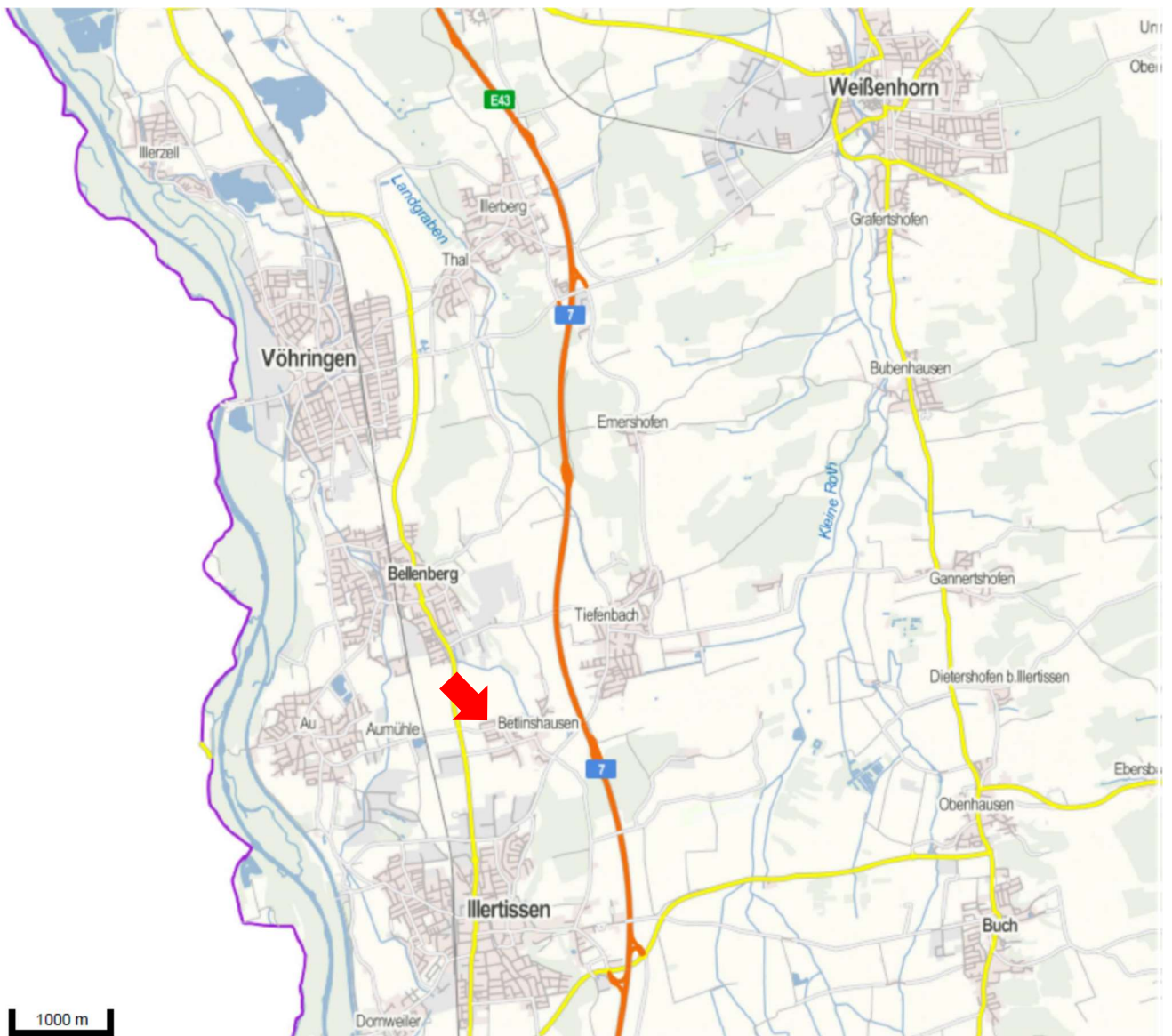
Günzburg, den 01.09.2023

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



Anlagen : Ortslageplan
Ortsplan
Lageplan M. = 1:1000
Fotos

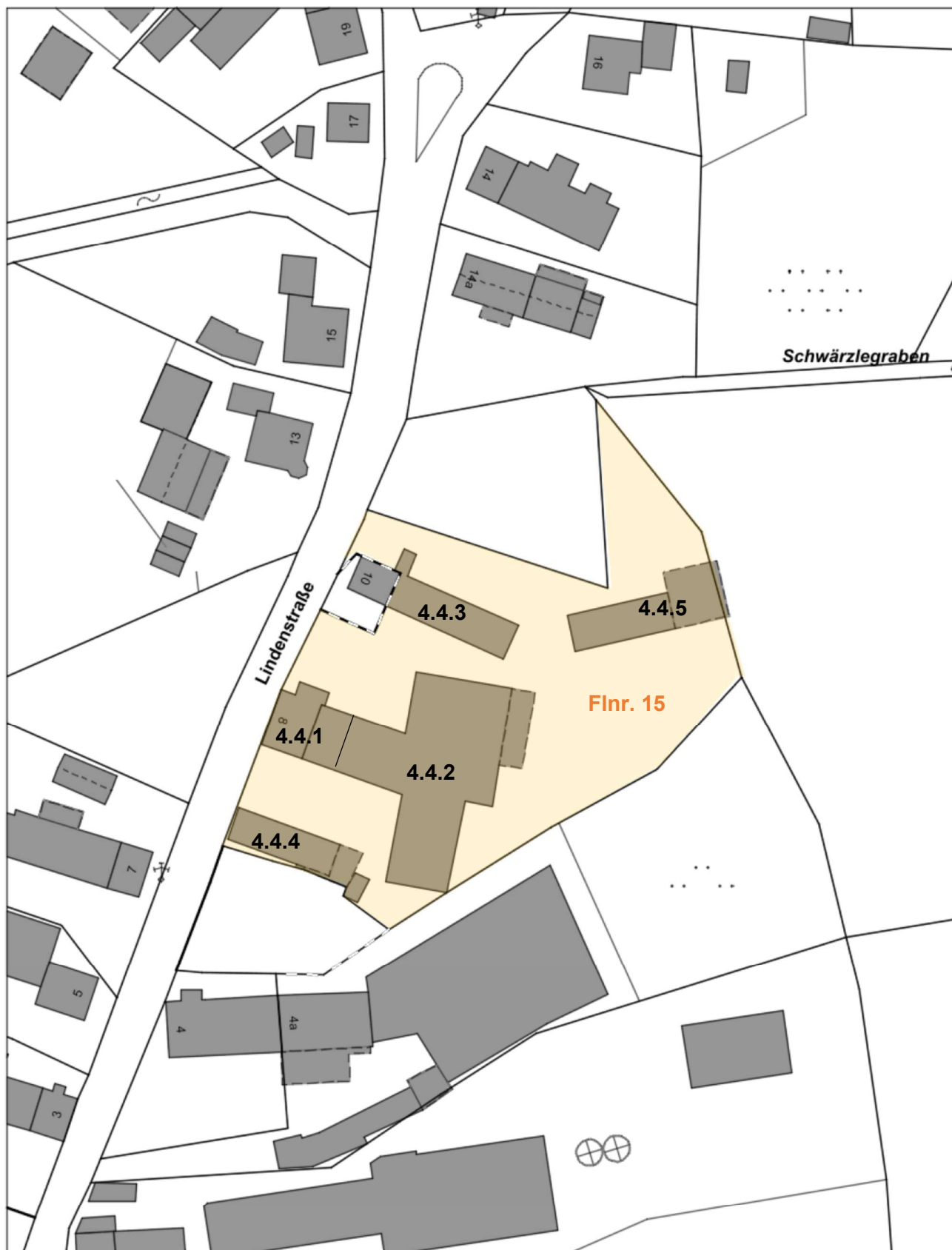
Ortslageplan





© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

**Katasterplan
zu bewertendes Grundstück orange unterlegt**



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

gis-city
Neu-Ulm Maps

www.maps.neu-ulm.de

Maßstab:
1:1000

Gemarkung:
Betlinshausen

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



Neu-Ulm
Stadt Neu-Ulm

NU | Landkreis
Neu-Ulm

Fotos vom Ortstermin am 31.05.2023

Bauteil 4.4.1 von Südwesten



Bauteil 4.4.1 von Nordwesten



Bauteil 4.4.1 von Süden



Bauteil 4.4.2 von Nordwesten



Bauteil 4.4.2 von Nordwesten



Bauteil 4.4.3 von Südwesten



Bauteil 4.4.4 von Nordwesten



Bauteil 4.4.4 von Südwesten