

## Gutachten 24 11 58 NU

# Verkehrswert

von 43,12/1.000 Anteil am bebauten Grundstück  
Fischer-Str. 13 und 15 89250 Senden

2-Zimmer-Eigentumswohnung im EG  
mit Abstellraum im UG Fischerstr. 13  
ATP Nr. 2



**Auftraggeber**

Amtsgericht Neu-Ulm  
Schützenstraße 17 in 89231 Neu-Ulm  
3 K 66/24

**Eigentümer**

Ist dem  
Amtsgericht bekannt

**Mieter**

Eigengenutzt

**Wertermittlungstichtag**

31.01.2025

**Verkehrswert ATP Nr. 2**

**Euro 160.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3 - 4</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>5 - 6</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>7 - 13</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
<b>IV</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes</b>	<b>Seite</b>	<b>14 - 16</b>
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 2</b>	<b>Seite</b>	<b>17 - 19</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>20 - 32</b>
	1. Bodenwert	Seite	20
	2. Vergleichswert	Seite	21 - 27
	3. Ertragswert	Seite	28 - 30
	4. Verkehrswert	Seite	31 - 32
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>33 - 48</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>49 - 60</b>



## **I ALLGEMEINE ANGABEN**

**Auftraggeber**

Amtsgericht Neu-Ulm  
Schützenstraße 17  
89231 Neu-Ulm  
**3 K 66/24**

**Objekt**

43,12/1.000 Miteigentumsanteil an einer  
Eigentumsanlage (20-Familienhaus mit 3-er Garage)  
auf 3 Flurstücken  
Fischer-Straße 13, 15

**Sondereigentum an der 2-Zi-Wohnung im EG,  
mit Abstellraum im Untergeschoß  
ATP Nr. 2**

Fischer-Straße 13  
89250 Senden

**Eigentümer**

Ist dem Amtsgericht bekannt.

**Mieter**

Eigengenutzt [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 eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

**Hausverwaltung**

Ist dem Amtsgericht bekannt.

**Hausmeister**

Ist dem Amtsgericht bekannt.

**Objektbesichtigung**

Am 31.01.2025 von außen und teilweise von innen (UG, Treppenhaus, DG) im Beisein des Hausmeisters.

Mit Einwurf/Einschreiben vom 17.12.2024 wurde die Eigentümerin um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf das Anschreiben von der Deutschen Post an den Unterzeichner zurück geschickt wurde mit dem Vermerk: „Nicht abgeholt“.

Deshalb wurde die Eigentümerin ohne Einwurf Einschreiben nochmals am 10.01.2025 angeschrieben, worauf bis dato keine Reaktion erfolgte.

Daraufhin wurde das Objekt am 29.01.2025 von außen und teilweise von innen besichtigt.

**Wertermittlungstichtag**

29.01.2025

## **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 Wertermittlungstichtag 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

**Amtsgerichtsbezirk** Neu-Ulm

**Grundbuch von** Ay

**Grundbuchband Nr.** 70

**Grundbuchblatt Nr.** 2588 Wohnungsgrundbuch

**Bestandverzeichnis** **BV lfd. Nr. 1**  
43,12/1000  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 112/66 Ökonomierat-Fischer- 19 a 57 qm  
Straße 13 und 15,  
Wohnhaus, Hofraum, Garten

Flst. 112/67 An der Ökonomierat- 01 a 02 qm  
Fischer-Straße,  
Garagen, Hofraum

Flst. 112/73 An der Feldstraße, 26 qm  
Weg

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung und dem Kellerraum, Nr. 2** des Aufteilungsplanes,

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 70 Blätter 2587 bis 2609).

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 14.05.1981 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung diese Blattes aus Band 21 Blatt 998 hierher übertragen worden.

Eingetragen am 02.09.1981.



**Grundstücksgrößen**

Flst. 112/66	19 a 57 qm
Flst. 112/67	01 a 02 qm
Flst. 112/73	26 qm

**Grundstücksqualität**

Bauland

**Eintragung in Abt. II**

**Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1**

Fernheizungserrichtungs- und Betriebsrecht an Flst. 112/66 für den jeweiligen Eigentümer des Miteigentumsanteils Nr. 1 des Best. Verz. von Band 26 Blatt 1131; gem. Bewilligung vom 27.07.1965 / 22.12.1965 eingetragen am 16.03.1966 und von 21/998 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 70 Blätter 2587 bis 2609 übertragen 02.09.1981.

**Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1**

Abwasserkanalduldungs- und Instandhaltungsrecht an Flst. 112/73 zugunsten der Stadt Senden; gem. Bewilligung vom 25.10.1974 eingetragen am 29.07.1975 und von 21/998 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 70 Blätter 2587 bis 2609 übertragen am 02.09.1981.

**Lfd. Nr. 9 zu BV Nr. 1**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 66/24); eingetragen am 29.10.2024.

Veränderungen

Lfd. Nr. 1

Der Miteigentumsanteil ist nun vorgetragen in 72/2645, BV Nr. 1; eingetragen am 11.06.1982.

**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**

Die Stadt Senden mit seinen Stadtteilen Aufheim, Ay, Hittistetten, Witzighausen und Wullenstetten ist eine Stadt im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm und grenzt direkt an Baden-Württemberg. Senden liegt an der Iller und hat ca. 23.000 Einwohner.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich im östlichen Senden in einer Mehrfamilienhaussiedlung der 60er Jahre.

### **2.2 Verkehrsanbindung**

#### **Nahverkehr**

Senden ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

**Bundesstraße B 10** ist ca. 5 Autominuten entfernt.

Die vierspurige **Bundesstraße B 28** mit Anschluss an die A 7 führt an der Stadt vorbei.

Die **Autobahn A 7** führt östlich an der Stadt vorbei und ist über die vierspurige B 28 direkt zu erreichen.

Die **Autobahn A 8** ist über die an Senden vorbeiführende A 7 in ca. 5 Autominuten zu erreichen.

**IC-Bahnanschluss** Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm, Bahnstation nach Ulm/Memmingen in Senden.

**Flughafen München.**

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

<b>Nächste Stadt</b>	Neu-Ulm ca. 7 km entfernt. Ulm ca. 12 km entfernt.
<b>Stadtkern Senden</b>	Ca. 1 km.
<b>Betreuung + Bildung</b>	8 Kindergärten 4 Grundschulen Mittelschule Wirtschaftsschule Musikschule Förderschule Weiterführende Schulen in Weißenhorn und Vöhringen
<b>Freizeiteinrichtungen</b>	Eislaufanlage Schulsportanlage See- und Hallenbad mit Sauna Spiel- und Sportplätze Tennis- und Squashhalle Tennisplätze Turnhallen Stadtpark mit Minigolf-, Kneipp- u. Skateboard-An- lage, Winterrodelbahn, Bolzplatz, Baumlehrpfad Badeseen
<b>Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten</b>	Stadtbücherei Zahlreiche Vereine Bürgerhaus Rokokokapelle Wallfahrtskirche Pfarrkirche St. Jodok Kirche Verschiedene Baudenkmäler
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Überregionales Möbelhaus und Einkaufszentrum Senden-Nord sowie für den täglichen und gehobenen Bedarf im Sendener Stadtkerngebiet.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einem langen Wohnblock bzw. 2 Mehrfamilienhäusern (2 Häuser aneinander gebaut) aus den 60er Jahren als Eigentumsanlage bebaut.

### **Umgebende Bebauung**

Überwiegend Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser, weiter westlich überregionales Möbelzentrum (Inhofer) und Einkaufszentrum im Norden.

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügten Lageplan.

### **Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Krautgartenäcker“.  
Rechtsverbindlich seit 31.01.1966

Reines Wohngebiet

### **Topographie**

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.

### **Störende Einflüsse**

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.



## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen.

### **Straßenart**

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Fernwärme vermutet.

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vermutet.

### **Erschließungsbeiträge**

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 DES GEBÄUDES**

##### **Allgemein**

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung gründet von daher auf erfolgter Außenbesichtigung und teilweise Innenbesichtigung (Treppenhaus, UG, DG), vorhandenen Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

##### **Gebäudeaufteilung**

Bei der Wohnanlage handelt es sich um einen langen Wohnblock aus den 60er Jahren mit 2 Hauseingängen (Fischer Str. 13 + 15).

Der Wohnblock besteht aus 2 aneinander gebauten Mehrfamilienhäuser, jeweils voll unterkellert, 4-geschossig, mit hälftig ausgebautem Satteldach.

Je Mehrfamilienhaus befinden sich 10 Wohnungen, insgesamt also 20 Wohnungen.

Im Untergeschoss befinden sich die Abstellräume und die allgemeinen Nebenräume (Wäsche-Trockenraum, Fahrradabstellraum).

Im EG, 1. + 2. OG befinden sich je 3 Wohnungen pro Geschoss.

Im Dachgeschoss je 1 Wohnung und 3 Trockenräume, davon 2 mit Holzlattenrostwänden abgeteilt.

##### **Art der Baulichkeit**

Massivbauweise.

##### **Baujahr**

Ca. 1965.

Aufteilung in Eigentumswohnungen 1981.

##### **Renovierungen**

Isolierglasfenster, Dachziegeldeckung, Haustüranlagen, Treppenhaus.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre.

##### **Restnutzungsdauer**

20 Jahre + 15 Jahre wegen vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen = **35 Jahre** angenommene Restnutzungsdauer.

**Derzeitige Nutzung**

Als Eigentumsanlage mit 20 Wohnungen, 3 Garagen und 7 Stellplätzen.

**Bauzustand**

Soweit erkennbar altersgemäßer einfacher aber ordentlicher Bauzustand.

**Sichtbare Bauschäden**

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind keine gravierenden Bauschäden vorhanden.

Eine Sanierung des Heizwerks ist aktuell in Planung. Die Heizungssteuerung soll erneuert werden, die Kosten werden der vorhandenen Instandhaltungsrücklage entnommen.

Modernisierende und energetische Maßnahmen sind in nächster Zeit nicht vorgesehen, dementsprechend auch keine Sonderumlagen geplant.

**Baubeschreibung**

**Außenwände**

Massiv verputzt.

**Innenwände**

Massiv vermutet.

**Dachkonstruktion**

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

**Dachdeckung**

Neuere Dachziegeldeckung.

**Geschossdecken**

Massive Stahlbetondecken vermutet.

**Kellerdecke**

Massive Stahlbetondecken vermutet.

**Geschosstreppen**

Massive Stahlbetontreppen mit neuerem Fliesenbelag.

**Fassade**

Verputzt und gestrichen, kein Vollwärmeschutz.

	<b>Fenster</b>	Isolierverglaste Kunststoff-fenster mit PVC-Rollläden.
	<b>Außenanlagen</b>	Wege und Eingänge befestigt. Rest einfach begrünt.
<b>Technische Installationen</b>	<b>Heizung</b>	Fernwärmeheizung.
	<b>Elektroinstallation</b>	Unter Putz und vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden.
	<b>Sanitärinstallation</b>	Siehe Beschreibung der Wohnung.
<b>Garagen und Stellplätze</b>	<p>Ein 3-er Garagengebäude auf dem Grundstück vorhanden, aufgeteilt in 3 separate Eigentumsanteile ATP Nr. 21, 22, 23.</p> <p>Im Norden des Grundstücks sind entlang der Fischerstraße ca. 7 Stellplätze mit Nr. 24 - 30 im Freien vorhanden, die verschiedenen Wohnungen wahrscheinlich als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind.</p> <p>Ein Stellplatzplan liegt der Hausverwaltung aber nicht vor.</p>	

## **V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 2 IM ERDGESCHOSS**

### **Allgemein**

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen.

Es wird eine baujahrgemäßer Ausbauzustand in mittlerem Standard unterstellt und von älteren Schönheitsreparaturen ausgegangen.

### **Lage der Wohnung**

Die 2-Zimmer-Wohnung ATP Nr. 2 befindet sich im 10-Familienhaus Fischerstr. 13 und dort mittig im Erdgeschoss gelegen.

### **Größe der Wohnung**

Ca. 68 qm  
bei ½ Anrechnung des Balkons und 3 % Putzabzug.

### **Anzahl der Zimmer**

1 Flur  
1 Vorraum  
1 kleines Bad mit Badewanne und Handwaschbecken  
1 WC-Raum mit WC  
1 Schlafzimmer  
1 Küche  
1 Wohnzimmer  
1 Balkon nach Westen (Plan Loggia)

### **Abstellräume**

1 Abstellraum Nr. 2 im Untergeschoss zugeordnet.

#### Allgemeinräume in Haus 13

Treppenhaus UG - DG

Flure, Waschküche und Fahrradabstellraum im UG.

Im Dachgeschoss Nr. 13 befinden sich nach Aufteilungsplan 3 Trockenräume, 2 davon mit Holzlattenverschlagen (s.a. Fotos).

### **Vermietungssituation**

Die Wohnung ist eigengenutzt von der Eigentümerin.



**Grundrissgestaltung**

Einfach und zweckmäßig, 1 Balkon vorhanden.

**Belichtung**

1-seitige Belichtung aus Westen.

Der Flur, Vorraum, Bad und WC benötigen künstliche Beleuchtung.

**Ausstattung**

Nicht bekannt, es wird ein ursprünglicher Ausbauzustand (Bad, WC, Zimmertüren) und ein insgesamt renovierungsbedürftiger Wohnungszustand (alte Wand-, Decken- und Bodenbeläge) angenommen.

Nach Durchsicht durch die Balkontür liegt im Wohnraum vermutlich ein Laminatboden.

**Stellplatz/Garage**

Der Wohnung Nr. 2 ist nach Auskunft der Hausverwaltung, nach Beschrieb in der Teilungserklärung und nach Inhalt im Kaufvertrag **kein Außenstellplatz** als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Laut Kaufvertrag vom 29.08.2019 ist mit der Wohnung Nr. 2 ein **Garagenstellplatz ATP Nr. 23** in der 3er-Garage mitverkauft worden, dieser ist hier jedoch nicht zu bewerten und somit nicht Gegenstand der Zwangsversteigerungsmasse.

**Gesamteindruck**

Innen nicht bekannt, vermutlich einfach renoviert.

**Vermietbarkeit**

Gut, bei unterstelltem ordentlichen Zustand.

**Verkäuflichkeit**

Gut - mittel.

Etwas einschränkend ist die Lage der Wohnung in einem schmucklosen Mehrfamilienhaus der 60er Jahre.

1 Balkon vorhanden.

## Wirtschaftsplan

Nach Wirtschaftsplan 2023/2024 fallen folgende vermietetseitige (nicht auf die Mieter umlegbare) jährliche Kosten an:

Verwaltergebühren	€ 327,73
Bescheinigung § 35a EstG.	€ 14,28
Bankgebühren	€ 8,30
Kleinteile/Reparaturen	€ 73,97
Sonstige Kosten	€ 8,70
Rücklage Heizwerk	€ 78,93
Verwaltungskosten Heizwerk	€ 51,00
Gemeinschaftskosten Heizwerk	€ 3,13

Erhaltungsrücklage:

Zuführung Rücklagen Gebäude	€ 870,23
Zuführung Rücklagen Garagen	€ 76,68

## VI WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan wurde dem Geoportal Neu-Ulm entnommen und ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

Flst. 112/66	Ökonomierat-Fischer-Str. 13 und 15	19 a 57 qm
Flst. 112/67	An der Ökonomierat-Fischer-Straße	01 a 02 qm
Flst. 112/73	An der Feldstraße	26 qm
Gesamte Grundstücksgröße Fischerstr. 13 + 15		----- 20 a 85 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von GEOPORTAL BAYERN von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in diesem Gebiet für Wohnbauflächen bei € 575,00/qm.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Lage und baulichen Ausnutzung nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken, insofern kann von dem vorhandenen Bodenrichtwert als Mittelwert als Grundlage der Bodenwertermittlung ausgegangen werden.

Aufgrund vorgenannter Aspekte, der Lage und Größe des Grundstücks wird ein Preis von **€ 575,00/qm** für das gesamte Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert für den Eigentumsanteil ATP Nr. 2 wie folgt:

Heft 2588    BV 1    Wohnung im EG    ATP Nr. 2

2.085 qm x € 575,00/qm	=	€	1.198.875,00
Anteil 43,12/1.000	=	€	51.695,49
<b>Bodenwertanteil Eigentumswohnung ATP Nr. 2 gerundet</b>		<b>€</b>	<b>52.000,00</b>

## 2. Vergleichswertermittlung

### 2.0 Auszüge aus der Kaufpreis Sammlung

Aus den Jahren 2022 – 2023 liegen 7 bereinigte Verkaufspreise von Eigentumswohnungen aus der gleichen

Eigentumsanlage Fischerstr. 1 - 15, Ulmer Str. 27/29 (nachfolgend **Fischerstr.** bezeichnet) und der vergleichbaren südlichen

Eigentumsanlage Flurweg 2 - 16, Ulmer Str. 19/21 (nachfolgend **Flurweg** bezeichnet) von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom Landratsamt Neu-Ulm vor.

Verkäufe aus **2024** und **2025** lagen in diesen Eigentumsanlagen nicht vor; dies zeigt u.a. auch, dass die Nachfrage gesunken ist und man bei Verkauf von Immobilien wieder mit einem **längeren Vermarktungszeitraum** rechnen muss.

Nachfolgend werden nun die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen aufgelistet, beginnend 2022 aufwärts bis 2023.

Nr.	Verkaufs-jahr	Wohnungs-größe	Eigen-tums-anlage	Geschoss	Verkaufspreis bereinigt	Qm/Preis
1	2022	90,0 qm	Fischerstr.	1. OG	€ 270.000,00	€ 3.000,00
2	2022	56,0 qm	Flurweg	1. OG	€ 171.500,00	€ 3.063,00
3	2022	40,0 qm	Flurweg	2. OG	€ 97.000,00	€ 2.425,00
4	2022	53,5 qm	Flurweg	2. OG	€ 130.000,00	€ 2.430,00
5	2022	75,0 qm	Flurweg	1. OG	€ 234.000,00	€ 3.120,00
6	2022	69,5 qm	Flurweg	2. OG	€ 148.500,00	€ 2.137,00
7	2023	83,0 qm	Fischerstr.	2. OG	€ 195.000,00	€ 2.349,00
Summen					€ 1.246.000,00	18.524,00
: 7 Ø-Werte					€ 178.000,00	2.646,00

## **2.1 Vergleichswerte Kaufpreissammlung ohne Ausreißer, obere und untere Spitzen**

Als signifikante obere und untere Ausreißer fallen in der fortlaufenden Aufstellung aus der Kaufpreissammlung von Senden keine Eigentumswohnungen auf.

Außerdem sind aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen und dann wieder gefallen Immobilienpreise grundsätzlich starke Schwankungen vorhanden; von einem üblichen gleichmäßigen Grundstücksmarkt kann derzeit nicht 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 2022 (6)** € 2.695,00

**Durchschnittswert Verkäufe aus 2023 (1)** € 2.349,00

Es ist ein signifikanter Preisabfall von 2022 bis 2023 zu erkennen, wobei in 2023 nur ein Verkaufspreis vorliegt.

In 2024 wurde keine Wohnung in diesen Anlagen verkauft.

### **2.2.2 Wohnungsgröße**

**Durchschnittswert aller Wohnungen bis 59 qm (3)** € 2.639,00

**Durchschnittswert aller Wohnungen von 60 - 75 qm (2)** € 2.629,00

**Durchschnittswert aller Wohnungen von 76 - 90 qm (2)** € 2.675,00

Es sind keine signifikanten Preisunterschiede bezüglich der Größe der Wohnungen zu erkennen.

### **2.2.3 Eigentumsanlage**

**Durchschnittswert aller Wohnungen in der Fischerstraße (2)** € 2.675,00

**Durchschnittswert aller Wohnungen im Flurweg (5)** € 2.635,00

Es sind keine signifikanten Preisunterschiede zwischen den beiden Anlagen zu erkennen.

Insofern sind auch alle Vergleichspreise brauchbar.

### **2.2.3 Geschosslage**

**Durchschnittswert aller Wohnungen im 1. OG (3)** € 3.061,00

**Durchschnittswert aller Wohnungen im 2. OG (4)** € 2.335,00

Preisunterschiede in den Geschossen sind in derartigen Mehrfamilienhäusern (3 - 4 Geschosse) in der Regel nicht gegeben, zumal es keinen Aufzug gibt und somit der besseren Aussichtslage mehr Treppensteigen gegenüber steht. Die Geschosslage ist eher bei Wohnhochhäusern mit Aufzug interessant.

Außerdem sind in der Kaufpreissammlung nicht alle Geschosslagen aufgeführt, es fehlen die hier relevanten EG-Wohnungen.

Insofern entfällt eine Selektierung nach Geschosslage, auch wenn i.d.F. die Wohnungen im 1. OG (wohl zufällig) höhere Preise erzielen (über € 3.000,00) wie die Wohnungen im 2. OG.

### 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 **Wohnungsgröße**

Pkt. 2.2.3 Unterschiede in den **Eigentumsanlagen**

Der Punkt 2.2.4 (Geschosslage) bleibt unberücksichtigt, da für die zu bewertende EG-Wohnung keine Vergleichspreise vorliegen und i.d.R. die Geschosslage in derartigen Anlagen auch keine großen Preisunterschiede ausweisen, auch wenn i.d.F. wohl zufälliger Weise die Wohnungen im 1. OG höhere Preise erzielt haben wie die Wohnungen im 2. OG.

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

Der **gesamte Durchschnittswert** ist aufgrund der stark gestiegenen Preise nur wenig aussagekräftig und wird deshalb **stark unterdurchschnittlich** (deutlich unter 25 %) berücksichtigt.

Das **Verkaufsjahr 2023** wird **überdurchschnittlich** (deutlich über 25 %) berücksichtigt, da die konjunkturelle Lage seit Ende 2022 stark nachgelassen hat und die Preise weiter gefallen sind.

Die **Wohnungsgröße** wird **leicht überdurchschnittlich** (27,5 %) berücksichtigt.

Die **Eigentumsanlage** wird **leicht überdurchschnittlich** (27,5 %) berücksichtigt.

Durchschnittswerte	Anteil an der Gewichtung
Gesamter Durchschnittswert	<b>10,0 %</b> (stark unterdurchschnittlich)
Vergleichswert Verkaufsjahr	<b>35,0 %</b> (überdurchschnittlich)
Vergleichswert Wohnungsgröße	<b>27,5 %</b> (leicht überdurchschnittlich)
Vergleichswert Eigentumsanlage	<b>27,5 %</b> (leicht überdurchschnittlich)

Somit ergeben sich folgende Gewichtungsanteile:

Nr.	Vergleich	Ø Wert	Gewichtung Prozentanteil	Qm-Preis Anteil
2.	Alle Wohnungen 2 Verkaufsjahre	€ 2.646,00	10,0 %	€ 264,60
2.2.1	Alle Wohnungen Verkaufsjahr 2023	€ 2.349,00	35,0 %	€ 822,15
2.2.2	Alle Wohnungen 60 qm - 75 qm	€ 2.629,00	27,5 %	€ 722,98
2.2.3	Alle Wohnungen Fischerstraße	€ 2.675,00	27,5 %	€ 735,63
		Summen	100 %	€ 2.545,35

**Vergleichs-Qm-Preis der Wohnung Nr. 2 gerundet € 2.545,00**

## 2.4 Plausibilitätsprüfung nach Ulmer Grundstücksmarktberichten

### Eigentumswohnungspreise nach Ulmer Grundstücksmarktberichten 2016 bis 2024

Die Verkaufspreise von Ulm sind mit denen in Senden nicht unmittelbar vergleichbar, da für die Lage in Senden Preisabschläge von ca. 20 - 35 % vorzunehmen sind.

Nachfolgend wird untersucht, wie groß die tatsächlichen Preisunterschiede der hier vorhandenen Eigentumsanlagen im Vergleich zu den Ulmer Durchschnittswerten in den letzten Jahren sind.

Nach der Tabelle „Entwicklung der Qm-Preise für Eigentumswohnungen“ liegen Eigentumswohnungen der Baujahre bis 1969 in Ulm mit Stadtteilen wie folgt:

Verkaufsjahr	Ulm	Senden Flurweg Fischerstraße	Preisunterschied Abschlag zu Ulm
2015	ca. € 1.720,00/qm	€ 1.103,00/qm	35,9 %
2016	ca. € 1.970,00/qm	€ 1.296,00/qm	34,2 %
2017	ca. € 2.300,00/qm	€ 1.434,00/qm	37,7 %
2018	ca. € 2.640,00/qm	€ 1.773,00/qm	32,8 %
2019	ca. € 2.740,00/qm	€ 2.009,00/qm	26,7 %
2020	ca. € 3.170,00/qm	k. A.	. /.
2021	ca. € 3.110,00/qm	k. A.	. /.
2022	ca. € 3.540,00/qm	€ 2.695,00/qm	23,9 %
2023	ca. € 3.100,00/qm	€ 2.349,00/qm	24,2 %
2024	Noch keine Werte veröffentlicht		

### Resümee

Ab 2019 pendeln sich die Preisabschläge von Eigentumswohnungen in Senden Flurweg und Fischerstraße zu gesamt Ulm um ca. 25 % ein.

Insofern ist der Durchschnittspreis von Senden Flurweg von 2023 plausibel (kein Ausreißer).

## 2.5 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

### Renovierungsanstaue innerhalb der Wohnung:

Die Wohnung ATP Nr. 2 befindet sich vermutlich in einem teilrenoviertem Zustand mit älterem Ausbauzustand.

Da bei den angegebenen Vergleichsverkaufspreisen davon auszugehen ist, dass sich unter den veräußerten Wohnungen auch etliche Wohnungen mit vorhandenem Renovierungsanstaue befanden, wird nachfolgend weder ein Wertzu- noch -abschlag für den Zustand der Wohnung angesetzt.

### Allgemeiner Sanierungsanstaue, Sonderumlagen:

Nach Angaben der Hausverwaltung sind keine gravierenden Bauschäden vorhanden. Kleinere Maßnahmen können aus den vorhandenen Rücklagen finanziert werden.

Größere umfangreiche Modernisierungen oder energetische Maßnahmen sind lt. Angabe der Hausverwaltung derzeit nicht geplant. Insofern stehen derzeit keine Sonderumlagen an.

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

### Vergleichswert

Der ermittelte Vergleichs-Qm-Preis der Wohnung Nr. 2 beträgt € 2.545,00/qm.

Ausgehend von weiteren leichten **Preissenkungen** bis 2025 von ca. **3 %** errechnet sich der Vergleichspreis wie folgt:

Vergleichspreis/qm 2023	= €	2.545,00
Abschlag wegen weiterer Preisnachteile bis 2025 ca. - 3 %	- = €	76,35
Vergleichspreis/qm 2025	€	2.468,65
Vergleichspreis/qm 2025 gerundet	€	2.470,00
68 qm x € 2.470,00/qm	= €	167.960,00
Vorläufiger Vergleichswert ETW ATP Nr. 2 gerundet	€	168.000,00

### Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

Risiko/Wertabschlag aufgrund des nicht bekannten Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand und Standard, Abnutzungen, Bauschäden etc.) psch. ca. 4,75 %

- = € 8.000,00

**Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 2 im EG € 160.000,00**

### 3. Ertragswertermittlung

Die Wohnung im Erdgeschoss ATP Nr. 2 hat eine Größe von ca. 68 qm bei hälftiger Anrechnung des Balkons.

Es wird vom derzeitigen Zustand des Objekts ausgegangen; evtl. zukünftig geplante Modernisierungsmaßnahmen bleiben bei der Bewertung außer Betracht.

Insofern werden auch keine in Zukunft evtl. vorgesehene Sonderumlagen in Abzug gebracht.

#### Bewirtschaftungskosten

Nach dem Wirtschaftsplan vom 01.07.2023 – 30.06.2024 von der Hausverwaltung betragen die vermierterseitigen (d.h. die nicht auf die Mieter umlegbaren) Bewirtschaftungskosten für ATP Nr. 2 jährlich wie folgt:

##### Verwaltungskosten:

Verwaltergebühren Wohnung	€ 327,73
Verwaltungskosten Heizwerk	€ 51,00
	-----
Gesamte Verwaltungskosten	€ 378,73

##### Betriebskosten:

Bankgebühren	€ 8,30
Kosten nach § 35 EstG (Bescheinigung)	€ 14,28
Sonstige Kosten	€ 8,70
Gemeinschaftskosten Heizwerk	€ 3,13
	-----
Gesamte Betriebskosten (nicht umlegbare)	€ 34,41

##### Instandhaltungskosten:

Zuführung Rücklage Mehrfamilienhäuser	€ 870,23
Reparatur Kleinteile	€ 73,97
Rücklage Heizwerk	€ 51,00
	-----
Gesamte Instandhaltungskosten	€ 995,20 : 68 qm = € 14,64/qm

€ 14,64/qm Wohnfläche Instandhaltungskosten sind für Gebäude dieses Baualters marktüblich angesetzt und aufgrund des vorhandenen Modernisierungsanstau auch eine realistische Größenordnung.

### Marktmiete

Bei der Ertragswertermittlung wird von folgender ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Marktmiete ausgegangen.

Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel der Stadt Ulm/Neu-Ulm 2023, wobei für Senden leichte Abschläge zu tätigen sind.

Nach online-Mietspiegel der Stadt Ulm/Neu-Ulm errechnet sich folgende Marktmiete für vergleichbare Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern der 60er Jahre in der Schwabenstraße in Neu-Ulm.

Bauperiode 1965 – 1972 Wohnungsgröße 68 qm

Basismiete € 8,14/qm

Zu/Abschläge + 6 % für Teilmodernisierung (Fenster, Treppenhaus, Dach) und Balkon

Vergleichswert € 8,63/qm Spanne € 6,99 - € 10,27/qm

Zieht man für Senden **5 %** von o. g. Vergleichsmiete ab, verbleibt eine Marktmiete von Durchschnittlich ca. **€ 8,20/qm** (Mittelwert).

Nachfolgend wird nun von einer erzielbaren **Marktmiete** von **€ 8,20/qm** ausgegangen.

## Ertragswert

Mietpreis 2-Zimmerwohnung	€ 8,20/qm		
Monatlicher Mietwert 2-Zimmerwohnung	€ 8,20/qm x 68 qm	=	€ 557,60
x 12 = Jahresrohertrag			€ 6.691,20

### . /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 5,66 %	€ 378,73
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 0,51 %	€ 34,41
- Mietausfallwagnis	ca. 2,00 %	€ 133,82
- Instandhaltungskosten Mehrfamilienhaus + Heizwerk 68 qm x ca. € 14,64/qm		= € 995,20

Summe Bewirtschaftungskosten € 1.542,16

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 23,0 % des Jahresrohertrages) - = € 1.542,20

Jahresreinertrag € 5.149,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 1,5 % von € 52.000,00 - = € 780,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 4.369,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 1,5 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 35 Jahren Barwertfaktor = 27,076 = € 118.295,04

Gebäudeertragsanteil gerundet € 118.000,00

+ Bodenwertanteil + = € 52.000,00

Vorläufiger Ertragswert Wohnung € 170.000,00

### Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale

Risiko/Wertabschlag aufgrund des nicht bekannten Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand und Standard, Abnutzungen, Bauschäden etc.) psch. wie bei Vergleichswert - = € 8.000,00

**Ertragswert ATP Nr. 2 € 162.000,00**

### Qm-Preis der Wohnung ATP Nr. 2

Bei einem vorläufigen Ertragswert von € 170.000,00 und einer Wohnfläche von 68 qm ergibt sich ein ca. Qm-Preis von

**Euro 2.500,00/qm**



#### 4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine 1-seitig belichtete **2-Zimmer/Küche/Bad/WC-Wohnung** mit einer **Westloggia** im Erdgeschoss eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 3-er Garage mit insgesamt 2 Hauseingängen

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein **Abstellraum im Untergeschoss**.

Ein Sondernutzungsrecht an einem **PKW-Außenstellplatz** ist der Wohnung nach Teilungserklärung und Kaufvertrag **nicht** zugewiesen, auch der Hausverwaltung ist hierüber nichts bekannt.

Nach Kaufvertrag vom 29.07.2019 ist der Wohnung ATP Nr. 2 ein **Garagenstellplatz Nr. 23** mitverkauft worden, dieser ist hier jedoch nicht zu bewerten und nicht Gegenstand der Zwangsversteigerungsmasse.

Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen einfach renovierten Zustand, Modernisierungen sind derzeit keine vorgesehen. Das Objekt bedarf in Zukunft aber noch einiger weiterer Investitionen für energetische Maßnahmen. Evtl. anfallende Sonderumlagen hierfür blieben bei der Verkehrswertermittlung aber unberücksichtigt, zumal diese nach Ausführung der Modernisierungen auch den Wert der Wohnung beeinflussen.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. In diesem Fall lagen einige Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Neu-Ulm vor.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt **€ 160.000,00.**

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt **€ 162.000,00.**

Der vorläufige Vergleichswert entspricht einem Qm-Preis von € 2.470,00/qm, der auch in Anlehnung an den Ulmer Grundstücksmarktbericht als realistische Größenordnung einzustufen ist.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert (€ 2.500/qm) bestätigt diesen Vergleichswert in etwa und ist somit auch als plausible Größenordnung anzusehen.

Nach dem Grundstücksmarktbericht Ulm 2024 (Daten aus 2023) sind die Preise auch für ältere gebrauchte Eigentumswohnungen im Jahr 2023 deutlich gefallen im Vergleich zum Höchststand im Jahr 2022.

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 31.01.2025** auf

**Euro 160.000,00.**

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

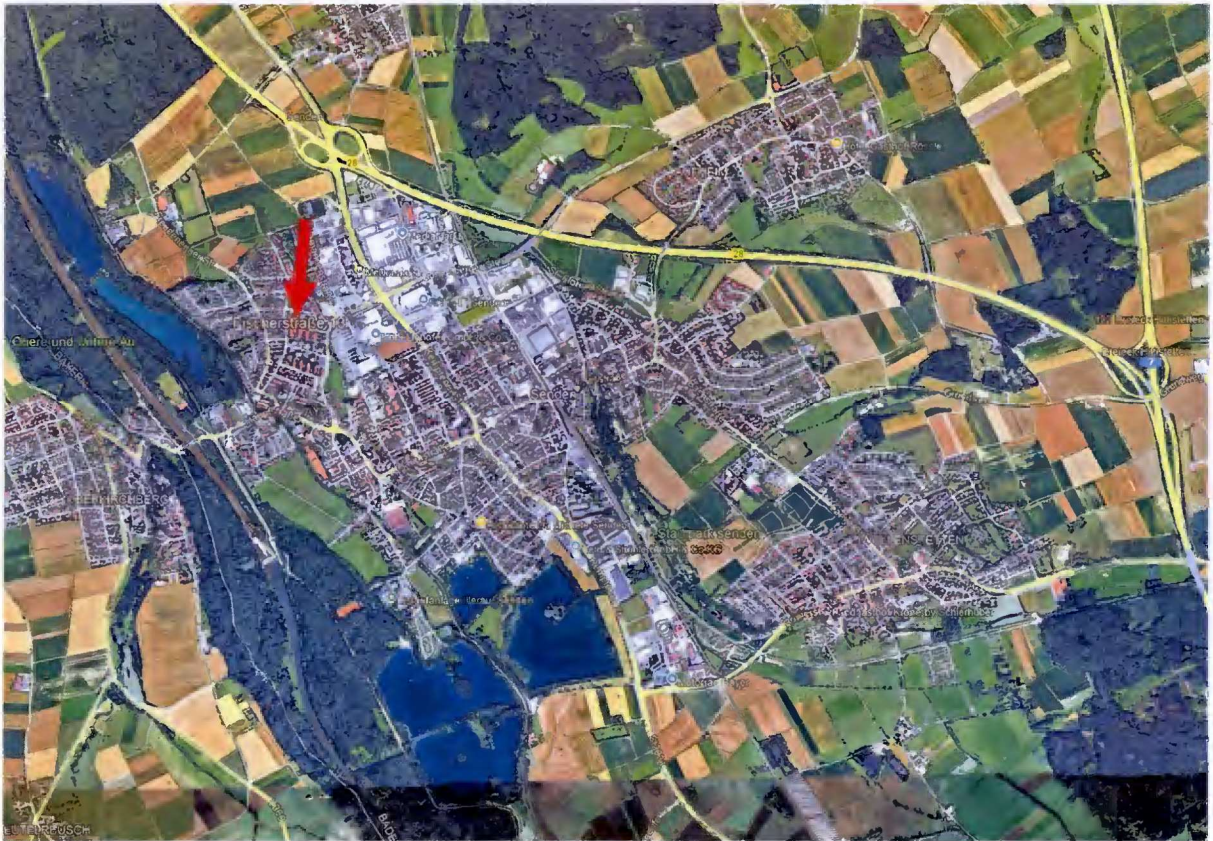
**Abgeschlossen :**  
Nellingen, den 11.02.2025

  
Der Sachverständige





## GOOGLE – EARTH LUFTBILDER



Übersicht von Senden, Pfeil Eigentumsanlage Fischerstraße 13



Mehrfamilienhaussiedlung von oben, Pfeil Gebäude Fischerstr. 13 + 15



## GOOGLE – EARTH LUFTBILDER



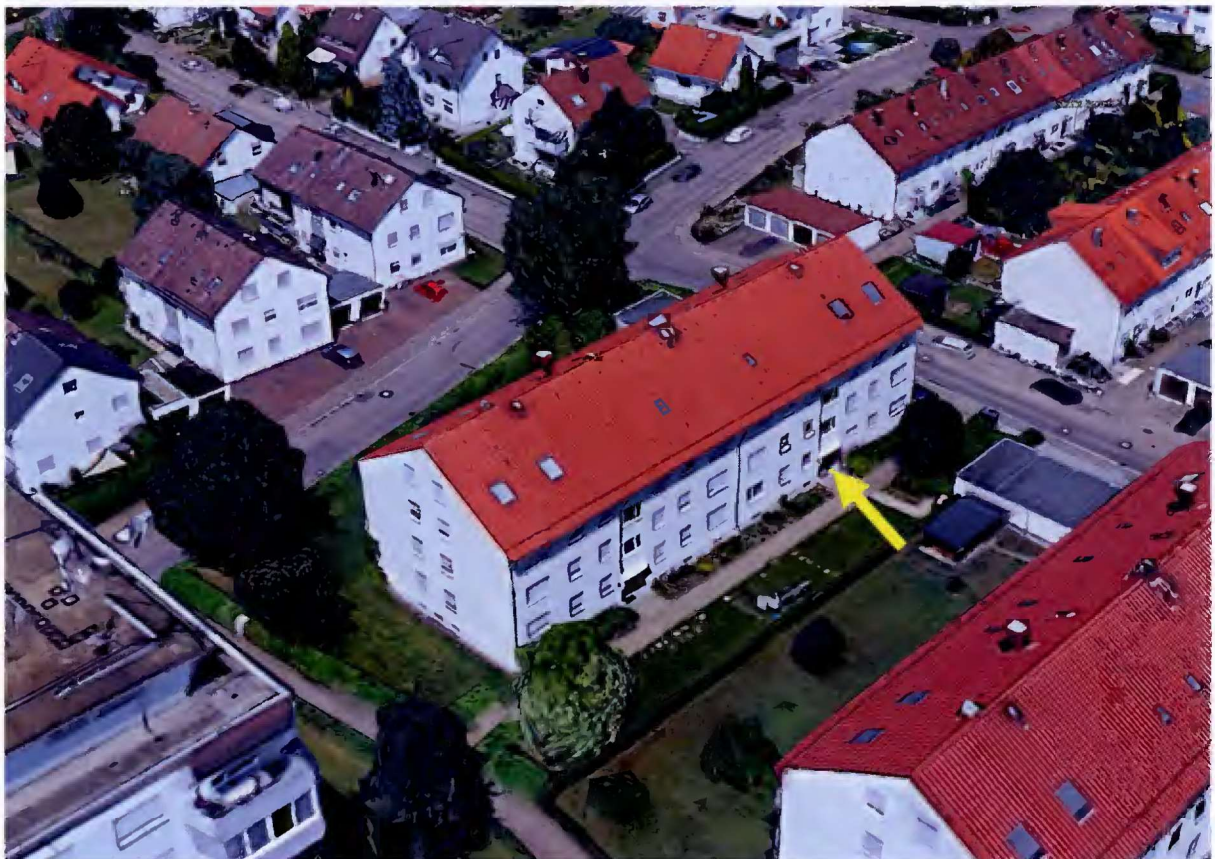
Übersicht von Senden, Pfeil Eigentumsanlage Fischerstraße 13



## GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Eigentumsanlage Fischerstr. 13 + 15 von Nordosten, Pfeil Eingang Fischerstr. 13



Eigentumsanlage Fischerstr. 13 + 15 von Südosten, Pfeil Eingang Fischerstr. 13



## GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Eigentumsanlage Fischerstr. 13 + 15 von Südwesten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 2 im EG



Eigentumsanlage Fischerstr. 13 +15 von Nordwesten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 2 in HNr. 13



## AUSSENFOTOS



Eigentumsanlage 13 + 15 von Nordwesten



Nordgiebelseite Mehrfamilienhaus 13



Gebäude 13 + 15 von Norden mit Stellplätzen und Hauszugang, Pfeil Hauseingang Nr. 13



Ostseite Mehrfamilienhaus 13 + 15, Pfeil Hauseingang Nr. 13



## AUSSENFOTOS



Blick von Norden zur Westseite des Mehrfamilienhauses, Pfeile Wohnung ATP Nr. 2 im EG



## AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus 13 von Südosten, Pfeil Hauseingang Nr. 13



Hauseingang Nr. 13 im Nordosten



Mehrfamilienhaus 13 + 15 von Südosten, rechts Hauszugang



## AUSSENFOTOS



**Mehrfamilienhaus 13 von Südosten, Pfeil Hauseingang Nr. 13**



**Westseite Mehrfamilienhaus 13, Pfeil Wohnung ATP Nr. 2 im EG**



**Mehrfamilienhaus 13 + 15 von Westen, Pfeil Wohnung ATP Nr. 2 im EG**



## AUSSENFOTOS



Blick von Westen, Pfeil Wohnung ATP Nr. 2 im EG von Mehrfamilienhaus 13



Garagen im Nordwesten



Westseite MFH 13 + 15, Pfeil Wohnung Nr. 2



Wohnung ATP Nr. 2 im EG von Mehrfamilienhaus 13, von links Balkon, Küche, Schlafzimmer



## AUSSENFOTOS



**Balkon mit Wohnzimmerfenster und Balkontür der Wohnung ATP Nr. 2 im EG**



**Links Küchenfenster, rechts Schlafzimmerfenster der Wohnung ATP Nr. 2**



## AUSSENFOTOS



Balkon der Wohnung ATP Nr. 2 im Westen



## AUSSENFOTOS



Blick auf den Balkon der Wohnung ATP Nr. 2 im Westen



## INNENFOTOS UG + TREPPENHAUS MEHRFAMILIENHAUS 13



Hauseingang



Treppenhaus EG, Pfeil Wohnung ATP Nr. 2



TRH UG, oben Haustür



Flur UG



Flur UG



Flur UG

## INNENFOTOS UG + TREPPENHAUS MEHRFAMILIENHAUS 13



Technikraum UG mit Wasserenthärtung



Wohnungstür ATP Nr. 2



Fahrradabstellraum UG



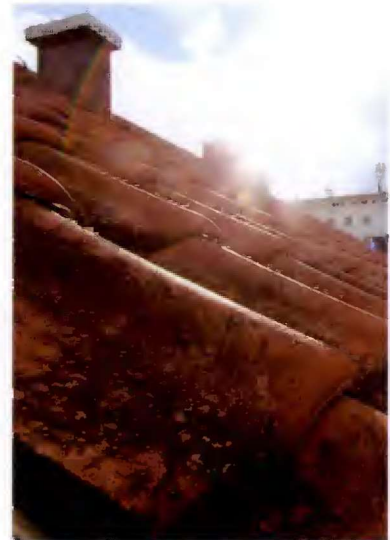
Treppenhaus EG/OG



Treppenhaus DG



Treppenhaus DG



Tondachziegeldeckung



## INNENFOTOS DG MEHRFAMILIENHAUS 13



Trockenraum im DG



Trockenräume im DG



## INNENFOTOS DG MEHRFAMILIENHAUS 13



Abgeteilter Trockenraum



Abgeteilter Trockenraum im DG

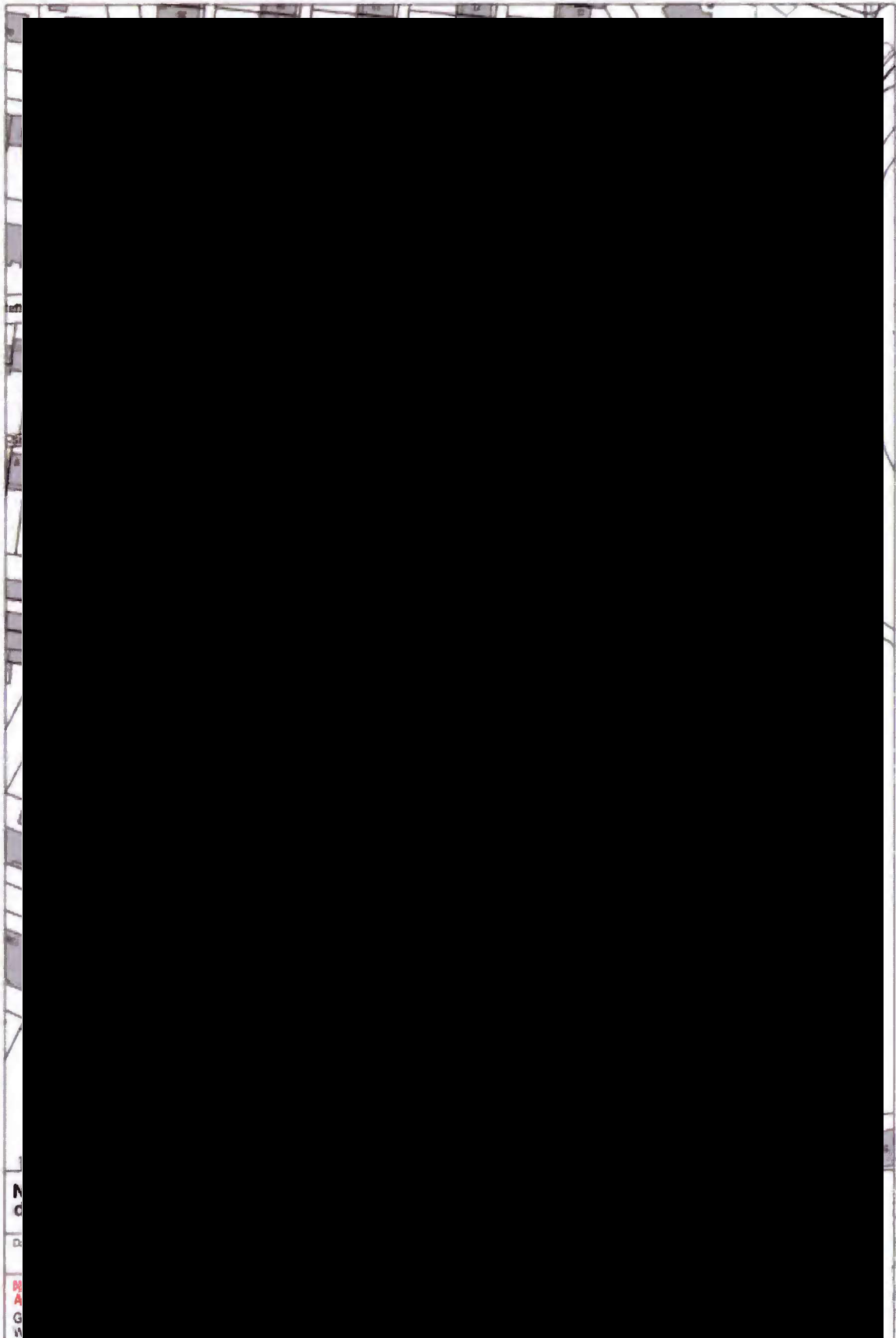


Abgeteilter Trockenraum im DG



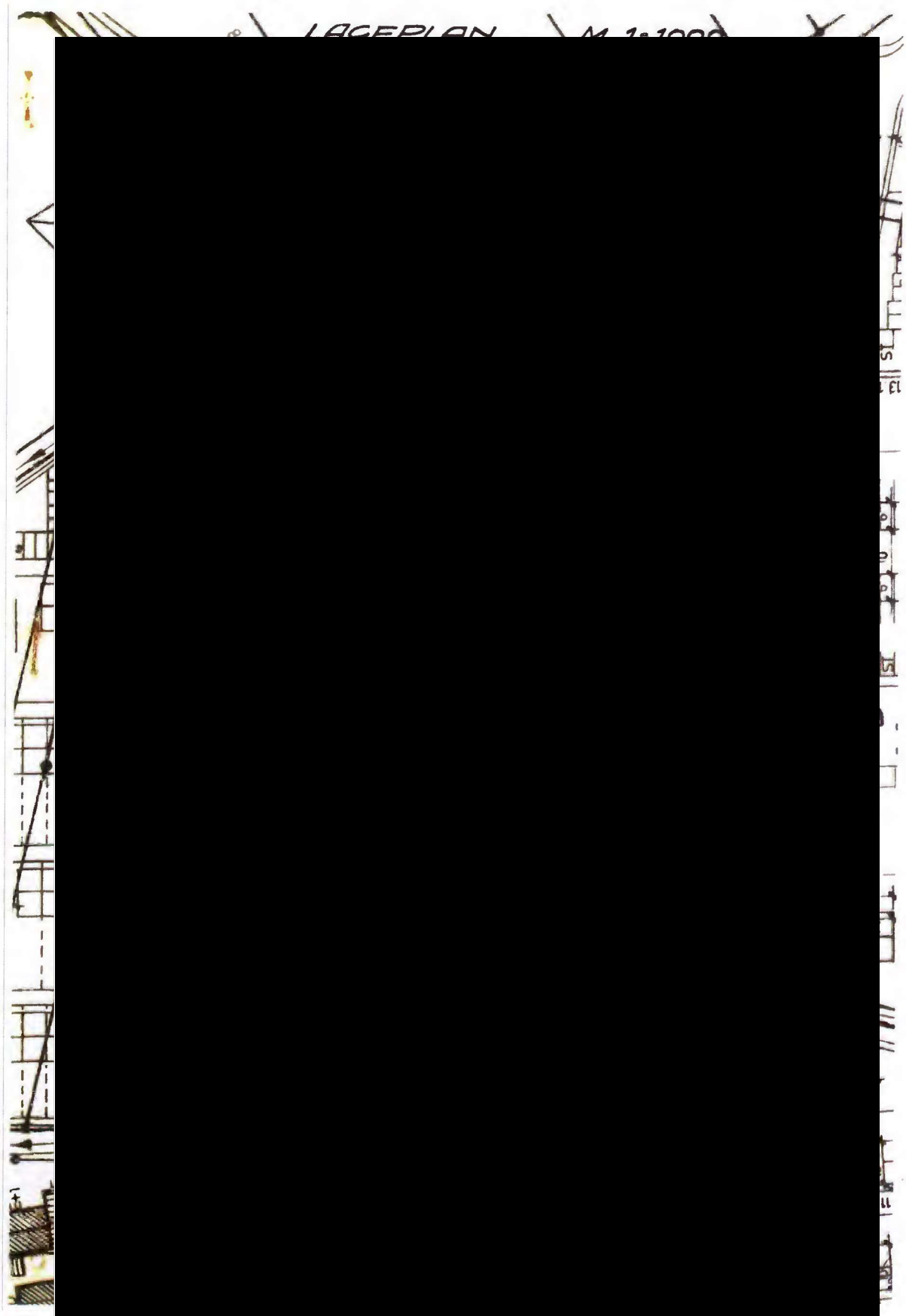
Abgeteilter Trockenraum im DG

## ÜBERSICHTS - LAGEPLAN GEOPORTAL



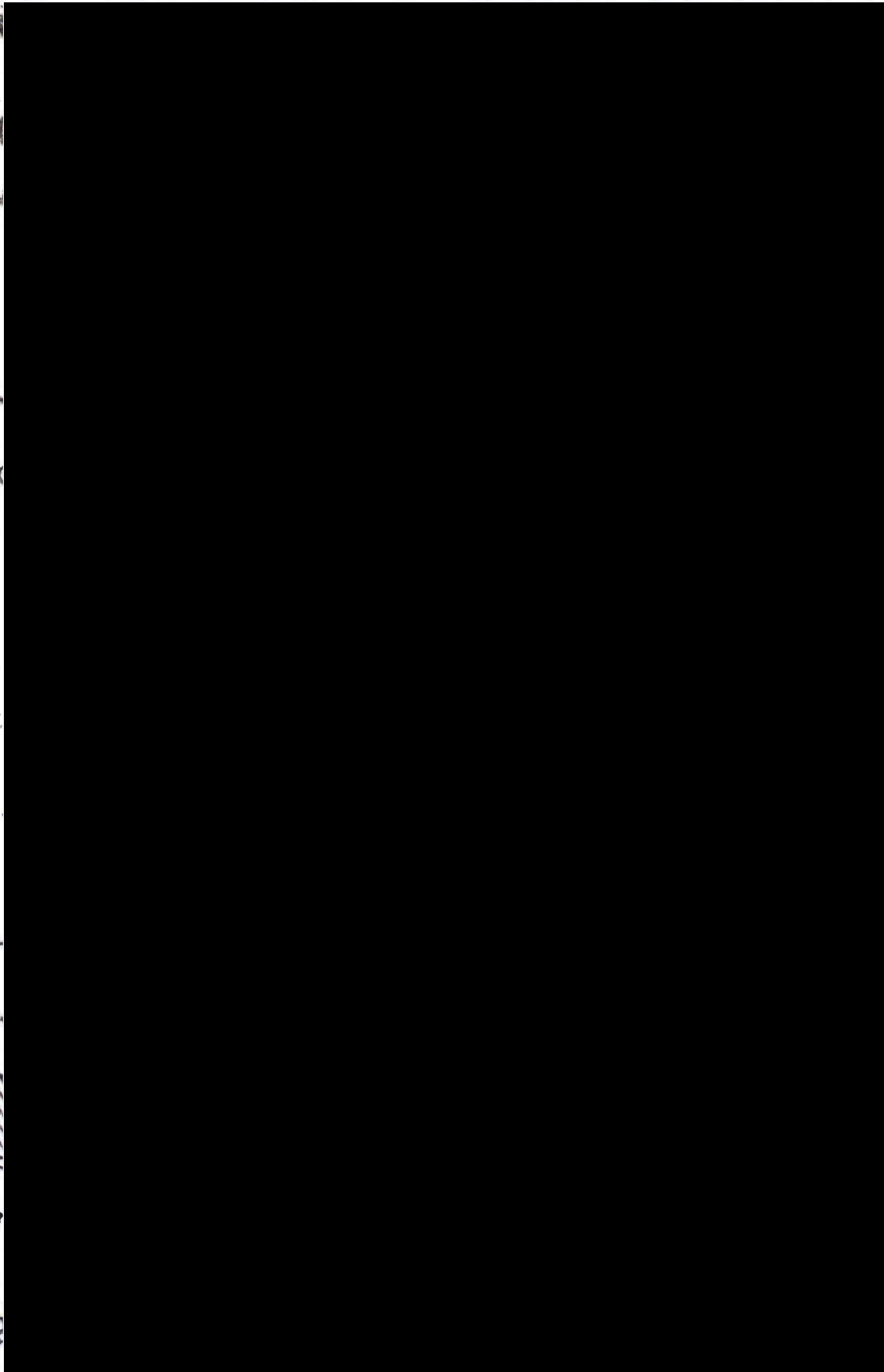
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

## ALTER LAGEPLAN BAUGESUCH 1965



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

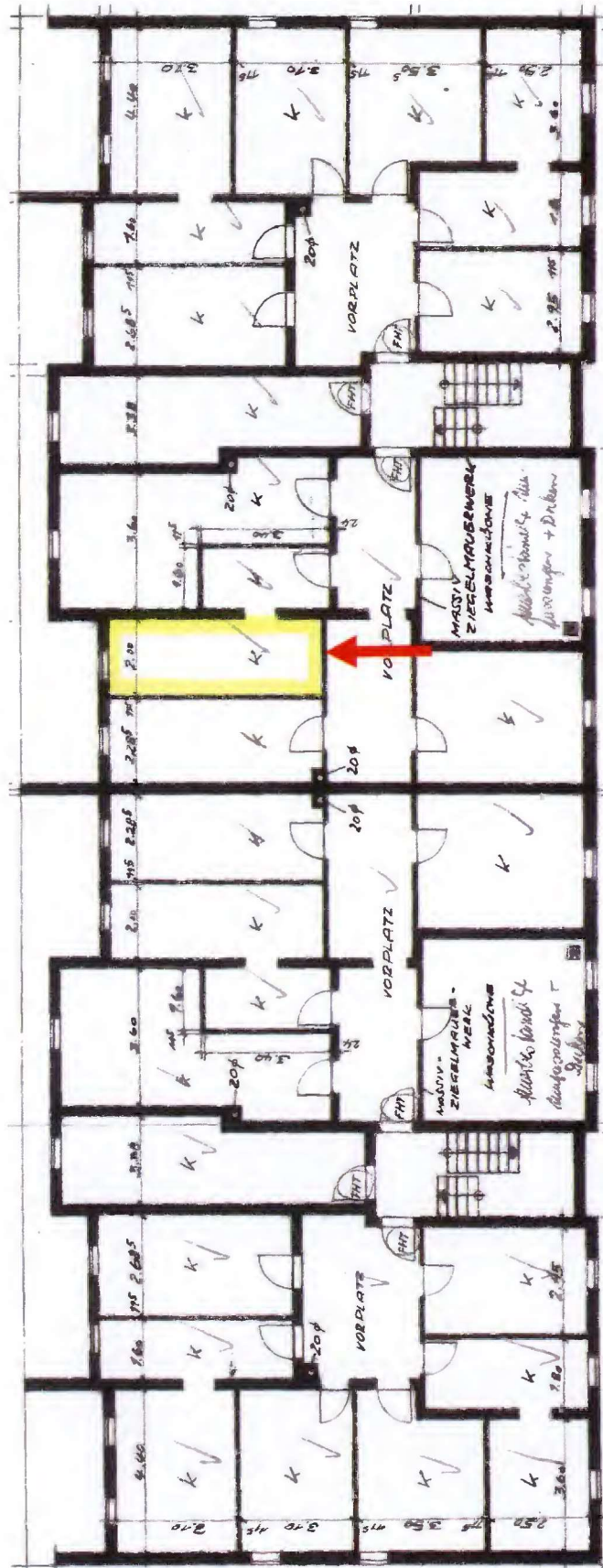
## LAGEPLAN AUFTEILUNGSPLÄNE 1981



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

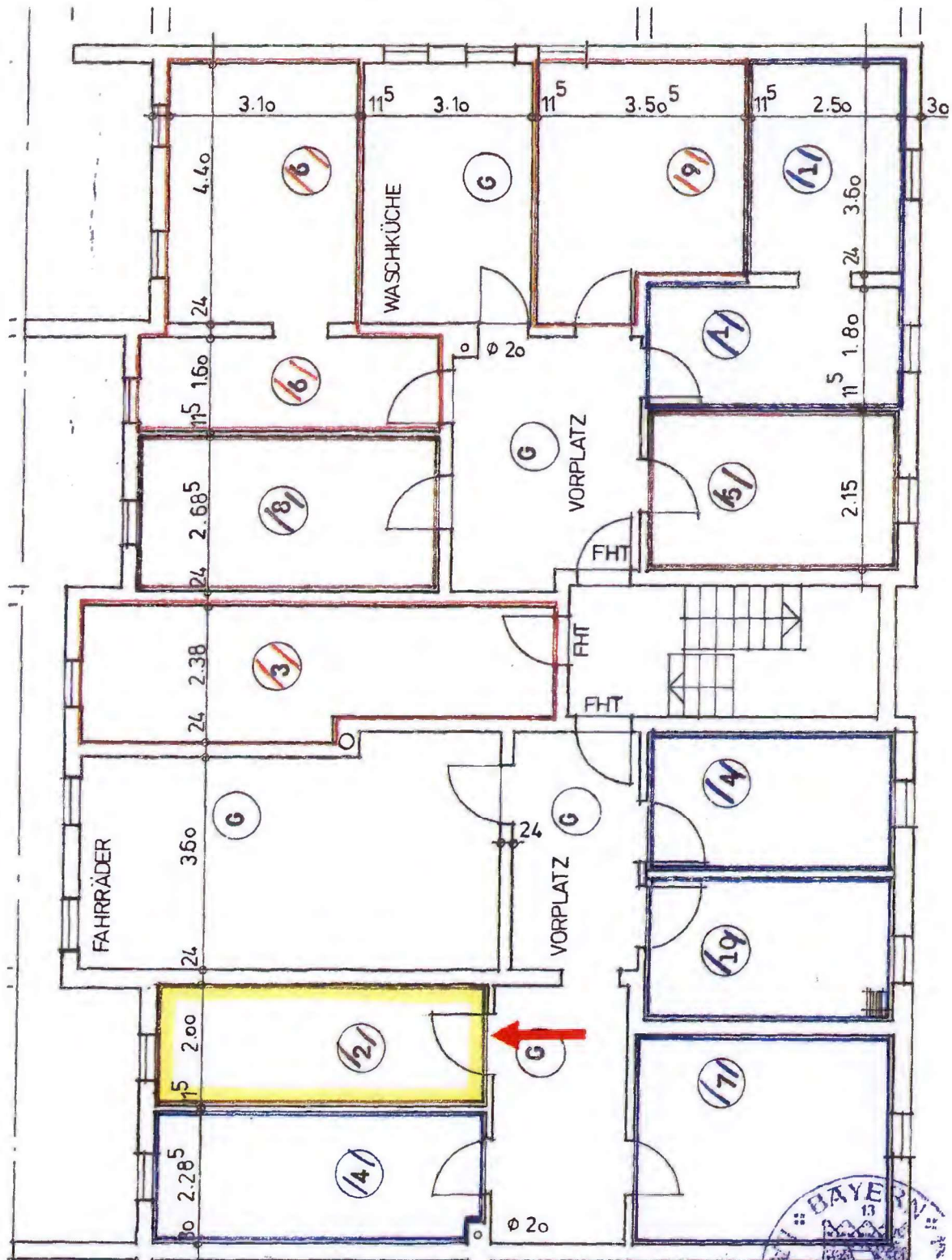


**UNTERGESCHOSS FISCHERSTR. 13 + 15 BAUGESUCH**  
**ABSTELLRAUM ATP NR. 2**



# UNTERGESCHOSS FISCHERSTR. 13 AUFTEILUNGSPLAN

## ABSTELLRAUM ATP NR. 2

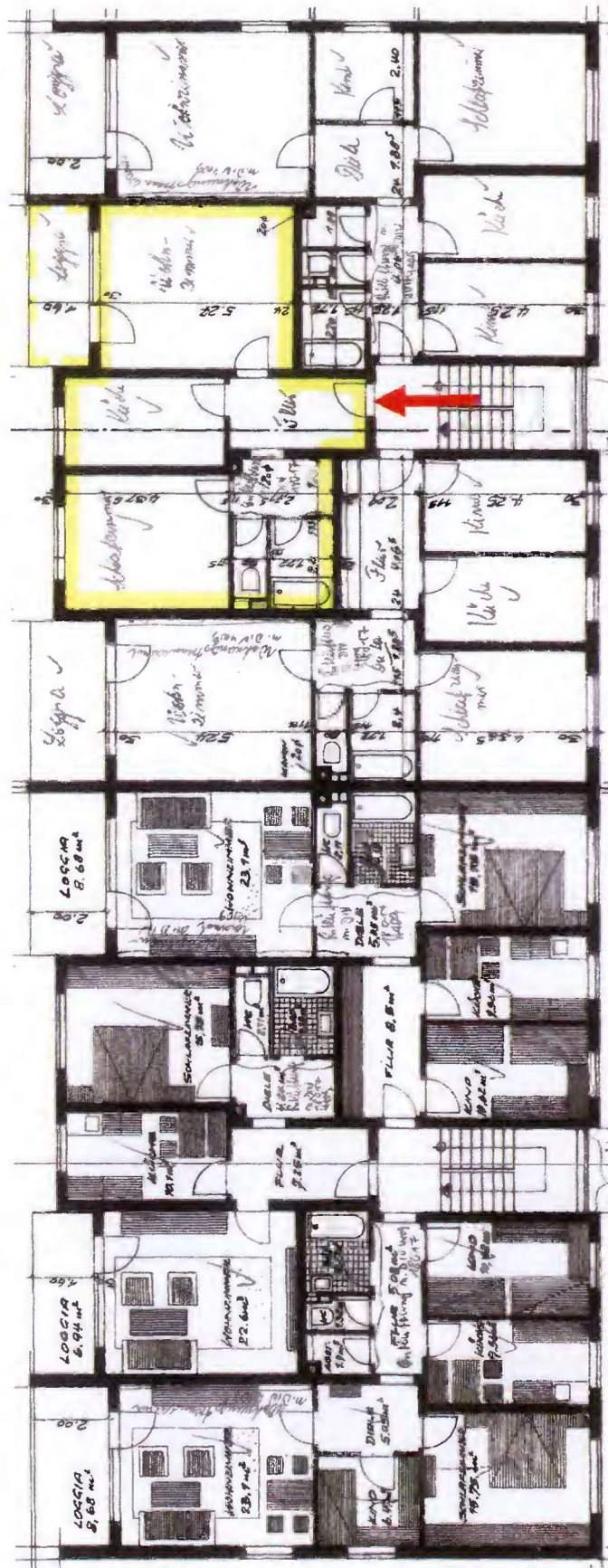


Aufteilungsplan Eigentumswohnungen  
Fischerstr. 13, 7913 Senden-Ay  
Kellergeschoß Grundriss  
gefertigt 1.3.1981

DELTA Wohnbau GmbH  
7913 Senden



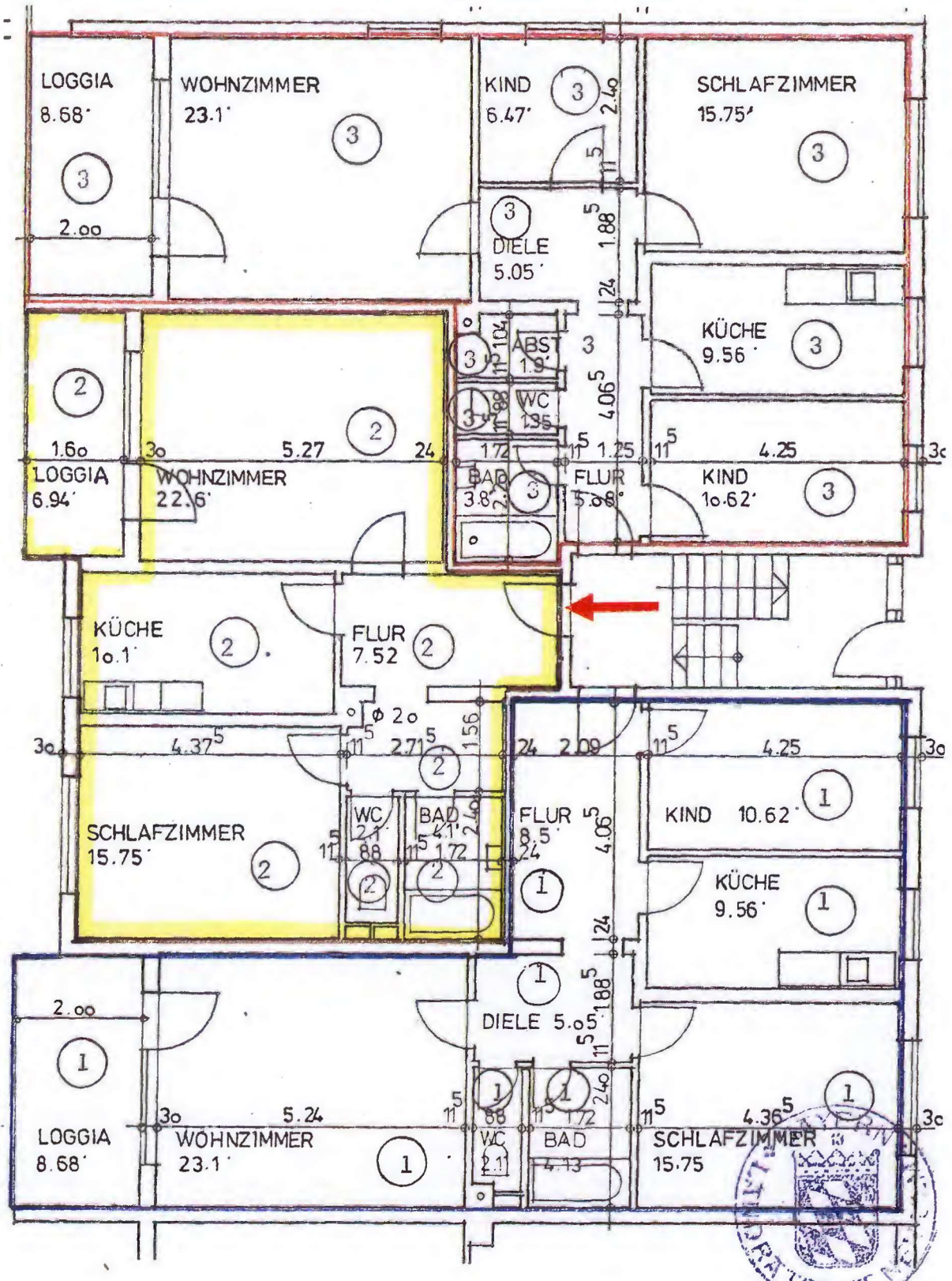
**ERDGESCHOSS FISCHERSTR. 13 + 15 BAUGESUCH  
WOHNUNG ATP NR. 2**



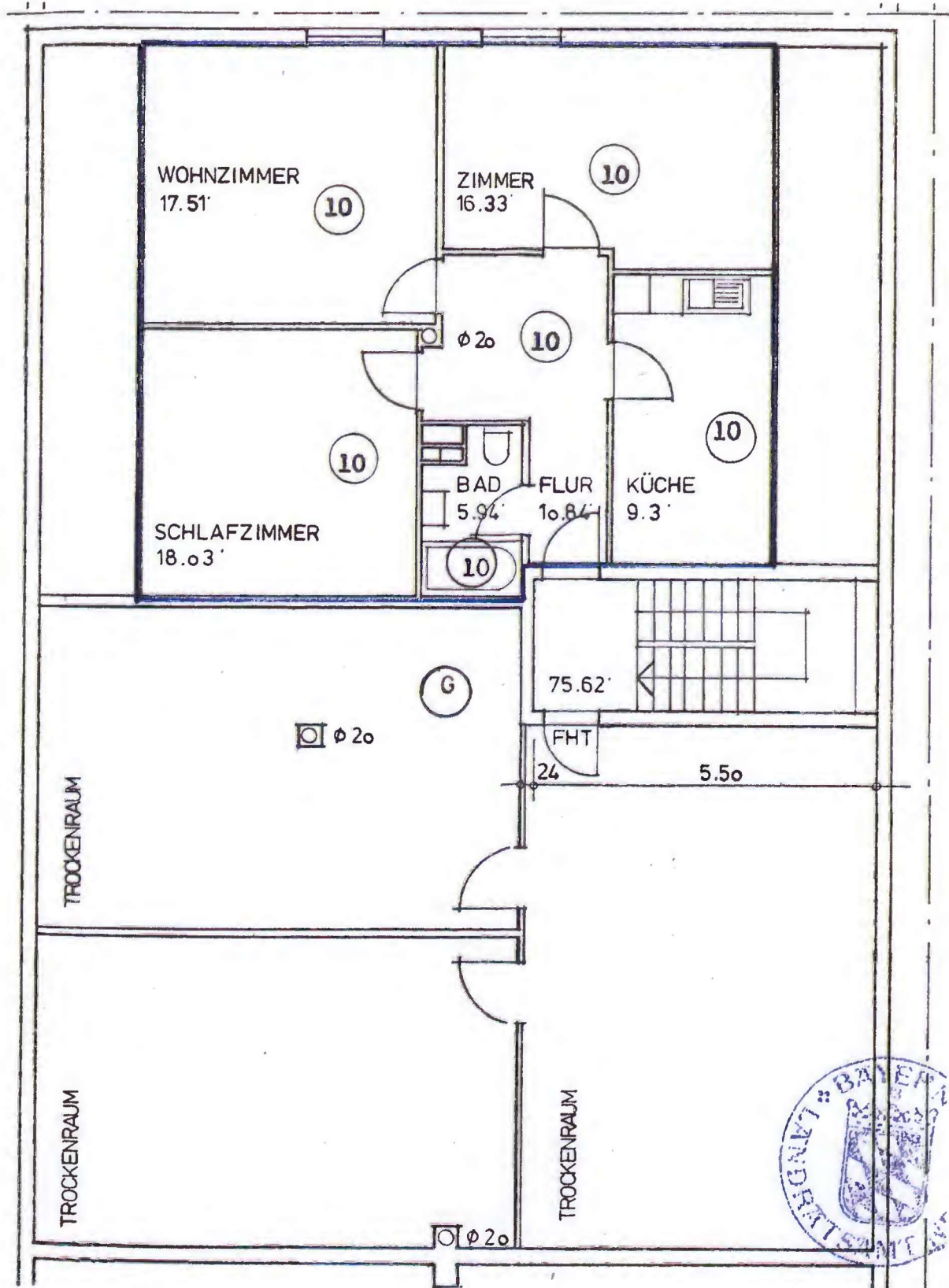


## ERDGESCHOSS FISCHERSTR. 13 AUFTEILUNGSPLAN

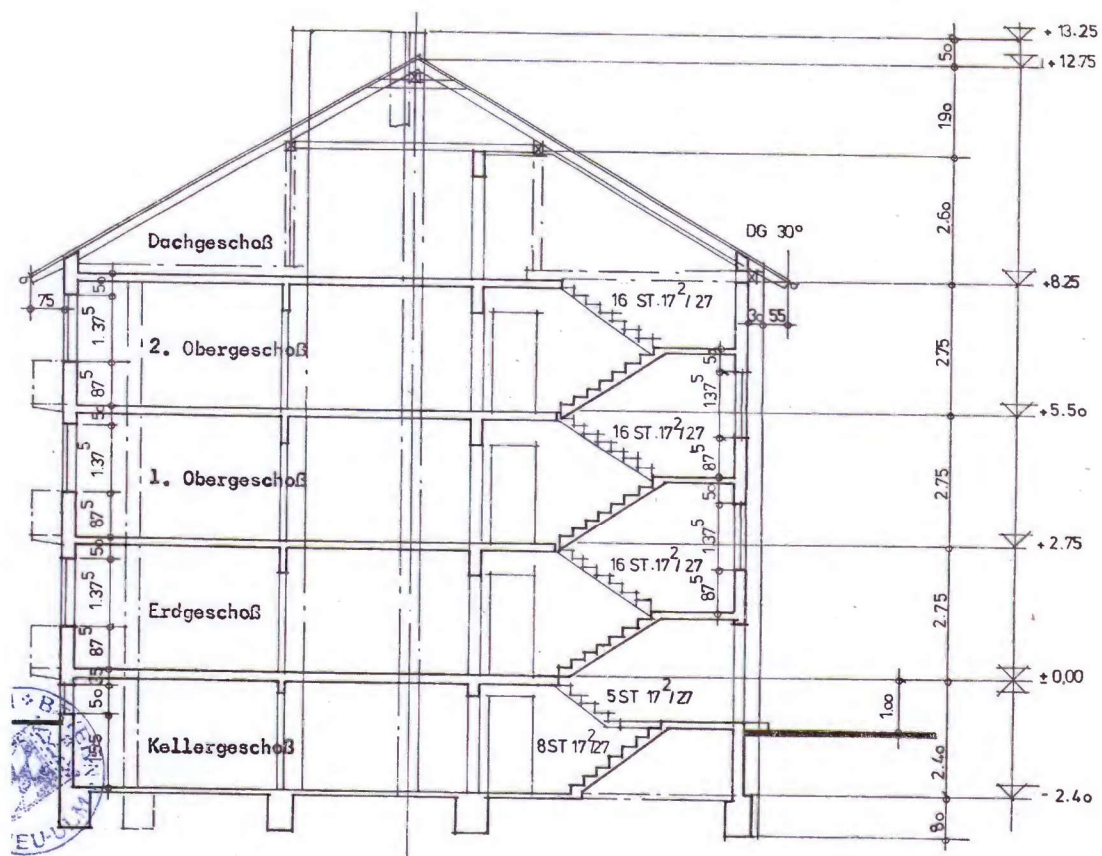
### WOHNUNG ATP NR. 2



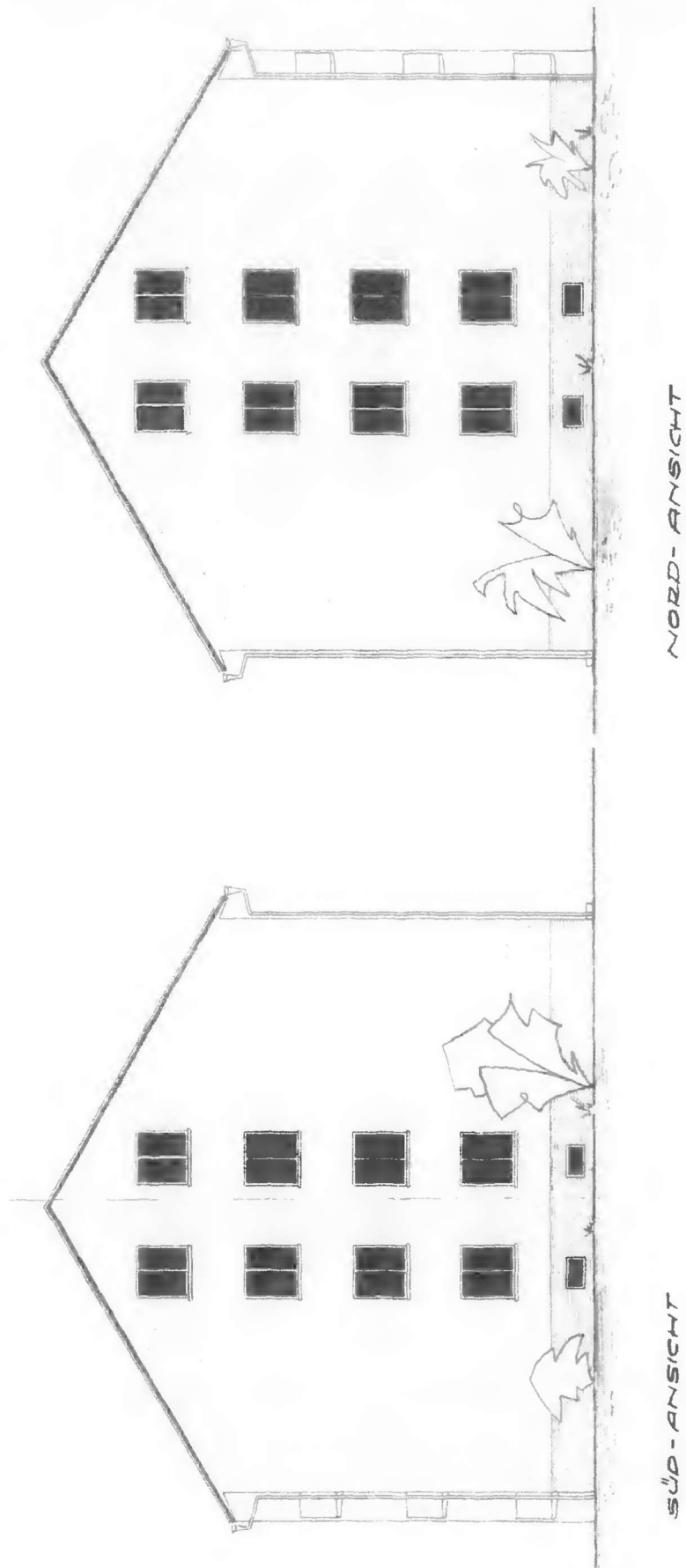
## DACHGESCHOSS FISCHERSTR. 13 AUFTEILUNGSPLAN TROCKENRÄUME



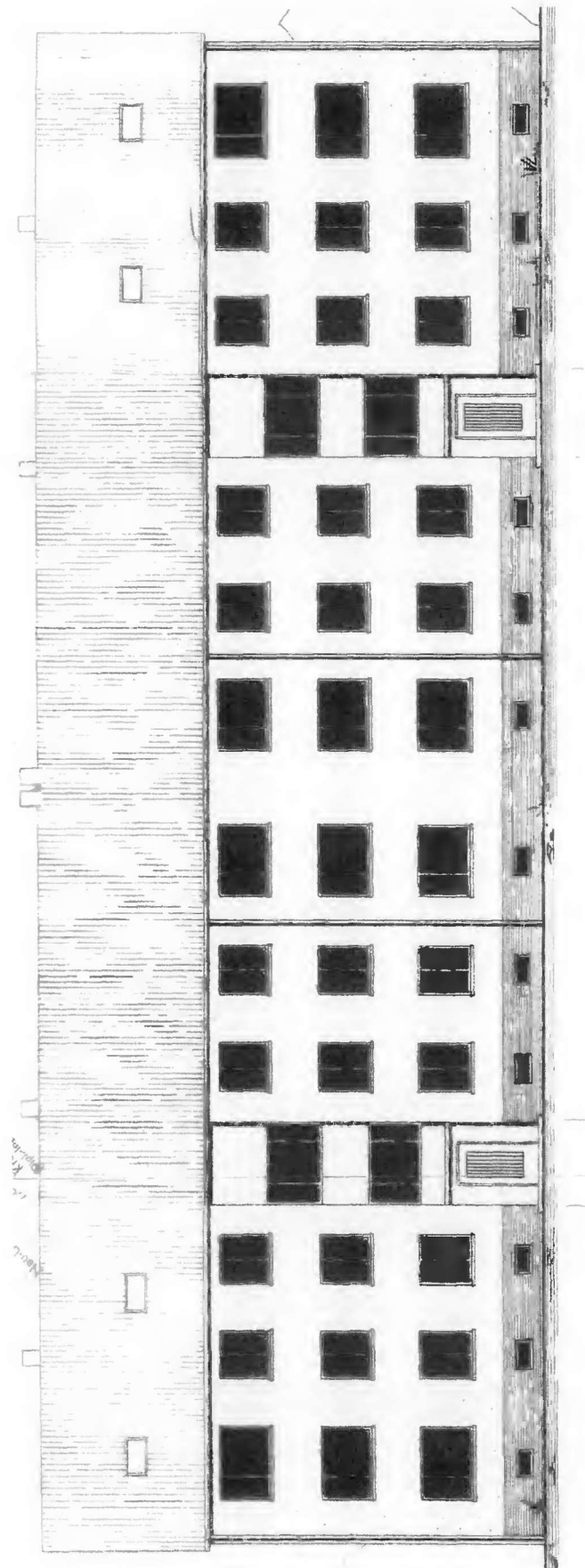




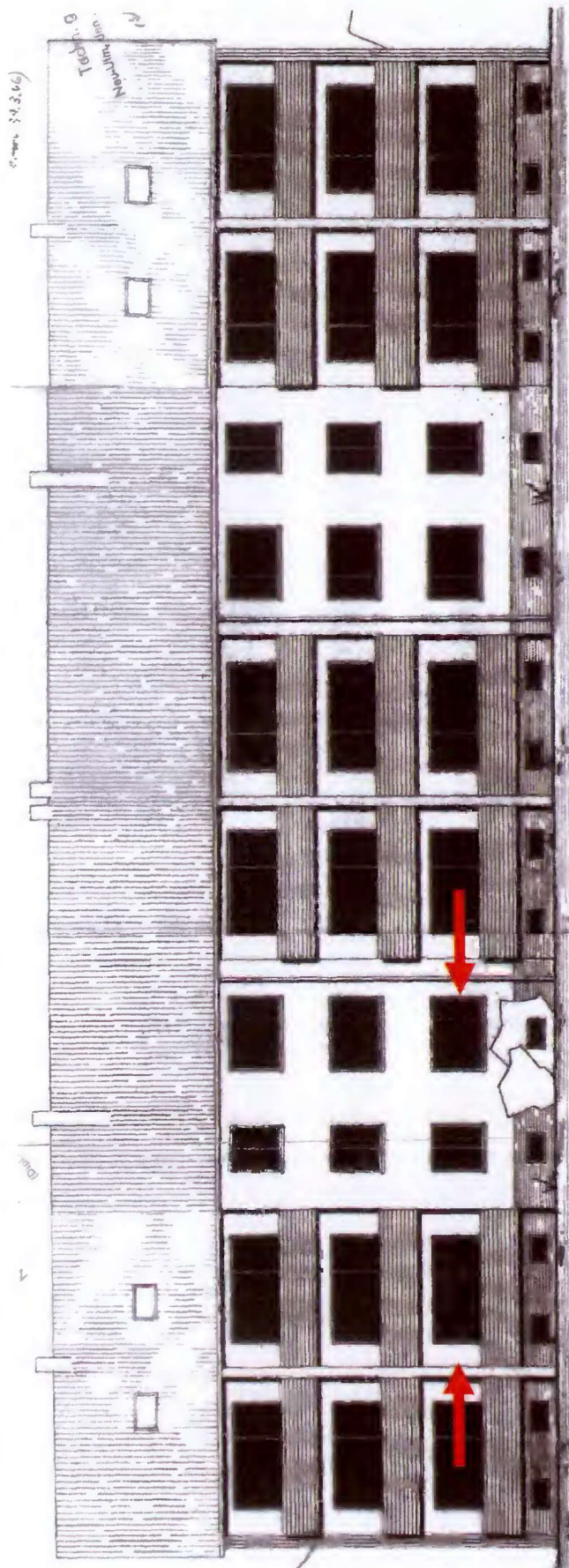
## ANSICHT NORDEN + SÜDEN BAUGESUCH



## ANSICHT OSTEN BAUGESUCH



## ANSICHT WESTEN BAUGESUCH



# Übertragungsnachweis

## Dokumentinformationen

Dokumentname	dok004_nuxs01_250214093455_232_75.pdf
Seitenzahl	60
Nummer im Dokumentenpaket	# 4 von 4
Stapelkennung	NUXS01_250214093455_232
Scanstelle	Scanstelle Amtsgericht Neu-Ulm
Erfasser	JUWIN\Schlumbergerklaus

## Qualitätssicherung

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

Prüfer	JUWIN\witekjoerg
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2%
Datum	14. Februar 2025 10:11:21
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	14. Februar 2025 09:36:32
Indiziert (Metadatenerfassung)	14. Februar 2025 09:44:02

## Weitere Verarbeitungsdaten

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

## Verfahrensdokumentation

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

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

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