VERKEHRSWERT
FREIER
Dipl. Ing. FH
Roland
Dittrich
SACHVERSTÄNDIGER
GUTACHTEN

Gutachten
25 01 01 NU

Verkehrswert

von 13/1.000 Anteil am bebauten Grundstück
Flurweg 2 - 16 + Ulmer Straße 19 + 21 89250 Senden

3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. OG ATP Nr. 15
mit Abstellraum im UG und DG Ulmer Str. 21
mit Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 13b



Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 in 89231 Neu-Ulm **3 K 76/24**
Eigentümer	[redacted]
Mieter	Vermietet
Wertermittlungsstichtag	31.01.2025

Verkehrswert ATP Nr. 15 Euro 148.000,00

Dipl. Ing. FH Roland Dittrich
roland@dittrich.biz
Freier Sachverständiger für die
Bewertung von Grundstücken und Gebäuden
Steinbosstr. 51
89191 Nellingen
Fon 07337 / 92 11 46
Fax 07337 / 92 11 47

INHALTSVERZEICHNIS

I	**Allgemeine Angaben**	**Seite**	**3 - 4**
II	**Voraussetzung der Wertermittlung**	**Seite**	**5 - 6**
III	**Beschreibung des Grundstücks**	**Seite**	**7 - 13**
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
IV	**Beschreibung des Gebäudes**	**Seite**	**14 - 16**
V	**Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 15**	**Seite**	**17 - 18**
VI	**Wertermittlung**	**Seite**	**19 - 33**
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Vergleichswert	Seite	20 - 27
	3. Ertragswert	Seite	28 - 31
	4. Verkehrswert	Seite	32 - 33
VII	**Objektfotos**	**Seite**	**34 - 47**
VIII	**Planunterlagen**	**Seite**	**48 - 58**

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm **3 K 76/24**
Objekt	13/1.000 Miteigentumsanteil an einer Eigentumsanlage Sondereigentum an der 3-Zi-Wohnung im 1. OG, mit einem Abstellraum im Untergeschoß, einem Abstellraum im Dachgeschoss und Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 13b **ATP Nr. 15** Ulmer Str. 21 89250 Senden-Ay
Eigentümer	[redacted]
Mieter	Nicht bekannt.
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungsverfahrens.

Hausverwaltung	Objektbetreuung Bayer & Söhne GmbH Dieselstraße 5/1 89231 Neu-Ulm Tel. 0731 – 92 700 970 Fax 0731 – 1768970 Email: info@objektbetreuungbayer.de Zuständig: Herr Kerem Avci ka@objektbetreuungbayer.de
Objektbesichtigung	Am 31.01.2025 vorab von außen. Mit Einwurf/Einschreiben vom 27.01.2025 wurde der Eigentümer um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis zur Fristsetzung 07.02.2025 keine Reaktion erfolgte. Das nachfolgende Gutachten einschl. der Baubeschreibung gründet daher auf vorhandenen Plan- und Teilungsunterlagen, Auskünften der Hausverwaltung, der äußeren Besichtigung und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.
Wertermittlungsstichtag	31.01.2025

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 beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.

6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

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

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung 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.	105
Grundbuchblatt Nr.	3781 (Wohnungsgrundbuch)
Bestandverzeichnis	**BV lfd. Nr. 1** 13/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 107 Flurweg 2 und 4, 15 a 79 qm
Gebäude- und Freifläche

Flst. 108/2 Flurweg 14 und 16, 15 a 74 qm
Gebäude- und Freifläche

Flst. 108/3 Flurweg 10 und 12, 19 a 76 qm
Gebäude- und Freifläche

Flst. 108/5 Flurweg 6 und 8, 23 a 93 qm
Gebäude- und Freifläche

Flst. 210 Ulmer Straße 19 und 21, 20 a 85 qm
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im
Aufteilungsplan mit **Nr. 15**

bezeichnet; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 105 bis 107 Blatt 3767 bis 3856);
Sondernutzungsrechte sind eingeräumt;

Veräußerungsbeschränkung:
Zustimmung durch den Verwalter ist erforderlich;
Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten,
an Verwandte in gerader Linie,
durch den Konkursverwalter,
durch Zwangsvollstreckung,
durch die Firma GfwA Gesellschaft für wohnwirtschaftliche Aufteilungen mbH mit dem Sitz in Deggingen

wegen Gegenstand und Inhalt wird auf die Bewilligung vom 01.09.1989 Bezug genommen;

übertragen aus Band 83 Blatt 3014, 3016 und 3017; eingetragen am 11.10.1989.

Bestand und Zuschreibungen
Das Datum der Teilungserklärung lautet richtig: 24.05.1989; infolge Schreibversehens berichtigt am 28.02.1990.

Grundstücksgrößen

Flst. 107	15 a 79 qm
Flst. 108/2	15 a 74 qm
Flst. 108/3	19 a 76 qm
Flst. 108/5	23 a 93 qm
Flst. 210	20 a 85 qm

Grundstücksqualität

Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 76/24); eingetragen am 13.12.2024.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

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

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.
Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

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 Mehrfamilienhaussiedung 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

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

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung	Das Grundstück ist mit 5 langen Wohnblöcken bzw. 10 Mehrfamilienhäusern (je 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	Stärker befahrene Ulmer Straße unmittelbar östlich des Mehrfamilienhauses Ulmer Straße 19/21.

2.5 Erschließung

Straßenbau	Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen.
Straßenart	Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.
Versorgungsleitungen	Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas vermutet.
Entsorgungsleitungen	Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vermutet.
Erschließungsbeiträge	Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Allgemein

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung gründet von daher auf erfolgter Außenbesichtigung, vorhandenen Plan- und Teilungsunterlagen, Angaben der Hausverwaltung und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Gebäudeaufteilung

Bei der Wohnanlage handelt es sich um 5 lange Wohnblöcke aus den 60er Jahren mit 10 Hauseingängen.

Jeder Wohnblock besteht aus 2 aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern, jeweils voll unterkellert, 3-geschossig, mit Satteldach.

Je Mehrfamilienhaus befinden sich 9 Wohnungen, je Geschoss 3 Wohnungen, insgesamt also 90 Wohnungen.

Je Gebäude befinden sich im Untergeschoss die Abstellräume und die allgemeinen Nebenräume, im EG, 1. + 2. OG je 3 Wohnungen pro Geschoss und im Dachgeschoss die Bühnenräume und der Wäsche-Trockenraum.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Ca. 1967.
Aufteilung in Eigentumswohnungen ca. 1989.

Renovierungen

Isolierglasfenster, Dachziegeldeckung, Haustüranlagen, Heizungsanlage.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

22 Jahre + 13 Jahre wegen vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen =
35 Jahre angenommene Restnutzungsdauer.

Derzeitige Nutzung

Als Eigentumsanlage mit 90 Wohnungen.

Bauzustand

Soweit erkennbar altersgemäßer einfacher, an den Balkonen abgenutzter Fassadenzustand.

Sichtbare Bauschäden

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind folgende Bauschäden vorhanden.

Fassade, Balkone, Gehwege, Parkplätze etc.

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

Es sollen die Zählerschränke versetzt, ggf. die Gehwege erneuert und die Abwasserleitungen außerhalb vom Haus saniert werden. Diese Maßnahmen sollen aus der vorhandenen Rücklage bezahlt werden.

Nach Wirtschaftsplan wird zudem eine höhere jährliche Rücklage für die Instandhaltung von der gesamten Eigentümergemeinschaft eingefordert.

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 altem ursprünglichem Kunststeinbelag.

	Fassade	Verputzt und gestrichen, kein Vollwärmeschutz.
	Fenster	Isolierverglaste Kunststoff-fenster mit PVC-Rollläden.
	Außenanlagen	Wege und Eingänge befestigt. Rest einfach begrünt.
Technische Installationen	**Heizung**	Gaszentralheizung.
	Elektroinstallation	Unter Putz und vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden.
	Sanitärinstallation	Siehe Beschreibung der Wohnung.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind auf dem Grundstück keine vorhanden.

Im Süden des Grundstücks sind entlang des Flurwegs ca. 41 Stellplätze im Freien vorhanden, die den Wohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind (s.a. Stellplatzplan).

Auch nördlich der Mehrfamilienhäuser gibt es einen schmalen Stichweg, welcher zu Pkw-Außenstellplätzen führt.

In den Eigentümerversammlungen wurde immer wieder die Schaffung von weiteren Stellplätzen erörtert, zu einem Beschluss ist es aber noch nicht gekommen.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 15 IM 1. OBERGESCHOSS

Allgemein

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen.

Lage der Wohnung

Die Wohnung ATP Nr. 15 befindet sich im 9-Familienhaus Ulmer Str. 21 und dort im nördlichen 1. Obergeschoss gelegen.

Größe der Wohnung

Ca. 60 qm
bei ½ Anrechnung des Balkons und 3 % Putzabzug.

Anzahl der Zimmer

1 langer Flur
1 kleines Kinderzimmer
1 kleine Küche
1 kleines Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken
1 Wohnzimmer
1 Schlafzimmer
1 Balkon nach Westen

Abstellräume

1 Abstellraum Nr. 15 im Untergeschoss zugeordnet.

1 Bühnenraum Nr. 15 mit vermuteten Holzlattenverschlägen im Dachgeschoss zugeordnet.

Vermietungssituation

Die Wohnung ist vermutlich vermietet.

Der Name des Mieters und die Mietkonditionen sind nicht bekannt.

Grundrissgestaltung

Einfach und zweckmäßig, 1 Westbalkon vorhanden.

Belichtung

3-seitige Belichtung aus Norden, Osten und Westen.

Gesamteindruck

Innen nicht bekannt.

Ausstattung
(Annahmen)

Böden, nicht bekannt, Wohn- und Schlafräume vermutlich Laminat, Küche PVC, Bad Fliesen.

Wände, nicht bekannt, vermutlich Tapeten und Putz, Bad gefliest.

Decken, nicht bekannt, vermutlich Raufaser weiß gestrichen.

Türen, vermutlich alte echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Fenster, Kunststofffenster.

Stellplatz

Der Wohnung Nr. 15 ist nach Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 13b zugeordnet.

Lt. Angabe der Hausverwaltung soll aber der Stellplatz Nr. 11 genutzt werden.

Vermietbarkeit

Gut - mittel.

Verkäuflichkeit

Gut - mittel.

Etwas einschränkend ist die Lage der Wohnung in einem schmucklosen Mehrfamilienhaus der 60er Jahre sowie die Lage an der stärker befahrenen Ulmer Straße.

1 Balkon nach Westen vorhanden.

Wirtschaftsplan 2020

Nach Wirtschaftsplan fallen derzeit folgende vermieterseitige (nicht auf die Mieter umlegbare) jährliche Kosten an:

Allgemeinkosten	€ 32,50
Führung Lohnkonten	€ 16,71
Versicherungsschäden	€ 130,00
Verwaltervergütung	€ 249,97
Bankgebühren	€ 3,90
Reparaturen	€ 143,00
Rücklagenzuführung für Instandhaltungsmaßnahmen	€ 1.218,75

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte 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. 107	Flurweg 2 + 4	15 a 79 qm
Flst. 108/2	Flurweg 14 + 16	15 a 74 qm
Flst. 108/3	Flurweg 10 + 12	19 a 76 qm
Flst. 108/5	Flurweg 6 + 8	23 a 93 qm
Flst. 210	Ulmer Straße 19 + 21	20 a 85 qm

Gesamte Grundstücksgröße		96 a 07 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 3.781 BV 1 Wohnung im 1. OG ATP Nr. 15			
9.607 qm x € 575,00/qm	=	€	5.524.025,00
Anteil 13/1.000	=	€	71.812,33
Bodenwertanteil ATP Nr. 15 gerundet		**€**	**72.000,00**

2. Vergleichswertermittlung

2.0 Auszüge aus der Kaufpreis Sammlung

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

Eigentumsanlage Flurweg 2 - 16, Ulmer Str. 19/21 (nachfolgend **Flurweg** bezeichnet)

und den vergleichbaren nördlichen

Eigentumsanlagen Fischerstr. 1 - 15, Ulmer Str. 27/29 (nachfolgend **Fischerstr**. 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 gefallenen 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	**10,0 %**	(stark unterdurchschnittlich)
Vergleichswert Verkaufsjahr	**35,0 %**	(überdurchschnittlich)
Vergleichswert Wohnungsgröße	**27,5 %**	(leicht überdurchschnittlich)
Vergleichswert Eigentumsanlage	**27,5 %**	(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 Flurweg	€ 2.635,00	27,5 %	€ 724,63
		Summen	100 %	€ 2.534,35

Vergleichs-Qm-Preis der Wohnung Nr. 15 gerundet **€ 2.535,00**

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

Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung:

Die Wohnung ATP Nr. 15 befindet sich vermutlich in einem teilrenoviertem Zustand mit älterem Ausbauzustand.

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

Allgemeiner Sanierungsanstau, Sonderumlagen:

Nach Angaben der Hausverwaltung sind evtl. Bauschäden (Fassade etc.) vorhanden, welche aber derzeit noch nicht gerichtet werden sollen.
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.

Es wird aber eine hohe Rücklage für Instandhaltung eingefordert.

Vergleichswert

Der ermittelte Vergleichs-Qm-Preis der Wohnung Nr. 15 beträgt € 2.535,00/qm.

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

Vergleichspreis/qm 2023		=	€	2.535,00
Abschlag wegen weiterer Preisnachlässe bis 2025 ca. - 3 %	-	=	€	76,05
Vergleichspreis/qm 2025			€	2.458,95
Vergleichspreis/qm 2025 gerundet			€	2.460,00
60 qm x € 2.460,00/qm		=	€	147.600,00
Vorläufiger Vergleichswert ETW ATP Nr. 2 gerundet			€	148.000,00
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. 5,5 %	-	=	€	8.000,00
Wertabschlag wegen vorhandenen allgemeinen Bauschäden: Im Vergleichswert kein Ansatz, da dieser Aspekt in den Kaufpreisen bereits berücksichtigt ist.	-	=	€	0,00
Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 15 im 1. OG			€	140.000,00
+ Wertzuschlag für Pkw-Stellplatz 13b im Freien psch.	+	=	€	8.000,00
Vergleichswert ATP Nr. 15			**€**	**148.000,00**

3. Ertragswertermittlung

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ATP Nr. 15 hat eine Größe von ca. **60 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 vermieterseitigen (d.h. die nicht auf die Mieter umlegbaren) Bewirtschaftungskosten für ATP Nr. 15 jährlich wie folgt:

Verwaltungskosten:			
Verwaltergebühren Wohnung	€	249,97	
Betriebskosten:			
Bankgebühren	€	3,90	
Führung Lohnkonten	€	16,71	
Allgemeine Kosten	€	32,50	
Versicherungsschäden	€	130,00	
Gesamte Betriebskosten (nicht umlegbare)	€	183,11	
Instandhaltungskosten:			
Zuführung Erhaltungsrücklage	€	1.218,75	
Reparaturen	€	143,00	
Gesamte Instandhaltungskosten	€	1.361,75	: 60 qm = € 22,70/qm

€ 22,70/qm Wohnfläche Instandhaltungskosten sind für Gebäude dieses Baualters sehr hoch angesetzt, aber aufgrund des vorhandenen Modernisierungsanstau auch eine plausible 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 Balkon, Fenster im Bad etc.

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 3-Zimmerwohnung	€ 8,20/qm			
Monatlicher Mietwert 3-Zimmerwohnung	€ 8,20/qm x 60 qm	=	€	492,00
x 12 = Jahresrohertrag			€	5.904,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 4,23 %	€	249,97
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 3,10 %	€	183,11
- Mietausfallwagnis	ca. 2,00 %	€	118,08
- Instandhaltungskosten 60 qm x ca. € 22,70/qm	=	€	1.361,75
Summe Bewirtschaftungskosten		€	1.912,91

Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 32,4 % des Jahresrohertrages)	-	=	€	1.913,00
Jahresreinertrag			€	3.991,00
. /. anteilige Bodenverzinsung 1,5 % von € 72.000,00	-	=	€	1.080,00
Gebäudeanteil am Jahresertrag			€	2.911,00
Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 1,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 35 Jahren Barwertfaktor = 27,076		=	€	78.818,24
Gebäudeertragsanteil gerundet			€	79.000,00
+ Bodenwertanteil	+	=	€	72.000,00
Vorläufiger Ertragswert Wohnung ATP Nr. 15			€	151.000,00

Übertrag vorläufiger Ertragswert Wohnung ATP Nr. 15			€	151.000,00
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
- Zusätzlicher Wertabschlag wegen vorhandenen allgemeinen Bauschäden (sind im Vergleichswert bereits berücksichtigt) Psch. € 230.000,00 x 13/1.000 = € 2.990,00 gerundet	-	=	€	3.000,00
Ertragswert ATP Nr. 15			€	140.000,00
+ Wertzuschlag Stellplatz 13b im Freien psch.	+	=	€	8.000,00
Ertragswert Wohnung ATP Nr. 15			**€**	**148.000,00**

Qm-Preis der Wohnung ATP Nr. 15

Bei einem vorläufigen Ertragswert von € 151.000,00 und einer Wohnfläche von 60 qm ergibt sich ein ca. Qm-Preis von

Euro 2.517,00/qm

4. Verkehrswert

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

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein **Abstellraum im UG,** ein **Abstellraum im DG** mit vermutetem Holzlattenverschlag sowie das **Sondernutzungsrecht** an einem **PKW-Außenstellplatz** nach Teilungserklärung.

Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen renovierungsbedürftigen Zustand, weitere durchgreifende Modernisierungen sind jedoch derzeit keine vorgesehen.

Das Objekt bedarf in Zukunft etlicher 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 **€ 148.000,00**.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt **€ 148.000,00**.

Der vorläufige Vergleichswert entspricht einem Qm-Preis von € 2.460,00/qm, der auch in Anlehnung an den Ulmer Grundstücksmarktbericht als realistische Größenordnung einzustufen ist.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert (€ 2.517,00/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 **Wertermittlungsstichtag 31.01.2025** auf

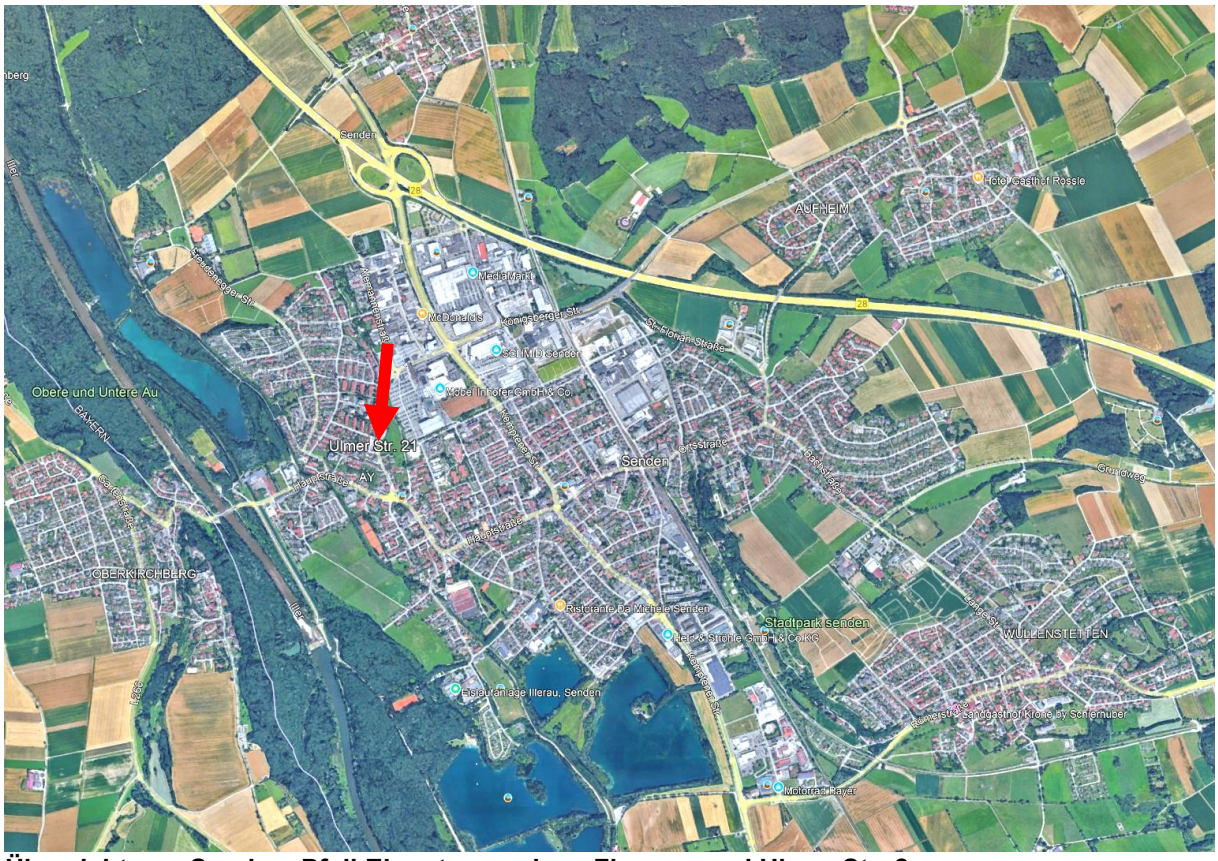
Euro 148.000,00.

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 18.02.2025

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTBILDER



Übersicht von Senden, Pfeil Eigentumsanlage Flurweg und Ulmer Straße



Mehrfamilienhaussiedlung von oben, Pfeil Gebäude Ulmer Str. 21

GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Eigentumsanlage Ulmer Str. 21 von Südosten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 15



Eigentumsanlage Ulmer Str. 21 von Nordosten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 + Stellplatz Nr. b13

GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Eigentumsanlage Ulmer Str. 21 von Nordwesten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 15 + Stellplatz Nr. 13b



Eigentumsanlage von Südwesten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG + Stellplatz Nr. 13b

AUSSENFOTOS



Westseite Mehrfamilienhaus 19 + 21, Pfeil Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG



Mehrfamilienhäuser Flurweg 2 - 16 von Südosten, vorne PKW-Stellplätze



Südseite MFH Ulmer Straße 19



MFH Ulmer Straße 19 + 21 von Südwesten

AUSSENFOTOS



Ostseite Mehrfamilienhaus Ulmer Straße 19 + 21, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG





Mehrfamilienhaus Ulmer Straße 21 von Osten und Nordosten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15



Ostseite Mehrfamilienhaus Ulmer Straße 19 + 21, Pfeil Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG

AUSSENFOTOS





Fußweg vor dem Mehrfamilienhaus Ulmer Straße 19 + 21, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG



Hauseingang von Mehrfamilienhaus Ulmer Straße 21 im Osten

INNENFOTO TREPPENHAUS



Treppenhaus EG von Mehrfamilienhaus Ulmer Straße 21

AUSSENFOTOS



Ostseite Mehrfamilienhaus Ulmer Straße 21, Pfeil Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG



Ostseite MFH 21, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15, von links Fenster Kind, Küche, Bad, Schlafen

AUSSENFOTOS



MFH Ulmer Straße 19 + 21 von Nordosten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG + Stellplatz b13



Nordgiebelseite MFH 21, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 mit Wohnzimmerfenster

AUSSENFOTOS



MFH Ulmer Str. 21 + 19 von Nordwesten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG + Stellplatz b13



Stellplatz b13 im Norden, hinten Mehrfamilienhäuser Flurweg 2 - 16

AUSSENFOTOS



Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG



Pfeile Balkon und Wohnzimmerfenster im Westen der Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG

AUSSENFOTOS



Westseite Mehrfamilienhaus Ulmer Straße 21 + 19, Pfeil Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG



Balkon und Wohnzimmerfenster im Westen der Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG

AUSSENFOTOS



Westseite MFH Ulmer Straße 21 + 19, Pfeile Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG und Stellplatz b13



Westseite Mehrfamilienhaus 21 von Südwesten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG



Mehrfamilienhaus 21 + 19 von Südwesten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 15 im 1. OG

ÄLTERE INNENFOTOS EINES NACHBARHAUSES IM FLURWEG



Hauseingang



Treppenhaus



Flur im UG



Treppenhaus



Trockenraum und Abstellräume im DG



Treppenhaus im DG



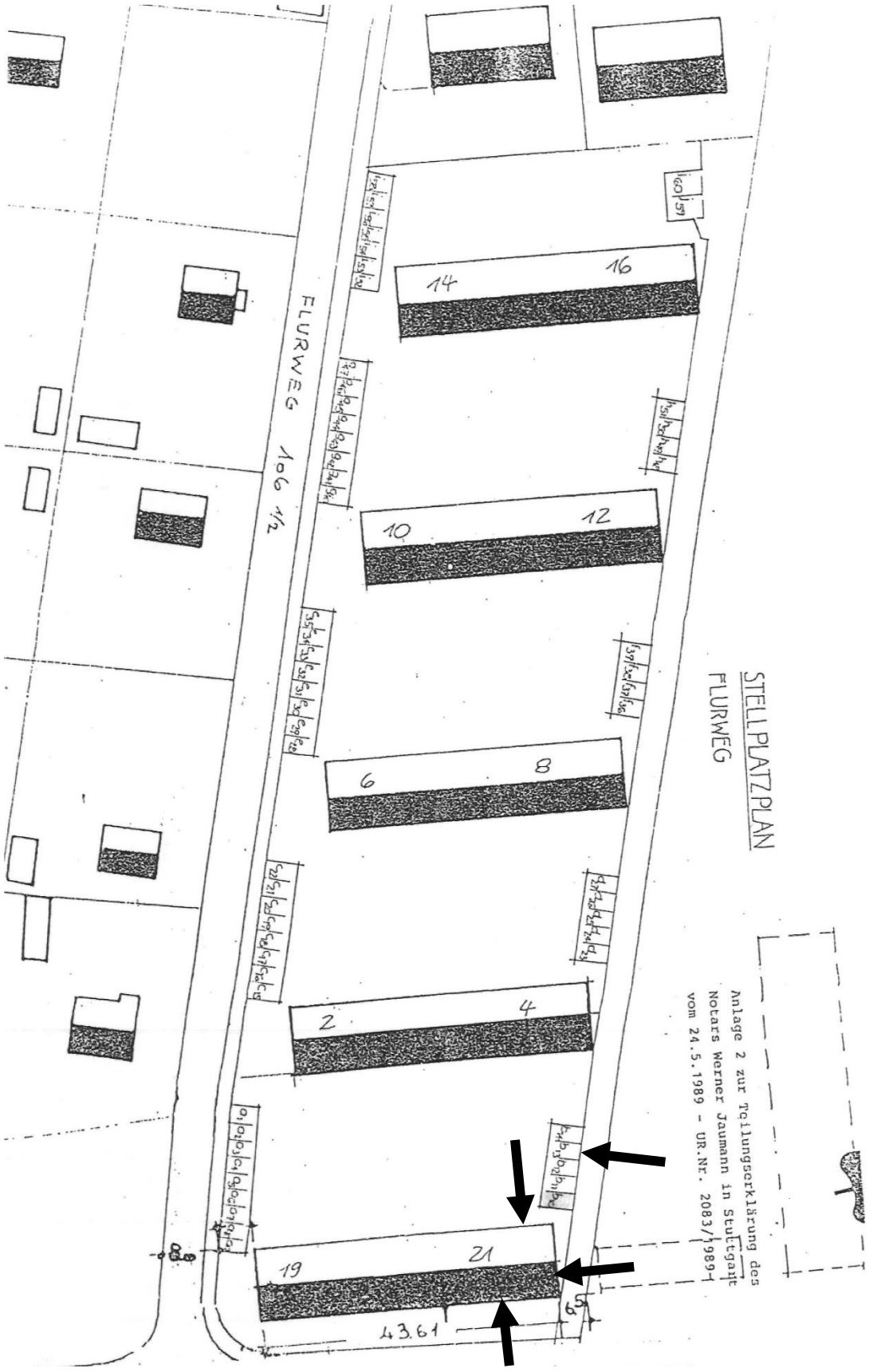
Trockenraum und Abstellräume im DG

ÜBERSICHTS - LAGEPLAN



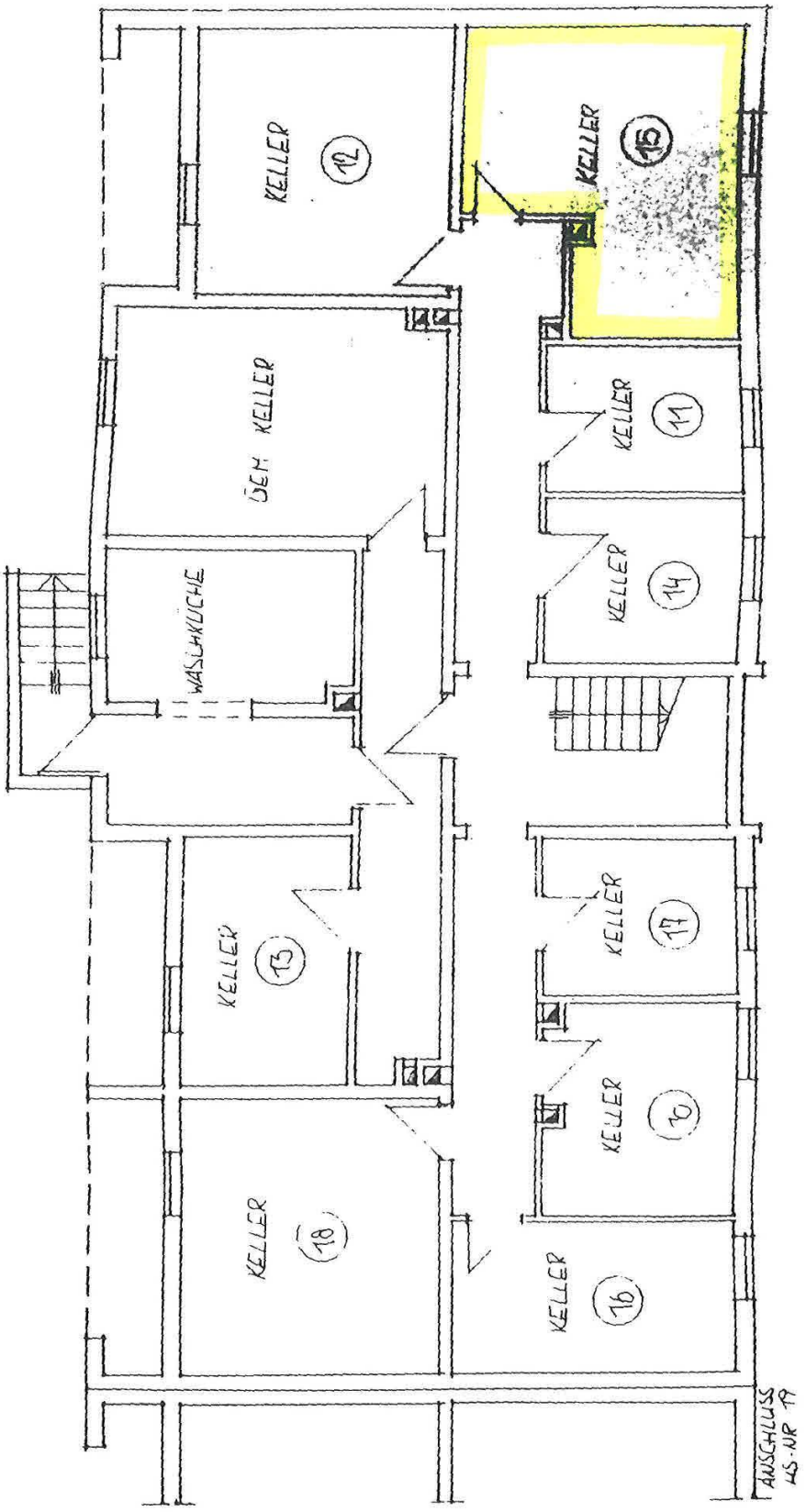
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

STELLPLATZ LAGEPLAN

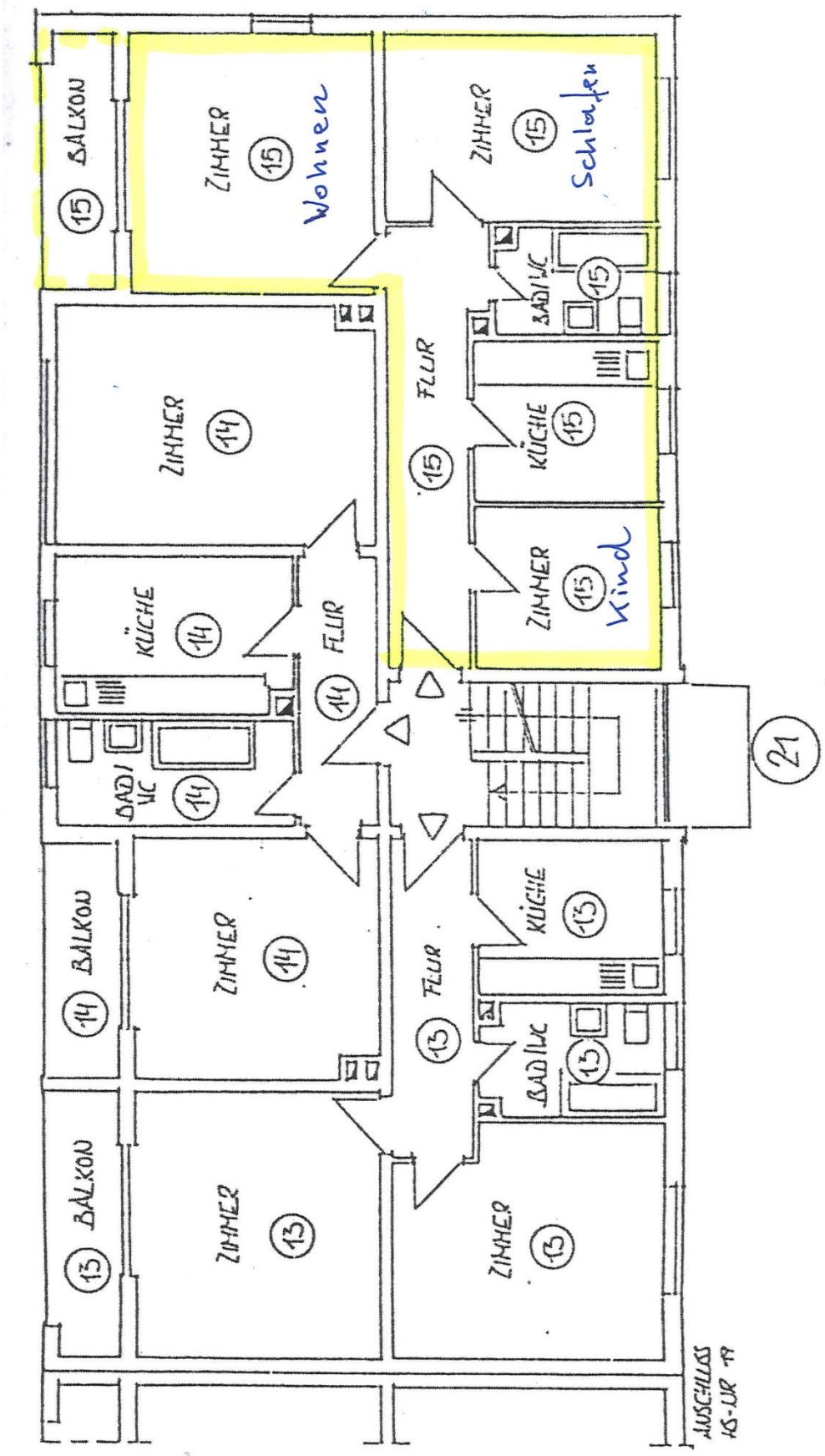


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

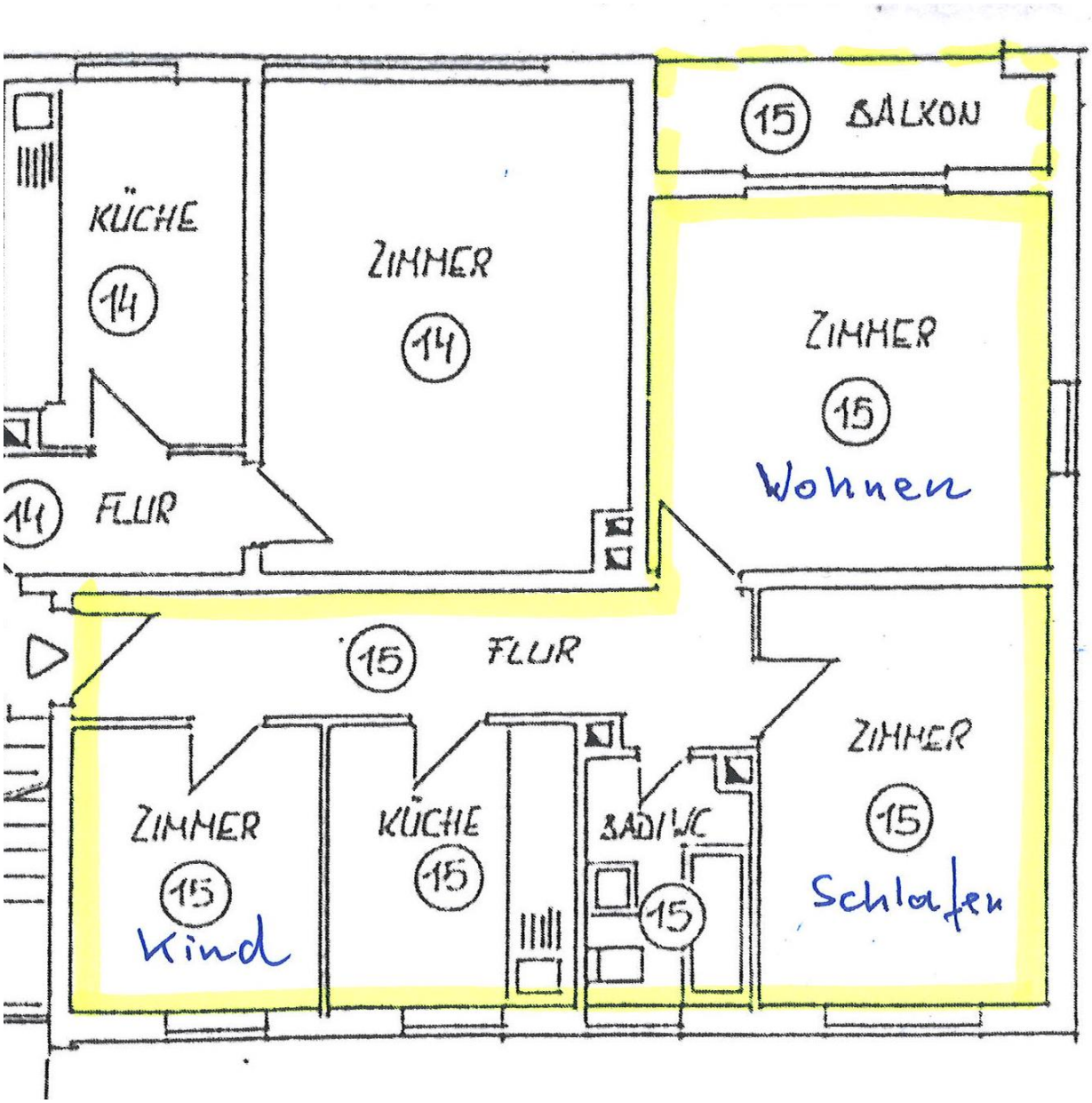
UNTERGESCHOSS ABSTELLRAUM ATP NR. 15



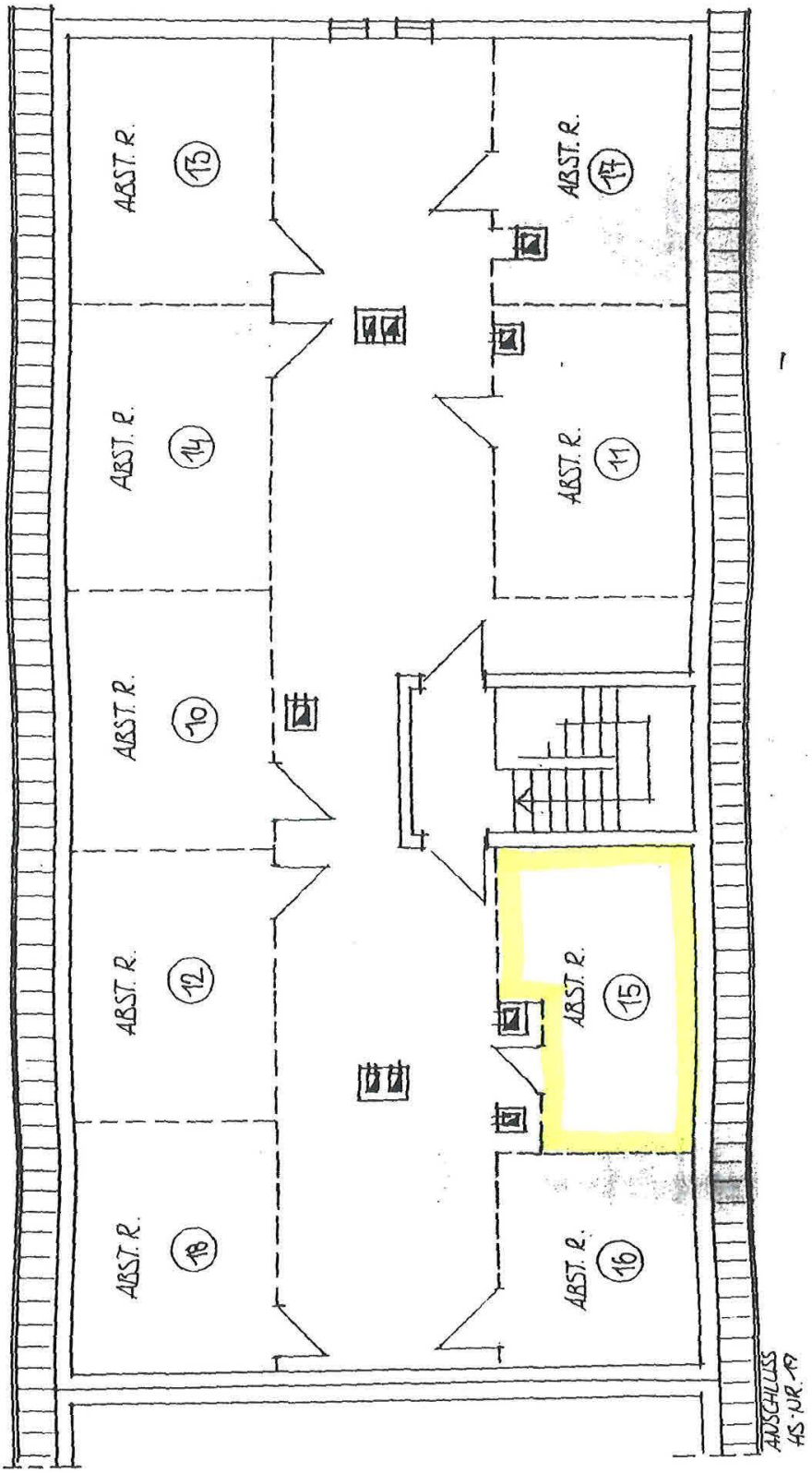
1. OBERGESCHOSS WOHNUNG ATP NR. 15



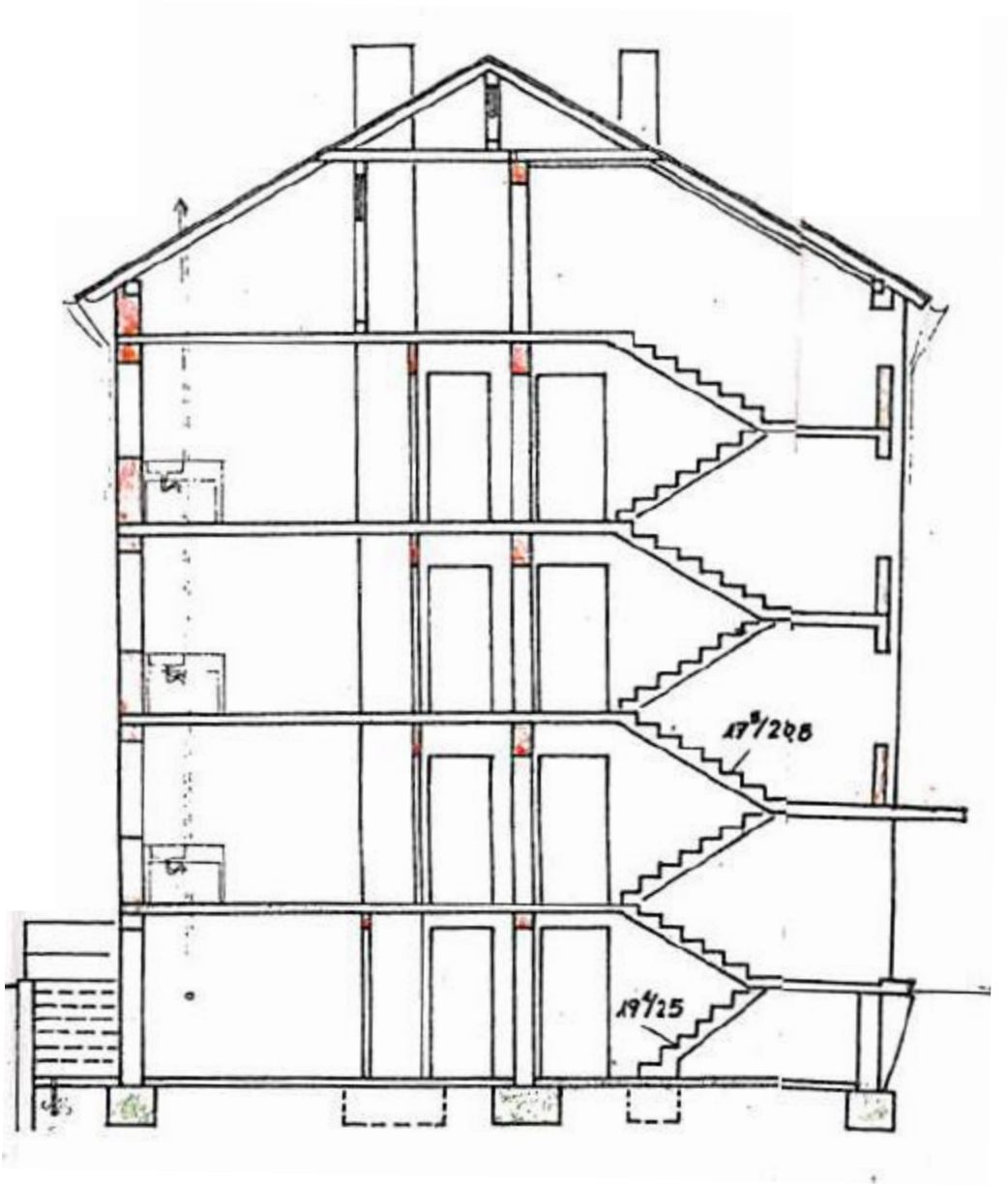
WOHNUNG ATP NR. 15 IM 1. OG



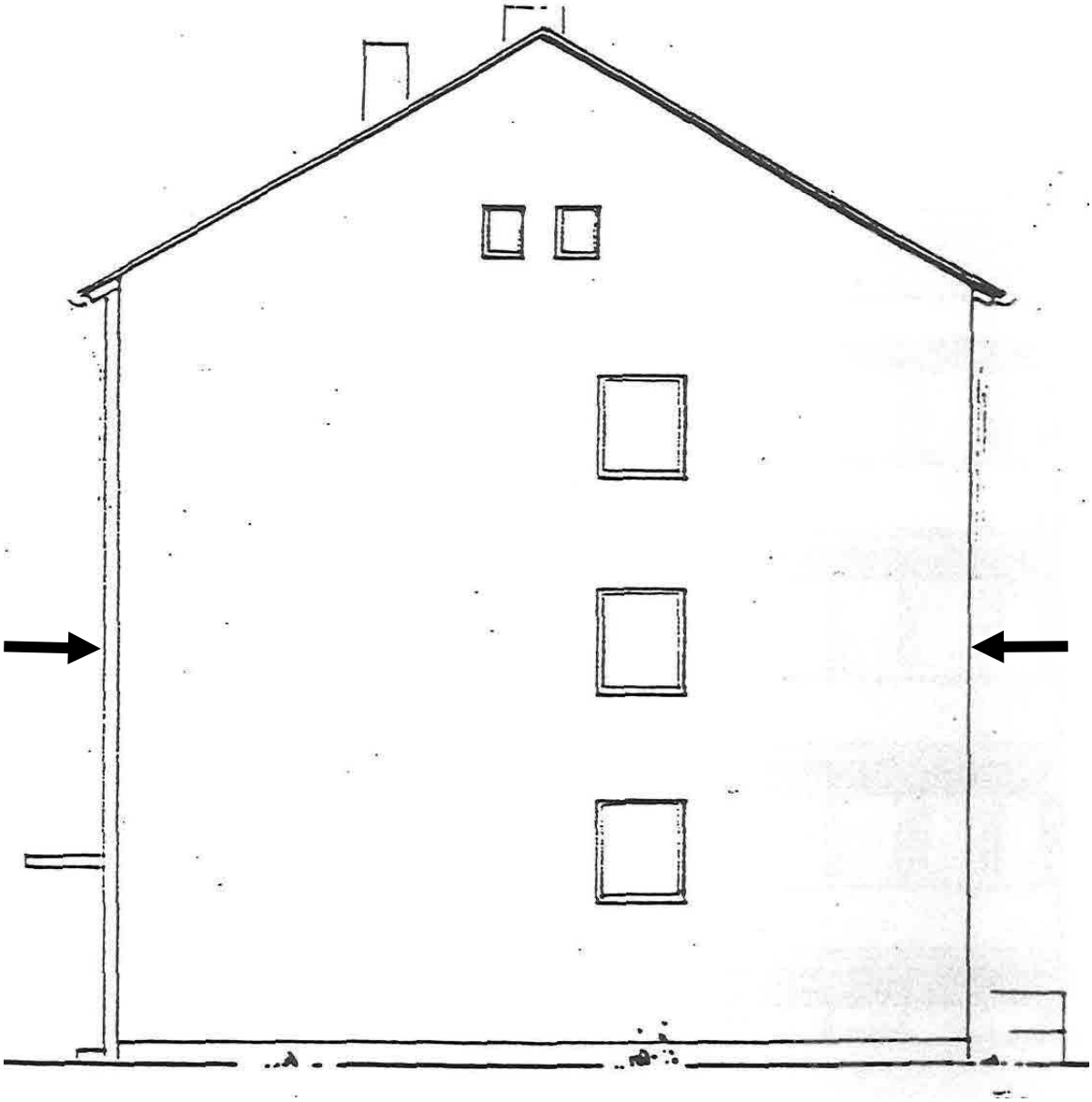
DACHGESCHOSS ABSTELLRAUM ATP NR. 15



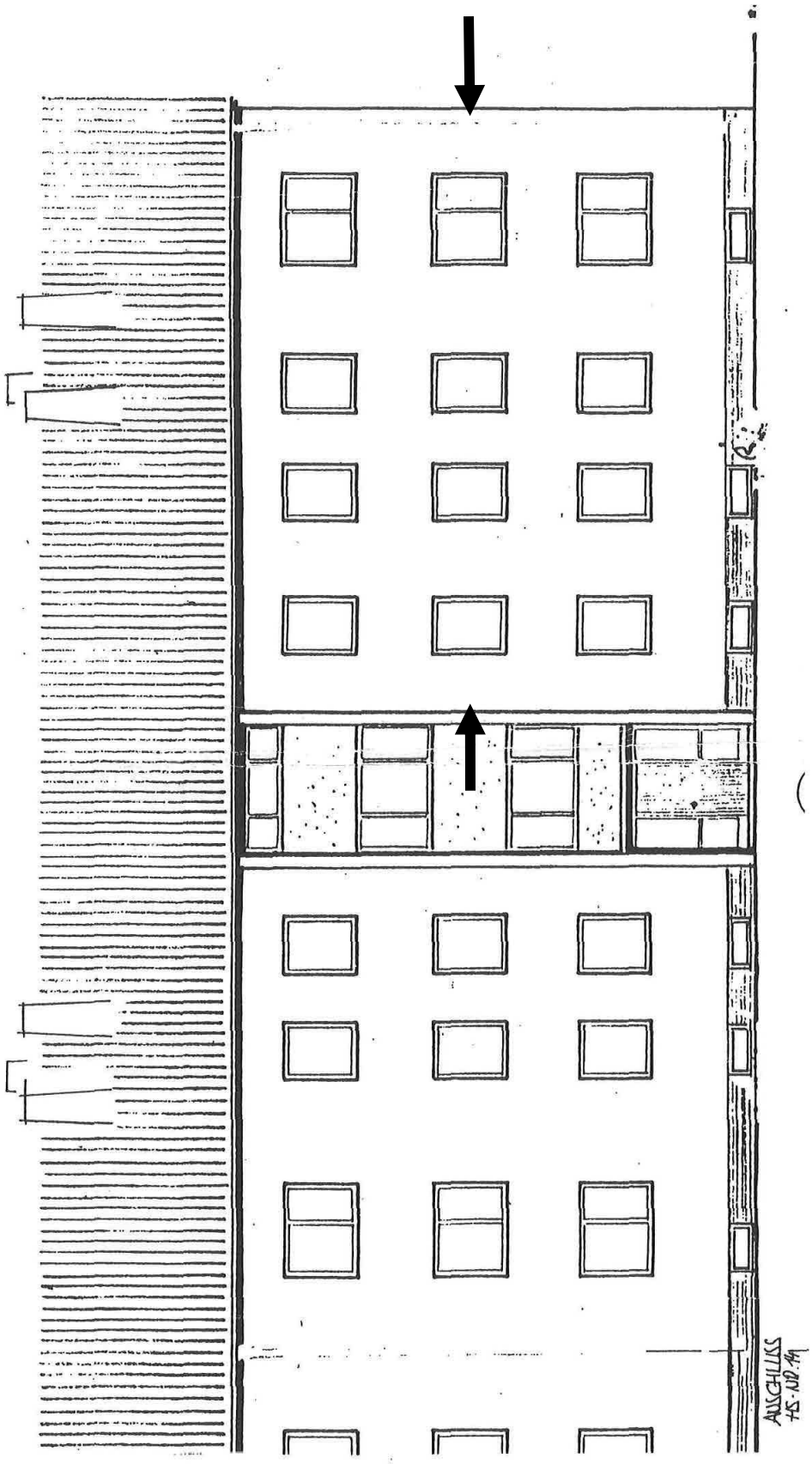
SCHNITT



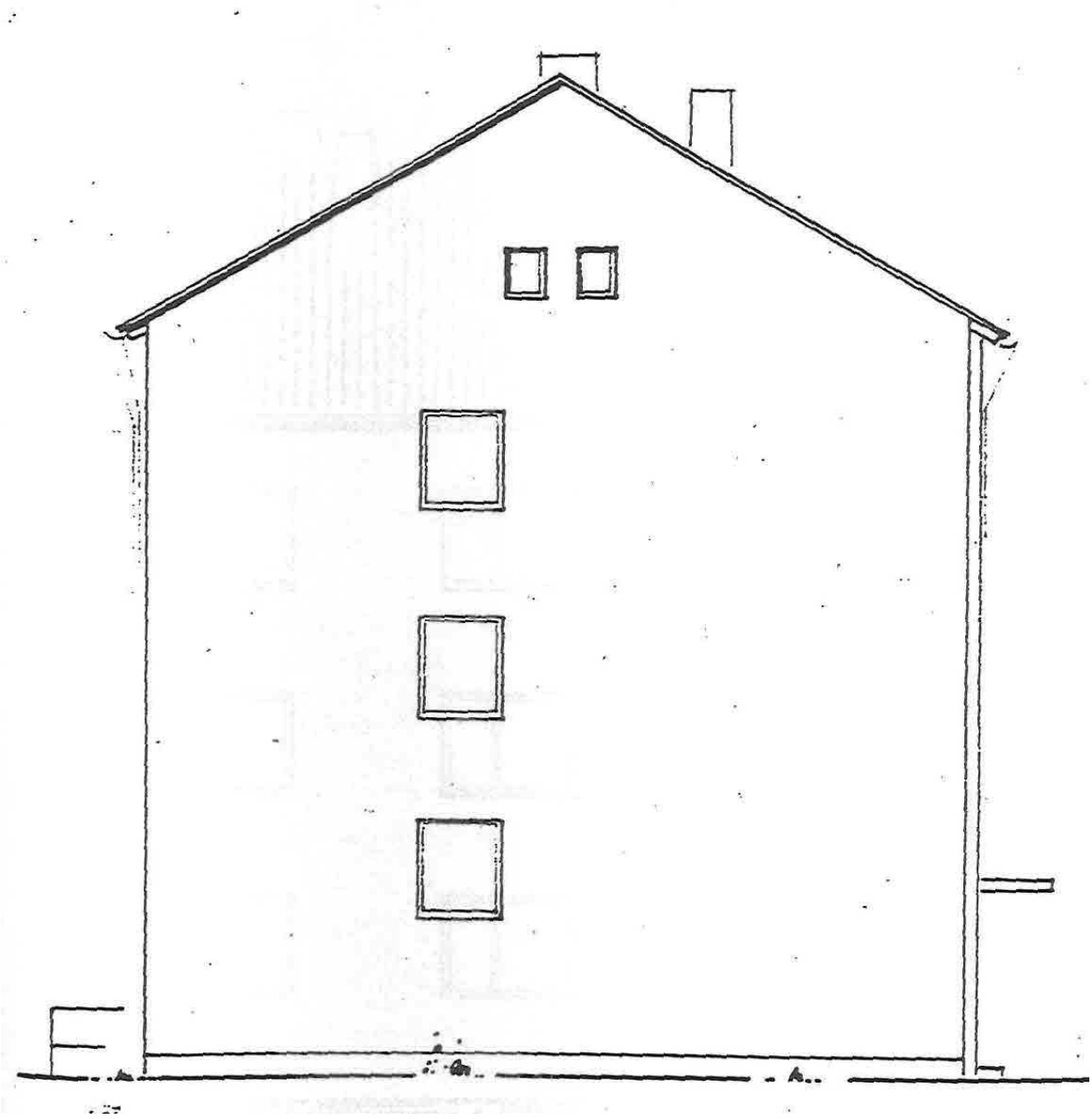
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

