

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12  
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB  
nach **äußerem Augenschein**



Aktenzeichen:	2 K 26/24
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 14, Teileigentum 34 Alemannenstraße 28, 30, 32, 26 und 23 89423 Gundelfingen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Gundelfingen, Flurstück 2431, 2431/1, 2612/7
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Gundelfingen Blatt 3340 und 3360
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungsstichtag:	16. Oktober 2024
Verkehrswert Wohnungseigentum 14:	100.000 €
Verkehrswert Teileigentum 34:	6.000 €

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN .....	5
2.1	Fragen des Gerichts .....	8
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	9
3.1	Lagebeschreibung .....	9
3.1.1	Überörtliche Lage .....	9
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	10
3.2.1	Teilungserklärung .....	10
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	10
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	10
3.2.4	Bauplanungsrecht .....	10
3.2.5	Bauordnungsrecht .....	10
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation .....	11
3.2.7	Mietverträge .....	11
3.2.8	Energieeffizienz .....	11
3.2.9	Erhaltungsrücklage .....	11
3.2.10	Hausgeld .....	11
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	11
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	11
3.3.2	Erschließung .....	11
3.3.3	Entwicklungszustand .....	11
3.3.4	Bodenbeschaffenheit .....	11
3.4	Gebäudebeschreibung .....	12
3.4.1	Gebäudemerkmale Alemannenstraße 30 .....	12
3.4.2	Aufteilung Wohnungseigentum 14 .....	12
3.4.3	Aufteilung Teileigentum 34 .....	12
3.4.4	Flächenangaben .....	13
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	13
4	WERTERMITTLUNG .....	14
4.1	Wohnungseigentum 14 .....	15
4.1.1	Bodenwertermittlung .....	15
4.1.2	Ertragswertverfahren .....	16
4.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	16
4.1.3	Ertragswert .....	18
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	19
4.2.1	Fehlende Innenbesichtigung .....	19
4.3	Plausibilisierung .....	19
4.4	Ableitung des Verkehrswertes .....	20
4.5	Teileigentum 34 .....	21
4.5.1	Bodenwertermittlung .....	21
4.5.2	Ertragswertverfahren .....	21
4.5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	21
4.5.3	Ertragswert .....	22
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	22
4.6.1	Fehlende Innenbesichtigung .....	22
4.7	Ableitung des Verkehrswertes .....	22
5	VERKEHRSWERT .....	23

6	ANLAGEN.....	24
6.1	Übersichtskarte.....	24
6.2	Stadtplan.....	25
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	26
6.4	Auszug aus dem Lärmbelastungskataster.....	27
6.5	Grundrisse Alemannenstraße 30.....	28
6.5.1	Wohnungseigentum 14 - Obergeschoss.....	28
6.5.2	Wohnungseigentum 14 - Kellergeschoss.....	29
6.6	Teileigentum 34 - Garage.....	30
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 16.10.2024.....	31

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Wohnungseigentum 14, Teileigentum 34, Alemannenstraße 28, 30, 32, 26, 23, Gundelfingen
---------------	---

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	16. Oktober 2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	16. Oktober 2024
<b>Ortstermin</b>	16. Oktober 2024

<b>Baujahr</b>	ca. 1960
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	überschlägig rd. 75 qm

**Wohnungseigentum 14:**

<b>Ertragswert</b>	114.053 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-15.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>100.000 €</b>

**Teileigentum 34:**

<b>Ertragswert</b>	7.272 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-1.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>6.000 €</b>



8	Lastend an FINr. 2431: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FINr. 2431/19 [...]
10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bewertungsobjekt

Teileigentum 34, Garage Nähe Alemannenstraße, Gundelfingen

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
- Grundbuch von Gundelfingen
- Blatt 3360

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2431	Alemannenstraße 28, 30, 32, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	4.171 qm
	2431/1	Alemannenstraße 26, Gebäude- und Freifläche	1.879 qm
	2612/7	Alemannenstraße 23, Gebäude- und Freifläche	1.405 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 44 laut Aufteilungsplan [...]		
	Sondernutzungsrechte sind vereinbart.		

Abteilung II  
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Lastend an FINr. 2431 und 2431/1: Verzicht an einer Teilfläche [...] auf alle Entschädigungsansprüche aus dem Bahnbetriebe wegen Beschädigung der Gebäude und des Objekts [...]
2	Lastend an FINr. 2431 und 2431/1: Rückkaufrecht, Entschädigungsverzicht und Verfügungsbeschränkung [...]
3	Lastend an FINr. 2431 und 2612/7: Rohrleitungsrecht für die Stadt Gundelfingen [...]
4	Lastend an FINr. 2431: Wasserleitungsrecht für die Stadt Gundelfingen [...]
5	Lastend an FINr. 2431: Abwasserleitungsrecht für die Stadt Gundelfingen [...]
6	Lastend an FINr. 2431: Bepflanzungs- und Baubeschränkung, Verzicht auf Entschädigungsansprüche und Recht zur Aufstellung von Telegraphenstangen [...]
7	Lastend an FINr. 2431: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FINr. 2431/20 [...]
8	Lastend an FINr. 2431: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der FINr. 2431/19 [...]
10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Ortsbesichtigung	Mit Schreiben vom 02.09.2024 wurde zum Besichtigungstermin am 24.09.2024 eingeladen. Die Eigentümerin ist zum Termin nicht erschienen.  Mit Einschreiben vom 24.09.2024 wurde zum Termin am 16.10.2024 eingeladen. Die Eigentümerin ist zum Termin nicht erschienen. <b>Das Gutachten wird nach äußerem Eindruck erstellt.</b>
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 16. Oktober 2024
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 16. Oktober 2024
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 05.09.2024</li><li>• Teilungserklärung vom 27.06.2000 mit Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Aufteilungsplänen</li><li>• Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.09.2024</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau</li><li>• Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis Protokolle der Eigentümerversammlung</li><li>• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte</li></ul>
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</li><li>• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>• Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)</li></ul>
Literatur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag</li><li>• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung</li><li>• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage</li></ul>

**2.1 Fragen des Gerichts**

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Augenscheinlich ist das Wohnungseigentum vermietet.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

**3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE****3.1 Lagebeschreibung****3.1.1 Überörtliche Lage**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Gundelfingen
Einwohnerzahl	ca. 8.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 1,5 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Burgau in ca. 20 km Entfernung Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen a.d. Brenz in ca. 15 km Entfernung
Flughafen	Flughafen Stuttgart ca. 120 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Gundelfingen ca. 1,5 km entfernt Fernbahnhof Günzburg ca. 20 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Günzburg ca. 20 km entfernt Ulm ca. 55 km entfernt Augsburg ca. 60 km entfernt

**3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Ortsrandlage Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Gundelfingen, weiterfüh- rende Schulen in Dillingen a.d. Donau Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Gundelfingen, Krankenhaus in Dillingen a.d. Donau Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Gundelfingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend Geschosswohnungsbau
Immissionen	Mit Lärmimmissionen durch benachbarte Bahntrasse muss gerechnet werden. (s. Lärmbelastungskataster im Anhang)
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

**3.2.1 Teilungserklärung** Mit Urkunde vom 27.06.2000 wurde das bebaute Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Bewertungsgegenständlich sind:

Auszug aus der Teilungserklärung *"Auf dem [...] Grundbesitz stehen fünf Wohngebäude mit insgesamt 20 Wohnungen und 20 Garagen."*

*"14. Miteigentumsanteil von 43/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. 14 bezeichneten Wohnung, Alemannenstraße 30, Obergeschoss,  
links mit Nebenräumen"  
"Zu jeder Wohnung gehört der im Aufteilungsplan mit der gleichen  
Nummer bezeichnete Keller im Kellergeschoss"*

*"34. Miteigentumsanteil von 2/1000  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. 34 bezeichneten Garage"*

*"§ 6 Instandhaltung des Sondereigentums  
Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes ordnungsgemäß so instand zu halten, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst."*

*"§ 7 Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums  
1. Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, des Grundstücks und sonstiger Anlagen obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des jeweiligen Gebäudes. [...]  
3. Der einzelne Wohnungseigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der folgenden Teile des Gemeinschaftseigentums, die im räumlichen Bereich seines Sondereigentums liegen:  
a) der Wohnungseingangs- Terrassen-, Balkon- und Kellertüren  
b) der Fenster  
c) der Tore der im Sondereigentum stehenden Garagen  
d) der Rollläden, Jalousien, Lichtkuppeln [...]"*

**3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs** Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

**3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten** Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

**3.2.4 Bauplanungsrecht** Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

**3.2.5 Bauordnungsrecht** Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- 3.2.6 Abgabenrechtliche Situation** Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.
- 3.2.7 Mietverträge** Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht.
- 3.2.8 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 22.10.2020 hat vorgelegen.  
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 195,7 kWh/(qm\*a)
- 3.2.9 Erhaltungsrücklage** Nach Auskunft der Hausverwaltung wurden von der Vorverwaltung keine Unterlagen übergeben.  
Angaben zur Erhaltungsrücklage können erst nach Erstellen der Abrechnung 2023 gemacht werden.
- 3.2.10 Hausgeld** Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:  
Wohnungseigentum 14 mit Teileigentum 34: 340 €/Monat

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

- Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 7.455 qm
- Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf
- topograf. Grundstückslage annähernd eben

#### **3.3.2 Erschließung**

- Straßenart "Alemannenstraße" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
- Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

#### **3.3.3 Entwicklungszustand** Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

#### **3.3.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau besteht kein Altlastenverdacht.

### 3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeitypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

**Hinweis:**

**Die Innenbesichtigung des Wohnungs- und Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden.**

Bauart Alemannenstraße 30:  
Zweigeschossiges Wohngebäude,  
das Gebäude ist unterkellert  
Flachdach

Baujahr lt. Energieausweis: ca. 1960

#### 3.4.1 Gebäudemerkmale Alemannenstraße 30

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Kellerwände	vermutlich Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Werkstein
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	augenscheinlich Holzfenster, Rollläden
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

#### 3.4.2 Aufteilung Wohnungseigentum 14

1. Obergeschoss	4 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, WC, Flur, Loggia
Kellergeschoss	Kellerraum

#### 3.4.3 Aufteilung Teileigentum 34

Einzelgarage	Fertigarage in einer Reihengaragenanlage
--------------	--

**3.4.4 Flächenangaben**

Für die Wertermittlung lagen keine Bauakten und daher auch keine Grundrisspläne vor. Die Aufteilungspläne enthalten keine Maßangaben.

Aus diesem Grund wird die Wohnfläche ausgehend von den Außenmaßen des Gebäudes (Maßentnahme aus dem BayernAtlas) grob überschlägig ermittelt.

Wohnfläche überschlägig rd. 75 qm

**3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen****Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.**

Es wird davon ausgegangen, dass sich Wohnungs- und Teileigentum in bauzeittypischen Zustand befinden. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

**Anmerkung:**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

## **4 WERTERMITTLUNG**

### **Vorgehensweise**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen<sup>1</sup>. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

#### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

#### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen. Zur Plausibilisierung werden Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landkreis Dillingen a.d. Donau herangezogen.

<sup>1</sup> §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

#### 4.1 Wohnungseigentum 14

##### 4.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, zonale Bodenrichtwerte in Höhe von

Bodenrichtwert 159: **170 €/qm**

Bodenrichtwert 160: **155 €/qm**

festgestellt (Stand 01.01.2024).

Diese Richtwerte beziehen sich auf Richtwertzonen mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

##### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 7.455 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Gesamtgrundstück liegt in zwei Bodenrichtwertzonen
- Bewertungsobjekt liegt in der Nähe der Bahntrasse

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **160 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	160 €/qm
Grundstücksgröße	7.455 qm
Bodenwert absolut gerundet	1.192.800 €
Miteigentumsanteil	43/1000
Bodenwertanteil	51.290 €

**4.1.2 Ertragswertverfahren**

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

**4.1.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

**Rohertrag**

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnung im Obergeschoss, ca. 75 qm Wohnfläche
- vermutlich Zentralheizung
- Bad/WC vermutlich in mittlerer Ausstattung
- Loggia

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte Mietertrag in Höhe von 500 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 6.000 €/Jahr
-----------	------------------

**Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.  
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.  
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
420 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 420 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.035 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 120 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.575 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

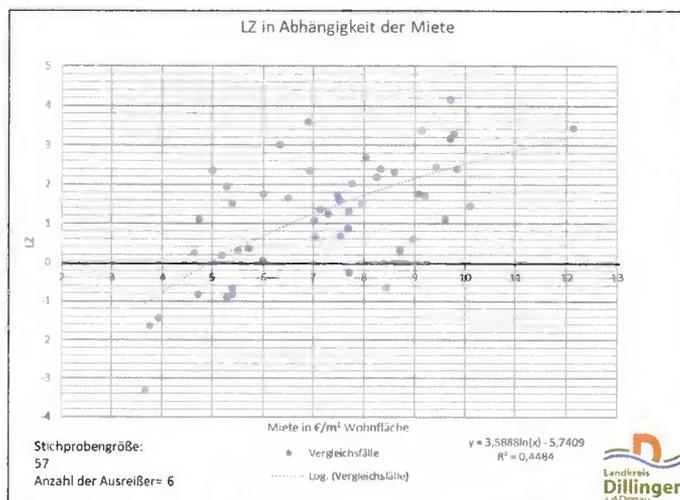
Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum veröffentlicht:

Eigentumswohnungen Wiederverkäufe

Mittelwert 1,31  
Median 1,45



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,50 % für marktkonform und angemessen.

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 20 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	17,169
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,50 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	769 €
---	-------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.1.3 Ertragswert**

	Rohertrag	6.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.575 €
=	Reinertrag	4.425 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	769 €
=	Gebäudereinertrag	3.656 €
x	Barwertfaktor	17,169
=	Gebäudeertragswert	62.762 €
+	Bodenwertanteil	51.290 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	114.053 €

## 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

### 4.2.1 Fehlende Innenbesichtigung

**Die Besichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.**

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 Prozent des Ertragswerts = 15.000 € für angemessen.

Zusammenfassung	Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
-----------------	--	-----------

## 4.3 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Gundelfingen zur Verfügung gestellt. Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 114.000 € bzw. 1.521 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist plausibel.

**4.4 Ableitung des Verkehrswertes**

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	114.053 €
-------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
---	-----------

Ertragswert	99.053 €
-------------	----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>100.000 €</b>
------------------------------	------------------

**4.5 Teileigentum 34**

**4.5.1 Bodenwertermittlung**

angepasster Bodenwert relativ	160 €/qm
Grundstücksgröße	7.455 qm
Bodenwert absolut gerundet	1.192.800 €
Miteigentumsanteil	2/1000
Bodenwertanteil	2.386 €

**4.5.2 Ertragswertverfahren**

**4.5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen**

**Rohertrag**

Beschaffenheitsfaktoren des Teileigentums • Einzelgarage in Reihenanlage

Marktüblicher Mietertrag Ich halte Mietertrag in Höhe von 40 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 480 €/Jahr
-----------	----------------

**Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
46 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 46 €/Jahr
-------------------	---------------

Instandhaltungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
104 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 104 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 10 €/Jahr
-------------------	---------------

Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten rd. 160 €/Jahr

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

**Liegenschaftszinssatz** Eigentumswohnungen 1,5 Prozent

**Restnutzungsdauer** wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 20 Jahre

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	17,169
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,50 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	36 €
---	------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.5.3 Ertragswert**

	Rohertrag	480 €
-	Bewirtschaftungskosten	160 €
=	Reinertrag	320 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	36 €
=	Gebäudereinertrag	285 €
x	Barwertfaktor	17,169
=	Gebäudeertragswert	4.886 €
+	Bodenwertanteil	2.386 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	7.272 €

**4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**4.6.1 Fehlende Innenbesichtigung**

**Die Besichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.**

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 Prozent des Ertragswerts = 1.000 € für angemessen.

Zusammenfassung	Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.000 €
-----------------	--	----------

**4.7 Ableitung des Verkehrswertes**

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	7.272 €
-------------------------	---------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-1.000 €
---	----------

Ertragswert	6.272 €
-------------	---------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>6.000 €</b>
------------------------------	----------------

## 5 VERKEHRSWERT

### Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Wohnungseigentum 14, Teileigentum 34, Alemannenstraße 28, 30, 32, 26, 23 in 89423 Gundelfingen am Wertermittlungsstichtag 16. Oktober 2024 geschätzt auf

**Wohnungseigentum 14, Alemannenstraße 30** **100.000 €**

**Teileigentum 34, Nähe Alemannenstraße** **6.000 €**

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

23 Seiten = 37.803 Zeichen (aufgerundet auf 38.000 Zeichen)

7 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 11. November 2024


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

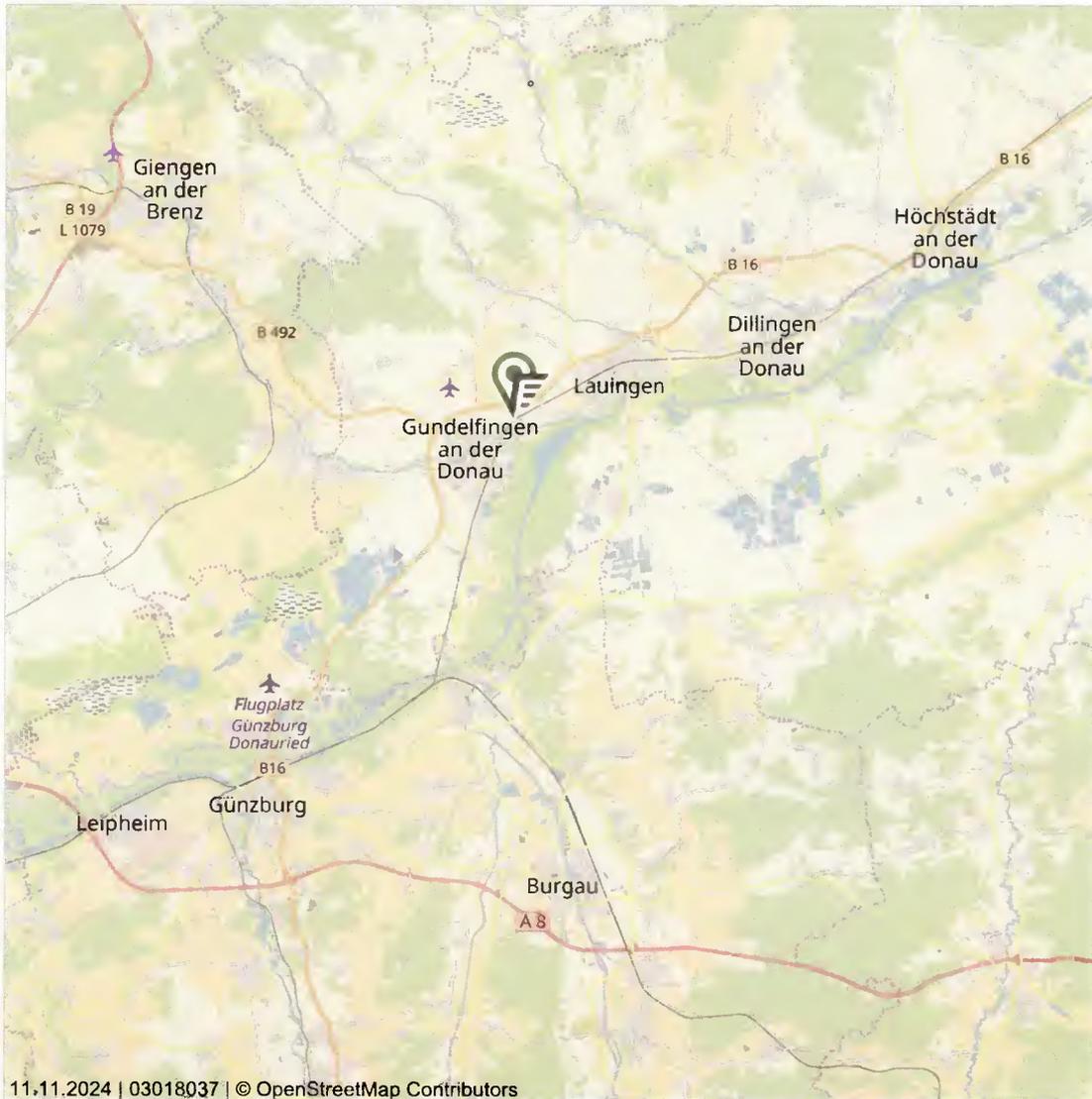
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

89423 Gundelfingen a.d.Donau, Alemannenstr. 30



11.11.2024 | 03018037 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

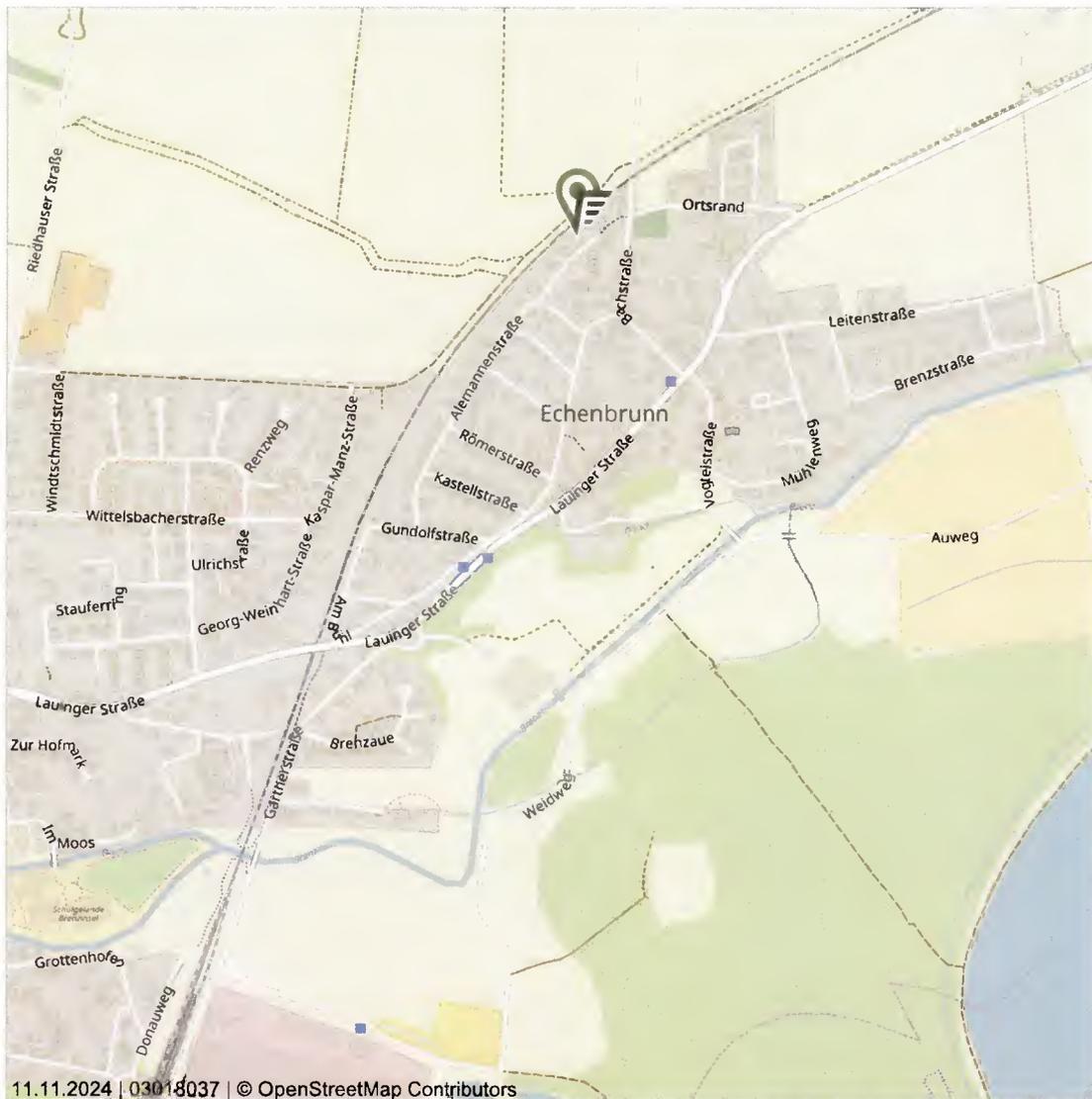
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

89423 Gundelfingen a.d.Donau, Alemannenstr. 30



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

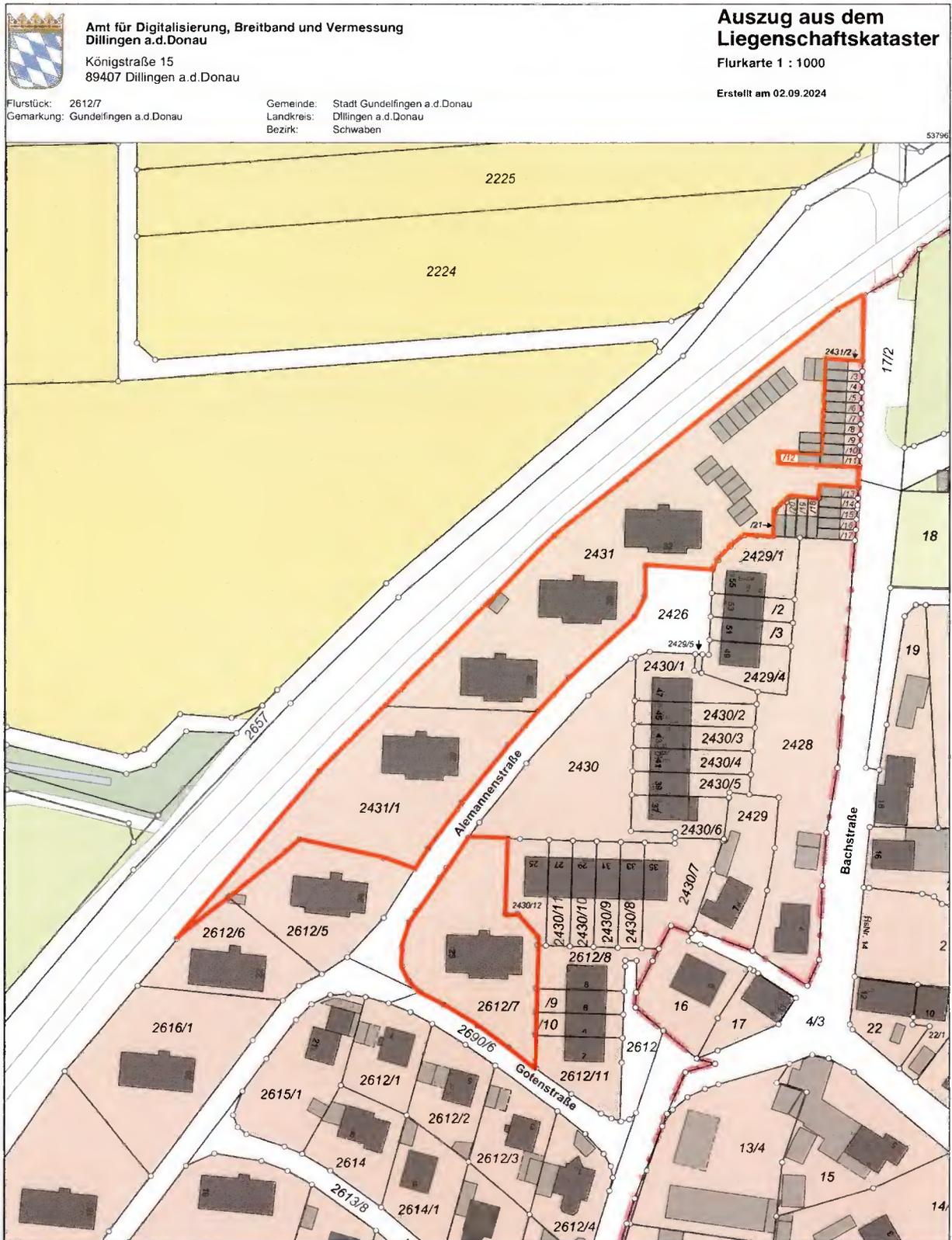
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

6.4 Auszug aus dem Lärmbelastungskataster



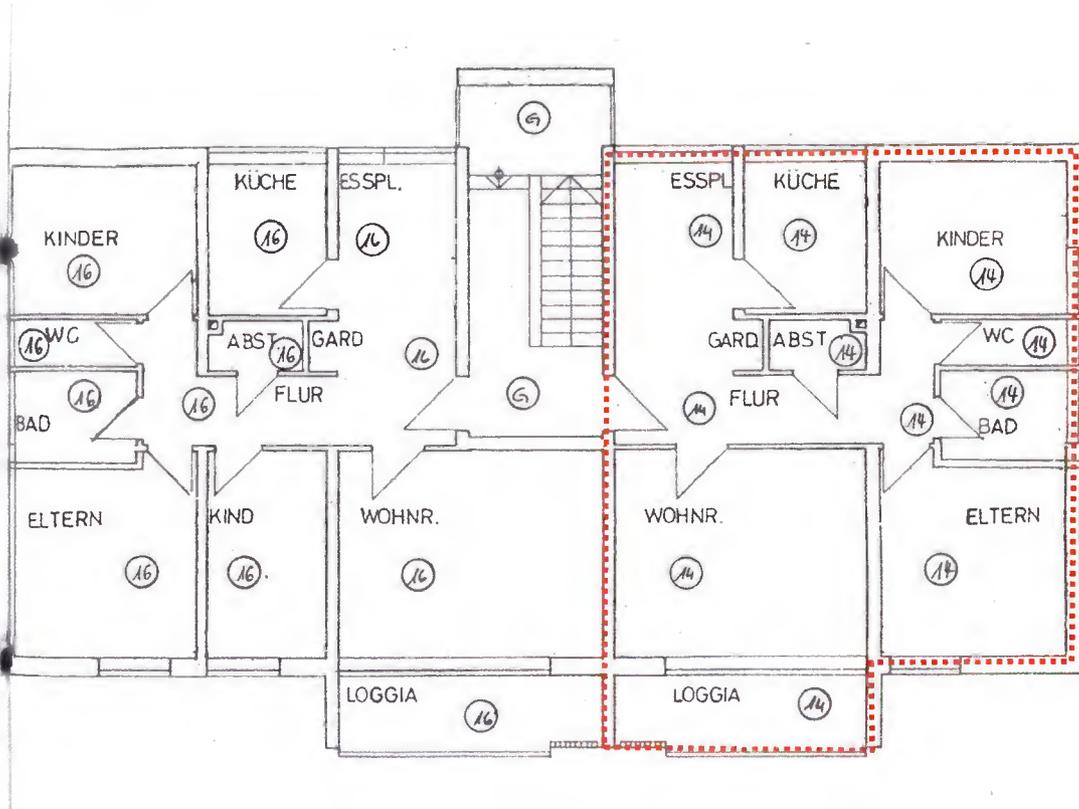
Attribution (Quellen)

© Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt

6.5 Grundrisse Alemannenstraße 30

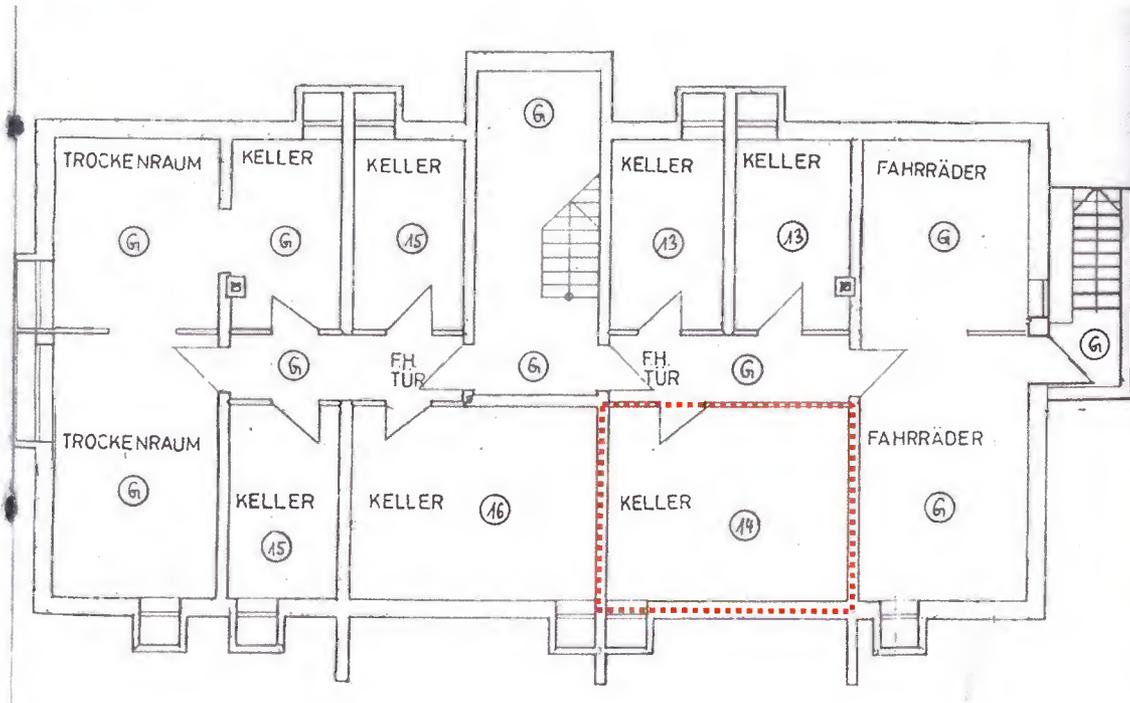
6.5.1 Wohnungseigentum 14 - Obergeschoss

(ohne Maßstab)



6.5.2 Wohnungseigentum 14 - Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.6 Teileigentum 34 - Garage

(ohne Maßstab)



6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 16.10.2024



Foto 1 Alemannenstraße 30 - Wohnungseigentum 14, Eingangsansicht von Norden



Foto 2 Alemannenstraße 30 - Wohnungseigentum 14, Straßenansicht von Osten



Foto 3 , 30 - Wohnungseigentum 14, Ansicht von Süden



Foto 4 Teileigentum 34, Nähe Alemannenstraße