

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

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

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	1 K 4/25
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 12 mit Keller K 12, Sondernutzungsrecht STP 12 Bahnhofstraße 10, 86663 Asbach-Bäumenheim
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Asbach-Bäumenheim, Flurstück 1485/23
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Asbach-Bäumenheim Blatt 4092
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungstichtag:	28. April 2025
Verkehrswert:	130.000 €

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN .....	4
2.1	Fragen des Gerichts .....	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	7
3.1	Lagebeschreibung .....	7
3.1.1	Überörtliche Lage .....	7
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	8
3.2.1	Teilungserklärung .....	8
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	8
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	8
3.2.4	Bauplanungsrecht .....	8
3.2.5	Bauordnungsrecht .....	9
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation .....	9
3.2.7	Mietverträge .....	9
3.2.8	Energieeffizienz .....	9
3.2.9	Hausgeld .....	9
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	10
3.3.2	Erschließung .....	10
3.3.3	Entwicklungszustand .....	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit .....	10
3.4	Gebäudebeschreibung .....	11
3.4.1	Gebäudemerkmale .....	11
3.4.2	Ausstattungsmerkmale Wohnungseigentum 12 .....	11
3.4.3	Aufteilung .....	12
3.4.4	Flächenangaben .....	12
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	12
4	WERTERMITTLUNG .....	14
4.1	Bodenwertermittlung .....	15
4.2	Ertragswertverfahren .....	16
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	16
4.2.2	Ertragswert .....	18
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	19
4.4	Ableitung des Verkehrswertes .....	19
5	VERKEHRSWERT .....	20
6	ANLAGEN .....	21
6.1	Übersichtskarte .....	21
6.2	Stadtplan .....	22
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	23
6.4	Grundrisse .....	24
6.4.1	Dachgeschoss .....	24
6.4.2	Kellergeschoss .....	25
6.4.3	Sondernutzungsrechte .....	26
6.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 28.04.2025 .....	27

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Wohnungseigentum 12 mit Keller K 12, Sondernutzungsrecht an STP 12, Bahnhofstraße 10, 86663 Asbach-Bäumenheim
<b>Wertermittlungstichtag</b>	28. April 2025
<b>Qualitätstichtag</b>	28. April 2025
<b>Ortstermin</b>	28. April 2025
<b>Baujahr</b>	ca. 1986
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	rd. 55 qm
<b>Stellplätze</b>	Sondernutzungsrecht an Stellplatz STP 12 im Freien
<b>Ertragswert</b>	137.943 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-5.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>130.000 €</b>

**2 ALLGEMEINE ANGABEN**

**Auftraggeber**                      Amtsgericht Nördlingen  
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 06.03.2025 beauftragt den Verkehrswert des Sondereigentums 12, Bahnhofstraße 10 in 86663 Asbach-Bäumenheim zu ermitteln.

**Zweck des Gutachtens**                      Wertermittlung des Wohnungseigentums im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Bewertungsobjekt**                      Sondereigentum 12 im Dachgeschoss samt Keller K 12 und Sondernutzungsrecht an Stellplatz STP 12, Bahnhofstraße 10 in 86663 Asbach-Bäumenheim

**Grundbuchrechtliche Angaben**

- Amtsgericht Nördlingen
- Grundbuch von Asbach-Bäumenheim
- Blatt 4092

Bestandsverzeichnis	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	61,81/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1485/23 Bahnhofstraße 10, Gebäude- und Freifläche [...] verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet samt Keller K 12 [...] Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz STP 12 [...] zugeordnet [...]	1.009 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
	1	Vorkaufsrecht für [...]
	2	Spielplatzbenützungsrecht für [...]
	3	Spielplatzbenützungsrecht [...]
	4	Wohnungsbesetzungsrecht für den Freistaat Bayern [...]
	7	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet [...]
	8	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet [...]
	9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]
	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**                      Die Ortsbesichtigung fand am 28. April 2025 statt.  
Anwesend waren:

- die Mieterin
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnungseigentum innen und außen besichtigt. Der Keller konnte nicht besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag	<p>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.</p> <p>28. April 2025</p>
Qualitätsstichtag	<p>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.</p> <p>28. April 2025</p>
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 18.02.2025</li><li>• Teilungserklärung vom 26.04.2016</li><li>• Nachtrag vom 10.05.2016 zur Teilungserklärung vom 26.04.2016</li><li>• Nachtrag vom 09.11.2016 zur Teilungserklärung vom 26.04.2016</li><li>• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024</li><li>• Immobilien- und Grundstücksmarktbericht 2022/2023, Landratsamt Donau-Ries</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries</li><li>• Unterlagen der Hausverwaltung:<ul style="list-style-type: none"><li>Energieausweis</li><li>Wirtschaftsplan</li><li>Verwaltervertrag</li><li>Protokoll der Eigentümerversammlung am 21.07.2023</li></ul></li><li>• Auskünfte beim Ortstermin</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>• 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	Die Wohnung ist 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 Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen 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	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Asbach-Bäumenheim
Einwohnerzahl	ca. 5.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 30 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 115 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Asbach-Bäumenheim ca. 100 m entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Donauwörth ca. 5 km entfernt Augsburg ca. 40 km entfernt München ca. 100 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Asbach-Bäumenheim, weiterführende Schulen in Donauwörth Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Asbach-Bäumenheim vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung
Immissionen	Lärmschutzeinrichtung zur Bahnstrecke. Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
<b>Lagebeurteilung</b>	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 3.2.1 Teilungserklärung

Mit Teilungserklärung vom 26.04.2016 und Nachträgen wurde das bebaute Grundstück in Sondereigentum aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung

*"61,81/1000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Räumen samt Keller K 12"*

*"§ 13 Dachgeschossausbau  
Der jeweilige Eigentümer der Dachgeschosseinheit Nr. 12 ist berechtigt, das ihm gehörende Dachgeschoss ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer als Wohnung um oder auszubauen."*

Mit Nachtrag vom 09.11.2016 wurde das Teileigentum in Wohnungseigentum umgewandelt:

*"61,81/1000 Miteigentumsanteil  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 samt Keller K 12 lt. Aufteilungsplan"*

### 3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Vorkaufsrecht für [...]
2	Spielplatzbenützungsrecht für [...]
3	Spielplatzbenützungsrecht [...]
4	Wohnungsbesetzungsrecht für den Freistaat Bayern [...]
7	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet [...]
8	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet [...]
9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]
10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1, 2, 3

Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 4

Das eingetragene Wohnungsbesetzungsrecht für den Freistaat Bayern wird nach Rücksprache mit dem Vollstreckungsgericht nicht bewertet.

zu lfd. Nr. 7, 8, 9, 10

Die Eintragungen wirken sich nicht wertmindernd aus.

### 3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

### 3.2.4 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB 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** Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Der Mietvertrag hat der Sachverständigen nicht vorgelegen.  
Lt. Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters:  
*"Gegenstand des Mietvertrags vom 28.05.2024 ist die 2-Zimmerwohnung mit ca. 60 qm im 4. Obergeschoss des Anwesens Bahnhofstraße 10, 86663 Asbach-Bäumenheim.  
Die Laufzeit des Mietvertrags hat am 01.06.2024 begonnen und ist nicht befristet. Nach Angaben der Mieterin hat sie die Wohnung jedoch bereits seit 4 Jahren angemietet. Aus Anlass der Untervermietung wurde jedoch ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietzins beträgt monatlich € 550,00 zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von € 130,00."*
- 3.2.8 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 02.08.2024 hat vorgelegen.  
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 159,2 kWh/(qm\*a)
- 3.2.9 Hausgeld** Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:  
Wohnungseigentum 12: 289 €/Monat

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

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

Straßenfront	ca. 37 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.009 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.2 Erschließung**

Straßenart	Bahnhofstraße 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 Donau-Ries 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, bauzeittypischen 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.

Bauart	Dreigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 12 Wohnungen
--------	--

Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1986
---------	------------------------------

#### 3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Massivbauweise
------------------	----------------

Kellerwände	Massivkeller
-------------	--------------

Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
-----------------	----------------------------

Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
----------------	-----------------------------

Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein, Metallgeländer
---------	--

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---------------------------

Dachdeckung	Betondachsteine
-------------	-----------------

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
--------------	--

Stellplätze/Garagen	Stellplätze im Freien; dem Sondereigentum 12 zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Stellplatz STP 12
---------------------	--

#### 3.4.2 Ausstattungsmerkmale Wohnungseigentum 12

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verkleidung / Verputz mit Anstrich
-------	--

Decken	in Wohnräumen überwiegend Verkleidung / Verputz mit Anstrich
--------	--

Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Vinylparkettbelag
----------	---

Fenster	Holz-Dachflächenfenster, teilweise innenliegender Sonnenschutz Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (Giebel)
Türen	Wohnungseingangstür mit Absenkдichtung, Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände teilverflies Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Türgegensprechanlage mit Türöffner

### **3.4.3 Aufteilung**

Dachgeschoss	2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur, 2 Abstellräume Anmerkung: bei dem Balkon handelt es sich um einen Fluchtbalkon
Kellergeschoss	Kellerraum K 12

### **3.4.4 Flächenangaben**

Wohnfläche	lt. Wirtschaftsplan: rd. 55 qm lt. Mietvertrag: rd. 60 qm
------------	--

### **3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• diverse Putzrisse</li><li>• Bad, im Bereich der Badewanne ist der Wandbelag oberhalb der Fliesen beschädigt</li><li>• Bad, Türlarge ist aufgequollen (nach Angabe der Mieterin durch früheren Wasserschaden)</li></ul>
Stellplatz	<ul style="list-style-type: none"><li>• die Zufahrt zu Sondernutzungsrecht Stellplatz STP 12 wird durch die öffentliche Straßenbeleuchtung eingeschränkt</li></ul>

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf rd. 5.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. 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 Wertermittlungsstichtag 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 Werteinschätzung 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. Nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries liegt in der Kaufpreissammlung keine ausreichende Anzahl von hinreichend vergleichbaren Vergleichsobjekten vor.

---

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

#### 4.1 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 Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **181 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone 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 1.009 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Lage Nähe Bahnstrecke

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **180 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	180 €/qm
Grundstücksgröße	1.009 qm
Bodenwert absolut	181.620 €
Miteigentumsanteil Wohnungseigentum 12	61,81/1000
Bodenwertanteil	11.226 €

## 4.2 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

### 4.2.1 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 Dachgeschoss, ca. 55 qm Wohnfläche<sup>2</sup>
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 500 €/Monat, einschl. Stellplatz für marktüblich erzielbar.

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

Tatsächlicher Mietertrag

Laut Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters beträgt der tatsächliche Mietertrag 550 €/Monat, basierend auf einer vermieteten Wohnfläche von ca. 60 qm. Die Mieterin hat angegeben, dass der Stellplatz nicht mitgemietet wurde.

#### 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:  
429 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 429 €/Jahr
-------------------	----------------

<sup>2</sup> Wohnfläche gem. Wirtschaftsplan



## 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. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr

106 € jährlich je Garage oder Einstellplatz<sup>3</sup>

Instandhaltungskosten	rd. 823 €/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. 1.372 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

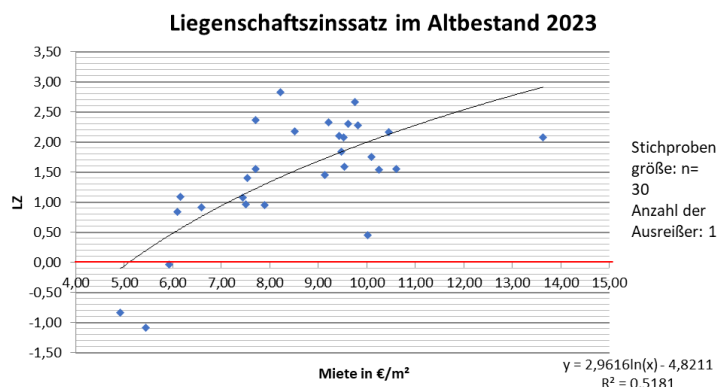
## Liegenschaftszinssatz

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

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichungen:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries hat einen Bericht zu wertrelevanten Daten 2022/2023 veröffentlicht:

## Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen



## IVD-Liegenschaftszinssätze

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2025). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

<sup>3</sup> Stellplatz im Freien: Ansatz zu 1/2

Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird in einer Spannbreite von 1,5 – 4,5 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für marktkonform und angemessen.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Ansatz gebracht.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 80 Jahre
-------------------------------------	--------------

**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. 40 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	28,594
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

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

1,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	196 €
---	-------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.2.2 Ertragswert**

	Rohertrag	6.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.372 €
=	Reinertrag	4.628 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	196 €
=	Gebäudereinertrag	4.432 €
x	Barwertfaktor	28,594
=	Gebäudeertragswert	126.717 €
+	Bodenwertanteil	11.226 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	137.943 €

#### 4.3 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.

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 5.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
--	----------

#### 4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	137.943 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
---	----------

Ertragswert	132.943 €
-------------	-----------

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>130.000 €</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<sup>4</sup>.

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 des Sondereigentums Nr. 12, Bahnhofstraße 10 in 86663 Asbach-Bäumenheim am Wertermittlungstichtag 28. April 2025 geschätzt auf

**130.000 €**

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

20 Seiten = 34.432 Zeichen (aufgerundet auf 35.000 Zeichen)

6 Blatt Anlagen

4 Seiten Fotodokumentation (8 Fotos)

Augsburg, den 20. Mai 2025

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 ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

---

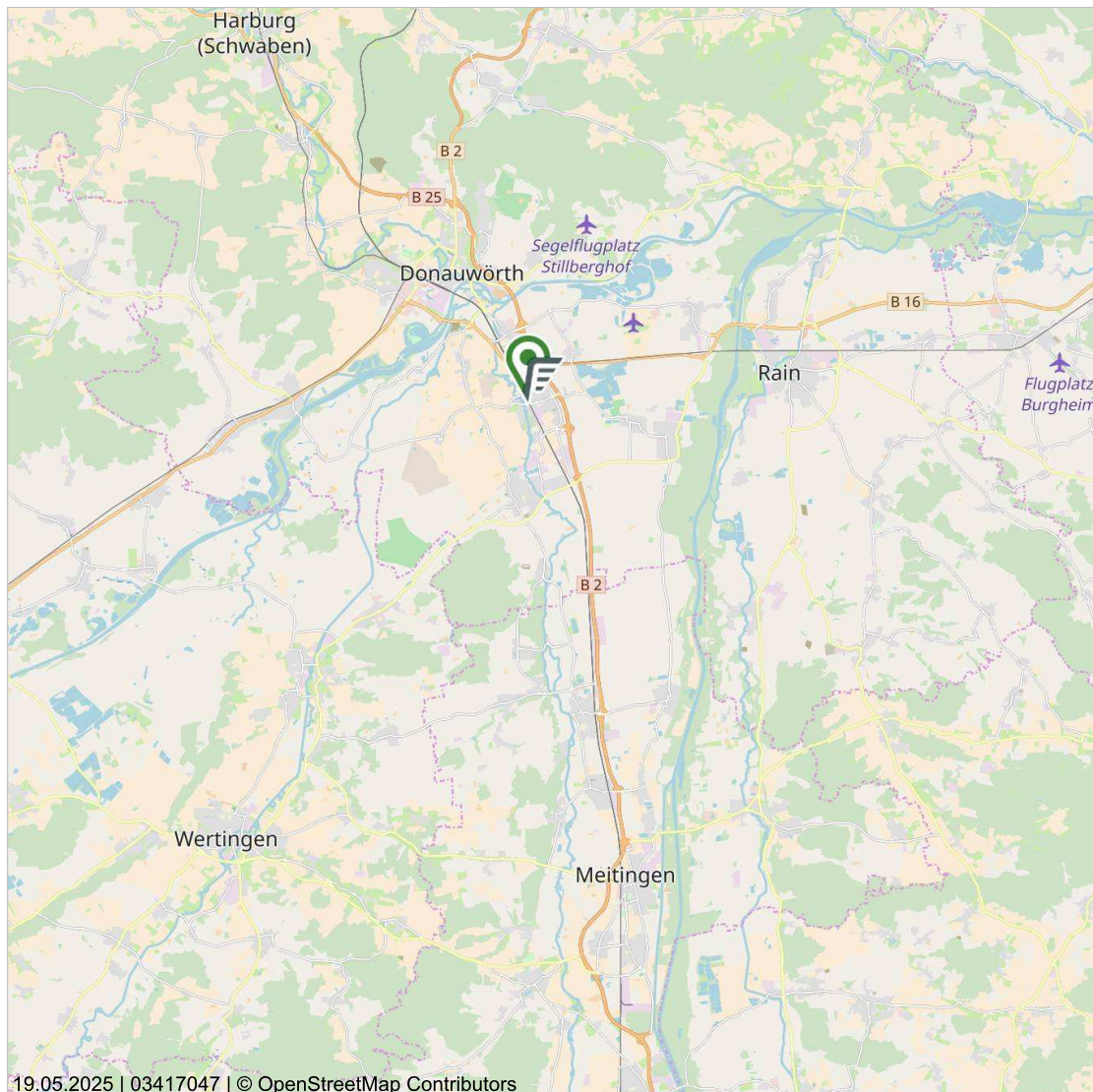
<sup>4</sup> § 194 BauGB

## 6 ANLAGEN

### 6.1 Übersichtskarte

#### Übersichtskarte on-geo

86663 Asbach-Bäumenheim, Bahnhofstr. 10



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

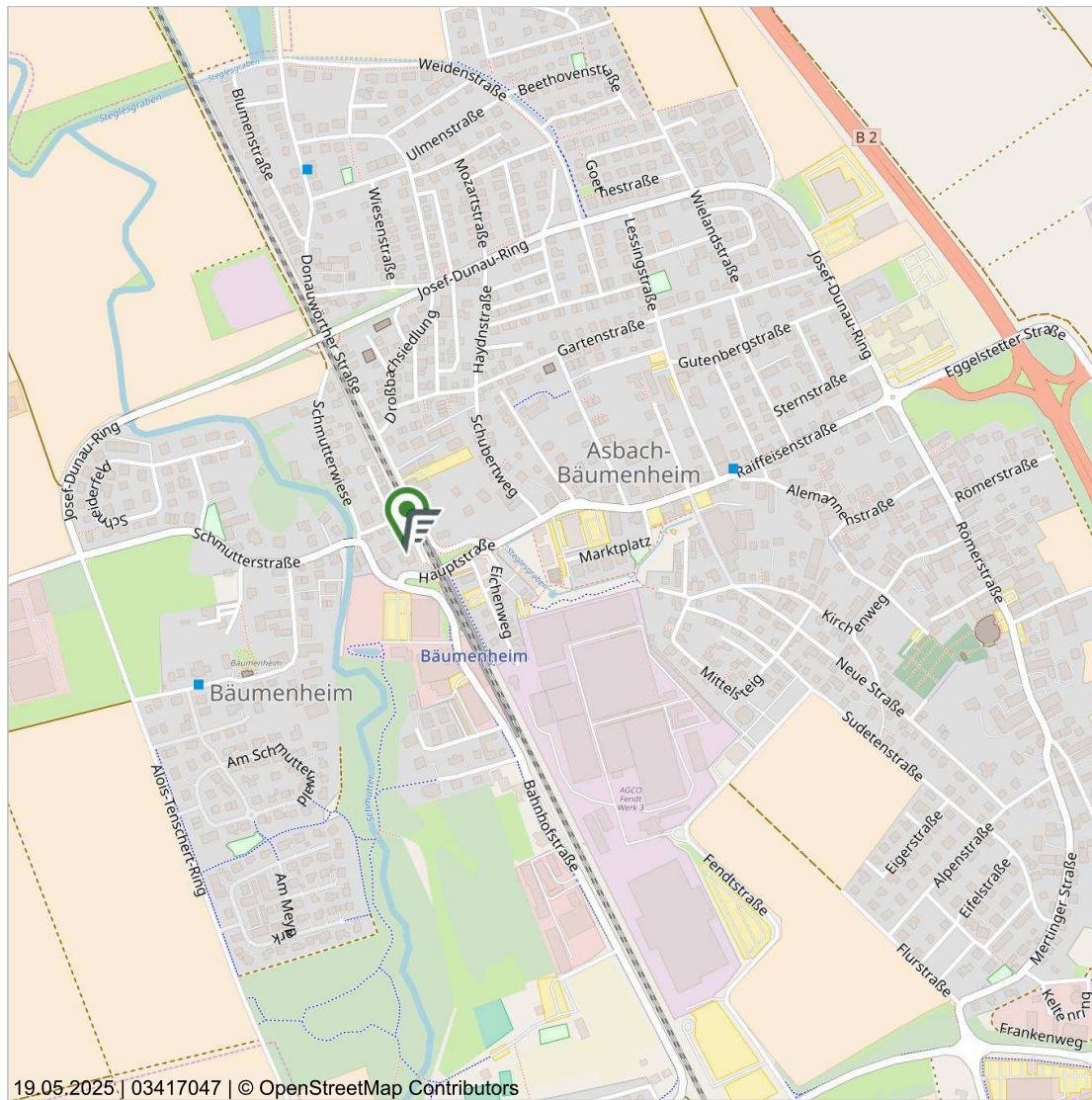
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

86663 Asbach-Bäumenheim, Bahnhofstr. 10



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: 2025

5393689

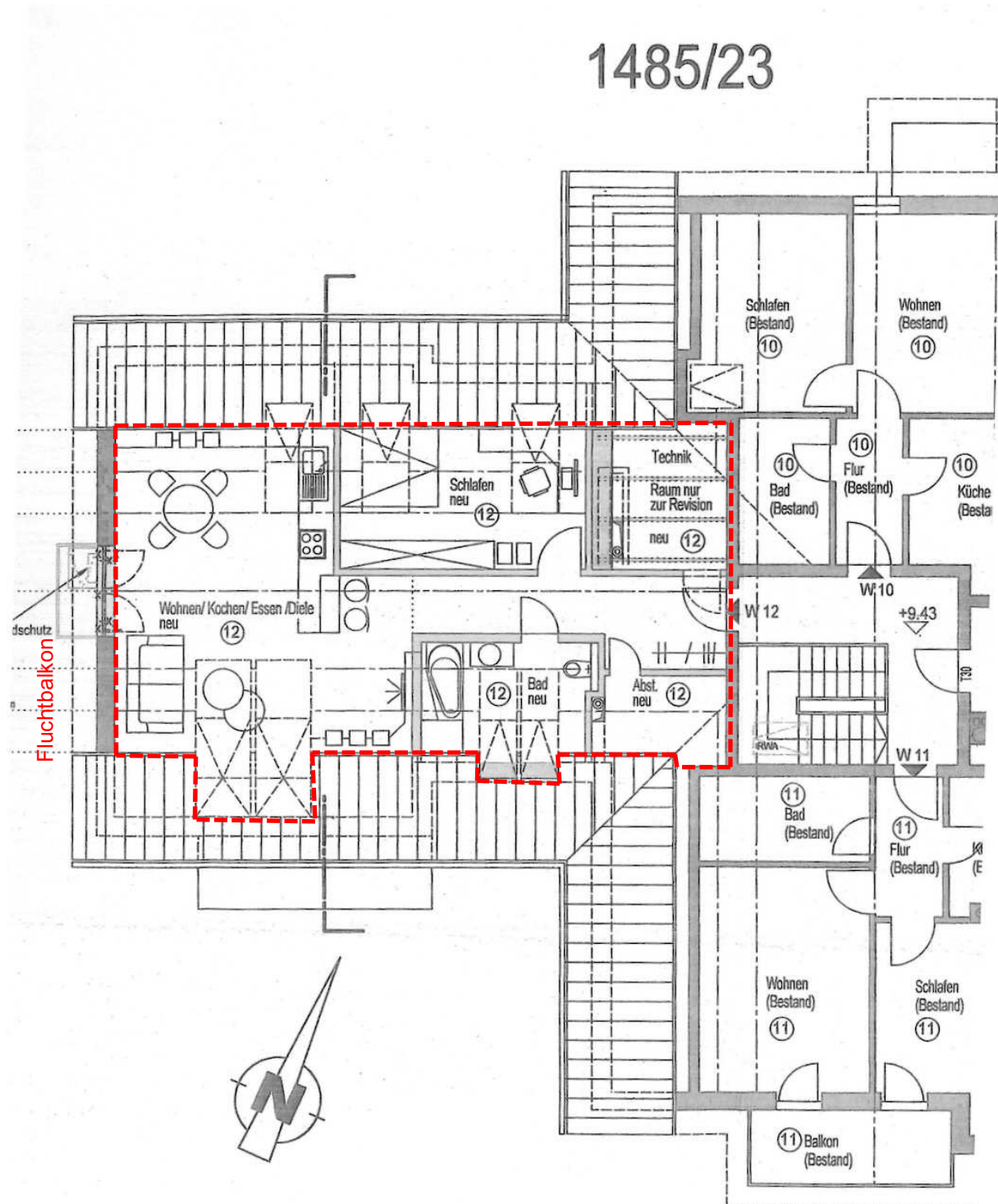




## 6.4 Grundrisse

### 6.4.1 Dachgeschoss

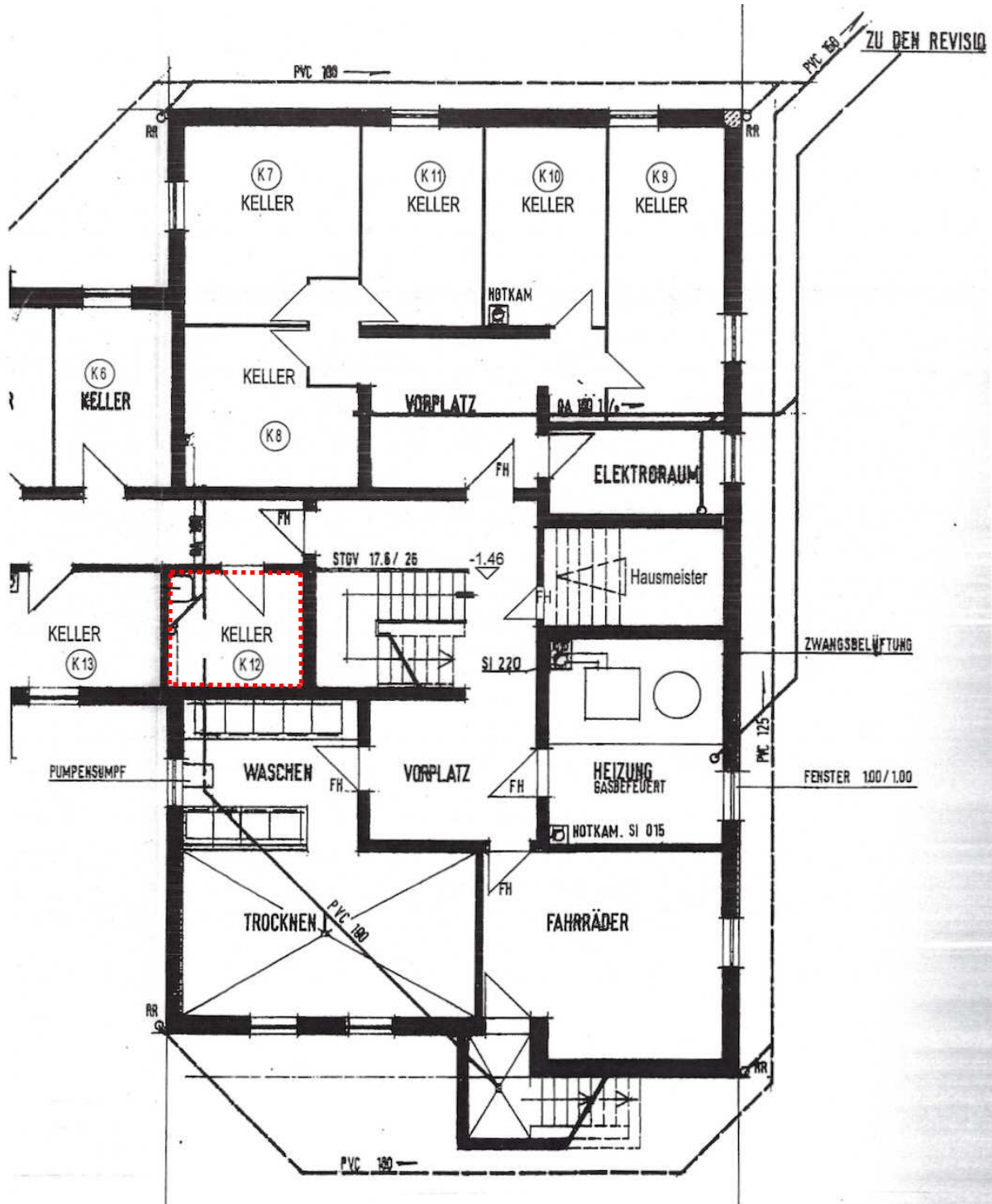
(ohne Maßstab)





## 6.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



### 6.4.3 Sondernutzungsrechte

(ohne Maßstab)



## 6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 28.04.2025

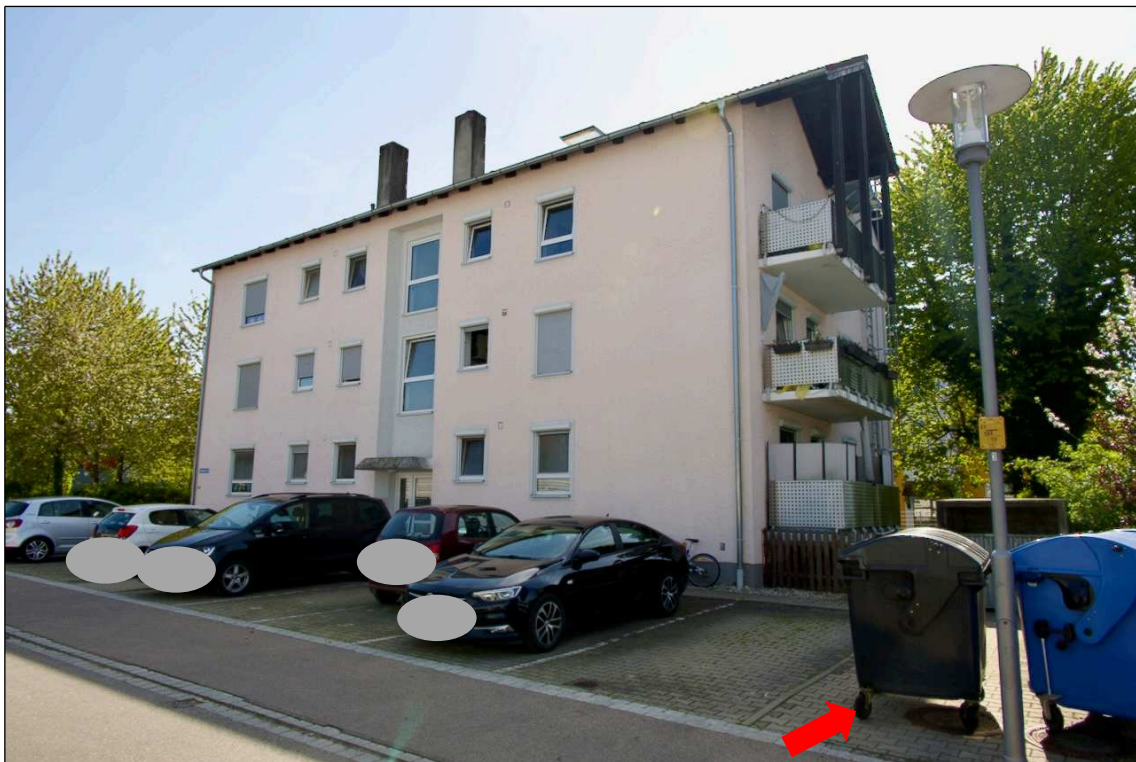


Foto 1 Straßenansicht

Sondernutzungsrecht an STP 12



Foto 2 Ansicht von Westen - Wohnungseigentum 12 im Dachgeschoss





Foto 3 Ansicht von Süd-Westen - Wohnungseigentum 12 im Dachgeschoss



Foto 4 Ansicht Bahnhofstraße mit Lärmschutz zur Bahntrasse



Foto 5 Wohnungseigentum 12 - Wohnraum



Foto 6 Wohnungseigentum 12 - Bad





Foto 7 Wohnungseigentum 12 - Bad



Foto 8 Wohnungseigentum 12 - Abstellraum