

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Gutachten
24 06 33 BC

Verkehrswert

von 146/10.000 am bebauten Grundstück
Bismarckring 20 in 88400 Biberach

5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 3 Loggias im 3. OG
mit Abstellraum im 4. OG (Bühne im Spitz)
und Tiefgaragenstellplatz Nr. 206 im UG
ATP Nr. 25



Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 4/24

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag

21.08.2024

Fiktiver Verkehrswert

Euro 100.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 16
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 12
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	13 - 16
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	17 - 21
V	Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 25	Seite	22 - 24
VI	Mängel und leerstehender Gewerbetrakt	Seite	25 - 42
VII	Wertermittlung	Seite	43 - 57
	1. Bodenwert	Seite	43
	2. Vergleichswert	Seite	44 - 55
	3. Verkehrswert	Seite	56 - 57
VIII	Objektfotos	Seite	58 - 87
IX	Planunterlagen	Seite	88 - 107
X	Bebauungsplan	Seite	108 - 115

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Biberach
Alter Postplatz 4
88400 Biberach
2 K 4/24

Objekt

146/10.000 Miteigentumsanteil an einem
Wohn- und Geschäftshaus mit
2-geschossiger Tiefgarage
mit großem Leerstand und hohem Sanierungsanstau

Sondereigentum an der
5-Zimmer/Küche/Bad/WC-Wohnung mit 3 Loggias
im 3. Obergeschoss (DG)
mit Abstellraum im 4. OG (Bühne im Dachspitz)
und Tiefgaragenstellplatz Nr. 206 im Untergeschoss

ATP Nr. 25

Bismarckring 20
88400 Biberach

Eigentümer

Insolvenzverwalter

Mieter

Bisher eigengenutzt, zum Besichtigungstag wurde
die Wohnung geräumt.

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Klaiber, 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.

Vorliegende Unterlagen

Schadensgutachten

Gutachten G212166 vom 23.10.2012

Gutachten G223103 vom 05.06.2023

von

Dipl.-Ing.

Sachverständiger für Massivbau

(öffentliche bestellt von 2001 – 31.12.2022)

Beratender Ingenieur

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Kaufangebot

Eigentümerprotokoll + Wirtschaftsplan

Hausverwaltung

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Hausverwaltung

Objektbesichtigung

Am 21.08.2024 im Beisein des Eigentümers.

Wertermittlungstichtag

21.08.2024

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Ravensburg

Gemeinde Biberach an der Riß

Grundbuch von Biberach

Grundbuchheft-Nr. 9825 Wohnungsgrundbuch

Bestandverzeichnis **BV lfd. Nr. 1**
146/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte SO 4148 Flst. 248 39 a 41 qm
Bismarckring 20
Gebäude- und Freifläche
Wohn- und Geschäftshaus
Teil auf Flst. 250/1, 1316/5
Tiefgarage
Teile auf Flst. 250/1, 251/4, 258/1, 258/2
Geb. Teil vgl. Flst. 249/1

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit

Nr. 25

bezeichneten **Wohnung im 3. Obergeschoss** und
dem **PKW-Einstellplatz Nr. 206 in der Tiefgarage**.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonderei-
gentumsrechten beschränkt; die Miteigentumsanteile
sind eingetragen in den Grundbüchern von Biberach,
Blatt 9801 bis 9833, Nr. 11310 bis 11316 und Nr.
16530.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragsbewilligung vom 17. Dezember 1985 und vom 13. Juni 1986 (GA 9801 /1, /2 ff.) Bezug genommen sowie auf die Änderung der Teilungserklärung vom 8. Dezember 1994, UR II 902/1994 des Notarvertreters beim Notariat Biberach II (GA 11310/1).

Miteigentumsanteil bei Anlegung dieses Grundbuchs hierher übertragen aus dem Grundbuch von Biberach Nr. 9730 Bestandsverzeichnis Nr. 3.
Eingetragen am 16. September 1986.

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 15.03.2007.

Grundstücksgrößen

39 a 41 qm

Grundstücksqualität

Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf dem Teilgrundstück Flst. 248 mit 35 a 62 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Ehinger-Tor-Platz 1 - 1,27 a der Gemarkung und Flur Biberach bestehend in einem **Fahrrecht**.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Juni / 4. November 1985.

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf dem Teilgrundstück Flst. 248 mit 35 a 62 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Ehinger-Tor-Platz 3 -: 1,24 a der Gemarkung und Flur Biberach bestehend in einem **Fahrrecht**.
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Juni / 4. November 1985.

Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf dem Teilgrundstück Flst. 248 mit 35 a 62 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Glockengasse 13 mit Flst. 13/2 und 13/3 der Gemarkung und Flur Biberach (Grundbuch Nr. 1744 bzw. 1920 jeweils Abteilung 1 Nr. 1) bestehend in einem **Fahrrecht**.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Juni / 4. November 1985.

Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf dem Teilgrundstück Flst. 248 mit 35 a 62 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 250/1 Bismarckring 18 (Gießübelturm) -: 7,07 a der Gemarkung und Flur Biberach bestehend in einem **Fahrrecht**.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Juni / 4. November 1985.

Lfd. Nr. 8 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf dem Teilgrundstück Flst. 248 mit 35 a 62 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 250/1 Bismarckring 18 (Gießübelturm) -: 7,07 a der Gemarkung und Flur Biberach bestehend in einem **Geh- und Fahrrecht auf den Zu- und Abfahrtsflächen der Tiefgarage** sowie einem **Leitungsrecht**.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Juni / 4. November 1985.

Belastungen Ziffer 4 bis 8 mit je unter sich gleichem Rang eingetragen am 7. November 1985 im Grundbuch Nr. 9730 Zweite Abteilung Nr. 7 bis 11.

Lfd. Nr. 10 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf dem Teilgrundstück Flst. 248 mit 35 a 86 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 249/1 (Wielandstraße 10) der Gemarkung und Flur Biberach betr. **Benutzung von PKW- Abstellplätzen in der Tiefgarage**.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Februar 1986.

Hat gleichen Rang mit den Grunddienstbarkeiten Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 13.

Eingetragen am 26. Mai 1986.

Lfd. Nr. 11 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf dem Teilgrundstück Flst. 248 mit 35 a 86 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 249/1 (Wielandstraße 10) der Gemarkung und Flur Biberach betr. **Zugangsrecht** gemäß Bewilligung vom 17. Juli / 19. Dezember 1985.

Belastungen lfd. Nr. 10 und 11 jeweils mit unter sich gleichem Rang eingetragen am 15. April 1986.

Lfd. Nr. 12 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf Flst. 249/2 mit 47 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 249/1 (Wielandstraße 10) der Gemarkung und Flur Biberach betr. **Geh- und Fahrrecht** sowie **Recht zum Abstellen von Personenkraftwagen** gemäß Bewilligung vom 17. Juli /19. Dezember 1985.

Lfd. Nr. 13 zu BV Nr. 1

Nur lastend auf Flst. 249/2 mit 47 m²:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 249/1 (Wielandstraße 10) der Gemarkung und Flur Biberach betr. **Zugangsrecht** gemäß Bewilligung vom 17. Juli /19. Dezember 1985.

Belastungen lfd. Nr. 12 und 13 jeweils mit gleichem Rang eingetragen am 15. April 1986.

Lfd. Nr. 14 zu BV Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die **Energie- Versorgung Schwaben AG in Stuttgart**, bestehend in dem **Recht zum Bau, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Umspannstation, von Leitungen bzw. Kabeln und eines Zugangs**.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Februar 1986 (Grundakten Biberach Nr. 9730 /40) eingetragen am 26. Mai 1986 im Grundbuch von Biberach Nr. 9730 Zweite Abteilung Nr. 19.

Lfd. Nr. 15 zu BV Nr. 1

Grunddienstbarkeit für Flst. 251/1 der Gemarkung und Flur Biberach (Ehinger-Tor-Platz 5) mit 457 m² betreffend **Recht zur Mitbenützung einer Teilfläche als Zugang, Zu- und Ausfahrt.**

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Januar 1986 (Grundakten Biberach Nr. 9677 /65) eingetragen am 26. Mai 1986 im Grundbuch von Biberach Nr. 9730 Zweite Abteilung Nr. 20.

Vorstehende Rechte lfd. Nr. 4 bis Nr. 8 und Nr. 10 bis Nr. 15 wurden bei Begründung des Wohnungseigentums aus Grundbuch Nr. 9730 auf sämtliche für die Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter, Blatt 9801 bis Blatt 9833 übertragen.

Hierher mitübertragen am 16. September 1986.

Nr. 1-3, 9 bereits gelöscht.

Nr. 4-8, 10-15 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.03.2007.

Lfd. Nr. 19 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Biberach vom 11.03.2024 (2 K 4/24).

Eingetragen (RAV047/195/2024) am 26.03.2024.

Veränderungen

Lfd. Nr. 4 - 8

Die Grunddienstbarkeiten lfd. Nr. 4 bis 8 lasten nunmehr im gleichen Rangverhältnis auch auf der dem Teilgrundstück Flst. 248 zugeschriebenen Teilfläche von 24 m² (Flst. 250/101) und auf den zugeschriebenen Teilgrundstücken Flst. Wielandstraße 18 mit 112 m², Flst. Wielandstraße 16 mit 114 m², Flst. 247/5 mit 82 m² und Flst. 249/2 mit 47 m².

Diese Neubelastungen haben bezüglich der zugeschriebenen 24 m² (Flst. 250/101) Rang nach den Belastungen lfd. Nr. 10 und 11 sowie bezüglich des Teilgrundstücks Flst. 249/2 Rang nach den Belastungen lfd. Nr. 12 und 13.

Eingetragen am 26. Mai 1986.

Mitübertragen am 16. September 1986.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.03.2007.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden 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.

Von Immobilienpool-Online
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Biberach liegt im nördlichen Oberschwaben und ist das regionale Zentrum und Kreisstadt des Kreises Biberach mit einer schönen Altstadt. Die Stadt besteht aus der Kernstadt und den Gemeinden Mettenberg, Ringschnait, Rißegg und Staßlingen und hat ca. 32.000 Einwohner.

Die Stadt Biberach bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Donau-Iller und liegt etwa 40 km südlich von Ulm und 40 km westlich von Memmingen.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich mitten in Biberach an stark befahrenen Durchgangsstraßen im Nordwesten der Altstadt in einem großen Wohn- und Geschäftshaus-Komplex.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Biberach ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 30** (Ulm – Friedrichshafen), die **Bundesstraße B 312** (Stuttgart-Memmingen) und die **Bundesstraße B 465** nach Ehingen führen durch die Stadt.

Autobahn A 7 ist ca. 30 km entfernt.

IC-Bahnanschluss Richtung Stuttgart/Ulm/München in Ulm.
Regionalbahnhof in Biberach.

Flughafen München oder Friedrichshafen.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte

Liegt in der Altstadt.

Bildung und Betreuung

5 Städtische Kindergärten
8 Katholische Kindergärten
6 Evangelische Kindergärten
1 Montessori Kinderhaus
1 Sprachheilkindergarten
1 Waldorf Kindergarten
3 Schulkindergärten
4 Kinderkrippen
3 Kindertagesstätten

8 Grundschulen
1 Freie Waldorfschule
1 Werkrealschule
1 Realschule
3 Gymnasien
1 Bildungszentrum
3 Sonderschulen
8 Berufsschulen
1 Musikschule
1 Jugendkunstschule
Volkshochschule

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Historische Altstadt
Stadtbücherei
Verschiedene Museen
Gedenkstätte „Russenfriedhof“
Marktplatz
Verschiedene Sakralbauten und Profanbauten
Kindertheater und Amateurtheater. Kabarett

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Spiel- und Sportplätze
Turn- und Sporthallen
Freibad, Thermalbad, Hallensportbad
Stadion Biberach
Kino
Skateanlage, BMX-Gelände, Minigolf
Bowlingcenter
Trimm-Dich-Pfad, Kletterwald

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in der Kreisstadt Biberach vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Flst. 248 ist mit einem großen verschachtelten Wohn- und Geschäftshauskomplex bebaut, aufgeteilt in Teil A (Gewerbeeinheiten im EG + 1. OG) und Teil B (Wohneinheiten im 2. - 4. OG bzw. Dachgeschoss).

Im 1. + 2. Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 290 Pkw-Stellplätzen.

Die Gewerbeeinheiten von ATP Nr. 1 im EG + 1. OG stehen schon mehrere Jahre leer.

Umgebende Bebauung

Überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser und Mehrfamilienhäuser.

Typische gemischte städtische Bebauung (Altstadt).

Bebauungsplan (nach Lageplaneintrag)

Bebauungsplan „Bismarckring – Wielandstraße“
rechtsverbindlich seit 22.05.1985

SO = Sondergebiet

GRZ 0,9 GFZ 1,8 + 0,5

Abweichende Bauweise

Gebäudehöhe max. 552,00 m über NN

Weiteres s. schriftlicher Teil Bebauungsplan

Sanierungsgebiet

Nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes Biberach beabsichtigt die Stadt Biberach für diesen Bereich ein neues Sanierungsgebiet festzulegen.

Diese Vorhaben befindet sich derzeit aber noch im Verfahren.

Bei Festlegung des Grundstücks als „Sanierungsgebiet“ sind somit Zuschüsse möglich (z. B. bei Umbaumaßnahmen oder bei Abbruch des gesamten Objekts und Neuerstellung).

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.

Störende Einflüsse

Innerstädtischer Verkehrslärm. Liegt direkt an stark befahrenen Hauptdurchgangsstraßen.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist von mehreren Seiten an die öffentliche Straße angeschlossen.

Im Norden führt der Bismarckring vorbei.

Im Westen liegt die Wielandstraße.

Der derzeit verschlossene Hauptzugang zu den Gewerbeeinheiten wird im Süden von der Gießübels-
gasse erschlossen.

Die Tiefgarage im Südosten wird vom Ehinger-Tor-
Platz erschlossen.

Straßenart

Hauptdurchgangsstraßen und innerstädtische
Erschließungsstraßen.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas vermutet.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz
vermutet.

Besonderheiten

Zahlreiche Geh-, Fahr und Leitungsrechte im
Zusammenhang mit benachbarten Grundstücken,
siehe auch Lasten in Abt. II.

Erschließungsbeiträge

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unter-
stellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben,
Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbe-
einflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen
betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschlie-
ßungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt
sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück
ausüben.

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Allgemein

2-fach unterkellertes 4-5-geschossiger Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Wohnhausaufbauten mit Satteldächern.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist in Teil A und B aufgeteilt.

Teil A: Gewerbeeinheit ATP Nr. 1 im EG + 1. OG mit Personal-, Aufenthalts- und Nebenräumen im 2. OG. Sämtliche Mieteinheiten in der Gewerbeeinheit sind schon länger nicht mehr in Betrieb bzw. ungenutzt.

Gaststätteneinheit ATP Nr. 2 (Bierpub, noch in Betrieb) im 1. OG.

Teil B: Auf dem Flachdach der Gewerbeeinheit Teil A befinden sich 31 Wohnungen in größtenteils 2-geschossigen Reihengebäuden mit Satteldach (4. - 5. OG) aufgeteilt in einen nördlichen Riegel entlang des Bismarckrings, einen westlichen Riegel entlang der Wielandstraße, einen südlichen Riegel nahe der Gießübelgasse, einen östlichen Riegel neben der Tiefgarageneinfahrt sowie 2 innenliegende von Nord nach Süd verlaufende Riegel (siehe auch Luftfotos). Das nordwestliche Reihenhause ist 1 Geschoss höher wie die übrigen Wohnhäuser.

Im 1. UG + 2. UG befinden sich die Allgemeinräume (Trockenraum, Technik, Fahrradabstellraum, Maschinenraum, Müllraum) und die 290 Tiefgaragenstellplätze.

Im 1. OG befindet sich die Gaststätte ATP Nr. 2 (Bierpub) und im EG + restlichen 1. OG befindet sich die Gewerbeeinheit ATP Nr. 1 (Einzelhandel), welche nach Plan in 11 Mieteinheiten/Parteien aufgeteilt ist. Wie viele Ladeneinheiten tatsächlich vorhanden sind, ist nicht bekannt. Vermutlich ist die Aufteilung des leerstehenden Gewerbebezentrums flexibel.

Im 2. OG - 3. OG/4. OG befinden sich die 31 Wohnungen ATP Nr. 3 - 33.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Ca. 1986 bis 1988 (Fertigstellung).

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

44 Jahre bei üblicher Instandhaltung und Schadensfreiheit.

Aufgrund der derzeit vorhandenen gravierenden Baumängel (insbesondere der Tiefgarage) sowie der schwierigen Vermietbarkeit des Gewerbetrakts (im Prinzip seit Jahren kompletter Leerstand) kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch deutlich kürzer sein und ist daher nicht exakt einzuschätzen.

Derzeitige Nutzung

Als Eigentumsanlage mit 31 Wohnungen ATP Nr. 3 – 33 im 2. bis 4. OG und einer Gaststätten-einheit ATP Nr. 2 im nordwestlichen Eck im 1. OG.

Die gesamte Gewerbeeinheit ATP Nr. 1 steht leer. Allerdings war zum Zeitpunkt der Besichtigung im EG ein kleiner Laden neben dem Eingang vorhanden, in welchem Personen zu sehen waren.

Sichtbare Bauschäden

Siehe separates Kapitel „Mängel und leerstehender Gewerbetrakt“.

In der Wohnung 25 kleiner Feuchteschaden bei der Sockelleiste (s. a. Fotos).

Gesamteindruck

Vernachlässigter Gesamteindruck, siehe auch Kapitel „Mängel und leerstehender Gewerbetrakt“.

Baubeschreibung

(nach Baubeschreibung der
Teilungserklärung)

Außenwände

2 Tiefgeschosse und 2 Verkaufsebenen (2. UG, 1.UG, EG, 1. OG) in Stahlbetonskelettbauweise.

Wohnbebauung (2. - 4. OG) in Mauerwerksbau, teilweise in Stahlbeton, wo statisch notwendig.

Innenwände

Ausführung wie bei Außenwände beschrieben, evtl. auch Leichttrennwände in den Einheiten.

Dachkonstruktion

Über Verkaufsebene (Decke über 1. OG) Flachdachkonstruktion mit massiver Stahlbetondecke, größtenteils befestigt als Gehwege oder Terrassenflächen, teilweise begrünt.

Wohnbebauung mit konventionellen Satteldächern in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit zahlreichen Loggia-Einschnitten und Dachgaupen (s.a. Fotos und Pläne).

Dachdeckung

Flachdachabdichtung mit Terrassenplatten.
Satteldächer mit rotbraunen Tonziegeln.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken.
Oberste Decke in der Wohnbebauung Holzbalkendecke.

Geschosstreppen

Massive Stahlbetontreppen mit Geländer aus Stahl als Staketengeländer aus Flachstahl, Handlauf PVC-bezogen.

Haupteingangstreppe zu den Wohnungen ist nur das westliche Treppenhaus an der Wielandstraße.

Die anderen Treppenhäuser im EG + 1. OG dienen nur als Fluchttreppenhäuser.

Ansonsten sind auf dem Flachdach (Niveau 2. OG) zahlreiche Treppenaufgänge zu den Wohnungen im 3. OG + 4. OG vorhanden.

Fassade

Verputzt und gestrichen, kein zeitgemäßer Vollwärmeschutz, zahlreiche Putzschäden.

Fenster

Isolierverglaste Leichtmetallfenster oder Kunststofffenster in den Wohnungen mit PVC-Rollläden.

Türen

Innentüren der Wohnungen
echtholzfurnierte Zimmertüren
in Futter und Bekleidung.

Generalschließanlage bei den
Wohnungstüren.

Außenanlagen

Aufgrund der Grenzbebauungen
sind kaum Außenanlagen
vorhanden.

Im südlichen Bereich befestigter
Hof.

Auf dem Flachdach sind neben
den Befestigungen (Terrassen
und Gehwege) zum Teil auch
Grünflächen vorhanden.

Besondere Bauteile

Verglastes Lichtdach auf dem
Terrassendach im Innenhof der
Wohnbebauung.

Eingangsvorbau der Gewerbeeinheiten
ragt auf das südliche Flst. 250/1 über.

Tiefgarage

2-geschossige Stahlbetonbauweise.

Zufahrt und Ausfahrt zum/von
dem Ehinger-Tor-Platz, Rampen
als Stahlbetonplatten.

Tiefgarage war mit Mehrfachnutzung
geplant:

Wohnungsstellplätze als Dauerparkplatz
markiert.

Während der Geschäftszeiten
ist die Tiefgarage für die Öffentlichkeit
frei.

Nach Geschäftsschluss wird sie
mit elektrisch angetriebener
Rolltoranlage im Aus- und
Einfahrtsbereich verschlossen.

Die derzeitige Regelung über
die Nutzung der Tiefgarage ist
nicht bekannt.

Technische Installationen

Heizung

Warmwasserzentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung.

Die Warmwasserzuleitungen werden nach Baubeschreibung der Teilungserklärung elektrisch beheizt.

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind für die Wohnungen 2 Gasthermen von ca. 2014 in Betrieb.

Die Warmwasserbereitung erfolgt innerhalb der Wohnungen dezentral über Warmwasserboiler.

Für den leerstehenden Geweretrakt ist noch ein alter Gaskessel in Betrieb
(Angabe Hausverwaltung).

Elektroinstallation

Unter Putz baujahresgemäße Installation vorhanden.

Sanitärinstallation

Siehe Beschreibung der Wohnung.

Sonstiges

Aufzuganlage angelegt bis zu den Wohnungen.

Lüftungsanlage für Gewerbe.
Sprinkleranlage (vermutlich defekt).

Energieausweis

Wurde keiner vorgelegt.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 25

Lage der Wohnung

Die dreiseitig belichtete 5-Zimmer-Wohnung ATP Nr. 25 befindet sich im 3. Obergeschoss (= DG) des Wohn- und Geschäftshauses im südwestlichen Eck des Gebäudes zur Wielandstraße gelegen.

Größe der Wohnung

Die Wohnung hat nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Aufteilungsplänen eine Größe von ca. **102 qm** bei ½ Anrechnung der 3 Balkone (Loggias).

Der zur Wohnung 25 gehörende große **Dachspitzraum** hat eine Nutzfläche von ca. **45 qm**.

Dort befindet sich nach Angabe des Eigentümers noch Mobiliar und Gerümpel vom Voreigentümer, welches er nicht ausräumen wird.

Anzahl der Zimmer

- 1 Windfang/Garderobe
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 Esszimmer/Essdiele als Durchgangsraum
- 1 Flur
- 1 Wohnzimmer
- 1 teilüberdachte Loggia im Nordwesten
- 1 kleine Küche
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, Stand-WC, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss
- 1 Kinderzimmer 1
- 1 Loggia nach Westen
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Kinderzimmer 2
- 1 Balkon/Loggia nach Süden

Abstellräume

Abstellraum Nr. 25 im 4. OG zugeordnet (kompletter Dachspitz über der Wohnung Nr. 25). Zugang über Bodentreppe.

Sondernutzungsrecht

Kein Sondernutzungsrecht dem Anteil ATP Nr. 25 zugeordnet.

Vermietungssituation

Demnächst leerstehend, da die Wohnung zum Besichtigungstag vom Eigentümer geräumt wurde. Lediglich das Gerümpel vom Voreigentümer im Dachspitz wird nicht entfernt.

Belichtung

3-seitige Belichtung aus Osten (Innenhof), Süden (Nachbarhaus) und Westen (Wielandstraße).

Grundrissgestaltung

Gefälliger Grundrisszuschnitt mit 3 Loggias und 2 Kinderzimmern.

Garagen/Stellplatz

1 Tiefgaragenstellplatz Nr. 206 zugeordnet in der Tiefgarage im 2. Untergeschoss.

Ausstattung

Böden: Esszimmer Holzparkett, Bad und WC Fliesen, restliche Räume neuer Laminat in Holzparkettdesign.

Wände: Raufaser gestrichen, Küche Fliesenspiegel, Bad raumhoch gefliest, WC 2 m hoch gefliest.

Decken: Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

Gesamteindruck

Gut.

Vermietbarkeit

Im Prinzip gut vermietbar.

Verkäuflichkeit

Kann aufgrund der Baumängelproblematik nicht eingeschätzt werden.

Bewirtschaftungskosten Nach Wirtschaftsplan der Hausverwaltung sind für 2023 folgende vermierterseitige (nicht auf die Mieter umlegbare) Betriebskosten aufgeführt:

Bewirtschaftungskosten
(vermieterseitige)

	Gesamt	Anteil ATP Nr. 25
Erhaltungsmaßnahmen (EM)	€ 5.000,00	€ 73,00
EM Wohnung	€ 10.000,00	€ 420,90
EM Tiefgarage	€ 15.000,00	€ 51,72
Miete Rauchwarnmelder	€ 500,00	€ 21,05
Verwaltergebühren	€ 12.000,00	€ 363,64
Kosten Versammlung/Beirat	€ 300,00	€ 9,09
Bank/Kontogebühren	€ 500,00	€ 7,30
Bewirtschaftungskosten ATP Nr. 25 (jährlich, ohne Rücklagenzuführung)		€ 946,70

Rücklagenzuführung für Instandhaltung
(Erhaltungsrücklage (ER))

	Gesamt	Anteil ATP Nr. 25
Zuführung ER gesamt	€ 25.000,00	€ 371,64
Zuführung ER Wohnungen	€ 5.000,00	€ 210,45
Zuführung ER Tiefgarage	€ 10.000,00	€ 40,85
Zuführung Rücklage ATP Nr. 25 (jährlich)		€ 622,74

Sonderumlagen

Weiterhin wurden am 19.06.2024 noch 2 **Sonderumlagen** von den Eigentümern eingefordert:

	Gesamt	Anteil ATP Nr. 25
Liquiditätsumlage 2024	€ 250.000,00	€ 3.650,00
Sonderumlage 2024	€ 600.000,00	€ 8.760,00

VI MÄNGEL UND LEERSTEHENDER GEWERBETRAKT

Allgemein

Die gefällige Wohnung ATP Nr. 25 im 3. Obergeschoss befindet sich zwar selbst in einem guten renovierten Zustand auf dem Flachdach des Wohn- und Geschäftshauses, doch liegen unterhalb der Wohngebäude 2 gravierende Problematiken vor, welche den Bestand des gesamten Komplexes gefährden.

Zum einen liegen insbesondere in der 2-geschossigen **Tiefgarage** schwerwiegende **Feuchte- und Statikschäden** vor.

Zum anderen belastet die schon seit Jahren **nicht mehr in Betrieb** stehende gesamte **Gewerbereinheit ATP Nr. 1** mit

11 geplanten leerstehenden Mietparteien im EG und 1. OG (einschl. Personal-, Aufenthalts und Nebenräume im 2. OG, Gemeinschaftsraum und Abstellraum im 3. OG, Aufzüge und Schleusen im 1. und 2. UG sowie insgesamt 208 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage)

die **Instandhaltungspflicht** der gesamten Anlage, da von insgesamt **6.404/10.000 Anteilen (ATP Nr. 1)** **keine Rücklagenzuführung** mehr erfolgt.

Das heißt, dass die immensen Kosten der notwendigen Sanierung der Mängel (hier ist die Rede von ca. **€ 6 Mio.** brutto) nur noch von dem kleineren Anteil der 31 Wohnungseigentümer ATP Nr. 3 - 33 und der Gaststätteneinheit (Bierpub) ATP Nr. 2 getragen bzw. gestemmt werden müssen.

Einschließlich der Gaststätteneinheit (Bierpub) ATP Nr. 2 (welche nicht zur Gewereinheit ATP Nr. 1 gehört), sind das nur noch **3.596/10.000 Anteile**, welche die gesamten Instandhaltungs- und darüber hinaus die notwendigen Sanierungskosten tragen müssen.

Allein die **übliche Instandhaltung** eines solch großen Gebäudekomplexes ist durch die Leerstands Situation des überwiegenden Gewerbetraktes schon gefährdet.

Die hinzukommenden gravierenden Wasserschäden mit deren Folgeschäden mit horrenden Sanierungskosten „brechen“ dem Bestand der Anlage nun fast „das Genick“.

Dies ist für die Wohnungseigentümer umso bitterer, da sich die Hauptschäden ausgerechnet in der Tiefgarage befinden, in der dem Gewerbetrakt ATP Nr. 1 von insgesamt 290 TG-Stellplätzen alleine schon 208 Stellplätze zugeordnet sind.

Des Weiteren ist eine begonnene Flachdachsanierung (Decke über 1. OG) fertigzustellen, im Gewerbeteil ist der Brandschutz wahrscheinlich nicht mehr gewährleistet und es gibt wohl Schäden am Wassertank der Sprinkleranlage.

Was bei den vorgenannten Themen noch gar nicht berücksichtigt ist, sind die neuesten **Vorgaben** des GEG (**Gebäudeenergiegesetz**), welche in den nächsten Jahren eigentlich auch umgesetzt werden müssten, womit bereits schadensfreie Eigentumsanlagen schon enorme Schwierigkeiten haben.

Einschätzung der Hausverwaltung

Die zuständige Hausverwaltung fasst die gesamte Misere im Sitzungsprotokoll der Eigentümerversammlung vom 07.07.22 wie folgt zusammen.

TOP 5 Weitere Vorgehensweise bezüglich Veräußerung/ Auflagen der Stadt

Die grundlegende Situation des Anwesens ist eigentlich hinlänglich bekannt. Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte nochmals kurz aufgeführt:

*Die **Gewerbeeinheit** steht **seit langem leer** - ein Nutzer konnte trotz Bemühungen von vielen Seiten bisher nicht gefunden werden.*

*Die bestehende **Baugenehmigung** lässt keine andere als die **bisherige Nutzung** zu - für eine andere Nutzung müsste ein vollständiger **Bauantrag** gestellt werden, der nach aktuellen gesetzlichen Regelungen z. B. zum **Brandschutz**, **Gebäudeenergiegesetz**, etc. gestellt werden müsste.*

Der Eigentümer der Gewerbeeinheit hat in der Vergangenheit mehrfach gewechselt - zuletzt hat die des Herrn XXX aus einer Versteigerung erworben - diese GmbH ist inzwischen insolvent und verfügt über keine Masse außer dem Objekt an sich. Diese GmbH wurde ausschließlich zum Zwecke des Erwerbs dieser Einheit gegründet - weitere Aktiva hat diese GmbH nicht.

*Der **bauliche Zustand** des Gebäudes ist insgesamt **sehr schlecht**. Spätestens seit Übernahme der Gewerbeeinheit durch die waren **keine Geldmittel** für etwaige Sanierung mehr zu bekommen.*

*Der Voreigentümer hat bereits im Jahr **2012** ein **Sachverständigengutachten** zur Feststellung des Gebäudezustandes beauftragt. Diese Gutachten kam der Verwaltung über Umwege im Jahr **2022** zur Kenntnis.*

In diesem Gutachten wurde auf **Stand sicherheitsrisiken** hingewiesen. Die Verwaltung hat pflichtgemäß dieses Gutachten an die **Baubehörde** weitergeleitet.

Das Bauverwaltungsamt hat die Verwaltung mit Schreiben vom 03.01.2023 aufgefordert das Gutachten von 2012 auf aktuellen Stand zu bringen - dies ist erfolgt, der Sachverständige hat das **aktualisierte Gutachten** am **05.06.2023** vorgelegt.

Das Bauverwaltungsamt hat dann mit Schreiben vom 19.09.2023 nachfolgende Auflagen gemacht:

Vielen Dank für die Vorlage des **Gutachtens G 223103** von **Dipl.-Ing.** datiert vom **05.06.2023**, über die **Stand sicherheit** des Objektes **Steigerlager**. Im Gutachten sind Maßnahmen zur Erhaltung der Stand sicherheit als erforderlichen Instandsetzungsbedarf aufgeführt. Zudem sind offene Fragen adressiert, die es zu beantworten gilt.

Um die weitere Stand sicherheit des Objektes zu gewährleisten sind folgende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich:

1. Die im Gutachten in Ziffer 6 als Instandsetzungsbedarf aufgeführten Maßnahmen zur **Beseitigung der bauliche Schäden** sind unverzüglich umzusetzen, spätestens bis zum **31.08.2024**. Der Nachweis über die Umsetzung ist bis zu dieser Frist dem Bauverwaltungsamt vorzulegen.

Da bei der Instandsetzung der Tiefgarage in die Stand sicherheit der tragenden Konstruktion (insbesondere Stützen) eingegriffen wird und dafür Abstützungsmaßnahmen berechnet und eingebaut werden müssen, ist für dies Instandsetzungsmaßnahmen ein **Bauantrag einzureichen**.

2. Der **Bauantrag** für die Instandsetzungsarbeiten nach Ziffer 1 ist bis zum **31.12.2023** einzureichen.

Für die abschließende Beurteilung des baulichen Zustandes und der Standfestigkeit sind weitere Gutachten vorzulegen:

3. Die im Gutachten enthaltenen **offenen Fragestellungen** sind durch einen geeigneten Sachverständigen gutachterlich zu prüfen und spätestens bis zum **31.12.2023** dem Bauverwaltungsamt vorzulegen.

Auf Antrag der Verwaltung wurden die Fristen zu 1. bis 31.12.2025, zu 2. und 3. bis 30.09.2024 verlängert.

Das letzte Angebot der ActivGroup zum Erwerb der Wohnungen steht nach aktueller Anfrage noch.

Demnach muss das Gebäude nach Vorlage der noch geforderten Gutachten entsprechend den dort gemachten Feststellungen und Vorgaben des Bauverwaltungsamts **saniert** werden. Hierfür werden, so oder so, in den nächsten 3 - 5 Jahren **mehrere Millionen Euro** fällig, die von den Eigentümern aufzubringen sind. Soweit sich **kein Investor** für die **Gewerbebeeinheit** findet, der bereit und in der Lage ist seinerseits einen stattlichen Millionenbetrag zu übernehmen, **müssen die verbleibenden Eigentümer den Gewerbeanteil mittragen**. Inwieweit diese Vorgehensweise **betriebswirtschaftlich sinnvoll** ist, sei dahingestellt

In der Vergangenheit wurden zahlreiche Versuche zur Problemlösung unternommen - z. B. **Erwerb der Gewerbebeeinheit** durch die **Miteigentümer**, Angebote von Miteigentümern Nutzer oder Käufer für die Gewerbebeeinheit zu finden, Verkauf des gesamten Anwesens, etc. - bisher haben alle Versuche **keine Lösung** gebracht.

In eigener Sache:

Ein Verwalter einer WEG hat nicht die Aufgabe oder Pflicht Lösungen für Probleme wie sie im Steigerlager vorhanden sind zu finden. Probleme das Sondereigentum betreffend ist nicht Aufgabenbereich einer Verwaltung!

Trotzdem haben wir versucht das Problem zu lösen. Wir haben uns sehr intensiv mit den Möglichkeiten auseinandergesetzt. Von Revitalisierungsprogrammen der Biberacher Hochschule, über die Suche nach Investoren für die Gewerbebeeinheit oder einer Lösung für die Übernahme der Gewerbebeeinheit durch die Miteigentümer.

Nach aller Auseinandersetzung mit dem Steigerlager sind wir - wie allen bekannt ist - zu dem Ergebnis gekommen, dass eine **betriebswirtschaftlich sinnvolle Sanierung**, insbesondere für die Gewerbebeeinheit, **nicht gegeben ist**. Trotz einer Vielzahl von Versprechungen und Ankündigungen hat sich bisher niemand gefunden, der die Gewerbebeeinheit mit den entsprechenden Verpflichtungen tatsächlich übernimmt.

Eine nachhaltige Fortführung des Betriebs des Steigerlagers ist aus unserer Sicht nicht möglich.

Für die, nicht nur aus unserer Sicht, **einzige Lösung - Abriss und Neubau** - haben nicht nur wir mit viel Überzeugungsarbeit erreicht, dass die **Stadt** für das Viertel ein **Sanierungsgebiet aufgelegt** hat, das **Zuschüsse** ermöglicht, ohne die sich das Projekt für keinen **Investor** rechnet.

Von mehreren interessierten Investoren ist am Ende nur die **ActivGroup** übriggeblieben, alle anderen sind wieder abgesprungen. Diese haben das bisher einzige substantiierte **Angebot** unterbreitet, das allen bekannt ist. Weitere Investoren haben sich bei der Verwaltung nicht vorgestellt.

Bei allem Verständnis für die Miteigentümer ist das unter dem Strich die machbarste und am Ende billigste Lösung - andere Wege sind schlicht nicht kalkulierbar. Da jeder Eigentümer für seine Miteigentümer haftet ist das zusätzlich ein erhebliches Risiko.

Nach der letzten Versammlung hatten wir noch einige Gespräche und sind der Lösung noch ein Stück näher gekommen.

Allerdings haben wir dann Kenntnis von der Mail des Miteigentümers XXX erhalten, in der uns eine Reihe von Vorwürfen und Unterstellungen gemacht werden. Hier werden Behauptungen aufgestellt, dass nach einer Besichtigung der TG Kosten für deren Sanierung festgestellt werden könnten. Das ist schlicht unseriös - ohne Untersuchungen über den Schädigungsgrad und damit über den Umfang der erforderlichen Arbeiten ist solch eine Aussage nicht möglich. Außerdem haben wir dort nicht nur **Betonsanierung**, sondern noch ein **Lüftungsproblem** und den **Brandschutz** entsprechend der gesetzlichen Auflagen zu lösen - dazu kommt, dass das Energieeinspargesetz und des **Gebäudeenergiegesetz**, mit den entsprechenden Auflagen, unabhängig von allen anderen Gebäudemängeln hinzukommen. Die notwendigen Maßnahmen beschränken sich demnach nicht nur auf die Betonsanierung der TG. Die Sanierungsmaßnahmen sind zudem durch entsprechende statische Unterlagen zur Ausführung gegenüber dem Verwaltungsamt nachzuweisen.

Außerdem: Selbst wenn die TG-Sanierung nur 3 Millionen kosten würde, wären das unter den gegebenen Umständen je nach Wohnungsgröße ca. 50.000,- € für die kleinste Wohnung und ca. 150.000,- € für die Größte - im Mittel ca. 85.000,- €. Das wäre dann aber nur die TG - ohne die Kosten für die restlichen Notwendigkeiten.

Kurzum - für eine Auseinandersetzung auf dieser Ebene haben wir weder Zeit noch Lust!

- Die **Alternativen** sind nun folgende:
- Das **Anwesen** wird wie angedacht im **Ganzen an veräußert**. Selbstverständlich werden wir dann auch die angebotenen Hilfen umsetzen.

Die Gemeinschaft beschließt die Beauftragung der vom Bauverwaltungsamt geforderten **Gutachten** und die Beauftragung eines Planungsbüros für die Durchführung der geforderten **Sanierungsmaßnahmen** - und stellt die hierfür notwendigen Finanzmittel zur Verfügung.

Werden diese Maßnahmen nicht beschlossen wird das zur Folge haben, dass zunächst die **Tiefgarage gesperrt** wird. Werden die geforderten Gutachten und Maßnahmen nicht vorgelegt oder beauftragt wird es entsprechende **Bußgelder** und **weitere Zwangsmaßnahmen** von Seiten der Behörde geben. Kosten hierfür gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

Wird also keine von diesen Alternativen beschlossen wird die **& GmbH mit sofortiger Wirkung ihr Mandat zur Verwaltung des Anwesens niederlegen** müssen - die Risiken die sich dann für den Verwalter ergeben können wir nicht tragen.

- Die Gemeinschaft sucht und bestellt einen neuen Verwalter.

Nach umfangreicher Diskussion wird nach folgendem Vorschlag verfahren:

Jeder Miteigentümer hat die Möglichkeit in den nächsten Monaten einen **weiteren Investor** zu suchen, der möglicherweise einen höheren Kaufpreis zu zahlen bereit ist für den Erwerb des gesamten Anwesens.

Die Verwaltung wird versuchen die zum 30.09.2024 gesetzten **Fristen** des Bauverwaltungsamtes nochmals **zu verlängern**.

Gelingt die Verlängerung der Fristen nicht, wird zum 25.09.2024 eine Versammlung einberufen in der die für diese Tagesordnung aufgeführten Beschlüsse zu fassen sind.

Gelingt die Verlängerung der Fristen wird die Eigentümerversammlung zu einem entsprechenden späteren Zeitpunkt- in jedem Fall aber in 2024 - einberufen mit demselben Ziel.

Die Verwaltung wird sich von - schriftlich bestätigen lassen, dass die im letzten Angebot von gemachten **Konditionen**, insbesondere auch die **verlängerte Mietzeit**, weiter Gültigkeit haben.

TOP 6 Durchführung Umlage 2024

Antrag:

Zur Deckung der laufenden Ausgaben wird eine **Umlage** in Höhe von **250.000,- €** durchgeführt. Die Umlage ist zum 15.08.2024 fällig und wird bei vorliegendem SEPA-Lastschriftmandat eingezogen. Ansonsten ist die Umlage zur Fälligkeit auf das Konto der Gemeinschaft zu überweisen.

Die Umlagen dienen der Deckung der Finanzierungslücke durch den weitgehenden Ausfall der Betriebskosten der Gewerbeeinheit und zur Finanzierung der geforderten weiteren Gutachten. Diese wären nur erstattungsfähig wenn die ausstehenden Gelder beigetrieben werden könnten.

Beschluss:

Einstimmig angenommen bei 113 Enthaltungen

Vertagt auf die kommende Versammlung

Antrag:

Zur Deckung der Kosten der Beschlüsse zu TOP 5 wird eine Sonderumlage in Höhe von 600.000,- € durchgeführt. Die Sonderumlage ist zum 15.09.2024 fällig und wird bei vorliegendem SEPA-Lastschriftmandat eingezogen. Ansonsten ist die Umlage zur Fälligkeit auf das Konto der Gemeinschaft zu überweisen.

Die Umlagen dienen der Deckung der Finanzierungslücke durch den weitgehenden Ausfall der Betriebskosten der Gewerbeeinheit und zur Finanzierung der geforderten weiteren Gutachten. Diese wären nur erstattungsfähig wenn die ausstehenden Gelder beigetrieben werden könnten.

**Schreiben Stadt Biberach
vom 03.01.2023**

Zuvor hatte bereits das Bauverwaltungsamt der Stadt Biberach ein Schreiben mit Datum vom 03.01.2023 an die jetzigen Eigentümer versandt, was u. a. folgendes ausführte:

„Aufgrund der bereits vor über 10 Jahren festgestellten Mängel ist mit einer Verschlechterung des Schadensbildes zu rechnen. Da uns der Umfang seitheriger Instandsetzungsarbeiten sowie die Veränderung des Schadensbildes hinsichtlich der Standsicherheit und Tragfähigkeit des Bauwerks weder angezeigt noch bekannt gemacht wurden, ist für die heutige baurechtliche Beurteilung des baulichen Zustands des Gebäudes und zur Einschätzung bestehender Mängel sowie Gefährdungen der Standsicherheit des Gebäudes ein aktuelles Sachverständigengutachten vorzulegen.

Sie können hierzu den gleichen Gutachter oder zur Verifizierung der Aussagen im Gutachten von 23.10.2012 einen anderen qualifizierten öffentlich bestellten Gutachter beauftragen.

Im Gutachten ist der bauliche Zustand und das heutige Schadensbild vor allem der Tiefgarage sowie ggf. zwischenzeitlich aufgetretener Schäden und Auswirkungen in den darüber liegenden Geschossen aufzunehmen und die sich daraus ergebende Gefährdungslage für die Standsicherheit der Tiefgarage und des gesamten Gebäudes inklusive der Wohnungen darzustellen. Zudem ist der sich aufgrund der Schadenslage ergebende Handlungs- und Instandsetzungsbedarf mit Kostenschätzung aufzustellen.“

**Ausführungen Mängel
Schadensgutachten 2012
von
Dipl.-Ing.**

Im Schadensgutachten des **Dipl.-Ing.** vom
23.10.2012 fasst dieser die festgestellten Schäden an der
Anlage wie folgt zusammen (nachfolgende Aufführungen der
Auszüge erfolgen mit Einverständnis von Herrn

Punkt 8 Zusammenfassung

Die Tiefgarage Bismarckring/Wielandstraße in Biberach an der Riss weist einige bauliche Mängel und Schäden auf. Durch die gleichzeitig als Außenwand wirkende überschnittene Bohrpfahlwand dringt Grundwasser in die TG ein. Das war seinerzeit planerisch so gewollt, führt aber zu Einschränkungen in der üblichen Nutzung und hat auch bauliche Schäden zu Folge gehabt.

Weiterhin entspricht die TG hinsichtlich des Korrosionsschutzes der Bewehrungen gegen Chlorideinwirkungen nicht mehr den seit etwa 1988 üblichen Anforderungen, weswegen in Teilbereichen, insbesondere Bodenplatte und Stützen inzwischen eine Standsicherheitsgefährdung zu erkennen ist.

Weiterhin weist die Bodenplatte eine statische Unterdimensionierung auf, weil sie mit einer aus heutiger Sicht zu geringen GW-Höhe bemessen wurde.

An Stützen, Wänden und den Unterseiten der Decken einschl. der Haupt- und Nebenträger hat sich die Carbonatisierungsfront in Teilbereichen wegen der seinerzeit zu gering ausgeführten Betondeckung bereits bis zu der Bewehrung vorgearbeitet, was ebenfalls zu Korrosionsschäden und Standsicherheitsproblemen führt.

Aus diesen Gründen sind an der TG umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen in nächster Zeit - spätestens im kommenden Jahr - umzusetzen. Diese Maßnahmen und deren Kosten sind im Einzelnen in den Abschnitten 6 und 7 sowie der Anlage 19 beschrieben und ermittelt worden.

**Ausführungen Mängel
Schadensgutachten 2023
von
Dipl.-Ing.**

Im aktualisierten Schadensgutachten des **Dipl.-Ing.**
vom **05.06.2023** fasst dieser die festgestellten
Schäden an der Anlage nochmals wie folgt zusammen:

Pkt. 2.1 1. Ortstermin am 31.01.2023

Dieser Ortstermin diente einer aktuellen Orientierung an dem Objekt, um den erforderlichen ergänzenden Untersuchungsaufwand festlegen zu können.

Die zugehörigen Fotos stellen also nur einzelne Beispiele dar und keineswegs den vollen Umfang der Schäden, die ausführlich beim 2. Ortstermin am 05.04.2023 dokumentiert wurden.

Anlage 1 zu diesem Gutachten enthält die dabei gemachten Feststellungen, die nachfolgend unter Bezug auf die Fotos der Anlage 1 zusammengefasst werden.

*Bei diesem Ortstermin zeigte sich, dass die **Gewerbereinheiten** weiterhin ungenutzt sind und sich nach Auskunft von Herrn als **unvermietbar** gezeigt haben. Deswegen bleiben diese Flächen bei dieser Begutachtung außer Betracht.*

*Die **Feuchtigkeitsschäden** an der **Außentreppe zur Tiefgarage** liegen nach den Fotos 3-5 weiterhin vor und haben sich gegenüber 2012 noch etwas vergrößert.*

*An den **Außenwänden der Tiefgarage** dringt sowohl zwischen dem Bohrpfählen als auch im Bereich von Betonaußenwänden weiterhin **Wasser ein**, weswegen an verschiedenen Stellen des Bodens Wasser steht, die Fotos 6, 7, 9 und 13 zeigen derartige Stellen im 2. UG und die Fotos 19 und 20 im 1. UG.*

*Neben Wasser wird auch weiterhin **Erdreich/Sand** über die Außenwände eingespült, beispielhaft Foto 12 im 2. UG. Feuchtigkeitsschäden, zum Teil mit **Schimmelbildung** an der Decke über dem 2. UG sind auf den Fotos 10 und 11 abgebildet.*

***Schadstellen am Boden** waren bereits 2012 vorhanden und wurden bisher nicht instandgesetzt, Fotos 14 und 15 im 2. UG sowie Foto 25 im 1. UG.*

*Der **Sockelbereich der Wände und Stützen** zeigt den deutlichen Einfluss von Chloriden, hier insbesondere im 1. UG auf den Fotos 17, 18, 21 und 26.*

**Weitere Ausführungen
Schadensgutachten 2023
von
Dipl.-Ing.**

Bei der Begehung der **Terrassen und Laubengänge** wurden im Sockelbereich der Wände und an den Brüstungen zu den Wohnungen sowie an der Brüstung um das Glasdach über der Gewerbeeinheit fast **durchgehend Feuchtigkeits-schäden** festgestellt, von denen einige beispielhaft auf den Fotos 27-33 abgebildet sind.

In einem Vorgespräch mit Herrn wurde bestätigt, dass die Gewerbeeinheit außerhalb der Betrachtungen in diesem Gutachten bleiben soll. Das trifft auch auf die Technische Gebäudeausrüstung in der TG zu. Eine Überprüfung der Lüftungsanlage wird gewünscht, wozu aber ein dafür zuständiger Sachverständiger einzuschalten ist.

Die Eigentumsverhältnisse des Anwesens stellte Herr folgendermaßen dar:

„Eigentümer des Anwesens Steigerlager in Biberach ist eine WEG, bestehend aus 30 Wohneinheiten und ein Insolvenzverwalter für die Gewerbeeinheit, die derzeit nicht genutzt werden kann.“

**Pkt. 3.1.2 Zusammenfassung der
Untersuchungsergebnisse 2012**
(nur Auszugsweise)

Ergebnisse der Karbonatisierungsuntersuchungen

Die **Decke über dem 2. UG** ist teilweise durch **Karbonatisierung gefährdet** und **Korrosion** wurde bereits **festgestellt**.

Daraus ergibt sich der Instandsetzungsaufwand. Um fortschreitende Korrosion durch Karbonatisierung zu verhindern, sollte die gesamte Decke unterseitig mit einer OS 5-Beschichtung versehen werden.

An den **Wänden im 2. UG** wurde an zwei von neun Messstellen eine **zu geringe Betondeckung** festgestellt. Hier ist also bereichsweise die Mindestbetondeckung von 20 mm nachzurüsten durch Ausbildung eines Kragens.

Es folgen weitere Ausführungen über Ergebnisse der Chlorid Prüfungen im 2. UG sowie Karbonatisierung und Chlorid Gefährdung im 1. UG sowie empfohlene Instandsetzungsmaßnahmen der einzelnen Bauteile im 1. und 2. UG (Bodenplatten, Stützen, Wände, Decken und Unterzüge, Zwischendecke, Abdichtung Außenwände etc. und die Beschreibung der Grundwassersituation.

Unter Pkt. 3.3 werden dann die Feststellungen des 2. Orts-termins am 05.04.2023 beschrieben, u.a. Betondruckfestigkeit, Betondeckung, Potenzialfeldmessung, Chlorid Werte, Stemmstellen und Karbonatisierungstiefen, Schadstellen und statische Überprüfung der Bodenplatte.

Unter Pkt. 4 dann die Erklärung der Technischen Regeln, u.a. der Betondeckung, Ausführungsvarianten für befahrbare Parkflächen.

Weitere Ausführungen
Schadensgutachten 2023
von
Dipl.-Ing.

4.2.3 Abdichtung im Sockelbereich von Wänden

Das BV Steigerlager weist eine Vielzahl von Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden und an den Wänden auf den Laubengängen und Zwischendecken auf.

Dafür sind einschlägig DIN 18.533: Abdichtung von erdbe-rührten Bauteilen [10.38] und DIN 18.531: Abdichtung von Dächern sowie von Balkonen, Loggien und Laubengängen [10.34].

*Diese Feuchtigkeitsschäden sind sämtlich dadurch entstanden, dass der an das Erdreich, den Pflasterbelag oder den Laubengangbelag anschließende Putz **keine fachgerechte Sockelputzabdichtung** erhalten hat, wie sie nach der einschlägigen DIN 18.531 gefordert wird. Einige Ausführungs-details zu dieser DIN sind dem Gutachten als Anlage 18 beigefügt worden. Ein Schwachpunkt der zu dieser DIN gehörenden Details besteht darin, dass dort jeweils der Putz auf der Dämmung fehlt. Es ist jedoch generell üblich, die Außenwände mit oder ohne WDVS mit einem Außenputz zu versehen.*

Speziell für die Sockelputzabdichtung im erdberührten Bereich ist die Richtlinie „Fassaden Sockelputz/Außenanlage“ vom Fachverband der Stuckateure und Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Baden-Württemberg [10.39] heranzuziehen. Aus dieser Richtlinie wurde das maßgebliche Detail diesem Gutachten als Anlage 17 angehängt.

In diesem Detail ist auch eine Feuchtigkeitssperre gegen kapillar aufsteigende Feuchtigkeit eingetragen, die insbesondere bei gemauerten Außenwänden erforderlich ist. Eine solche Feuchtigkeitssperre fehlt bei dem BV Steigerlager ebenfalls.

**Weitere Ausführungen
Schadensgutachten 2023
von
Dipl.-Ing.**

Pkt. 5

**Zusammenfassende Bewertung der
Messergebnisse**

Da an den Stützen und Wandstützen die erforderliche Mindestbetondeckung von 20 mm vorhanden ist und damit auch die Anforderungen nach DIN 1045 von 1988 eingehalten werden, ist unter Bezug auf den Bestandsschutz damit auch der Brandschutz gegeben.

Die Messwerte der Karbonatisierungstiefe zeigen, dass die Karbonatisierungsfront zu einem großen Teil schon bis zur Bewehrung vorgedrungen ist. Deswegen sind zur Dauerhaftigkeit der Tiefgarage entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Das ist im Zusammenhang mit der unzureichenden Betondeckung an den beiden Untersichten in der Decken zu sehen.

Während auf der Oberseite der Decke über dem 2. UG die erforderliche Mindestbetondeckung von 40 mm überwiegend nicht vorhanden ist, liegt dieser auf der Oberseite der Bodenplatte vor. Deswegen erfordert die Decke über dem 2. UG entweder eine Erhöhung der Betondeckung um rund 20 mm, was von den Höhenverhältnissen her möglich ist, oder es muss ein Oberflächenschutz gewählt werden, für den eine Mindestbetondeckung von 20 mm ausreicht. Das würde gemäß Anlage 14 eine der Varianten C1 oder C2 bedeuten, zum Beispiel Gussasphalt auf Polymer- Bitumenbahn.

Die Bodenplatte müsste nach Ausbesserung der diversen Schadstellen einen Oberflächenschutz OS 8 mit begleitender Rissbehandlung erhalten, da die Bodenplatte regelmäßig mehr als 2 m im Grundwasser steht (Variante B1 nach Anlage 14).

**Weitere Ausführungen
Schadensgutachten 2023
von
Dipl.-Ing.**

**Pkt. 6 Maßnahmen zur Beseitigung
der baulichen Schäden**

Die Maßnahmen zur Beseitigung der baulichen Schäden beschränken sich auf die von uns untersuchten Bauteile. Dabei wurde zum einen der Bestandsschutz berücksichtigt. Soweit dieser aber nicht geltend gemacht werden kann, weil bereits bei der damaligen Bauausführung von den zu diesem Zeit geltenden technischen Regeln, insbesondere DIN 1045 von 1988, abgewichen wurde, muss die Instandsetzung nach den heute geltenden technischen Regeln erfolgen, also insbesondere nach dem EC 2 und der TR Instandhaltung.

Nicht dazugehören vereinbarungsgemäß der Gewerbebereich und die Technische Gebäudeausrüstung. Die Überprüfung der Lüftungsanlage muss einem dafür spezialisierten Kollegen überlassen werden. Dieses Thema ist noch offen.

Die Kosten sind in der Tabelle Anlage 20 ermittelt worden. Diese Tabelle gliedert sich in insgesamt 15 Titel, zu denen folgende Erläuterungen angebracht sind.

*Der überwiegende Teil der Instandsetzungskosten betrifft natürlich die **Tiefgarage** mit ihren **2 Ebenen** und der Vielzahl von festgestellten Schäden und Abweichungen von den technischen Regeln. Die damit verbundenen Kosten werden in den Titeln 1-8 und 12 erfasst.*

*Im Titel 8 werden die Kosten erfasst, die mit der **Abdichtung** im Bereich der **Bohrpfahlwände** verbunden sind, um zukünftig das unkontrollierte Eindringen von Wasser und Erdreich zu unterbinden. Dabei wird auf die **Acrylat-Vergelung** gesetzt, die sowohl in die Fugen zwischen den einzelnen Bohrpfählen eingebracht wird als auch im Sockelbereich der Wände. Vor diese Wände wird innenseitig eine 14 cm dicke Stahlbeton-Fertigteil Wand gesetzt, um der Tiefgarage auch diesbezüglich einen akzeptablen Zustand der Gebrauchstauglichkeit zu erreichen.*

*Titel 12 enthält die Instandsetzung aller beim Ortstermin festgestellten Schäden in der Tiefgarage den beiden Ebenen wie auffällige **Schadstellen**, **Feuchtigkeitsschäden** und **Risse**. Soweit stark geschädigte und verrostete Kanäle und Leitungen festgestellt wurden, ist der dafür erforderliche Ersatz ebenfalls im Titel 12 enthalten.*

**Weitere Ausführungen
Schadensgutachten 2023
von
Dipl.-Ing.**

*Im Titel 9 werden die umfangreichen Schäden an den
Wänden des Außentreppenhauses zusammengestellt.*

*Mit Titel 10 werden die Kosten ermittelt, die aufgrund der
mehr oder weniger umlaufend um das gesamte Gebäude
vorhandenen **Sockelputzschäden** aufzuwenden sind.*

*Die Instandsetzung der umfangreichen **Abdichtungs- und
Feuchtigkeitsschäden** in den **Obergeschossen** an den
Wohnungen werden im Titel 11 kostenmäßig erfasst. Hier ist
einschränkend anzumerken, dass die Terrassen der Woh-
nungen beim Ortstermin nicht zugänglich waren und die
diesbezüglichen Mengen aufgrund der Schäden an zugängli-
chen Terrassen geschätzt wurden. Die viel zu schweren
Pflanztröge sind zu entfernen und zu entsorgen.*

*Zu den eigentlichen Bauleistungen gehören auch noch die
Kosten der **Baustelleneinrichtung** und der erforderlichen
Schutzmaßnahmen während der HDW-Arbeiten an den
Leitungen, Türen usw. sowie die Kosten der Eigen- und
Fremdüberwachung. Diese sind im Titel 13 halten.*

*Die Titel 14 und 15 enthalten die zu diesen Baumaßnahmen
gehörenden Planungsleistungen. Mit Titel 14 werden ein
erforderliches aktuelles **hydrogeologisches Gutachten** so-
wie umfangreichere statische Nachweise an der Bodenplatte
berücksichtigt sowie die Planungskosten der Leistungspha-
sen 5 - 9 nach der HOAI.*

*Da bei der Instandsetzung der TG vorübergehend in die
Standicherheit der tragenden Konstruktion, insbesondere
der Stützen, eingegriffen wird und dafür Abstützmaßnahmen
berechnet und eingebaut werden müssen, ist auch in Baden-
Württemberg ein **Bauantrag** zu stellen. Die damit verbunde-
nen Kosten sind im Titel 15 enthalten.*

**Weitere Ausführungen
Schadensgutachten 2023
von
Dipl.-Ing.**

**Pkt. 7 Schätzung der Kosten zur Beseitigung
der baulichen Schäden**

Diese Kostenschätzung liegt diesem Gutachten (des Sachverständigen als Anlage 20 bei. Es gliedert sich in folgende Titel, zu denen aufgrund der vorstehenden Ausführungen nur noch wenige Erläuterungen erforderlich sind:

Titel 1 Instandsetzung Rampe 1. UG bis 2. UG

Titel 2 Bodenplatte 2. UG

Die im Abschnitt 3.3.8 angesprochene möglicherweise erforderliche Verstärkung der Bodenplatte wurde aus den dort dargelegten Gründen nicht eingerechnet.

Die Bodenplatte wird ein Oberflächenschutz OS 8 und begleitender Rissbehandlung versehen.

Titel 3 Instandsetzung Stützen und Wände 2. UG

Titel 4 Instandsetzung der Decke und Unterzüge im 2. UG wegen Karbonatisierung

Wegen der unzureichenden Betondeckung wurde eine Spritzbeton-Verstärkung eingerechnet, mit der sowohl der Schutz gegen weitere Karbonatisierung als auch der Brandschutz erfüllt sind.

Titel 5 Boden 1. UG/Decke über 2. UG

Die Zwischendecke erhält einen rissüberbrückenden Oberflächenschutz OS 11 b.

Titel 6 Instandsetzung Stützen und Wände 1. UG

Titel 7 Instandsetzung der Decke und Unterzüge im 1. UG wegen Karbonatisierung

Wegen der unzureichenden Betondeckung wurde eine Spritzbeton-Verstärkung eingerechnet, mit der sowohl der Schutz gegen weitere Karbonatisierung als auch der Brandschutz erfüllt sind.

Titel 8 Acrylat-Vergelung Bohrpfahlwände

Neben der Vergelung enthält dieser Titel auch ein umlaufende Fertigteilwand aus Stahlbeton innen vor den Bohrpfählen.

**Weitere Ausführungen
Schadensgutachten 2023
von
Dipl.-Ing.**

*Titel 9 Instandsetzung **Außentreppenhaus***

*Titel 10 Instandsetzung **Sockelputzschäden** außen*

*Titel 11 Instandsetzung **Abdichtungsschäden** Oberge-
schosse*

*Titel 12 Instandsetzung **Schadstellen, Risse** und **Feuchtig-
keitsschäden TG***

*Titel 13 **Baustelleneinrichtung** und **Eigen-/Fremdüber-
wachung***

*Titel 14 **Ingenieurleistungen** des Objektplans auf Basis
HOAI 2021*

*Titel 15 Kosten für den **Bauantrag** für die Instandsetzungs-
maßnahme auf Basis HOAI 2021*

*Nach der Anlage 20 belaufen sich die **Gesamtkosten der
Instandsetzungsmaßnahmen auf netto ca. 5 Millionen €
entsprechend brutto ca. 6 Millionen €.***

Pkt. 8 Zusammenfassung

*Aufgrund der gemessenen überwiegend sehr hohen vorhan-
denen Betondruckfestigkeiten ist nach Durchführung der
geschilderten Instandsetzungsarbeiten die **dauerhafte
Standicherheit** und **Gebrauchstauglichkeit des BV
Steigerlager** wieder gegeben mit der **Einschränkung der
Bodenplatte**, für die **weitere Untersuchungen** erforderlich
sind. Ob die Kosten der Instandsetzung unter dem Gesichts-
punkt der **Wirtschaftlichkeit** und insbesondere der Frage
der Nutzbarkeit der Gewerbeeinheiten gerechtfertigt sind,
vermag der Bausachverständige nicht zu beurteilen. Hierzu
müsste ggf. ein Sachverständiger für die Bewertung von
Immobilien hinzugezogen werden.*

**Resümee Kosten
nach Gutachten**

In 2023 wurden die Sanierungskosten von Herrn
nunmehr auf ca. **€ 6 Millionen brutto** geschätzt.

Angebot

Hinsichtlich einer Neugestaltung des Grundstücks und wahrscheinlich mit Übernahme aller beschriebenen Risiken (und vermutlich Berücksichtigung von Zuschüssen aufgrund des geplanten Sanierungsgebiets) hat die

Fa. - aus Schemmerhofen

über die Hausverwaltung der Eigentümerschaft ein **Kaufpreisangebot** gemacht wie folgt:

(Nachfolgend aufgeführte Angaben mit Einverständnis der Geschäftsleitung der -

Kaufpreisangebot Fa. -

1. Festkaufpreis **1.100 €/m² Wohnfläche/Nutzfläche**
Gastroeinheit
2. Festkaufpreis **2.000 € pro Stellplatz**
3. Kaufpreiszahlung sofort (Eigentumsübergang) und
befristetes Mietverhältnis bis Ende 2024
4. Kaufpreiszahlung bis spätestens Ende 2024, wenn die
Wohnung frei ist (Eigentumsübergang), die Entscheidung
obliegt ebenfalls dem jeweiligen Eigentümer
5. Entfall der bisherigen Besserungsklausel für neu
geschaffenes Baurecht und Entfall von
Sonderkonditionen

Einschätzung Angebot

Zwar steht das Angebot der - nach Angabe der Hausverwaltung noch, doch sind hier zum einen der zeitliche Aspekt (wie lange noch) und zum anderen die derzeit zu Grunde liegenden Kreditzinsen (zu welchen zukünftigen Konditionen, das Angebot erfolgte in der Niedrigzinsphase) zu beachten.

Auch die geplante Festlegung als Sanierungsgebiet wird wohl eine Rolle spielen.

Der Angebotspreis ist nämlich **befristet** und gilt außerdem nur bei **Gesamtverkauf** aller Einheiten der Anlage.

Insofern unterliegt dieser Angebotspreis sowohl zeitlich wie bedingungsmäßig noch **hohen Risiken**.

VII WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan 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. 248

Bismarckring 20

39 a 41 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in diesem Gebiet bei **€ 310,00/qm** für gemischte Bauflächen.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Lage, baulichen Ausnutzung und sonstigen Gegebenheiten nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Aufgrund sämtlicher vorgenannter Aspekte, der Lage und Größe sowie der baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird ein Preis von **€ 310,00/qm** für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwertanteil für ATP Nr. 25 wie folgt:

Heft 9825	BV Nr. 1	Eigentumswohnung im 3. OG	ATP Nr. 25
3.941 qm	x	€ 310,00/qm	= € 1.221.710,00
Anteil 146/10.000			= € 17.836,97
Bodenwertanteil ATP Nr. 25 gerundet			€ 18.000,00

2. Vergleichswertermittlung

2.0. Voraussetzungen

Die derzeit prekäre Lage hinsichtlich der gravierenden Baumängel, der schon lange leerstehenden gesamten Gewerbeeinheit sowie der Anforderungen des Bauamtes bleiben bei nachfolgender Verkehrswertermittlung (vorerst) außer Betracht. Es wird (vorerst) von einer unproblematischen Veräußerbarkeit ausgegangen.

Die vorgenannte Thematik wird erst im Anschluss behandelt/erläutert/dargestellt/bewertet.

2.1 Vergleichspreise Eigentumswohnungen in Biberach

Nach Auskunft von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Biberach – Mitte bei der Stadt Biberach a. d. Riß liegen aus der Kaufpreissammlung folgende 17 Vergleichswerte (Verkaufspreise) von Eigentumswohnungen aus der Eigentumsanlage Bismarckring aus den Verkaufsjahren 2019 – 2023 vor.

Die Verkaufspreise aus den davor liegenden Jahren wurden nicht mehr berücksichtigt, da die Preise in den letzten Jahren stark angezogen haben und ältere Verkaufspreise von daher keine große Aussagekraft mehr haben.

Zu berücksichtigen ist die aktuelle Lage 2024 mit stark gestiegenem Angebot bei deutlich weniger Nachfrage aufgrund der stark gestiegenen Kreditzinsen und Warmkosten, was nach gängigem Marktgesetz zu fallenden Preisen führen sollte (nach Häuserpreisindex des statistischen Bundesamt ist bei Hausverkäufen ein Rückgang von ca. 10 % im Jahr erfolgt).

Folgende Vergleichswerte liegen vor:

Nr.	Verkaufsjahr	Geschoss	Wohnfläche	Verkaufspreis bereinigt	Qm-Preis
<u>Eigentumswohnungen Bismarckring 20 (Baujahr 1988)</u>					
1	2019	3. OG/DG	94 qm	€ 150.000,00	€ 1.596,00
2	2019	3. OG/DG	84 qm	€ 213.500,00	€ 2.542,00
3	2019	2. OG	59 qm	€ 152.000,00	€ 2.576,00
4	2019	2. OG	88 qm	€ 126.000,00	€ 1.432,00
5	2020	3. OG/DG	84 qm	€ 111.000,00	€ 1.321,00
6	2020	3. OG/DG	108 qm	€ 146.200,00	€ 1.354,00
7	2021	3. OG/DG	102 qm	€ 340.000,00	€ 3.333,00
8	2021	2. OG	84 qm	€ 205.000,00	€ 2.440,00
9	2021	3. OG/DG	54 qm	€ 190.000,00	€ 3.519,00
10	2021	2. OG	89 qm	€ 210.000,00	€ 2.360,00
11	2022	3. OG/DG	72 qm	€ 123.500,00	€ 1.715,00
12	2022	2. OG	59 qm	€ 137.500,00	€ 2.331,00
13	2022	2. OG	88 qm	€ 180.000,00	€ 2.045,00
14	2022	3. OG/DG	55 qm	€ 153.000,00	€ 2.782,00
15	2023	2. OG	98 qm	€ 150.000,00	€ 1.531,00
16	2023	3. OG/DG	72 qm	€ 180.000,00	€ 2.500,00
17	2023	2. OG	59 qm	€ 209.000,00	€ 3.542,00
Summe Wohnungen 1 - 17					€ 38.919,00
: 17 = Durchschnittspreis Eigentumswohnungen 1 - 17					€ 2.289,00
Durchschnittspreis aller Wohnungen 1 - 17					€ 2.289,00

Ausreißer

Da in den letzten Jahren eine große Bandbreite von € 1.321,00 - € 3.542,00 von Verkaufspreisen vorlag, werden alle Werte nachfolgend berücksichtigt.

2.2 Selektion der Vergleichspreise

2.2.2 Verkaufsjahr

Durchschnittswert Verkäufe aus 2019 (4)	€ 2.037,00
Durchschnittswert Verkäufe aus 2020 (2)	€ 1.338,00
Durchschnittswert Verkäufe aus 2021 (4)	€ 2.913,00
Durchschnittswert Verkäufe aus 2022 (4)	€ 2.218,00
Durchschnittswert Verkäufe aus 2023 (3)	€ 2.524,00

Aus vorgenannten Zahlen ist in diesem Fall kein Trend zu erkennen.

Allgemein muss angemerkt werden, dass bis ca. Mitte des Jahres 2022 noch eine hohe Anzahl an Verkaufsfällen gab; bis dahin auch noch verursacht/ausgelöst durch wenig Angebot bei gleichzeitig steigenden Zinsen und dadurch vorgezogene bzw. verursachte (Panik) Käufe, um sich noch ein günstiges Zinsniveau zu sichern.

Da aufgrund kontinuierlich steigender Bauzinsen keine Zeit zum Verhandeln mehr blieb, wurden überhöhte Angebotspreise auch das 1. Halbjahr 2022 wohl überwiegend anstandslos bezahlt.

Diese Phase ist ab der 2. Jahreshälfte 2022 und bis 2023 vorbei.

Aufgrund der stark gestiegenen Kredit- und Nebenkostenraten ist nämlich ein Großteil der potentiellen Käuferschicht weggefallen, die derart hohe monatlichen Abschläge nicht mehr stemmen können und/oder deshalb auch keinen Kredit mehr bekommen.

Insofern hat die Nachfrage nach Immobilien bei verstärktem Angebot deutlich nachgelassen.

2.2.3 Wohnungsgröße

Durchschnittswert aller Wohnungen von 54 qm - 72 qm (7)	€ 2.709,00
Durchschnittswert aller Wohnungen von 84 qm - 108 qm (10)	€ 1.995,00

Für kleinere Wohnungen wurden – vermutlich aufgrund des niedrigen Gesamtpreises – deutlich höhere Preise gezahlt wie für größere Wohnungen.

2.2.4 Geschosslage

Durchschnittswert Wohnungen 2. OG (8) € 2.282,00

Durchschnittswert Wohnungen 3. OG bzw. DG (9) € 2.296,00

Hinsichtlich der Geschosslage ist kein signifikanter Preisunterschied zu erkennen.

2.3 Übersicht der Vergleichspreise

Die zu bewertende Wohnung ATP Nr. 25 hat eine Größe von 102 qm und liegt im 3. OG (= DG).

Folgende Durchschnitts - Qm/Preise liegen vor:

1. Durchschnittswert **aller Wohnungen** aus den letzten 5 Verkaufsjahren (17) **€ 2.289,00**
2. Durchschnittswert der Wohnungen aus dem **Verkaufsjahr 2023** (3) **€ 2.524,00**
3. Durchschnittswert der Wohnungen der **Größe von 84 qm - 108 qm** (5) **€ 1.995,00**
4. Durchschnittswert der Wohnungen im **3. OG bzw. DG** **€ 2.296,00**

2.4 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 Unterschiede im **Verkaufsjahr**
- Pkt. 3 Unterschiede in der **Wohnungsgröße**
- Pkt. 4 Unterschiede in der **Geschosslage**

Bei den 3 Parametern zeigen sich unterschiedliche Differenzen, insofern werden sie auch angemessen unterschiedlich gewichtet wie folgt.

Der **gesamte Durchschnittswert** wird aufgrund der starken Schwankungen leicht **unterdurchschnittlich** (20 %) berücksichtigt.

Das **Verkaufsjahr** wird nur **etwas überdurchschnittlich** berücksichtigt (30 %), da die Preise rein statistisch im letzten Jahr gefallen sind und sich bisher aufgrund der hohen Kreditzinsen nur wenig abschwächen.

Unberücksichtigt bleibt hier allerdings der Großteil der Wohnungsangebote, die mittlerweile keine Käufer mehr finden.

Die **Wohnungsgröße** wird **durchschnittlich** (25 %) berücksichtigt.

Die **Geschosslage** wird ebenfalls **durchschnittlich** (25 %) berücksichtigt.

Durchschnittswerte	Anteil an der Gewichtung
1. Gesamter Durchschnittswert	20 % (leicht unterdurchschnittlich)
2. Vergleichswert Verkaufsjahr	30 % (leicht überdurchschnittlich)
3. Vergleichswert Wohnungsgröße	25 % (durchschnittlich)
4. Vergleichswert Geschosslage	25 % (durchschnittlich)

2.5 Vergleichspreis Wohnung ATP Nr. 25, 3. OG 102 qm

Somit ergeben sich folgende Gewichtungsanteile für die Wohnung Nr. 25:

Eigentumswohnung ATP Nr. 25, 3. OG 102 qm

Nr.	Vergleich	Ø Wert	Gewichtung Prozentanteil	Qm-Preis Anteil
1.	Alle Wohnungen der Anlage	€ 2.289,00	20 %	€ 457,80
2.	Alle Wohnungen Verkaufsjahr 2023	€ 2.524,00	30 %	€ 757,20
3.	Alle Wohnungen von 84 - 108 qm	€ 1.995,00	25 %	€ 498,75
4.	Alle Wohnungen 3. OG = DG	€ 2.296,00	25 %	€ 574,00
		Summen	100 %	€ 2.287,75
Vergleichs-Qm-Preis Wohnung Nr. 25 gerundet				€ 2.290,00

2.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

2.6.1 Renovierungsanstau und Renovierungen innerhalb der Wohnung

Die Wohnung ATP Nr. 25 befindet sich in einem ordentlichen Zustand mit erfolgten Schönheitsreparaturen.

Bei den angegebenen Vergleichsverkaufspreisen ist davon auszugehen, dass sich diese auch in einem ähnlichen Zustand befanden, insofern ist keine Wertanpassung diesbezüglich notwendig.

2.6.2 Allgemeiner Sanierungsanstau, Sonderumlagen

Es liegen derzeit gravierende Bauschäden vor und es fehlen die Rücklagenzuführungen des gesamten Gewerbekomplexes aus dem EG und 1. OG.

Von daher fallen derzeit auch hohe Sonderumlagen an, siehe auch Wirtschaftsplan der Hausverwaltung.

Es ist aufgrund des geringen Preinsniveaus der Vergleichspreise zu vermuten, dass diese vorgenannte Problematiken zum Teil in den Kaufpreisen berücksichtigt sind, wobei erst seit letztem Jahr der Druck zur Sanierung seitens des Bauamts massiv erhöht wurde.

Aufgrund der Komplexität dieses Themas wird der Sanierungsanstand und die fehlende Rücklagen des Gewerbekomplex in nachfolgendem Kapitel noch ausführlich behandelt.

2.7 Vorläufiger Vergleichswert ATP Nr. 25 nach Kaufpreissammlung (KPS)

Wohnung ATP Nr. 25 102 qm x € 2.290,00/qm = € 233.580,00

Vorläufiger Vergleichswert ETW ATP Nr. 25 gerundet € 234.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

Der Sanierungsanstrich und der gewerbliche Rücklagenzuführungs- - = € 0,00
ausfall der Anlage bleiben vorerst unberücksichtigt

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung ATP Nr. 25 € 234.000,00
(ohne Berücksichtigung des Sanierungsanstaues)

+ Wertzuschlag TG-Stellplatz (für TG-Stellplätze werden in der Kaufpreissammlung psch. € 10.000,00 vom Kaufpreis in Abzug gebracht)	+ = €	10.000,00
---	-------	-----------

Vorläufiger Vergleichswert ATP Nr. 25 nach KPS € 244.000,00
(ohne Berücksichtigung des Sanierungsanstaus)

2.8 Kaufpreise nach Biberacher Grundstücksmarktbericht 2023

Nach dem Biberacher Grundstücksmarktbericht 2023 liegen die **Durchschnittspreise von Wohnungen der Baujahre 1980 - 1999 in Gesamt Biberach** wie folgt:

Wiederkauf Eigentumswohnungen

2017 bei Ø ca. € 2.088,00, Spanne € 1.440,00 bis € 3.228,00/qm
2018 bei Ø ca. € 2.291,00, Spanne € 1.461,00 bis € 3.741,00/qm
2019 bei Ø ca. € 2.345,00, Spanne € 1.090,00 bis € 3.965,00/qm
2020 bei Ø ca. € 2.563,00, Spanne € 1.321,00 bis € 3.778,00/qm
2021 bei Ø ca. € 3.068,00, Spanne € 1.293,00 bis € 7.000,00/qm
2022 bei Ø ca. € 3.305,00, Spanne € 1.901,00 bis € 5.253,00/qm
2023 bei Ø ca. € 2.933,00, Spanne € 1.531,00 bis € 4.338,00/qm

Der (schadensfreie) Qm-Preis nach Kaufpreissammlung der hier vorhandenen Wohnung (€ 2.290,00/qm) liegt € 643,00 unter dem Mittelwert von 2023 (2.933,00), aber innerhalb der vorgenannten Spannen.

Berücksichtigt man, dass die vorhandene gut ausgestattete Wohnung in zentraler Innenstadtlage bei schadensfreiem Zustand eher einen Preis in der oberen Bandbreite (ca. **€ 3.600,00**) erzielen könnte, erkennt man, dass die vorhandene **Mängelproblematik** bereits zum Teil in den erzielten **Kaufpreisen berücksichtigt** ist.

2.9 Kaufpreise für Stellplätze und Garagen

Nach Grundstücksmarktbericht Biberach 2023 würden folgende Preise im Gesamtgebiet des Gutachterausschuss für vorhandene TG-Stellplätze bezahlt (kein Neuverkauf).

TG-Stellplätze 2021	Min. € 4.000,00	Max. € 26.000,00
2022	Min. € 14.000,00	Max. € 26.000,00

Für einen schadensfreien **Tiefgaragen-Stellplatz in der Altstadt** ist ein Preis von **€ 20.000,00** erzielbar.

2.10 Vergleichswert nach Grundstücksmarktbericht

Aufgrund der Vergleichsdaten nach dem Grundstücksmarktbericht Biberach sowie Internet-recherchen ist für die DG-Wohnung ATP Nr. 25 aufgrund der Größe, der 3 Loggias sowie der zentralen Innenstadtlage von einem erzielbaren Qm-Preis von **€ 3.600,00/qm** auszugehen (ca. Mittelwert zwischen Durchschnittswert und oberer Bandbreite) bei unterstellter Sanie-rung des gesamten Gebäudekomplexes.

Dies ergibt folgenden Gesamtpreis für ATP Nr. 25 nach Biberacher Grundstücks-marktbericht.

Vorläufiger Vergleichswert ATP Nr. 25 nach Grundstücksmarktbericht (ohne Berücksichtigung des Sanierungsanstau)

Wohnung ATP Nr. 25 102 qm x € 3.600,00/qm = € 367.200,00 ger. = € 367.000,00

TG-Stellplatz Nr. 206 psch. + = € 20.000,00

Vergleichswert ATP Nr. 25 nach Grundstücksmarktbericht € 387.000,00
(ohne Berücksichtigung des Sanierungsanstau)

2.11 Berücksichtigung der Sanierungskosten

Unter der Annahme, dass mit den vom Sachverständigen geschätzten € 5 Mio. netto bzw. 6 Mio. brutto ein schadensfreier Zustand erreicht werden kann, wird unter Berücksichtigung einer teilweisen Umsatzsteuerabzugsfähigkeit (mehr als die Hälfte im Objekt ist gewerblich) von gesamten **Sanierungskosten** in Höhe von psch. **5,5 Millionen** ausgegangen.

Dies würde bei Aufteilung in die Eigentumsanteile folgenden **Anteil für ATP Nr. 25** ergeben:

€ 5.500.000,00 x 146/10.000 = € 80.300,00 gerundet € 80.000,00.

Sanierungskosten ATP Nr. 25 nach Anteil Teilungserklärung € 80.000,00

Von diesen Kosten kann jedoch **nicht ausgegangen** werden, da seitens der gewerblichen Einheiten keine Liquidität vorliegt und somit diese Kosten voll auf sämtliche Eigentumswohnungen ATP Nr. 3 - 33 und die Gaststätte ATP Nr. 2 umgelegt werden müssen, was zu folgendem Kostenanteil führt:

Anteile Wohnungen und Gaststätte ATP Nr. 2 - 33
(ohne gewerblichen Anteil ATP Nr. 1) = € 3.596/10.000,00

€ 5.500.000,00 x 146/3.596 = € 223.303,67 gerundet € 223.000,00

Sanierungskosten ATP Nr. 25 nach Anteil an ATP Nr. 2 - 33 € 223.000,00

Der tatsächliche **Sanierungskostenanteil** für **ATP Nr. 25** würde also **€ 223.000,00** betragen, von dem nachfolgend ausgegangen wird.

2.12 Ermittlung des (fiktiven) Verkehrswertes nach Vergleichswert

Folgende vorläufige Ergebnisse liegen vor bei unterstellter Schadensfreiheit und üblich fließenden Rücklagenzuführungen:

Vergleichswert ATP Nr. 25 nach Kaufpreissammlung € 244.000,00

Vergleichswert ATP Nr. 25 nach Grundstücksmarktbericht € 387.000,00

Abzug Sanierungskosten

Oben aufgeführten Werte zeigen deutlich, das in den tatsächlichen Kaufpreisen nach Kaufpreissammlung in der Anlage Bismarckstraße 20 die vorhandenen Problematiken bereits preismäßig zum Teil **berücksichtigt** wurden, da schadensfreie Wohnungen gleichen Alters nach Grundstücksmarktbericht deutlich höhere Preise erzielen (ca. € 3.600,00/qm statt nur € 2.290,00/qm).

Insofern können die gesamten **Sanierungskosten** nicht von diesen bereits geminderten Preisen in Abzug gebracht werden, sondern müssen von einem erzielbaren Preis nach Behebung der Mängel in Abzug gebracht werden.

Diesen Preis spiegelt der **Grundstücksmarktbericht** wieder.

Aus diesem Grunde ermittelt sich der reelle Vergleichswert unter Berücksichtigung der Sanierungskosten (aber noch ohne Berücksichtigung überhöhter Instandhaltungskosten) wie folgt:

Vergleichswert ATP Nr. 25 nach Grundstücksmarktbericht	= €	387.000,00
abzgl. anteilige Sanierungskosten (nur auf ATP Nr. 2 - 33 umgelegt)	- = €	223.000,00

Vergleichswert ATP Nr. 25 bei unterstellter Sanierung	€	164.000,00
(ohne Berücksichtigung überhöhter Instandhaltungskosten)		

Zum Vergleich Angebot :

Angebot Whg ATP Nr. 25	102 qm x € 1.100,00 = 112.200,00 ger.	= €	112.000,00
+ Wertzuschlag TG-Stellplatz		+ = €	2.000,00

Angebotspreis	- für ATP Nr. 25	€	114.000,00

Anmerkung Angebot :

Dieser Angebotspreis ist allerdings **befristet** und gilt nur bei **Gesamtverkauf** aller Einheiten der Anlage. Insofern unterliegt dieser Angebotspreis sowohl zeitlich wie bedingungsmäßig noch **hohen Risiken**.

Überhöhte Bewirtschaftungskosten

Sollte die Anlage nicht an die - veräußert sondern die Anlage saniert werden, fielen aufgrund des Leerstands des Gewerbetrakts weiterhin **überhöhte Instandhaltungskosten** an, da deren fehlende Bewirtschaftungskosten von den Wohnungseigentümern und ATP Nr. 2 mitgetragen werden müssten.

Nachfolgend wird deshalb noch ein zusätzlicher Betrag von jährlich ca. € 15,00 - € 20,00/qm Wohnfläche (Mittelwert **€ 17,50**) auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und vom oben ermittelten Vergleichswert bei unterstellter Sanierung in Abzug gebracht.

Ermittlung der überhöhten Bewirtschaftungskosten

$$102 \text{ qm} \times € 17,50/\text{qm} = € 1.785,00/\text{jährlich}$$

€ 1.785,00 kapitalisiert mit 2,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer = € 47.309,64
angenommenen Restnutzungsdauer von 44 Jahren
Barwertfaktor 26,504

Kapitalisierte überhöhte Bewirtschaftungskosten aufgerundet € 48.000,00

Vergleichswert ATP Nr. 25 nach Grundstücksmarktbericht

(einschl. Berücksichtigung der Sanierungskosten und überhöhter Instandhaltungskosten)

Vorläufiger Vergleichswert ATP Nr. 25 bei unterstellter Sanierung € 164.000,00

abzgl. kapitalisierte zusätzliche Bewirtschaftungskosten
wegen Ausfall des Gewerbetrakts ATP Nr. 1 - = € 48.000,00

Vergleichswert ATP Nr. 25 € 116.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine gefällig geschnittene dreiseitig belichtete ca. 102 qm große **5½ - Zimmer/Küche/Bad/WC-Wohnung** mit 3 Loggien ATP Nr. 25 im 3. OG (=DG) eines großen Wohn/Geschäftshauszentrum als Eigentumsanlage der späten 80er Jahre in der nordwestlichen Altstadt Biberachs an stark befahrenen Straßen.

Zum Eigentumsanteil Nr. 25 gehört noch als Abstellraum der gesamte **Bühnenraum** im über der Wohnung liegenden Dachspitz und ein **Tiefgaragenstellplatz** Nr. 206 im 2. Untergeschoss, wobei derzeit ein anderer Stellplatz im 1. UG genutzt wird bzw. wurde.

Allerdings ist der Eigentumsanteil in diesem Fall durch 2 wesentliche Faktoren belastet, welche ihn faktisch in seiner Existenz gefährden.

Zum einen liegen **erhebliche Baumängel** vor, welche u. a. auch die **Standicherheit** des gesamten Objekts gefährden. Dies ist mittlerweile auch dem Bauamt bekannt, die deshalb bereits Fristen zur Mängelbeseitigung gestellt hat.

Zum anderen ist der **überwiegende gewerbliche Anteil** ATP Nr. 1 in der Anlage mittlerweile **unvermietbar** und steht schon seit mehreren Jahren **leer**.

Insofern sind sämtliche **Kosten der Mängelbeseitigung** sowie auch die üblichen laufenden **Instandhaltungskosten** der Anlage allein von den Wohnungseigentümern ATP Nr. 3 - 33 und der Gaststätteneinheit ATP Nr. 2 zu tragen.

Eigentumswohnungen werden i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses lagen etliche Kaupreise aus der **Kaufpreissammlung** aus den letzten Jahren vor, welche aber nur zum Teil die o. g. Mängel und Problematiken berücksichtigen.

Insofern wurde noch ein einfacher Vergleichswert nach **Grundstücksmarktbericht** ermittelt, von dem dann die Kosten der Sanierung und die überhöhten Instandhaltungskosten in Abzug gebracht wurden.

Der **Vergleichswert** nach **Kaufpreissammlung** von **ATP Nr. 25** beträgt **€ 244.000,00**
(ohne Abzug der Kosten der Sanierung und überhöhter Instandhaltungskosten)

Der **Vergleichswert** nach **Grundstücksmarktbericht** von **ATP Nr. 25** beträgt **€ 116.000,00**
(einschl. Abzug der Kosten der Sanierung und überhöhter Instandhaltungskosten)

Ein **Kaufangebot** der - beträgt **€ 114.000,00**

Dieses Angebot unterliegt aber zeit- und bedingungsmäßig hohen Risiken.

Bis Mitte 2022 herrschte eine sehr gute Lage auf dem Immobilienmarkt mit einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Mittlerweile hat sich die Lage aufgrund hoher Kreditzinsen und Warmkosten dahingehend verändert, dass die Nachfrage und auch die Anzahl der Verkaufsfälle deutlich nachgelassen haben bei signifikant mehr Angebot an Immobilien.

Aufgrund der beschriebenen Problematiken sind dies aber nicht die entscheidenden Faktoren bezüglich des Preises des hier zu bewertenden Eigentumsanteils.

Da mittlerweile das Bauamt kurzfristige Sanierungsmaßnahmen fordert und evtl. eine zukünftige Schließung der Tiefgarage in Erwägung zieht und aufgrund der mangelnden Standsicherheit auch eine weitere Bewohnbarkeit der auf dem Flachdach erstellten Wohnungen nicht mehr sicher gewährleistet ist, darüber hinaus der Verkauf und Abbruch des gesamten Gebäudekomplexes erwogen wird, wird nachfolgend noch ein weiterer **Risikoabschlag** auf den ermittelten Vergleichswert in Höhe von ca. 14 % vorgenommen. Letztlich errechnet sich aber auch mit diesem zusätzlichen Wertabschlag nur ein **fiktiver Verkehrswert** (von 116.000 abzgl. 20 % = **€ 100.000,00**), da hier kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegt.

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. In diesem Fall liegt kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr vor.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Fiktiven Verkehrswert (ohne Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 21.08.2024** auf

Euro 100.000,00

Aufgrund der hohen Risiken und der ungewöhnlichen Verhältnisse handelt es sich i. d. F. nur um einen **fiktiven Verkehrswert**.

Zubehör

Den **Zeitwert** der vorhandenen **Einbauküche** (Zubehör) schätze ich auf **€ 2.000,00**.

Lasten in Abt. II des Grundbuches

Die zahlreich vorhandenen **Lasten in Abt. II** des Grundbuchs dienen nach Einsicht in die zugrunde liegenden Bewilligungen hauptsächlich dem Funktionieren der Tiefgarage mit Aus- und Einfahrt über Fremdgrundstücke und haben nach Auffassung des Unterzeichners **keine wertmindernden Auswirkungen** auf den hier betroffenen Eigentumsanteil Nr. 25.

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

Abgeschlossen :

Nellingen, den 22.10.2024

Der Sachverständige

STRASSENFOTOS



Eigentumsanlage von Norden, Pfeil links Ostseite, rechts Nordseite am Bismarckring



Ostseite Eigentumsanlage



Zufahrt im Nordosten



Anlage von Nordwesten, Pfeil links Nordseite Bismarckring, rechts Westseite Wielandstraße

STRASSENFOTOS



Nordseite Eigumsanlage am Bismarckring



Westseite Eigumsanlage an der Wielandstraße, Pfeil Wohnung ATP Nr. 25 im 3. OG

STRASSENFOTOS



Putzschäden im Sockelbereich



Westseite Eigentumsanlage an der Wielandstraße, Pfeil Zugang zur Wohnung Nr. 25



Eingang und Treppenhaus Wielandstraße 12, oben Wohnung 25



Briefkastenanlage

STRASSENFOTOS



Eingang + Treppenhaus Wielandstraße 12, unten Putzschäden



Eingangstür



Westseite Eigentumsanlage an der Wielandstraße, Pfeil Wohnung 25 im DG



Westseite Eigentumsanlage an der Wielandstraße von Süden, Pfeil Wohnung 25 im DG

STRASSENFOTOS



Westseite Eigentumsanlage, Pfeil Wohnung 25



Südseite der Anlage



Südseite Eigentumsanlage mit stillgelegtem Haupteingang zu den Läden im EG, Pfeil Wohnung



Südliche Loggia der Wohnung Nr. 25



Hof südlich der Anlage

AUSSENFOTOS



Südseite der Anlage mit Hof



Südseite der Eigentumsanlage, Pfeil Tiefgaragenzufahrt



Südseite der Eigentumsanlage, Pfeil Tiefgaragenzugang



Treppe zur Tiefgarage



Putzschäden im Sockelbereich



Putzschäden im Sockelbereich

AUSSENFOTOS TIEFGARAGENEINFAHRT



Tiefgaragenzufahrt im Südosten



Tore zur Tiefgarage



Tiefgaragenzu- und ausfahrt unter dem Nachbargebäude



Seitlicher Fußweg



Tiefgaragenzu- und -ausfahrt unter dem Nachbargebäude vom Ehinger-Tor-Platz aus



Tiefgaragenzu- und -ausfahrt unter dem Nachbargebäude vom Ehinger-Tor-Platz aus



INNENFOTOS TIEFGARAGE



Tiefgaragenzu- und -ausfahrt



Tiefgaragenzu- und -ausfahrt



Tiefgaragenzufahrt als Abfahrt links, rechts TG-ausfahrt als Auffahrt



Zufahrt zur Tiefgarage 1. UG



Abfahrt zum 2. UG in der Tiefgarage

INNENFOTOS TIEFGARAGE



Tiefgaragenzufahrt als Abfahrt links, TG-ausfahrt als Auffahrt



Blick in die Tiefgarage



Blick in die Tiefgarage



Alter Kassenautomat



Tiefgarage im 1. UG, Pfeil derzeit genutzter Stellplatz

AUSSENFOTOS WESTSEITE WIELANDSTRASSE



Südliche Westseite Eigentumsanlage an der Wielandstraße, Pfeile Wohnung Nr. 25 im DG



Von links teilüberdachte Loggia, Dachgaube Wohnzimmer, Loggia vor Kinderzimmer 1



Von links teilüberdachte Loggia, Dachgaube Wohnzimmer, Loggia vor Kinderzimmer 1

AUSSENFOTOS WIELANDSTRASSE



Südliche Westseite an der Wielandstraße, Pfeile Wohnung Nr. 25 im DG mit Spitz



Von links teilüberdachte Loggia, Dachgaube Wohnen, Loggia vor Kind 1, oben Bühne im Spitz



Blick von Südwesten, Pfeile Wohnung Nr. 25 im DG mit Bühne im Spitz

INNENFOTOS



Flur im UG



Blick in den Aufzug



Nebenräume



Nebenräume



Hauseingang Wielandstraße



Treppenhaus 1. OG



Treppenhaus 1. OG mit Ausgang zu den Wohnhäusern

INNENFOTOS



Treppenhaus 2. OG



Treppenhaus 2. OG



Blick hinunter in den überdachten Innenhof des leerstehenden Geschäftszentrums

AUSSENFOTOS WOHNHÄUSER AUF DEM FLACHDACH



Flachdach mit Plattenwegen, rechts Ausgangstür, Pfeile Wohnung ATP Nr. 25



Flachdach mit Plattenwegen, links Ausgangstür, Pfeil Lichtdach über dem Gewerbezentrum

AUSSENFOTOS WOHNHÄUSER AUF DEM FLACHDACH



Blick nach Süden, Pfeil Wohnung ATP Nr. 25 im DG



Blick nach Westen und Osten, Pfeile Lichtdach über dem Ladenzentrum



Blick nach Norden, Pfeil Lichtdach über dem Geschäftszentrum

AUSSENFOTOS WOHNHÄUSER AUF DEM FLACHDACH



Innenhof auf dem Flachdach



Innenhof auf dem Flachdach, Pfeil Glasdach



Mittlerer Hinterhof, Blick nach Südosten



Mittlerer Hinterhof, Blick nach Westen



Hinterer Hinterhof, Blick nach Südosten



Hinterer Hinterhof, Blick nach Nordosten



Feuchtflecken an den Außenwänden



Feuchtflecken an der östlichen Brüstung

AUSSENFOTOS WOHNHÄUSER AUF DEM FLACHDACH



Ostseite Wohnhausriegel mit Aufgangstreppe, Pfeile Wohnung Nr. 25 im 3.OG mit Dachspitz



Ostseite, Pfeile Bad, Küche, Esszimmer, WC Nr. 25 im 3.OG, darüber Bühne im Dachspitz

AUSSENFOTOS WOHNHÄUSER AUF DEM FLACHDACH



Plattenweg auf dem Flachdach und umzäunter Garten der Wohnung im 2. OG, Pfeil Nr. 25



Ostseite Wohnhausriegel, Pfeile Bad, Küche, Esszimmer, WC der Wohnung Nr. 25 im 3.OG

AUSSENFOTOS WOHNHÄUSER AUF DEM FLACHDACH



Aufgangstreppe zur Wohnung Nr. 25 im 3.OG



Aufgangstreppe zur Wohnung Nr. 25



Blick hinunter zum Flachdach



Wohnungseingangstür ATP Nr. 25

WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG



Windfang



WC

Windfang-Garderobe

Essdiele, rechts Flur, Pfeil Küche

Flur

Küche mit Einbauküche

Küche mit Einbauküche

Küche mit Einbauküche

WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG

Wohnzimmer mit nordwestlicher Loggia

Wohnzimmer mit nordwestlicher teilüberdachter Loggia

WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG

Wohnzimmer, links Flur

Blick zur westl. Loggia



Wohnzimmer

Mittlere westliche Loggia

Kinderzimmer 1 mit mittlerer westlicher Loggia

WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG



Blick von der mittlerer westlichen Loggia nach Norden, rechts Kind 1



Blick von der mittlerer westlichen Loggia nach Süden, Pfeil Eltern



Ausblick von der mittlerer westlichen Loggia nach Westen

WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG



Bad



Bad



Blick nach Osten auf das Flachdach

Flur, Blick zum Windfang

WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG

Elternschlafzimmer, links südliche Loggia, Pfeil westliche Loggia



Elternschlafzimmer, Pfeil südliche Loggia

WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG



Elternschlafzimmer, Pfeil westliche mittlere Loggia, rechts südliche Loggia



WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG SÜDLICHE LOGGIA



Ausblick nach Südosten



Blick nach Süden



Ausblick nach Südwesten



Südliche Loggia, Blick nach unten



Feuchteschaden an der Wand

WOHNUNG ATP NR. 25 IM 3. OG BÜHNE IM SPITZ



Bodentreppe zum Spitz

Ausgang Bodentreppe im Dachspitz

Bühne im Dachspitz mit Bodentreppe, Blick zur südlichen Giebelwand



Bühne im Dachspitz, Blick nach Norden

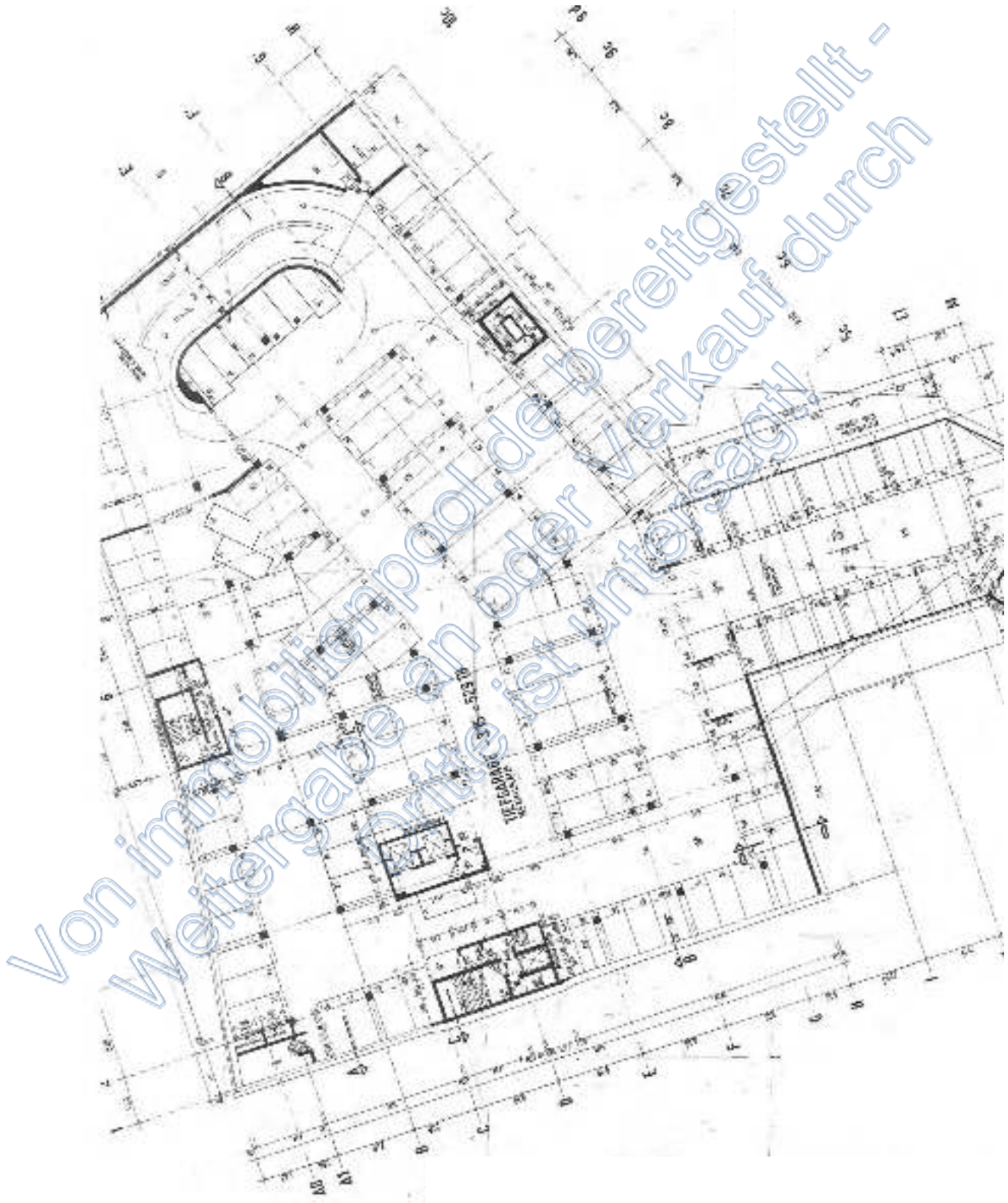
Nördliche Giebelwand

2. UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT

TG-STELLPLATZ NR. 206



1. UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT

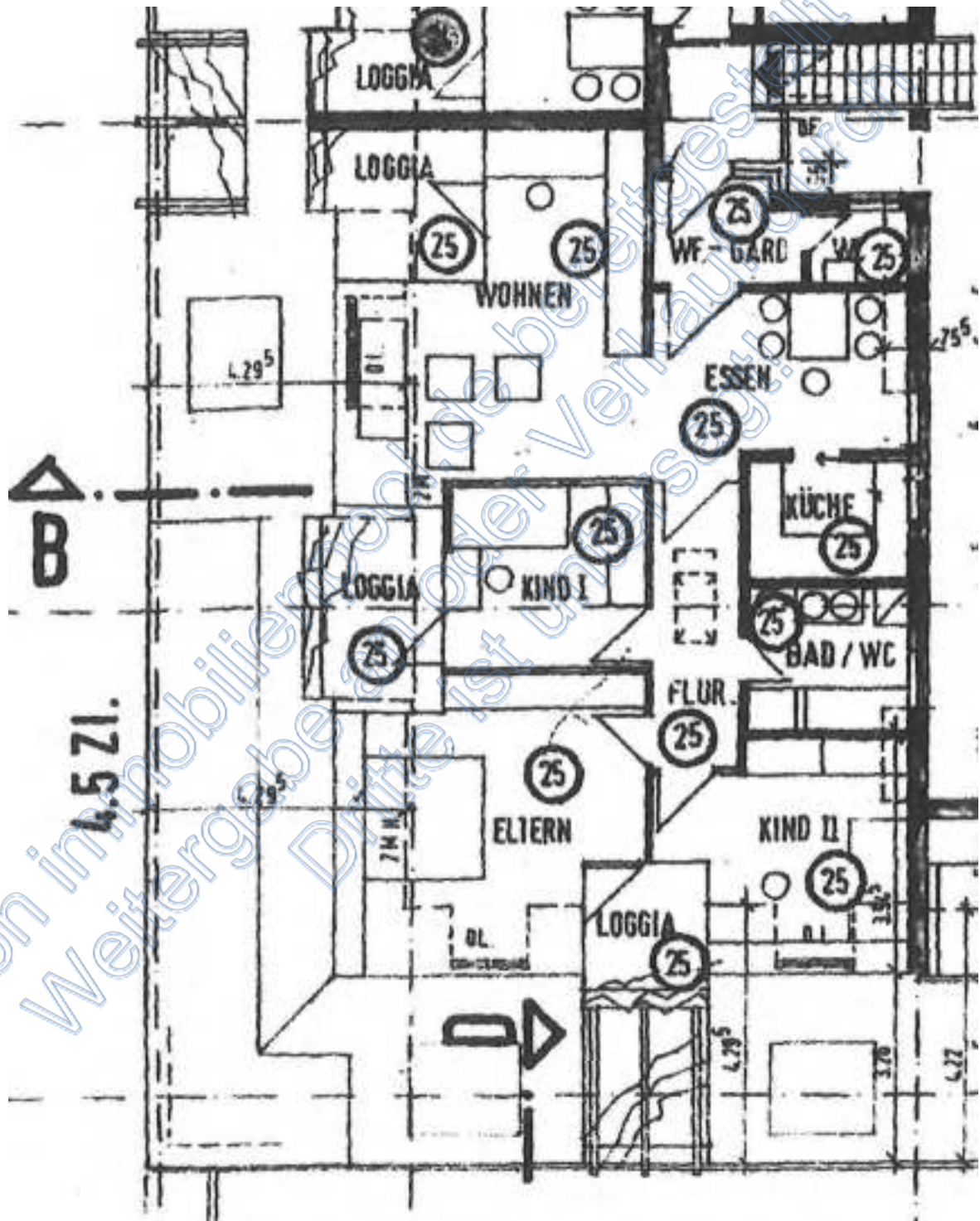


3. OBERGESCHOSS ÜBERSICHT



3. OBERGESCHOSS

WOHNUNG ATP NR. 25



4. OBERGESCHOSS ÜBERSICHT

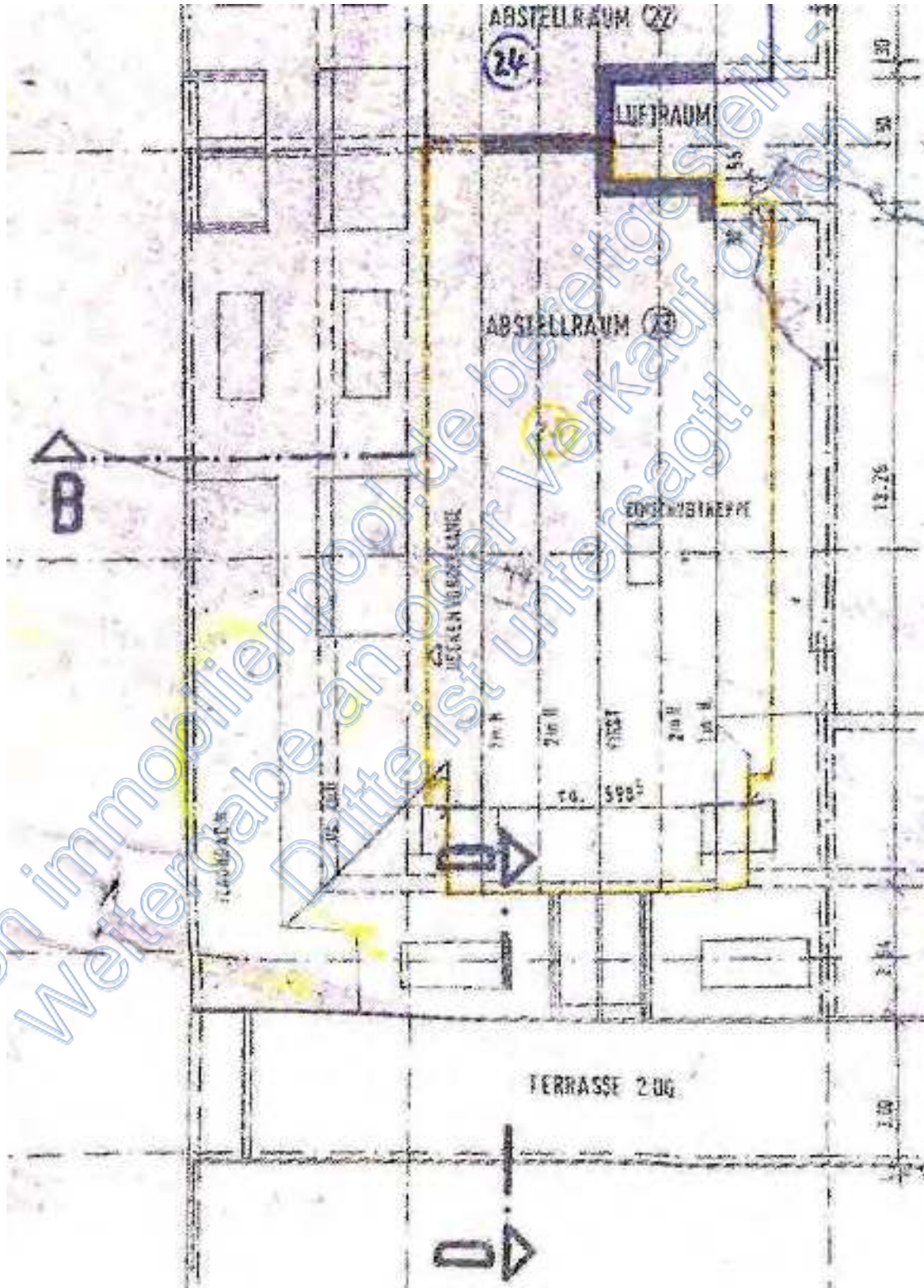
ABSTELLRAUM ATP NR. 25

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

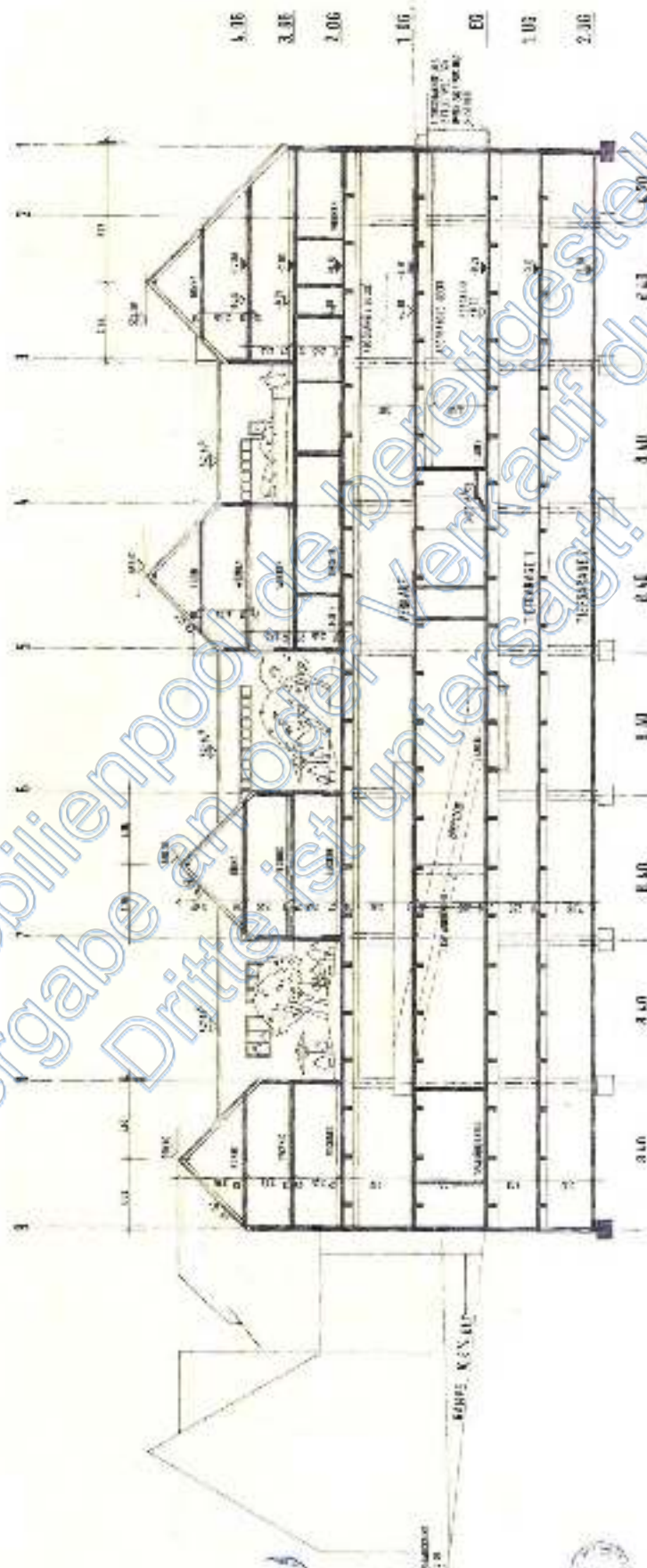


4. OBERGESCHOSS

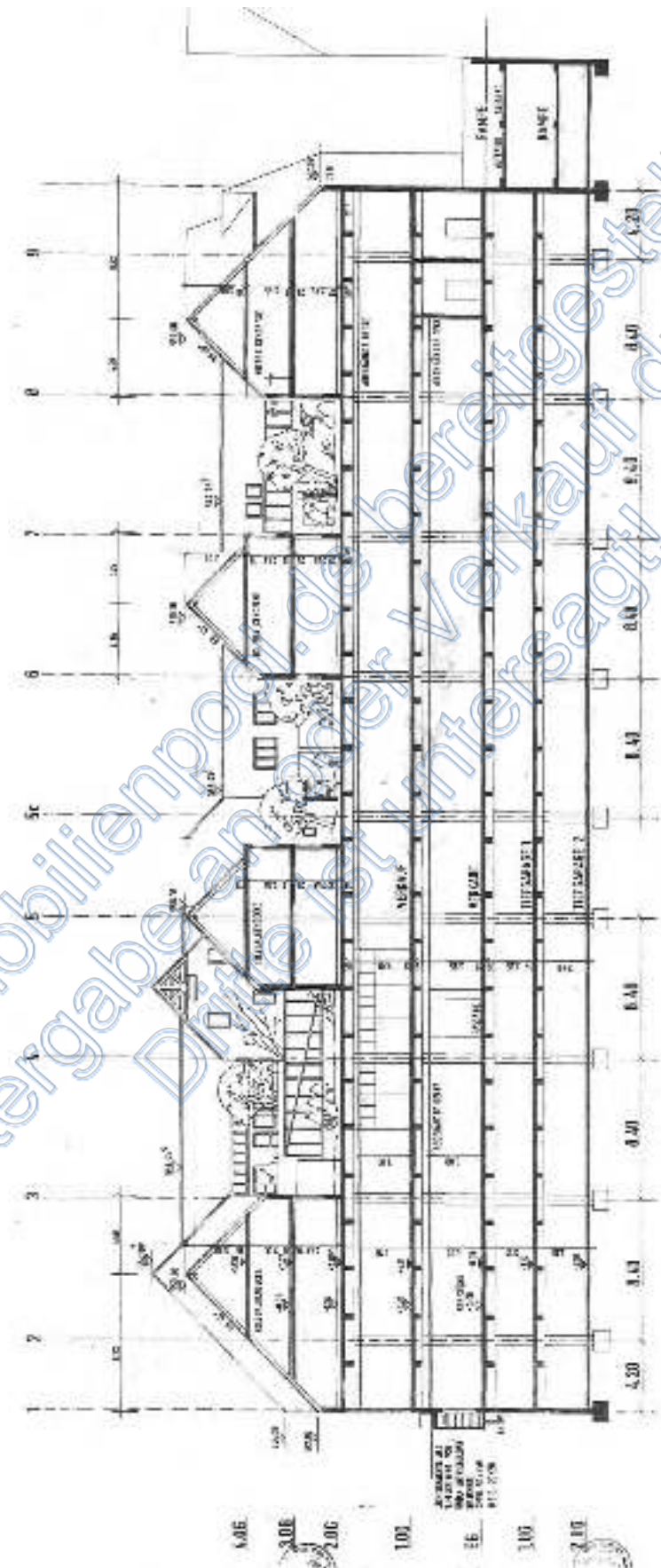
ABSTELLRAUM ATP NR. 25



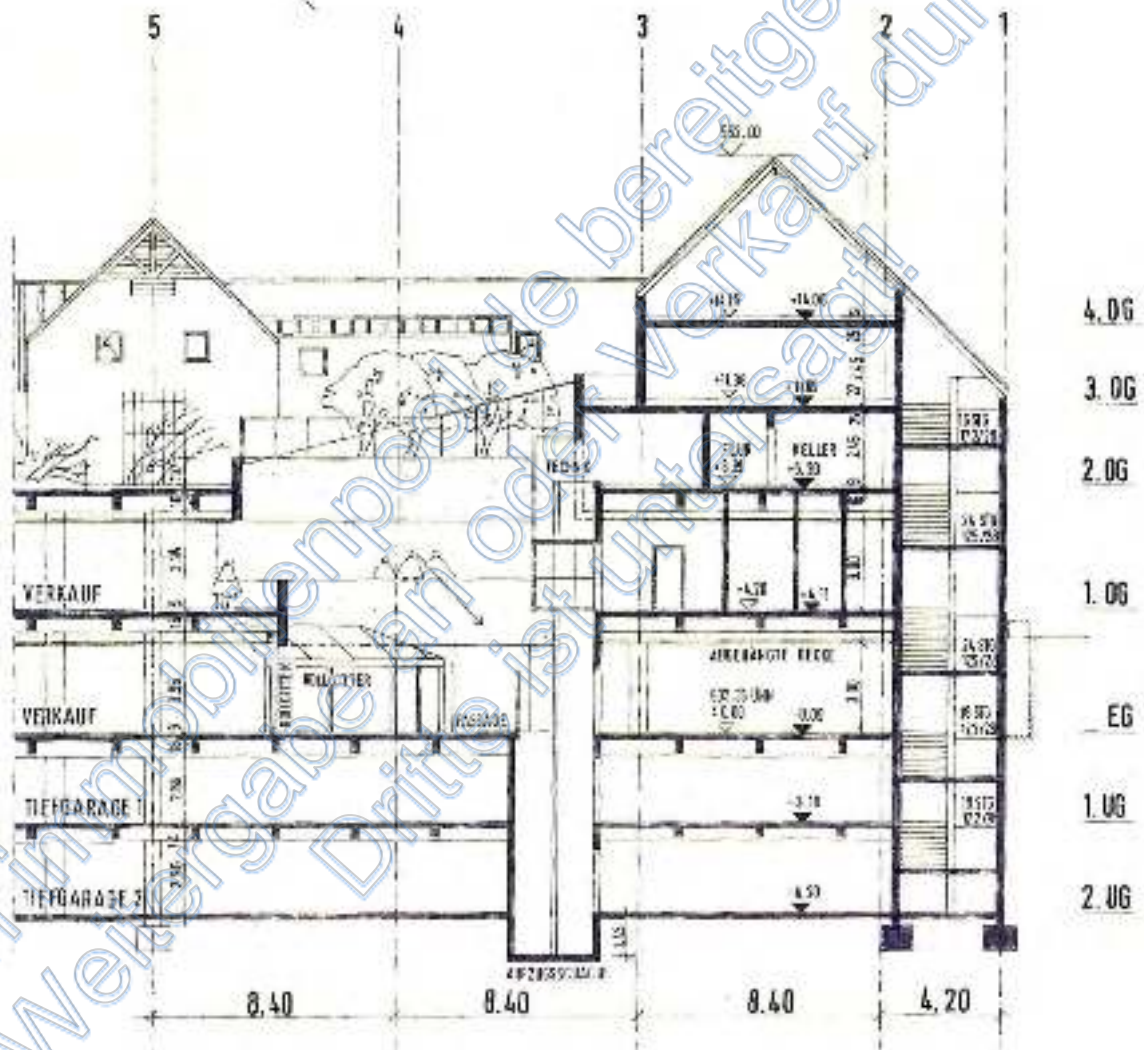
SCHNITT A



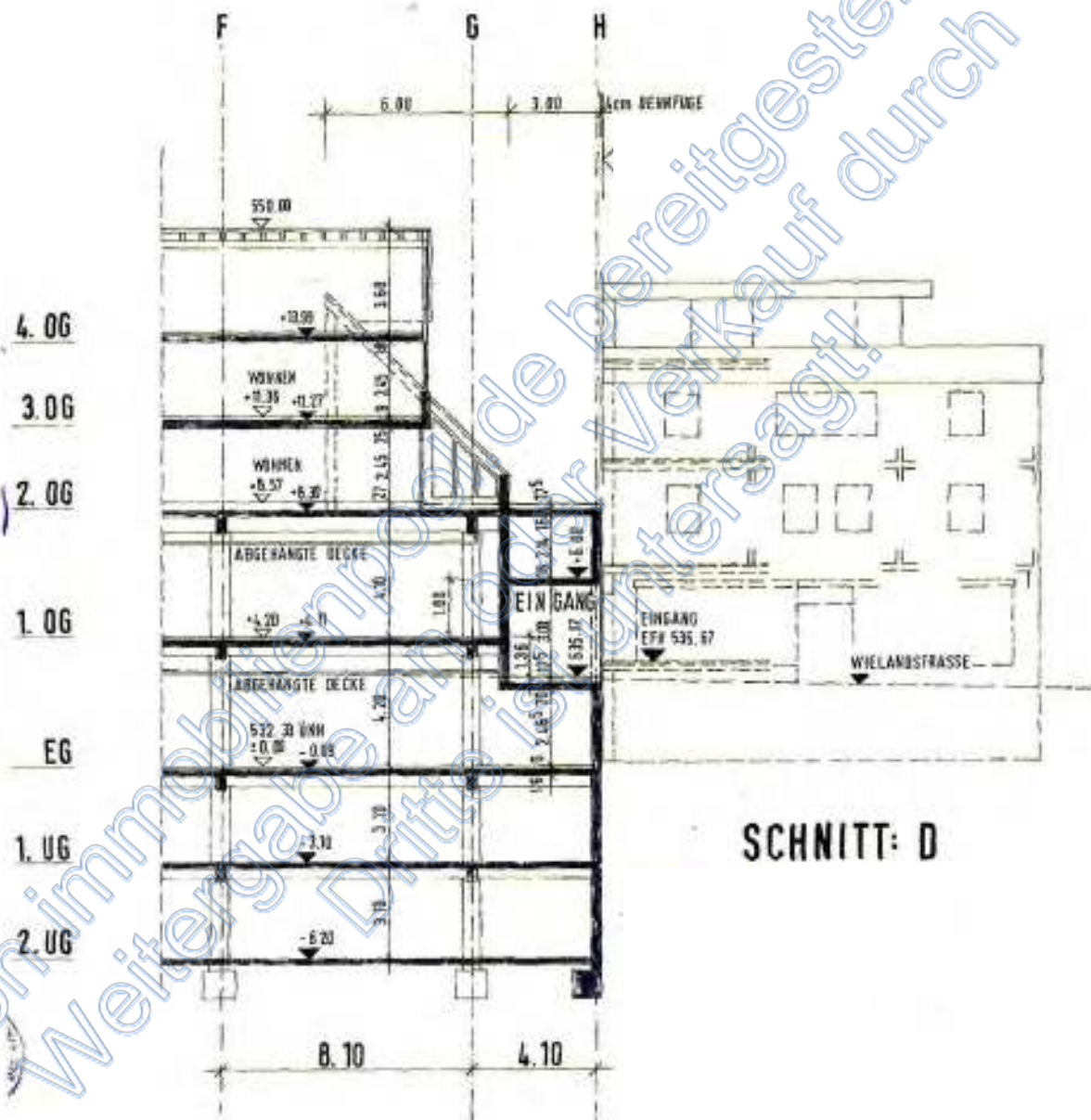
SCHNITT B



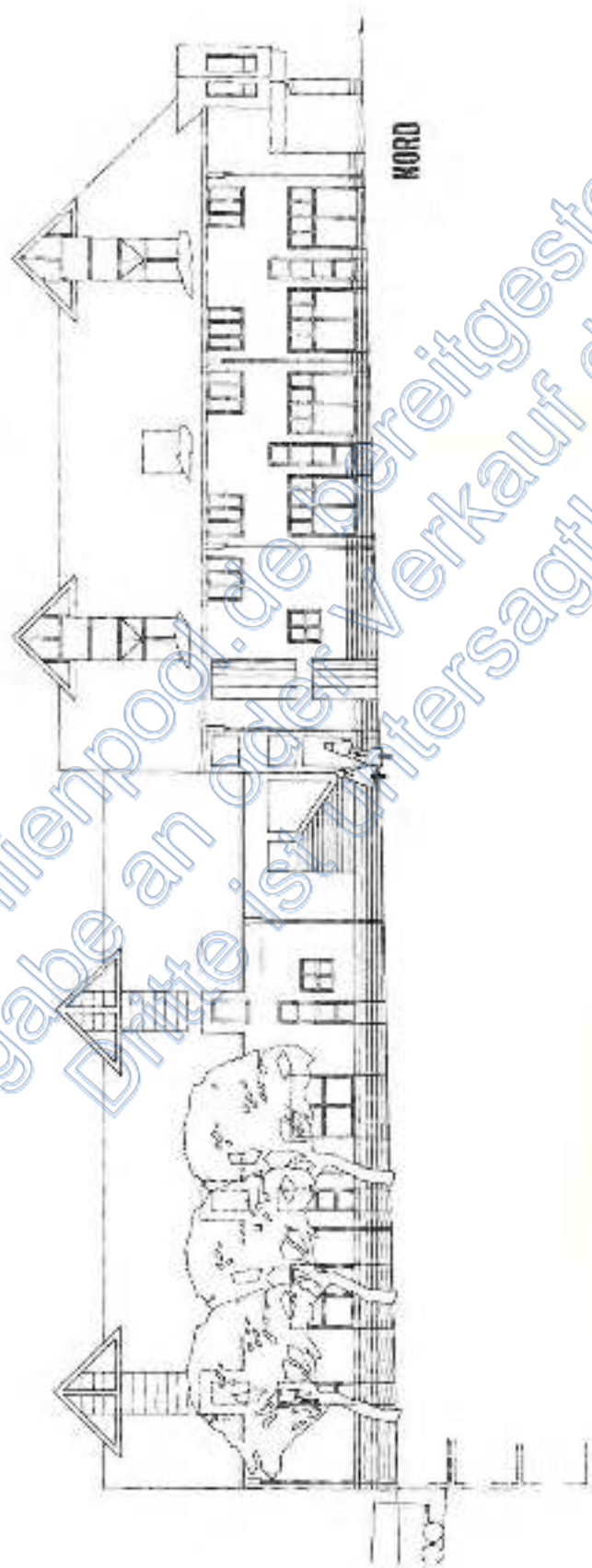
SCHNITT C



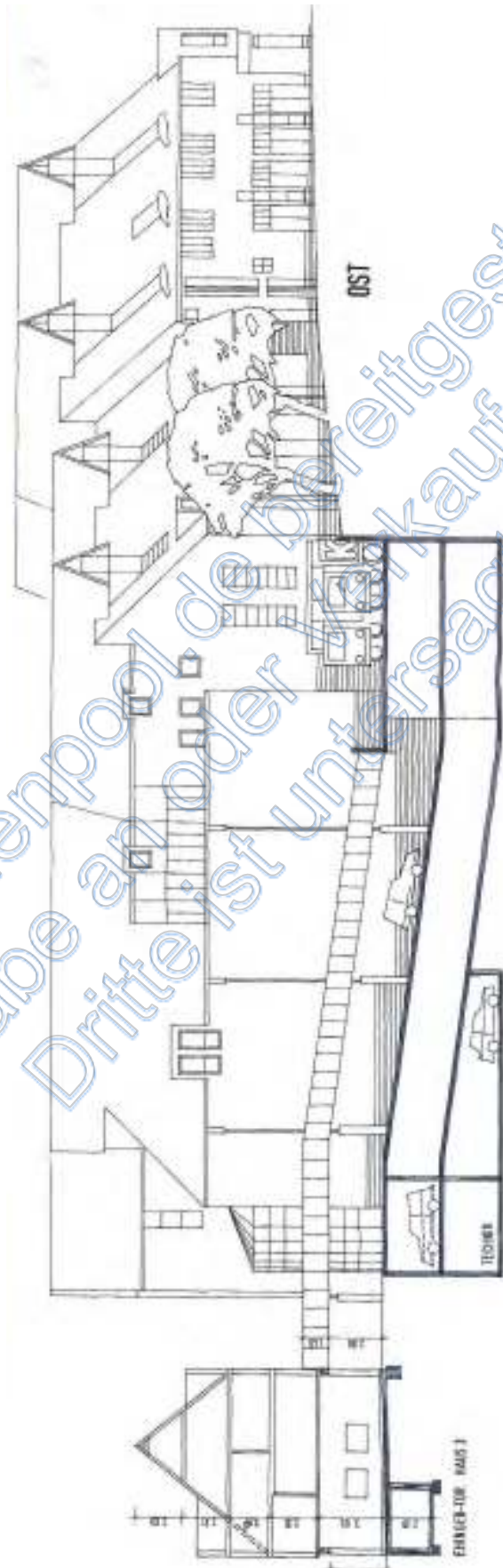
SCHNITT D



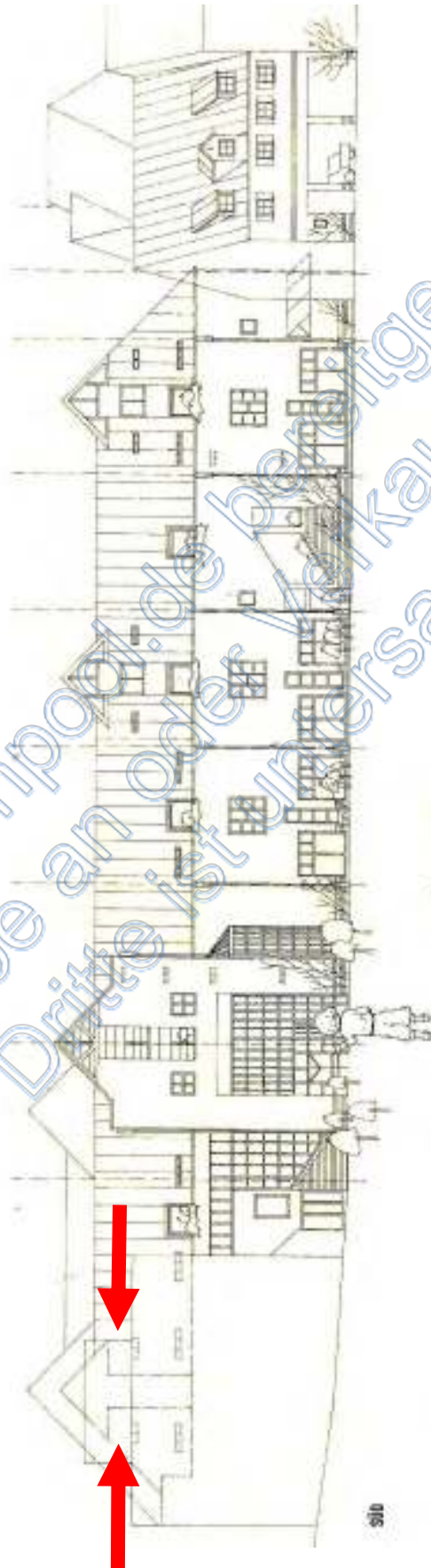
ANSICHT NORDEN



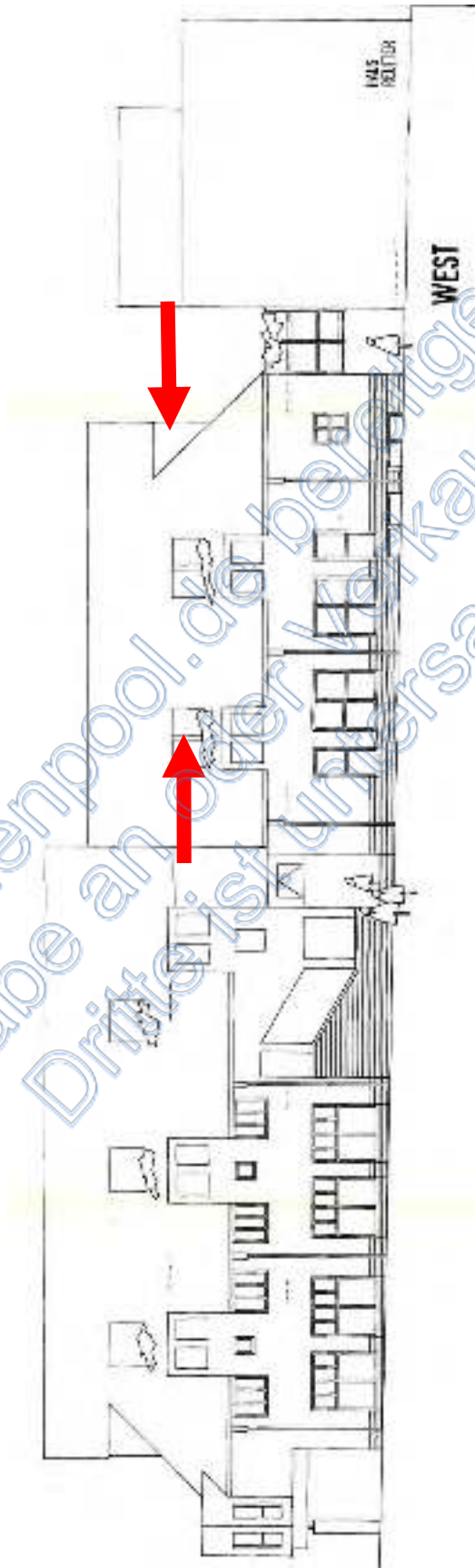
ANSICHT OSTEN



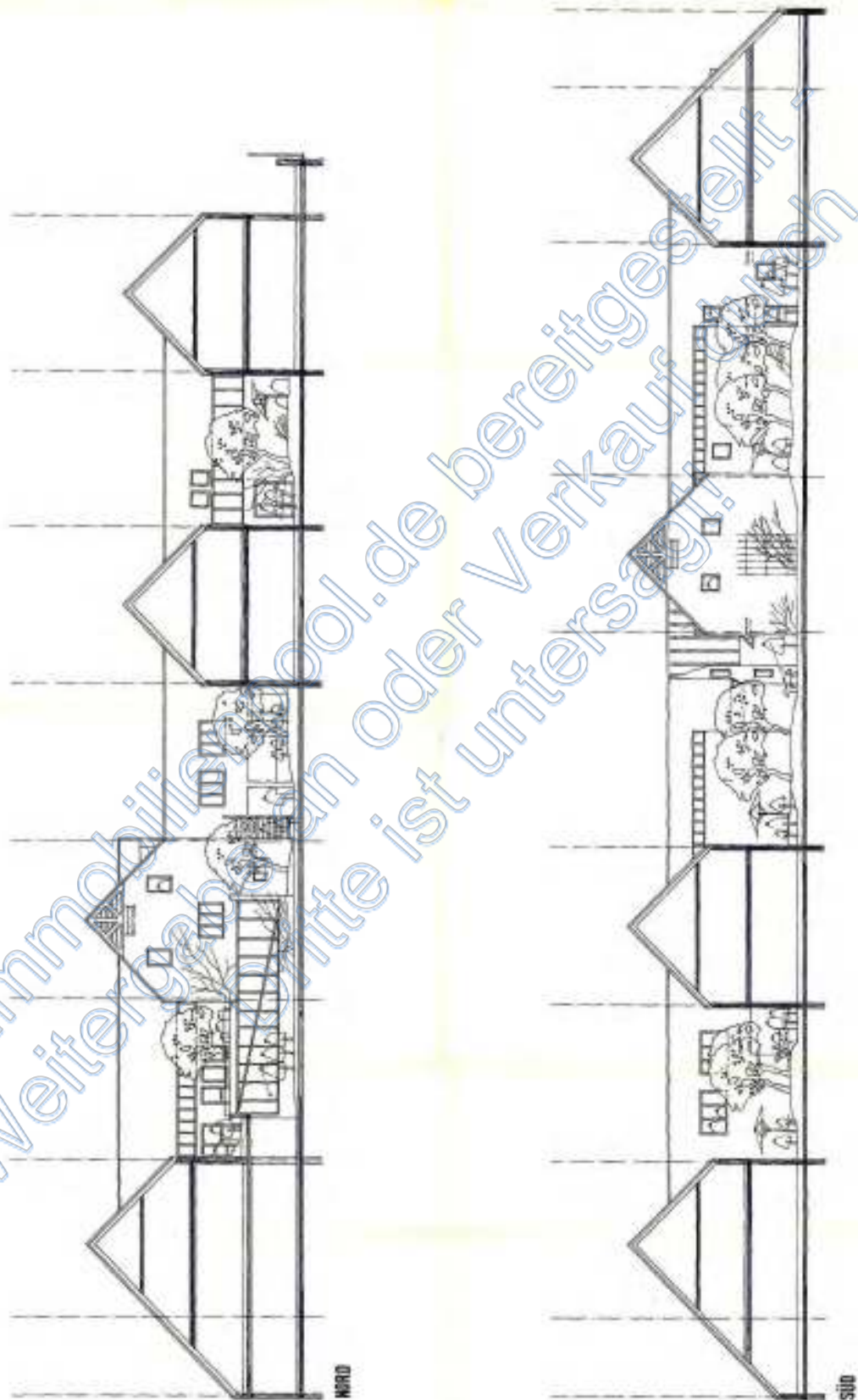
ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN



INNENANSICHTEN NORDEN + SÜDEN



INNENANSICHTEN OSTEN + WESTEN

