

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 25 01 09 UL**

## Verkehrswert

von 12 Miteigentumsanteilen ATP Nr. 1 - 6 + Garage 1 - 6  
am mit 6-Familienhaus und 6 Garagen bebauten Grundstück  
Kreuzbergstr. 30 in 89198 Westerstetten

6 Eigentumswohnungen mit Nutzungsrecht an einer Gartenfläche  
6 Garagenstellplätze im UG als Eigentumsanteile



**Auftraggeber**

Amtsgericht Ulm 3 K 37/24  
Zeughausgasse 14 89073 Ulm

**Eigentümer**

**Wertermittlungsstichtag**

28.07.2025

| Heft  | BV Nr. | Anteil       | Objekt                     | ATP      | Verkehrswert |
|-------|--------|--------------|----------------------------|----------|--------------|
| 11793 | 1      | 137,94/1.000 | Wohnung im EG              | Nr. 1    | € 75.000,00  |
| 11794 | 1      | 287,32/1.000 | Wohnung im 1.OG + Tankraum | Nr. 2    | € 207.000,00 |
| 11795 | 1      | 71,51/1.000  | Wohnung im 2. OG           | Nr. 3    | € 32.000,00  |
| 11796 | 1      | 125,15/1.000 | Wohnung im 2. OG           | Nr. 4    | € 62.000,00  |
| 11797 | 1      | 209,42/1.000 | Wohnung im 2. OG           | Nr. 5    | € 113.000,00 |
| 11798 | 1      | 158,66/1.000 | Wohnung im DG              | Nr. 6    | € 91.000,00  |
| 11799 | 1      | 2/1.000      | Garage mit Abstellbereich  | Garage 1 | € 9.000,00   |
| 11800 | 1      | 4/1.000      | Garage mit Lagerraum       | Garage 2 | € 12.000,00  |
| 11801 | 1      | 1/1.000      | Garage                     | Garage 3 | € 7.000,00   |
| 11802 | 1      | 1/1.000      | Garage                     | Garage 4 | € 7.000,00   |
| 11803 | 1      | 1/1.000      | Garage                     | Garage 5 | € 7.000,00   |
| 11804 | 1      | 1/1.000      | Garage mit Montagegrube    | Garage 6 | € 8.000,00   |

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|             |   |                        |
|-------------|---|------------------------|
| <b>I</b>    | <b>Allgemeine Angaben</b>                 | <b>Seite 3 - 6</b>     |
| <b>II</b>   | <b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>   | <b>Seite 7 - 8</b>     |
| <b>III</b>  | <b>Beschreibung des Grundstücks</b>       | <b>Seite 9 - 18</b>    |
|             | 1. Rechtliche Gegebenheiten               | Seite 9 - 14           |
|             | 2. Lage und Beschaffenheit                | Seite 15 - 18          |
| <b>IV</b>   | <b>Beschreibung des Gebäudes</b>          | <b>Seite 19 - 25</b>   |
|             | 1. Mehrfamilienhaus                       | Seite 19 - 24          |
|             | 2. Garagen                                | Seite 25               |
| <b>V</b>    | <b>Beschreibung der Wohnungseinheiten</b> | <b>Seite 26 - 37</b>   |
|             | 1. Wohnung EG (ATP Nr. 1)                 | Seite 26 - 27          |
|             | 2. Wohnung 1. OG (ATP Nr. 2)              | Seite 28 - 29          |
|             | 3. Wohnung 2. OG (ATP Nr. 3)              | Seite 30 - 31          |
|             | 4. Wohnung 2. OG (ATP Nr. 4)              | Seite 32 - 33          |
|             | 5. Wohnung 2. OG (ATP Nr. 5)              | Seite 34 - 35          |
|             | 6. Wohnung DG (ATP Nr. 6)                 | Seite 36 - 37          |
| <b>VI</b>   | <b>Marktlage und Veräußerlichkeit</b>     | <b>Seite 38</b>        |
| <b>VII</b>  | <b>Wertermittlung</b>                     | <b>Seite 39 - 77</b>   |
|             | 1. Bodenwert                              | Seite 39               |
|             | 2. Bodenwertanteile                       | Seite 40 - 41          |
|             | 3. Ertragswert                            | Seite 42 - 74          |
|             | 4. Verkehrswert                           | Seite 75 - 77          |
| <b>VIII</b> | <b>Objektfotos</b>                        | <b>Seite 78 - 153</b>  |
| <b>IX</b>   | <b>Planunterlagen</b>                     | <b>Seite 154 - 175</b> |
| <b>X</b>    | <b>Baulinienplan + Baulastenblatt</b>     | <b>Seite 176 - 177</b> |

## I ALLGEMEINE ANGABEN

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14  
89073 Ulm  
**3 K 37/24**

### **Objekt**

12 Miteigentumsanteile an einem  
6-Familienhaus mit 6 Garagenstellplätzen

137,94/1.000 ATP Nr. 1  
Wohnung EG + SNR Garten 2

287,32/1.000 ATP Nr. 2  
Wohnung 1. OG + Balkon  
+ SNR Garten 1 + SNR Tankraum

71,51/1.000 ATP Nr. 3  
Wohnung 2. OG + SNR Garten 4

125,15/1.000 ATP Nr. 4  
Wohnung 2. OG + SNR Garten 3

209,42/1.000 ATP Nr. 5  
Wohnung 2. OG + Bühne  
+ Sondernutzungsrecht Garten 5

158,66/1.000 ATP Nr. 6  
Wohnung DG + SNR Garten 6

2/1.000 Garage mit Abstellbereich ATP Garage 1

4/1.000 Garage mit Lagerraum ATP Garage 2

1/1.000 Garage ATP Garage 3

1/1.000 Garage ATP Garage 4

1/1.000 Garage ATP Garage 5

1/1.000 Garage ATP Garage 6

Kreuzbergstr. 30  
89198 Westerstetten

### **Eigentümer**

### **Insolvenzverwalter**



**Vorläufiger  
Insolvenzverwalter im  
Sekundärinsolvenz-  
verfahren**

Rechtsanwalt

Zuständig:

**Mieter**

Nicht bekannt, nach dreimaliger örtlichen Besichtigung ist wahrscheinlich kein Bewohner bzw. Mieter im Objekt (mehr) vorhanden.

Lt. Aktenlage waren Mieter noch bis 2021 anwesend.

**Hausverwaltung**

Derzeit keine Hausverwaltung mehr vorhanden.

Nach Anfrage bei dem Insolvenzverwalter Konkursamt Zug kam folgende Antwort der Konkursfachbearbeiterin

...“ Wir haben Ihre Anfrage an den vorläufig eingesetzten Insolvenzverwalter , Sachbearbeiter Rechtsanwalt ) zur Beantwortung weitergeleitet.“.....

Nach 2 Auskünften von Herrn Rechtsanwalt vom vorläufigen Insolvenzverwalter Rechtsanwalt (Verwalter der **Schuldnerin**) sieht die Situation diesbezüglich wie folgt aus:

...“An einem Ortstermin wird Herr nicht teilnehmen können.

Soweit für uns ersichtlich, handelt es sich bei dem zu begutachtenden Objekt um eine leerstehende bzw. teilweise vermietete Immobilie, die in diverse Anteile (Wohneinheiten) aufgeteilt worden ist. Schlüssel oder dergleichen befinden sich nicht in unserem Besitz. Über relevante Unterlagen über das Objekt verfügen wir nicht. Ich kann Ihnen daher lediglich den anliegenden Lageplan beifügen.“

...“nach unsrer Kenntnis handelt es sich bei der die Objekte der Schuldnerin ehemals betreuenden Gesellschaft um eine der Schuldnerin nahestehenden Gesellschaft. Eine Kontaktaufnahme zu dieser war nicht möglich. Vermietet ist das Objekt in Westerstetten nach unserer Kenntnis nicht mehr. Ich habe allerdings Kontakt zu der Anwältin eines ehemaligen Mieters aufgenommen und diese gebeten, ihre Mandanten zu fragen, ob ihm Personen bekannt sind, die möglicherweise noch Zugang zu dem Objekt haben. Eine Antwort habe ich allerdings noch nicht erhalten.“

## **weiter Hausverwaltung**

Nach 3 Emails von Herrn \_\_\_\_\_ von der Emerald Advisory (**Gläubiger**) beurteilt dieser die Situation wie folgt:

...“ *Ich vertrete den betreibenden Gläubiger, Emerald Fund aus Luxemburg. Sollten Sie Infos zum Objekt benötigen, bin ich Ihnen soweit möglich gerne behilflich. Informationen zu den Mietverhältnissen liegen mir allerdings leider auch nicht vor.*“

(betriffs Hausverwaltung)

„die Schuldnerin hat leider die Hausverwaltung inne oder hatte inne. Daher haben wir auch keinen wirklichen Ansprechpartner.

Bei der \_\_\_\_\_ kann ich mal die Geschäftsführer anschreiben, ich setze Sie dann in Cc:“

...“*ich glaube das hat sich erledigt, da jemanden zur Mitwirkung zu bewegen:*

(Verweis auf Internetartikel)

„*zuger-firma-loest-internationalen-immobilienskandal-aus*“

*Da die Staatsanwaltschaften in Stuttgart und in der Schweiz gegen die \_\_\_\_\_ ermitteln, sieht es schlecht aus.*

*Ich werde mal sehen, was wir da tun können, ob sich z.B. eine Zwangsverwaltung hier lohnt, da das Objekt zumindest bewohnt ist.“* (ist es nicht)

Zu weiterem Schriftverkehr mit Gläubiger und Schuldnerin ist es nicht mehr gekommen.

## **Quellenverzeichnis**

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98

ImmoWertV 2010 + 2021

WertR 02, 06 etc.

Sachwert-Richtlinie,

Ertragswert-Richtlinie,

Vergleichswert-Richtlinie etc.

## **Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

## **Objektbesichtigung**

Am 10.02.2025 vorab von außen mit Fotoaufnahme.

Im Frühjahr 2025 nochmals vom Gutachter allein mit Fotos durch die Fensterscheiben.

Am 28.07.2025 konnte die Wohnung ATP Nr. 2 im 1. Obergeschoss und die nicht verschlossene Bühne im DG im Beisein von Rechtspfleger Neigum von innen besichtigt werden, da der Rechtspfleger vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis beim Schornsteinfegeramt einen Schlüssel für die Wohnung Nr. 2 ausgehändigt bekam, den der Unterzeichner ergebnislos bei der zuständigen Sachbearbeiterin beim Landratsamt beantragt hatte.

Hintergrund war, dass zur Durchsetzung einer Feuerstättenschau in Wohnung Nr. 2 ein neuer Schließzylinder eingebaut werden musste und dieser Hinweis auf einem DIN A4-Blatt als Aushang auf die Wohnungstür Nr. 2 befestigt war.

Weitere Innenbesichtigungen waren nicht möglich, da trotz zahlreicher Anschreiben an die beteiligten Gläubiger und Schuldnerin keiner einen Zugang zum Objekt ermöglichen konnte (siehe auch Kommentare bei Hausverwaltung).

**Wertermittlungstichtag** 28.07.2025

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

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

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



### III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

#### 1. Rechtliche Gegebenheiten

**Amtsgericht**

Ulm

**Gemeinde**

Westerstetten

**Grundbuch von**

Westerstetten

**Grundbuchhefte-Nr.**

11793, 11794, 11795, 11796, 11797, 11798,  
11799, 11800, 11801, 11802, 11803, 11804

**Bestandsverzeichnis**

Heft 11793, Wohnungsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

137,94/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159

Flst. 271

7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung im Erdgeschoss,**

im Aufteilungsplan mit

**Nr. 1**

bezeichnet.

Heft 11794, Wohnungsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

287,32/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159

Flst. 271

7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung im ersten Obergeschoss samt Balkon,**

im Aufteilungsplan mit

**Nr. 2**

bezeichnet.



Heft 11795, Wohnungsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

71,51/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung im zweiten Obergeschoss,**

im Aufteilungsplan mit

**Nr. 3**

bezeichnet.

Heft 11796, Wohnungsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

125,15/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung im zweiten Obergeschoss,**

im Aufteilungsplan mit

**Nr. 4**

bezeichnet.

Heft 11797, Wohnungsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

209,42/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung samt Bühne im zweiten Obergeschoss,**

im Aufteilungsplan mit

**Nr. 5**

bezeichnet.

Heft 11798, Wohnungsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

158,66/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung im Dachgeschoss,**

im Aufteilungsplan mit

**Nr. 6**

bezeichnet.

Heft 11799, Teileigentumsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Garage**, im Aufteilungsplan **Grundriss UG** mit  
**Garage 1**

bezeichnet.

Heft 11800, Teileigentumsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

4/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Garage**, im Aufteilungsplan **Grundriss UG** mit  
**Garage 2**

bezeichnet.

Heft 11801, Teileigentumsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Garage**, im Aufteilungsplan **Grundriss UG** mit  
**Garage 3**

bezeichnet.

Heft 11802, Teileigentumsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm

Kreuzbergstr. 30

Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Garage**, im Aufteilungsplan **Grundriss UG** mit  
**Garage 4**

bezeichnet.

Heft 11803, Teileigentumsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm  
Kreuzbergstr. 30  
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der  
**Garage**, im Aufteilungsplan **Grundriss UG** mit  
**Garage 5**

bezeichnet.

Heft 11804, Teileigentumsgrundbuch

**BV lfd. Nr. 1**

1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NO 0159 Flst. 271 7 a 41 qm  
Kreuzbergstr. 30  
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der  
**Garage**, im Aufteilungsplan **Grundriss UG** mit  
**Garage 6**

bezeichnet.

Je Heft 11793 bis 11804

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes  
Grundbuchblatt angelegt (Nr. 11793 bis Nr. 11804).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch  
die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehören-  
den Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums  
wird auf die Bewilligung vom 08.06.2016 (Notar Dr.  
Neu-Ulm, UR Nr. L 560/2016) Bezug  
genommen.

Aus Grundbuchblatt Nr. 1034 BV Nr. 1 hierher über-  
tragen.  
Eingetragen am 29.07.2016.

Je Heft 11793 bis 11804

Bestand und Zuschreibungen

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert.

Der **Wohnung Nr. 1** wurde das Sondernutzungsrecht an dem **Garten 2** zugewiesen.

Der **Wohnung Nr. 2** wurde das Sondernutzungsrecht an dem **Garten 1** zugewiesen.

Der **Wohnung Nr. 3** wurde das Sondernutzungsrecht an dem **Garten 4** zugewiesen.

Der **Wohnung Nr. 4** wurde das Sondernutzungsrecht an dem **Garten 3** zugewiesen.

Der **Wohnung Nr. 5** wurde das Sondernutzungsrecht an dem **Garten 5** zugewiesen.

Der **Wohnung Nr. 6** wurde das Sondernutzungsrecht an dem **Garten 6** zugewiesen.

Bezug: Bewilligung vom 09.09.2016 Notar  
Ulm, UR Nr. 3836/2016).  
Eingetragen am 12.12.2016.

**Grundstücksgröße**

07 a 41 qm

**Grundstücksqualität**

Bauland

**Eintragung in Abt. II**

Je Heft 11793 bis 11804

**Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1**

Verfügungen des Eigentümers

mit dem Sitz in

über das

Wohnungseigentumsrecht sind nur mit Zustimmung  
des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg (In-  
solvenzgericht) vom 02.10.2024 (Az.: 105 IN 583/24).  
Eingetragen (ULM005/404-415/2024) am 21.10.2024.

**Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1**

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm -Vollstre-  
ckungsgericht- vom 30.12.2024 (3 K 37/24).

Eingetragen (ULM017/1/2025) am 10.01.2025.

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Baulastenblatt Nr. 178

Wir, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ erklären hiermit,  
dass wir Eigentümer des Grundstücks Gemarkung  
Westerstetten, Kreuzbergstraße 30, Flst. Nr. 271 sind  
und dass wir zugunsten des Grundstücks Gemarkung  
Westerstetten, Kreuzbergstraße 28, Flst. Nr. 271/2  
für uns und unsere Rechtsnachfolger folgende  
Verpflichtung übernehmen:

Im Falle der Bebauung unseres Grundstücks das  
zu errichtende Gebäude an der östlichen Grund-  
stücksgrenze zu erstellen.

Gleichzeitig wird die Verpflichtung übernommen,  
dauernd und uneingeschränkt zu dulden, dass an  
dieser Grenze auf dem Nachbargrundstück angebaut  
werden kann.

Baulastenverzeichnisführer  
Westerstetten, den 19. März 2009

Anmerkungen:

*Zu evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B.  
begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindun-  
gen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen  
oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die  
Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In  
der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die da-  
mit 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 bewer-  
tende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf.  
wertmäßig noch berücksichtigt werden.*



## 2. Lage und Beschaffenheit

### 2.1 Lage

#### Ortsbeschreibung

Westerstetten ( 550 m über dem Meer) mit den Teilorten Vorderdenkental, Hinterdenkental und Birkhof liegt auf der Ulmer Alb zwischen Ulm und Geislingen an der Steige, im mittleren Lonetal. Mit ca. 2.200 Einwohnern und einer Gemeindefläche von 1.309 ha präsentiert sich Westerstetten als beliebte Wohn-gemeinde.

#### Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im östlichen Teil von Westerstetten in einer langgestreckten gebogenen Wohnstraße und dort an einem steilen Südwesthang in Ortsrandlage.

### 2.2 Verkehrsanbindung

#### Nahverkehr

Westerstetten ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 10** führt westlich an Vorder- und Hinterdenkental vorbei.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Ulm-West ist in ca. 3-5 Autominuten zu erreichen.

**Bahnanschluss** Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm.

**Regionalbahnhof** in Westerstetten vorhanden.

**Flughafen** Stuttgart (ca. 70 km) oder München (ca. 165 km).

#### Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig



### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

#### **Nächste Stadt**

Ulm (17 km)  
Geislingen Steige (17 km)

#### **Ortskern Westerstetten**

Ca. 400 m.

#### **Betreuung + Bildung**

1 Kindergarten  
  
1 Grundschule  
Hauptschule + Realschule in Dornstadt  
Weiterführende Schulen in Ulm

#### **Freizeiteinrichtungen**

Zahlreiche Vereine  
6 Spielplätze  
Lonetalhalle  
Minigolfanlage  
Sportgelände Stockhäule  
3 Grillplätze

#### **Kulturelle Einrichtungen**

Bücherei  
Kreuzberg Kapelle  
„alter Bahnhof“ mit kleinem Museum

#### **Einkaufsmöglichkeiten**

Für Grundnahrungsmittel Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einem nach Nordosten aufsteigenden Mehrfamilienhaus und zwei vorderen Garagengebäuden im Südwesten an der Straße bebaut.

### **Umgebende Bebauung**

Überwiegend Wohnhäuser, 1-2-Familienhäuser.

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügten Lageplan.

### **Topographie**

Das Grundstück liegt in steiler Hanglage und steigt von Südwesten nach Nordosten um ca. 3 Geschosse an.

### **Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Kreuzberg 1. Änderung“  
rechtskräftig seit 29.01.1988

Allgemeines Wohngebiet  
2-geschossig bebaubar  
GRZ 0,4 GFZ 0,6  
Offene Bauweise  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Satteldach  
Dachneigung 32 - 40°

### **Störende Einflüsse**

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt, ruhige Ortsrandlage.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist im Südwesten an die öffentliche Straße angeschlossen.

### **Straßenart**

Langgestreckte gebogene Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon/Gas/Kabel vermutet.

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

### **Erschließungskosten**

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

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

## IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

### 1. Mehrfamilienhaus

#### **Bauform**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein mehrfach erweitertes und umgebautes Wohnhaus mit Garagen am Straßenrand, welches zum Stichtag

6 Garagen 1 - 6 auf UG-Niveau am Straßenrand,  
1 Wohnung Nr. 1 im dahinter höhergelegenen EG,  
1 große Wohnung Nr. 2 im OG,  
3 Wohnungen Nr. 3, 4, 5 im 2. OG und  
1 Wohnung Nr. 6  
sowie eine große gemeinschaftliche Bühne  
(vermutlich geplante Wohnung im Ausbau) im DG

beinhaltet.

Das Gebäude befindet sich in steiler Hanglage,  
nach Nordwesten zu ist Grenzbebauung vorhanden.  
(siehe auch Fotos).

#### **Brandschutz Nordwestseite**

Die Nordwestseite des Mehrfamilienhauses steht auf  
der Grenze. Die dort zahlreich vorhandenen Fenster  
entsprechen nicht den Brandschutzvorschriften.  
Es wird diesbezüglich **Bestandsschutz** unterstellt.

#### **Historie**

- 1948 Ursprüngliches Wohnhaus
- 1951 Westliche Garage an der Straße
- 1963 Wohnhauserweiterung nach Nordosten  
den Berg hinauf
- 1967 Wohnhausumbau und Anbau nach Nordosten,  
Erstellung der 3 Garagen im Süden
- 1974/ 1978 Erweiterung des Wohnhauses nach Nordosten  
mit Wohnung Nr. 3 und mit DG-Wohnung Nr. 6.  
Erstellung von 2 Garagen im Südwesten  
(zwischen den bestehenden Garagen)

#### **Besonderheiten**

Ungewöhnlich ist der nach Südwesten offene, aber  
ansonsten umhaute Zugang und Treppenaufgang  
außerhalb der Wohnungen entlang der Südostfassade,  
welche den dahinter liegenden Wohnungen letztlich  
viel Licht und Besonnung wegnimmt und dies an der  
längsten und gut besonnten Gebäudeseite nach Süd-  
osten zur Gartenseite hin, welche von daher keinen  
direkten Bezug mehr zu den Wohnungen hat.

## Aufteilung

Das gesamte Gebäude ist in 12 Miteigentumsanteile aufgeteilt und zwar wie folgt:

**ATP Nr. 1 (137,94/1.000)**

Wohnung im südwestlichen EG mit Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Nr. 2

**ATP Nr. 2 (287,32/1.000)**

Wohnung im gesamten 1. OG samt Balkon mit Sondernutzungsrecht am Tankraum und der Außenfläche Nr. 1

**ATP Nr. 3 (71,51/1.000)**

Wohnung im östlichen 2. OG mit Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Nr. 4

**ATP Nr. 4 (125,15/1.000)**

Wohnung im nordwestlichen 2. OG mit Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Nr. 3

**ATP Nr. 5 (209,42/1.000)**

Wohnung im südwestlichen 2. OG samt Bühne mit Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Nr. 5

**ATP Nr. 6 (158,66/1.000)**

Wohnung im nördlichen DG mit Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Nr. 6

**ATP Garage 1 (2/1.000)**

Garage im UG mit Abstellbereich

**ATP Garage 2 (4/1.000)**

Garage im UG mit Lagerraum

**ATP Garage 3 (1/1.000)**

Garage im UG

**ATP Garage 4 (1/1.000)**

Garage im UG

**ATP Garage 5 (1/1.000)**

Garage im UG

**ATP Garage 6 (1/1.000)**

Garage im UG mit Montagegrube

## Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

## Wohn- und Nutzflächen

Es liegen folgende ca. Wohn- und Nutzflächen im gesamten Mehrfamilienhaus und in den Garagen vor: (ohne Technikräume, Gänge und Bühne)

|                                   |                |               |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Wohnfläche Wohnung 1              | EG             | 67 qm         |
| Wohnfläche Wohnung 2              | 1.OG           | 140 qm        |
| Wohnfläche Wohnung 3              | 2. OG Ost      | 35 qm         |
| Wohnfläche Wohnung 4              | 2. OG Nordwest | 61 qm         |
| Wohnfläche Wohnung 5              | 2. OG Südwest  | 102 qm        |
| Wohnfläche Wohnung 6              | DG             | 78 qm         |
| <b>Gesamte Wohnfläche EG - DG</b> |                | <b>483 qm</b> |

|                                   |           |                |
|-----------------------------------|-----------|----------------|
| Nutzfläche Garage 1               | (2/1.000) | 15,2 qm        |
| Nutzfläche Garage 2               | (2/1.000) | 28,0 qm        |
| Nutzfläche Garage 3               | (1/1.000) | 11,5 qm        |
| Nutzfläche Garage 4               | (1/1.000) | 12,7 qm        |
| Nutzfläche Garage 5               | (1/1.000) | 12,7 qm        |
| Nutzfläche Garage 6               | (1/1.000) | 12,6 qm        |
| <b>Gesamte Nutzfläche Garagen</b> |           | <b>92,7 qm</b> |

## Baujahr und Baugesuche

- 1948 Wohnhaus
- 1951 Erstellung einer Garage
- 1963 Wohnhauserweiterung
- 1967 Wohnhausum- und Anbau und Erstellung von Garagen
- 1974/ 1978 Erstellung von 2 Garagen und Umbau des Wohnhauses
- 2016 Aufteilungspläne



## Renovierungen

2010 Fassadenanstrich und Kunststofffenster.

Die Wohnungen wurden vermutlich ebenfalls 2010 allesamt einfach renoviert mit Holzparkettböden, neu gefliesten Bädern mit Sanitärobjekten sowie Reibeputz weiß gestrichen an Decke und Wänden.

Die alten Zimmertüren wurden vermutlich 2010 neu weiß lackiert.

## Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

## Restnutzungsdauer

**32 Jahre** ermittelte Restnutzungsdauer

(Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Ertragswertermittlung).

## Derzeitige Nutzung

Als 6-Familienhaus, kompletter Leerstand.

## Bauzustand

Zwiespältig.

Trotz der renovierten Wohnungen macht das Gebäude von außen und auch vom Zuschnitt her einen veralteten sowie eher vernachlässigten und desolaten Eindruck mit etlichen Bauschäden.

## Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Zahlreiche großflächige Putzschäden an den Garagenwänden, Ursache vermutlich undichtes Flachdach über den Garagen (Terrasse).

Rostiges Geländer auf der Terrasse.

Zugangstreppen teilweise ohne Belag.

Attikaverkleidung am südlichen Dach sowie die unteren Verkleidungen beim Dachüberstand marode und mit Schäden. Dachscha den im Südwesten.

Alter Heizungsraum und ehemaliger Öllageraum.

Alte Dachbedeckungen mit alten Dachfenstern.

Alte Fenster in dem umhausten Laubengang und teilweise auf der Nordwestseite.

Holztreppe zum 2. OG mit Abnutzungen etc..

Zahlreich herumliegender Müll und Gerümpel, welcher die Gänge verstopft.

Alte brüchige Steinmauern und Treppen im Gartenbereich.

|                        |                         |   |
|------------------------|-------------------------|---|
| <b>Baubeschreibung</b> | <b>Außenwände</b>       | Massiv verputzt vermutet.   |
|                        | <b>Innenwände</b>       | Massiv verputzt vermutet.   |
|                        | <b>Dachkonstruktion</b> | <p>Wohnhaus als Hintergebäude mit 2 versetzten Satteldächern als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.</p> <p>Im Südwesten üblich steiles Satteldach, im Nordosten um 90° gedrehtes flach geneigtes Satteldach.</p> <p>Vordergebäude Garagen mit Flachdach aus Stahlbetondecken, als Terrasse ausgebildet.</p>                          |
|                        | <b>Dachdeckung</b>      | <p>Vergraute Dachplattendeckung auf dem südwestlichen Satteldach mit schadhafter Attikaverkleidung.</p> <p>Auf dem nordöstlichen leicht geneigtem Satteldach rotbraune Blechplatten.</p> <p>Garagendach mit Terrassenplatten.</p>   |
|                        | <b>Geschossdecken</b>   | Stahlbetondecken.   |
|                        | <b>Geschosstreppen</b>  | <p>Im Südwesten massive Stahlbetontreppe von der Straße zum Terrassendach der Garagen, Durchgang zwischen den Garagen nach oben sehr beengt für Mehrfamilienhaus.</p> <p>Entlang der südöstlichen Gebäudefassade massive Aufgangstreppen mit Umhausung.</p> <p>Im Norden im Haus alte Holztreppe zur Wohnung Nr. 6 und zur Bühne.</p> |
|                        | <b>Fassade</b>          | Verputzt und weiß gestrichen, kein Vollwärmeschutz außen.   |

## **Fenster**

Isolierverglaste Kunststofffenster von 2010 in den Wohnungen.  
Nur teilweise PVC Rolläden vorhanden  
Entlang der südöstlichen Umhausung (Laubengang) noch alte Fenster mit Schäden, auch auf der Nordwestseite noch einige alte Fenster.  
Im Südwesten ca. 5 alte Dachflächenfenster (Wohnung 5 + Bühne)

## **Außenanlage**

Vor den Garagen asphaltierter Fußweg, kein breiter Garagenvorhof vorhanden.  
Garagendach Terrassenplatten.  
Nach Nordosten aufsteigender Garten mit etlichen alten brüchigen Stützmauern, teilweise alte Treppenanlagen.  
An der nordöstlichen Grenze alter Zaun mit Tor vorhanden.  
Im Nordwesten Grenzbebauung.

## **Technische Installationen**

### **Heizung**

Vermutlich Gaszentralheizung.  
Älterer Kessel im Heizungsraum, vermutlich von ca. 2007.  
Die Funktionstüchtigkeit konnte nicht überprüft werden.

### **Elektroinstallation**

Installation unter Putz, vermutlich 2010 erneuert.

### **Sanitärinstallation**

Vermutlich 2010 Erneuerung bzw. Modernisierung der Bäder und WC's.  
Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnungen.

### **Energieausweis**

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden/wurde nicht vorgelegt.  
Das Gebäude entspricht wahrscheinlich nicht den derzeitigen Anforderungen an das aktuelle Gebäudeenergiegesetz.

## 2. Garagen Untergeschoss (ebenerdig zur Straße)

### Allgemein

Massivbauweise mit Flachdach als Terrasse ausgebildet.

2 aneinander gebaute Garagengebäude, jeweils mit 3 Garagen im südwestlichen Bereich des Grundstücks, ebenerdig da Hanglage.

Insgesamt 6 Garagen mit alten blechverkleideten Kipptoren, in 6 Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Im vorderen mittigen Bereich des Garagengebäudes befindet sich ein beengter Treppenaufgang (Eingang) zu dem Mehrfamilienhaus, dahinter befindet sich ein Lagerraum (offen zur Garage Nr. 2, s. UG-Plan).

### Besonderheiten

In Garage 1 seitlicher Abstellbereich.

In Garage 2 seitlicher Lagerraum.

In Garage 6 Montagegrube.

### Schäden

Großflächige und zahlreiche Putzschäden außen und innen mit Feuchtflecken, vermutlich durch undichtes Flachdach. Bodenschäden mit Abplatzungen.

Alte Garagenkipptore.

### Nutzflächen

(nach Planeintrag)

Die Flächen der Garagen wurden nach den Eintragungen im Teilungsplan angegeben.

Offensichtlich ist nach Augenschein (Straßenfront) der Lagerraum von Garage 2 signifikant kürzer und damit kleiner wie im Aufteilungsplan dargestellt.

Im Gegenzug dürften die Garagen 4, 5, 6 jeweils etwas breiter und damit größer sein.

Insofern stimmen die nach Planeintrag unten aufgeführten Größen der Garagen sehr wahrscheinlich nicht.

|                            |                  |                |
|----------------------------|------------------|----------------|
| <b>Nutzfläche Garage 1</b> | <b>(2/1.000)</b> | <b>15,2 qm</b> |
| <b>Nutzfläche Garage 2</b> | <b>(4/1.000)</b> | <b>28,0 qm</b> |
| <b>Nutzfläche Garage 3</b> | <b>(1/1.000)</b> | <b>11,5 qm</b> |
| <b>Nutzfläche Garage 4</b> | <b>(1/1.000)</b> | <b>12,7 qm</b> |
| <b>Nutzfläche Garage 5</b> | <b>(1/1.000)</b> | <b>12,7 qm</b> |
| <b>Nutzfläche Garage 6</b> | <b>(1/1.000)</b> | <b>12,6 qm</b> |

### Verkäuflichkeit

Allgemeine Bewertung der Veräußerlichkeit s. Seite 38.

Bezüglich der Garagen ist ein **weiterer Wertabschlag** vorzunehmen, da kein ausreichender Vorplatz bzw. Garagenzufahrt vorhanden ist.

In Verbindung mit der fehlenden elektrischen Torbedienung ist dadurch eine erschwerte Befahrbarkeit gegeben.

## **V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN**

### **1. Wohnung im südwestlichen Erdgeschoss (ATP Nr. 1)**

#### **Allgemein**

Die Wohnung konnte nur von außen und teilweise durch einige Fensterscheiben besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung der Wohnung gründet daher hauptsächlich auf vorhandenen Planunterlagen, der erfolgten Teilbesichtigung und Annahmen des Unterzeichners.

#### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung ATP Nr. 1 befindet sich im kompletten Erdgeschoss im südwestlichen Teil des Gebäudes.

#### **Größe der Wohnung**

Wohnfläche Wohnung ATP Nr. 1 ca. 67 qm.

#### **Anzahl der Räume**

##### Wohnung ATP Nr. 1 im EG

- 1 Diele mit Flur
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer (n. Plan kein Aufenthaltsraum)
- 1 Küche
- 1 Wohn/Esszimmer
- 1 Abstellraum
- 1 Gäste-WC mit WC
- 1 Bad mit Badewanne und Handwaschbecken

#### **Sondernutzungsrecht**

Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Garten Nr. 2 (ca. 35 qm nach Aufteilungsplan).

#### **Vermietungssituation**

Leerstand.

#### **Grundrissgestaltung**

Individueller und unzeitgemäßer Grundrisszuschnitt.

#### **Belichtung**

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Südosten, Südwesten und Nordwesten. Das Bad, WC und der Abstellraum benötigen künstliche Beleuchtung. Die Fenster vom Kinder- und Wohnzimmer (eins) liegen zum umschlossenen Außengang hin.



## Gemeinschaftliche Räume

### Erdgeschoss

- 1 Terrasse auf dem Flachdach der Garagen
- 1 mit Brüstung abgetrennter Eingangsbereich südwestlich vor der Wohnung
- 1 umschlossener und belichteter Gang mit einzelnen Treppenstufen südöstlich entlang des Gebäudes, aufsteigend mit zahlreichen alten Fenstern
- 1 Heizraum
- 1 umschlossener und belichteter Gang zum Hausanschlussraum im Nordwesten
- 1 Hausanschlussraum

### 1. Obergeschoss

- 1 Tankraum (Sondernutzungsrecht ATP Nr. 2)

### 2. Obergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur und Gang zu den Wohnungen Nr. 3, 4, 5.

### Dachgeschoss

- 1 Treppenraum mit Flur
- 1 große Bühne mit mehreren Abstellräumen im Rohbau

## Stellplätze, Garagen

Keine Garagen, kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Keine Stellplätze auf dem schmalen Hof vorhanden.

6 Garagenstellplätze als separate Miteigentumsanteile auf dem Grundstück vorhanden.

## Ausstattungsstandard Wohnung

**Böden**, Wohn/Schlafräume mit Holzparkett vermutet. Bad und WC Fliesen vermutet.

**Wände**, vermutlich größtenteils Reibputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet.

**Decken**, vermutlich Reibputz weiß gestrichen.

**Türen**, vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert.

## Gesamteindruck

Von außen mittelmäßig.

## Vermietbarkeit

Derzeit nicht vermietbar und auch nicht einschätzbar, da die Grundvoraussetzungen (Ansprechpartner, Hausverwaltung, Bauzustand etc.) dafür fehlen.

Weiters hierzu siehe separates Thema „Verkäuflichkeit“



## 2. Wohnung im gesamten 1. Obergeschoss (ATP Nr. 2)

### Lage der Wohnung

Die Wohnung ATP Nr. 2 befindet sich im kompletten 1. OG des Gebäudes.

### Größe der Wohnung

Wohnfläche Wohnung ATP Nr. 2 ca. 140 qm.  
(ohne Tankraum ca. 12 qm)

### Anzahl der Räume

#### Wohnung ATP Nr. 2 im 1. OG

- 1 langer und schmaler Eingangsflur, Zugang auch zum Tankraum
- 1 Kinderzimmer (nach Plan kein Aufenthaltsraum) nordöstlich vom Eingangsflur
- 1 Abstellraum nordöstlich vom Eingangsflur
- 1 Flur südwestlich vom Eingangsflur mit Wohnungstür und 2 Stufen Höhenversatz zum hinteren Flur
- 1 Gäste-WC mit WC
- 1 Vorraum mit abgetrenntem Waschmaschinenraum
- 1 Bad mit Duschwanne, wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 Schlafzimmer
- 1 hinterer Flur zum Wohnraum
- 1 Kinderzimmer (nach Teilungsplan kein Aufenthaltsraum wegen Belichtung zum Wintergarten)
- 1 Wohnzimmer (offen zum Esszimmer)
- 1 Wintergarten 1 nach Südosten
- 1 Küche (offen zum Esszimmer)
- 1 Esszimmer (offen zur Küche und zum Wohnraum)
- 1 Speisekammer
- 1 schmaler Wintergarten 2 nach Nordwesten
- 1 langer gebäudebreiter und überdachter Balkon nach Südwesten

### Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche **Garten** Nr. 1 (ca. 42 qm nach Aufteilungsplan).

Sondernutzungsrecht am **Tankraum**, welcher zwar mit „G“ = gemeinschaftliches Eigentum gekennzeichnet, aber ATP Nr. 2 als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist, da er nach Teilungserklärung nicht als Tankraum für die Eigentümergemeinschaft genutzt wird.

Im Tankraum befinden sich noch die alten Öltanks, welche zur Nutzung des Raumes noch ausgebaut werden müssten.

### Gemeinschaftliche Räume

Siehe Beschreibung bei der EG-Wohnung ATP Nr. 1

## Vermietungssituation

Leerstand.

## Grundrissgestaltung

Unzeitgemäßer und ungewöhnlicher individueller Grundrisszuschnitt:

Ungeklärte Abgeschlossenheit, da der Eingangsflur zum nicht mehr genutzten Tankraum führt, welcher allerdings als Sondernutzungsrecht der Wohnung 2 zugeordnet ist.

Innenliegende Zimmer hinter sogenannten „Wintergärten“, s. a. Grundrissplan.

## Belichtung

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Südosten, Südwesten und Nordwesten. Der Abstellraum, Gäste-WC, Flur, Vorraum und das mittige Kinderzimmer benötigen künstliche Beleuchtung, da innenliegend.

Auch das nordöstliche lange und schmale Kinderzimmer hat nur ein Fenster zum umschlossenen Außen- gang.

## Stellplätze, Garagen

Keine Garagen, kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Keine Stellplätze auf dem schmalen Hof vorhanden.

6 Garagenstellplätze als separate Miteigentumsanteile auf dem Grundstück vorhanden.

## Ausstattungsstandard Wohnung

**Böden**, Wohn/Schlafräume mit Holzparkett.  
Bad und WC Fliesen.

**Wände**, größtenteils Reibeputz weiß gestrichen,  
Bad und WC Fliesen.

**Decken**, Reibeputz weiß gestrichen.

**Türen**, alte Zimmertüren neu weiß lackiert.

## Gesamteindruck

Von der Ausstattung her an sich soweit einfach renoviert, allerdings ist die Wohnung verschmutzt. Aufgrund der ungewöhnlichen Grundrissituation aber eher zwiespältiger Eindruck.

## Vermietbarkeit

Nicht einschätzbar, s.a. Veräußerlichkeit.

### **3. Wohnung im südöstlichen 2. OG (ATP Nr. 3)**

#### **Allgemein**

Die Wohnung konnte nur von außen besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung der Wohnung gründet daher hauptsächlich auf vorhandenen Planunterlagen, der erfolgten Außenbesichtigung und Annahmen des Unterzeichners.

#### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung ATP Nr. 3 befindet sich im südöstlichen 2. Obergeschoss des Gebäudes.  
Zugang über den umhausten Außengang und dort über einen separaten Treppenaufgang, welcher derzeit zugestellt und zugemüllt ist.

#### **Größe der Wohnung**

Wohnfläche Wohnung ATP Nr. 3 ca. 35 qm.

#### **Anzahl der Räume**

Wohnung ATP Nr. 3 im südöstlichen 2. OG  
1 Flur (offen bzw. ohne Abtrennung zum Schlafzimmer)  
1 innenliegendes Schlafzimmer ohne Fenster (offen zum Flur)  
1 kleines belichtetes Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken  
1 Küche als Durchgangsraum  
1 Wohn-/Esszimmer hinter der Küche, innenliegend ohne Fenster

#### **Sondernutzungsrecht**

Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Garten Nr. 4 (ca. 31 qm nach Aufteilungsplan).

#### **Gemeinschaftliche Räume**

Siehe Beschreibung bei der EG-Wohnung ATP Nr. 1

#### **Vermietungssituation**

Leerstand vermutet.

**Grundrissgestaltung**

Unzeitgemäß mit mangelhafter Belichtung.

Schlafzimmer innenliegend als Eingangsraum und Durchgang, Küche als Durchgangsraum zum innenliegenden Wohnzimmer, ebenfalls wie Schlafräum ohne Fenster.

Kein Balkon vorhanden.

**Belichtung  
(unzureichend)**

Bad und Küche einseitige Belichtung aus Südosten.

Das Schlafzimmer und der Wohnraum sind innenliegend und haben keine Fenster.

**Stellplätze, Garagen**

Keine Garagen, kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Keine Stellplätze auf dem schmalen Hof vorhanden.

6 Garagenstellplätze als separate Miteigentumsanteile auf dem Grundstück vorhanden.

**Ausstattungsstandard  
Wohnung**

**Böden**, Wohn/Schlafräume mit Holzparkett vermutet.  
Bad und WC Fliesen vermutet.

**Wände**, vermutlich größtenteils Reibputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet.

**Decken**, vermutlich Reibputz weiß gestrichen.

**Türen**, vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert.

**Gesamteindruck**

Nicht bekannt.

**Vermietbarkeit**

Nicht einschätzbar, s.a. Veräußerlichkeit.

#### **4. Wohnung im nordwestlichen 2. OG (ATP Nr. 4)**

##### **Allgemein**

Die Wohnung konnte nur von außen besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung der Wohnung gründet daher hauptsächlich auf vorhandenen Planunterlagen, der erfolgten Außenbesichtigung und Annahmen des Unterzeichners.

##### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung ATP Nr. 4 befindet sich im nordwestlichen 2. Obergeschoss des Gebäudes.  
Zugang über den umhausten Außengang vorbei am gemeinschaftlichen Treppenhaus im 2. Obergeschoss.

##### **Größe der Wohnung**

Wohnfläche Wohnung ATP Nr. 4 ca. 61 qm.

##### **Anzahl der Räume**

###### **Wohnung ATP Nr. 4 im nordwestlichen 2. OG**

- 1 Diele mit Flur
- 1 Gäste-WC mit WC
- 1 Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken
- 1 Kinderzimmer
- 1 Wohn-/Ess-/Küchenraum als Durchgangsraum mit 3-stufigem Aufgang zum Schlafzimmer
- 1 Schlafzimmer

##### **Sondernutzungsrecht**

Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Garten Nr. 3 (ca. 42 qm nach Aufteilungsplan).

##### **Gemeinschaftliche Räume**

Siehe Beschreibung bei der EG-Wohnung ATP Nr. 1

##### **Vermietungssituation**

Leerstand vermutet.



### **Grundrissgestaltung**

Einfach und ohne Trennung Wohn/Schlafbereich.  
Kein Balkon vorhanden.  
Kaum Besonnung durch nördliche Ausrichtung der Wohnung.

### **Belichtung**

Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Nordosten und Nordwesten.  
Der Flur und das Gäste-WC benötigen künstliche Beleuchtung.  
Vor den 2 Fenstern im Kinderzimmer Lichtschächte.  
Bad nur mit kleiner Fensteröffnung.

### **Stellplätze, Garagen**

Keine Garagen, kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.  
Keine Stellplätze auf dem schmalen Hof vorhanden.  
6 Garagenstellplätze als separate Miteigentumsanteile auf dem Grundstück vorhanden.

### **Ausstattungsstandard Wohnung**

**Böden**, Wohn/Schlafräume mit Holzparkett vermutet.  
Bad und WC Fliesen vermutet.

**Wände**, vermutlich größtenteils Reibputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet.

**Decken**, vermutlich Reibputz weiß gestrichen.

**Türen**, vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert.

### **Gesamteindruck**

Nicht bekannt.

### **Vermietbarkeit**

Nicht einschätzbar, s.a. Veräußlichkeit.

## **5. Wohnung im südwestlichen 2. OG (ATP Nr. 5)**

### **Allgemein**

Die Wohnung konnte nur von außen besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung der Wohnung gründet daher hauptsächlich auf vorhandenen Planunterlagen, der erfolgten Außenbesichtigung und Annahmen des Unterzeichners.

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung ATP Nr. 5 befindet sich im südwestlichen 2. Obergeschoss des Gebäudes.  
Zugang über den umhausten Außengang vorbei am gemeinschaftlichen Treppenhaus im 2. Obergeschoss.

### **Größe der Wohnung**

Wohnfläche Wohnung ATP Nr. 5 ca. 102 qm.

### **Anzahl der Räume**

#### Wohnung ATP Nr. 5 im südwestlichen 2. OG

- 1 langer Flur mit 2-Stufen Höhen Versprung
- 1 Gäste-WC mit WC
- 1 verwinkeltes Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken mit einzelnen Stufen im Bad
- 1 großer innenliegender Abstellraum
- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Bühnenraum unter der Dachschrägen im Südwesten
- 1 Kinderzimmer
- 1 kleine Küche mit Essraum, innenliegend mit Fenster zum Wintergarten
- 1 Speisekammer
- 2 kleine und schmale Wintergärten nach Nordwesten

### **Sondernutzungsrecht**

Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Garten Nr. 5 (ca. 37 qm nach Aufteilungsplan).

### **Gemeinschaftliche Räume**

Siehe Beschreibung bei der EG-Wohnung ATP Nr. 1

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Vermietungssituation</b>         | Leerstand vermutet.   |
| <b>Grundrissgestaltung</b>          | Unzeitgemäßer Grundriss mit großem innenliegenden Abstellraum als Durchgangsraum.<br><br>Kein Balkon vorhanden.   |
| <b>Belichtung</b>                   | Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Südosten, Südwesten und Nordwesten.<br><br>Der Flur, Gäste-WC und der Abstellraum benötigen künstliche Beleuchtung.<br><br>Die innenliegende Essküche hat nur ein Fenster zum sogenannten „Wintergarten“.  |
| <b>Stellplätze, Garagen</b>         | Keine Garagen, kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.<br><br>Keine Stellplätze auf dem Hof vorhanden.<br><br>6 Garagenstellplätze als separate Miteigentumsanteile auf dem Grundstück vorhanden.   |
| <b>Ausstattungsstandard Wohnung</b> | <b>Böden</b> , Wohn/Schlafräume mit Holzparkett vermutet.<br>Bad und WC Fliesen vermutet.<br><br><b>Wände</b> , vermutlich größtenteils Reibputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet.<br><br><b>Decken</b> , vermutlich Reibputz weiß gestrichen.<br><br><b>Türen</b> , vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert. |
| <b>Gesamteindruck</b>               | Nicht bekannt.  |
| <b>Vermietbarkeit</b>               | Nicht einschätzbar, s.a. Veräußlichkeit.  |

## **6. Wohnung im DG (ATP Nr. 6)**

### **Allgemein**

Die Wohnung konnte nur von außen und teilweise durch einige Fensterscheiben besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung der Wohnung gründet daher hauptsächlich auf vorhandenen Planunterlagen, der erfolgten Teilbesichtigung und Annahmen des Unterzeichners.

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung ATP Nr. 6 befindet sich im nördlichen Dachgeschoss des Gebäudes.  
Zugang über den umhausten Außengang über das gemeinschaftliche Treppenhaus im 2. Obergeschoss.

### **Größe der Wohnung**

Wohnfläche Wohnung ATP Nr. 6 ca. 78 qm.

### **Anzahl der Räume**

#### Wohnung ATP Nr. 6 im nördlichen DG

- 1 Flur
- 1 Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Esszimmer, teils offen zum Wohnzimmer
- 1 Küche
- 1 Speisekammer
- 1 schmales und langes Wohnzimmer, teils offen zum Esszimmer

### **Sondernutzungsrecht**

Sondernutzungsrecht an der nördlichen Außenfläche Garten Nr. 6 (ca. 80 qm nach Aufteilungsplan).

### **Gemeinschaftliche Räume**

Siehe Beschreibung bei der EG-Wohnung ATP Nr. 1.

### **Vermietungssituation**

Leerstand vermutet.

**Grundrissgestaltung**

Einfach, kein Balkon vorhanden.

**Belichtung**

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Nordwesten, Nordosten und Südosten. Der Flur benötigt künstliche Beleuchtung.

**Stellplätze, Garagen**

Keine Garagen, kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Keine Stellplätze auf dem schmalen Hof vorhanden.

6 Garagenstellplätze als separate Miteigentumsanteile auf dem Grundstück vorhanden.

**Ausstattungsstandard  
Wohnung**

**Böden**, Wohn/Schlafräume mit Holzparkett vermutet. Bad und WC Fliesen vermutet.

**Wände**, vermutlich größtenteils Reibputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet.

**Decken**, vermutlich Reibputz weiß gestrichen.

**Türen**, vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert.

**Gesamteindruck**

Nicht bekannt.

**Vermietbarkeit**

Nicht einschätzbar, s.a. Veräußerlichkeit.



## VI. EINSCHÄTZUNG DER MARKTLAGE UND VERKÄUFLICHKEIT

### **Verkäuflichkeit**

Kann aufgrund der Gesamtproblematik (Objekt steht leer, zahlreiche Baumängel vorhanden, keine Hausverwaltung gegeben etc.) nicht eingeschätzt werden.

Die Veräußerung einer separaten Wohnung oder Garage wird in der derzeitigen Situation wohl kaum möglich sein bzw. muss als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Um das Objekt einer Weiterverwertung zuführen zu können, ist eine **Wiederbelebung** des **Gesamtobjekts** notwendig. Dies wird nur im Rahmen einer Gesamtveräußerung an einen Investor möglich sein.

Erst wenn dieser die gesamte Immobilie wieder hergerichtet (Behebung der größeren Bauschäden, Prüfung der technischen Einrichtungen etc.) und eine funktionierende **Hausverwaltung** eingesetzt hat, -welche das Objekt wieder betreut- wird ein Einzelverkauf der 6 Wohnungen und Garagen wieder möglich sein.

Ein Gesamtverkauf der Immobilie bedeutet aber i. d. F. **signifikante Preisnachlässe** auf sämtliche Eigentumsanteile, da hierfür nur ein stark eingeschränkter Käuferkreis vorliegt, welcher in Anbetracht der problematischen Gesamtsituation nicht bereit sein wird, einen hohen Preis für die Immobilie zu zahlen.

Erschwerend kommt die ungünstige und **verplante Grundrissituation** sowie die **mangelhafte Belichtung** vieler innenliegender Räume des nach und nach gewachsenen Objekts hinzu mit auch bei unterstellter Mängelfreiheit schwierig veräußerbaren Wohnungen.

Sollte es nicht möglich sein, die vorgenannten Grundvoraussetzungen zu schaffen, muss als letzte Konsequenz auch ein **Abbruch** und die Freilegung des Grundstückes in Erwägung gezogen werden; wobei dann die Frage geklärt werden muss, ob das Grundstück überhaupt wieder in diesen Ausmaßen bebaut werden darf, da es in diesem Wohngebiet diesbezüglich eine Sonderstellung einnimmt (vermutlich Bestandsschutz) und weit nach Nordosten oben in den Berg hineingebaut ist (s. a. Lageplan).

### **Marktlage**

Unabhängig von der vorgenannten Problemen des Leerstands und fehlender Hausverwaltung sind Eigentumswohnungen im ländlichen Gegend nicht so gefragt wie im städtischen Raum und erzielen auch nicht so hohe Preise wie in verdichteten Wohngebieten.

## VII WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist ein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch 11.798 wie folgt:

Flst. 271 Kreuzbergstr. 30 07 a 41 qm.

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte BORIS-BW zum 01.01.2024 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde Westerstetten liegt der derzeitige Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei **€ 140,00/qm für gemischte Bauflächen.**

Der Bodenrichtwert für **Wohnbauflächen** in Westerstetten liegt bei **€ 180,00/qm**

Das Grundstück liegt in einer reinen Wohnstraße abseits der Ortsdurchfahrt und des gemischt bebauten Ortsgebiets.  
Außerdem ist es baulich mit einem 6-Familienhaus mit 6 Garagen überdurchschnittlich ausgenutzt, zusätzlich mit Grenzbebauung entlang der Nordwestseite.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung sowie der vorhandenen Grenzbebauung wird ein Bodenpreis von **€ 161,00/qm** für das gesamte Grundstück für angemessen angesehen.

Dies entspricht einem gerechtfertigten Zuschlag von ca. 15 % auf den Bodenrichtwert von € 140,00/qm für gemischte Bauflächen.

Somit errechnet sich der gesamte Bodenwert wie folgt:

|   |                     |
|---|---------------------|
| 741 qm x € 161,00/qm                            | € 119.301,00        |
| <b>Gesamter Bodenwert Flst. 271 aufgerundet</b> | <b>€ 120.000,00</b> |

## 2. Bodenwertanteile

Ausgehend vom gesamten Bodenwert errechnen sich die **Bodenwertanteile** der **6 Eigentumswohnungen** wie folgt:

### Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 1

137,94/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 16.552,80

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 1 gerundet € 16.500,00**

### Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 2

287,32/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 34.478,40

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 2 gerundet € 34.500,00**

### Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 3

71,51/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 8.581,20

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 3 gerundet € 8.500,00**

### Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 4

125,15/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 15.018,00

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 4 gerundet € 15.000,00**

### Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 5

209,42/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 25.130,40

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 5 gerundet € 25.000,00**

### Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 6

158,66/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 19.039,20

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 6 gerundet € 19.000,00**

Die **Bodenwertanteile** der **6 Garagen** errechnen sich wie folgt:

Bodenwertanteil ATP Nr. Garage 1

2/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 240,00

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. Garage 1 gerundet € 250,00**

Bodenwertanteil ATP Nr. Garage 2

4/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 480,00

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. Garage 2 gerundet € 500,00**

Bodenwertanteil ATP Nr. Garage 3

1/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 120,00

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. Garage 3 gerundet € 100,00**

Bodenwertanteil ATP Nr. Garage 4

1/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 120,00

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. Garage 4 gerundet € 100,00**

Bodenwertanteil ATP Nr. Garage 5

1/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 120,00

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. Garage 5 gerundet € 100,00**

Bodenwertanteil ATP Nr. Garage 6

1/1.000 Miteigentumsanteil von € 120.000,00 € 120,00

**Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. Garage 6 gerundet € 100,00**

### 3. Ertragswertermittlung

#### 3.1. Mietflächen (nach Planeintrag)

##### Anmerkung

Die Flächen der Garagen wurden nach den Eintragungen im Teilungsplan angegeben.

Offensichtlich ist nach Augenschein (Straßenfront) der Lagerraum von Garage 2 signifikant kürzer und damit kleiner wie im Aufteilungsplan dargestellt. Im Gegenzug dürften die Garagen 4, 5, 6 jeweils etwas breiter und damit größer sein.

Insofern stimmen die nach Planeintrag unten angegebenen Größen der Garagen sehr wahrscheinlich nicht.

| Heft  | BV Nr. | Anteil       | Objekt                    | ATP      | Wohnfläche<br>Nutzfläche |
|-------|--------|--------------|---------------------------|----------|--------------------------|
| 11793 | 1      | 137,94/1.000 | Wohnung im EG             | Nr. 1    | 67 qm                    |
| 11794 | 1      | 287,32/1.000 | Wohnung im 1. OG + Balkon | Nr. 2    | 140 qm                   |
| 11795 | 1      | 71,51/1.000  | Wohnung im 2. OG          | Nr. 3    | 35 qm                    |
| 11796 | 1      | 125,15/1.000 | Wohnung im 2. OG          | Nr. 4    | 61 qm                    |
| 11797 | 1      | 209,42/1.000 | Wohnung im 2. OG + Bühne  | Nr. 5    | 102 qm                   |
| 11798 | 1      | 158,66/1.000 | Wohnung im DG             | Nr. 6    | 78 qm                    |
| 11799 | 1      | 2/1.000      | Garage mit Abstellbereich | Garage 1 | 15,2 qm                  |
| 11800 | 1      | 4/1.000      | Garage mit Lagerraum      | Garage 2 | 28,0 qm                  |
| 11801 | 1      | 1/1.000      | Garage                    | Garage 3 | 11,5 qm                  |
| 11802 | 1      | 1/1.000      | Garage                    | Garage 4 | 12,7 qm                  |
| 11803 | 1      | 1/1.000      | Garage                    | Garage 5 | 12,7 qm                  |
| 11804 | 1      | 1/1.000      | Garage mit Montagegrube   | Garage 6 | 12,6 qm                  |

Vorhandene **Kellerflächen** im UG bleiben in der Regel mietpreismäßig unberücksichtigt (hier außer Heiz- und Tankraum keine vorhanden), ebenso der Dachraum (Bühne im Rohbau).



## 3.2 Marktmieten

### 3.2.1. Ortsübliche Marktmieten Wohnflächen

Nach dem derzeit aktuellen **Mietspiegel der Stadt Ulm 2023** für Wohnungen liegen folgende Vergleichswerte vor.

Aufgrund der Baujahre des Wohnhauses, der An und Umbauten 1948, 1963, 1967 1974, 1978 sowie der vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und Renovierungen (2010 vermutet) wird die **Baujahresklasse 1984 - 1994** zugrunde gelegt.

Fiktive Baujahrsklasse 1984 – 1994                      Wohnflächen 35 qm bis 140 qm

|            |                   |           |
|------------|-------------------|-----------|
| Basismiete | 30 qm bis 45 qm   | € 9,55/qm |
| Basismiete | 60 qm bis 75 qm   | € 8,67/qm |
| Basismiete | 75 qm bis 90 qm   | € 8,85/qm |
| Basismiete | 90 qm bis 105 qm  | € 9,09/qm |
| Basismiete | 120 qm bis 160 qm | € 9,42/qm |

#### Zu/Abschläge nach Mietspiegel Ulm 2023

Bei Berechnung des Qm-Mietpreises der Wohnungen wird von einem Einbau eines neuen Heizkessels ausgegangen.

#### EG-Wohnung ATP Nr. 1 (67 qm)

|  |              |
|--|--------------|
| Teilmodernisierung Stufe 1               | + 2 %        |
| Nutzung einer Garage möglich             | + 1 %        |
| Kein Kellerraum zugeordnet               | - 1 %        |
| Fenster bzw. Abluft im Bad               | + 2 %        |
|  | -----        |
| <b>Zuschlag für EG-Wohnung ATP Nr. 1</b> | <b>+ 4 %</b> |

#### 1. OG-Wohnung ATP Nr. 2 (140 qm)

|   |              |
|---|--------------|
| Teilmodernisierung Stufe 1                  | + 2 %        |
| Nutzung einer Garage möglich                | + 1 %        |
| Balkon vorhanden                            | + 2 %        |
| Fenster bzw. Abluft im Bad                  | + 2 %        |
|   | -----        |
| <b>Zuschlag für 1. OG-Wohnung ATP Nr. 2</b> | <b>+ 7 %</b> |

2. OG-Wohnung ATP Nr. 3 (35 qm)

|   |              |
|---|--------------|
| Teilmodernisierung Stufe 1                  | + 2 %        |
| Nutzung einer Garage möglich                | + 1 %        |
| Kein Kellerraum zugeordnet                  | - 1 %        |
| Fenster im Bad                              | + 2 %        |
|   | -----        |
| <b>Zuschlag für 2. OG-Wohnung ATP Nr. 3</b> | <b>+ 4 %</b> |

2. OG-Wohnung ATP Nr. 4 (61 qm)

|   |              |
|---|--------------|
| Teilmodernisierung Stufe 1                  | + 2 %        |
| Nutzung einer Garage möglich                | + 1 %        |
| Kein Kellerraum zugeordnet                  | - 1 %        |
| Fenster im Bad                              | + 2 %        |
|   | -----        |
| <b>Zuschlag für 2. OG-Wohnung ATP Nr. 4</b> | <b>+ 4 %</b> |

2. OG-Wohnung ATP Nr. 5 (102 qm)

|   |              |
|---|--------------|
| Teilmodernisierung Stufe 1                  | + 2 %        |
| Nutzung einer Garage möglich                | + 1 %        |
| Abstellraum zugeordnet                      | - 0 %        |
| Fenster im Bad                              | + 2 %        |
|   | -----        |
| <b>Zuschlag für 2. OG-Wohnung ATP Nr. 5</b> | <b>+ 5 %</b> |

DG-Wohnung ATP Nr. 6 (78 qm)

|  |              |
|--|--------------|
| Teilmodernisierung Stufe 1               | + 2 %        |
| Nutzung einer Garage möglich             | + 1 %        |
| Kein Kellerraum zugeordnet               | - 1 %        |
| Fenster im Bad                           | + 2 %        |
|  | -----        |
| <b>Zuschlag für DG-Wohnung ATP Nr. 6</b> | <b>+ 4 %</b> |

### **Vergleichswohnungsmiete für Wohnungen nach Mietspiegel Ulm 2023**

(Vergleichsmieten aus 2022 und früher)

Die **Grundrisskritiken** und **Belichtungsmängel** der Wohnungen bleiben bei nachfolgender Mietpreisfindung vorerst außer Betracht, um eine Doppelabwertung zu vermeiden.

Hierfür werden bei der Ertragswertermittlung angemessene separate **Abschläge** auf die **Wohnungspreise** vorgenommen.

#### **Marktmiete EG-Wohnung ATP Nr. 1 (67 qm)**

Wohnfläche 60 qm bis 75 qm      Basismiete      € 8,67/qm

Zuschlag nach Mietspiegel      + 4 %

Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025      + 5 %

Abschlag für Lage in Westerstetten      - 5 %

Gesamter Zuschlag      + 4 %      + € 0,35/qm

Vergleichsmiete EG-Wohnung 1      € 9,02/qm

**Vergleichsmiete EG-Wohnung Nr. 1 gerundet      € 9,00/qm**

#### **Marktmiete 1. OG-Wohnung ATP Nr. 2 (140 qm)**

Wohnfläche 120 qm bis 160 qm      Basismiete      € 9,42/qm

Zuschlag nach Mietspiegel      + 7 %

Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025      + 5 %

Abschlag für Lage in Westerstetten      - 5 %

Gesamter Zuschlag      + 7 %      + € 0,66/qm

Vergleichsmiete 1. OG-Wohnung 2      € 10,08/qm

**Vergleichsmiete 1.OG-Wohnung Nr. 2 gerundet      € 10,10/qm**

Marktmiete 2. OG-Wohnung ATP Nr. 3 (35 qm)

Wohnfläche 30 qm bis 45 qm      Basismiete      € 9,55/qm

Zuschlag nach Mietspiegel      + 4 %

Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025      + 5 %

Abschlag für Lage in Westerstetten      - 5 %

Gesamter Zuschlag      + 4 %      + € 0,38/qm

Vergleichsmiete 2. OG-Wohnung 3      € 9,93/qm

**Vergleichsmiete 2. OG-Wohnung Nr. 3 gerundet      € 9,95/qm**

Anmerkung Tankraum

Für den als Sondernutzungsrecht zugeordneten Tankraum wurde kein Mietpreis angesetzt.

Für dieses Sondernutzungsrecht wird ein separater angemessener **Wertzuschlag** angesetzt, wobei ein Abbruch bzw. Entfernung des Öltanks bereits berücksichtigt ist.

Marktmiete 2. OG-Wohnung ATP Nr. 4 (61 qm)

Wohnfläche 60 qm bis 75 qm      Basismiete      € 8,67/qm

Zuschlag nach Mietspiegel      + 4 %

Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025      + 5 %

Abschlag für Lage in Westerstetten      - 5 %

Gesamter Zuschlag      + 4 %      + € 0,35/qm

Vergleichsmiete 2. OG-Wohnung 4      € 9,02/qm

**Vergleichsmiete 2. OG-Wohnung Nr. 4 gerundet      € 9,00/qm**

Marktmiete 2. OG-Wohnung ATP Nr. 5 (102 qm)

Wohnfläche 90 qm bis 105 qm Basismiete € 9,09/qm

Zuschlag nach Mietspiegel + 5 %

Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025 + 5 %

Abschlag für Lage in Westerstetten - 5 %

Gesamter Zuschlag + 5 % + € 0,45/qm

Vergleichsmiete 2. OG-Wohnung 5 € 9,54/qm

**Vergleichsmiete 2. OG-Wohnung Nr. 5 gerundet € 9,55/qm**

Marktmiete DG-Wohnung ATP Nr. 6 (78 qm)

Wohnfläche 75 qm bis 90 qm Basismiete € 8,85/qm

Zuschlag nach Mietspiegel + 4 %

Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025 + 5 %

Abschlag für Lage in Westerstetten - 5 %

Gesamter Zuschlag + 4 % + € 0,35/qm

Vergleichsmiete DG-Wohnung 5 € 9,20/qm

**Vergleichsmiete DG-Wohnung Nr. 6 gerundet € 9,20/qm**

**+ Zuschlag für Gartennutzung psch. je Wohnung + € 10,00/mtl.**



### 3.2.2. Ortsübliche Marktmieten Garagen

Aufgrund der Größe der Garage wird für einen **Garagenplatz** eine Miete von **€ 60,00/monatl.** für erzielbar und angemessen eingestuft.

Für die etwas größerer **Garage 1** mit seitlichem Abstellbereich wird ein Mietpreis von **€ 70,00/monatl.** angesetzt.

Für den seitlichen **Lagerraum** neben der **Garage 2** (ca. 16 qm) erfolgt ein Zuschlag von psch. **€ 50,00/monatl.**, was einem angemessenem Qm-Preis von **€ 3,125/qm** für **Kaltlagerflächen** entspricht.

Der gesamte monatliche Mietpreis von **Garage 2** beträgt somit **€ 110,00/monatl.** und wird nachfolgend in Ansatz gebracht.

Wegen des vermutlich kleineren Lagerraumes wie im Plan dargestellt erfolgt in nachfolgender Ertragswertermittlung ein angemessener Wertabschlag.

### 3.2.3. Ermittlung der gesamten Marktmiete

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Aspekte ergibt sich nun folgende gesamte ortsübliche und nachhaltig erzielbare Marktmiete:

| Bereich   |           | Größe   | Qm-Preis       | Monatl. Mietpreis |
|---|-----------|---------|----------------|-------------------|
| EG-Wohnung                                      | ATP Nr. 1 | 67 qm   | € 9,00/qm      | € 603,00          |
| 1. OG-Wohnung                                   | ATP Nr. 2 | 140 qm  | € 10,10/qm     | € 1.414,00        |
| 2. OG-Wohnung                                   | ATP Nr. 3 | 35 qm   | € 9,95/qm      | € 348,25          |
| 2. OG-Wohnung                                   | ATP Nr. 4 | 61 qm   | € 9,00/qm      | € 549,00          |
| 2. OG-Wohnung                                   | ATP Nr. 5 | 102 qm  | € 9,55/qm      | € 974,10          |
| DG-Wohnung                                      | ATP Nr. 6 | 78 qm   | € 9,20/qm      | € 717,60          |
| Zuschlag für Gartennutzung                      |           | 6 Stck. | € 10,00/Fläche | € 60,00           |
| Garage 1 mit Abstellbereich                     |           | 1 Stck. | € 70,00/Stpl.  | € 70,00           |
| Garage 2 mit Lagerraum                          |           | 1 Stck. | € 110,00/Stck. | € 110,00          |
| Garagen 3, 4, 5, 6                              |           | 4 Stck. | € 60,00/Stpl.  | € 240,00          |
| <b>Gesamte monatliche Marktmiete (Mietwert)</b> |           |         |                | <b>€ 5.085,95</b> |

### **3.3 Liegenschaftszinssatz**

Nach dem Ulmer Grundstücksmarktbericht 2024 (Daten aus 2022/2023) liegen folgende Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen vor:

#### **Liegenschaftszinssatz (LSZ) Eigentumswohnungen (ETW)**

|         |                |             |                   |
|---------|----------------|-------------|-------------------|
| LSZ ETW | bis 49 qm      | 0,7 – 2,6 % | Mittelwert 1,65 % |
| LSZ ETW | bis 50 - 89 qm | 0,4 – 3,1 % | Mittelwert 1,75 % |
| LSZ ETW | ab 90 qm       | 0,8 – 2,7 % | Mittelwert 1,75 % |
| LSZ ETW | alle Wohnungen | 0,5 – 3,0 % | Mittelwert 1,75 % |

Ausgangspunkt ist also ein mittlerer LSZ von **1,75 %** für **Eigentumswohnungen** in Ulm.

Für 2025 muss aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen verbunden mit hohen Warmkosten, nachlassender Nachfrage und erhöhtem Angebot an Immobilien wieder von einer deutlichen Steigerung des Liegenschaftszinssatzes ausgegangen werden.

#### **Festlegung Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen (ETW)**

|   |          |
|---|----------|
| Ausgangspunkt ist der mittlere Liegenschaftszinssatz von Ulm von        | 1,75 %   |
| Risikozuschlag für konjunkturelle Lage 2025<br>(nachlassende Nachfrage) | + 0,50 % |
| Zuschlag wegen Lage in Westerstetten                                    | + 0,75 % |
|   | -----    |
| Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz                                | + 3,00 % |

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ETW gerundet**

**3,00 %**

#### **Festlegung Liegenschaftszinssatz Garagen**

Für die Garagen wird von einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % ausgegangen.

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Garage gerundet**

**3,00 %**

### 3.4 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Aufgrund des ursprünglichen Baujahrs 1948 und der mehrfachen An- und Umbauten In den Jahren 1951, 1963, 1967, 1974, 1978 wird vom **fiktiven Baujahr 1965** ausgegangen (ca. Durchschnittswert aller vorgenannten Baujahre).

Die erfolgten Renovierungen der Wohnungen werden wie das Baujahr der Fenster auf das Jahr 2010 datiert und entsprechend ihres Baujahres und Anteil am Gesamtgewerk beim Modernisierungsgrad berücksichtigt.

| Modernisierungsgrad:   | Max. Punkte | Bewertungsobjekt  |
|--|-------------|-------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung                                       | 4           | 0,0               |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren (2010)   | 2           | 1,0               |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, teilweise 2010 angenommen) | 2           | 1,0               |
| Modernisierung der Heizungsanlage (zukünftig neu unterstellt)                                | 2           | 2,0               |
| Wärmedämmung der Außenwände  | 4           | 0,0               |
| Modernisierung von Bädern (2010)   | 2           | 1,0               |
| Modernisierung des Innenausbaus (Wände, Decken, Fußböden 2010)                               | 2           | 1,0               |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung   | 2           | 0,0               |
| Summe  |             | <b>6,0 Punkte</b> |

Modernisierungsgrad = 6,0 Punkte = Mittlerer Modernisierungsgrad

Wertermittlungsjahr 2025

. / . fiktives Baujahr - 1965

Fiktives Gebäudealter 60 Jahre

Modernisierungsgrad 6,0 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

Bei 60 Jahre Gebäudealter und 4 Punkten nach Tabelle: 27 Jahre RND

Bei 60 Jahre Gebäudealter und 8 Punkten nach Tabelle: 37 Jahre RND

Bei 60 Jahre Gebäudealter und 6 Punkten  
 $(2 \times 10) : 4 = 5 + 27 = 32$

32 Jahre RND

**Gemittelte Restnutzungsdauer**

**32 Jahre**

### 3.5 Ertragswert EG-Wohnung ATP Nr. 1 (67 qm)

Qm-Mietpreis EG-Wohnung ATP Nr. 1 € 9,00/qm

|   |       |          |
|---|-------|----------|
| Monatlicher Mietpreis 67 qm x € 9,00/qm | = €   | 603,00   |
| + Mietzuschlag für Gartennutzung        | + = € | 10,00    |
| Gesamte monatliche Marktmiete           | €     | 613,00   |
| x 12 = Jahresrohertrag                  | = €   | 7.356,00 |

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

|  |           |   |          |
|--|-----------|---|----------|
| - Verwaltungskosten Wohnung                              | psch.     | € | 315,00   |
| - Betriebskosten<br>(nicht umlegbare)                    | ca. 0,5 % | € | 36,78    |
| - Mietausfallwagnis                                      | ca. 2,0 % | € | 147,12   |
| - Instandhaltungskosten<br>Wohnfläche 67 qm x € 13,00/qm |           | € | 871,00   |
| Summe Bewirtschaftungskosten                             |           | € | 1.236,90 |

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 16,8 % des Jahresrohertrages) - = € 1.237,00

Jahresreinertrag € 6.119,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 16.500,00 - = € 495,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 5.624,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 114.667,74

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 114.700,00

+ Bodenwertanteil ATP Nr. 1 an Flst. 271 + = € 16.500,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert EG-Wohnung ATP Nr. 1 € 131.200,00

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Nr. 1 € 131.200,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstaue

|  |              |           |  |
|--|--------------|-----------|--|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.   | € 30.000,00  |           |  |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstaue Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |           |  |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstaue Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |           |  |
|  | -----        |           |  |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstaue  | € 110.000,00 |           |  |
| Anteil ATP Nr. 1 x 137,94/1.000 = € 15.173,40 ger.   | - = €        | 15.200,00 |  |

Renovierungsanstaue innerhalb der Wohnung:

|   |       |           |  |
|---|-------|-----------|--|
| . /. Wertabschlag für wahrscheinlichen Renovierungsanstaue innerhalb der Wohnung (z. B. Wandanstrich etc.) einschl. Abschlag aufgrund des unbekannten Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand und -standard, Abnutzungen, Bauschäden etc.) 67 qm x € 200,00 | - = € | 13.400,00 |  |
| . /. Risikoabschlag für evtl. nicht mehrfunktionsfähige bzw. schadhafte Technik aufgrund des längeren Leerstandes (Wasser- und Heizleitungen etc.) 67 qm x € 100,00   | - = € | 6.700,00  |  |
|   |       | -----     |  |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel  | €     | 95.900,00 |  |

Berücksichtigung der bes. objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|   |       |           |  |
|---|-------|-----------|--|
| . /. Wertabschlag wegen Grundriss- und Belichtungskritik psch. ca. 5 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = € | 6.600,00  |  |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Wohnnutzung; ca. 11,2 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Wohnung ATP Nr. 1 € 7.356 x 2 = € 14.712,00 gerundet | - = € | 14.700,00 |  |
|   |       | -----     |  |
| Ertragswert EG-Wohnung ATP Nr. 1  | €     | 74.600,00 |  |

**Ertragswert EG-Wohnung ATP Nr. 1 € 75.000,00**



### **3.6 Ertragswert 1.OG-Wohnung ATP Nr. 2 (140 qm)**

Qm-Mietpreis 1.OG-Wohnung ATP Nr. 2 € 10,10/qm

|   |       |           |
|---|-------|-----------|
| Monatlicher Mietpreis 140 qm x € 10,10/qm | = €   | 1.414,00  |
| + Mietzuschlag für Gartennutzung          | + = € | 10,00     |
| Gesamte monatliche Marktmiete             | €     | 1.424,00  |
| x 12 = Jahresrohertrag                    | = €   | 17.088,00 |

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

|   |       |          |
|---|-------|----------|
| - Verwaltungskosten Wohnung psch.   | €     | 315,00   |
| - Betriebskosten (nicht umlegbare) ca. 0,5 %                                  | €     | 85,44    |
| - Mietausfallwagnis ca. 2,0 %   | €     | 341,76   |
| - Instandhaltungskosten Wohnfläche 140 qm x € 13,00/qm                        | €     | 1.820,00 |
| Summe Bewirtschaftungskosten  | €     | 2.562,20 |
| Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 15,0 % des Jahresrohertrages) | - = € | 2.560,00 |
| Jahresreinertrag  | €     | 6.119,00 |

|  |       |           |
|--|-------|-----------|
| . /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 34.500,00 | - = € | 1.035,00  |
| Gebäudeanteil am Jahresertrag                        | €     | 14.528,00 |

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 | = € | 275.108,78 |
| Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet  | €   | 275.100,00 |

|   |       |            |
|---|-------|------------|
| + Bodenwertanteil ATP Nr. 2 an Flst. 271                      | + = € | 34.500,00  |
| Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert 1.OG-Wohnung ATP Nr. 2 | €     | 309.600,00 |

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Nr. 2 € 309.600,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstaue

|  |              |     |           |
|--|--------------|-----|-----------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.   | € 30.000,00  |     |           |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstaue Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |     |           |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstaue Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |     |           |
|  | -----        |     |           |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstaue  | € 110.000,00 |     |           |
| Anteil ATP Nr. 2 x 287,32/1.000 = € 31.605,20 ger.   |              | = € | 31.600,00 |

Renovierungsanstaue innerhalb der Wohnung:

|  |       |            |
|--|-------|------------|
| . /. Wertabschlag für Renovierungsanstaue innerhalb der Wohnung (Wandanstrich, kleinere Abnutzungen etc.) 140 qm x € 75,00   | - = € | 10.500,00  |
| . /. Risikoabschlag für evtl. nicht mehrfunktionsfähige bzw. schadhafte Technik aufgrund des längeren Leerstandes (Wasser- und Heizleitungen etc.) 140 qm x € 100,00 | - = € | 14.000,00  |
|  |       | -----      |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel   | €     | 253.500,00 |

Berücksichtigung der bes. objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|  |       |           |
|--|-------|-----------|
| . /. Wertabschlag wegen Grundriss- und Belichtungskritik psch. ca. 10 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = € | 31.000,00 |
| + Wertzuschlag für Sondernutzungsrecht am Tankraum psch.   | + = € | 3.000,00  |
| + Zuschlag wegen großem Südwestbalkon mit schöner Fernsicht psch. ca. 5 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | + = € | 15.500,00 |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Wohnnutzung; ca. 11,04 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Wohnung ATP Nr. 2 € 17.088,00 x 2 = € 34.176,00 gerundet | - = € | 34.200,00 |
|  |       | -----     |

Ertragswert 1.OG-Wohnung ATP Nr. 2 € 206.800,00

**Ertragswert 1.OG-Wohnung ATP Nr. 2 € 207.000,00**

### 3.7 Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 3 (35 qm)

Qm-Mietpreis 2.OG-Wohnung ATP Nr. 3 € 9,95/qm

|   |       |          |
|---|-------|----------|
| Monatlicher Mietpreis 35 qm x € 9,95/qm | = €   | 348,25   |
| + Mietzuschlag für Gartennutzung        | + = € | 10,00    |
| Gesamte monatliche Marktmiete           | €     | 358,25   |
| x 12 = Jahresrohertrag                  | = €   | 4.299,00 |

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

|  |           |   |        |
|--|-----------|---|--------|
| - Verwaltungskosten Wohnung                              | psch.     | € | 315,00 |
| - Betriebskosten<br>(nicht umlegbare)                    | ca. 0,5 % | € | 21,50  |
| - Mietausfallwagnis                                      | ca. 2,0 % | € | 85,98  |
| - Instandhaltungskosten<br>Wohnfläche 35 qm x € 13,00/qm |           | € | 455,00 |
| Summe Bewirtschaftungskosten                             |           | € | 877,48 |

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 20,4 % des Jahresrohertrages) - = € 878,00

Jahresreinertrag € 3.421,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 8.500,00 - = € 255,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 3.166,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 64.551,57

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 64.600,00

+ Bodenwertanteil ATP Nr. 3 an Flst. 271 + = € 8.500,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 3 € 73.100,00

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Nr. 3 € 73.100,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstau:

|   |              |          |  |
|---|--------------|----------|--|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.  | € 30.000,00  |          |  |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |          |  |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |          |  |
|   | -----        |          |  |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstau  | € 110.000,00 |          |  |
| Anteil ATP Nr. 1 x 71,51/1.000 = € 7.866,10 ger.  | - = €        | 7.900,00 |  |

Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung:

|  |       |           |  |
|--|-------|-----------|--|
| . /. Wertabschlag für wahrscheinlichen Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung (z. B. Wandanstrich etc.) einschl. Abschlag aufgrund des unbekannten Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand und -standard, Abnutzungen, Bauschäden etc). 35 qm x € 200,00 | - = € | 7.000,00  |  |
| . /. Risikoabschlag für evtl. nicht mehrfunktionsfähige bzw. schadhafte Technik aufgrund des längeren Leerstandes (Wasser- und Heizleitungen etc.) 35 qm x € 100,00  | - = € | 3.500,00  |  |
|  |       | -----     |  |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel   | €     | 54.700,00 |  |

Berücksichtigung der bes. objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|  |       |           |  |
|--|-------|-----------|--|
| . /. Wertabschlag wegen Grundriss- und Belichtungskritik psch. ca. 20 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = € | 14.600,00 |  |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Wohnnutzung; ca. 11,76 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Wohnung ATP Nr. 3 € 4.299,00 x 2 = € 8.598,00 gerundet | - = € | 8.600,00  |  |
|  |       | -----     |  |
| Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 3   | €     | 31.500,00 |  |

**Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 3 ger. € 32.000,00**

### 3.8 Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 4 (61 qm)

Qm-Mietpreis 2.OG-Wohnung ATP Nr. 4 € 9,00/qm

|   |       |          |
|---|-------|----------|
| Monatlicher Mietpreis 61 qm x € 9,00/qm | = €   | 549,00   |
| + Mietzuschlag für Gartennutzung        | + = € | 10,00    |
| Gesamte monatliche Marktmiete           | €     | 559,00   |
| x 12 = Jahresrohertrag                  | = €   | 6.708,00 |

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

|  |           |   |          |
|--|-----------|---|----------|
| - Verwaltungskosten Wohnung                              | psch.     | € | 315,00   |
| - Betriebskosten<br>(nicht umlegbare)                    | ca. 0,5 % | € | 33,54    |
| - Mietausfallwagnis                                      | ca. 2,0 % | € | 134,16   |
| - Instandhaltungskosten<br>Wohnfläche 61 qm x € 13,00/qm |           | € | 793,00   |
| Summe Bewirtschaftungskosten                             |           | € | 1.275,70 |

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 19,0 % des Jahresrohertrages) - = € 1.276,00

Jahresreinertrag € 5.432,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 15.000,00 - = € 450,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 4.982,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 101.578,00

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 101.600,00

+ Bodenwertanteil ATP Nr. 4 an Flst. 271 + = € 15.000,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 4 € 116.600,00



Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Nr. 4 € 116.600,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanbau:

|  |              |       |           |
|--|--------------|-------|-----------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.   | € 30.000,00  |       |           |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanbau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |       |           |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanbau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |       |           |
|  | -----        |       |           |
| Summe allgemeiner Sanierungsanbau  | € 110.000,00 |       |           |
| Anteil ATP Nr. 1 x 125,15/1.000 = € 13.766,50  | ger.         | - = € | 13.800,00 |

Renovierungsanbau innerhalb der Wohnung:

|  |                  |       |           |
|--|------------------|-------|-----------|
| . /. Wertabschlag für wahrscheinlichen Renovierungsanbau innerhalb der Wohnung (z. B. Wandanstrich etc.) einschl. Abschlag aufgrund des unbekannten Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand und -standard, Abnutzungen, Bauschäden etc). | 61 qm x € 200,00 | - = € | 12.200,00 |
| . /. Risikoabschlag für evtl. nicht mehrfunktionsfähige bzw. schadhafte Technik aufgrund des längeren Leerstandes (Wasser- und Heizleitungen etc.)   | 61 qm x € 100,00 | - = € | 6.100,00  |
|  |                  |       | -----     |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel   |                  | €     | 84.500,00 |

Berücksichtigung der bes. objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|  |  |       |           |
|--|--|-------|-----------|
| . /. Wertabschlag wegen Grundriss- und Belichtungskritik psch. ca. 8 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert  |  | - = € | 9.300,00  |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Wohnnutzung; ca. 11,5 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Wohnung ATP Nr. 4 € 6.708,00 x 2 = € 13.416,00 gerundet |  | - = € | 13.400,00 |
|  |  |       | -----     |
| Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 4   |  | €     | 61.800,00 |

**Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 4 € 62.000,00**

### 3.9 Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 5 (102 qm)

Qm-Mietpreis 2.OG-Wohnung ATP Nr. 5 € 9,55/qm

Monatlicher Mietpreis 102 qm x € 9,55/qm = € 974,10

+ Mietzuschlag für Gartennutzung + = € 10,00

Gesamte monatliche Marktmiete € 984,10

x 12 = Jahresrohertrag = € 11.809,20

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten Wohnung psch. € 315,00

- Betriebskosten ca. 0,5 % € 59,05  
(nicht umlegbare)

- Mietausfallwagnis ca. 2,0 % € 236,18

- Instandhaltungskosten  
Wohnfläche 102 qm x € 13,00/qm € 1.326,00

Summe Bewirtschaftungskosten € 1.936,23

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 16,4 % des Jahresrohertrages) - = € 1.936,20

Jahresreinertrag € 9.873,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 25.000,00 - = € 750,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 9.123,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 186.008,85

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 186.000,00

+ Bodenwertanteil ATP Nr. 5 an Flst. 271 + = € 25.000,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert DG-Wohnung ATP Nr. 5 € 211.000,00

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Nr. 5 € 211.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanbau:

|  |              |       |           |
|--|--------------|-------|-----------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.   | € 30.000,00  |       |           |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanbau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |       |           |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanbau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |       |           |
|  | -----        |       |           |
| Summe allgemeiner Sanierungsanbau  | € 110.000,00 |       |           |
| Anteil ATP Nr. 1 x 209,42/1.000 = € 23.036,20  | ger.         | - = € | 23.000,00 |

Renovierungsanbau innerhalb der Wohnung:

|  |       |            |
|--|-------|------------|
| . /. Wertabschlag für wahrscheinlichen Renovierungsanbau innerhalb der Wohnung (z. B. Wandanstrich etc.) einschl. Abschlag aufgrund des unbekannten Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand und -standard, Abnutzungen, Bauschäden etc.) 102 qm x € 200,00 | - = € | 20.400,00  |
| . /. Risikoabschlag für evtl. nicht mehrfunktionsfähige bzw. schadhafte Technik aufgrund des längeren Leerstandes (Wasser- und Heizleitungen etc.) 102 qm x € 100,00   | - = € | 10.200,00  |
|  |       | -----      |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel   | €     | 157.400,00 |

Berücksichtigung der bes. objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|  |       |            |
|--|-------|------------|
| . /. Wertabschlag wegen Grundriss- und Belichtungskritik psch. ca. 10 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = € | 21.100,00  |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Wohnnutzung; ca. 11,19 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Wohnung ATP Nr. 5 € 11.809,20 x 2 = € 23.618,40 gerundet | - = € | 23.600,00  |
|  |       | -----      |
| Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 5   | €     | 112.700,00 |

**Ertragswert 2.OG-Wohnung ATP Nr. 5 € 113.000,00**

### 3.10 Ertragswert DG-Wohnung ATP Nr. 6 (78 qm)

Qm-Mietpreis DG-Wohnung ATP Nr. 6 € 9,20/qm

Monatlicher Mietpreis 78 qm x € 9,20/qm = € 717,60

+ Mietzuschlag für Gartennutzung + = € 10,00

Gesamte monatliche Marktmiete € 727,60

x 12 = Jahresrohertrag = € 8.731,20

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten Wohnung psch. € 315,00

- Betriebskosten ca. 0,5 % € 43,66  
(nicht umlegbare)

- Mietausfallwagnis ca. 2,0 % € 174,62

- Instandhaltungskosten  
Wohnfläche 78 qm x € 13,00/qm € 1.014,00

Summe Bewirtschaftungskosten € 1.547,28

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 17,7 % des Jahresrohertrages) - = € 1.547,20

Jahresreinertrag € 7.184,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 19.000,00 - = € 570,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 6.614,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 134.852,85

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 134.900,00

+ Bodenwertanteil ATP Nr. 6 an Flst. 271 + = € 19.000,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert DG-Wohnung ATP Nr. 6 € 153.900,00



Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Nr. 6 € 153.900,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstau:

|   |              |           |  |
|---|--------------|-----------|--|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.  | € 30.000,00  |           |  |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |           |  |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |           |  |
|   | -----        |           |  |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstau  | € 110.000,00 |           |  |
| Anteil ATP Nr. 1 x 158,66/1.000 = € 17.452,60 ger.  | - = €        | 17.500,00 |  |

Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung:

|  |       |            |  |
|--|-------|------------|--|
| . /. Wertabschlag für wahrscheinlichen Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung (z. B. Wandanstrich etc.) einschl. Abschlag aufgrund des unbekannten Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand und -standard, Abnutzungen, Bauschäden etc.) 78 qm x € 200,00 | - = € | 15.600,00  |  |
| . /. Risikoabschlag für evtl. nicht mehrfunktionsfähige bzw. schadhafte Technik aufgrund des längeren Leerstandes (Wasser- und Heizleitungen etc.) 78 qm x € 100,00  | - = € | 7.800,00   |  |
|  |       | -----      |  |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel   | €     | 113.000,00 |  |

Berücksichtigung der bes. objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|   |       |           |  |
|---|-------|-----------|--|
| . /. Wertabschlag wegen Grundriss- und Belichtungskritik psch. ca. 3 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = € | 4.600,00  |  |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Wohnnutzung; ca. 11,35 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Wohnung ATP Nr. 6 € 8.731,20 x 2 = € 17.462,40 gerundet | - = € | 17.500,00 |  |
|   |       | -----     |  |
| Ertragswert DG-Wohnung ATP Nr. 6  | €     | 90.900,00 |  |

**Ertragswert DG-Wohnung ATP Nr. 6 € 91.000,00**



### 3.11 Ertragswert Garage mit Abstellbereich ATP Garage 1 (2/1.000)

Monatlicher Mietpreis Garage 1 mit Abstellbereich = € 70,00

x 12 = Jahresrohertrag = € 840,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten Garage psch. € 35,00

- Betriebskosten ca. 0,5 % € 4,20  
(nicht umlegbare)

- Mietausfallwagnis ca. 2,0 % € 16,80

- Instandhaltungskosten € 100,00

Summe Bewirtschaftungskosten € 156,00

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 18,5 % des Jahresrohertrages) - = € 155,00

Jahresreinertrag € 685,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 250,00 - = € 7,50

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 677,50

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 13.813,55

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 13.800,00

+ Bodenwertanteil ATP Garage 1 an Flst. 271 + = € 250,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 1 € 14.050,00

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 1 € 14.050,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstau:

|   |              |     |        |
|---|--------------|-----|--------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.  | € 30.000,00  |     |        |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |     |        |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |     |        |
|   | -----        |     |        |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstau  | € 110.000,00 |     |        |
| Anteil Garage 1 x 2/1.000 = € 220,00 ger.   | -            | = € | 220,00 |

Reparaturanstau innerhalb der Garage:

|  |   |     |           |
|--|---|-----|-----------|
| . /. Wertabschlag für Reparaturanstau innerhalb der Garage psch.   | - | = € | 2.000,00  |
|  |   |     | -----     |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel | € |     | 11.830,00 |

Berücksichtigung der besonderen objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|   |          |     |                 |
|---|----------|-----|-----------------|
| . /. Wertabschlag wegen fehlendem Vorplatz und der damit erschwerten Befahrbarkeit psch.<br>ca. 10 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | -        | = € | 1.405,00        |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Garagennutzung;<br>ca. 12,0 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Garage 1<br>€ 840,00 x 2 = € 1.680,00 gerundet | -        | = € | 1.680,00        |
|   |          |     | -----           |
| Ertragswert Garage 1 mit Abstellbereich   | €        |     | 8.745,00        |
| <b>Ertragswert Garage 1 mit Abstellbereich gerundet</b>   | <b>€</b> |     | <b>9.000,00</b> |

### 3.12 Ertragswert Garage mit Lagerraum ATP Garage 2 (4/1.000)

|   |       |          |
|---|-------|----------|
| Monatlicher Mietpreis Garage 2                            | = €   | 60,00    |
| Monatlicher Mietpreis seitlicher Lagerraum                | + = € | 50,00    |
| Gesamter monatlicher Mietpreis ATP Garage 2 mit Lagerraum | = €   | 110,00   |
| x 12 = Jahresrohertrag                                    | = €   | 1.320,00 |

#### . /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

|   |           |   |          |  |
|---|-----------|---|----------|--|
| - Verwaltungskosten Garage mit Lagerraum                                      | psch.     | € | 40,00    |  |
| - Betriebskosten (nicht umlegbare)  | ca. 0,5 % | € | 6,60     |  |
| - Mietausfallwagnis   | ca. 2,0 % | € | 26,40    |  |
| - Instandhaltungskosten Garage  |           | € | 90,00    |  |
| - Instandh.kosten Lagerraum 16qm x € 4,00/qm =                                |           | € | 64,00    |  |
| Summe Bewirtschaftungskosten  |           | € | 227,00   |  |
| Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 17,4 % des Jahresrohertrages) | - = €     |   | 230,00   |  |
| Jahresreinertrag  | €         |   | 1.090,00 |  |
| . /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 500,00                             | - = €     |   | 15,00    |  |
| Gebäudeanteil am Jahresertrag   | €         |   | 1.075,00 |  |

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 | = € | 21.918,18 |
| Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet  | €   | 21.900,00 |

|   |       |           |
|---|-------|-----------|
| + Bodenwertanteil ATP Garage 2 an Flst. 271                       | + = € | 500,00    |
| Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 2 mit Lagerraum | €     | 22.400,00 |

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 2 € 22.400,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstau:

|   |              |  |        |
|---|--------------|--|--------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.  | € 30.000,00  |  |        |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |  |        |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |  |        |
|   | -----        |  |        |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstau  | € 110.000,00 |  |        |
| Anteil Garage 2 x 4/1.000 = € 440,00 ger.   | - = €        |  | 440,00 |

Reparaturanstau innerhalb der Garage:

|  |       |  |           |
|--|-------|--|-----------|
| . /. Wertabschlag für Reparaturanstau innerhalb der Garage und dem Lagerraum psch. | - = € |  | 3.000,00  |
|  |       |  | -----     |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel                 | €     |  | 18.960,00 |

Berücksichtigung der besonderen objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|  |       |  |           |
|--|-------|--|-----------|
| . /. Wertabschlag wegen vermutlich kleinerem Lagerraum wie im Plan dargestellt psch.   | - = € |  | 3.000,00  |
| . /. Wertabschlag wegen fehlendem Vorplatz und der damit erschwerten Befahrbarkeit psch.<br>ca. 6 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = € |  | 1.344,00  |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Garagen- und Lagerraumnutzung;<br>ca. 11,8 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Garage 2<br>€ 1.320,00 x 2 = € 2.640,00 gerundet | - = € |  | 2.650,00  |
|  |       |  | -----     |
| Ertragswert Garage 2 mit Lagerraum   | €     |  | 11.966,00 |

**Ertragswert Garage 2 mit Lagerraum gerundet € 12.000,00**

### 3.13 Ertragswert Garage ATP Garage 3 (1/1.000)

Monatlicher Mietpreis Garage 3 = € 60,00

x 12 = Jahresrohertrag = € 720,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten Garage psch. € 35,00

- Betriebskosten ca. 0,5 % € 3,60  
(nicht umlegbare)

- Mietausfallwagnis ca. 2,0 % € 14,40

- Instandhaltungskosten € 90,00

Summe Bewirtschaftungskosten € 143,00

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 20,1 % des Jahresrohertrages) - = € 145,00

Jahresreinertrag € 575,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 100,00 - = € 3,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 572,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 11.662,51

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 11.700,00

+ Bodenwertanteil Garage 3 an Flst. 271 + = € 100,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 3 € 11.800,00



Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 3 € 11.800,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstau:

|   |              |  |        |
|---|--------------|--|--------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.  | € 30.000,00  |  |        |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |  |        |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |  |        |
|   | -----        |  |        |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstau  | € 110.000,00 |  |        |
| Anteil Garage 3 x 1/1.000 = € 110,00 ger.   | - = €        |  | 110,00 |

Reparaturanstau innerhalb der Garage:

|  |       |  |          |
|--|-------|--|----------|
| . /. Wertabschlag für Reparaturanstau innerhalb der Garage psch.   | - = € |  | 2.000,00 |
|  |       |  | -----    |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel | €     |  | 9.690,00 |

Berücksichtigung der besonderen objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|   |          |  |                 |
|---|----------|--|-----------------|
| . /. Wertabschlag wegen fehlendem Vorplatz und der damit erschwerten Befahrbarkeit psch.<br>ca. 10 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = €    |  | 1.180,00        |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Garagennutzung;<br>ca. 12,2 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Garage 3<br>€ 720,00 x 2 = € 1.440,00 gerundet | - = €    |  | 1.450,00        |
|   |          |  | -----           |
| Ertragswert Garage 3  | €        |  | 7.060,00        |
| <b>Ertragswert Garage 3 gerundet</b>  | <b>€</b> |  | <b>7.000,00</b> |

### 3.14 Ertragswert Garage ATP Garage 4 (1/1.000)

Monatlicher Mietpreis Garage 4 = € 60,00

x 12 = Jahresrohertrag = € 720,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten Garage psch. € 35,00

- Betriebskosten ca. 0,5 % € 3,60  
(nicht umlegbare)

- Mietausfallwagnis ca. 2,0 % € 14,40

- Instandhaltungskosten € 90,00

Summe Bewirtschaftungskosten € 143,00

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 20,1 % des Jahresrohertrages) - = € 145,00

Jahresreinertrag € 575,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 100,00 - = € 3,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 572,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 11.662,51

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 11.700,00

+ Bodenwertanteil Garage 4 an Flst. 271 + = € 100,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 4 € 11.800,00

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 4 € 11.800,00

#### Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

##### Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstau:

|   |              |  |        |
|---|--------------|--|--------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.  | € 30.000,00  |  |        |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |  |        |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |  |        |
|   | -----        |  |        |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstau  | € 110.000,00 |  |        |
| Anteil Garage 4 x 1/1.000 = € 110,00 ger.   | - = €        |  | 110,00 |

##### Reparaturanstau innerhalb der Garage:

|  |       |  |          |
|--|-------|--|----------|
| . /. Wertabschlag für Reparaturanstau innerhalb der Garage psch.   | - = € |  | 2.000,00 |
|  |       |  | -----    |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel | €     |  | 9.690,00 |

#### Berücksichtigung der besonderen objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|   |          |  |                 |
|---|----------|--|-----------------|
| . /. Wertabschlag wegen fehlendem Vorplatz und der damit erschwerten Befahrbarkeit psch.<br>ca. 10 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = €    |  | 1.180,00        |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Garagennutzung;<br>ca. 12,2 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Garage 4<br>€ 720,00 x 2 = € 1.440,00 gerundet | - = €    |  | 1.450,00        |
|   |          |  | -----           |
| Ertragswert Garage 4  | €        |  | 7.060,00        |
| <b>Ertragswert Garage 4 gerundet</b>  | <b>€</b> |  | <b>7.000,00</b> |

### 3.15 Ertragswert Garage ATP Garage 5 (1/1.000)

Monatlicher Mietpreis Garage 5 = € 60,00

x 12 = Jahresrohertrag = € 720,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten Garage psch. € 35,00

- Betriebskosten ca. 0,5 % € 3,60  
(nicht umlegbare)

- Mietausfallwagnis ca. 2,0 % € 14,40

- Instandhaltungskosten € 90,00

Summe Bewirtschaftungskosten € 143,00

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 20,1 % des Jahresrohertrages) - = € 145,00

Jahresreinertrag € 575,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 100,00 - = € 3,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 572,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 11.662,51

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 11.700,00

+ Bodenwertanteil Garage 5 an Flst. 271 + = € 100,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 5 € 11.800,00

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 5 € 11.800,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstau:

|   |              |     |        |
|---|--------------|-----|--------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.  | € 30.000,00  |     |        |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |     |        |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |     |        |
|   | -----        |     |        |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstau  | € 110.000,00 |     |        |
| Anteil Garage 5 x 1/1.000 = € 110,00 ger.   | -            | = € | 110,00 |

Reparaturanstau innerhalb der Garage:

|  |   |     |          |
|--|---|-----|----------|
| . /. Wertabschlag für Reparaturanstau innerhalb der Garage psch.   | - | = € | 2.000,00 |
|  |   |     | -----    |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel | € |     | 9.690,00 |

Berücksichtigung der besonderen objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|  |          |     |                 |
|--|----------|-----|-----------------|
| . /. Wertabschlag wegen fehlendem Vorplatz und der damit erschwerten Befahrbarkeit psch.   |          |     |                 |
| ca. 10 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert  | -        | = € | 1.180,00        |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Garagennutzung; |          |     |                 |
| ca. 12,2 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Garage 5  |          |     |                 |
| € 720,00 x 2 = € 1.440,00 gerundet   | -        | = € | 1.450,00        |
|  |          |     | -----           |
| Ertragswert Garage 5   | €        |     | 7.060,00        |
| <b>Ertragswert Garage 5 gerundet</b>   | <b>€</b> |     | <b>7.000,00</b> |



### **3.16 Ertragswert Garage mit Montagegrube ATP Garage 6 (1/1.000)**

Monatlicher Mietpreis Garage 6 = € 60,00

x 12 = Jahresrohertrag = € 720,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten Garage psch. € 35,00

- Betriebskosten ca. 0,5 % € 3,60  
(nicht umlegbare)

- Mietausfallwagnis ca. 2,0 % € 14,40

- Instandhaltungskosten € 90,00

Summe Bewirtschaftungskosten € 143,00

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 20,1 % des Jahresrohertrages) - = € 145,00

Jahresreinertrag € 575,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 3,0 % von € 100,00 - = € 3,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 572,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %  
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-  
nutzungsdauer von 32 Jahren Barwertfaktor = 20,389 = € 11.662,51

Kapitalisierter Gebäudeertrag gerundet € 11.700,00

+ Bodenwertanteil Garage 6 an Flst. 271 + = € 100,00

Vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 6 € 11.800,00

Übertrag vorläufiger (mängelfreier) Ertragswert ATP Garage 6 € 11.800,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

Allgemeiner Reparatur- und Sanierungsanstau:

|   |              |  |        |
|---|--------------|--|--------|
| . /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch.  | € 30.000,00  |  |        |
| . /. Wertabschlag für allgemeinen Reparaturanstau Mehrfamilienhaus u. Garten (Dach, Fassade, Treppen, Stützmauern etc.) psch. | € 50.000,00  |  |        |
| . /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Garagen (Flachdach, Fassade, Boden, Wände etc.) psch.                                  | € 30.000,00  |  |        |
|   | -----        |  |        |
| Summe allgemeiner Sanierungsanstau  | € 110.000,00 |  |        |
| Anteil Garage 6 x 1/1.000 = € 110,00 ger.   | - = €        |  | 110,00 |

Reparaturanstau innerhalb der Garage:

|  |       |  |          |
|--|-------|--|----------|
| . /. Wertabschlag für Reparaturanstau innerhalb der Garage psch.   | - = € |  | 2.000,00 |
|  |       |  | -----    |
| Vorläufiger Ertragswert einschl. Berücksichtigung baulicher Mängel | €     |  | 9.690,00 |

Berücksichtigung der besonderen objekt- u. marktspezifischen Merkmale

|   |       |  |          |
|---|-------|--|----------|
| + Wertzuschlag für Montagegrube psch.   | + = € |  | 1.000,00 |
| . /. Wertabschlag wegen fehlendem Vorplatz und der damit erschwerten Befahrbarkeit psch.<br>ca. 10 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert   | - = € |  | 1.180,00 |
| . /. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränkten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Garagennutzung;<br>ca. 12,2 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Garage 6<br>€ 720,00 x 2 = € 1.440,00 gerundet | - = € |  | 1.450,00 |
|   |       |  | -----    |
| Ertragswert Garage 6 mit Montagegrube   | €     |  | 8.060,00 |

**Ertragswert Garage 6 mit Montagegrube gerundet € 8.000,00**

#### **4. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um 12 Eigentumsanteile in einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude in nordwestlicher Ortsrandlage in Westerstetten.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein mehrfach erweitertes und umgebautes Wohnhaus mit Garagen am Straßenrand, welches zum Stichtag

6 Garagen 1 - 6 auf UG-Niveau am Straßenrand,  
1 Wohnung Nr. 1 im dahinter höhergelegenen EG, 1 große Wohnung Nr. 2 im OG,  
3 Wohnungen Nr. 3, 4, 5 im 2. OG und 1 Wohnung Nr. 6 sowie eine große Bühne im DG  
beinhaltet.

Das Gebäude befindet sich in steiler Hanglage, nach Nordwesten zu ist Grenzbebauung.

Die 12 Miteigentumsanteile sind:

**ATP Nr. 1 (137,94/1.000)**

Wohnung im südwestlichen EG mit Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 2

**ATP Nr. 2 (287,32/1.000)**

Wohnung im gesamten 1. OG samt Balkon mit Sondernutzungsrecht am Tankraum und an der südöstlichen Gartenfläche Nr. 1

**ATP Nr. 3 (71,51/1.000)**

Wohnung im östlichen 2. OG mit Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Außenfläche Nr. 4

**ATP Nr. 4 (125,15/1.000)**

Wohnung im nordwestlichen 2. OG mit Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 3

**ATP Nr. 5 (209,42/1.000)**

Wohnung im südwestlichen 2. OG samt Bühnenraum mit Sondernutzungsrecht an der südöstlichen Gartenfläche Nr. 5

**ATP Nr. 6 (158,66/1.000)**

Wohnung im nördlichen DG mit Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 6

**ATP Garage 1 (2/1.000)**

Garage im UG mit Abstellbereich

**ATP Garage 2 (4/1.000)**

Garage im UG mit Lagerraum

**ATP Nr. Garage 3 (1/1.000)**

Garage im UG

**ATP Nr. Garage 4 (1/1.000)**

Garage im UG

**ATP Nr. Garage 5 (1/1.000)**

Garage im UG

**ATP Nr. Garage 6 (1/1.000)**

Garage im UG mit Montagegrube

Das Objekt befindet sich im **kompletten Leerstand** und hat derzeit **keine Hausverwaltung** und damit keinen Ansprechpartner mehr.  
Der ehemalige Eigentümer, welcher auch die Hausverwaltung betrieben hat, ist insolvent.

Das nach und nach erstellte Gebäude selbst weist einige **Baumängel** auf; außerdem ist es grundrissmäßig ungünstig gestaltet und aufgeteilt mit vielen **innenliegenden Räumen** in den Wohnungen und **mangelnder Belichtung**.

Für sämtliche Problematiken wurden deshalb angemessene **Wertabschläge** vorgenommen.

Aufgrund vorgenannter Aspekte sind die Wohnungen und Garagen derzeit nicht einzeln verkäuflich, auch müssen die allgemeinen Baumängel auf Kosten der gesamten (zukünftigen) Eigentümergemeinschaft repariert werden.

**Aus allen vorgenannten Gründen wird deshalb zu einer Gesamtveräußerung aller Eigentumsanteile als 1 Los geraten !**

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren oder dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ausreichend Vergleichswerte insbesondere für dieses spezielle Objekt lagen im Westerstetter Raum nicht vor; insofern wurde das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewandt.

Folgende ermittelte Werte der einzelnen Anteile liegen vor:

|             |   |              |
|-------------|---|--------------|
| Ertragswert | Wohnung 1 im EG mit Gartenanteil                | € 75.000,00  |
| Ertragswert | Wohnung 2 im 1. OG mit Balkon, Tankraum, Garten | € 207.000,00 |
| Ertragswert | Wohnung 3 im 2. OG mit Gartenanteil             | € 32.000,00  |
| Ertragswert | Wohnung 4 im 2. OG mit Gartenanteil             | € 62.000,00  |
| Ertragswert | Wohnung 5 im 2. OG + Bühne mit Gartenanteil     | € 113.000,00 |
| Ertragswert | Wohnung 6 im DG mit Gartenanteil                | € 91.000,00  |
| Ertragswert | Garage 1 mit Abstellbereich                     | € 9.000,00   |
| Ertragswert | Garage 2 mit Lagerraum                          | € 12.000,00  |
| Ertragswert | Garage 3  | € 7.000,00   |
| Ertragswert | Garage 4  | € 7.000,00   |
| Ertragswert | Garage 5  | € 7.000,00   |
| Ertragswert | Garage 6 mit Montagegrube                       | € 8.000,00   |

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungsstichtag 28.07.2025** wie folgt:

| Heft  | BV Nr. | Anteil       | Objekt                    | ATP      | Verkehrswert |
|-------|--------|--------------|---------------------------|----------|--------------|
| 11793 | 1      | 137,94/1.000 | Wohnung im EG             | Nr. 1    | € 75.000,00  |
| 11794 | 1      | 287,32/1.000 | Wohnung im 1. OG + Balkon | Nr. 2    | € 207.000,00 |
| 11795 | 1      | 71,51/1.000  | Wohnung im 2. OG          | Nr. 3    | € 32.000,00  |
| 11796 | 1      | 125,15/1.000 | Wohnung im 2. OG          | Nr. 4    | € 62.000,00  |
| 11797 | 1      | 209,42/1.000 | Wohnung im 2. OG + Bühne  | Nr. 5    | € 113.000,00 |
| 11798 | 1      | 158,66/1.000 | Wohnung im DG             | Nr. 6    | € 91.000,00  |
| 11799 | 1      | 2/1.000      | Garage mit Abstellbereich | Garage 1 | € 9.000,00   |
| 11800 | 1      | 4/1.000      | Garage mit Lagerraum      | Garage 2 | € 12.000,00  |
| 11801 | 1      | 1/1.000      | Garage                    | Garage 3 | € 7.000,00   |
| 11802 | 1      | 1/1.000      | Garage                    | Garage 4 | € 7.000,00   |
| 11803 | 1      | 1/1.000      | Garage                    | Garage 5 | € 7.000,00   |
| 11804 | 1      | 1/1.000      | Garage mit Montagegrube   | Garage 6 | € 8.000,00   |

Die **Summe aller Verkehrswerte** der 12 Eigentumsanteile beträgt **€ 630.000,00.**

Dieser Betrag ist aber nicht mit einem Verkehrswert des gesamten Objekts gleichzusetzen.

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

**Abgeschlossen:**

Nellingen, den 30.08.2025

Der Sachverständige



## GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS

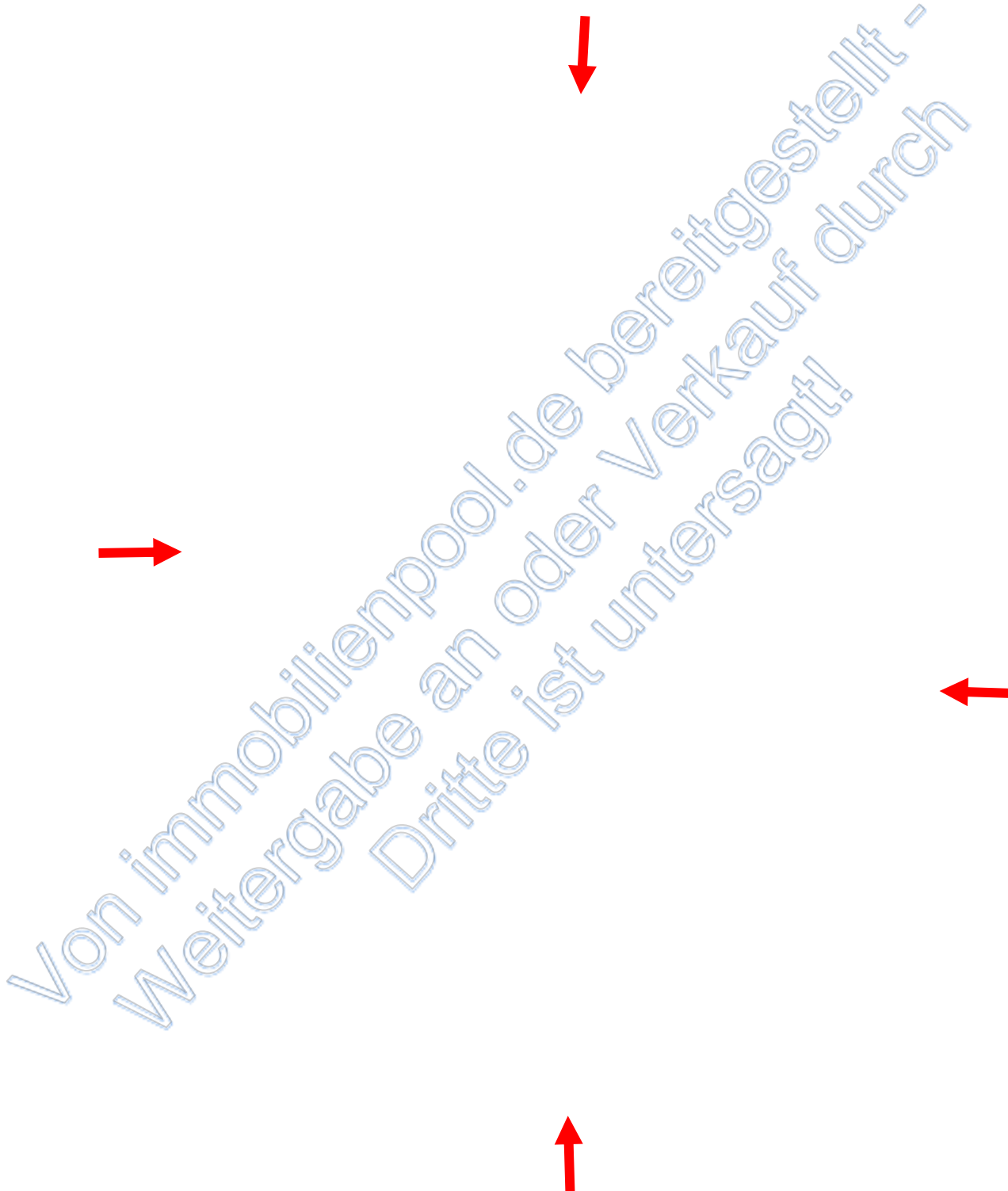


Überblick von Westerstetten, Pfeil Mehrfamilienhaus



Nordwestlicher Ortsrand von Westerstetten, Pfeile Mehrfamilienhausgrundstück

## GOOGLE-EARTH LUFTFOTO



Grundstück mit Mehrfamilienhaus, Terrassendach der Garagen und Garten von oben

## AUSSENFOTOS



**Grundstück mit Mehrfamilienhaus und Garagen von Süden**



**Eigentumsanlage mit Garagenzeile von Südwesten**



## AUSSENFOTOS



Südlicher Gebäudeteil vom Mehrfamilienhaus (Vordergebäude) von Süden, unten Garagen

## AUSSENFOTOS



**Eigentumsanlage mit Garagenzeile von Süden und Südwesten**



## AUSSENFOTOS



**Eigentumsanlage mit Garagenzeile von Süden**



**Südlichen Garagen von Südwesten**

## GARAGENFOTOS



**Putzschäden**



**Blick in die südlichen Garagen 5 und 6**



**Blick in die südlichen Garagen, rechts Garage 6 mit Montagegrube**



**Durchgerostete Anschlagschiene**



**Bodenschäden**



## GARAGENFOTOS



Garage Nr. 4 mit Wandschäden



Schäden im Eckbereich



Deckenschäden



Garagen Nr. 5 + 6



Bodenschäden



Feuchteschäden

## GARAGENFOTOS



Blick in eine nördliche zugemüllte Garage



Garagenkipptor



## GARAGENFOTOS



**Blick in eine nördliche Garage**



**Abstellraum von Garage 2 unter dem Treppenaufgang**



## AUSSENFOTOS



Grundstück mit Mehrfamilienhaus und Garagen von Südwesten



Südwestansicht Mehrfamilienhaus



Hauszugang von der Straße



Hauszugang



Hauszugang



## AUSSENFOTOS



**Blick zum Wohnhaus**



**Putzschäden**



**Rostiges Geländer**



**Hauszugang und Garagendächer**



**Mehrfamilienhaus von Süden**



## AUSSENFOTOS



**Südwestfassade Mehrfamilienhaus**



**Schäden unter dem Vordach**



**Gang im Westen**



**Terrasse auf den Garagendächern im Südwesten**

## AUSSENFOTOS



Objekt von Südwesten, links Treppenaufgang auf dem Nachbargrundstück im Nordwesten



Blick von Westen zur Eigentumsanlage mit Garagen



## AUSSENFOTOS



Südwestfassade Mehrfamilienhaus, links Treppenaufgang



Terrasse auf den Garagendächern von Nordwesten



## AUSSENFOTOS



**Terrasse auf den Garagendächern von Nordwesten**



**Südwestlicher Eckbereich Mehrfamilienhaus**



## AUSSENFOTOS



Nordwestseite Mehrfamilienhaus; Pfeile Wohnung ATP Nr. 2 im 1. OG



## AUSSENFOTOS NORDWESTSEITE



**Nordwestseite Mehrfamilienhaus**



**Nordwestseite Mehrfamilienhaus**



**Alte Holzfenster**



**Nordwestseite Mehrfamilienhaus**



## AUSSENFOTOS



Nordwestseite Mehrfamilienhaus; Pfeil Badfenster Wohnung ATP Nr. 2 im 1. OG



## AUSSENFOTOS NORDWESTSEITE



Nordwestseite Mehrfamilienhaus; oben Fenster Wohnung 6, unten Wohnung 4



## AUSSENFOTOS NORDWESTSEITE



Altes Fenster vom Tankraum im 1. OG auf der Nordwestseite Mehrfamilienhaus



Fenster auf der Nordwestseite Mehrfamilienhaus



Schäden am Dachüberstand auf der Nordwestseite Mehrfamilienhaus

## AUSSENFOTOS NORDWESTSEITE



Nordwestseite MFH, Pfeile oben Wohnung 6 im DG, Pfeil unten Wohnung 4 im 2. OG



Nordwestseite Mehrfamilienhaus, Pfeil Schlafen Wohnung 6 im 2. OG



## AUSSENFOTOS



Gesamte Nordwestseite Mehrfamilienhauses von Norden



## AUSSENFOTOS



**Nordwestseite Mehrfamilienhaus**



**Mehrfamilienhaus von Nordosten**



**Nordöstlicher Gartenbereich mit Stützmauer oberhalb des Mehrfamilienhauses**



## AUSSENFOTOS NORDOSTSEITE



Nordostseite Mehrfamilienhaus mit Dach



Grundstück mit Mehrfamilienhaus von Nordosten



Mehrfamilienhaus mit Dach von Nordosten



## AUSSENFOTOS NORDOSTSEITE



Nordostseite Mehrfamilienhaus mit Dach, Pfeile Fenster Wohnung Nr. 6 im DG



Grundstück von Nordosten



Fenster Wohnung 4 mit Lichtschächten



Kinderzimmerfenster Wohnung 4



Garten Nr. 6 im Nordosten, Pfeil Bad Wohnung 4



## AUSSENFOTOS



Grundstück mit Mehrfamilienhaus von Nordosten



Südöstlicher Garten von oben, rechts Mehrfamilienhaus



## AUSSENFOTOS



**Grundstück mit Mehrfamilienhaus von Osten**



**Mehrfamilienhaus mit Dach von Osten**



**Grundstück mit Mehrfamilienhaus und südöstlichem Garten von Osten/Nordosten**



## AUSSENFOTOS



**Grundstück mit Mehrfamilienhaus von Osten, links Garten mit Stützmauern**



**Südöstlicher Garten von oben, rechts Mehrfamilienhaus**



## AUSSENFOTOS GARTEN



**Südöstlicher Garten von oben**



**Nordöstlicher Garten von Nordwesten**



**Östlicher Garten von oben, rechts Mehrfamilienhaus**



**Südlicher Garten von oben**



## AUSSENFOTOS GARTEN



Östlicher Garten Nr. 6 (links über der Mauer) und 5 (Pfeil)



Östlicher Garten Nr. 6 (Pfeil links über der Mauer) und 5 (Pfeil rechts)



## AUSSENFOTOS GARTEN



Östlicher Garten von oben, rechts Mehrfamilienhaus



## AUSSENFOTOS



Stützmauern im nordöstlichen Garten



Südostseite nördlicher Mehrfamilienhausteil, Pfeile Wohnzimmerfenster Wohnung 6 im DG



## AUSSENFOTOS GARTEN



Stützmauern und Treppen im Garten mit Schäden



Südöstlicher Garten von oben, rechts Mehrfamilienhaus



## AUSSENFOTOS GARTEN



**Südostseite Mehrfamilienhaus**



**Nordöstlicher Garten mit Stützmauern von Südosten, links Mehrfamilienhaus**



**Östlicher Garten von oben**



**Östlicher Garten von oben**



## AUSSENFOTOS



Garten und Mehrfamilienhaus von Osten



Mittlerer und nördlicher Gebäudeteil vom Mehrfamilienhaus von Südosten



## AUSSENFOTOS



Südlicher + mittlerer Gebäudeteil vom MFH von Osten, Glasbausteinfenster oben Bühne DG



Südostseite mittlerer Gebäudeteil MFH, Pfeile Küche + Bad Wohnung 3 im 2. OG



## AUSSENFOTOS GARTEN



Blick im Garten nach Nordost/Osten



Blick im Garten nach Südosten



Blick im Garten nach Süden



Blick im Garten nach Nordosten



Blick im Garten nach Südwesten



## AUSSENFOTOS



**Südostseite südlicher und mittlerer Gebäudeteil vom Mehrfamilienhaus; Pfeile Bühne DG**



**Südostseite mittlerer und nördlicher Gebäudeteil vom Mehrfamilienhaus**



## AUSSENFOTOS



**Südliches EG vom MFH mit verglastem aufsteigendem umhausten Laubenang**



**Blick im südlichen Garten nach Norden**



**Blick vom südlichen Garten zur Terrasse auf den Garagendächern**



## AUSSENFOTOS



**Südostseite Mehrfamilienhaus**



**Südostseite Mehrfamilienhaus**



**Südostseite südlicher Gebäudeteil vom Mehrfamilienhaus, unten verglaster Laubengang, darüber Wintergarten Wohnung 2 im 1. OG, darüber Schlafzimmer Wohnung 5, oben Bühne**



## AUSSENFOTOS



**Mehrfamilienhaus und Garten von Süden**



**Östlicher Garten von Süden**



## AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus, Treppenaufgang ohne Belag, südliche Terrasse und östlicher Garten



## AUSSENFOTOS



Blick von der Terrasse auf den südlichen Garagendächern zum Garten



Terrasse auf den südlichen Garagendächern, unten Treppe zum Laubengang



Terrasse und Wohnhaus von Südosten



Außengang im Südwesten vor Wohnung 1



## AUSSENFOTOS VOR WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG

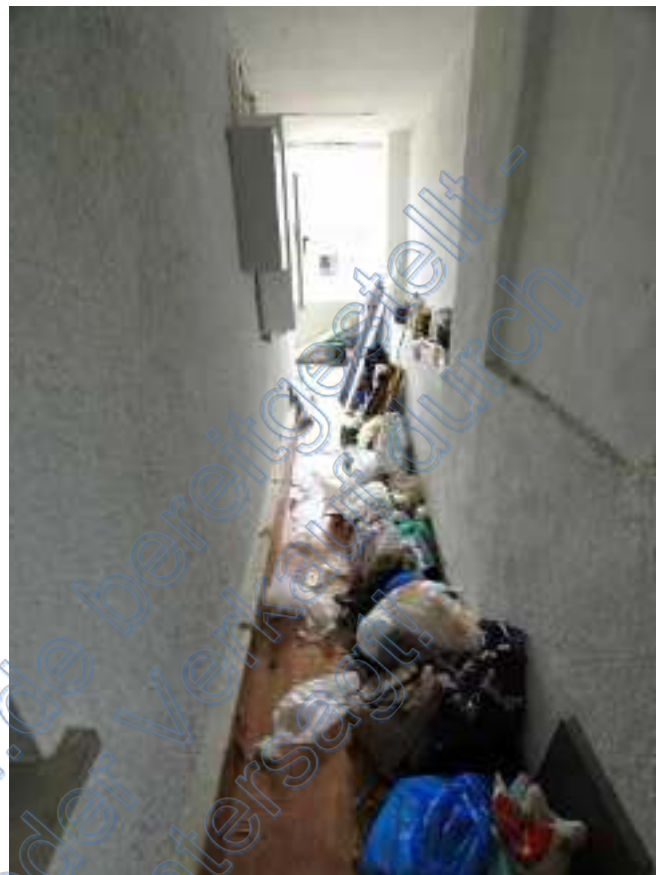


Gemeinschaftlicher Eingangsbereich im EG vor Wohnung 1

## FOTOS WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG



Offener Abstellgang im Osten



Offener Abstellgang im Osten



Blick im Gang durchs Fenster von Nordwesten in das Kinderzimmer, Pfeil Flur, dahinter Küche



## FOTOS DURCHS FENSTER WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG



**Blick durchs Fenster von Südwesten in das Schlafzimmer, rechts Flur**



**Blick durchs Fenster von Südwesten in das Wohnzimmer, Pfeil Küche**

## FOTOS DURCHS FENSTER WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG



Blick durchs Fenster von Südosten in das Wohnzimmer, rechte Durchgang zur Küche



Blick durchs Fenster von Südosten in die Küche, links Wohnzimmer, Pfeile Flur

## FOTOS UMHAUSTER LAUBENGANG



Laubengang im südlichen EG



Treppenaufgänge, links Zugang Heizraum



Laubengang im 1. OG, links Tür Wohnung 2



Treppenaufgänge von oben



## FOTOS HEIZRAUM EG



Vorderer Heizraum



Heizraum

Hinterer Heizraum mit Schäden

## FOTOS HEIZRAUM EG



Älterer Heizkessel



## INNENFOTOS WOHNUNG ATP NR. 2 IM 1. OG



Flur mit Wohnungstür



Eingangsflur, Pfeil Tankraum



Kinderzimmer, Pfeil Abstellraum



Tankraum



Tankraum



Schmales Kinderzimmer mit mangelhafter Belichtung



Abstellraum im Norden



## INNENFOTOS WOHNUNG ATP NR. 2 IM 1. OG



Flur, Pfeil Schlafzimmer



WC



Waschmaschinenraum



Bad mit Dusche/WC

## INNENFOTOS WOHNUNG ATP NR. 2 IM 1. OG



Schlafzimmer mit Fenster zum umhausten Gang



Schmaler Flurbereich



Innenliegendes Kinderzimmer mit Fenster zum Wintergarten



Schmaler Wintergarten Ost



Wohnzimmer, Pfeil Wintergarten im Südwesten

## INNENFOTOS WOHNUNG ATP NR. 2 IM 1. OG



Küche, Pfeil Speis



Esszimmer mit Balkontür



## FOTOS WOHNUNG ATP NR. 2 IM 1. OG



Südwestlicher Wintergarten mit Podest über der Außentreppe im Laubengang



Balkon im Südwesten, Blick nach Südosten

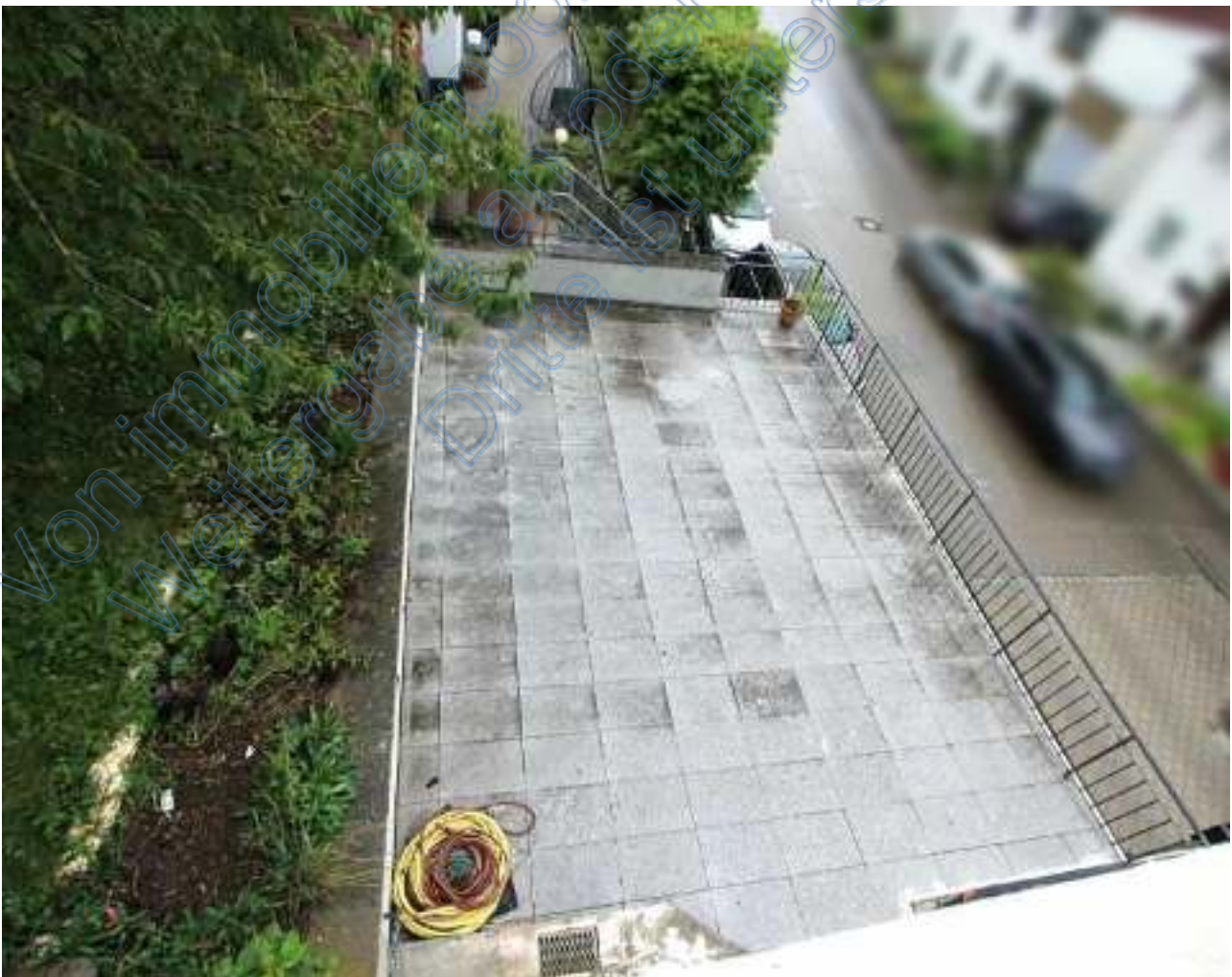


Balkon im Südwesten, Blick nach Nordosten

## AUSSENFOTOS VON WOHNUNG ATP NR. 2 IM 1. OG



Dachschaden im Südwesten über dem Balkon im 1. OG mit Regendusche



Blick vom Balkon im 1. OG auf die südliche Terrasse (Garagendach)

## FOTOS UMHAUSTER LAUBENGANG 2. OG

Vorplatz im 2. OG des Laubenganges, rechts Tür zum Garten



Vorplatz im 2. OG des Laubenganges, Pfeil Tür zum Treppenhaus im 2. OG



## FOTOS UMHAUSTER LAUBENGANG 2. OG

Vorplatz im 2. OG des Laubenganges

Vorplatz im 2. OG mit Fenster zum Garten



Vorplatz im 2. OG des Laubenganges, Pfeil Eingangstür zur Wohnung 3 mit Treppenaufgang

## INNENFOTOS TREPPENHAUS IM 2. OG



Treppenhaus und Flur 2. OG



Flur 2. OG



Abstellraum unter der Treppe

Elektroverteilerkasten

## INNENFOTOS TREPPENHAUS IM 2. OG + DG



Eingangstür Wohnung 5



Eingangstür Wohnung 4



Treppe zum DG (Bühne und Wohnung 6)



Treppe zum DG von oben



## INNENFOTOS TREPPENHAUS IM 2. OG + DG



Treppe zum DG mit Abnutzungen

## INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG



Eingang zur Bühne

Raum in der Bühne



Eingang zur Bühne



Raum in der Bühne



Flurbereich Bühne



## INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG

**Bühne**



**Bühne**



## INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG



Bühne



Bühne

## INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG



Bühne



Bühne mit Dachgebälk



## INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG



Bühne, Feuchtflecken auf dem Boden



Bühne, Feuchtflecken auf dem Boden



## **INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG**



**Marodes Dachfenster und schadhafte Innenverkleidung**



**Bühne, Feuchtflecken auf dem Boden**

## FOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG

Aussicht aus dem Dachfenster in der Bühne nach Süden (links) und Westen (rechts)

Aussicht aus dem Dachfenster in der Bühne nach Südwesten, alte Dachplattendeckung



Bühne, Holzgebälk



Bühne, Feuchtflecken auf dem Boden



## INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG



2. altes Dachfenster in der Bühne



Bühne



Raum in der Bühne



Raum in der Bühne



Raum in der Bühne



Begonnene Elektroverlegung in der Bühne im DG





## INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG



Flurbereich in der Bühne



Dachgebälk in der Bühne



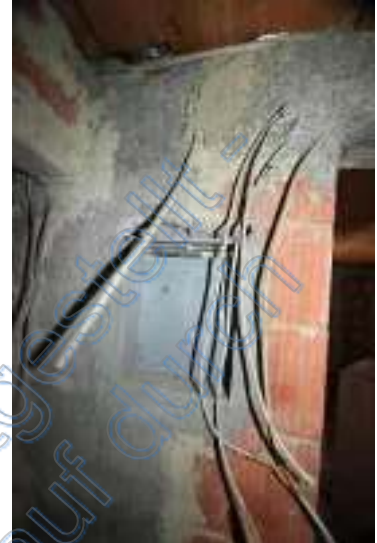
Alte Glaswolldämmung



## INNENFOTOS GEMEINSCHAFTLICHE BÜHNE IM DG



Flurbereich Bühne



Begonnene Elektroverlegung



Innenbereich Bühne



Begonnene Elektroverlegung



Anschluss altes Holzfenster und alter Dielenboden, fehlende Absturzsicherung

## INNENFOTOS DURCHS FENSTER WOHNUNG 4 2. OG

Blick von Nordwesten durchs Fenster in die Küche, links Wohnzimmer



Blick von Nordwesten durchs Fenster ins Wohnzimmer, rechts Küche, Pfeil Flur



## INNENFOTOS DURCHS FENSTER WOHNUNG 4 2. OG + WOHNUNG 6 DG



Blick von Nordwesten durchs Fenster ins Wohnzimmer der Wohnung 4 im 2. OG, Pfeil Flur



Blick von Südosten ins Wohnzimmer der Wohnung 6 im DG, links dahinter Esszimmer, Pfeil Flur

## INNENFOTOS DURCHS FENSTER WOHNUNG 6 DG



Blick von Nordosten durchs Fenster ins Schlafzimmer, Pfeil Flur



Blick von Nordosten durchs Fenster in die Küche, Pfeil Esszimmer

## INNENFOTOS DURCHS FENSTER WOHNUNG 6 DG



Blick von Nordosten durchs Fenster ins Esszimmer, rechts Küchentür, Pfeil Wohnzimmer




Esszimmer, links Wohnzimmer, Pfeil Speis



## ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW

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



## LAGEPLAN MIT LUFTFOTO GEOPORTAL BW

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

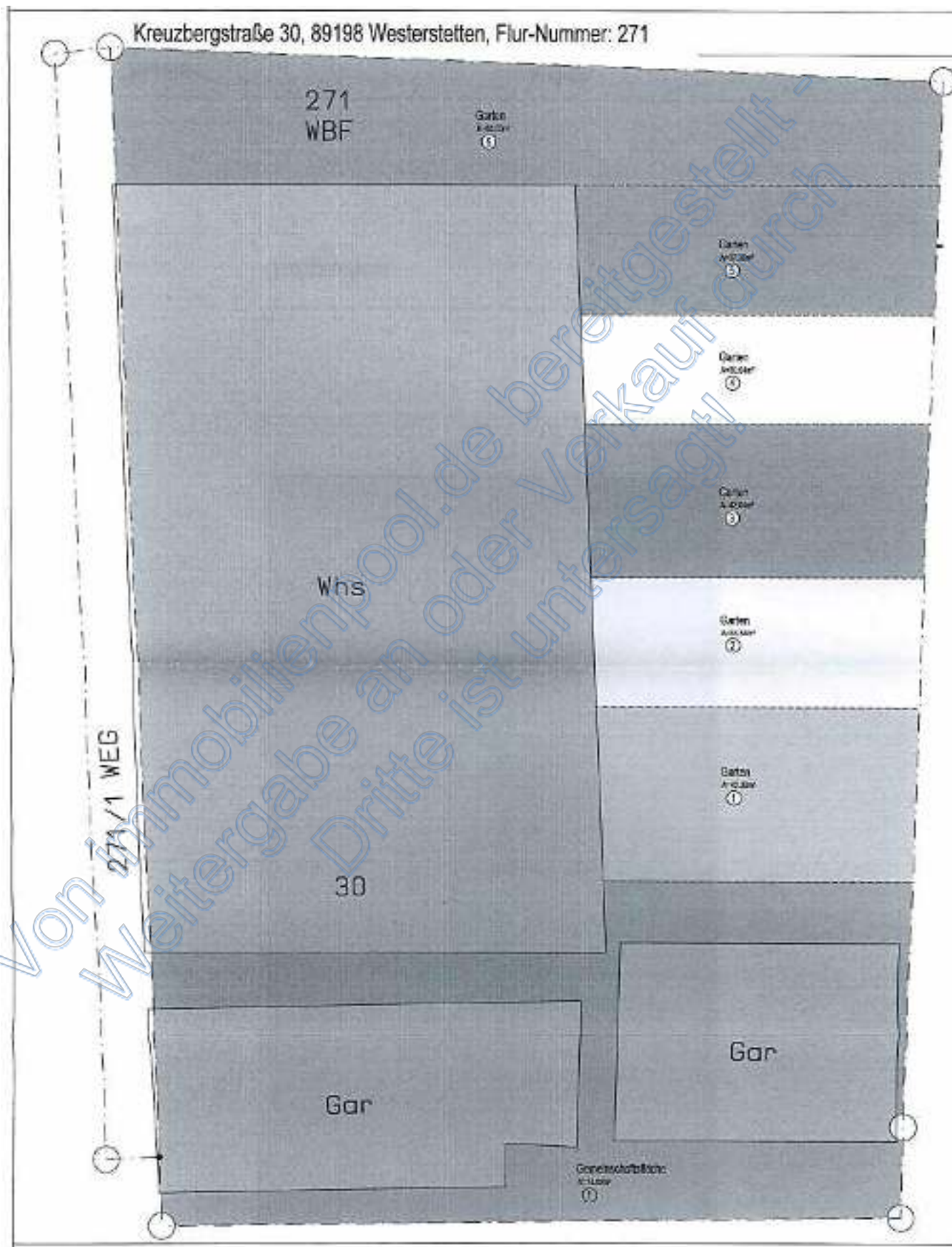


## AKTUELLER LAGEPLAN

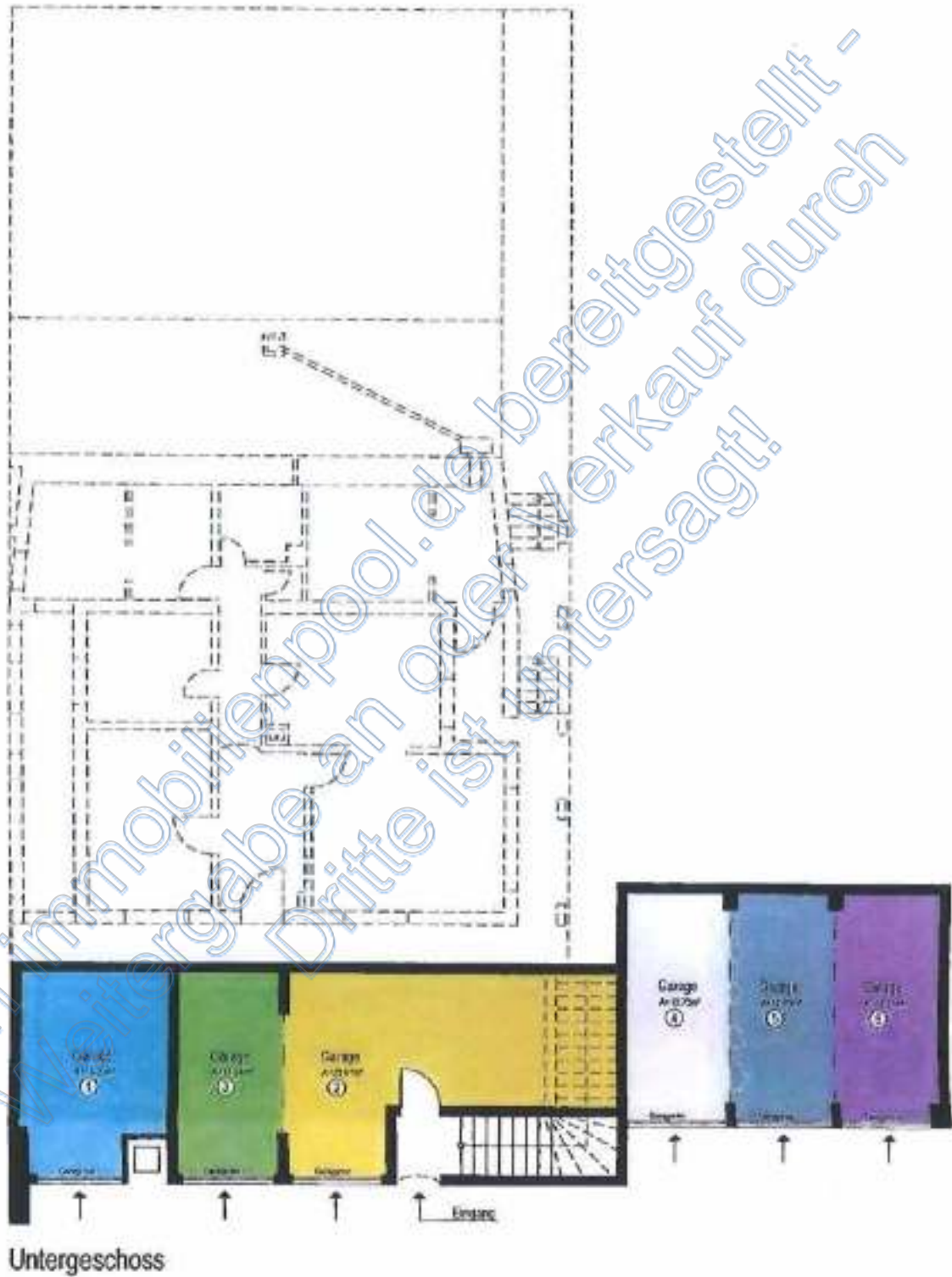
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



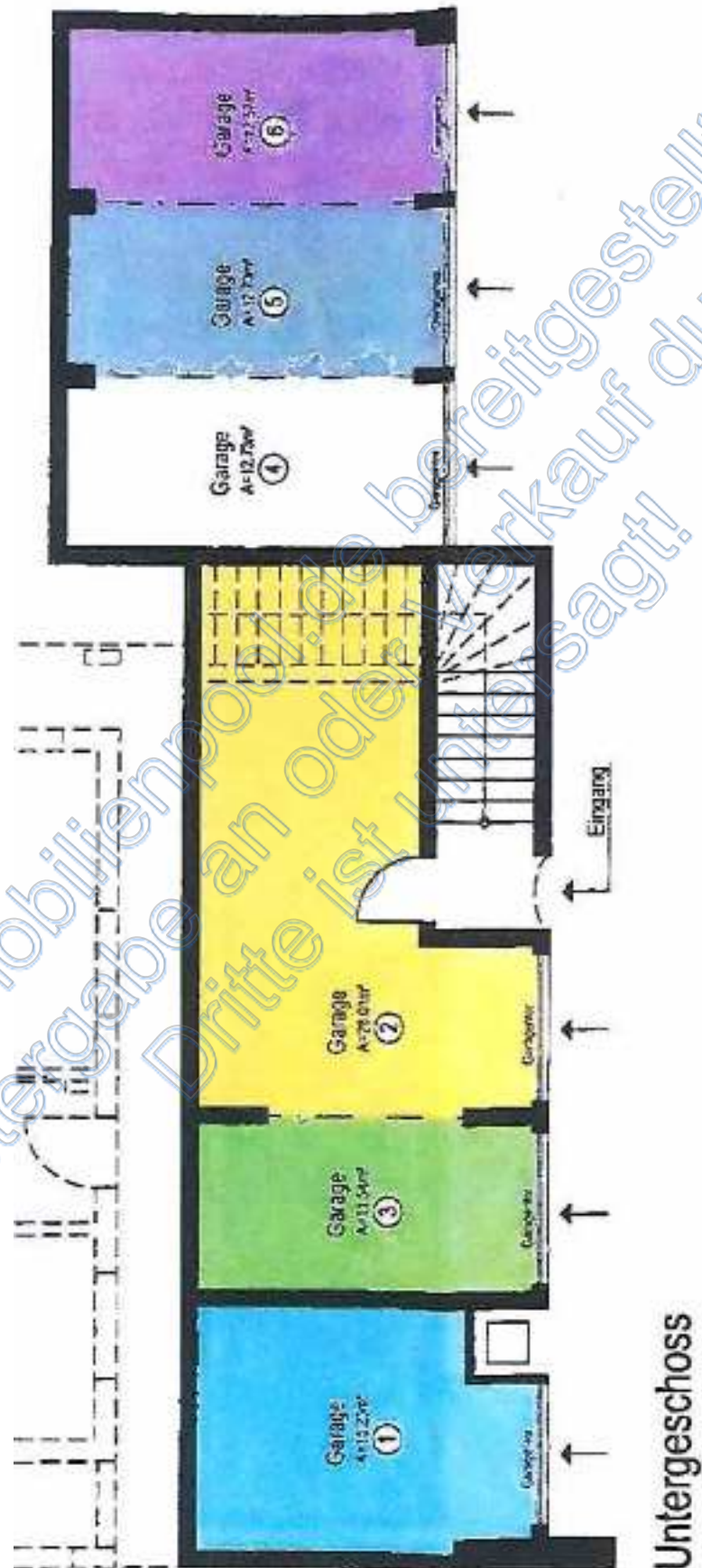
## AUFTEILUNGSPLAN GARTEN SONDERNUTZUNGSRECHTE



## AUFTEILUNGSPLAN GARAGEN UNTERGESCHOSS

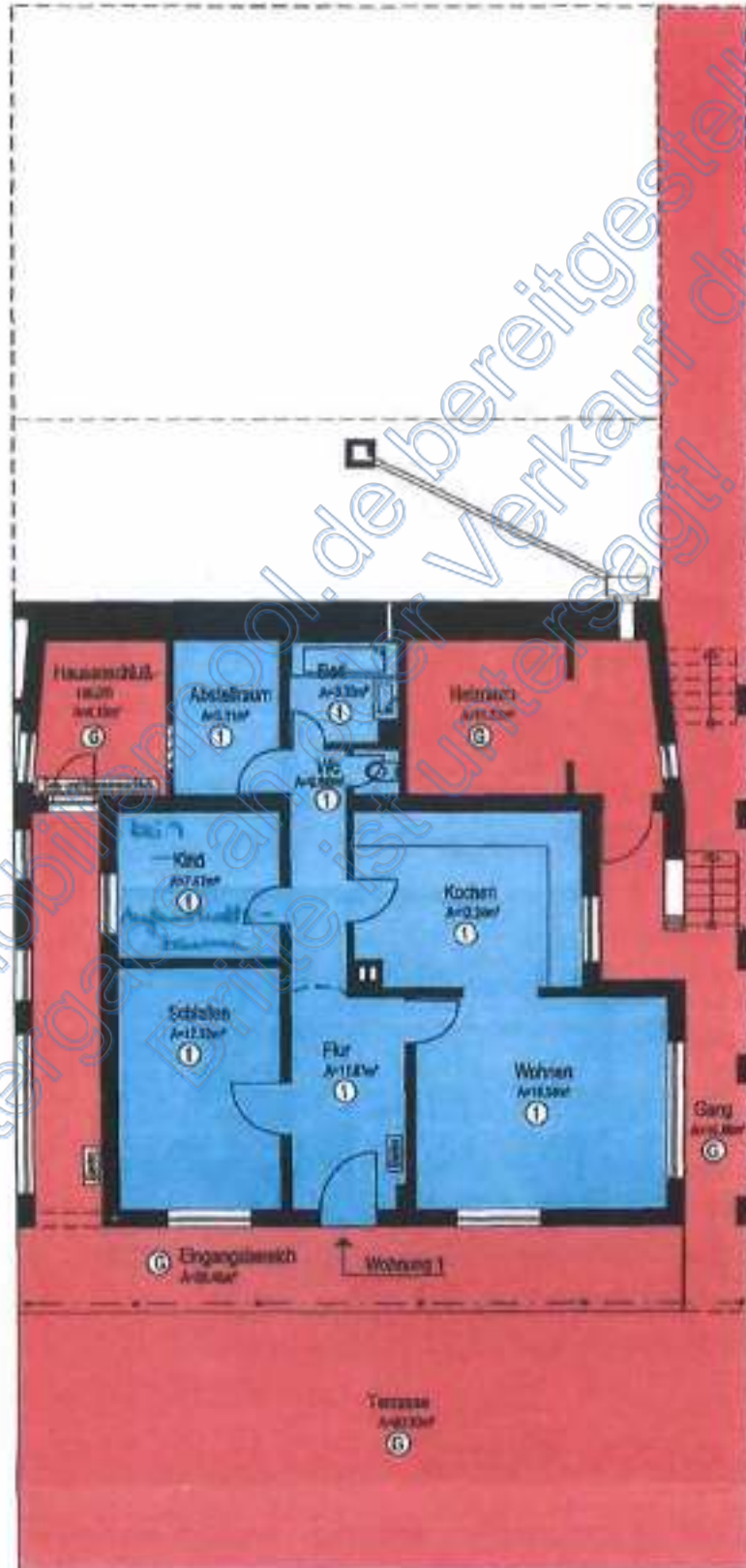


## AUFTEILUNGSPLAN GARAGEN 1 - 6 UNTERGESCHOSS



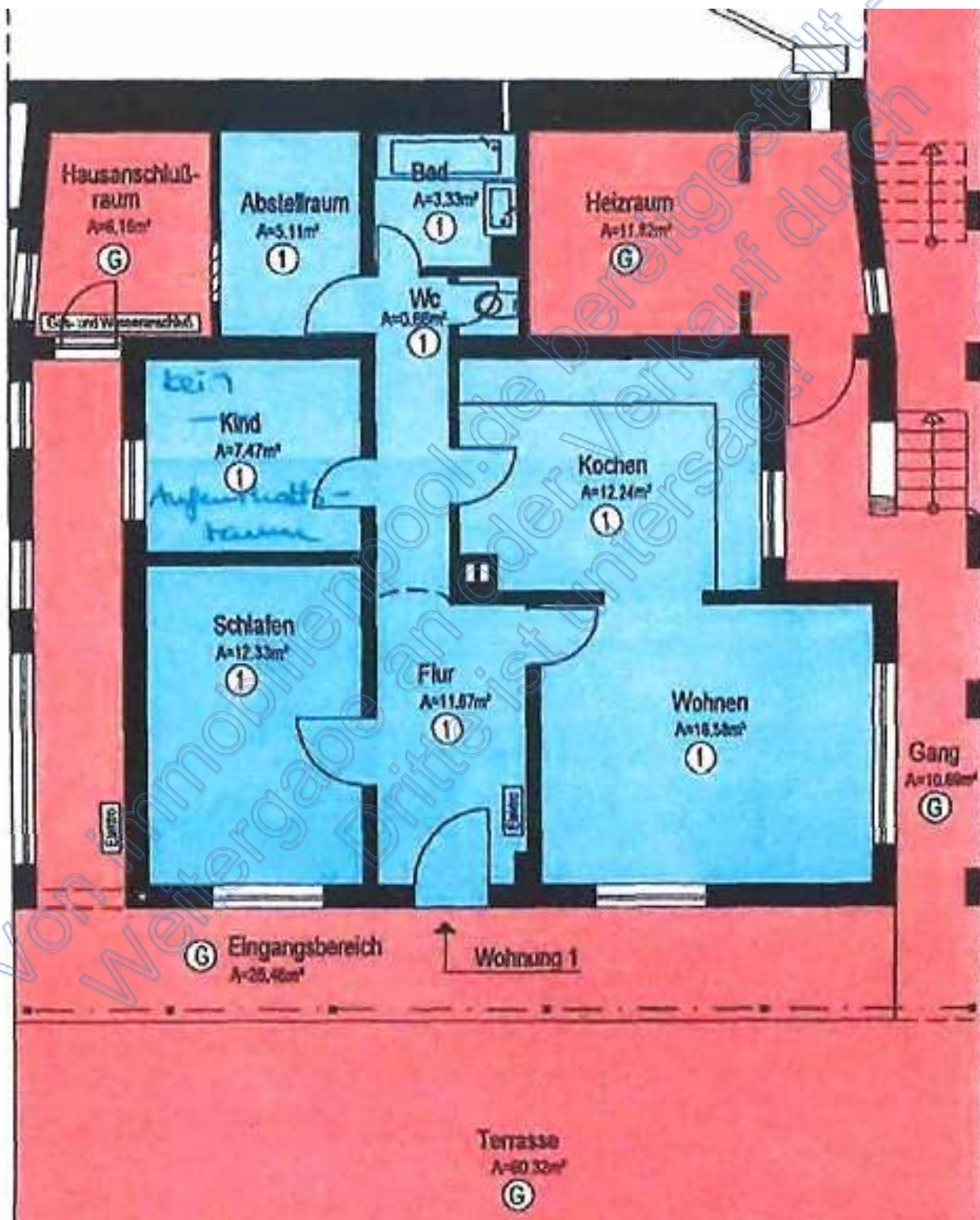


**AUFTEILUNGSPLAN ERDGESCHOSS**  
**WOHNUNG ATP NR. 1**



## AUFTEILUNGSPLAN ERDGESCHOSS

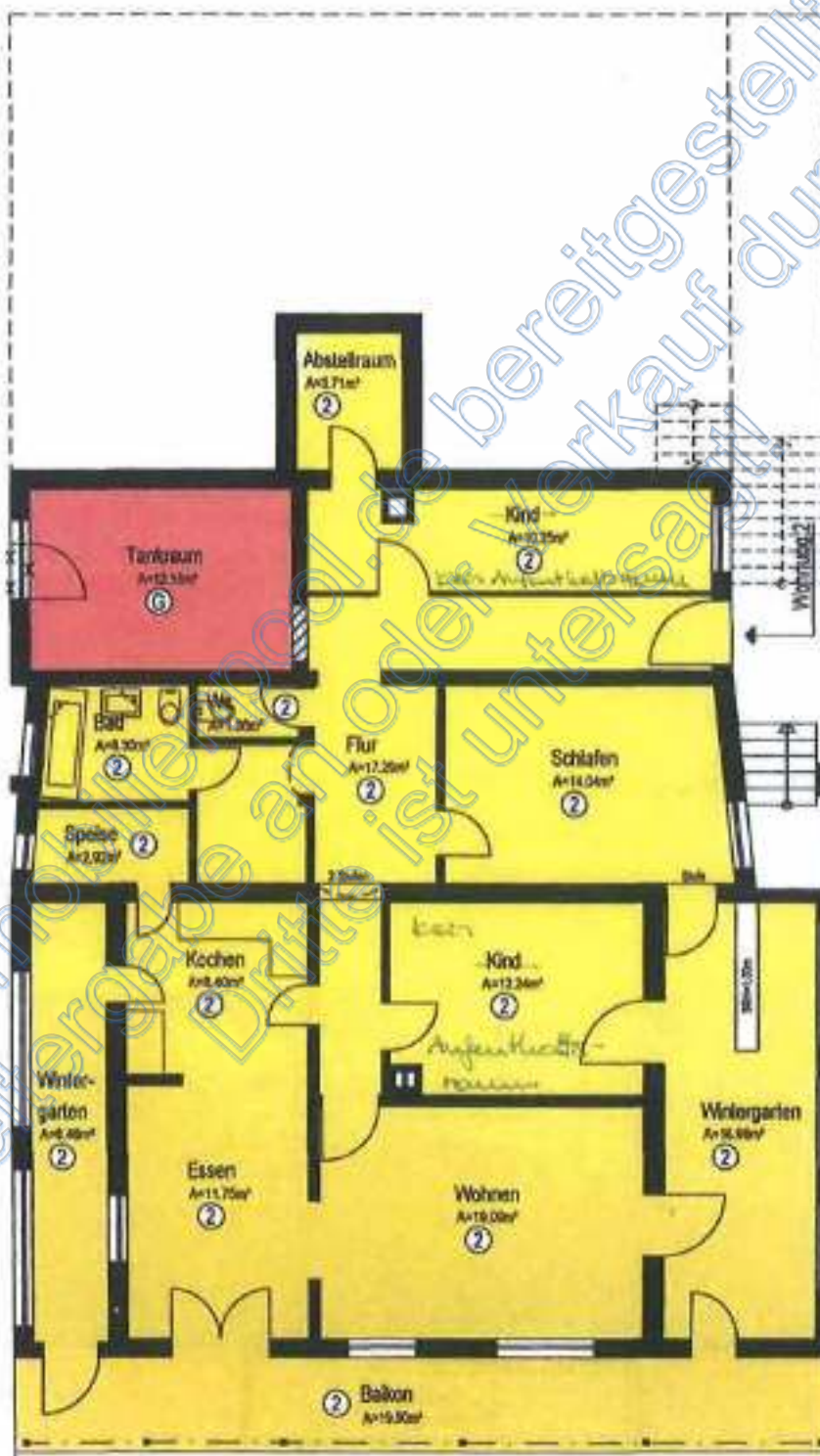
### WOHNUNG ATP NR. 1





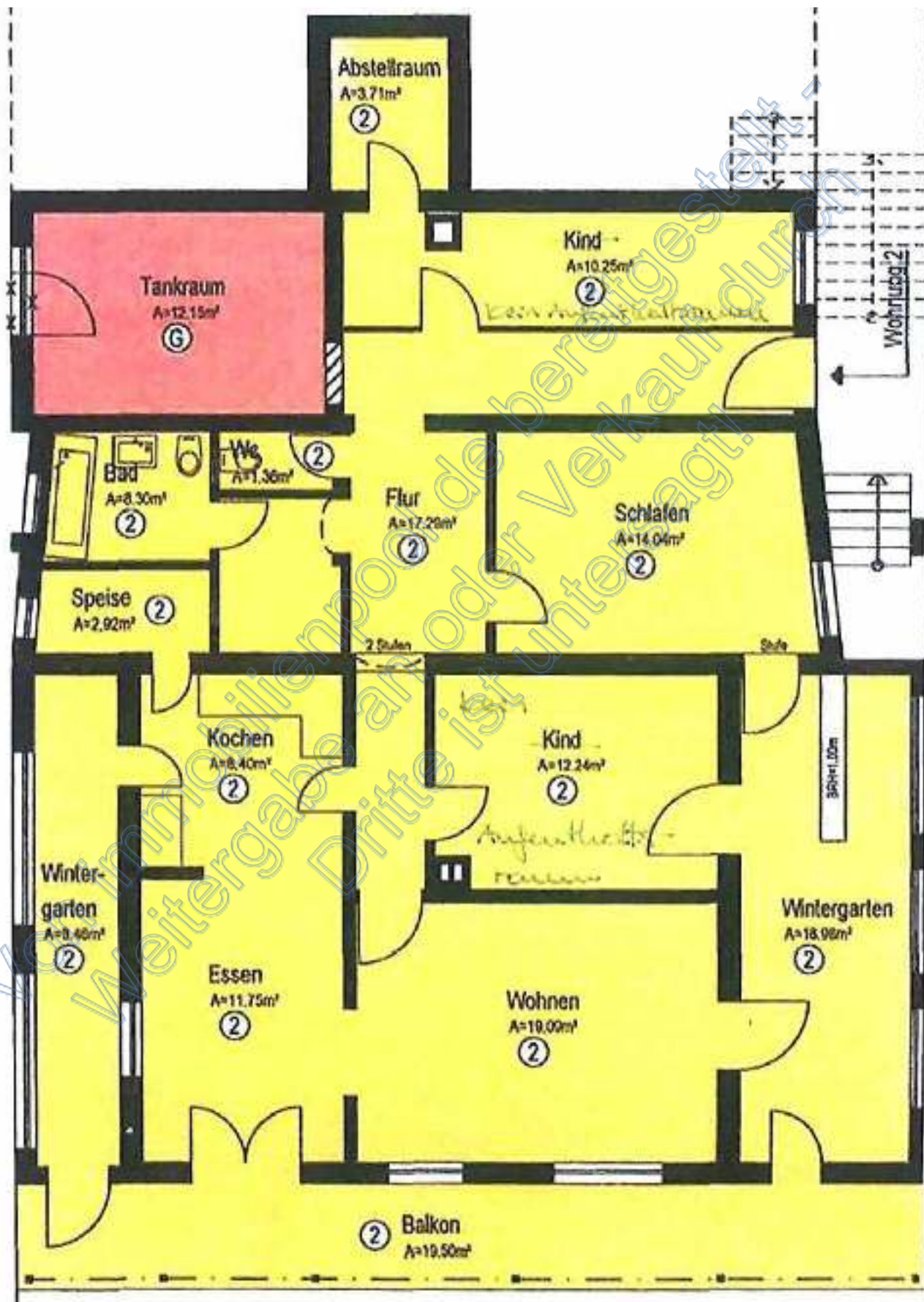
## AUFTEILUNGSPLAN 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG ATP NR. 2

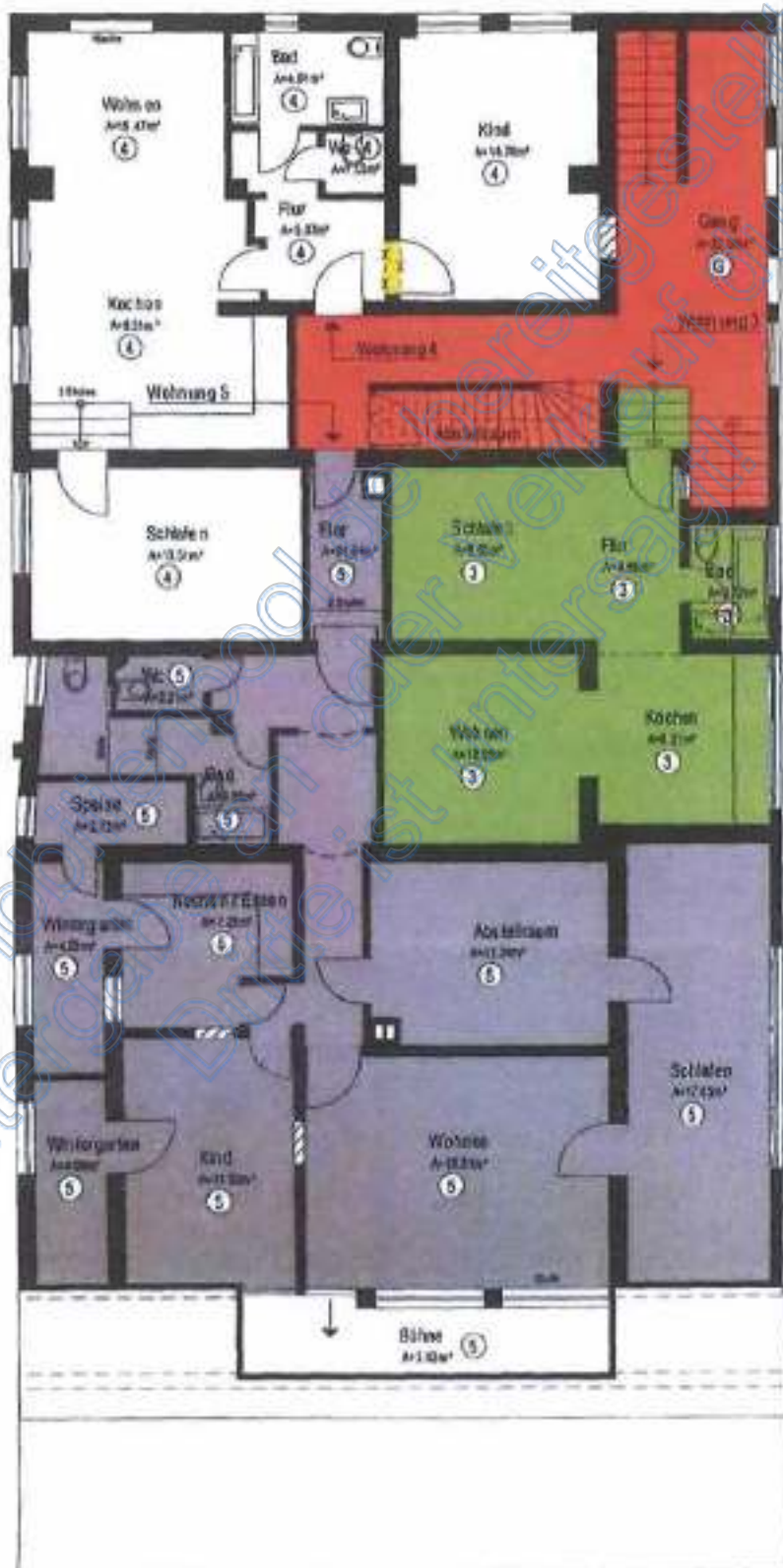




## AUFTEILUNGSPLAN 1. OG WOHNUNG ATP NR. 2

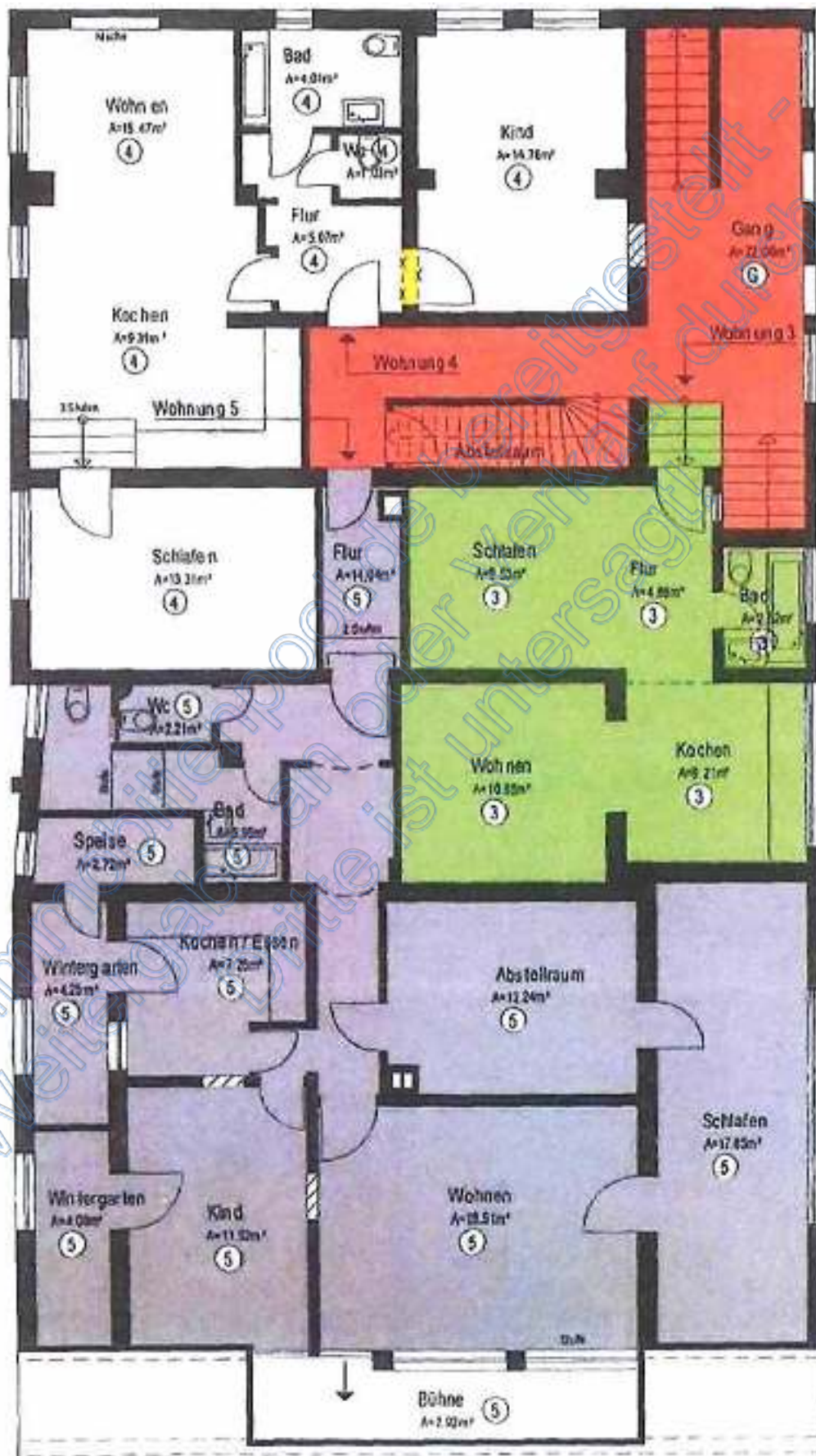


**AUFTEILUNGSPLAN 2. OBERGESCHOSS**  
**WOHNUNGEN ATP NR. 3 + 4 + 5**





## AUFTEILUNGSPLAN 2. OG WOHNUNGEN ATP NR. 3 + 4 + 5

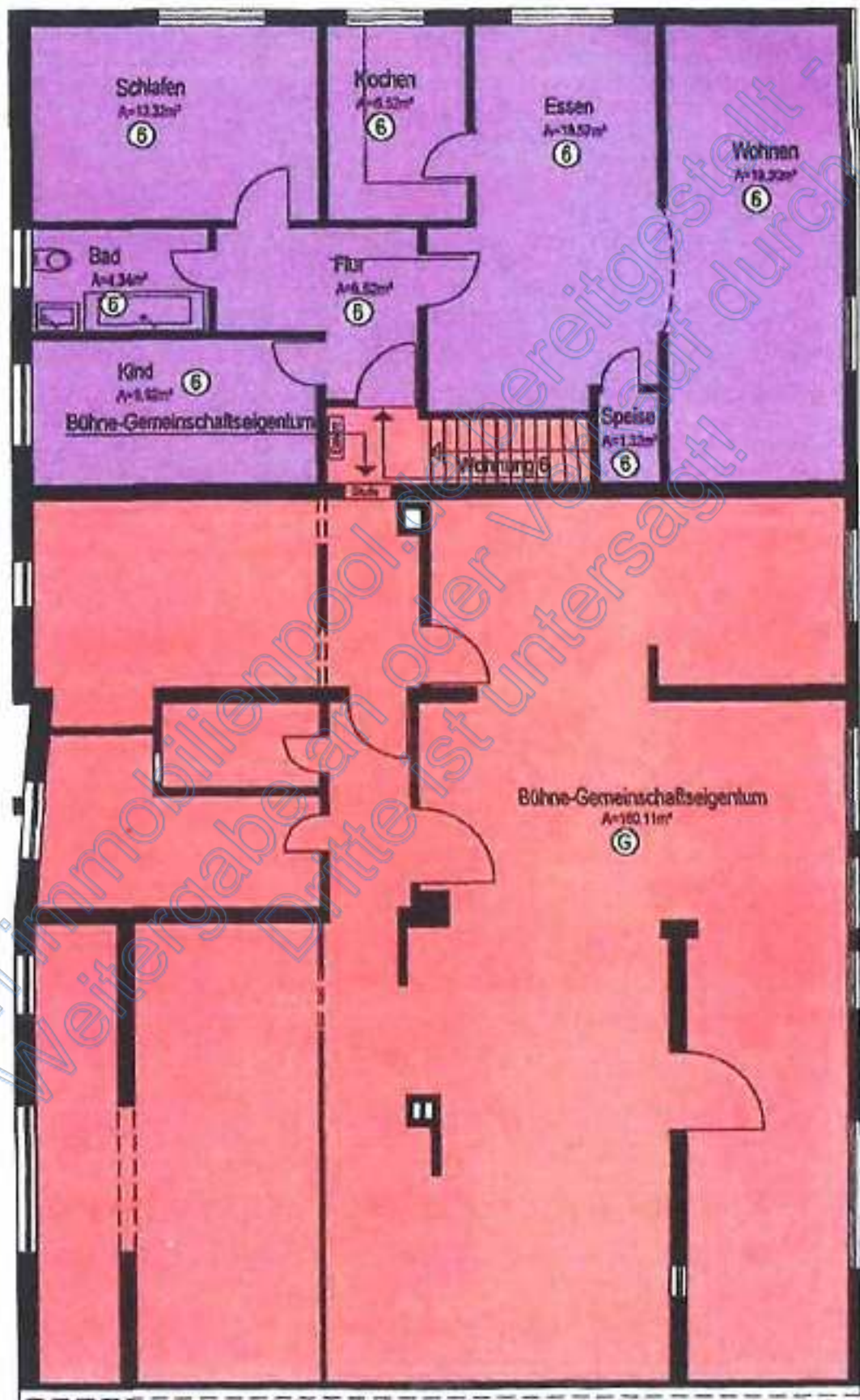




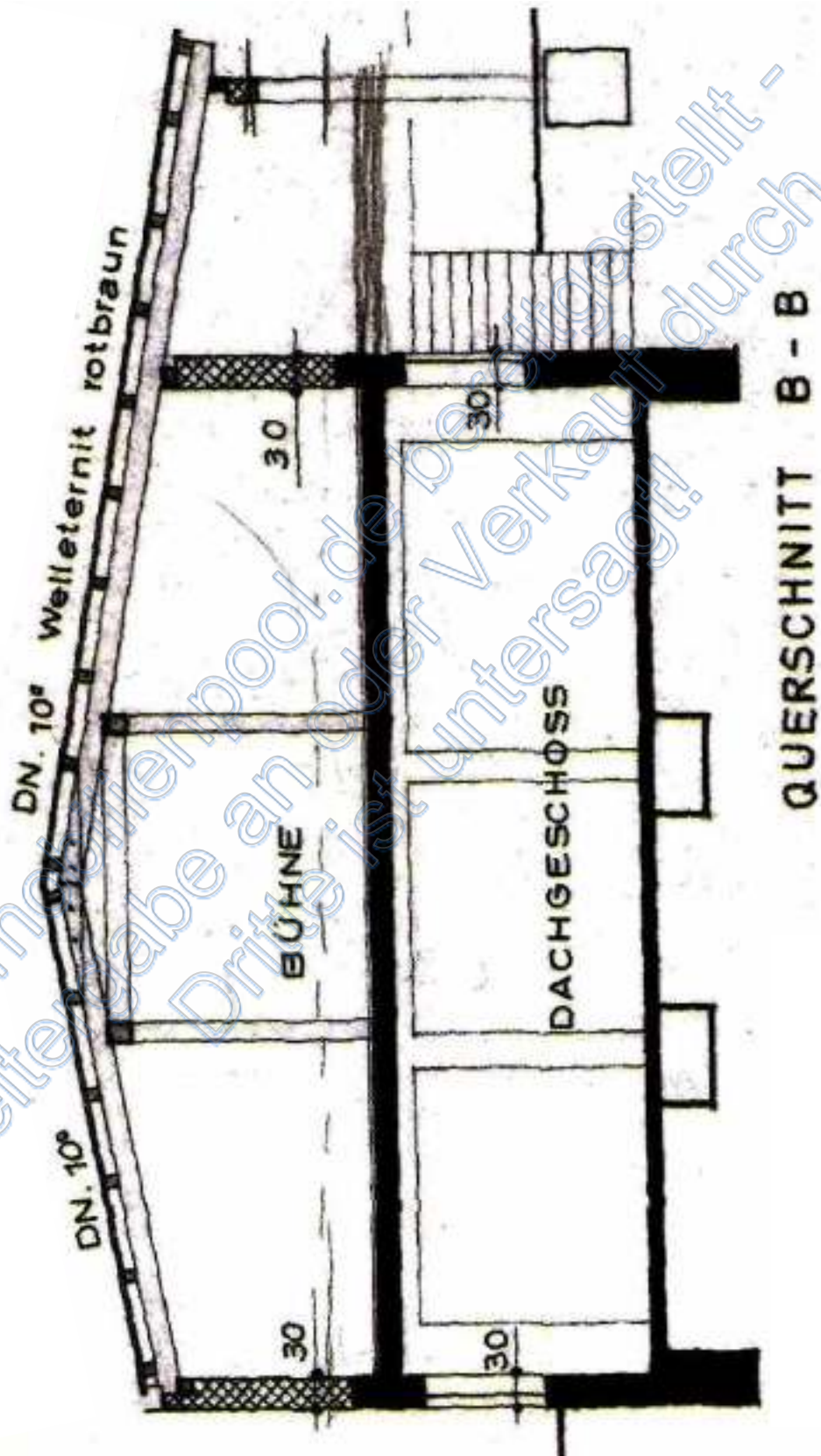
## AUFTEILUNGSPLAN DACHGESCHOSS WOHNUNG ATP NR. 6 + BÜHNENRÄUME



## AUFTEILUNGSPLAN DG WOHNUNG ATP NR. 6 + BÜHNENRÄUME

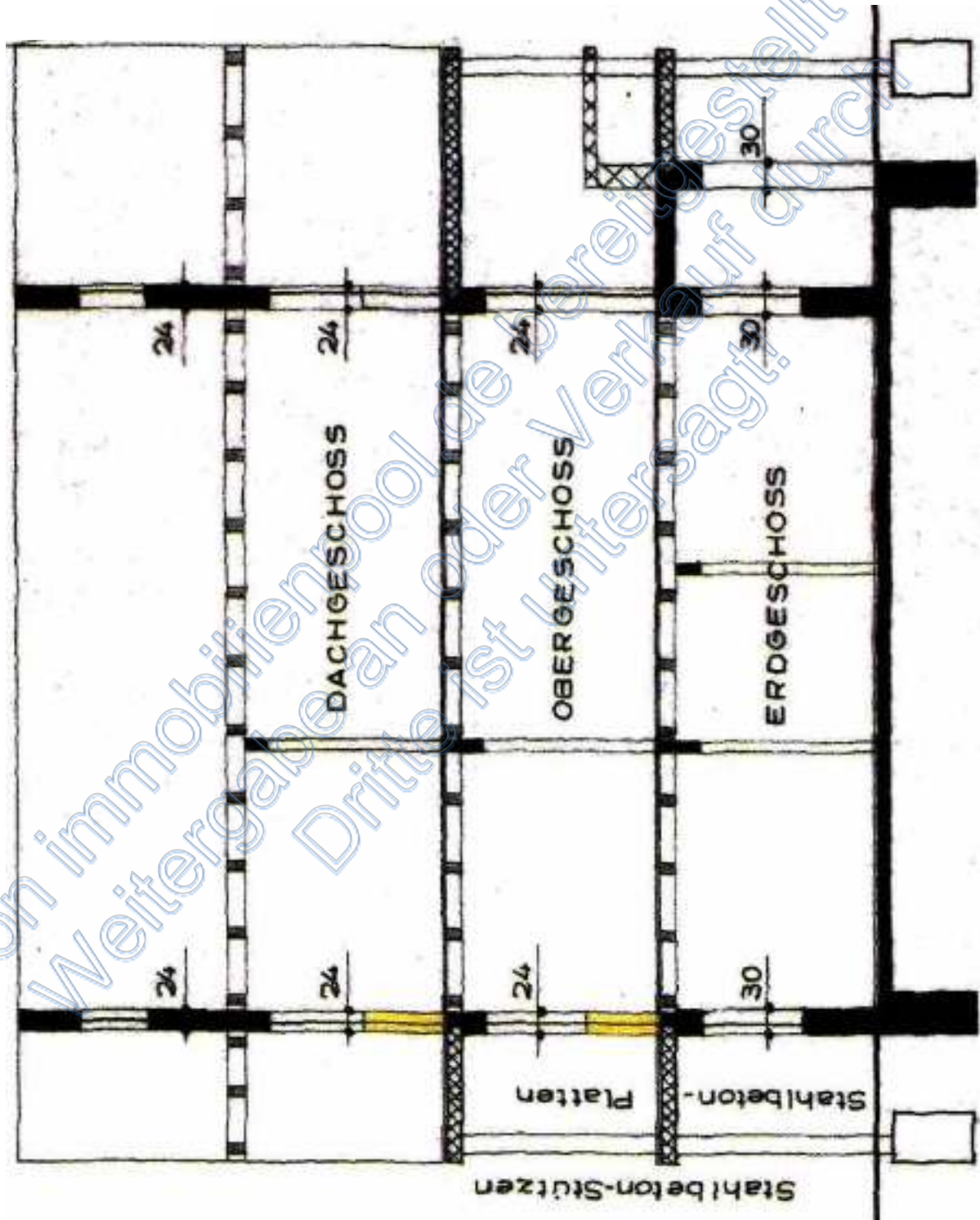


## QUERSCHNITT B

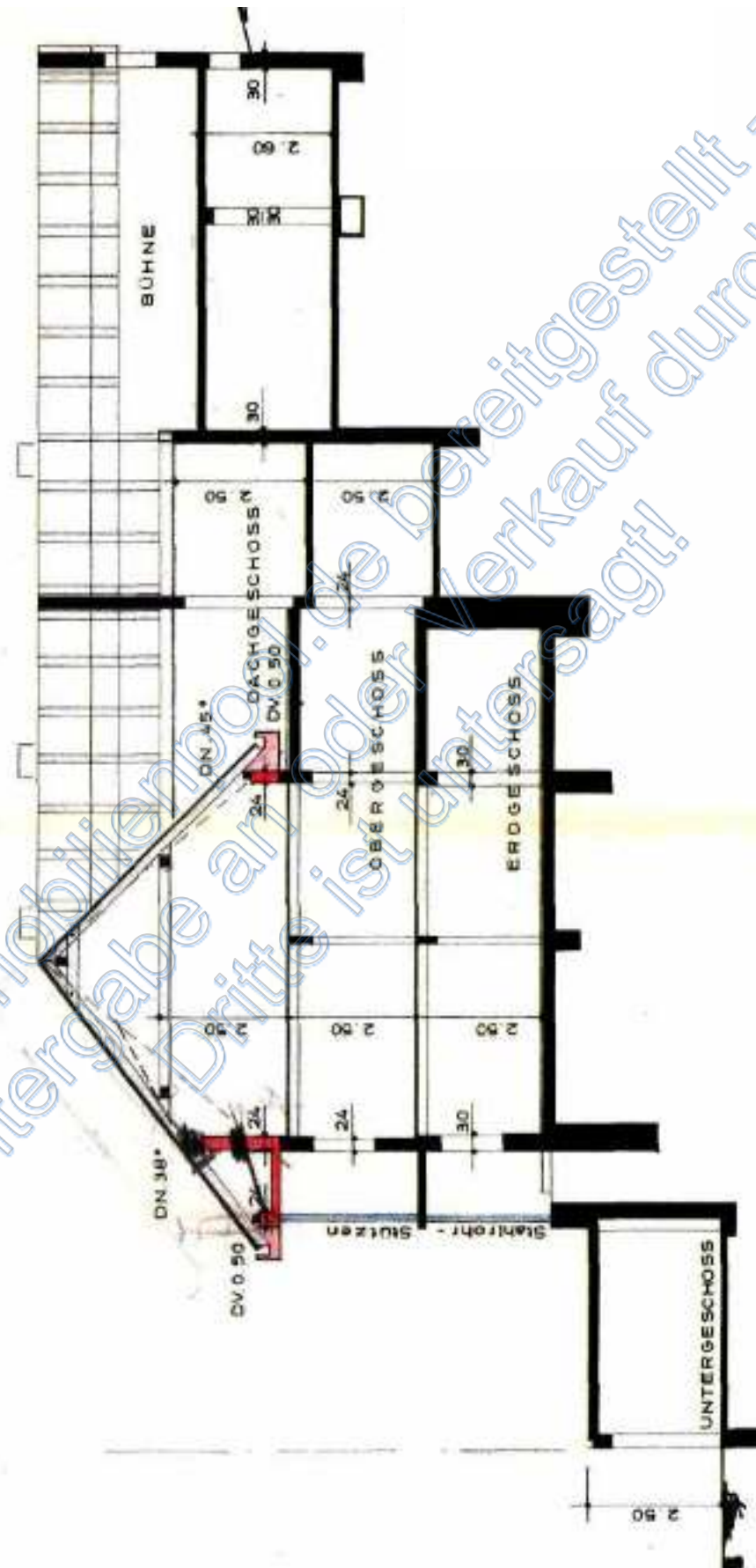




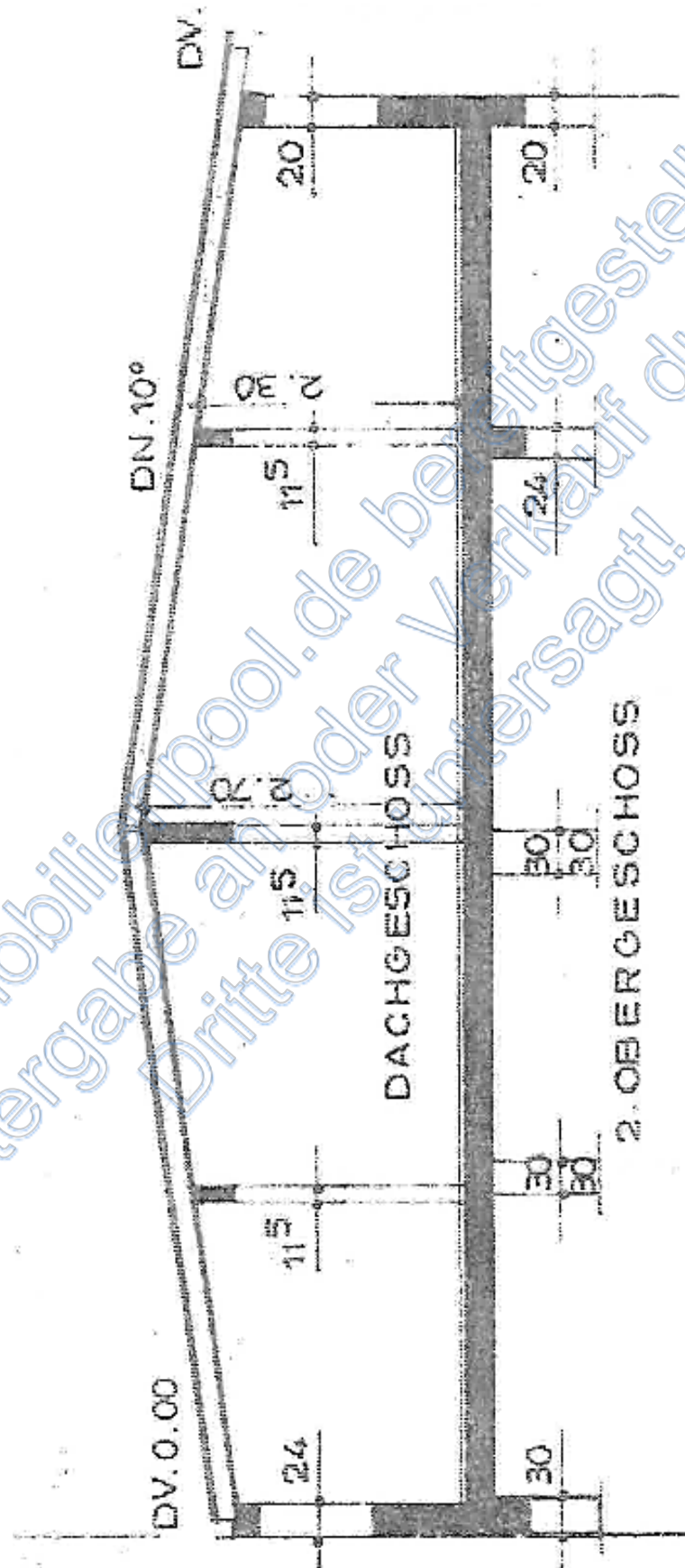
## QUERSCHNITT C



## SCHNITT D

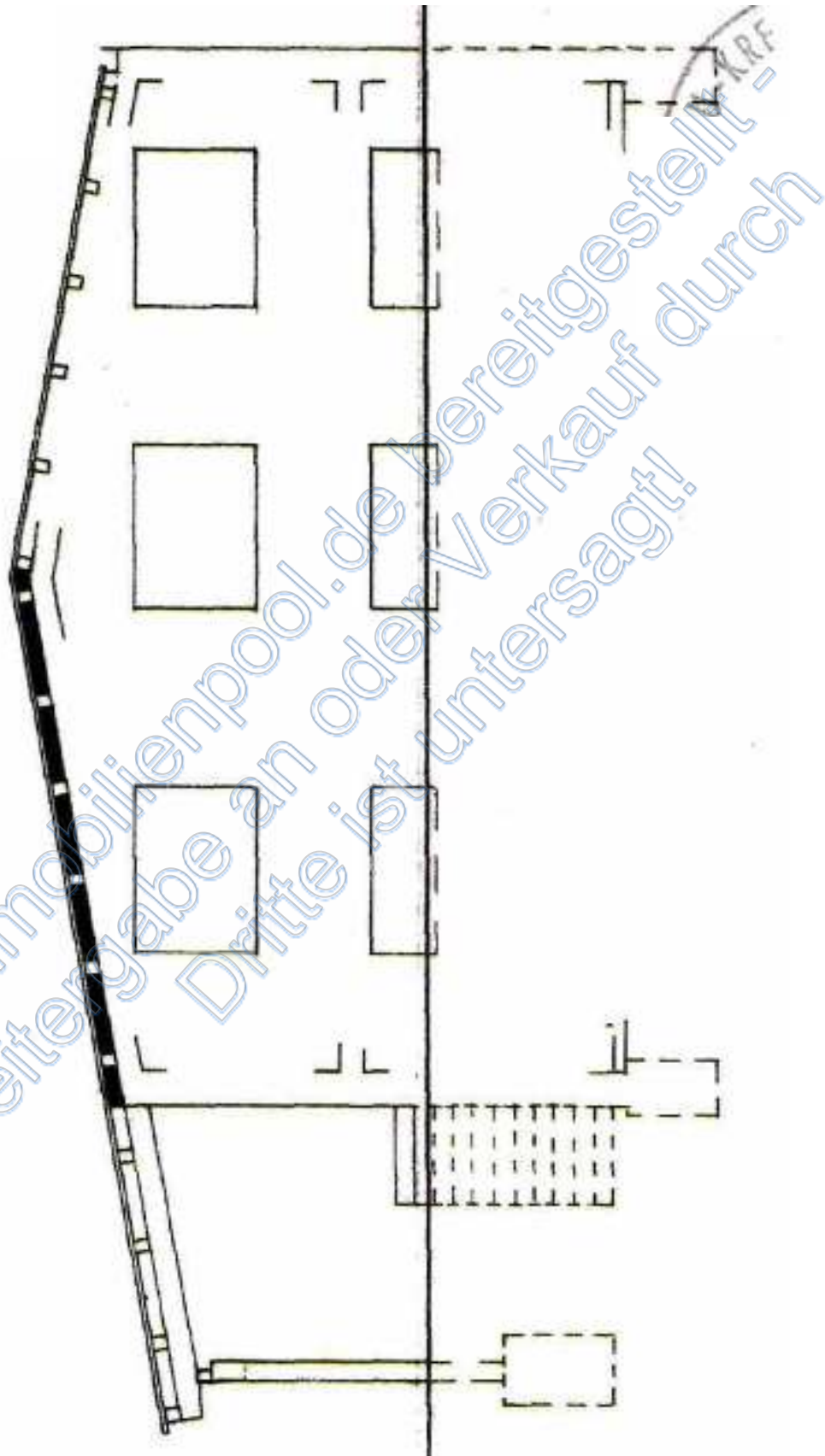


## SCHNITT DACHGESCHOSS





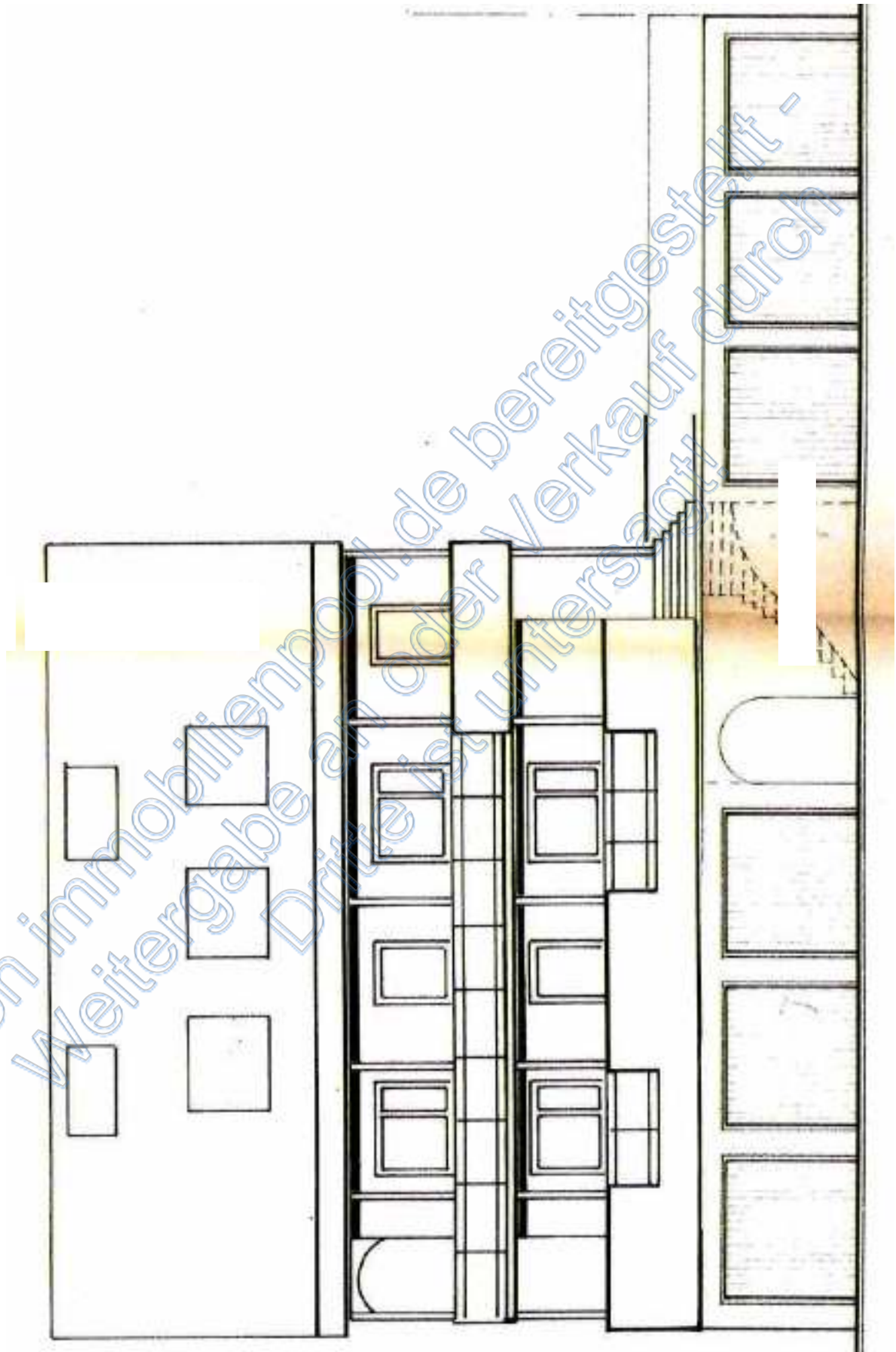
## ANSICHT NORDOSTEN



## ANSICHT SÜDOSTEN

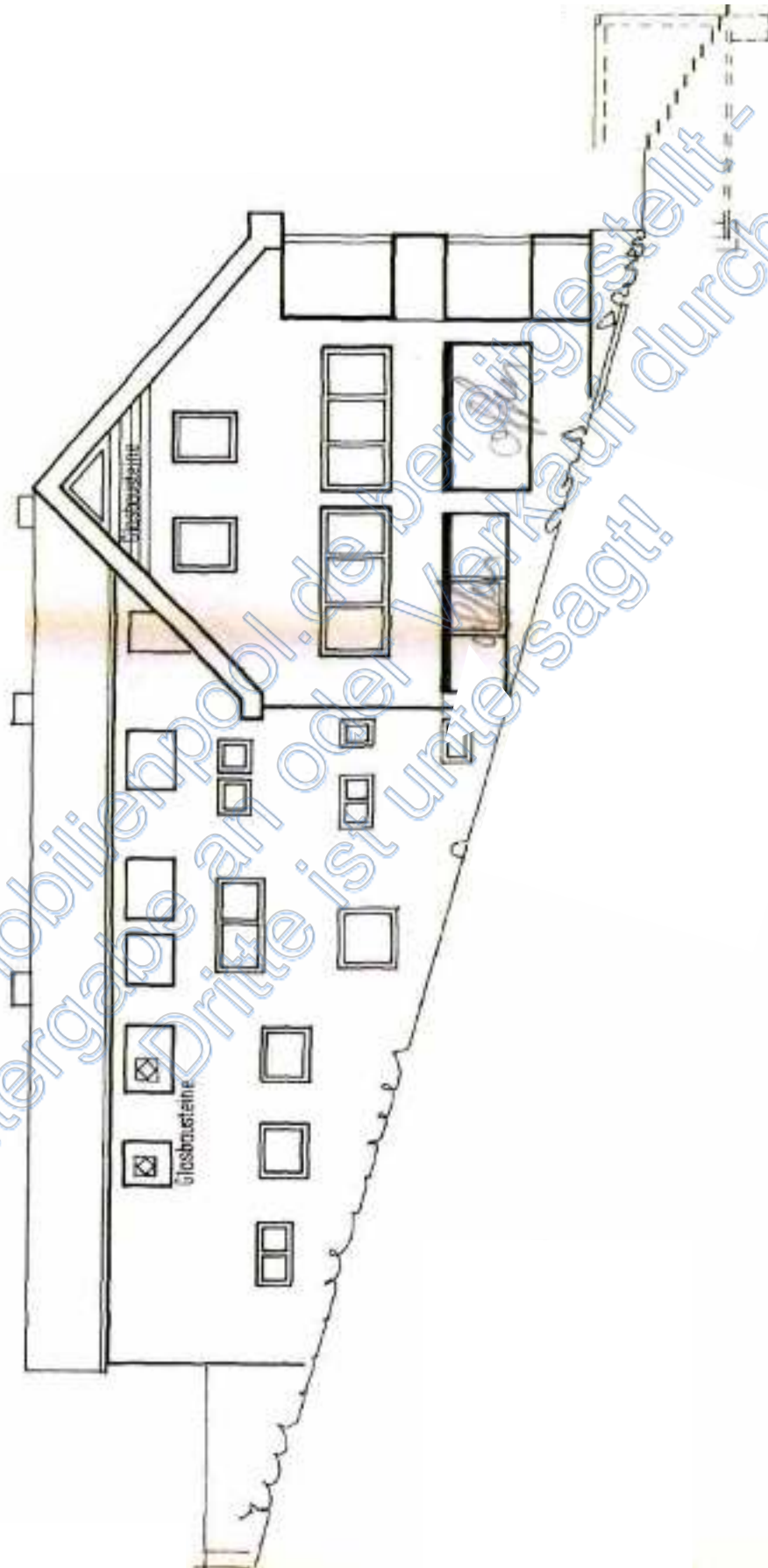


## ANSICHT SÜDWESTEN






## ANSICHT NORDWESTEN



## BEBAUUNGSPLAN 14.01.1988

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



## BAULASTENBLATT 178

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