

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

Wertermittlungstichtag

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

I	Allgemeine Angaben	Seite 3 - 6
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 7 - 8
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite 9 - 18
1.	Rechtliche Gegebenheiten	Seite 9 - 14
2.	Lage und Beschaffenheit	Seite 15 - 18
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite 19 - 25
1.	Mehrfamilienhaus	Seite 19 - 24
2.	Garagen	Seite 25
V	Beschreibung der Wohnungseinheiten	Seite 26 - 37
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
VI	Marktlage und Verkäuflichkeit	Seite 38
VII	Wertermittlung	Seite 39 - 77
1.	Bodenwert	Seite 39
2.	Bodenwertanteile	Seite 40 - 41
3.	Ertragswert	Seite 42 - 74
4.	Verkehrswert	Seite 75 - 77
VIII	Objektfotos	Seite 78 - 153
IX	Planunterlagen	Seite 154 - 175
X	Baulinienplan + Baulastenblatt	Seite 176 - 177

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 Konkursachbearbeiterin

...“ *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.“

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

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 Ifd. 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 gehörenden 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 übertragen.

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 Grundstücksgrenze zu erstellen.

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

Baulastenverzeichnissführer
Westerstetten, den 19. März 2009

Anmerkungen:

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

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

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 Wohngemeinde.

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 umhauste 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 Südosten 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
----------------------	----	-------

Gesamte Wohnfläche EG - DG	483 qm
-----------------------------------	---------------

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
---------------------	-----------	---------

Gesamte Nutzfläche Garagen	92,7 qm
-----------------------------------	----------------

Baujahr und Baugesuche

1948 Wohnhaus

1951 Erstellung einer Garage

1963 Wohnhauserweiterung

1967 Wohnhausum- und Anbau und Erstellung von Garagen

1974/ Erstellung von 2 Garagen und
1978 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. Dachschäden im Südwesten.

Alter Heizungsraum und ehemaliger Öllagerraum.

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.

Baubeschreibung	Außenwände	Massiv verputzt vermutet.
	Innenwände	Massiv verputzt vermutet.
	Dachkonstruktion	Wohnhaus als Hintergebäude mit 2 versetzten Satteldächern als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Im Südwesten üblich steiles Satteldach, im Nordosten um 90° gedrehtes flach geneigtes Satteldach. Vordergebäude Garagen mit Flachdach aus Stahlbetondecken, als Terrasse ausgebildet.
	Dachdeckung	Vergraute Dachplattendeckung auf dem südwestlichen Satteldach mit schadhafter Attikaverkleidung. Auf dem nordöstlichen leicht geneigtem Satteldach rotbraune Blechplatten. Garagendach mit Terrassenplatten.
	Geschosdecken	Stahlbetondecken.
	Geschosstreppen	Im Südwesten massive Stahlbetontreppe von der Straße zum Terrassendach der Garagen, Durchgang zwischen den Garagen nach oben sehr beengt für Mehrfamilienhaus. Entlang der südöstlichen Gebäudefassade massive Aufgangstreppen mit Umhausung. Im Norden im Haus alte Holztreppe zur Wohnung Nr. 6 und zur Bühne.
	Fassade	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.												
	<table><tbody><tr><td>Nutzfläche Garage 1 (2/1.000)</td><td>15,2 qm</td></tr><tr><td>Nutzfläche Garage 2 (4/1.000)</td><td>28,0 qm</td></tr><tr><td>Nutzfläche Garage 3 (1/1.000)</td><td>11,5 qm</td></tr><tr><td>Nutzfläche Garage 4 (1/1.000)</td><td>12,7 qm</td></tr><tr><td>Nutzfläche Garage 5 (1/1.000)</td><td>12,7 qm</td></tr><tr><td>Nutzfläche Garage 6 (1/1.000)</td><td>12,6 qm</td></tr></tbody></table>	Nutzfläche Garage 1 (2/1.000)	15,2 qm	Nutzfläche Garage 2 (4/1.000)	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
Nutzfläche Garage 1 (2/1.000)	15,2 qm												
Nutzfläche Garage 2 (4/1.000)	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												
Verkäuflichkeit	Allgemeine Bewertung der Verkäuflichkeit 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 vorhanden 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	<u>Wohnung ATP Nr. 1 im EG</u> 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 Reibeputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet.

Decken, vermutlich Reibeputz 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 „Wintergartenen“, s. a. Grundrissplan.

Belichtung

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Südosten, Südwesten und Nordwesten. Der Abstellraum, Gäste-WC, Flur, Vorräum 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 Grundrissssituation aber eher zwiespältiger Eindruck.

Vermietbarkeit

Nicht einschätzbar, s.a. Verkäuflichkeit.

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 vorhanden 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 umhäussten 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	<u>Wohnung ATP Nr. 3 im südöstlichen 2. OG</u> 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 Reibeputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet.

Decken, vermutlich Reibeputz weiß gestrichen.

Türen, vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert.

Gesamteindruck

Nicht bekannt.

Vermietbarkeit

Nicht einschätzbar, s.a. Verkäuflichkeit.

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 vorhanden 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 umhauften Außengang vorbei am gemeinschaftlichen Treppenhaus im 2. Obergeschoß.
Größe der Wohnung	Wohnfläche Wohnung ATP Nr. 4 ca. 61 qm.
Anzahl der Räume	<u>Wohnung ATP Nr. 4 im nordwestlichen 2. OG</u> 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 Reibeputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet. Decken , vermutlich Reibeputz weiß gestrichen. Türen , vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert.
Gesamteindruck	Nicht bekannt.
Vermietbarkeit	Nicht einschätzbar, s.a. Verkäuflichkeit.

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 vorhanden 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 umhauften 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 verinkeltes 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

Vermietungssituation

Leerstand vermutet.

Grundrissgestaltung

Unzeitgemäßer Grundriss mit großem innenliegenden Abstellraum als Durchgangsraum.

Kein Balkon vorhanden.

Belichtung

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Südosten, Südwesten und Nordwesten.

Der Flur, Gäste-WC und der Abstellraum benötigen künstliche Beleuchtung.

Die innenliegende Essküche hat nur ein Fenster zum sogenannten „Wintergarten“.

Stellplätze, Garagen

Keine Garagen, kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Keine Stellplätze auf dem 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 Reibeputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet.

Decken, vermutlich Reibeputz weiß gestrichen.

Türen, vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert.

Gesamteindruck

Nicht bekannt.

Vermietbarkeit

Nicht einschätzbar, s.a. Verkäuflichkeit.

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 vorhanden 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 umhauften Außengang über das gemeinschaftliche Treppenhaus im 2. Obergeschoss.
Größe der Wohnung	Wohnfläche Wohnung ATP Nr. 6 ca. 78 qm.
Anzahl der Räume	<u>Wohnung ATP Nr. 6 im nördlichen DG</u> 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 Reibeputz weiß gestrichen, Bad und WC Fliesen vermutet. Decken , vermutlich Reibeputz weiß gestrichen. Türen , vermutlich alte Zimmertüren neu weiß lackiert.
Gesamteindruck	Nicht bekannt.
Vermietbarkeit	Nicht einschätzbar, s.a. Verkäuflichkeit.

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 Grundriss situation** 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 Gebiet nicht so gefragt wie im städtischen Raum und erzielen auch nicht so hohe Preise wie in verdichteten Wohngegenden.

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
Gesamter Bodenwert Flst. 271 aufgerundet	€ 120.000,00

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 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 gm)

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

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 %
Zuschlag für 1. OG-Wohnung ATP Nr. 2	+ 7 %

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 %
Zuschlag für 2. OG-Wohnung ATP Nr. 3	+ 4 %

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 %
Zuschlag für 2. OG-Wohnung ATP Nr. 4	+ 4 %

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

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

DG-Wohnung ATP Nr. 6 (78 qm)

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

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 Mietpreisseigerungen 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 Mietpreisseigerungen 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 Mietpreisseigerungen 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 Mietpreisseigerungen 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 Mietpreisseigerungen 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 Mietpreisseigerungen 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/mlt.

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
Gesamte monatliche Marktmiete (Mietwert)						€ 5.085,95

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 (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 Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden 2010)	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		6,0 Punkte

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 (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€ 36,78
- Mietausfallwagnis	ca. 2,0 %	€ 147,12
- Instandhaltungskosten 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 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 137,94/1.000 = € 15.173,40 ger.	- = € 15.200,00

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.) 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 Jahresreinertrag € 14.528,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 %
Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Rest-
nutzungsdauer 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 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. 2 x 287,32/1.000 = € 31.605,20 ger.	- = € 31.600,00

Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung:

./. Wertabschlag für Renovierungsanstau 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 (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€ 21,50
- Mietausfallwagnis	ca. 2,0 %	€ 85,98
- Instandhaltungskosten 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 Vermarktung- 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 (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€ 33,54
- Mietausfallwagnis	ca. 2,0 %	€ 134,16
- Instandhaltungskosten 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 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 125,15/1.000 = € 13.766,50 ger.	- = € 13.800,00

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.). 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 (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€ 59,05
- 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 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 209,42/1.000 = € 23.036,20 ger.	- = € 23.000,00

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

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

- 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 Restnutzungsdauer 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 erschwerteten Befahrbarkeit psch. 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; ca. 12,0 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietverlust von Garage 1 € 840,00 x 2 = € 1.680,00 gerundet	- = € 1.680,00
Ertragswert Garage 1 mit Abstellbereich	€ 8.745,00
Ertragswert Garage 1 mit Abstellbereich gerundet	€ 9.000,00

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 erschwerteten Befahrbarkeit psch. 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; ca. 11,8 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietwertausfall von Garage 2 € 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 (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€ 3,60
- 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		
Gebäudeanteil am Jahresertrag	= €	3,00
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 erschwerteten 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 Jahresmietverlust von Garage 3 € 720,00 x 2 = € 1.440,00 gerundet	- = € 1.450,00
Ertragswert Garage 3	€ 7.060,00
Ertragswert Garage 3 gerundet	€ 7.000,00

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 (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€ 3,60
- 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		
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 erschwerteten 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 Jahresmietverlust von Garage 4 € 720,00 x 2 = € 1.440,00 gerundet	- = € 1.450,00
Ertragswert Garage 4	€ 7.060,00
Ertragswert Garage 4 gerundet	€ 7.000,00

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 (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€ 3,60
- 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		
Gebäudeanteil am Jahresertrag	= €	3,00
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 erschwerteten 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 Jahresmietverlust von Garage 5 € 720,00 x 2 = € 1.440,00 gerundet	- = € 1.450,00
Ertragswert Garage 5	€ 7.060,00
Ertragswert Garage 5 gerundet	€ 7.000,00

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 (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€ 3,60
- 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		
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 erschwerteten Befahrbarkeit psch. ca. 10 % vom vorläufigen mängelfreien Ertragswert	- = € 1.180,00
./. Wertabschlag wegen derzeitiger Unverkäuflichkeit der einzelnen Eigentumsanteile, des damit stark eingeschränk- ten Käuferkreises und einer länger anzunehmenden Vermarktungs- bzw. Wartezeit bis zur Wiederbelebung der Garagennutzung; ca. 12,2 % des vorläufigen mängelfreien Ertragswertes bzw. 2 x den Jahresmietverlust von Garage 6 € 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 verkauflich, 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.

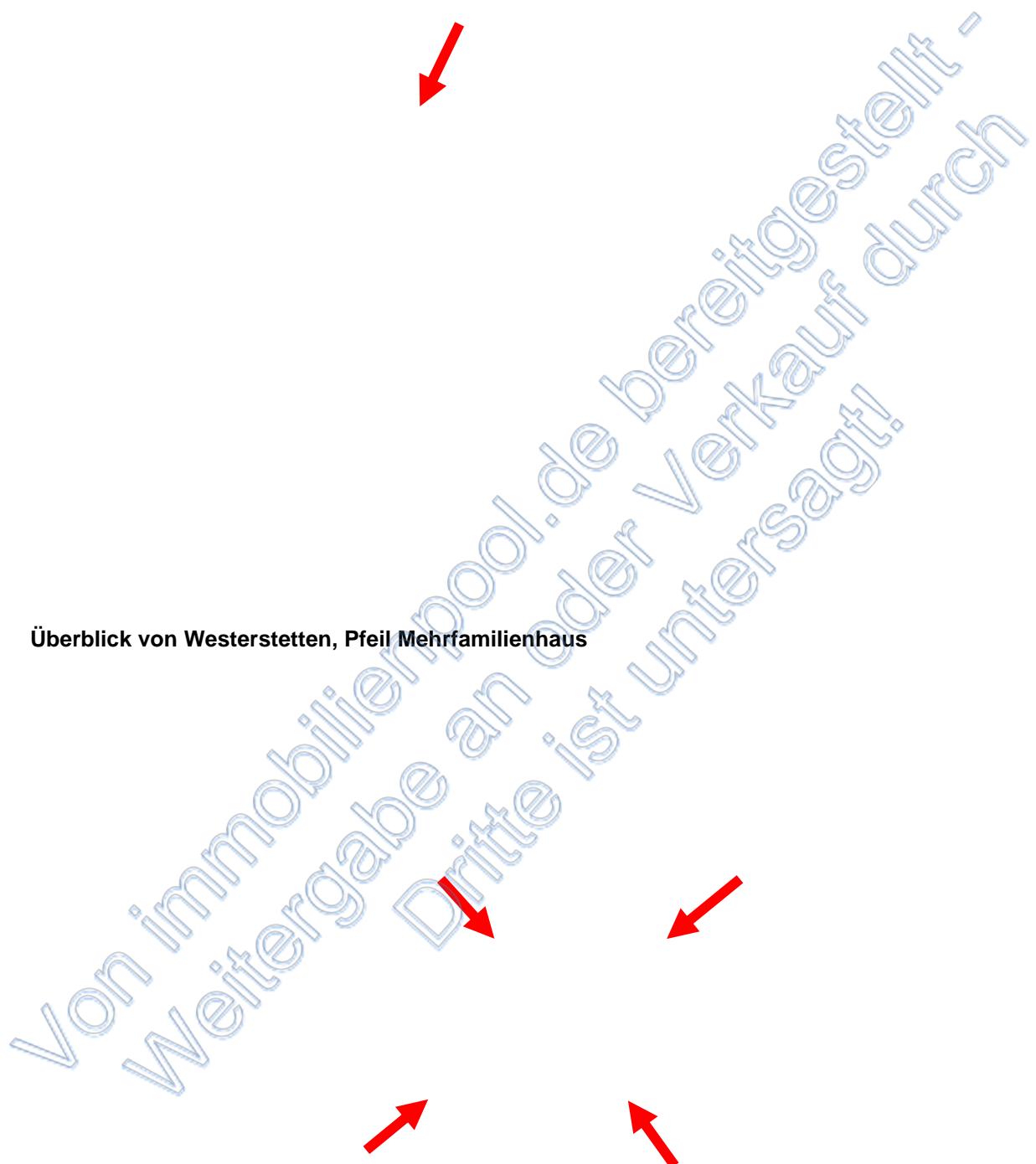
Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:

Nellingen, den 30.08.2025

Der Sachverständige

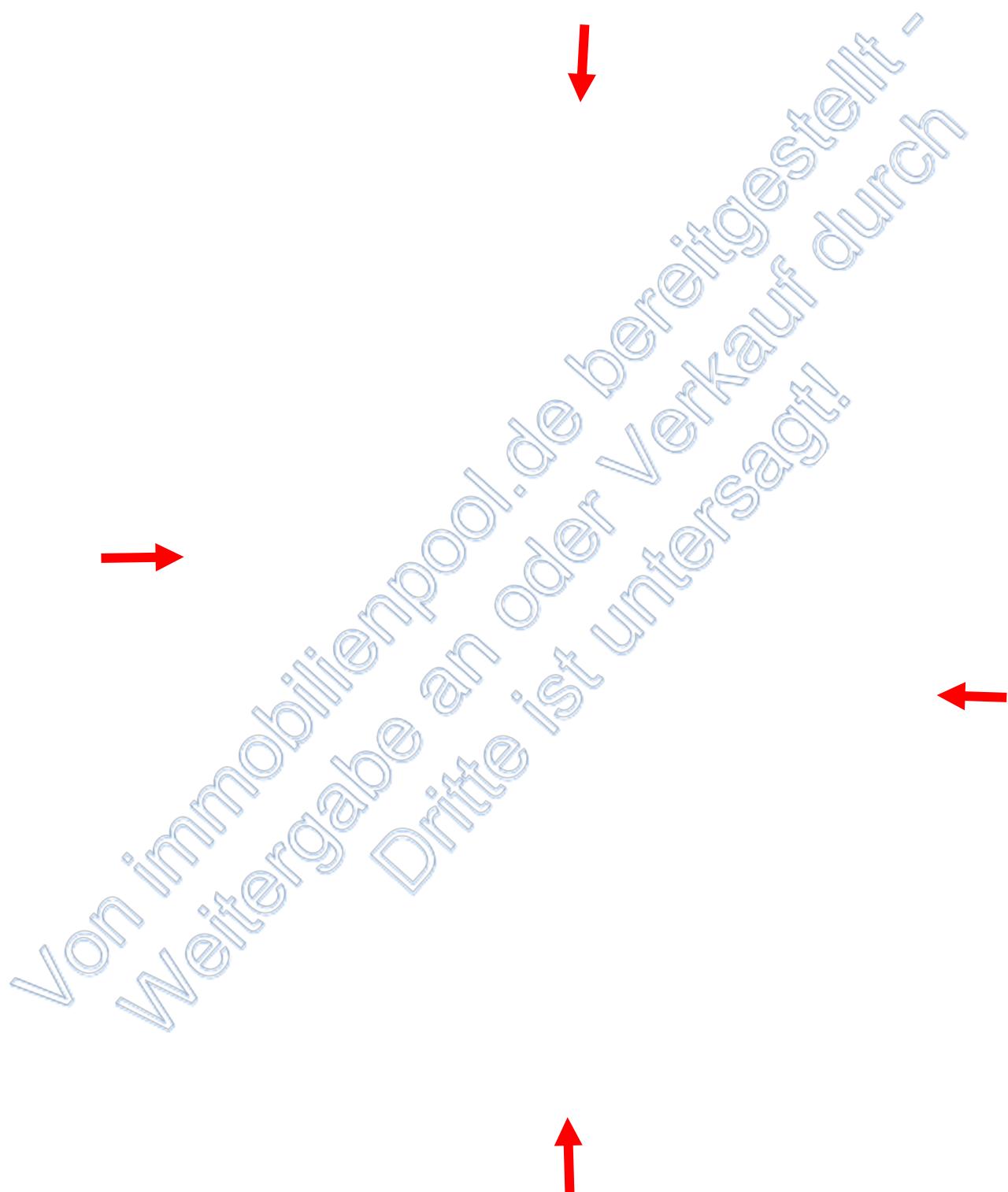
GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS



Überblick von Westerstetten, Pfeil Mehrfamilienhaus

Nordwestlicher Ortsrand von Westerstetten, Pfeile Mehrfamilienhausgrundstück

GOOGLE-EARTH LUFTFOTO



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

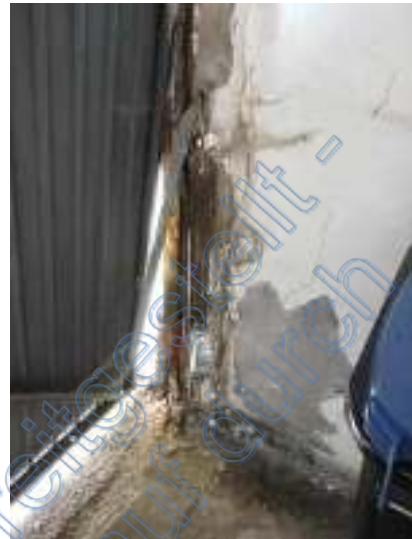


Bodenschäden

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

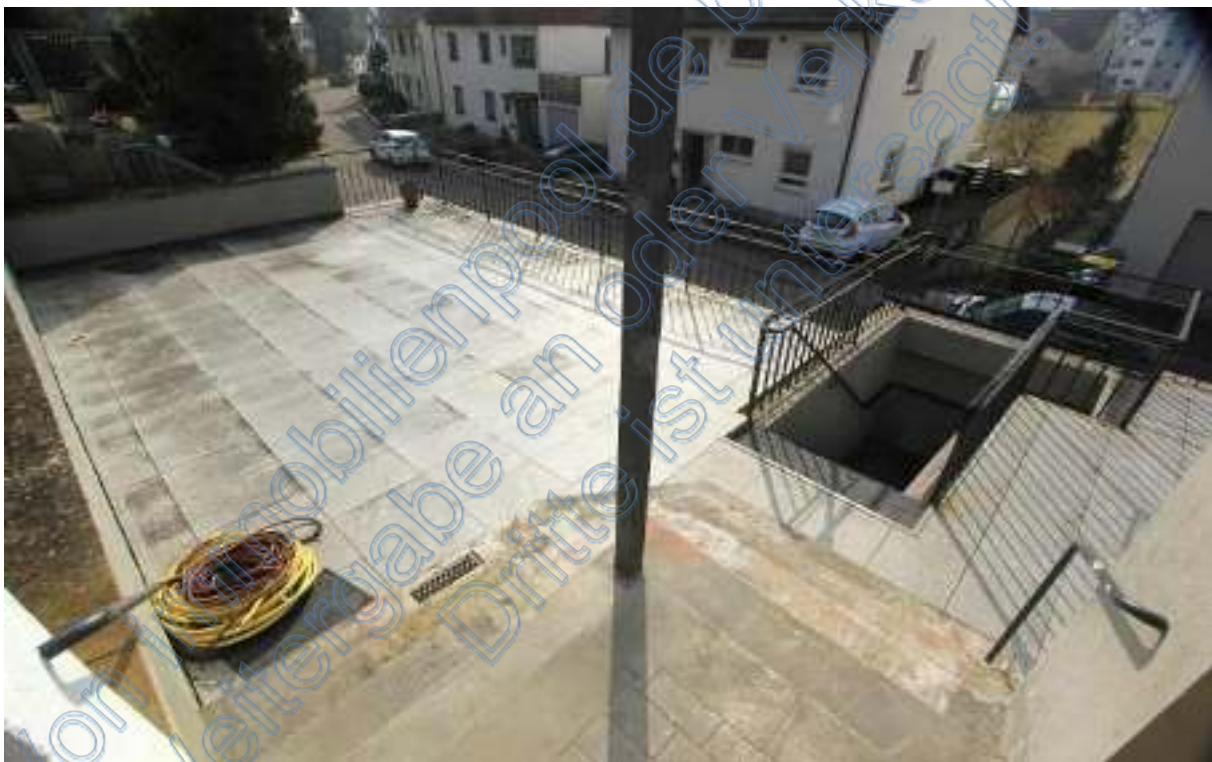


Mehrfamilienhaus, Treppenaufgang ohne Belag, südliche Terrasse und östlicher Garten

AUSSENFOTOS



Blick von der Terrasse auf den südlichen Garagendächern zum Garten



Terrasse auf den südlichen Garagendächern, unten Treppe zum Laubengang

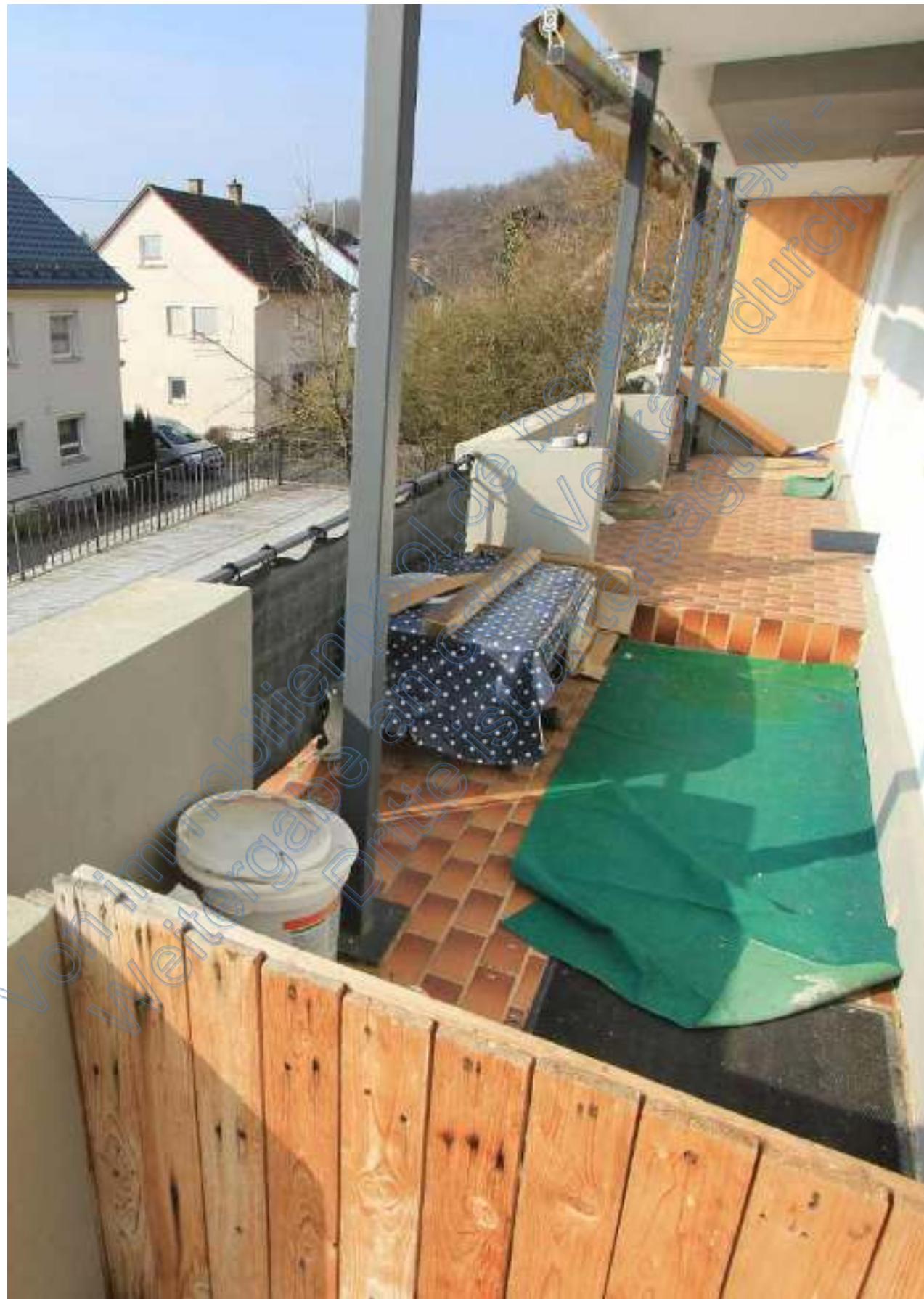


Terrasse und Wohnhaus von Südosten



Außengang im Südwesten vor Wohnung 1

AUSSENFOTOS VOR WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG

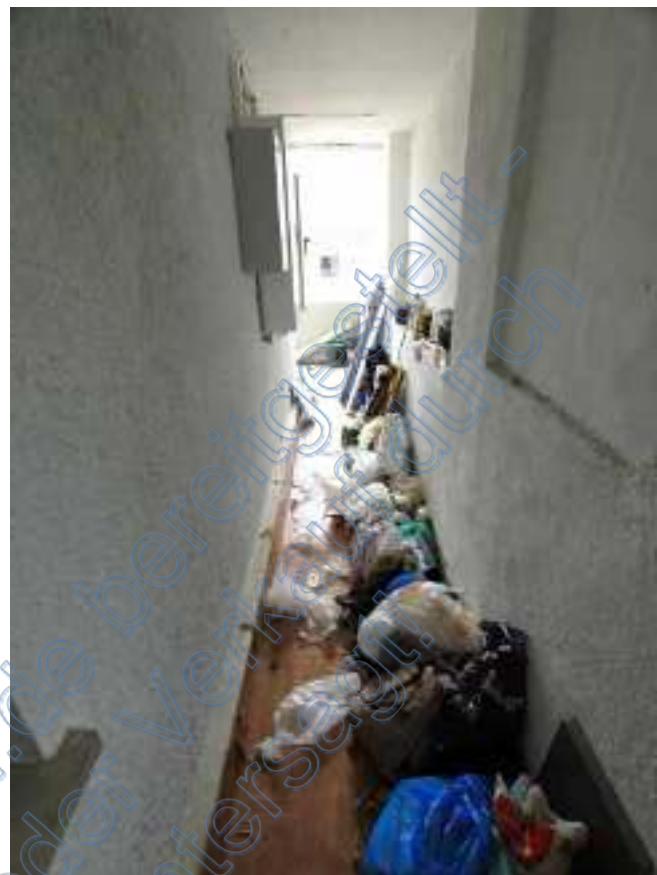


Gemeinschaftlicher Eingangsbereich im EG vor Wohnung 1

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

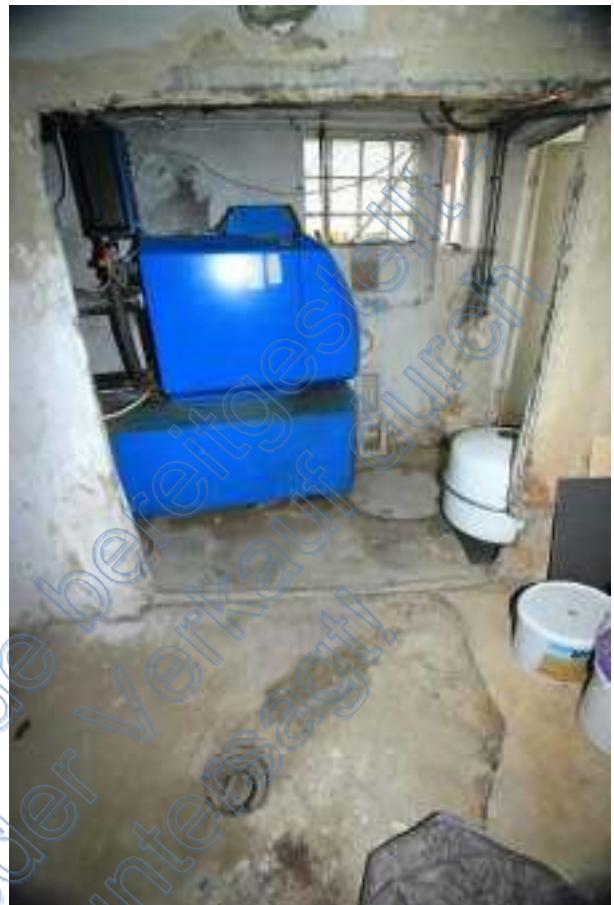


Treppenaufgänge von oben

FOTOS HEIZRAUM EG



Vorderer Heizraum



Heizraum

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

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 Außentreppen im Laubengang



Balkon im Südwesten, Blick nach Südosten

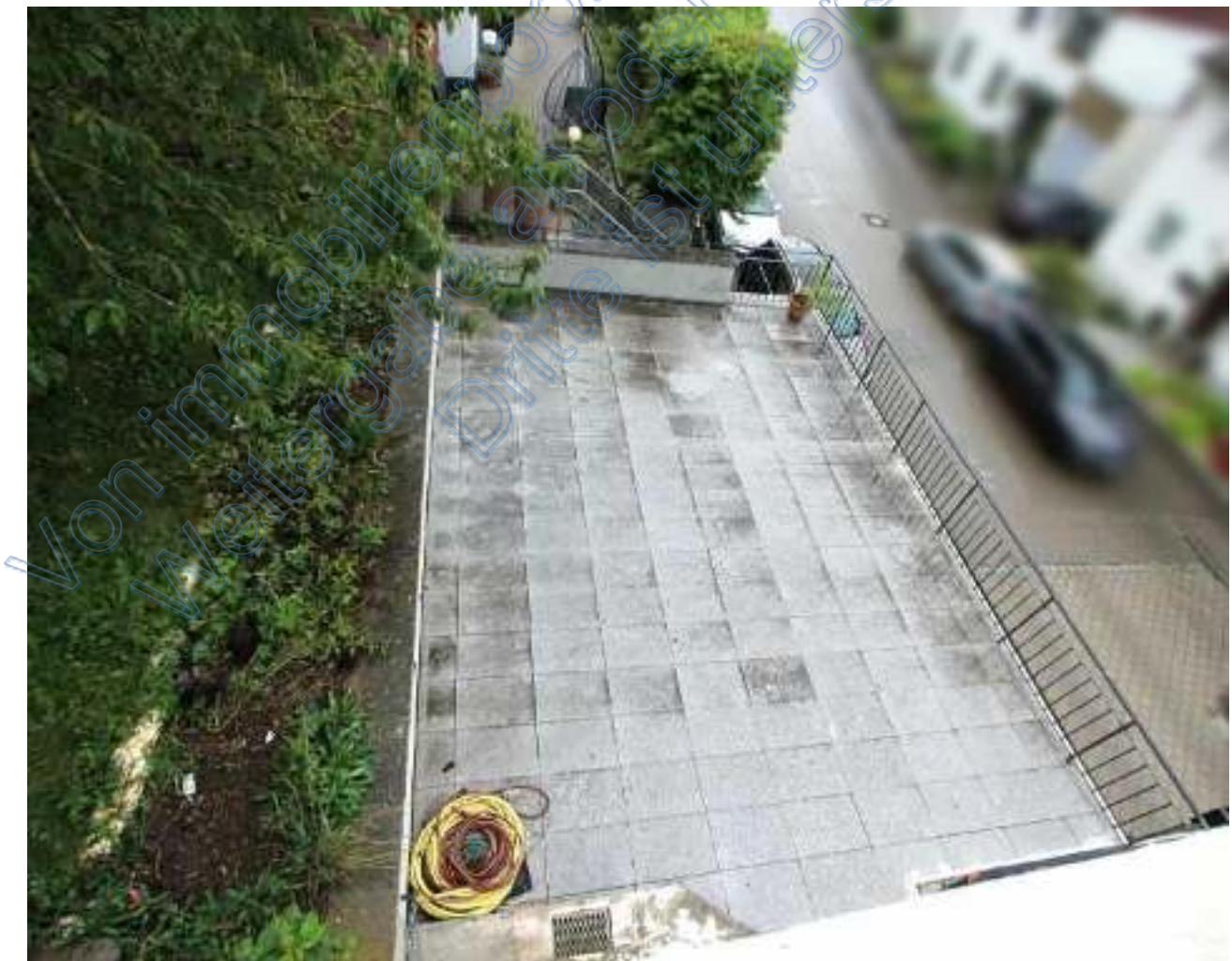


Balkon im Südwesten, Blick nach Nordosten

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

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



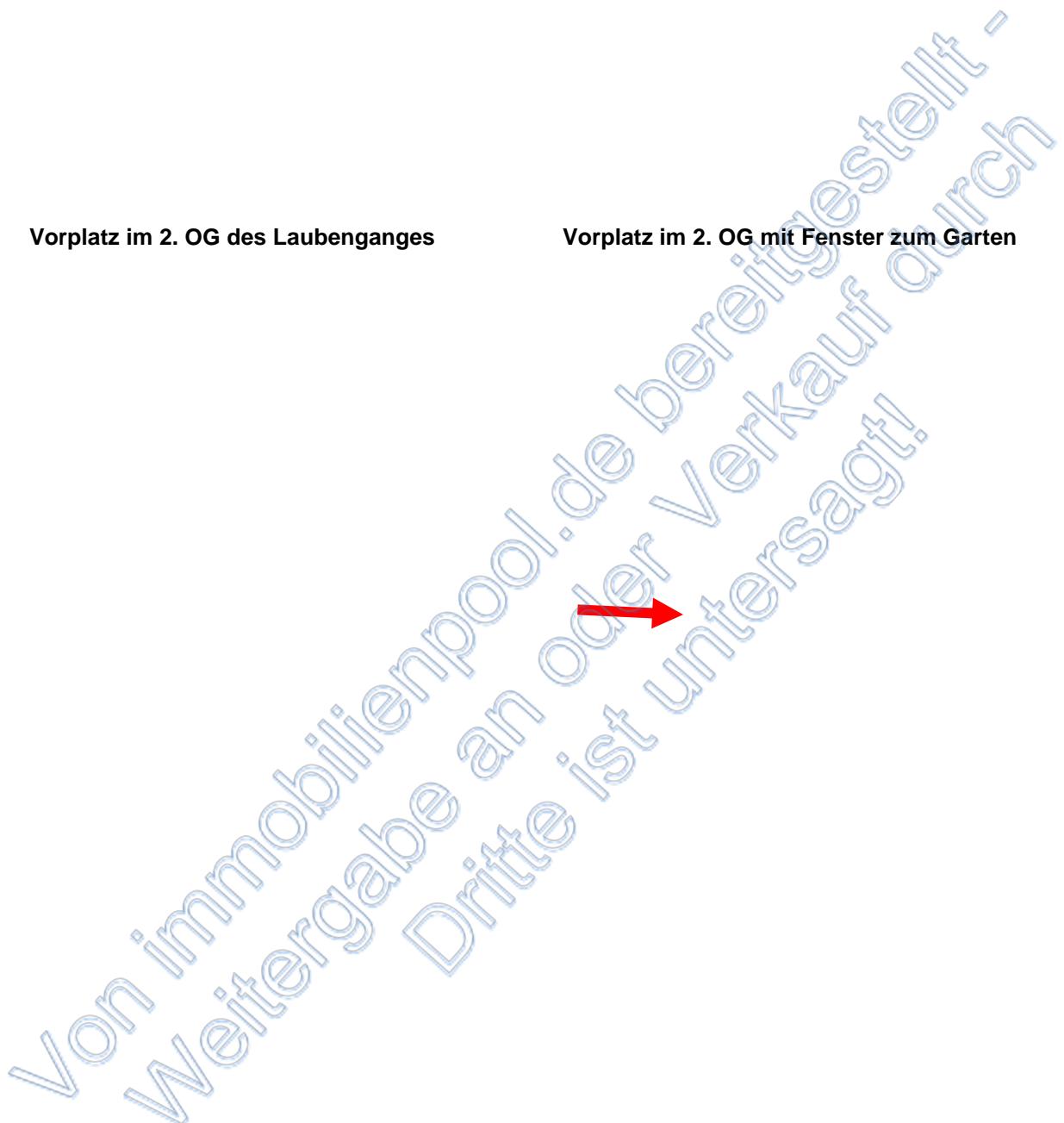
Vorplatz im 2. OG des Laubenganges, rechts Tür zum Garten

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

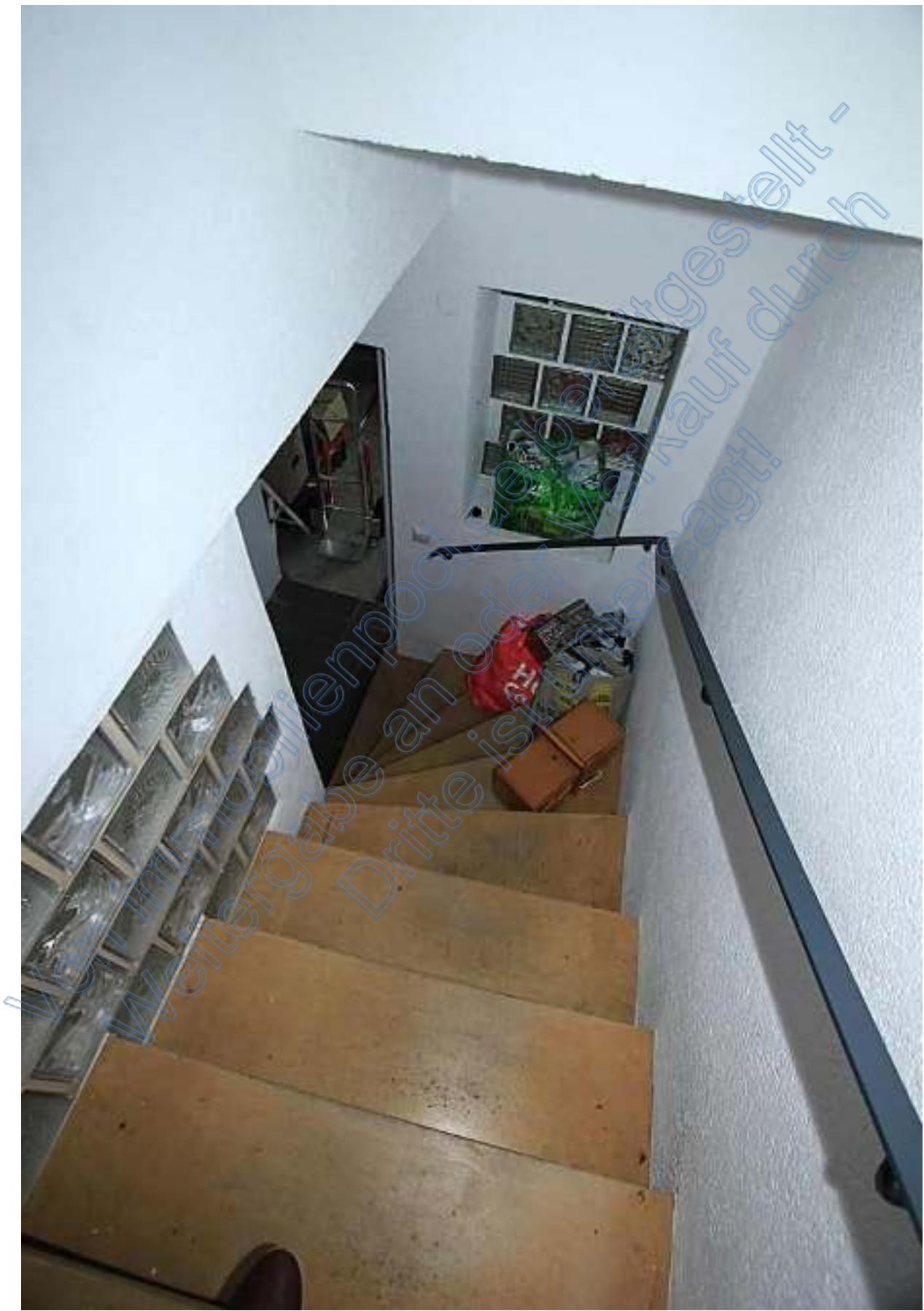


Treppe zum DG (Bühne und Wohnung 6)



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



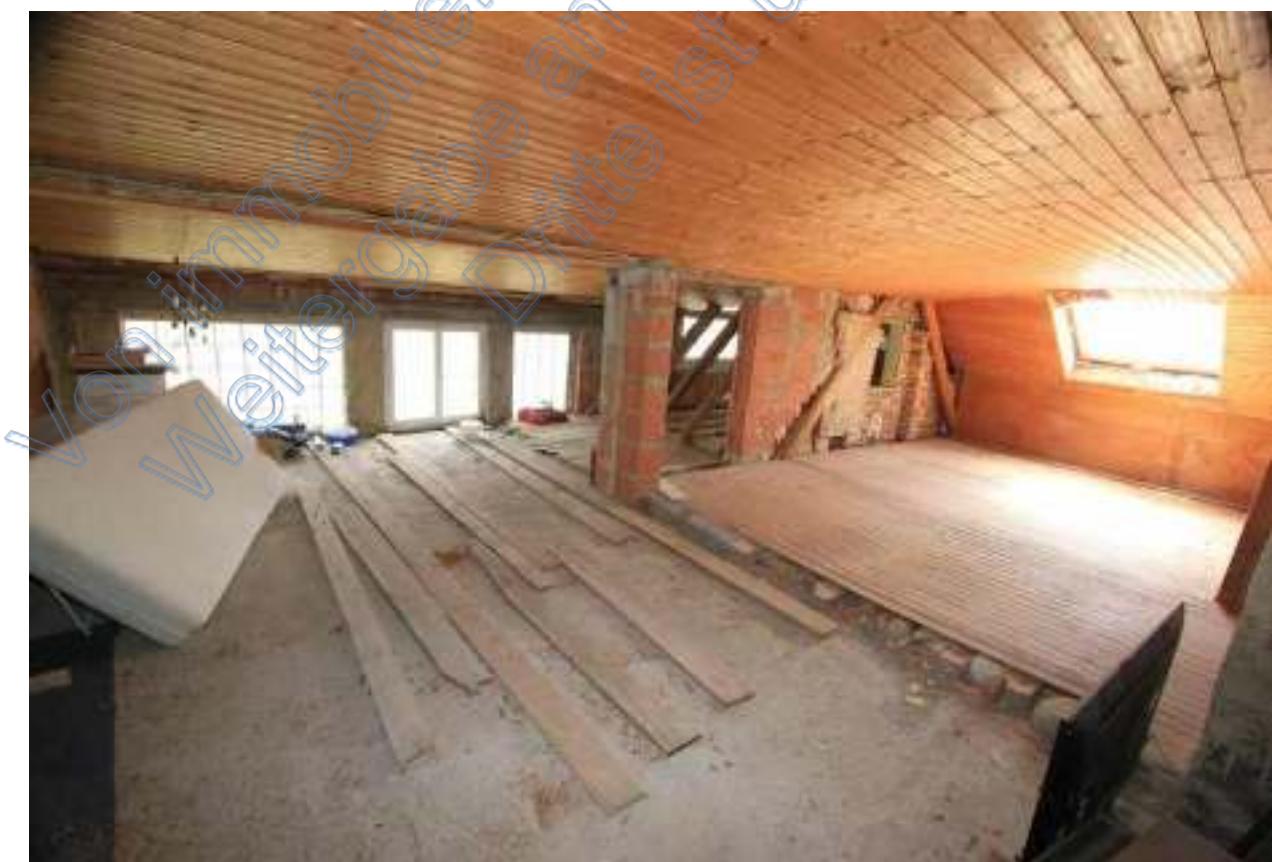
Raum in der Bühne



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, Feuchteflecken 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, Feuchteflecken 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



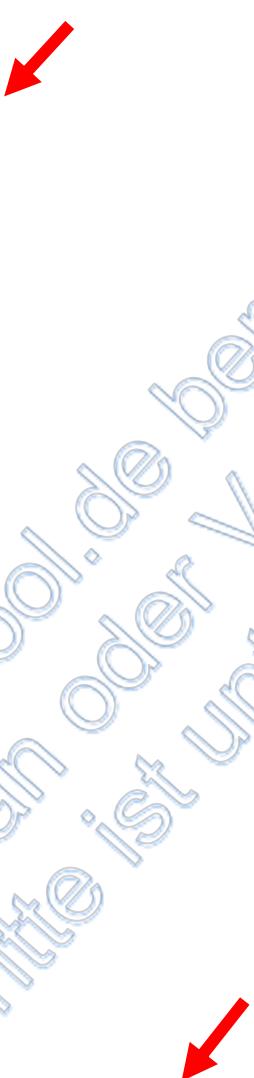
Blick von Nordosten durchs Fenster ins Esszimmer, rechts Küchentür, Pfeil Wohnzimmer



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!

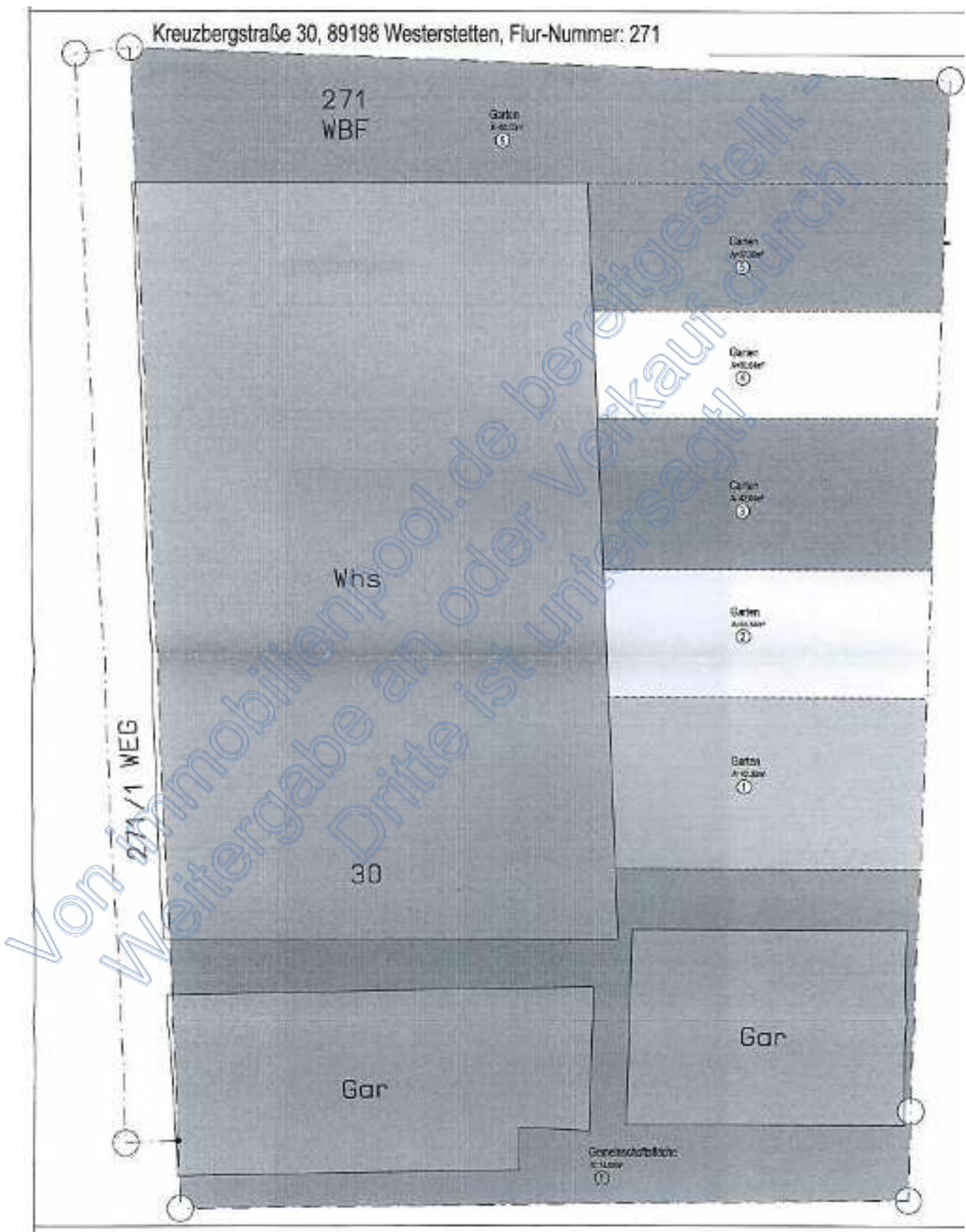


AKTUELLER LAGEPLAN

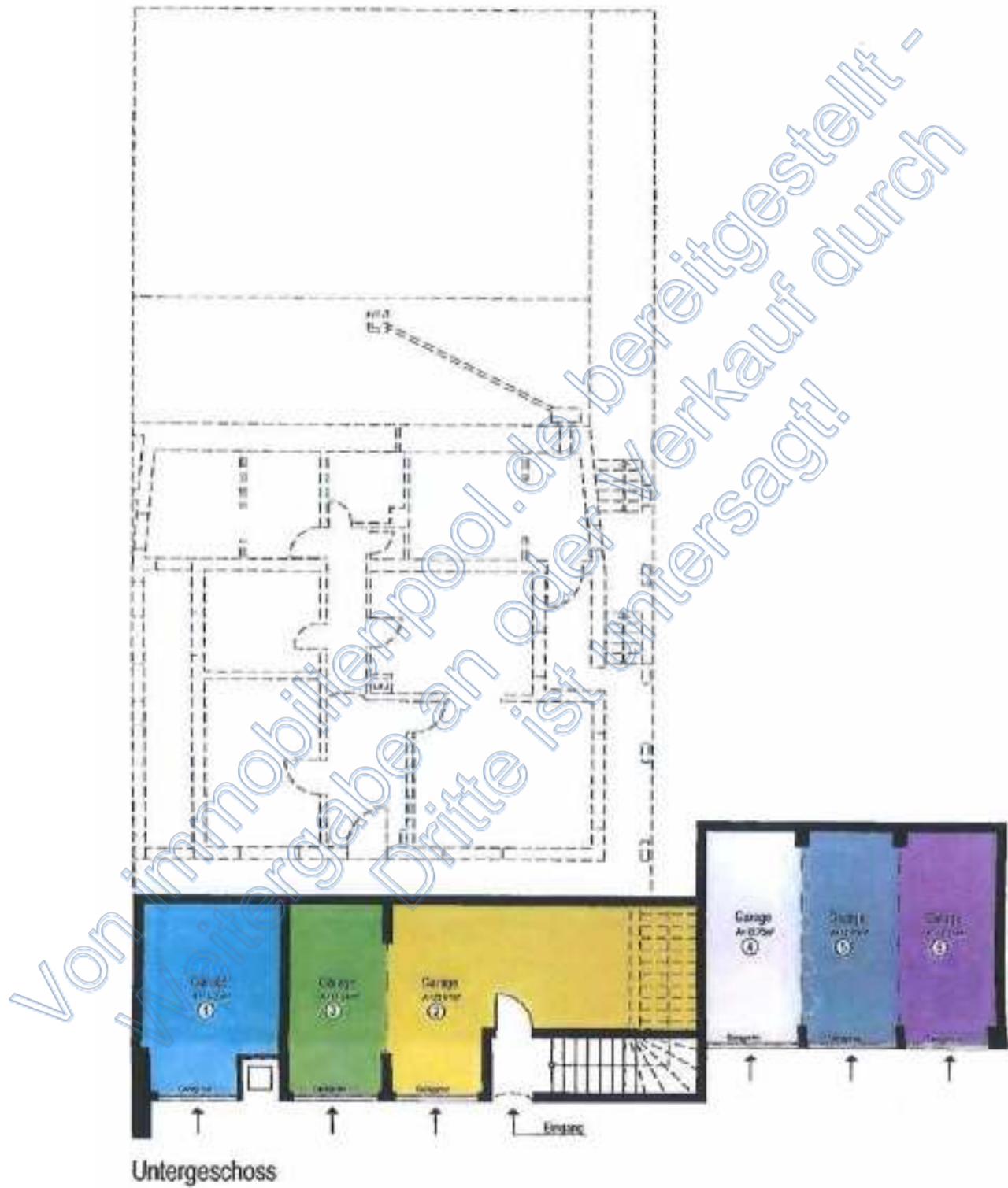
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

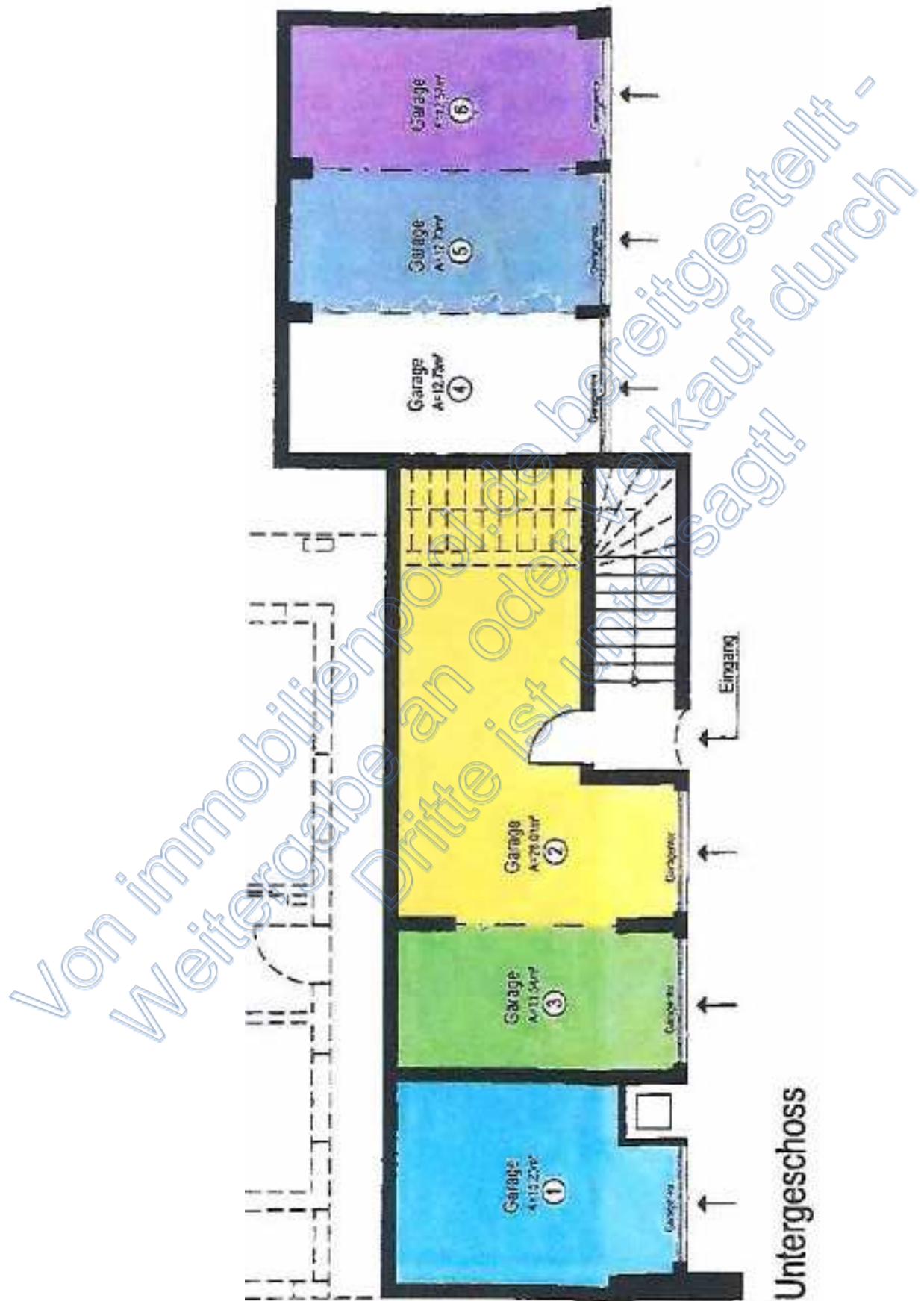
AUFTeilungsplan GARTEN SONDERNUTZUNGSRECHTE



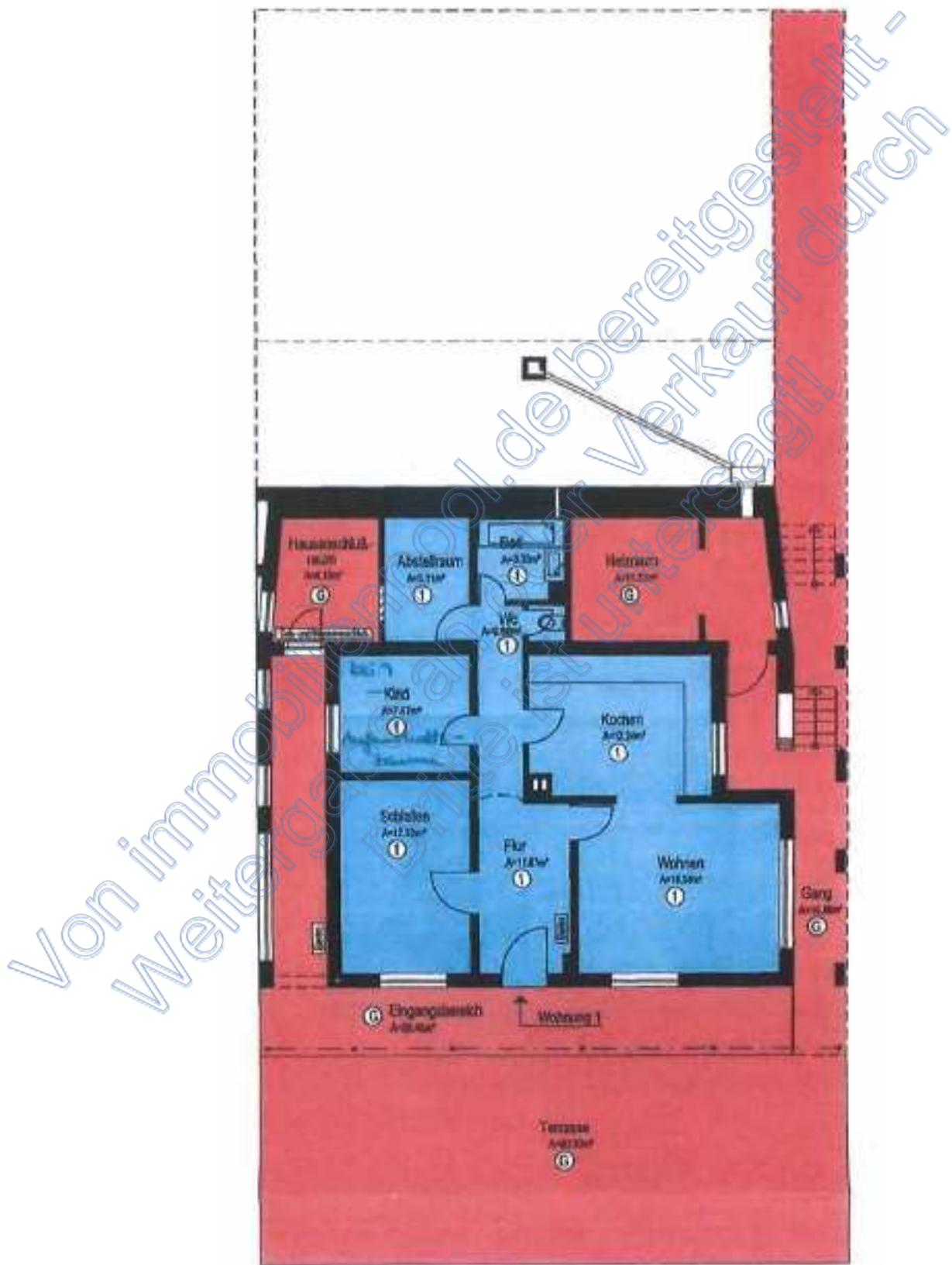
AUFTeilungsplan GARAGEN Untergeschoß



AUFTeilungsplan GARAGEN 1 - 6 Untergeschoß

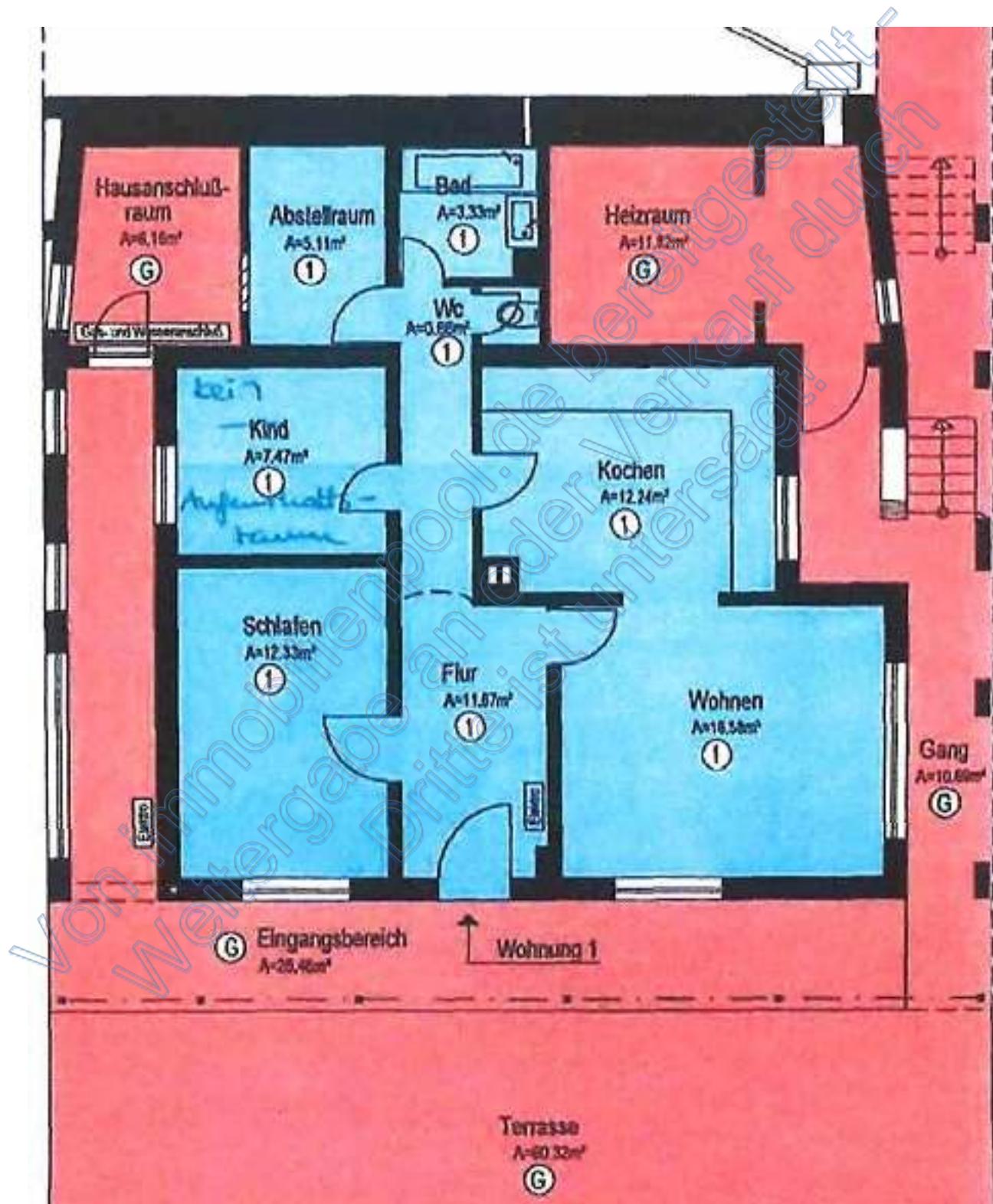


AUFTeilungsplan Erdgeschoß Wohnung ATP Nr. 1

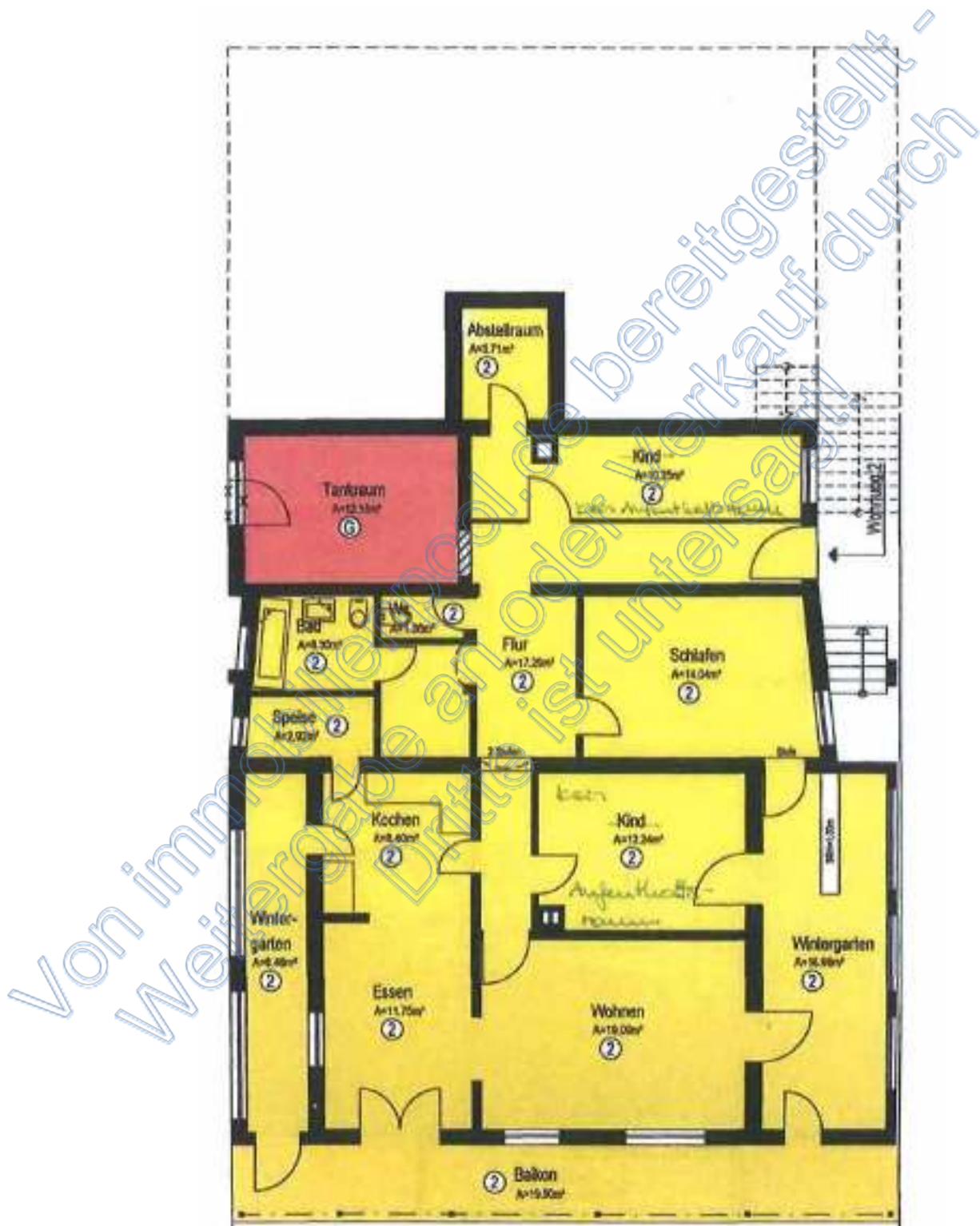


AUFTeilungsplan Erdgeschoß

WOHNUNG ATP NR. 1



AUFTeilungsplan 1. OBERGESCHOSS WOHNUNG ATP NR. 2

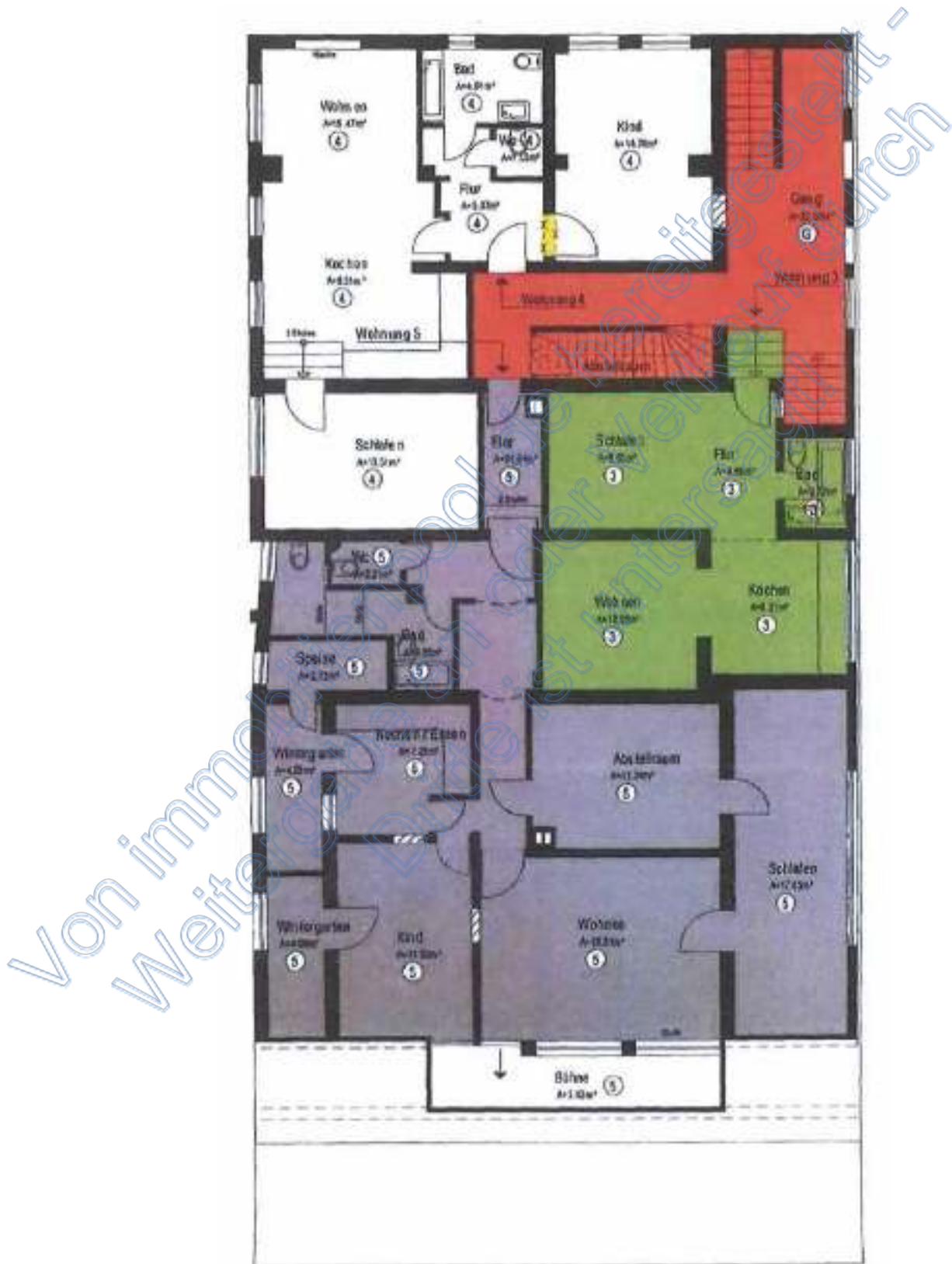


AUFTeilungsplan 1. OG WOHNUNG ATP NR. 2

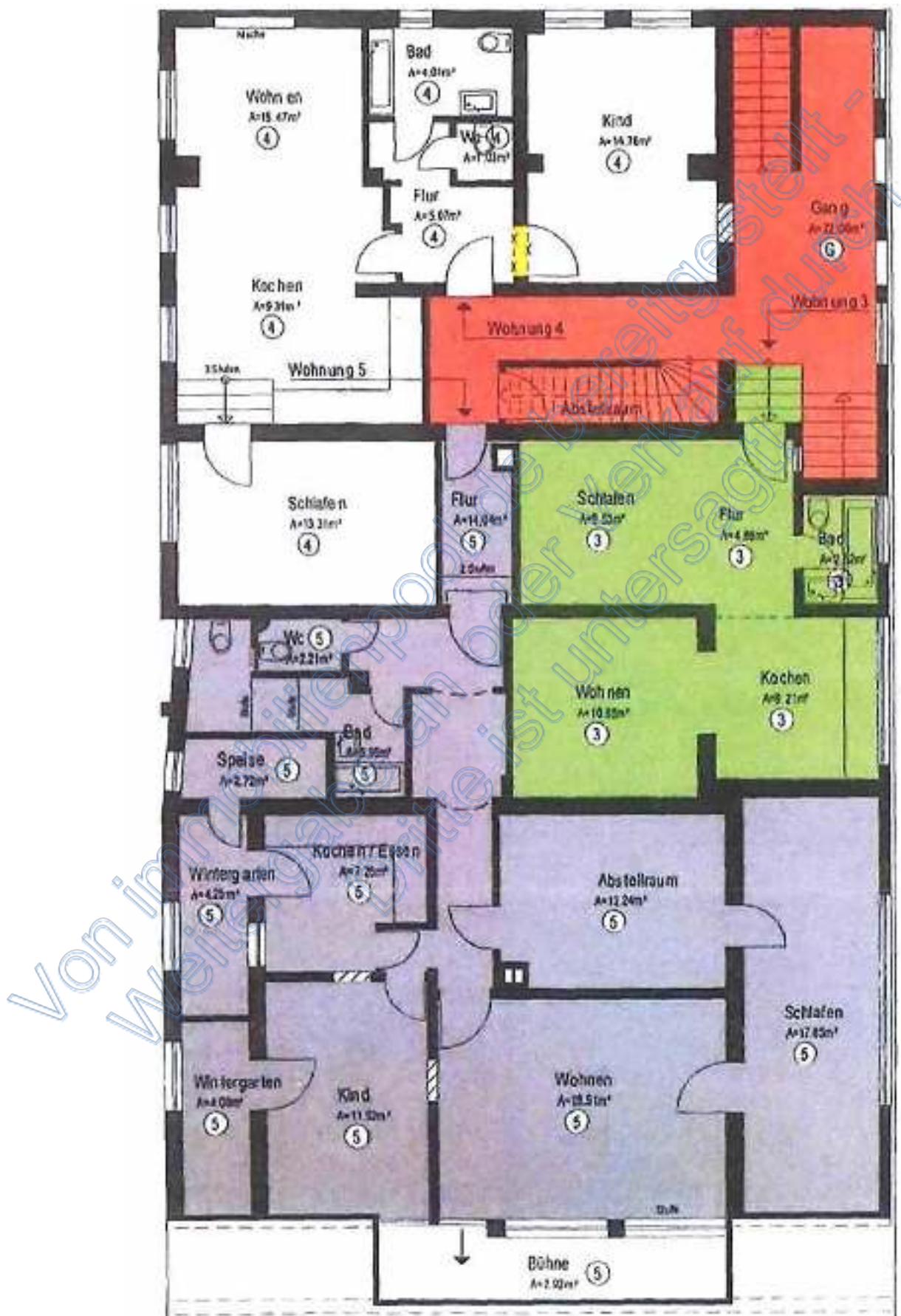


AUFTeilungsplan 2. OBERGESCHOSS

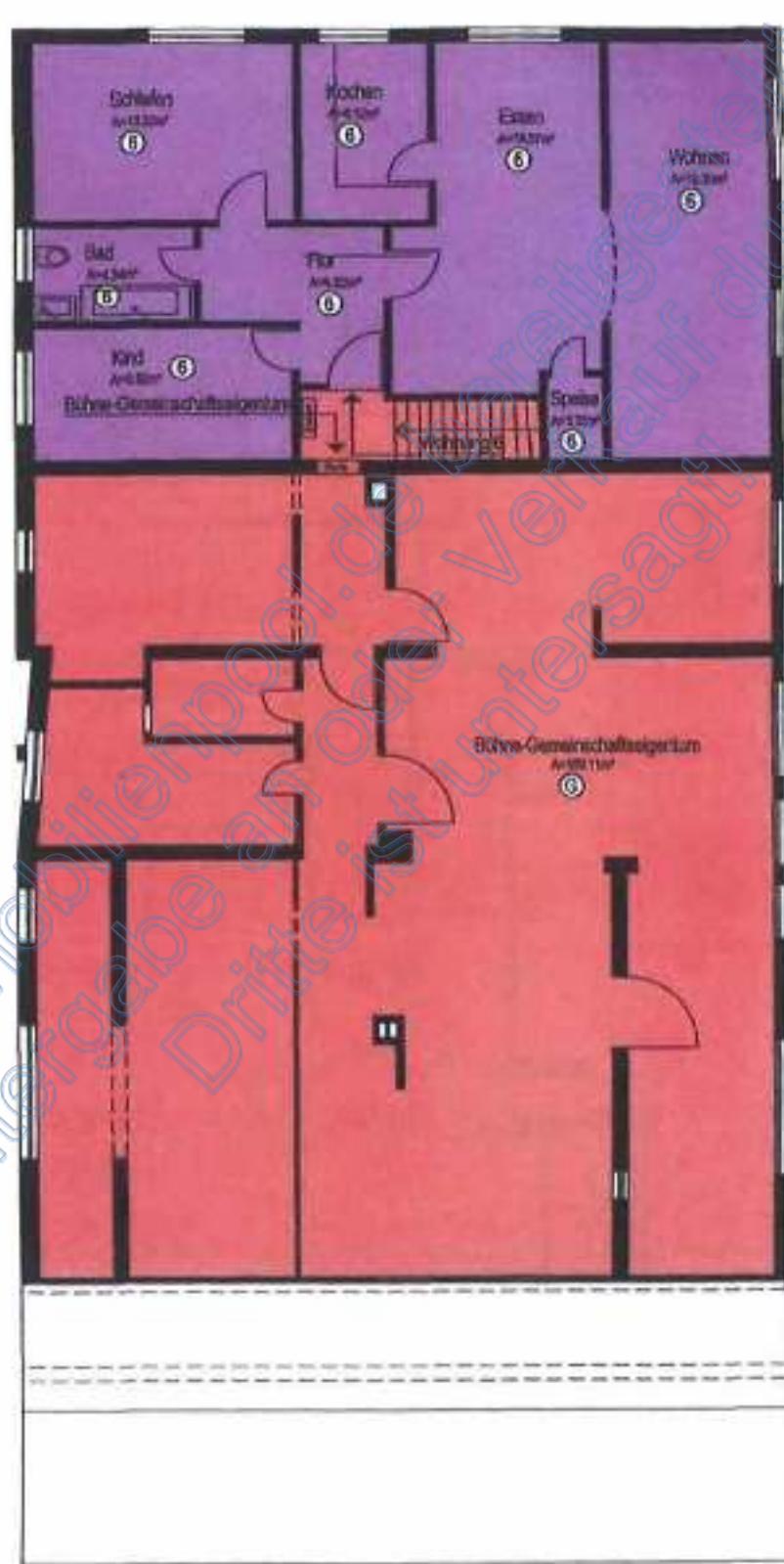
WOHNUNGEN ATP NR. 3 + 4 + 5



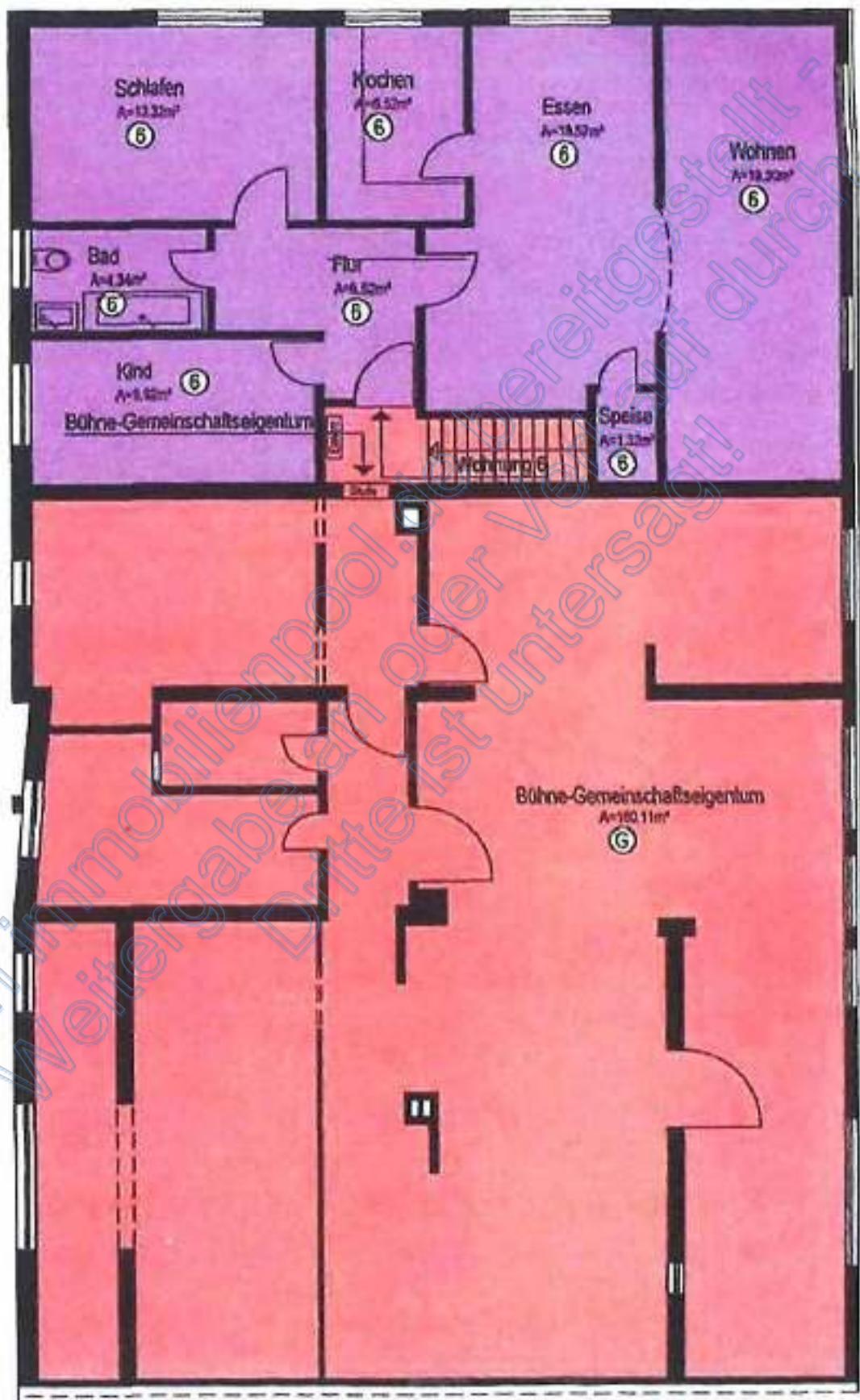
AUFTeilungsplan 2. OG WOHNUNGEN ATP NR. 3 + 4 + 5



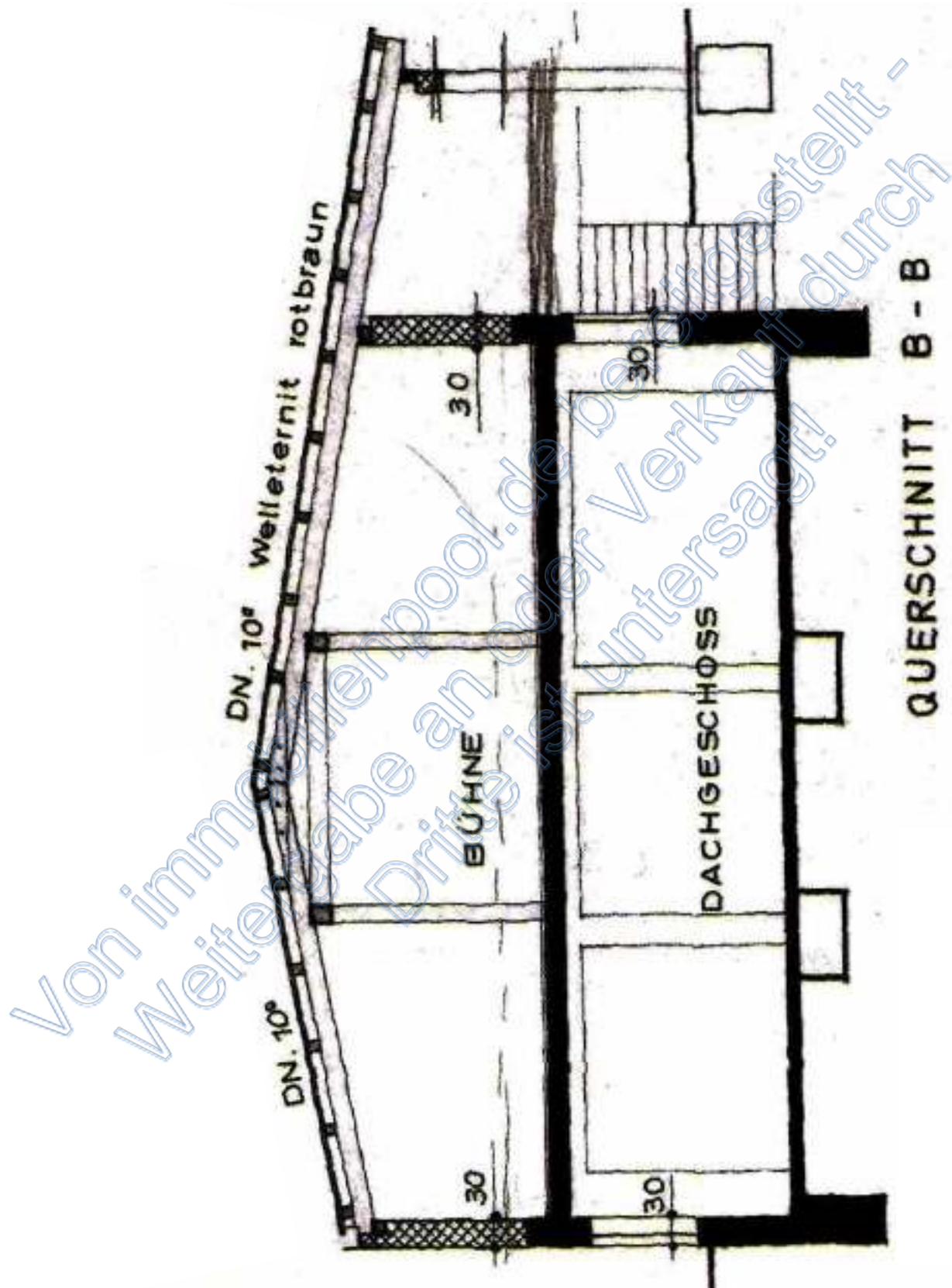
AUFTeilungsplan Dachgeschoß WOHNUNG ATP NR. 6 + BÜHNENRÄUME



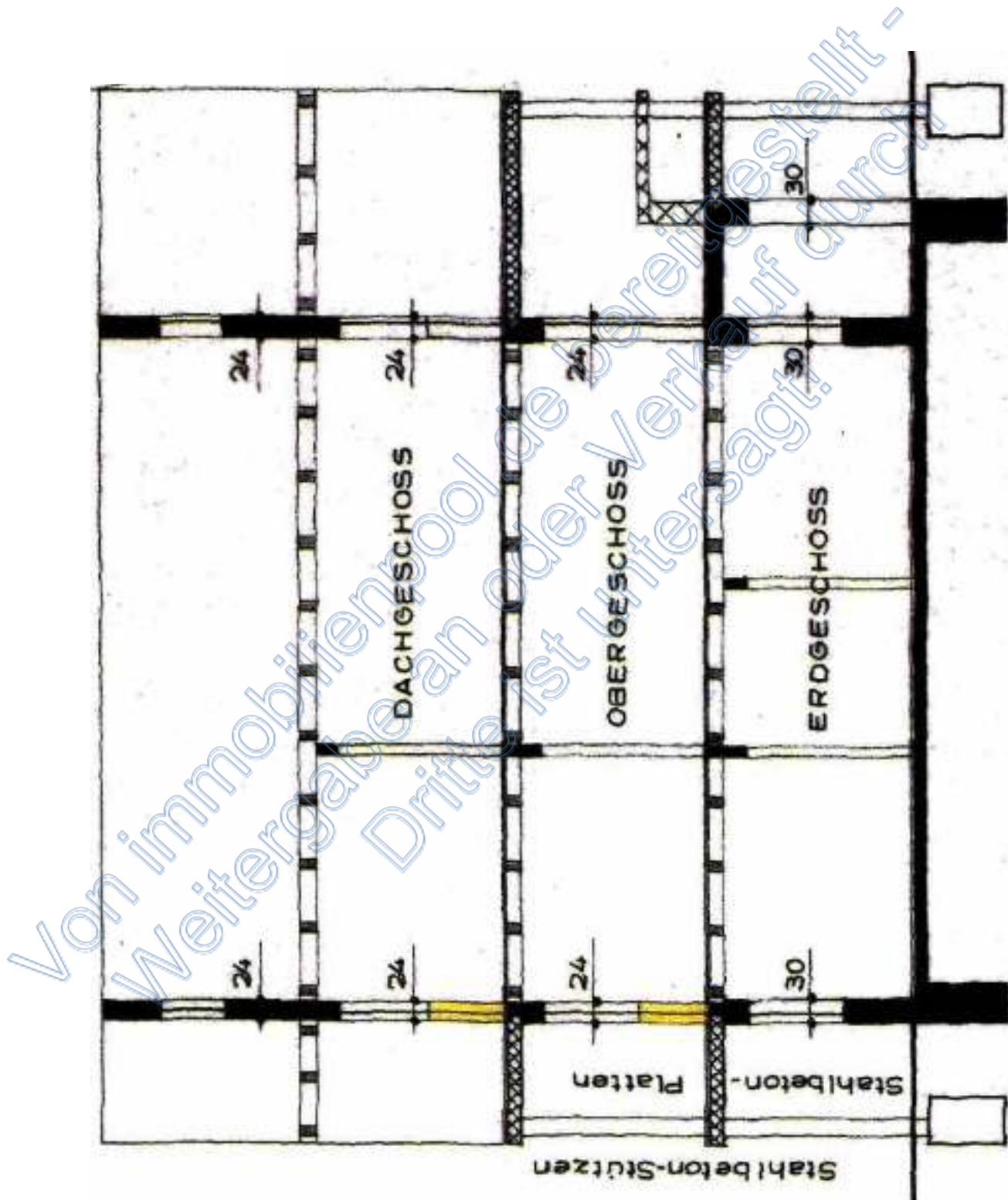
AUFTeilungsplan DG WOHNUNG ATP NR. 6 + BÜHNENRÄUME



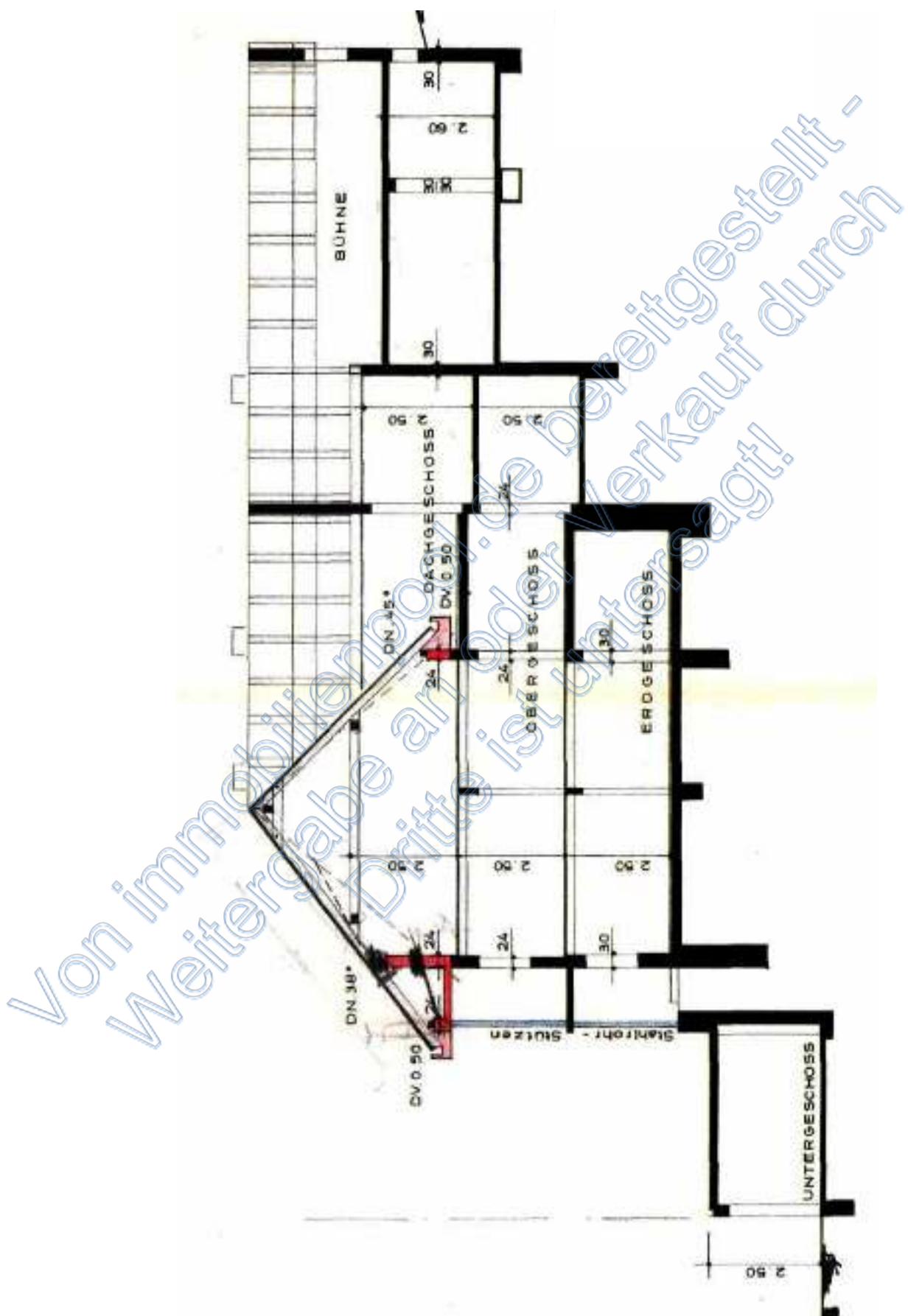
QUERSCHNITT B



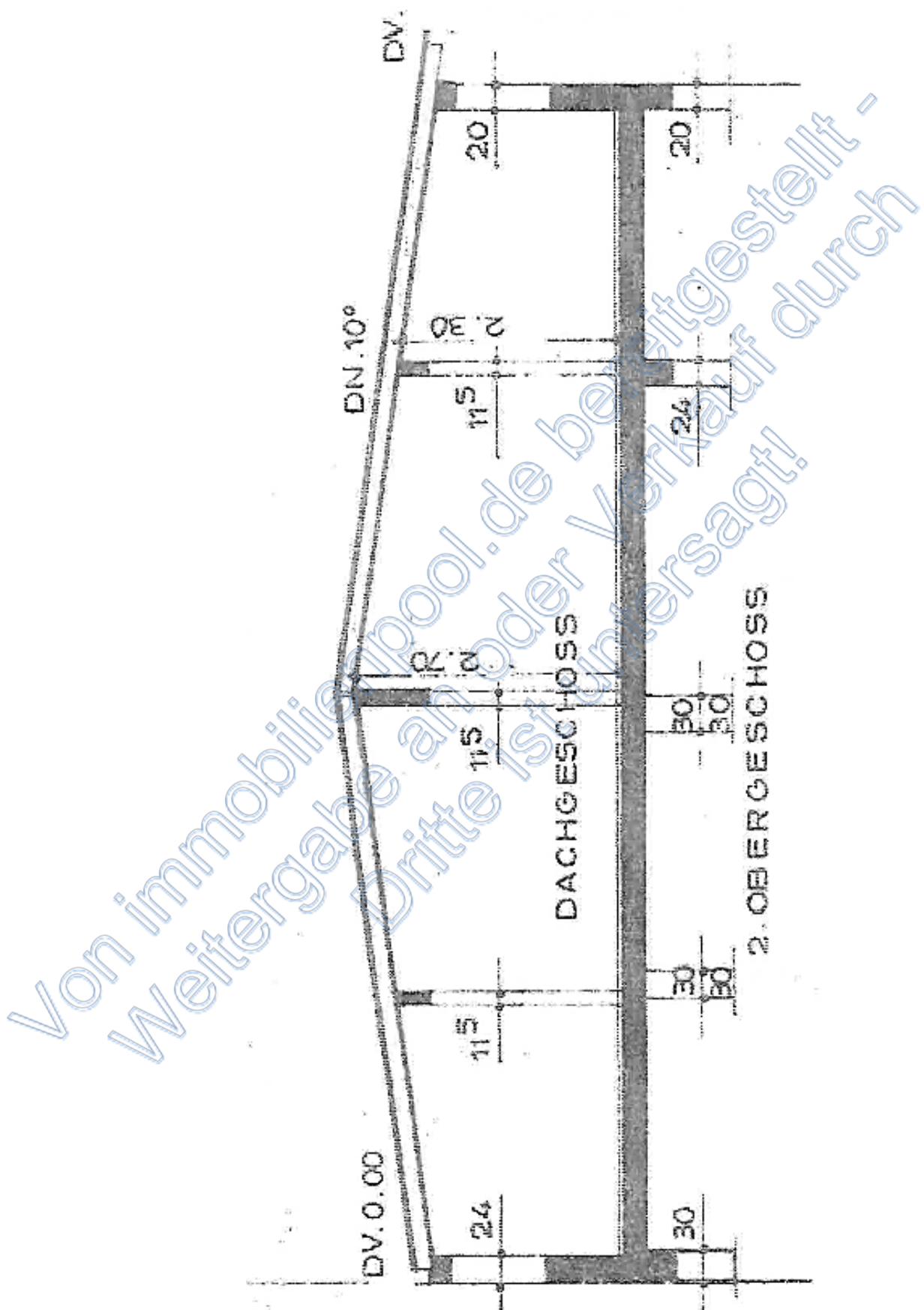
QUERSCHNITT C



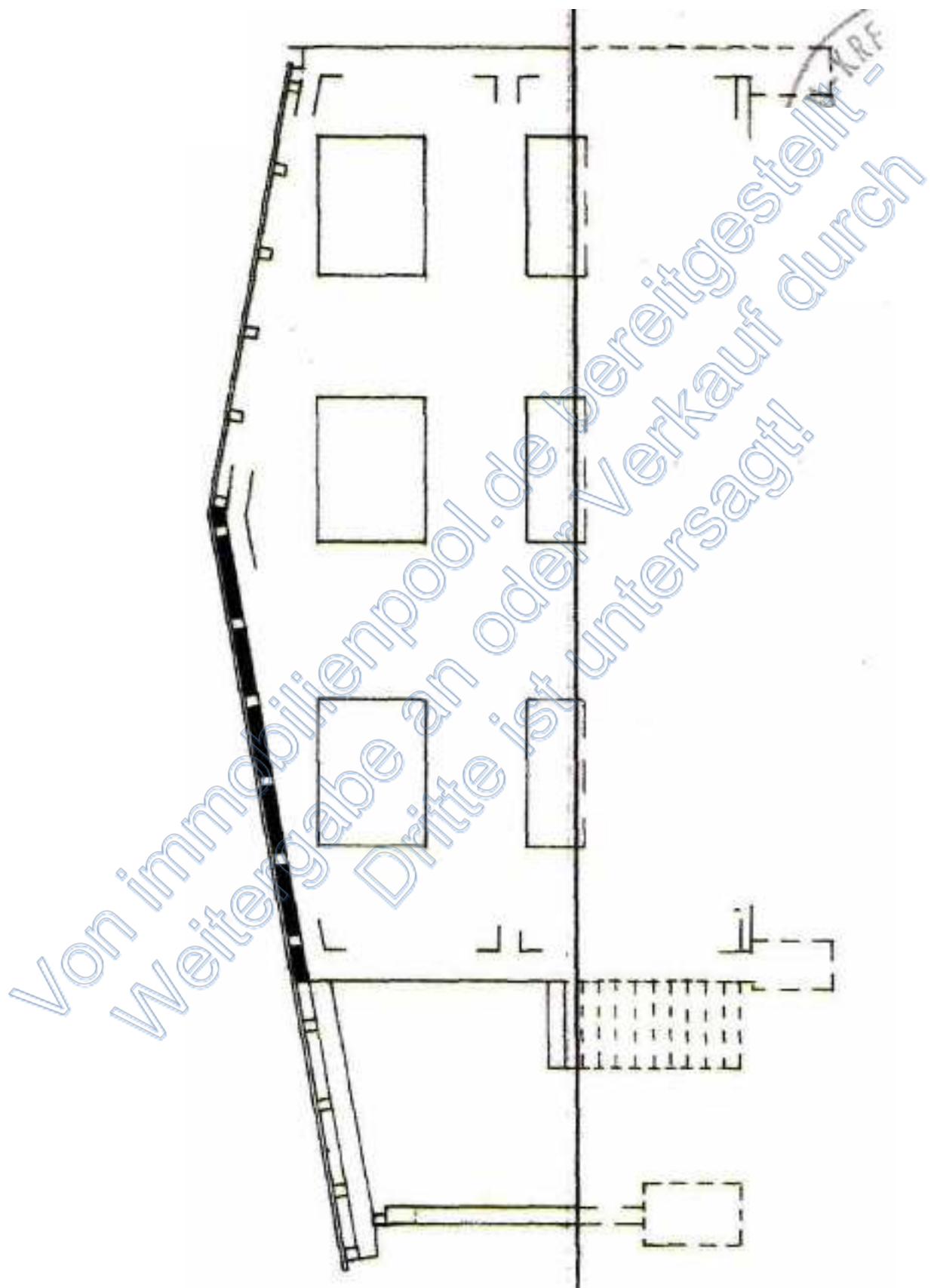
SCHNITT D



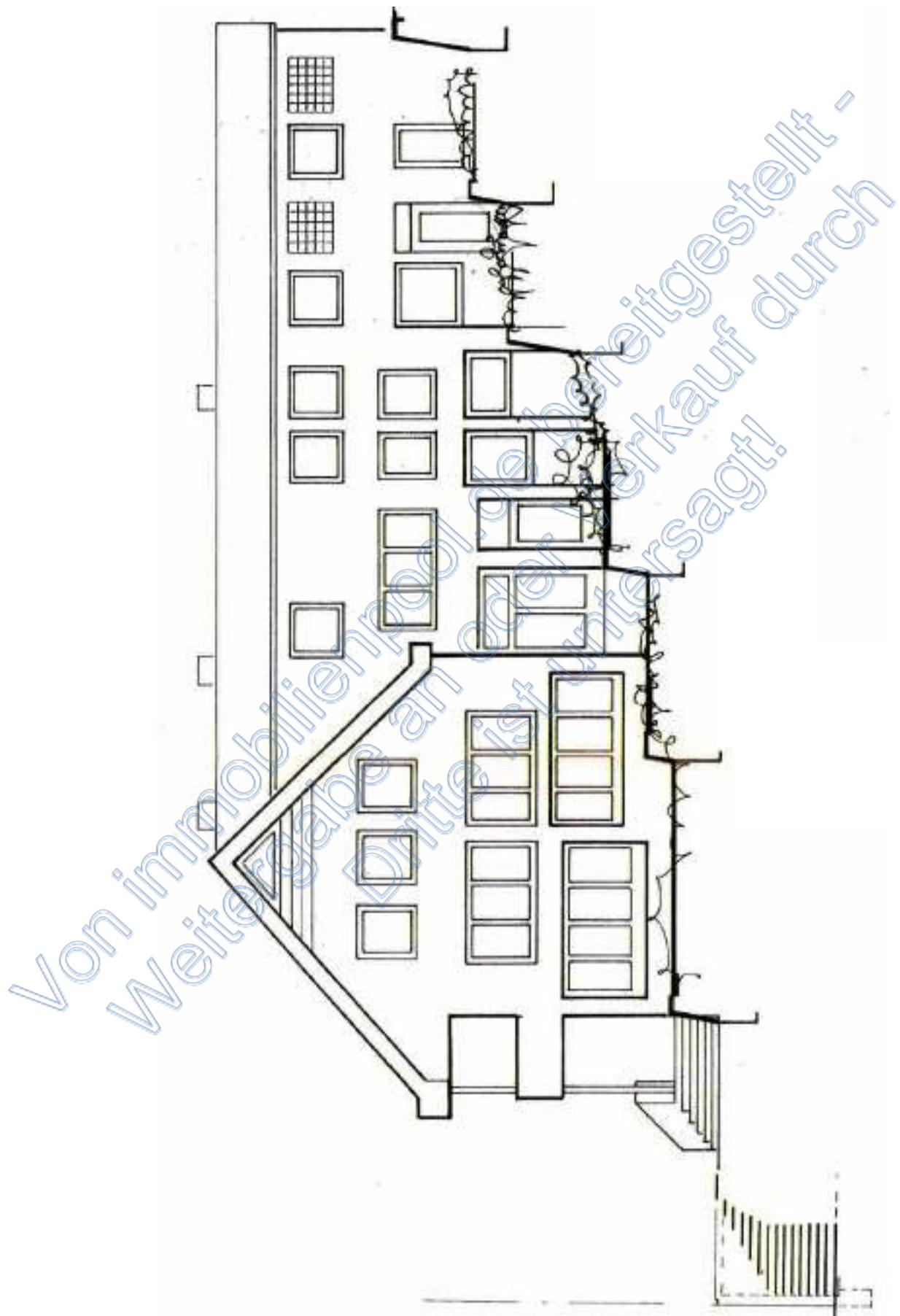
SCHNITT DACHGESCHOSS



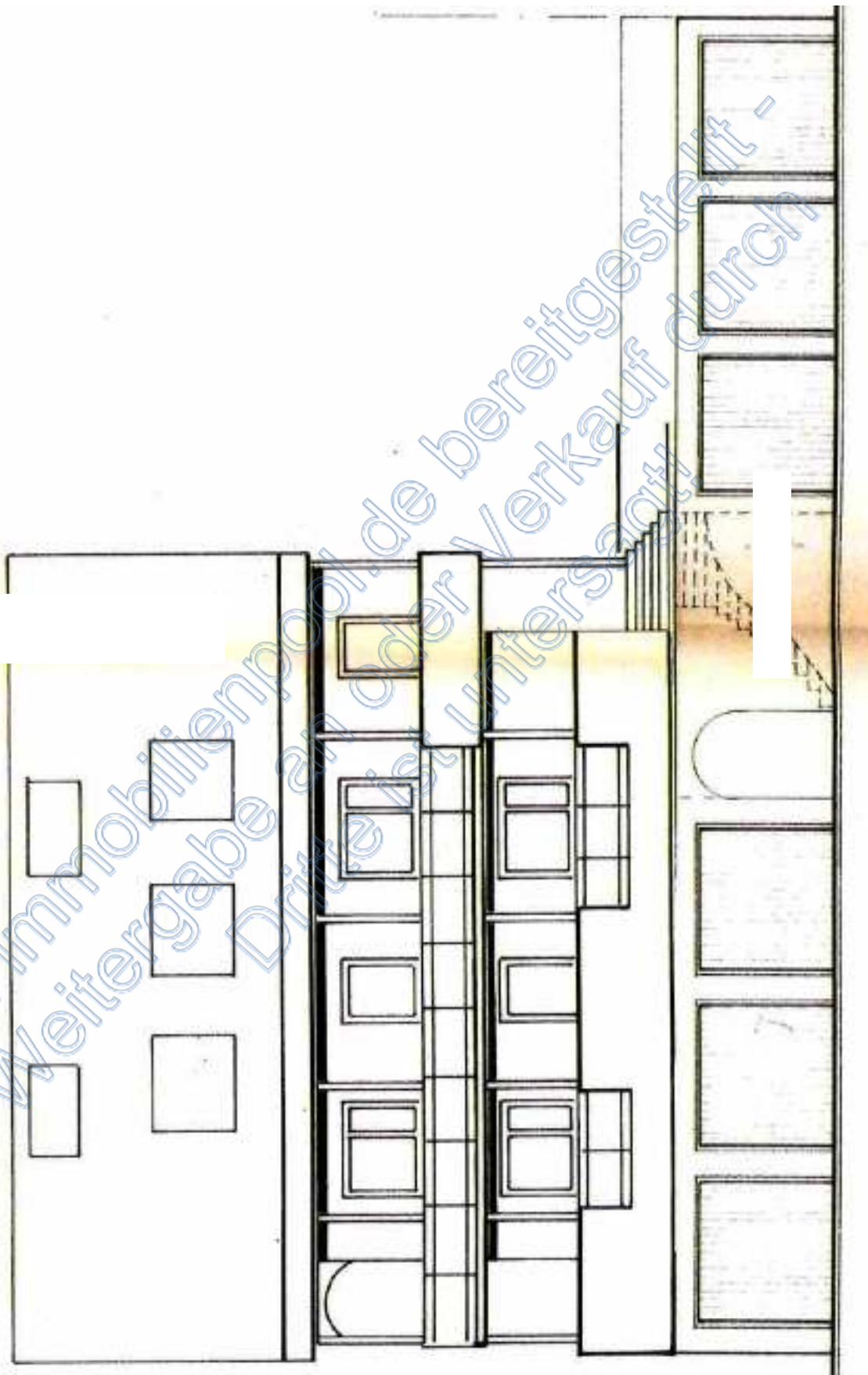
ANSICHT NORDOSTEN



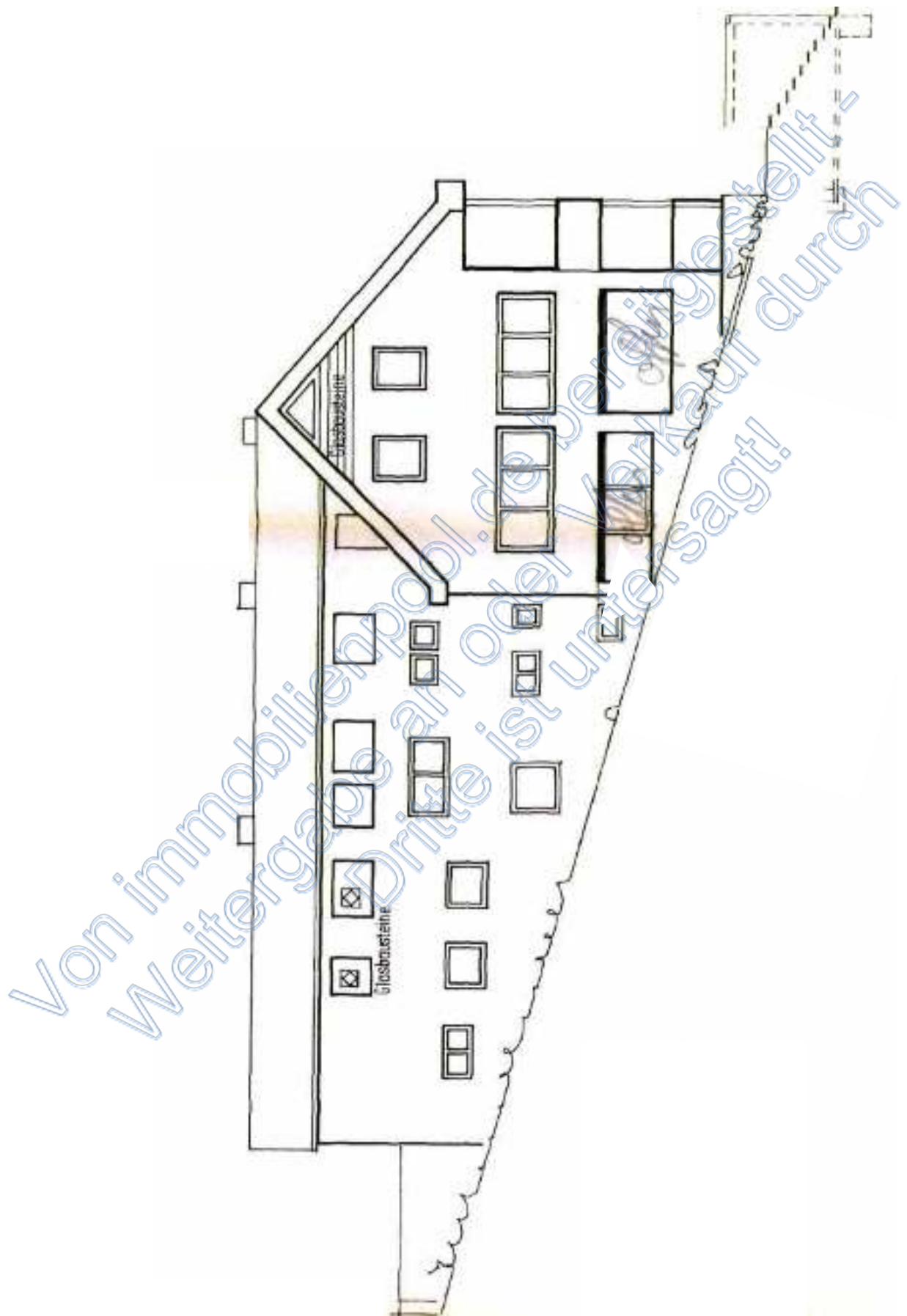
ANSICHT SÜDOSTEN



ANSICHT SÜDWESTEN



ANSICHT NORDWESTEN



BEBAUUNGSPLAN 14.01.1988

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



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

BAULASTENBLATT 178

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

Internetveröffentlichung dieses Schriftstückes ist nicht erlaubt !