

**Architekt Dipl. Ing. FH
Georg Stiegeler**



**Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	1 K 35/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung Nr. 5 Hauptstraße 16 87757 Kirchheim
Wertermittlungstichtag	04.03.2025
Ausfertigungsdatum	29.04.2025



Verkehrswert

188.000 €



Architekt Dipl. Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Email: georg.stiegeler@t-online.de
Internet: www.georgstiegeler.de

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
1.9	Hausverwaltung	5
1.10	Kaminkehrer	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	7
2.3	Baurecht	7
2.4	Denkmalschutz	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung	7
3.1	Ortsangaben	7
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	7
3.3	Verkehrslage.....	7
3.4	Grundstückslage	7
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	8
4.2	Beschaffenheit	8
4.3	Erschließung	8
4.4	Entwicklungszustand	8
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	8
4.6	Immissionen.....	8
4.7	Grenzverhältnisse	8
4.8	Außenanlagen	8
4.9	Altlasten	8
5	Gebäudebeschreibung	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Gemeinschaftseigentum	9
5.3	Wohnung Nr. 5.....	10
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	12

7	Wertermittlung	13
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	13
7.2	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 5	14
7.3	Ertragswert	15
7.4	Verkehrswert.....	19
8	Flächenberechnungen	20
8.1	Grundflächen	20
8.2	Bruttogrundflächen.....	20
8.3	Wohnflächen.....	21
8.4	Nutzflächen.....	22
9	Anlagen	23
9.1	Übersichtslageplan	23
9.2	Ortsplan	24
9.3	Lageplan.....	25
9.4	Luftbildkarte	26
9.5	Aufteilungspläne	27
9.6	Fotos.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den 211,56/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 32 in der Gemarkung Kirchheim, Hauptstraße 16, 16a, 16b, 87757 Kirchheim verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon, mit Abstellraum sowie dem über der Einheit liegenden Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Wertermittlungstichtag	04.03.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag	04.03.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 03.01.2025
Grundbuchauszug Blatt 2010, Ausdruck vom 03.12.2024
Teilungserklärung vom 20.02.2019 und Aufteilungspläne
Protokolle der Eigentümerversammlung vom 17.07.2024 und 26.09.2024
Hausgeldabrechnung 2024 und Wirtschaftspläne 2025 und 2026
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Grundstücksmarktbericht 2021 Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

Hinweis:

Die Eigentümerin hat keine Auskünfte erteilt und keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Kröll-Hausmann-Ralf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Freitag, 21. Februar 2025 (Außenbesichtigung)

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

Dienstag, 04. März 2025 (Innenbesichtigung Wohnung Nr. 5)

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr. 5 ist vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden. Die Kücheneinrichtung befindet sich im Mietereigentum.

1.9 Hausverwaltung

Zum Hausverwalter ist bestellt:

...

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 monatlich 277 €. Hierin sind die umlagefähigen Betriebskosten und die Hausverwaltergebühren (277,78 €) enthalten. Instandhaltungsrücklagen wurden von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

1.10 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Kirchheim
Blatt	2010
Gemarkung	Kirchheim
Bestandsverzeichnis	211,56/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 32, Hauptstraße 16, 16a, 16 b, Gebäude- und Freifläche, Größe 691 m², Ein halbes Gemeinderecht verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon, mit Abstellraum sowie dem über der Einheit liegenden Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet; Sondernutzungsrechte sind vereinbart
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AM Memmingen – Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 35/24).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:

Auf dem Grundstück befinden sich laut Sondernutzungsplan 7 oberirdische Pkw-Stellplätze. Der Stellplatz Nr. 2 ist der Wohnung Nr. 2, der Stellplatz Nr. 3 der Wohnung Nr. 6, die Stellplätze Nr. 4 und 5 der Wohnung Nr. 3 und die Stellplätze Nr. 6 und 7 der Wohnung Nr. 4 zugeordnet. Der Stellplatz Nr. 1 ist keiner Einheit zugeordnet.

Der Wohnung Nr. 5 ist somit kein Pkw-Stellplatz zur Sondernutzung zugeordnet.

Sondernutzungsplan Stellplätze:



- zu Abt. III Grundschulden:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Die Wohnung Nr. 5 ist vermietet an Nach Angaben der Mieterin besteht ein unbefristeter Mietvertrag. Die Warmmiete beträgt 500 €/Monat. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.

2.3 Baurecht

Das Grundstück FlNr. 32 ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kirchheim als Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 5 ist jedoch kein Stellplatz zugewiesen.

Im öffentlichen Straßenraum stehen im näheren Umfeld nur eingeschränkt Stellplätze zur Verfügung.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Kirchheim im Landkreis Unterallgäu, ca. 2.700 Einwohner. In Kirchheim sind ein Kindergarten, Grund- und Mittelschule und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere, ländliche Wohnlage, einfache Geschäftslage für Laden-/Büronutzung

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in ca. 20 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

3.4 Grundstückslage

Im Zentrum von Kirchheim an Hauptstraße

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Norden Hauptstraße und gegenüberliegend landwirtschaftliche Hofstelle, im Westen und Osten Mehrfamilienhäuser, tlw. mit Ladennutzung im Erdgeschoss, im Süden unbebautes Grundstück

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 20 m
Grundstückstiefe	ca. 37 m
Straßenfrontlänge	ca. 20 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Hauptstraße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,5	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	1,0	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärmimmissionen können auf dem Grundstück durch den Straßenverkehr von der Hauptstraße und die landwirtschaftliche Hofstelle im Norden jedoch zeitweise bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Grenzbebauung und grenznahe Bebauung entlang der Nord-, West- und Südgrenze

4.8 Außenanlagen

Entlang Gebäudewestseite Pflanzstreifen mit verschiedenen Stauden und Sträuchern sowie Rindenmulchabdeckung, im südlichen Bereich Betonplatte, Mülltonnenstellfläche entlang Ostgrenze gekiest, sonst gesamte Flächen im Osten (Hof- und Parkflächen) mit Betonsteinpflaster belegt. Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer gewerblichen Einheit (Fahrschule) und 6 Wohnungen. Das Gebäude besteht aus dem nördlichen mindestens 100 Jahre alten Gebädetrakt (Vorderhaus) und dem südlichen ehemaligen Betriebsgebäude (Hinterhaus) das um 2010-2020 zu einem Wohngebäude umgebaut wurde.

Der nördliche Gebädetrakt besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden und der südliche Gebädetrakt aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 befindet sich im Ober- und Dachgeschoss des Vorderhauses Hauptstr. 16 und besteht aus folgenden Räumlichkeiten:

Obergeschoss	Diele, Flur, Abstellraum, Bad/WC, Wohnküche, Wohnzimmer, Balkon
Dachgeschoss	Flur, WC, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Die Wohnfläche beträgt 109 m². Diele, Flur und WC sind innenliegend und fensterlos. Alle anderen Räume werden über Fenster belichtet und belüftet. Der Wohnung Nr. 5 ist ein Abstellraum im Erdgeschoss des südlichen Gebädetrakts mit einer Nutzfläche von 2 m² zugeordnet.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Treppenhaus EG/OG im Vorderhaus und ein Flur und der Heizungsraum im Hinterhaus.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss, Anbau nur Erdgeschoss und Obergeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton und Vollziegel
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nichttragende Trennwände teilweise aus Ständerwerk, sonst Mauerwerk
Decken	Massivdecke über EG Altbau, sonst Holzbalkendecken
Treppen	Betontreppe EG-OG mit Granitbelag
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, Zwischensparrendämmung aus 10 cm Polystyrolplatten
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Uginox
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas
Türen/Tore	Holzeingangstüre im Treppenhaus mit Isolierglas (aus ca. 1980), sonst Kunststoffeingangstüren mit Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüre zum Heizungsraum
Bodenbeläge	Granitbelag im Treppenhaus, Glattstrich im Flur zu den Abstellräumen und im Heizungsraum
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich

Deckenbekleidungen	Putz oder Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckter Hauseingang zur Einheit Nr. 1 und Wohnung Nr. 5 mit Granitbelag
Besondere Einbauten	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung ohne Warmwasserbereitung, Brennwertheizgerät Fabr. Wolf, Heizungsunterstützung mit 8 Solarkollektoren und Pufferspeicher Fabr. Wolf SPU-2-W mit 1.000 l Inhalt, Heizanlagentechnik aus 2018, Wärmemengenzähler im Heizungsraum
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Anwesen wurde um 2016 bis 2020 umgebaut und modernisiert. Dabei wurden die Heizung eingebaut, die Fenster, die Dachrinnen/Fallrohre und der Außenputz mit Anstrich erneuert und beim Hinterhaus ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden angebracht. Die Fassadenanstriche befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand.

Die Dacheindeckung beim nördlichen Altbauteil ist ca. 60 Jahre alt und intakt.

Der Sockelputz an der Ostwand des Vorderhauses weist Ausblühungen und Abplatzungen infolge Wandfeuchte auf. Die Wärmedämmung an den Heizungs- und Wasserleitungen im Heizungsraum ist unvollständig. Im Bereich des südlichen Anbaus befinden sich an der Ostwand Schlieren unter der Kehlrinne. Ursache ist vermutlich eine Undichtigkeit an der Kehlrinne. Ansonsten wurden bei der Besichtigung keine Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum festgestellt.

Die Verbrauchsmesseinrichtungen für Heizung und Wasser wurden im Jahr 2024 eingebaut.

5.3 Wohnung Nr. 5

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas (im OG aus 2003 und im DG aus 2016), Kunststoffdachfenster mit Isolierglas im Kinderzimmer Nord DG
Rollläden/Jalousien	Kunststoffvorbaurolläden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter, Oberfläche mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Fliesen in Diele OG, Flur OG und im Bad OG, sonst Laminat im OG und DG, OSB-Platten im Spitzboden
Treppe	einfache Stahltreppe OG-DG mit Holzstufen und Holzgeländer, Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, sonst Putz oder Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton und Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Raufasertapete mit Anstrich im DG, im Spitzboden Dachschrägen unbelkleidet und nicht wärmege-dämmt
Besondere Bauteile	Balkon mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Abstellraum Nr. 5	Betonboden mit Glattestrich, dreiseitig Holzlattentrennwände und Holzlattentüre
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne mit einfacher Glastrennwand, wand-hängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinen-anschluss im Bad,

	wandhängendes WC und Handwaschbecken mit 5 l -Elektroboiler im WC DG, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörper in allen Wohnräumen (außer in der Speis und im WC), Warmwasserbereitung Bad über 100 l Elektroboiler in der Speis
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung im innenliegenden WC DG

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fenster im Obergeschoss wurden um 2003 erneuert. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung wie Fenster, Türen, Bodenbeläge, Bad- und WC-Ausstattung aus 2016. Das Brüstungsgeländer im Flur Dachgeschoss ist unfertig. Die Fensterleibung im Kinderzimmer weist am Anschluss an den Fensterrahmen leichten Schimmelbefall auf. Die Rollläden im Bad klemmen. Die Schenkelfliesen am Balkonboden weisen teilweise Abplatzungen auf. Die Wohnung befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Laminatbodenbeläge und die Türblätter sind von einfacher Qualität.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im ländlich geprägten Markt Kirchheim.

Die Wohnung Nr. 5 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung und eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung. Lediglich das nördliche Kinderzimmer wird über ein kleines Dachfenster nur unzureichend belichtet. Die Wohnung wurde um 2016 modernisiert.

Energetische Beurteilung

Es liegt kein Energieausweis vor. Der bauliche Wärmeschutz des Vorderhauses ist als einfach bis durchschnittlich einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschossfußbodens, Außenwände (Vollziegelmauerwerk), der Fenster im EG und OG und der Dachschrägen.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz des Vorderhauses ist als einfach und baujahrestypisch einzustufen.

Hausverwaltung:

Als Hausverwalter ist der Eigentümer der Wohnungen Nr. 3 und 4 bestellt.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2025 laut Wirtschaftsplan für die Wohnung Nr.5 2,12 €/m²-Wohnfläche/Monat betragen. Der Anteil für die Raumheizung (ohne Warmwasser) liegt dabei bei 1,28 €/m²- Wohnfläche/Monat. Im Jahr 2024 wurde von der Eigentümergemeinschaft ein Mess-Dienstleister zur Messung und Abrechnung der Heizungskosten beauftragt.

Instandhaltungsrücklagen wurden von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlage 1 ImmoWertV 2021 für Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben.

Das mindestens 100 Jahre alte Vorderhaus und die Wohnung Nr. 5 wurden um 2010 bis 2020 modernisiert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands auf 30 Jahre geschätzt.

Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen:

Auf dem Grundstück befinden sich 7 Pkw-Stellplätze im Freien, wovon die Stellplätze Nr. 2 bis 7 den Sondereigentumseinheiten Nr. 2, 3, 4 und 6 zugewiesen sind. Der Stellplatz Nr. 1 ist bisher keiner Sondereigentumseinheit zugeordnet. Laut Teilungserklärung ist der derzeitige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 und der Wohnung Nr. 5 berechtigt, den Stellplatz Nr. 1 einer Sondereigentumseinheiten zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zuzuweisen. Die Zuweisungsbefugnis erlischt mit der Eintragung der Auflassung der letzten Sondereigentumseinheit des Zuweisungsberechtigten im Grundbuch.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass für den Stellplatz Nr. 1 bis zur Versteigerung der Einheit Nr. 5 keine Zuweisung an eine Sondereigentumseinheit erfolgt und der Stellplatz Nr. 1 somit dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist.

Die Wohnung Nr. 5 verfügt somit über keinen Pkw-Stellplatz.

Marktlage:

In Kirchheim und in vergleichbaren Gemeinden im nördlichen Bereich des Landkreises Unterallgäu besteht derzeit eine mittlere Nachfrage nach Bestandseigentumswohnungen.

Die Veräußerbarkeit der Wohnung Nr. 5 ist aufgrund eines fehlenden Pkw-Stellplatzes, des einfachen baulichen Wärmeschutzes und fehlender Instandhaltungsrücklagen als eingeschränkt zu beurteilen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

7.2 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 5

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen der Nutzungsart MI (Mischgebiet) in der Gemarkung Kirchheim mit 125 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Das Grundstück verfügt über eine durchschnittliche Größe und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 eine für das Richtwertgebiet überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung nach Tabelle aus Bodenrichtwertliste:

GFZ	0,7	Umrechnungskoeffizient	0,84
GFZ	1	Umrechnungskoeffizient	1
Angepasster Bodenwert:	125 €/m ²	x	1,00 / 0,84 = 149 €
entspricht Faktor			1,19

Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabefreier Bodenrichtwert 125 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	04.03.2025	1,05	131 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	131 €/m ²
GFZ	k.A.	1	1,19	156 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	691	1,00	156 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	156 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	156 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				156 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
32	691 m ²	x	156 €/m ²	107.796 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gesamt gerundet				107.796 € 108.000 €
davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. 5				
ME-Anteil	211,56/1000			22.848 €
gerundet				23.000 €

7.3 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Gebäudereinertrag
- x Barwertfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/- Besondere objektspezifische Merkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Die derzeit erzielte Miete liegt wesentlich unter der marktüblichen Miete. Der Ertragswertberechnung wird daher die marktübliche Miete zugrunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für Eigentumswohnungen (Bestandswohnungen 75 m² bis 125 m²-Wohnfläche) werden in Kirchheim derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 11,00 €/m² erzielt. Für die zu bewertende Wohnung ist unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der durchschnittlichen Ausstattung eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 9,50 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der eingeschränkten Belichtung des Kinderzimmers und des einfachen bis durchschnittlichen baulichen Wärmeschutzes nur eine Miete im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 8,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich erzielbar.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2025) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohnung mit 430 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 5 in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2021 die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 0,3 bis 3,0 %, Mittelwert 1,7 % angegeben. In der Fachliteratur werden für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 3,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz wegen des fehlenden Pkw-Stellplatzes im oberen Bereich der Spanne mit 2,25 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung Nr. 5	109 m²	8,00 €		872 €
= Monatlicher Ertrag:				872 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			10.464 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten		430 €		
Instandhaltungskosten	109 m²	14,10 €/m²	1.537 €	
Mietausfallwagnis		2%	209 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	21%	2.176 €	-	2.176 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				8.288 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	2,25%			
- Bodenwertverzinsung	2,25%	aus	23.000 €	- 518 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				7.770 €
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	21,65			
= Ertragswert der baulichen Anlage	7.770 €	21,65		168.191 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 5				23.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				191.191 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen der bestehenden Baumängel/Bauschäden innerhalb der Wohnung Nr. 5 in Höhe von 3.000 €

Vorläufiger Ertragswert				191.191 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:				
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden innerhalb der Wohnung Nr. 5			-	3.000 €
= Verkehrswert				188.191 €
gerundet				188.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Zeitnahe Verkäufe von vergleichbaren Bestandswohnungen liegen für Kirchheim nicht vor. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufs- und Angebotspreisen in vergleichbaren Gemeinden im Landkreis wurden für modernisierte Bestandswohnungen Preise in einer Spanne von 2.000 € bis 2.800 €/m²-Wohnfläche festgestellt.

Der Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung Nr. 5 liegt bei 1.725 €/m² und somit unter der genannten Spanne. Der ermittelte Verkehrswert ist jedoch unter Berücksichtigung des einfachen baulichen Wärmeschutzes, fehlender Instandhaltungsrücklagen und eines fehlenden Pkw-Stellplatzes plausibel und marktgerecht

7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

211,56/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 32 in der Gemarkung Kirchheim, Hauptstraße 16, 16a, 16b, 87757 Kirchheim
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon, mit Abstellraum sowie dem über der Einheit liegenden Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

zum Wertermittlungstichtag

04.03.2025

der Verkehrswert zu:

188.000 €

Westerheim, den 29.04.2025

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

8.1 Grundflächen

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277/2005. Die Grundfläche errechnet sich aus der Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, also diejenige Fläche auf dem Grundstück, die durch die vertikale Grundrissprojektion aller Geschosse der oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt wird.

Altbau Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	11,18	8,56	1,00	95,70 m ²
	8,20	10,10	1,00	82,82 m ²
Altbau Nord				178,52 m ²
Anbau Süd	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,19	18,77	1,00	153,73 m ²
Anbau Süd				153,73 m ²
Zusammenstellung				
Altbau Nord	gerundet			179 m ²
Anbau Süd	gerundet			154 m ²
Grundfläche gesamt				333 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 333,00 \text{ m}^2 / \quad 691 \text{ m}^2 = 0,5$$

8.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Altbau Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	11,18	8,56	1,00	95,70 m ²
	8,20	10,10	1,00	82,82 m ²
Obergeschoss	11,18	8,56	1,00	95,70 m ²
	8,20	10,10	1,00	82,82 m ²
Dachgeschoss	11,18	8,56	1,00	95,70 m ²
Altbau Nord				452,74 m ²
Anbau Süd	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	8,19	18,77	1,00	153,73 m ²
Dachgeschoss	8,19	18,77	1,00	153,73 m ²
Anbau Süd				307,45 m ²
Zusammenstellung				
Altbau Nord	gerundet			453 m ²
Anbau Süd	gerundet			307 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				760 m ²

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 664,30 \text{ m}^2 / \quad 691 \text{ m}^2 = 1$$

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Wohnung Nr. 5	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Obergeschoss				
Diele	1,34	1,74	1,00	2,33 m ²
	4,34	1,74	1,00	7,55 m ²
	1,25	1,74	-1,00	-2,18 m ²
	1,50	0,82	-1,00	-1,23 m ²
Flur	2,24	1,53	1,00	3,43 m ²
Abstellraum	1,18	1,36	1,00	1,60 m ²
Bad/WC	3,99	2,33	1,00	9,30 m ²
Wohnküche	6,22	3,20	1,00	19,90 m ²
	2,63	0,75	1,00	1,97 m ²
Wohnen	0,76	3,50	1,00	2,66 m ²
	4,36	3,69	1,00	16,09 m ²
Balkon	2,75	1,73	0,25	1,19 m ²
Dachgeschoss				
Flur	4,00	1,88	1,00	7,52 m ²
	2,96	0,84	-1,00	-2,49 m ²
WC	2,68	1,26	1,00	3,38 m ²
	2,69	0,97	-0,50	-1,30 m ²
Kind 2 Nordwest	1,32	1,82	1,00	2,40 m ²
	2,51	2,40	1,00	6,02 m ²
	2,23	1,53	1,00	3,41 m ²
	2,23	1,00	-0,50	-1,12 m ²
Kind 1 Nord	2,76	3,84	1,00	10,60 m ²
	2,76	1,00	-0,50	-1,38 m ²
Schlafen Nordost	4,31	4,29	1,00	18,49 m ²
	1,45	1,35	1,00	1,96 m ²
	1,45	1,00	-0,50	-0,73 m ²
Summe				109,39 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 5				109,39 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 5		gerundet		109 m ²
Wohnfläche gesamt				109 m ²

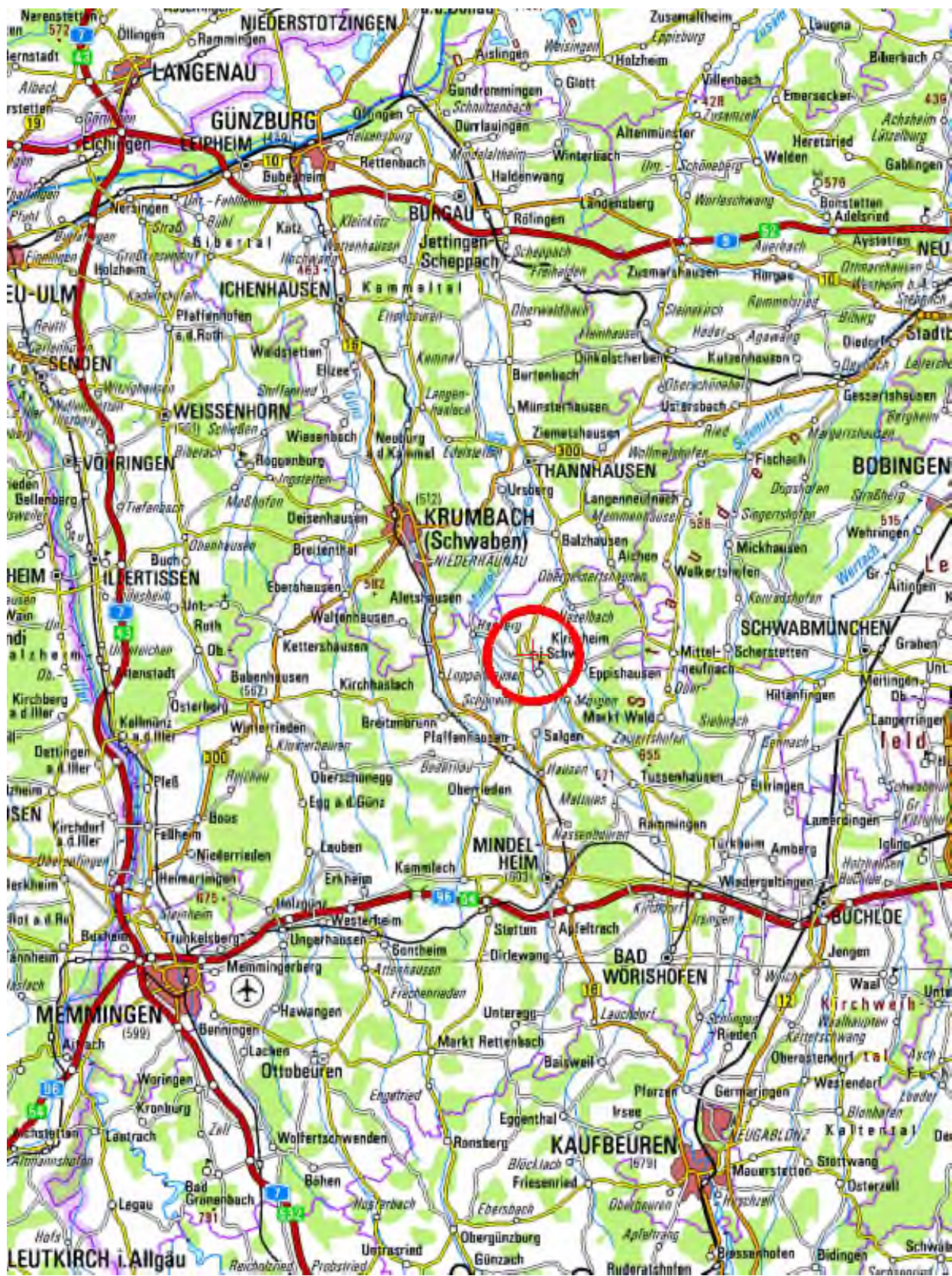
8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Abstellraum Nr. 5	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	1,46	1,43	1,00	2,09 m ²
Summe				2,09 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Abstellraum Nr. 5				2,09 m ²
Zusammenstellung				
Abstellraum Nr. 5	gerundet			2 m ²
Nutzfläche gesamt				2 m ²

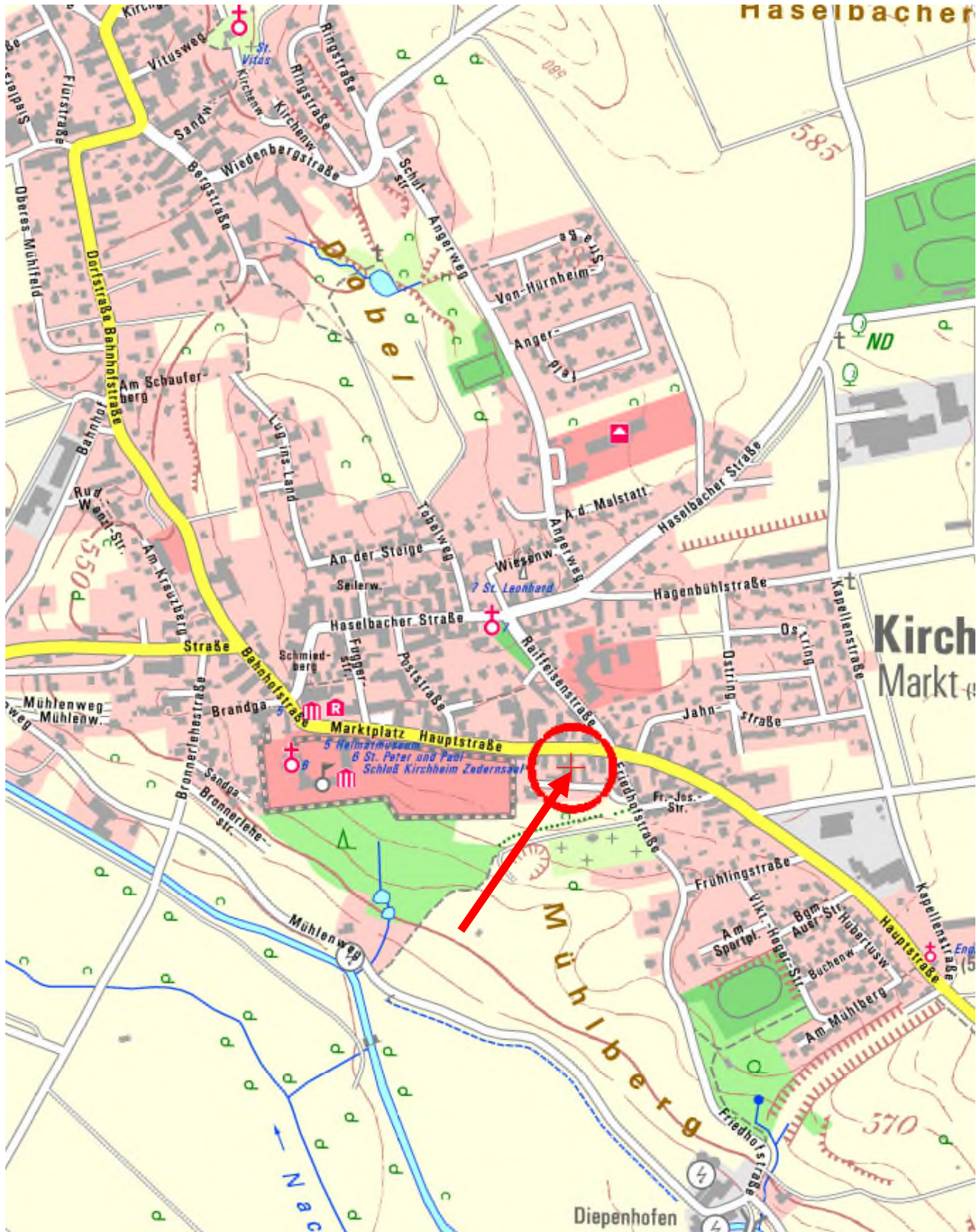
9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

9.2 Ortsplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

9.3 Lageplan



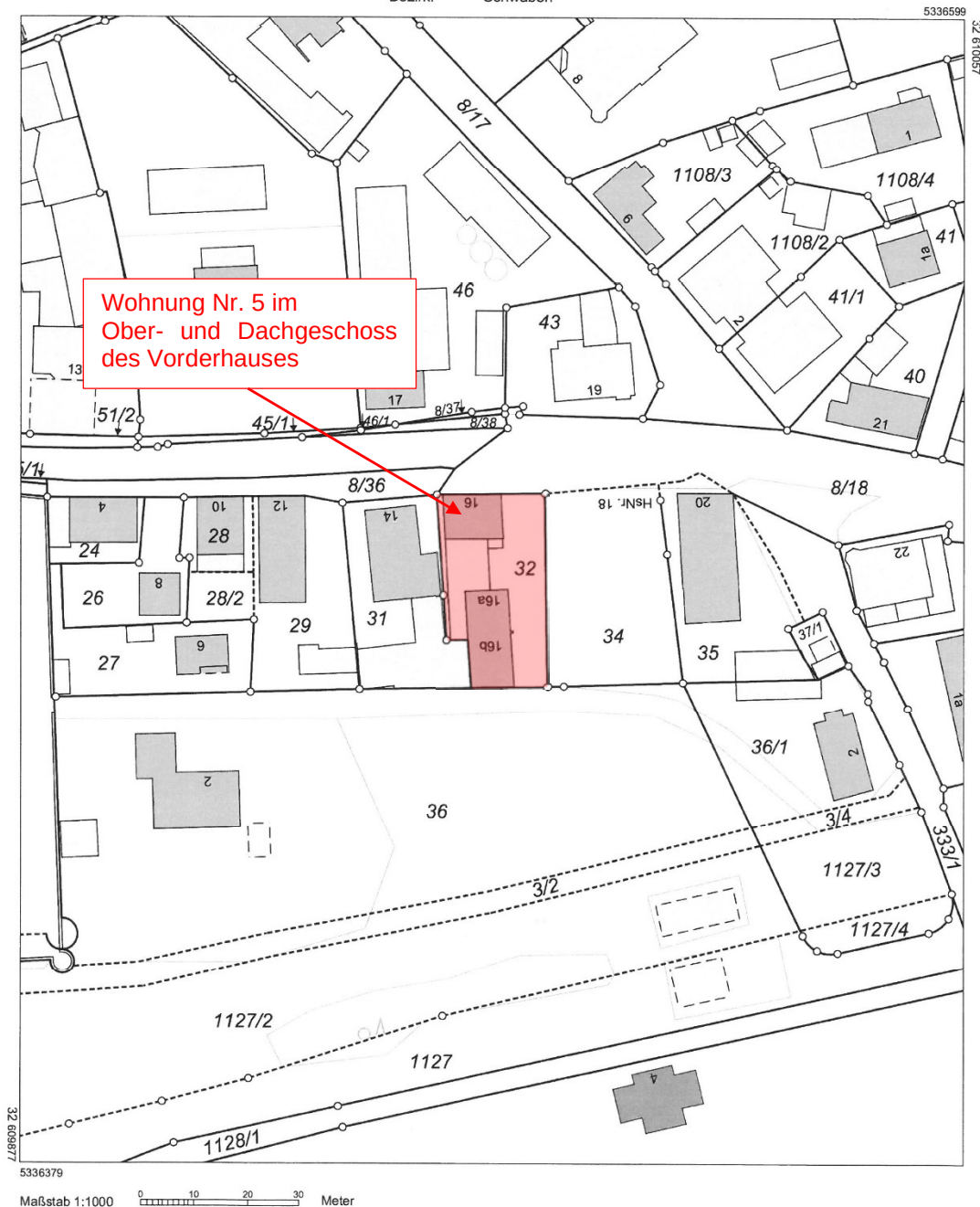
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 18.04.2025

Flurstück: 32
Gemarkung: Kirchheim i.Schw.

Gemeinde: Kirchheim i.Schw.
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

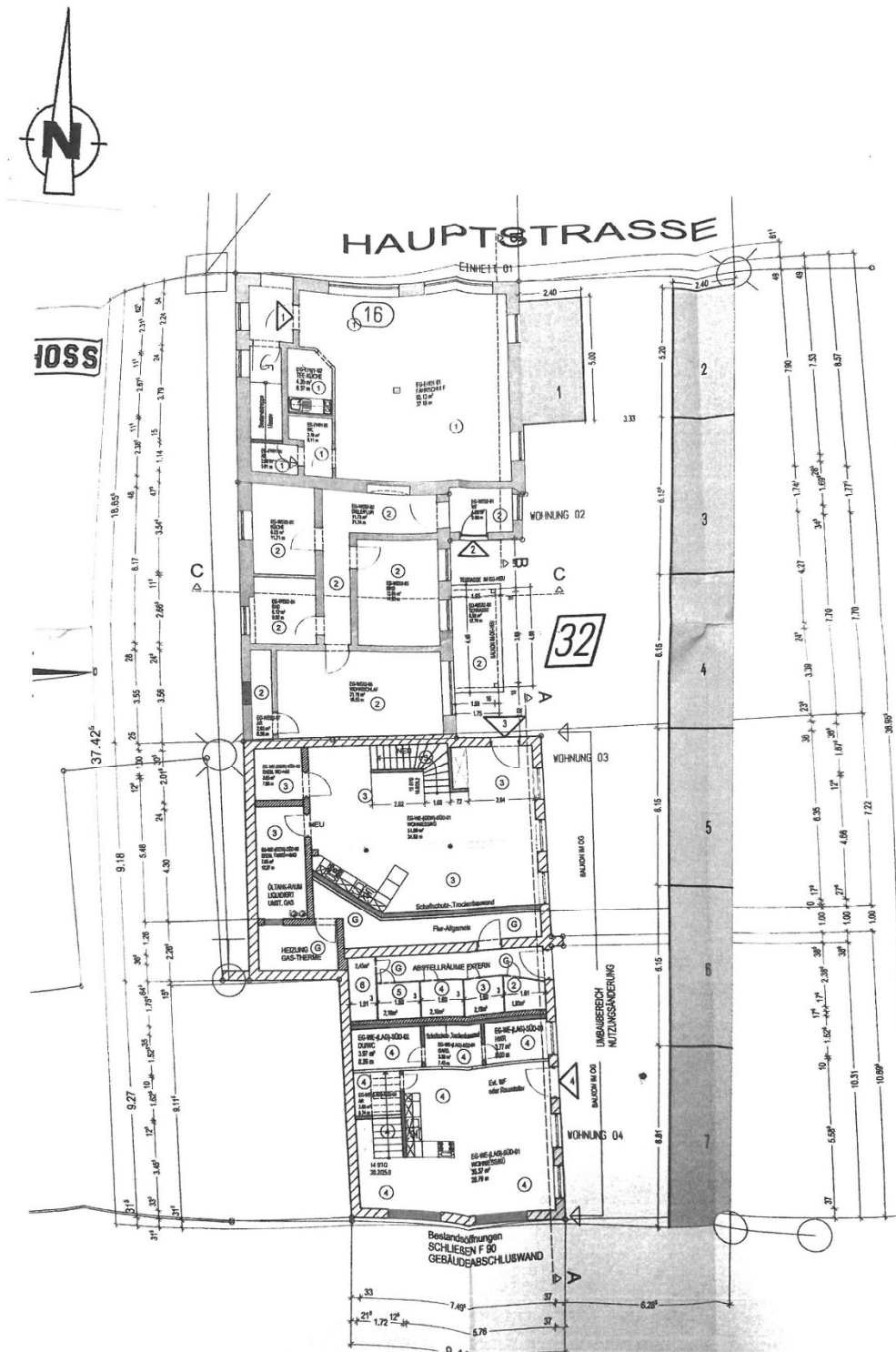


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

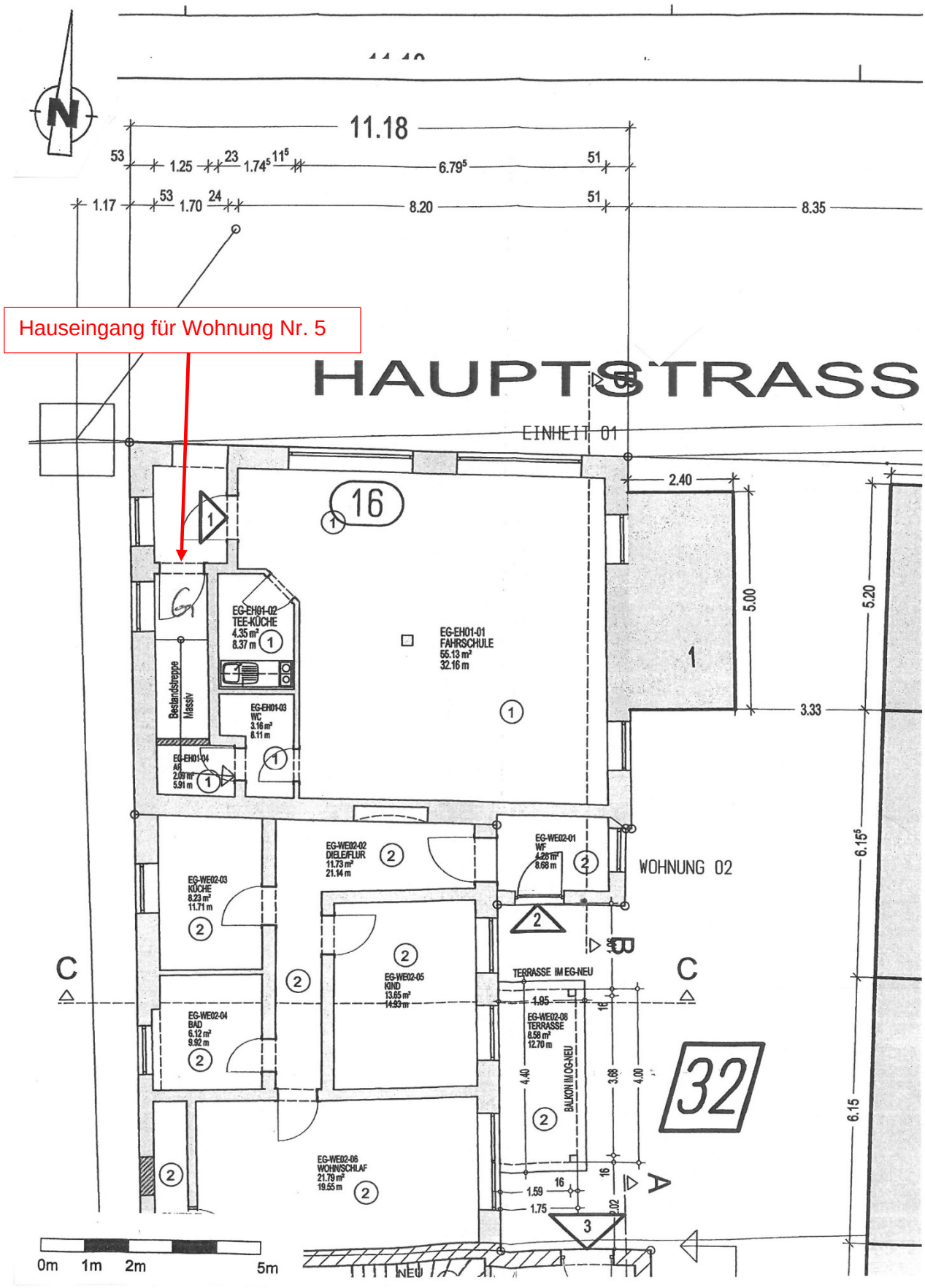
9.4 Luftbildkarte



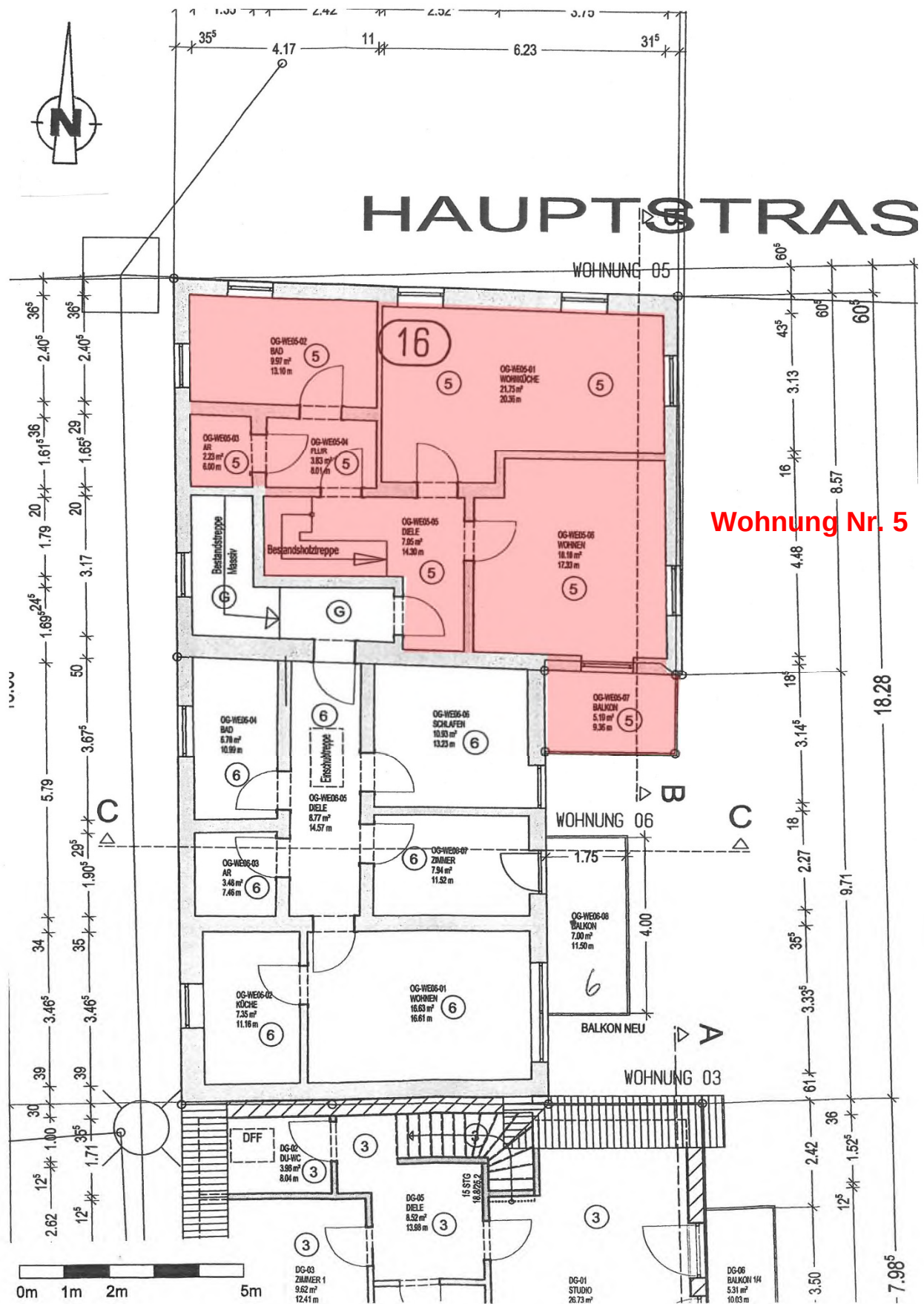
9.5 Aufteilungspläne



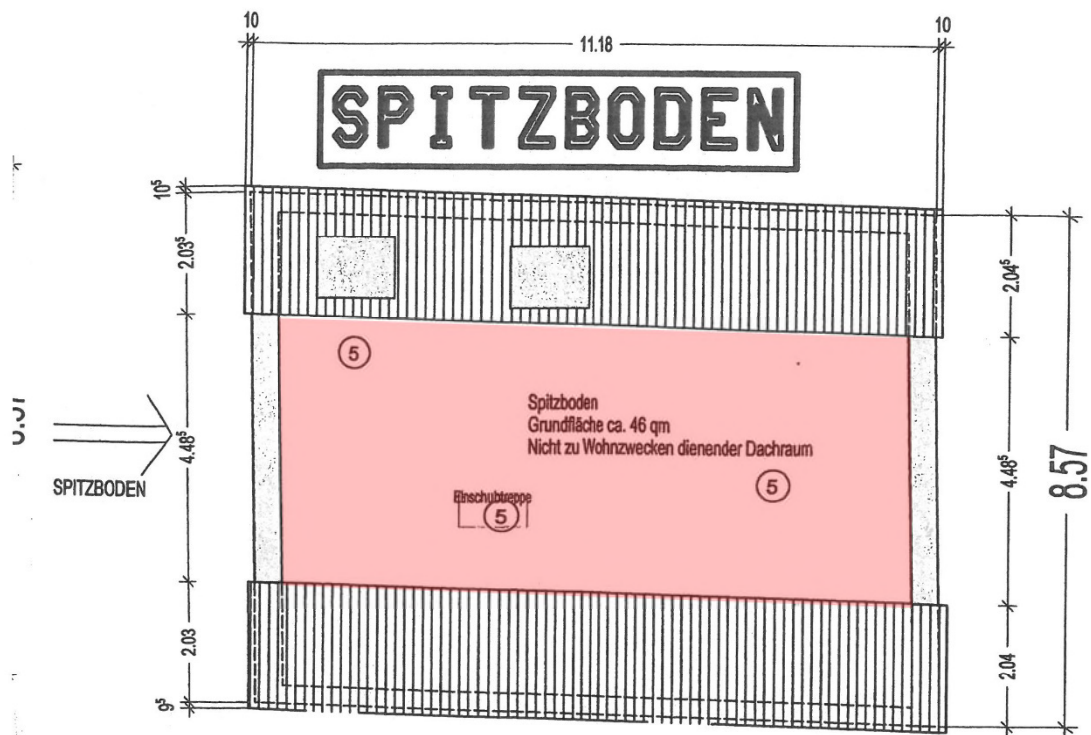
Grundriss Erdgeschoss gesamt



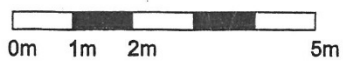
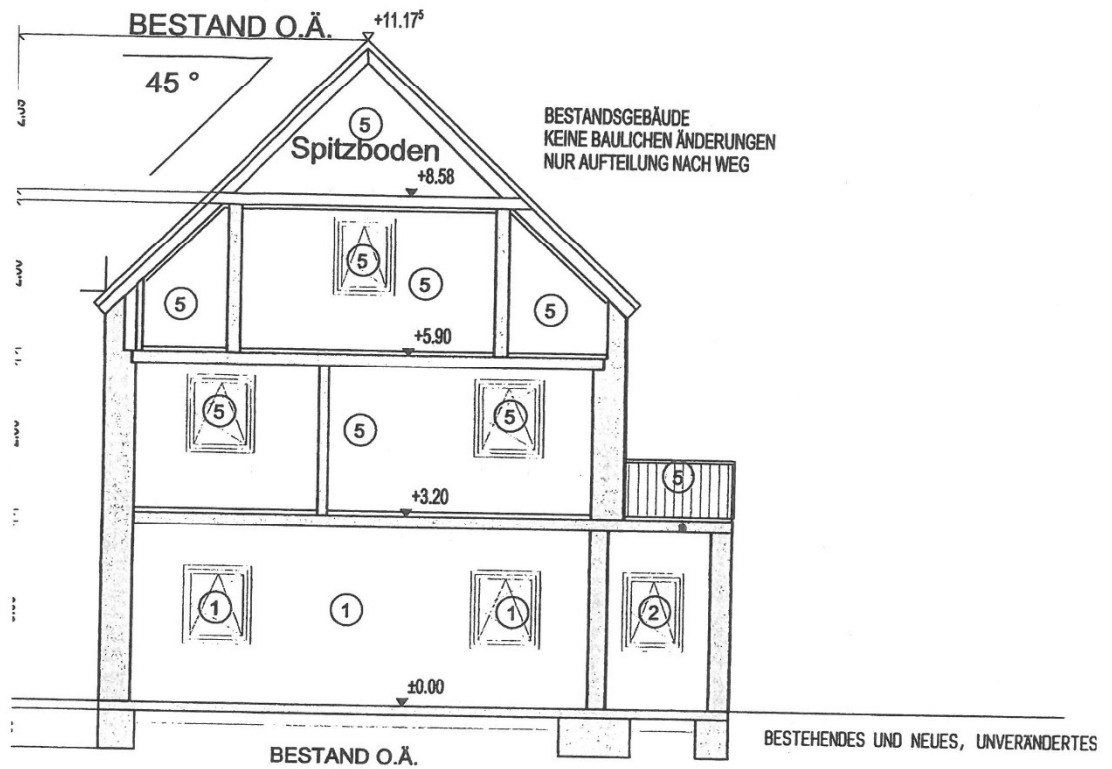
Grundriss Erdgeschoss Vorderhaus



Grundriss Obergeschoss Vorderhaus



Grundriss Spitzboden Wohnung Nr. 5



Schnitt Vorderhaus

9.6 Fotos

Bild 1 – Westen



Wohnung Nr. 5
im OG und DG

Bild 2 – Norden (Vorderhaus)



Wohnung Nr. 5
im OG und DG

Bild 3 – Osten (Vorderhaus)



Wohnung Nr. 5
im OG und DG

Bild 4 – Süden (Vorderhaus)



Balkon Wohnung Nr. 5

Bild 5 – Hoffläche im Osten und Hinterhaus von Osten



Bild 6 – Treppenhaus

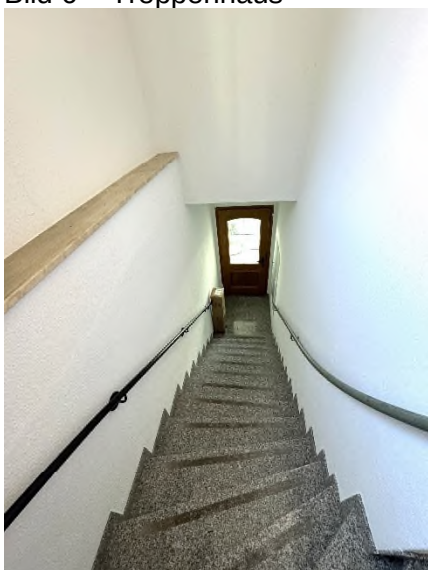


Bild 7 – Treppenhaus OG



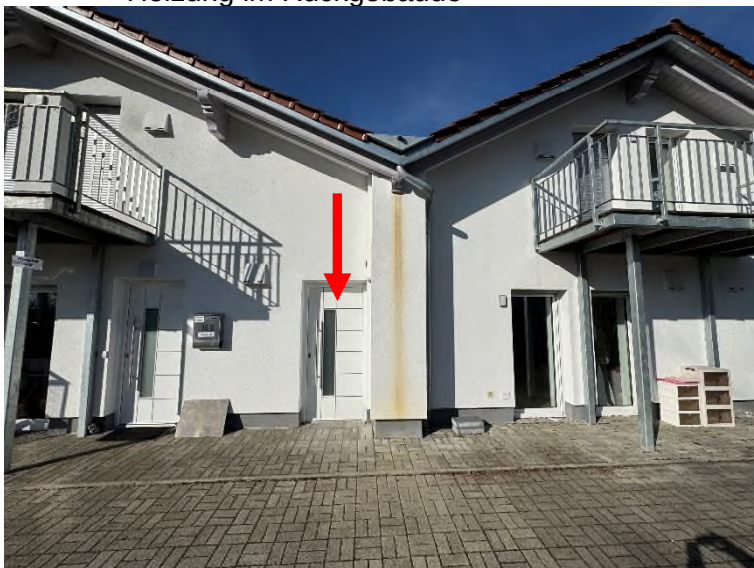
Bild 8 und Bild 9 – Flur zu den Abstellräumen und zum Heizungsraum



Bild 10 und Bild 11 – Heizungsraum



Bild 12 – Blick auf Eingang zu den Abstellräumen und zur Heizung im Rückgebäude



Wohnung Nr. 5

Bild 13 und Bild 14 – Diele OG



Bild 15 – Flur OG



Bild 16 – Bad OG



Bild 17 und Bild 18 – Bad OG



Bild 19 – Wohnküche



Bild 20 – Wohnküche



Bild 21 – Wohnzimmer



Bild 22 und Bild 23 – Balkon



Bild 24 und Bild 25 – Flur DG



Bild 26 und Bild 27 – WC DG



Bild 28 – Kind Nordost DG



Bild 29 – Kind Nordost DG



Bild 30 – Kind Nord DG



Bild 31 – Schlafzimmer Ost DG

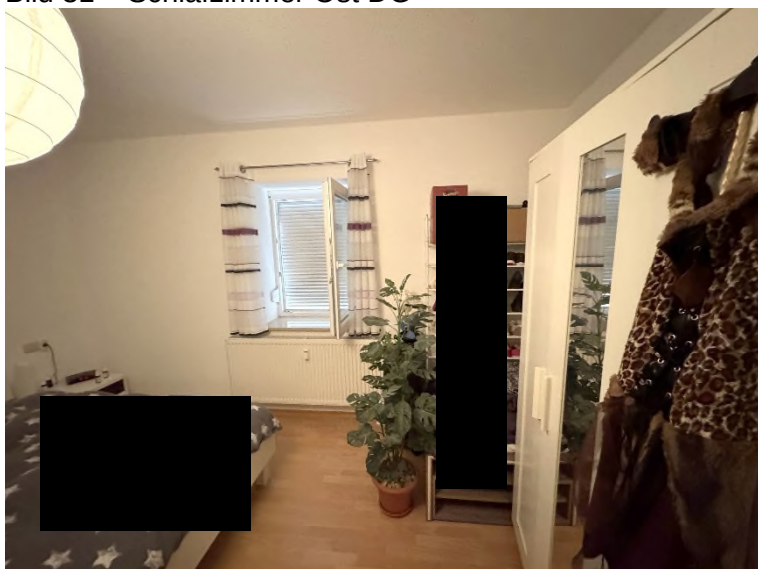


Bild 32 – Spitzboden

