



Verkehrswertgutachten

Fortschreibung des Gutachtens vom 29.04.2025

Aktenzeichen	1 K 40/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Sondereigentumseinheit Nr. 1 Hauptstraße 16 87757 Kirchheim
Wertermittlungstichtag	29.06.2026
Ausfertigungsdatum	29.04.2025, geä. 06.08.2026



Verkehrswert

83.000 €



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	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	9
4.6	Immissionen.....	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen	9
4.9	Altlasten.....	9
5	Gebäudebeschreibung	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Gemeinschaftseigentum	10
5.3	Sondereigentumseinheit Nr. 1.....	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	12

7	Wertermittlung	13
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	13
7.2	Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 1	14
7.3	Ertragswert	15
7.4	Verkehrswert.....	19
8	Flächenberechnungen	20
8.1	Grundflächen	20
8.2	Bruttogrundflächen.....	20
8.3	Nutzflächen.....	21
9	Anlagen	22
9.1	Übersichtslageplan	22
9.2	Ortsplan	23
9.3	Lageplan.....	24
9.4	Luftbildkarte	25
9.5	Aufteilungspläne	26
9.6	Fotos.....	29

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 122,03/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 32 in der Gemarkung Kirchheim, Hauptstraße 16, 16a, 16b, 87757 Kirchheim verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, Sondernutzungsrecht an Stellplatz ST 1

Wertermittlungstichtag	29.06.2026	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag	29.06.2026	

Auftragsgemäß erfolgt eine Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 29.04.2026

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 03.01.2025
Grundbuchauszug Blatt 2006, Ausdruck vom 16.12.2024
Teilungserklärung vom 20.02.2019 und Aufteilungspläne
Urkunde Nr. F 0012/2026 vom 14.01.2026
Protokolle der Eigentümersammlung vom 17.07.2024, 26.09.2024, 30.04.2025 und 26.11.2025
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

Mittwoch, 23. April 2025 (Innenbesichtigung Sondereigentumseinheit Nr. 1)

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

Montag, 29. Juni 2026 (Außenbesichtigung)

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist vermietet. Die Mieteinheit dient als Schulungsraum für eine Fahrschule.

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

1.9 Hausverwaltung

Zum Hausverwalter ist bestellt:

Carsten Sprengel, Peter und Paul-Str. 9, 85235 Odelzhausen

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 monatlich 174 €. Hierin sind die umlagefähigen Betriebskosten und die Hausverwaltergebühren (27,78 €) enthalten. Instandhaltungsrücklagen wurden von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

1.10 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

Franz Tiefenbacher, Schießstattweg 4, 87772 Pfaffenhausen

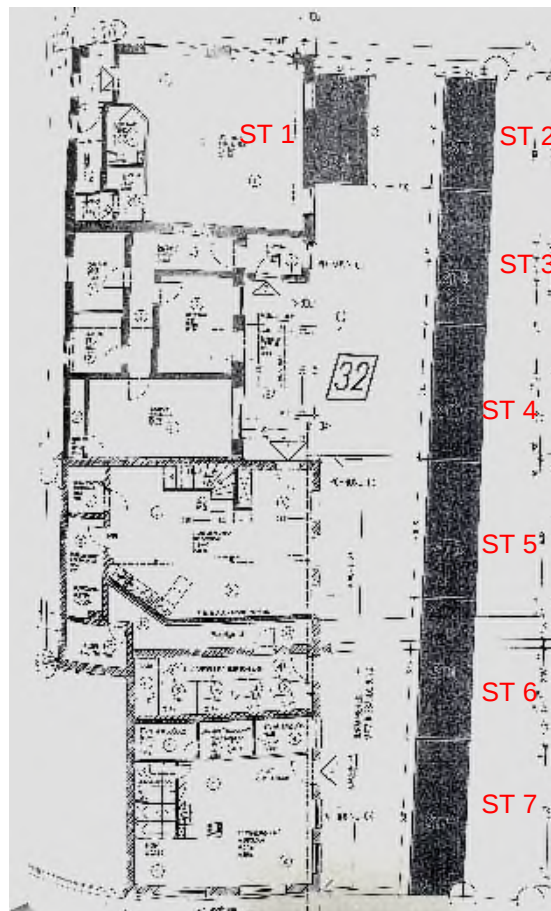
2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Kirchheim
Blatt	2006
Gemarkung	Kirchheim
Bestandsverzeichnis	122,03/1000 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 den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; Sondernutzungsrechte sind vereinbart
Erste Abteilung Eigentümer	KDG Beteiligungs GmbH, Schwäbisch Gmünd
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AM Memmingen – Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 40/24).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:
Auf dem Grundstück befinden sich laut Sondernutzungsplan 7 oberirdische Pkw-Stellplätze.
Mit Bewilligung vom 26.01.2026, UVZ-Nr. F 0012/2026 wurde der Sondereigentumseinheit Nr. 1 der Stellplatz Nr. ST 1 zugeordnet.
Der Stellplatz Nr. ST 2 ist der Wohnung Nr. 2, der Stellplatz Nr. ST 3 der Wohnung Nr. 6, die Stellplätze Nr. ST 4 und ST 5 der Wohnung Nr. 3 und die Stellplätze Nr. ST 6 und ST 7 der Wohnung Nr. 4 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 Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist vermietet an die Fahrschule Bissinger, Stefan Bissinger, Hauptstraße 16, 87757 Kirchheim. Nach Angabe des Mieters ist das Mietverhältnis unbefristet. Es besteht kein schriftlicher Mietvertrag. Die Warmmiete beträgt 330 €/Monat.

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. Es gilt Bestandsschutz. Im Falle von Umnutzungen gilt jedoch die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Kirchheim vom 30.09.2025.

Der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist der Stellplatz Nr. ST 1 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. Das Betonsteinpflaster weist Gras- und Unkrautbewuchs in den Randbereichen auf. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen 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 Gutachtererstattung 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 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 Sondereigentumseinheit Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses Hauptstr. 16 und besteht aus einem Schulungsraum für eine Fahrschule, einer Teeküche, einem WC und einem Abstellraum.

Die Nutzfläche der Sondereigentumseinheit beträgt 61 m². Die Teeküche, das WC und der Abstellraum sind innenliegend und fensterlos. Der Schulungsraum wird über Fenster belichtet und belüftet.

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 Altbau 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 Sondereigentumseinheit Nr. 1

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollläden/Jalousien	nicht vorhanden
Türen	Kunststoffeingangstüre mit Isolierglas (aus 2009)
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter, Oberfläche mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Laminat in allen Räumen
Wandbekleidungen	Putz oder Gipskarton und Anstrich
Deckenbekleidungen	abgehängte Mineralfaserrasterdecken
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Waschbecken mit Elektrodurchlauferhitzer im WC, Spülenanschluss mit Kaltwasser in der Teeküche
Heizung	Heizkörper im Schulungsraum und in der Teeküche
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung im innenliegenden WC

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fenster wurden um 2003 erneuert. Ansonsten stammt die Ausstattung der Sondereigentumseinheit wie Türen, Bodenbeläge, Deckenbekleidung und WC-Ausstattung aus ca. 2010.

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 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 Sondereigentumseinheit Nr. 1 verfügt über eine für eine Fahrschule zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung und eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung.

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.

Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit:

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 eignet sich für die derzeitige Nutzung als Schulungsraum einer Fahrschule. Ansonsten ist die Zweit- und Drittverwendung der Sondereigentumseinheit Nr. 1 eingeschränkt, da der Einheit nur 1 Pkw-Stellplatz zugeordnet ist und keine Besucherstellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind. Alternativ ist noch eine Büronutzung ohne bzw. mit geringem Publikumsverkehr möglich.

Hausverwaltung:

Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2025 laut Wirtschaftsplan für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 monatlich 2,11 €/m²-Nutzfläche betragen. Der Anteil für die Raumheizung (ohne Warmwasser) liegt dabei bei 1,19 €/m²- Nutzfläche/Monat.

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 Sondereigentumseinheit Nr. 1 wurden um 2010 bis 2020 modernisiert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands auf rd. 30 Jahre geschätzt.

Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen:

Der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist der Stellplatz Nr. ST1 zur Sondernutzung zugeordnet. Gemeinschaftlich genutzte Stellplätze bzw. Besucherstellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Marktlage:

In Kirchheim und in vergleichbaren Gemeinden im nördlichen Bereich des Landkreises Unterallgäu besteht derzeit nur eine geringe Nachfrage nach vergleichbaren Räumlichkeiten. Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist insbesondere auch wegen der eingeschränkten Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit als schwer verkäuflich einzustufen.

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 Sondereigentumseinheit 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 Sondereigentumseinheit Nr. 1

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

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2026 wird für baureife Flächen der Nutzungsart MI (Mischgebiet) in der Gemarkung Kirchheim mit 175 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich, da seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2026 bis zum Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreissteigerungen in Kirchheim feststellbar sind.

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:	175 €/m ²	x	1,00 / 0,84 = 208 €
entspricht Faktor			1,19

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 175 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2026	29.06.2026	1,00	175 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	175 €/m ²
GFZ	k.A.	1	1,19	208 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	691	1,00	208 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	208 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	208 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				208 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
32	691 m ²	x	208 €/m ²	143.728 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gesamt gerundet				143.728 € 144.000 €
davon Bodenwertanteil SE-Einheit Nr. 1				
ME-Anteil	122,03/1000			17.572 €
gerundet				18.000 €

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.

Durch Auswertung von Mietangeboten auf dem Portal ImmobilienScout24 wurden durch ongeo GmbH für Gewerbeimmobilien im Landkreis Unterallgäu im Zeitraum 01/2024 bis 03/2026 folgende Angebotsmieten für Gewerbeimmobilien festgestellt:

Gewerbemieten: Kreis Unterallgäu				
Typ und Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Miete/m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Büro/ Praxis	66	10,11 €	5,41 € - 19,70 €	89
<=200 m ²	55 (35,7%)	10,48 €	5,41 € - 22,00 €	80 (27,8%)
>200 - 500 m ²	9 (5,8%)	8,30 €	3,86 € - 11,14 €	76 (26,4%)
>500 - 1.000 m ²	2 (1,3%)	8,00 €	7,00 € - 8,99 €	70 (24,3%)
>1.000 m ²	-	-	-	69 (24%)
Einzelhandel	28	12,42 €	4,76 € - 21,21 €	57
<=100 m ²	18 (11,7%)	14,93 €	8,49 € - 26,67 €	45 (15,6%)
>100 - 200 m ²	7 (4,5%)	9,14 €	4,76 € - 11,63 €	44 (15,3%)
>200 - 500 m ²	2 (1,3%)	3,99 €	2,96 € - 5,01 €	50 (17,4%)
>500 m ²	1 (0,7%)	7,00 €	-	45 (15,6%)
Hallen/ Produktion	48	6,39 €	3,20 € - 10,78 €	74
Sonstige	2	10,32 €	9,88 € - 10,77 €	27

Die durchgeführten Recherchen haben zum Wertermittlungstichtag zu folgenden marktüblichen Mietmarktdaten für vergleichbare Nutzungen in Dorfgebietslagen in Kirchheim oder in vergleichbaren Lagen im Landkreis Unterallgäu geführt:

- Büroflächen	7,50 bis 9,00 €/m ²	im Mittel	8,25 €/m ²
- Einzelhandel	7,50 bis 9,50 €/m ²	im Mittel	8,50 €/m ²
- oberirdische Stellplätze	20,00 bis 30,00 €/St.	im Mittel	25 €/St.

Für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 wird unter Berücksichtigung unzureichender Pkw-Stellplätze eine Miete für Büronutzung im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 7,75 €/m² und für den oberirdischen Pkw-Stellplatz in Höhe von 25 €/Monat als marktüblich angesehen.

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 2026) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden bei gewerblicher Nutzung in Höhe von 3 % des Jahresrohertrags angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,30 €/Jahr je m²-Nutzfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird. Die Instandhaltungskosten für den Stellplatz ST1 werden auf 40 €/Jahr geschätzt.

Das Mietausfallwagnis beträgt 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gewerblicher Nutzung.

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 Sondereigentumseinheit Nr. 1 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 für gewerblich genutzte Objekte keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. In der Fachliteratur werden für vergleichbare Nutzungen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,5 bis 6,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Laden-/Büroflächen in ländlich geprägten Gemeinden wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,25 bis 4,25 % festgestellt. Im vorliegenden Fall besteht aufgrund der ländlichen Lage und unzureichender Pkw-Stellplätze ein erhöhtes objektspezifisches Risiko. Der Liegenschaftszinssatz wird daher im oberen Bereich der Spanne mit 4,25 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Sondereigentumseinheit Nr. 1	61 m ²	7,75 €		473 €
Stellplatz Nr. ST1				25 €
= Monatlicher Ertrag:				498 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			5.976 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten	3%	179 €		
Instandhaltungskosten				
Sondereigentumseinheit Nr. 1	61 m ²	14,30 €/m ²	872 €	
Stellplatz Nr. ST1			40 €	
Mietausfallwagnis	4%	239 €		
- Bewirtschaftungskosten gesamt	22%	1.331 €	-	1.331 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				4.645 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	4,25%			
- Bodenwertverzinsung	4,25%	aus	18.000 €	- 765 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				3.880 €
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	16,78			
= Ertragswert der baulichen Anlage	3.880 €	16,78		65.109 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 5				18.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				83.109 €

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 sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

Vorläufiger Ertragswert		83.109 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
entfällt		- €
= Verkehrswert		83.109 €
gerundet		83.000 €

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:

122,03/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 32 in der Gemarkung Kirchheim, Hauptstraße 16, 16a, 16b, 87757 Kirchheim
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, Sondernutzungsrecht an Stellplatz ST 1

zum Wertermittlungsstichtag

29.06.2026

der Verkehrswert zu:

83.000 €

Westerheim, den 29.04.2025, geä. 06.08.2026

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				307,46 m ²
Zusammenstellung				
Altbau Nord	gerundet			453 m ²
Anbau Süd	gerundet			307 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				760 m ²

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

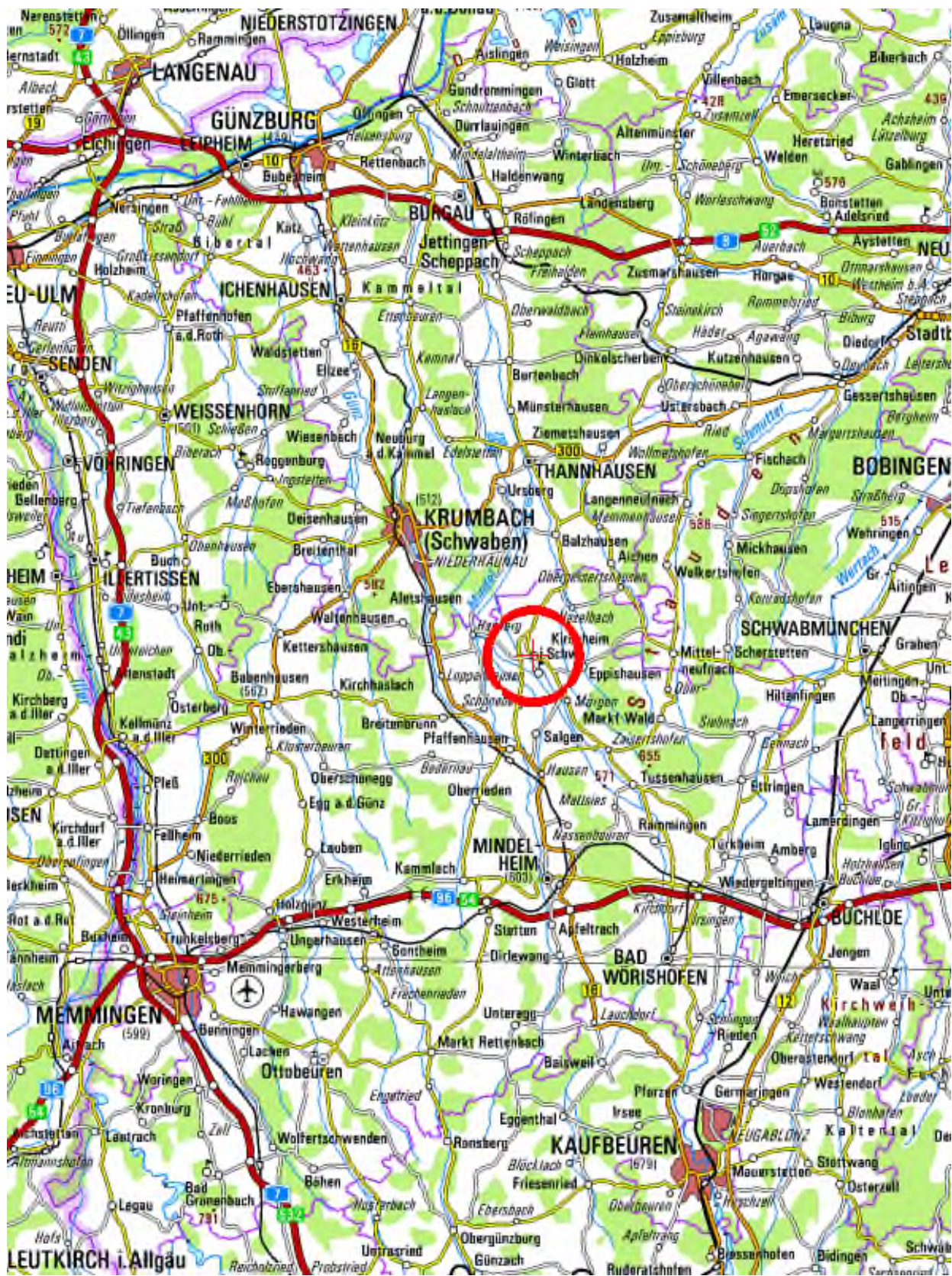
8.3 Nutzflächen

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

SE-Einheit Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Schulungsraum (Laden)	8,10	7,37	1,00	59,70 m ²
	2,45	5,27	-1,00	-12,91 m ²
	1,04	1,04	0,50	0,54 m ²
Teeküche	2,73	2,89	1,00	7,89 m ²
	0,89	0,89	-0,50	-0,40 m ²
WC	0,62	0,82	1,00	0,51 m ²
	1,91	2,08	1,00	3,97 m ²
Abstellraum	1,80	0,95	1,00	1,71 m ²
	1,04	0,30	1,00	0,31 m ²
Summe				61,32 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
SE-Einheit Nr. 1				61,32 m ²
Zusammenstellung				
SE-Einheit Nr. 1	gerundet			61 m ²
Nutzfläche gesamt				61 m ²

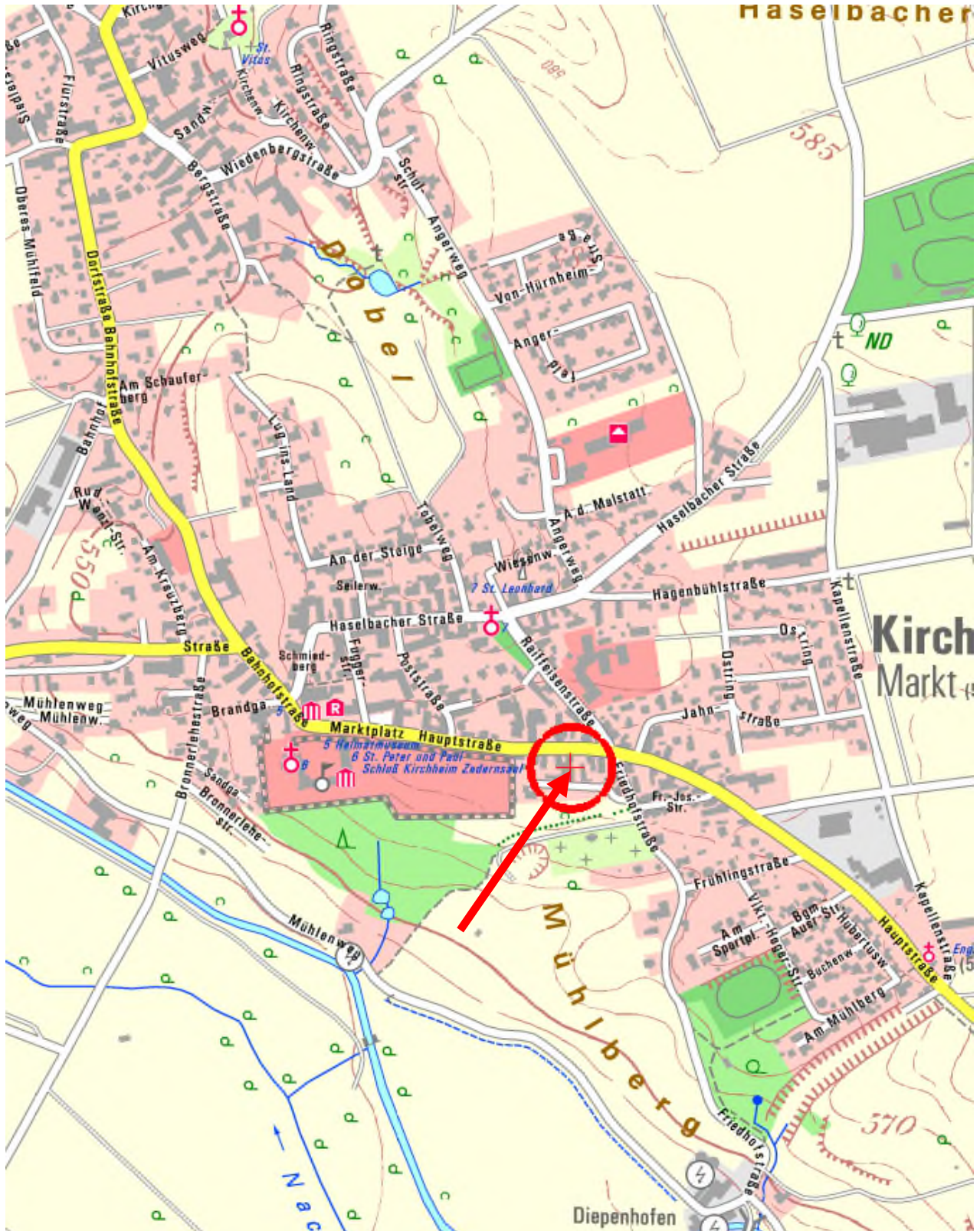
9 Anlagen

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



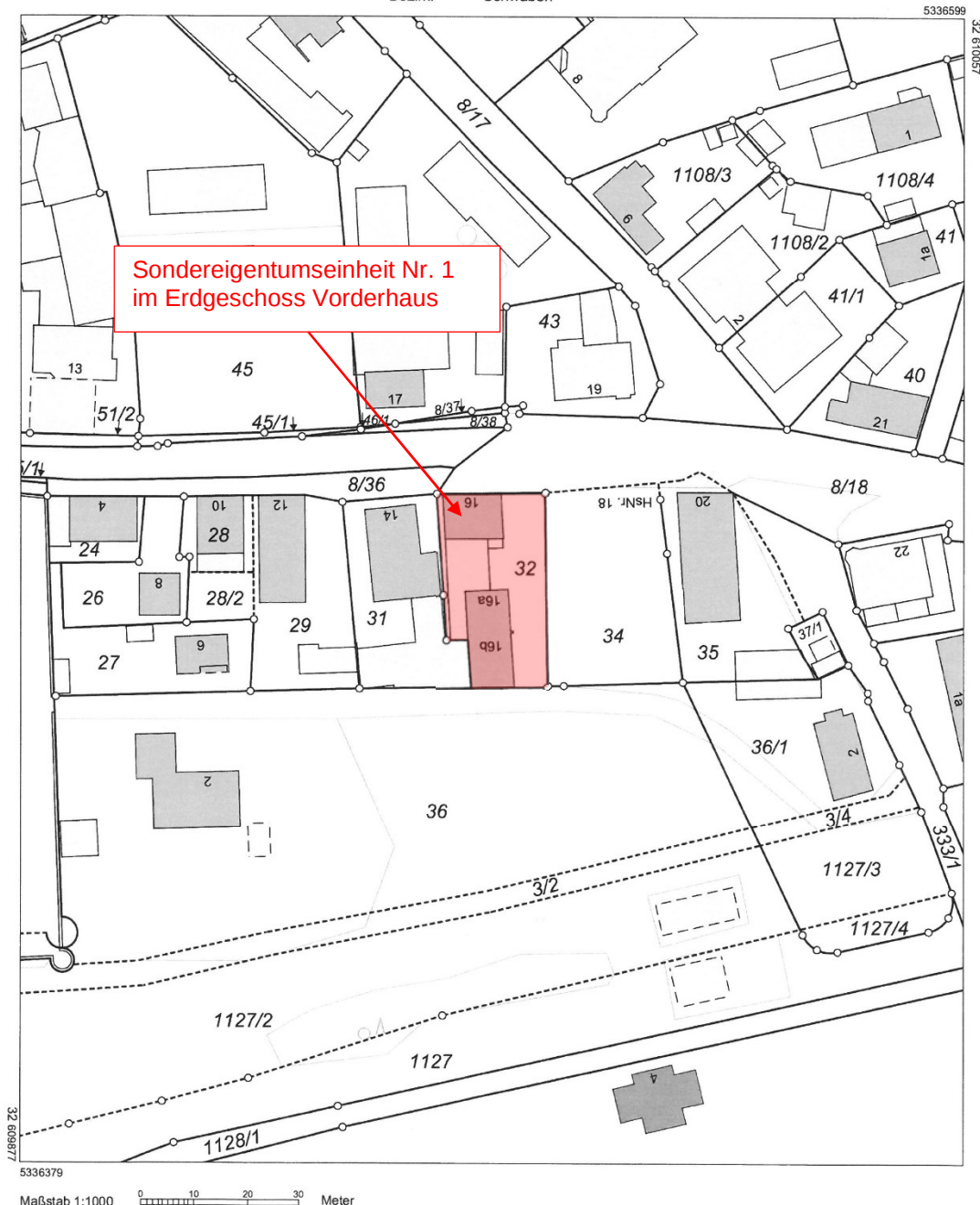
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
 Memminger Straße 18
 87719 Mindelheim

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

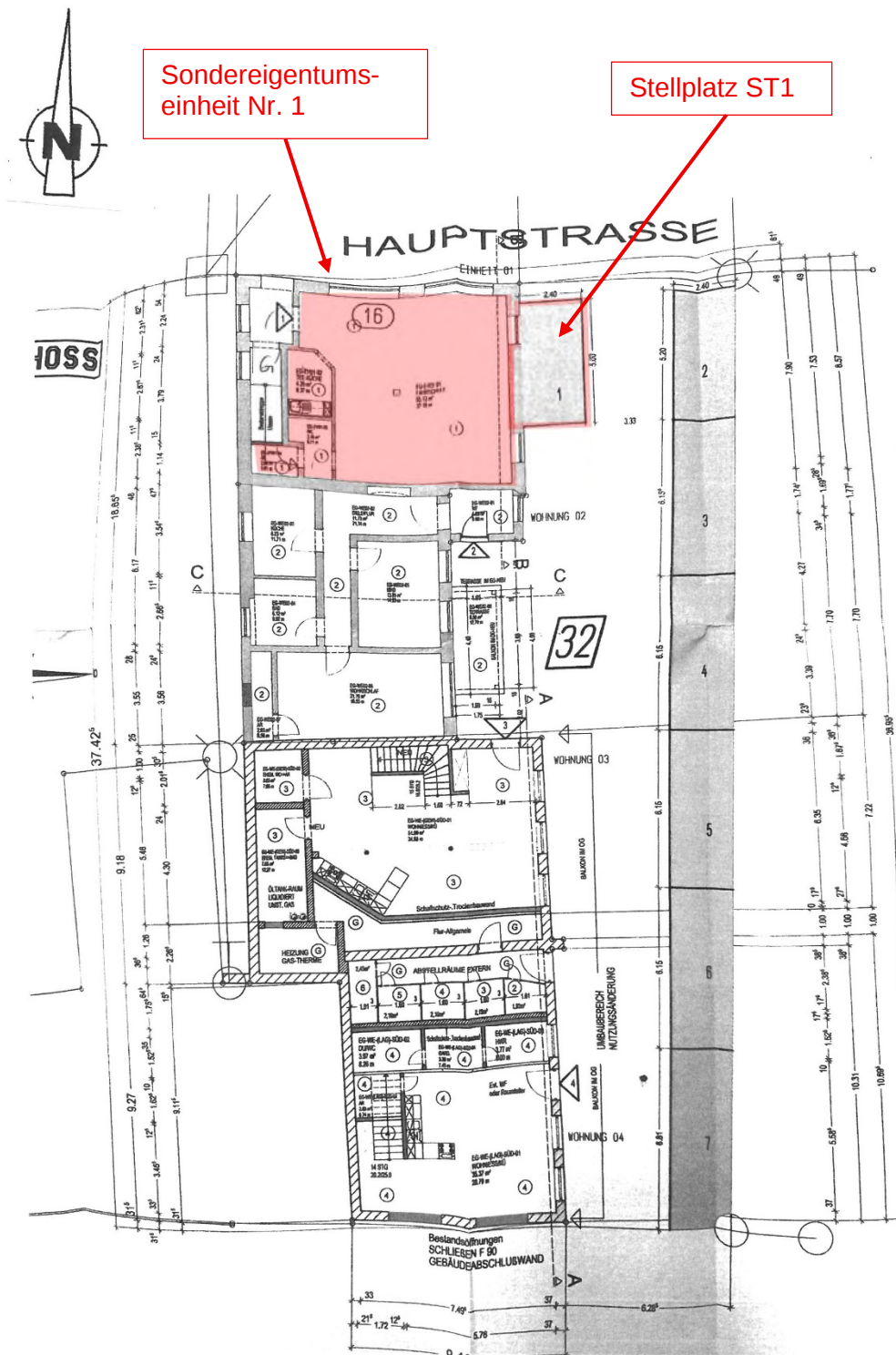


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

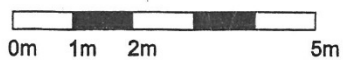
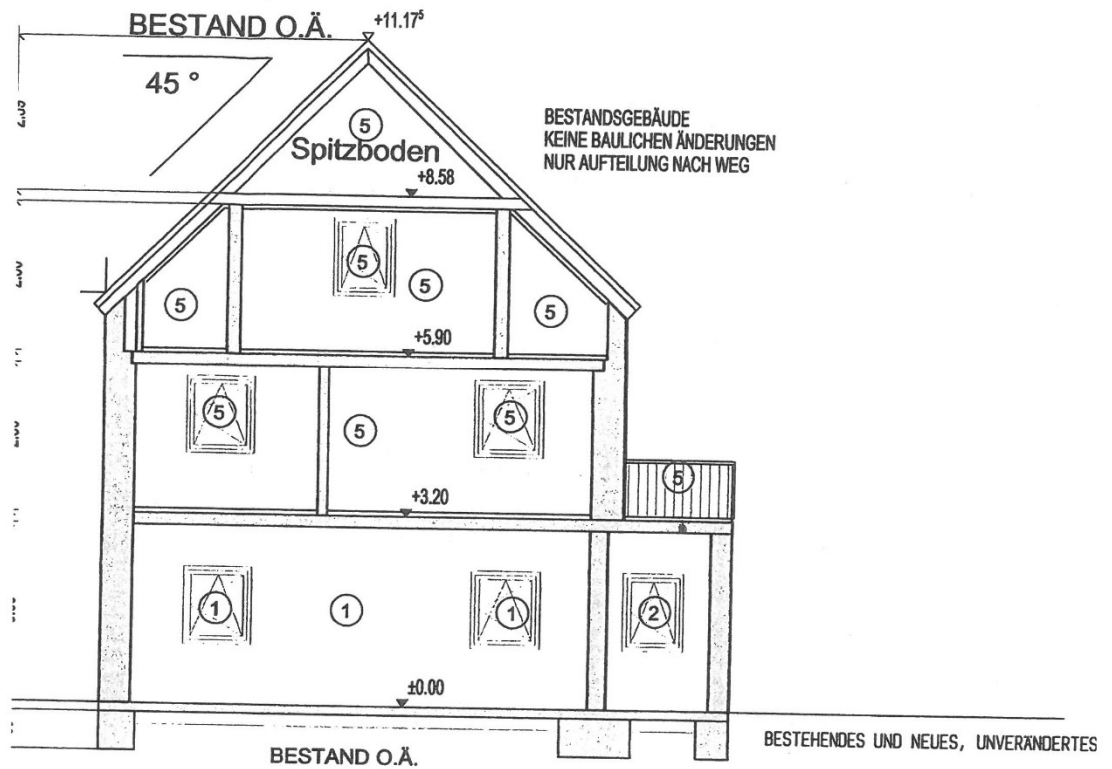
9.4 Luftbildkarte



9.5 Aufteilungspläne



Grundriss Erdgeschoss gesamt



Schnitt Vorderhaus

9.6 Fotos vom 29.06.2026

Bild 1 – Westen



Bild 2 – Norden (Vorderhaus)



Sondereigentumseinheit
Nr. 1

Bild 3 – Osten (Vorderhaus)



Sondereigentumseinheit
Nr. 1

Bild 4 – Süden (Vorderhaus)



Bild 5 – Osten Vorderhaus



Bild 6 - Hoffläche im Osten und Hinterhaus von Osten



Bild 7 und Bild 8 – Heizungsraum



9.7 Fotos Sondereigentumseinheit Nr. 1 vom 23.04.2025

Bild 9 – Schulungsraum



Bild 10 – Schulungsraum



Bild 11 und Bild 12 – Teeküche



Bild 13 – WC



Bild 14 – Abstellraum

