

**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	2 K 16/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobiliar Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung Nr. 2 Breslauer Str. 2 87700 Memmingen
Wertermittlungsstichtag	17.09.2025
Ausfertigungsdatum	22.09.2025



Verkehrswert einschl. Zubehör **577.000 €**



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	10
2.3	Baurecht	10
2.4	Denkmalschutz	11
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht	11
2.6	Abgabenrechtliche Situation	11
3	Lagebeschreibung	12
3.1	Ortsangaben	12
3.2	Wohn- und Geschäftslage	12
3.3	Verkehrslage	12
3.4	Grundstückslage	12
3.5	Bebauung der Umgebung	12
4	Grundstücksbeschreibung	13
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	13
4.2	Beschaffenheit	13
4.3	Erschließung	13
4.4	Entwicklungszustand	13
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	13
4.6	Immissionen	13
4.7	Grenzverhältnisse	13
4.8	Außenanlagen	13
4.9	Altlasten	14
5	Gebäudebeschreibung	15
5.1	Allgemeines	15
5.2	Gemeinschaftseigentum	17
5.3	Wohnung Nr. 2	18
5.4	Garage Nr. 2	19



6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	20
7	Wertermittlung	21
7.1	Wertermittlungsverfahren	21
7.2	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2	22
7.3	Ertragswert	23
7.4	Wertminderung durch Rechte Grundbuch Abt. II Nr. 1 und 3	27
7.4.1	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit	27
7.4.2	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Überbaurecht)	27
7.5	Zeitwert der Photovoltaikanlage	29
7.6	Verkehrswert	31
8	Flächenberechnungen	32
8.1	Grundflächen	32
8.2	Bruttogrundflächen	32
8.3	Wohnflächen	33
8.4	Nutzflächen	34
9	Anlagen	35
9.1	Übersichtslageplan	35
9.2	Stadtplan	36
9.3	Lageplan	37
9.4	Luftbildkarte	38
9.5	Aufteilungspläne	39
9.6	Fotos	43

Hinweis:

Die Eigentümerin hat keine Fotoaufnahmen vom Innenbereich zugelassen. Das Gutachten enthält daher keine Fotos vom Innenbereich.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den 68,11/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2147 in der Gemarkung Memmingen, Breslauer Straße 2, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und Kellergeschoss sowie einem Abstellraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

Wertermittlungsstichtag	17.09.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	17.09.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 04.07.2025
Grundbuchauszug Blatt 22113, Ausdruck vom 16.06.2025
Teilungserklärung vom 02.07.2007 und Nachtrag vom 28.12.2021
Aufteilungspläne
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Genehmigte Baupläne M 1 : 100 und Baugenehmigungsbescheide
Überlassungsvertrag vom 18.03.1992, URNr. 709H/1992 und URNr. 1099H/1992 betreffend Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1
Urkunde Nr. 1824E/2019 vom 07.10.2019 betreffen Belastung Grundbuch Abt. II Nr 3
Auskünfte LEW Service & Consulting GmbH zur Photovoltaikanlage
Abrechnungen Einspeisevergütung der LEW Verteilnetz GmbH der Jahre 2012 bis 2022
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2024
Marktübersicht 2024 Gutachterausschuss Stadt Memmingen
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BArz 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



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

Montag, 11. August 2025

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Die Objektbesichtigung wurde durch die Eigentümerin abgebrochen. Eine vollständige Innenbesichtigung konnte daher nicht durchgeführt werden.

Am 17.09.2025 wurde daher durch die Betreuerin der Eigentümerin ein weiterer Besichtigungstermin angesetzt. Die Eigentümerin war bei diesem Termin jedoch nicht anwesend und das Objekt nicht zugänglich.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung und Wertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage der am 11.08.2025 durchgeführten teilweisen Innenbesichtigung, der vorliegenden Baupläne und sachverständiger Einschätzung. Es können jedoch Abweichung zum tatsächlichen Gebäudebestand bestehen.

1.8 Nutzung und Zubehör

Einzelne Räume der Wohnung Nr. 2 sind vermietet, ansonsten wird das Objekt wird eigengenutzt. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

An werthaltigem Zubehör i.S. des § 97 BGB ist die Photovoltaikanlage vorhanden. Die Berechnung des Zeitwerts der Photovoltaikanlage erfolgt unter Pkt. 7.5.

1.9 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Instandhaltungsrücklagen wurden bisher von der Eigentümergemeinschaft nicht gebildet.

1.10 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

..



2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Memmingen
Blatt	22113
Gemarkung	Memmingen
Bestandsverzeichnis Nr. 1	68,11/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 2147, Breslauer Str. 2, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.329 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und Kellergeschoss sowie einem Abstellraum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet; Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Bestandsverzeichnis Nr. 2/zu1	Entsorgungsleitungsrecht an dem Grundstück Flst. 2147/1, eingetragen im Grundbuch von Memmingen Blatt 16526, Abt. II Nr. 7
Bestandsverzeichnis 1 R	Sondernutzungsrechte teilweise geändert; die Sondernutzungsrechte an einer Grundstücksfläche (Garage, Abstellplatz) sowie an einer Terrassen- und Gartenfläche sowie an einer Terrassen- und Gartenfläche sind der hier vorgenommenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 28.12.2021
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 1	Grunddienstbarkeit (Anbau-, Bebauungs- und Mitbenützungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2147/1; gemäß Bewilligung vom 18.03.1992/08.05.1992
Zweite Abteilung Nr. 3	Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) an Grundstück FlNr 2147 für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 2147/1 Gem. Memmingen; gemäß Bewilligung vom 07.10.2019 URNr. 1824 E/2019
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

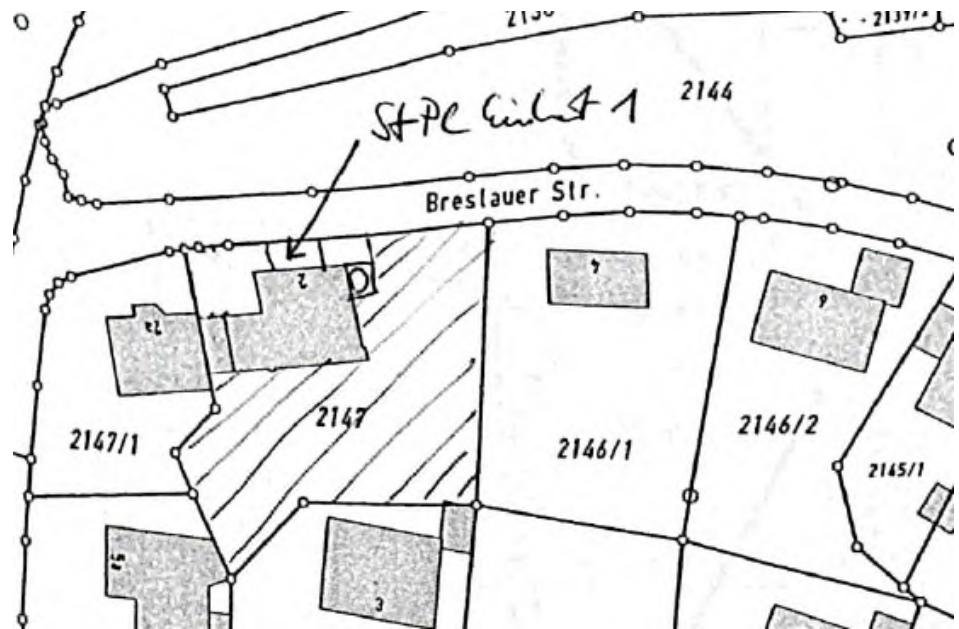
- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:

Gemäß Teilungserklärung vom 02.07.2007 Abschnitt II 5. wurden von folgende Sondernutzungsrechte begründet:

- a) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 ist jederzeit und auf unbeschränkte Zeit berechtigt, jeweils allein und ausschließlich die in dem beigelegten Sondernutzungsplan SNR-Plan 1 gekreuzt schraffiert eingezeichnete Fläche zu nutzen. Es handelt sich hier um den Stauraum unter dem Dach hinter dem Kniestock, der ausschließlich über die Einheit Nr. 1 zugänglich ist.
- b) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ist jederzeit und auf unbeschränkte Zeit berechtigt, jeweils allein und ausschließlich die in dem beigelegten SNR-Plan 2 mit einem Pfeil gekennzeichnete Fläche als Pkw-Abstellplatz zu nutzen. Das Recht ist jedoch dadurch beschränkt, dass der jeweilige Eigentümer der anderen Wohnungseinheit Nr. 2 diese Fläche jederzeit begehen darf, um zum Eingang der Einheit Nr. 2 oder der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenfläche zu gelangen.

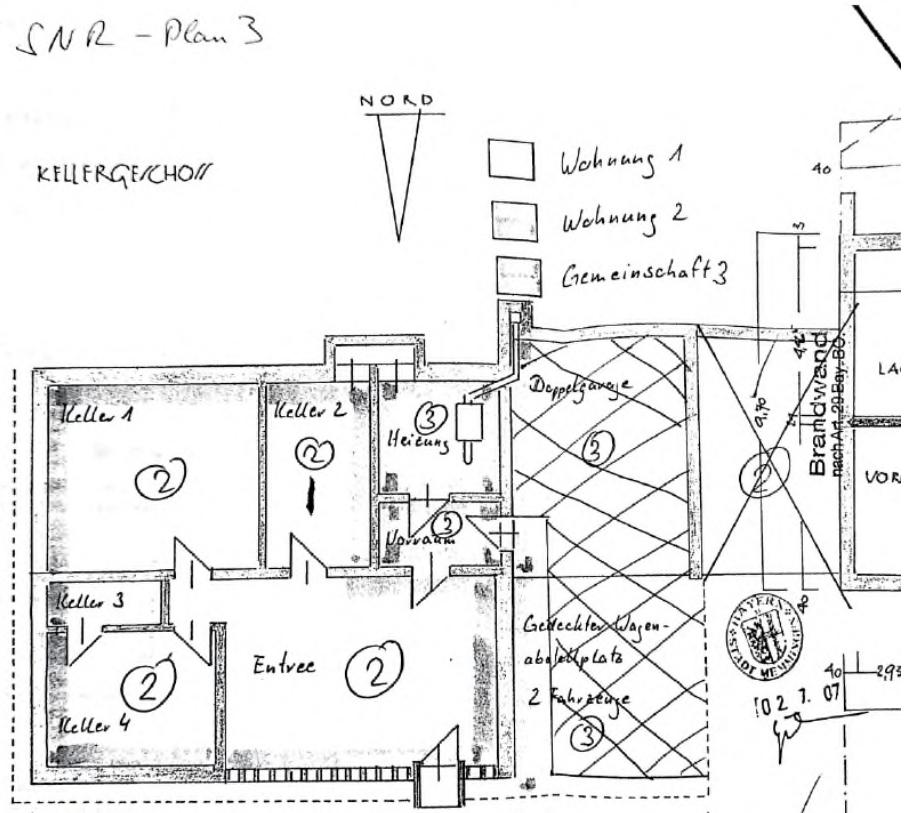


Sondernutzungsplan SNR-Plan 2:



- c) Bestimmung aufgehoben durch Nachtrag Teilungserklärung vom 28.12.2021
- d) Bestimmung aufgehoben durch Nachtrag Teilungserklärung vom 28.12.2021
- e) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 ist jederzeit und auf unbeschränkte Zeit berechtigt, jeweils allein und ausschließlich die in dem Sondernutzungsplan SNR-Plan 3 gekreuzt schraffiert eingezeichnete Fläche zu nutzen.

Sondernutzungsplan SNR-Plan 3:



Die Unterhaltung der Sondernutzungsflächen, einschließlich der in diesem Bereich liegenden Gebäudeteile, obliegt ausschließlich dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten. Dies gilt auch für alle hierfür anfallenden Kosten.

Mit Nachtrag vom 28.12.2021 zur Teilungserklärung wurden die in Abschnitt II 5.c) und d) begründeten Sondernutzungsrechte aufgehoben und hinsichtlich der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Grundstücksflächen folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

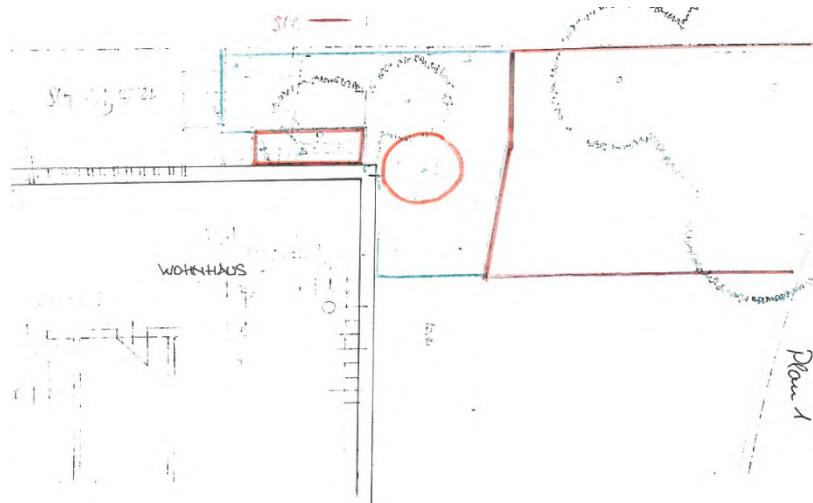
1. Holzlagerplatz, Zugang zur Wohnung über eine Wendeltreppe und Garten der Wohnung

Nr. 1:

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Wendeltreppe als Zugang zur Wohnung, dem Holzlagerplatz und der Gartenfläche zu, die in dem der Nachtragsurkunde beigefügten Plan 1 rot umrandet sind. Dieses Sondernutzungsrecht ist unbedingt.

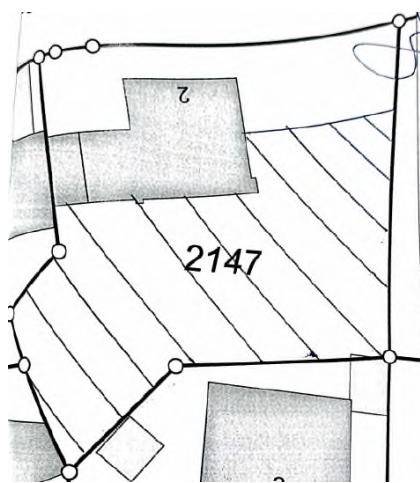
Das vorstehende Sondernutzungsrecht gibt dem Sondernutzungsberechtigten das Recht, im Zusammenhang mit seiner Wohnung die Wendeltreppe als Zugang, den Holzlagerplatz und den Garten zu nutzen.

Plan 1:



2. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche zu, die in dem der Nachtragsurkunde beigefügten Plan 2 schraffiert eingezeichnet ist. Dieses Sondernutzungsrecht ist unbedingt. Das vorstehende Sondernutzungsrecht gibt dem Sondernutzungsberechtigten das Recht, die ihm zugewiesene Fläche als Terrasse und Garten zu nutzen.

Plan 2:



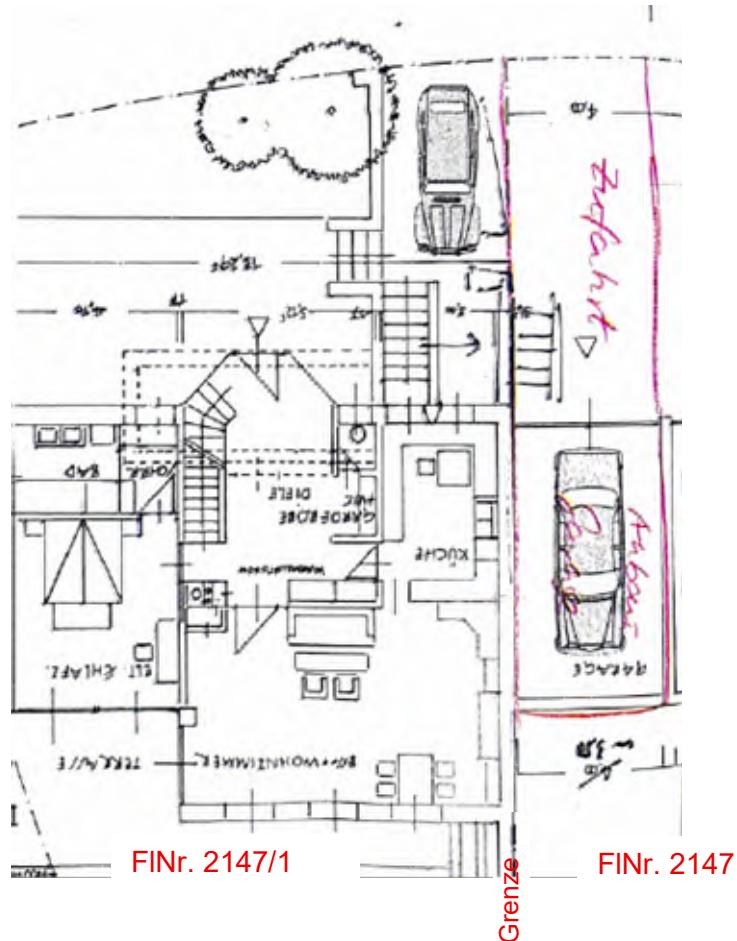
3. Gemeinsame Bestimmungen für die Sondernutzungsrechte:

Für die Nutzungen und die Kosten des Sondernutzungsrechts, bauliche Änderungen und die Gestaltung der Treppe sowie eine etwaige Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums gelten die Regelungen über das Sondereigentum entsprechend.

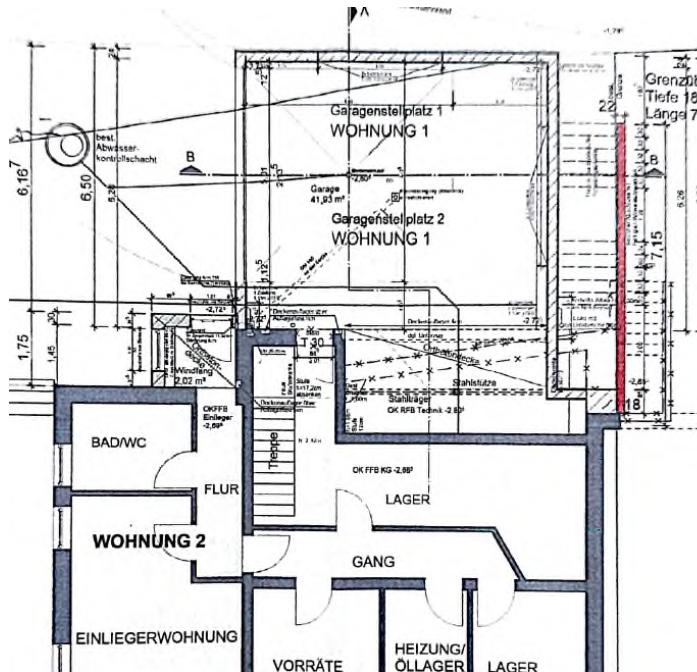
Die Gartenanteile dürfen zum restlichen Gemeinschaftsgrundstück abgegrenzt werden. Bei der Gestaltung und Nutzung ist in jedem Fall auf den einheitlichen Gesamteindruck der Gartenanteile als Teil der Anlage Rücksicht zu nehmen.

Der Gemeinschaft der Eigentümer ist es gestattet, die vorstehend als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Flächen zu betreten bzw. betreten zu lassen, sofern dies zum Zwecke der Vornahme von Erhaltungsarbeiten an der Anlage erforderlich ist. Dies beinhaltet auch das Recht zum Aufstellen von Gerüsten. Die Kosten der Rückversetzung in den vorherigen Zustand trägt die Eigentümergegemeinschaft nach Bruchteilen.

- zu Bestandsverzeichnis Nr. 2/zu 1 Entsorgungsleitungsrecht an Flst. 2147/1:
Gemäß Bewilligung vom 18.03.1992 hat der Eigentümer des Grundstücks FlNr. 2147 das Recht, die Wasserleitung und das Fernsehkabel, wie im Grundstück FlNr. 2147/1 vorhanden, im Grundstück zu belassen, das belastete Grundstück zum Zweck der Aufhebung der Leitung oder zu Reparaturen zu betreten oder betreten zu lassen und auch aufzugraben unter der Voraussetzung, dass der ursprüngliche Zustand jeweils wiederhergestellt wird.
- zu Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Anbau, Bebauungs- und Mitbenützungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von FlNr. 2147/1:
Gemäß Bewilligung vom 18.03.1992 ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf unbeschränkte Zeit berechtigt, an das Wohngebäude auf dem dienenden Grundstück anzubauen und den dienenden Grundbesitz mit einer Garage zu bebauen. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auch berechtigt, die Garageneinfahrt als solche zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Dies gilt auch für alle Nutzungsberechtigten des Besitzes.
Die Garage mit Zufahrt ist in nachfolgendem Plan aus der Bewilligungsurkunde rot eingezzeichnet.
Die Unterhaltung der Garage, einschließlich der Garageneinfahrt obliegt dem Dienstbarkeitsberechtigten. Dies gilt auch für die Verkehrssicherungs-, Räum- und Streupflicht, sowie die Haftpflicht und Versicherungspflicht. Inhalt der Urkunde ist auch, dass auf Zahlung einer Überbaurente verzichtet wird.
Die Berechnung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit erfolgt unter Pkt. 7.4.1
Plan aus Bewilligungsurkunde:



- zu Abt. II Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) an Grundstück FINr. 2147 für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 2147/1:
Das Grundstück FINr. 2147 ist durch eine auf dem Grundstück FINr. 2147/1 befindliche Außentreppe teilweise überbaut. Die vom Überbau betroffene Grundstücksfläche ist in dem der Urkunde vom 07.10.2019 beigefügten Lageplan rot eingezzeichnet:



Gemäß Bewilligung vom 07.10.2019 duldet der Eigentümer des Grundstücks FINr. 2147 für alle Zeit den vorstehend bezeichneten Überbau und verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 2147/1, keine Maßnahmen vorzunehmen, die den Bestand oder die Standfestigkeit des Überbaus beeinträchtigen oder gefährden könnten. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks verzichtet zudem für sich und allen Rechtsnachfolger auf die Zahlung einer Überbaurente.

Die Berechnung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit erfolgt unter Pkt. 7.4.2.

- 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

Nach Angaben der Eigentümerin sind einzelne Räume innerhalb der Wohnung Nr. 2 wie folgt vermietet:

- Zimmer Nordost UG und Dusche/WC UG	...	Miete 0,- €
- 1 Kellerraum UG	...	Miete 0,- €
- 1 Kellerraum UG	...	Miete 0,- €
- Zimmer West EG und Bad West EG	...	Miete 400 €

Es bestehen keine schriftlichen Mietverträge.

2.3 Baurecht

Das Grundstück FINr. 2147 befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10b – Auf dem Neubruch der Stadt Memmingen. Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück folgende Festsetzungen:

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung

E+F Erdgeschoss und Flachdach zulässig

0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig

1,2 Geschossflächenzahl höchstzulässig

Baulinien- und Baugrenzenfestsetzung laut Planzeichnung

Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan wurde 1993 ein Satteldach auf dem Flachdach errichtet. Die vorhandene Bebauung ist baurechtlich genehmigt.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Die für die Wohnung Nr. 2 erforderlichen Stellplätze sind durch das Sondernutzungsrecht an den 2 Stellplätzen in der Garage bzw. im Bereich des überdachten Garagenvorplatzes nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Memmingen sind keine Erschließungsbeiträge 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

Stadt Memmingen, Oberzentrum, ca. 46.000 Einwohner. In Memmingen besteht ein gutes Angebot an Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Memmingen ist ein Wirtschaftsstandort mit überzentraler Funktion und einem Einzugsbereich von rd. 270.000 Einwohnern und rd. 30.000 sozialversicherten Beschäftigten. Im Ort sind alle Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof befindet sich in 2 km Entfernung, die nächste Bushaltestelle in 250 m Entfernung, der nächste Autobahnanschluss A7/A96 in 1,5 km Entfernung und der Regionalflughafen Memmingerberg in ca. 7 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im südwestlichen Bereich von Memmingen, in ca. 1,5 km Entfernung zum Altstadtzentrum (Luftlinie)

3.5 Bebauung der Umgebung

Dreiseitig Bebauung aus Ein-/Zweifamilienhäusern, im Westen Stadtweiherwald



4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig, im südwestlichen Bereich unregelmäßiger Grenzverlauf
Grundstücksbreite	ca. 40 m
Grundstückstiefe	ca. 35 m bis 41 m
Straßenfrontlänge	ca. 40 m

4.2 Beschaffenheit

Gelände steigt von der Nordwestecke bis zur Südostecke um ca 2,5 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße

Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk, Erdgas-, Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd. 0,2 (Grundflächenzahl)

GFZ rd. 0,4 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich geringe Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der Autobahn A7 festgestellt. Die Autobahn A7 verläuft in ca. 450 m Entfernung südwestlich vom Grundstück.

Zudem bestehen Lärmimmissionen durch den Flugverkehr des Verkehrsflughafens Memmingerberg. Das Objekt befindet sich ca. 4 km westlich von der Start-/Landebahn des Flughafens. Das Grundstück befindet sich jedoch außerhalb der festgesetzten Lärmschutzzonen des Flughafens.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Zufahrt zur Garage Nr. 2 im Westen mit Betonsteinpflaster belegt,

Hauszugang im Norden, Stellplatz nördlich Wohnhaus und Hoffläche vor dem überdeckten Pkw-Abstellplatz im Norden asphaltiert,

Zugang zur Außentreppe Wohnung Nr. 1 und in den Garten mit Betonsteinpflaster und Freitreppe mit insgesamt 9 Granitblockstufen, in diesem Zugangsbereich und entlang der Nordgrenze Einfriedung aus Granitpfosten mit Gabionenzaun, 1-flg Türe am Zugang und 2-flg. Tor an Nordgrenze aus Edelstahlrahmen mit geschlossener Füllung,

Gartenweg östlich Wohnhaus aus Waschbetonplattenbelag

Gartensordnutzungsfläche Wohnung Nr. 2:

Terrasse südlich Wohnhaus mit Naturstein- oder Waschbetonplattenbelag,

Gartenwege aus Waschbetonplattenbelag, Granitsteinpflaster. Betonsteinpflaster oder Pflaster aus Kieselsteinen,

rundes Wasserbecken (Durchmesser 1,2 m) aus Beton, ca. 1,80 m tief, Einfassung aus Granitsteinpflaster, Einstiegsleiter aus Edelstahl,

Freitreppe aus Natursteinblockstufen oder Granitsteinpflaster,

verschiedene Pflanzbeete mit Einfassung aus Natursteintrockenmauern,

Freisitz an der südwestlichen Grundstücksecke mit Betonplattenbelag,



Überdachung (ca. 28 m²) an der südwestlichen Grundstücksecke mit Stützen aus Granitstelen, Grenzwand teilweise aus Betonschalungssteinen unverputzt, Pultdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Titanzinkblech, Boden aus Betonplattenbelag, Gartenhaus im südöstlichen Grundstücksbereich, Abm. 3,8 x 3,8 m mit Anbau 1,8 x 1,8 m, Boden mit Betonsteinpflaster, Wände aus Holzfachwerk mit Ausmauerung aus Betonblocksteinen, Satteldach in Holzkonstruktion mit Flachdachabdichtung und Dachbegrünung, unterirdischer, stillgelegter Heizöllagertank im nordöstlichen Grundstücksbereich, sonst Grünfläche aus Rasen mit verschiedenen Bäumen, Sträuchern und Pflanzbeeten, tlw. Thujahecke entlang den Grenzen. Die Grünflächen, insbesondere die Pflanzbeete befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Die Überdachung an der südwestlichen Grundstücksecke ist unfertig und wurde zudem ohne Baugenehmigung errichtet. Die Asphaltflächen nördlich des Wohnhauses sind schadhaft und unvollständig. Das Gartenhaus ist durch einen Brand stark beschädigt und abbruchreif. Die Abbruchkosten in Höhe von ca. 5.000 € werden bei der Wertermittlung wertmindernd in Abzug gebracht.

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 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 FINr. 2147 befindet sich ein Zweifamilienhaus mit 2 Garagen. Das Gebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss und ist in Wohnungseigentum mit 2 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.

In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

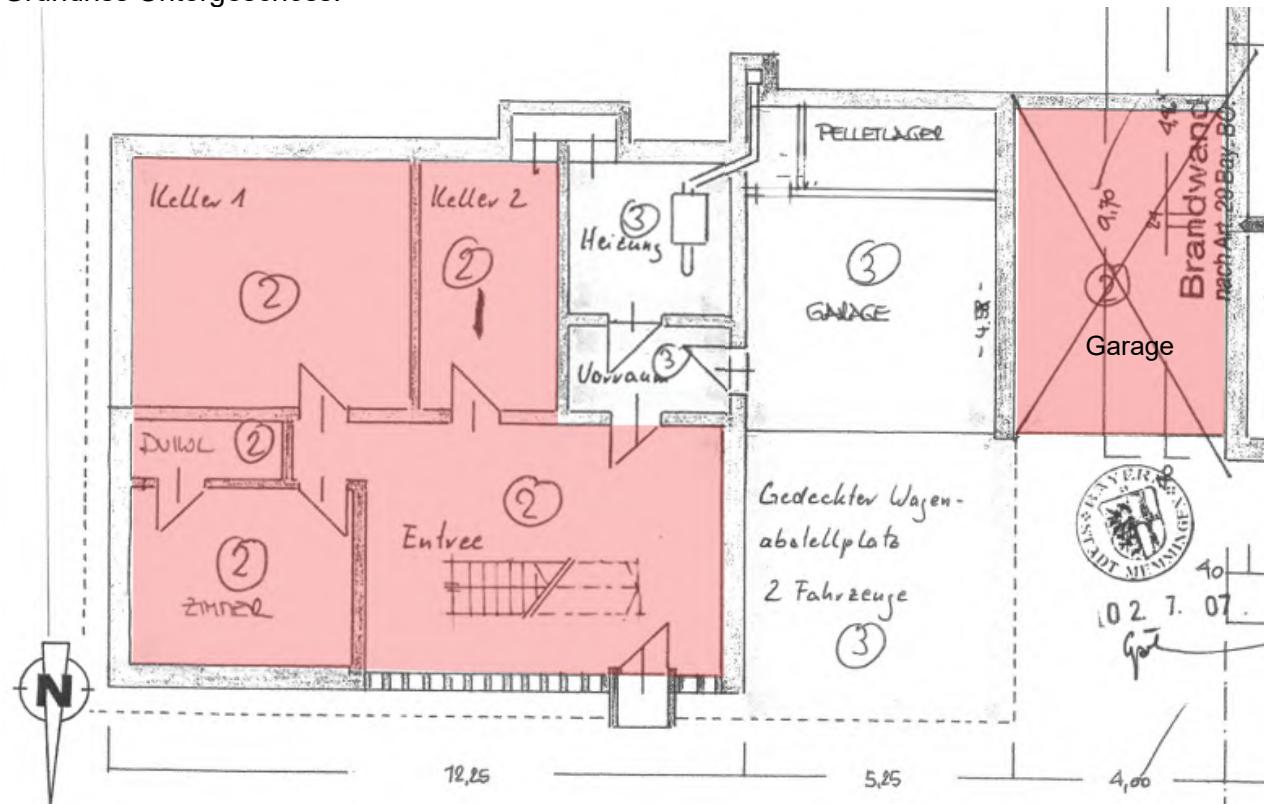
Untergeschoss	Eingangsbereich (Entree), 1 ausgebautes Zimmer, Dusche/WC, 2 Kellerräume, Vorräum, Heizungsraum, Pelletlager, Garage (Nr. 3 laut Aufteilungsplan), überdeckter Fahrzeugabstellplatz vor Garage (Nr. 3 laut Aufteilungsplan), Pkw-Garage
Erdgeschoss	Wohnräume der Wohnung Nr. 2
Dachgeschoss	Wohnräume der abgeschlossenen Wohnung Nr. 1, Zugang über Außen-Wendeltreppe

Der Wohnung Nr. 2 sind folgende Räumlichkeiten zugeordnet:

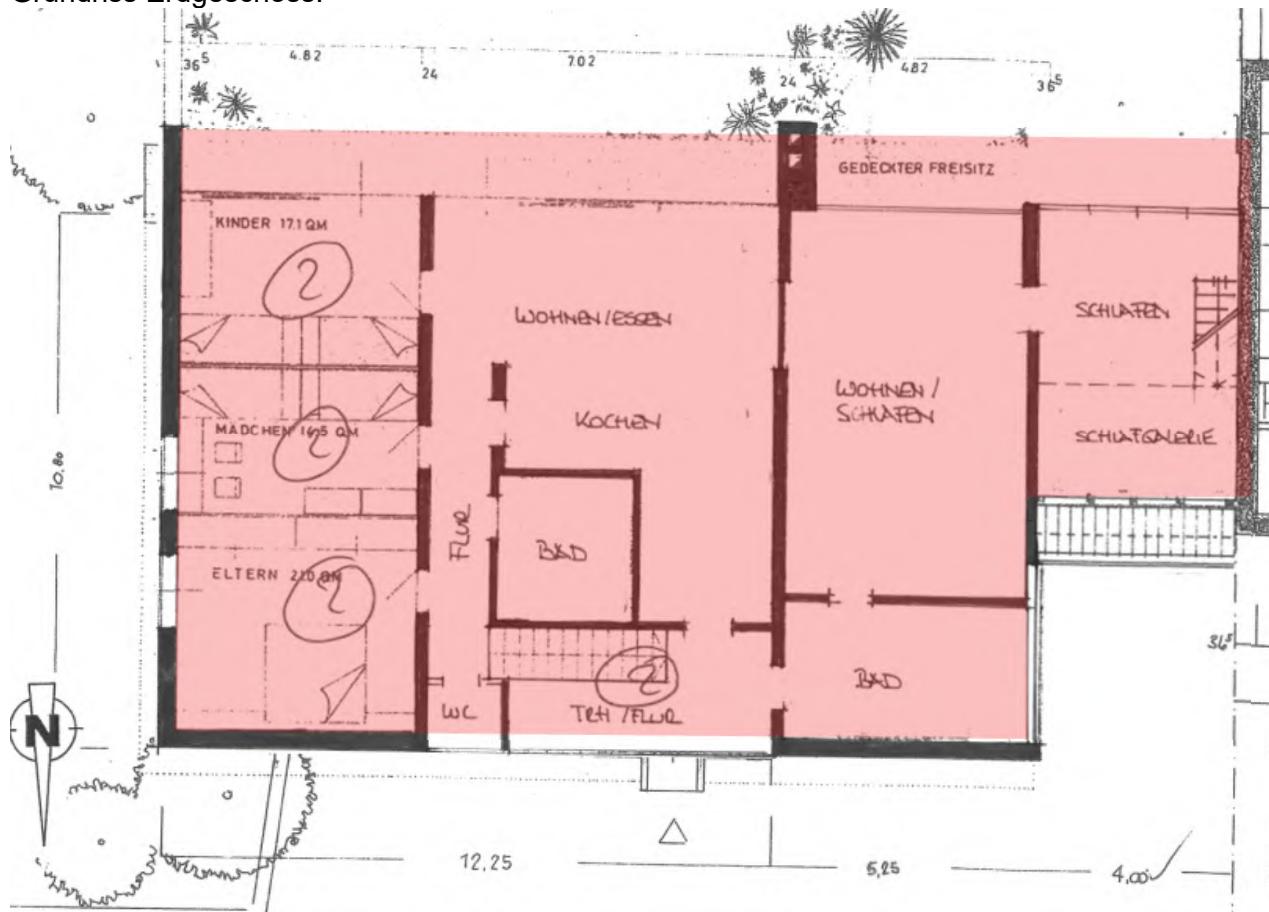
Untergeschoss	Eingangsbereich (Entree), 3 einfach ausgebauter Kellerräume, Dusche/WC und die Pkw-Garage an der Westgrenze
Erdgeschoss	Treppenraum/Flur, innenliegendes Bad/WC, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad West und Wohn-/Schlafzimmer West, Schlafzimmer über Garage West mit Schlafgalerie

Die innere Raumauflistung der Wohnung Nr. 2 ist abweichend vom Aufteilungsplan ausgeführt. Die Wirksamkeit der Aufteilung wird durch die abweichende Raumauflistung nicht berührt, da die äußere Abgrenzung der Wohnung Nr. 2 nicht verändert wurde. Die tatsächliche Raumauflistung ist in nachfolgenden Grundrissplänen dargestellt:

Grundriss Untergeschoss:



Grundriss Erdgeschoss:



Zum Gemeinschaftseigentum gehören die im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumlichkeiten. Diese bestehen aus dem Heizungsraum mit Vorraum, der Garage und dem überdeckten Fahrzeugabstellplatz vor der Garage.

Gemäß Teilungserklärung sind die Garage (Nr. 3) und der überdeckte Fahrzeugabstellplatz vor der Garage (Nr. 3) der Wohnung Nr. 2 zur Sondernutzung zugeordnet. Im Bereich dieser Sondernutzungsfläche befindet sich das Pelletlager für die gemeinschaftlich genutzte Heizungsanlage. Der Zugang zum Vorraum der Heizung über die Garage und den überdeckten Fahrzeugabstellplatz sind von der Sondernutzung ausgenommen.

Das Gebäude wurde um 1963 als Bungalow mit Flachdach errichtet. Um 1993 wurde auf dem Gebäude ein Satteldach errichtet und um 2007 das Dachgeschoss ausgebaut. Um 1993 wurde auch die Garage an der Westgrenze mit Dachgeschoss erbaut. Die Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum erfolgte im Jahr 2007.

Die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnete Garage ist der Wohnung Nr. 2 zugeordnet. Die Garage wird jedoch vom Eigentümer des Grundstücks FINr. 2147/1 genutzt. Die Nutzung der Garage Nr. 2 wird durch das Überbaurecht Grundbuch Abt. II Nr. 3 geregelt. Die Wertminderung durch das Überbaurecht wird gesondert unter Pkt. 7.4.2 ermittelt.

Flächenübersicht:

Wohnfläche Wohnung Nr. 2	248 m ²
Nutzfläche Kellerräume Wohnung Nr. 2	42 m ²
Nutzfläche Sondernutzungsrecht Garage Nr. 3	28 m ²

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. Die Wohnung Nr. 2 konnte nur teilweise von innen besichtigt werden. In Teilbereichen können daher Abweichungen vorliegen.



5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Unter-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton und Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk 36,5 cm, Außenwand Nord im UG im Bereich Eingangsbereich aus Betonformsteinen mit Öffnungen mit Einfachverglasung
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über UG und EG
Treppen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	unterschiedliche Ausführung, Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas im DG, sonst siehe Beschreibung Wohnung Nr. 2
Türen/Tore	Holzeingangstüren, Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung in der Garage
Innentüren	Stahlblechtür im Heizungsraum, sonst siehe Beschreibung Wohnung Nr. 2
Bodenbeläge	Glattstrich in der Garage, PVC-Belag im Heizungsraum und Vorraum
Fassade	Westwand und tlw. Nordwand im Untergeschoss mit Verkleidung aus 2 cm dickem Betonplattenbelag (ähnlich Verbundsteinpflaster), Betonteile im Bereich der Nordwand UG und der Ringbalken im Bereich der Decke UG und der Decke EG aus Sichtbeton unbehandelt, sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke in der Garage und im Heizungsraum unverputzt mit Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckter Garagenvorplatz mit Asphaltbelag und Überdeckung durch Überbau Erdgeschoss
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	pelletbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung und Solarunterstützung, Zweischichtenpufferspeicher 820 l, Vakuumsolarkollektoren (42 Stück) auf südlicher Dachhälfte, Pelletsilo mit ca. 7 Tonnen Befüllmenge aus Holzriegeln mit OSB-Plattenbekleidung, Heizanlagentechnik aus 2008
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Satteldach wurde um 1993 auf dem ehemaligen Flachdach errichtet. Die Heizanlagentechnik (Heizkessel, Speicher, Solarkollektoren) wurde 2008 erneuert. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung aus der Bauzeit 1963.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.



5.3 Wohnung Nr. 2

Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas in den Kellerräumen Süd, sonst Holzverbundfenster in den Kellerräumen, Holzalufensterelemente mit 2-fach-Isolierglas im EG auf West-, Nord- und Südseite (aus 2015), raumhohe Holzfensterelemente mit 2-fach-Isolierglas auf Südseite mit Schiebetüren aus Bauzeit 1963
Rollladen/Läden	Holzrollläden an Fenstern Schlafzimmer Ostseite
Türen/Tore	Holzeingangstüre
Innentüren	Holzstockrahmen und furnierte Holztürblätter, im Erdgeschoss Türelement raumhoch
Trennwände	Trennwände im Schlafbereich Ost aus Ständerwerk
Bodenbeläge	Parkett im Wohn-/Essbereich EG, in den Schlafzimmern und im Bad West EG, Korkbelag im Kochbereich EG und Zimmer West EG, Fliesen im Eingangsbereich UG, in der Dusche UG, im Kellerraum Süd-Mitte UG, im WC EG und im Bad EG, Vinylbelag im Kellerraum Nordost und im Kellerraum Südost, Spanplattenbelag auf Schlafgalerie Zimmer West EG
Treppen	aufgesattelte Holzstepppe UG-EG mit Holzgeländer mit Füllung aus Seilen, Holztreppe mit Holzgeländer im Zimmer West EG zur Schlafgalerie
Wandbekleidungen	Wände im Eingangsbereich UG, im Flur EG und im Wohn-/Essbereich aus Klinkersichtmauerwerk, tlw. mit Anstrich, tlw. Fliesen im WC und im Bad innenliegend, Fliesenschild in der Küche, Außenwand Nord im EG Eingangsbereich aus Sichtbeton, sonst Gipskarton oder Putz und Anstrich oder Tapeten
Deckenbekleidungen	Betondecke im Keller Südwest und im Keller Süd unverputzt mit Anstrich, sonst Gipskarton mit Anstrich im UG, Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich im EG
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Bereich Schlafgalerie Zimmer West EG
Besondere Bauteile	teilüberdeckte Terrasse auf Südseite mit Natursteinbelag und Überdachung durch Hauptdachverlängerung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküche aus Bauzeit, abgenutzt und nicht werthaltig, Photovoltaikanlage auf südlicher Dachfläche (siehe Pkt. 7.5)
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	geflieste Dusche, wandhängendes WC und Waschtisch mit Unterschrank in Dusche/WC UG, wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC EG, Badewanne mit Duscheinstieg, 2 Auftischwaschbecken und Anschluss für Bidet im Bad EG innenliegend, freistehende Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Duschwanne mit Glasduschwand im Bad West EG, Spülanschluss und Waschmaschinanschluss im Küchenbereich
Heizung	Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Bad EG innenliegend,

	Fußbodenheizung im Keller Nordwest und in der Dusche/WC UG, Heizkörper im Eingangsbereich UG und in allen Räumen im EG
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, Elektroverteilung im Flur EG aus 2014

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Um 2015 wurden die Fenster auf der West-, Nord- und Ostseite erneuert und das innenliegende Bad teilerneuert. Um 2020 wurde das ehemalige Wohnzimmer zum Koch-Essbereich abgeteilt, ein WC im Flurbereich und ein Bad im nördlichen Bereich des ehemaligen Wohnzimmers eingebaut. Die Wohnung weist, soweit bei der Besichtigung feststellbar, einen allgemeinen Instandhaltungsstau auf. Die Parkett- und Korkversiegelungen im Wohnbereich sind abgenutzt und die Wandanstriche abgenutzt. Das innenliegende Bad ist ungepflegt und insgesamt erneuerungsbedürftig. Das im Bereich des ehemaligen Wohnzimmers ausgebaute Badezimmer ist unfertig, ungepflegt und insgesamt nicht werthaltig.

Die raumhohen Fensterelemente entlang der Südfront sind 62 Jahre alt und erneuerungsbedürftig. Die Wohnung bedarf insgesamt einer Modernisierung.

5.4 Garage Nr. 2

Die Garage Nr. 2 befindet sich im Untergeschoss an der Westgrenze. Die Garage ist durch einen Wohnraum der Wohnung Nr. 2 überbaut. Die Garage Nr. 2 konnte nicht besichtigt werden. Die in Massivbauweise errichtete Garage besteht aus einem Betonboden mit Glattstrich, Betonwänden mit Putz und Anstrich, einer Betondecke und einem schmalen 2-flg. Holztor.

Die Garage wurde um 1993 erbaut und befindet sich soweit von außen ersichtlich in einem normalen Instandhaltungszustand.



6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im südwestlichen Bereich von Memmingen.

Die Wohnung Nr. 2 ist mit einer Wohnfläche von 248 m² überdurchschnittlich groß und verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche, jedoch modernisierungsbedürftige Ausstattung. Die Wohnräume im Erdgeschoss werden gut belichtet und belüftet. Lediglich das innenliegende Bad ist fensterlos und ohne Lüftung.

Das ausgebauten Zimmer im Untergeschoss wird nur unzureichend belichtet.

Die Wohnung bedarf der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und einer Modernisierung mit Baderneuerung und Erneuerung der südlichen Fensterfront.

Der Wohnung Nr. 2 ist ein großzügiger Garten zur Sondernutzung zugeordnet.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz des Wohngebäudes ist als einfach und unzureichend einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Fußbodens im Eingangsbereich und der ausgebauten Räume im Untergeschoss, der Außenwände, der Fenster auf der Gebäudesüdseite und der Rollladenkästen auf der Gebäudeostseite.

Insbesondere sind die Betonaußenwände im Untergeschoss, die zweiseitig auskragende Betondecke über dem Untergeschoss und die Sichtbetonbalken im Bereich der Untergeschoss- und Erdgeschossdecke ohne nennenswerten Wärmeschutz.

Das Gebäude ist daher als nicht energieeffizient einzustufen.

Die Heizanlagentechnik mit Solarunterstützung ist wirtschaftlich.

Garage Nr. 3 und überdeckter Kfz-Stellplatz Nr. 3:

Die Garage eignet sich aufgrund der geringen Tiefe nur zur Unterstellung eines Klein- oder Mittelwagens und für Zweiräder. Der überdeckte Vorplatz für der Garage eignet sich zur Abstellung eines Pkws.

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 oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Am Gemeinschaftseigentum wurden bisher die Heizanlagentechnik und teilweise Fenster erneuert. Ansonsten wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 62 Jahren, des im Jahr 1993 errichteten Dachstuhls, der bisher durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands zum Stichtag fiktiv auf 25 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt wird.

Hausverwaltung:

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Instandhaltungsrücklagen wurden bisher nicht gebildet. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt durch die Miteigentümer.

Marktlage:

Die Wohnung Nr. 2 ist aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnungsgröße, der Einstufung als nicht energieeffizientes Wohngebäude sowie des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus als eingeschränkt marktgängig 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 dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Wohnungsteileigentum, dass sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung eignet. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewendet werden, da keine zeitnahen Kaufpreise von vergleichbaren Objekt vorliegen. Das Sachwertverfahren ist für Wohnungsteileigentum ungeeignet. 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. 2

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen herangezogen.

Das Objekt befindet sich in dem Bodenrichtwertgebiet der Preisgruppe 4 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet in diesem Richtwertgebiet mit 350 €/m² bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

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

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 eine für das Richtwertgebiet unterdurchschnittliche 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 nach WertR:

GFZ	0,7	Umrechnungskoeffizient	0,84
GFZ	<0,5	Umrechnungskoeffizient	0,72
Anangepasster Bodenwert:	350 €/m ²	x 0,72 / 0,84 =	300 €
entspricht Faktor			0,86

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 350 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	17.09.2025	1,05	368 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	368 €/m ²
GFZ	0,7	0,4	0,86	316 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	1329	1,00	316 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	316 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WR	1,00	316 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				316 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²] x Bodenwert [€/m ²]
2147	1329 m ² x 316 €/m ² 419.964 €
+/- Berücksichtigung sonst. wertbeeinflussender Umstände: entfällt	- €
= Bodenwert gesamt gerundet	419.964 € 420.000 €

davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2

68,11/100 Miteigentumsanteil aus	420.000 €	286.062 €
gerundet		286.000 €



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.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt eigengenutzt wird. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

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

ermittelt.

Für Wohnungen in Zweifamilienhäuser mit einer Wohnfläche > 200 m² werden derzeit je nach Lage, Alter und Ausstattung in Memmingen Mieten in einer Spanne von 8,50 bis 10,50 €/m²-Wohnfläche erzielt.

Für die zu bewertende Wohnung wird aufgrund der Lage mit Lärmimmissionen von der Autobahn, und dem Flugverkehr, der überdurchschnittlichen Größe, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der Spanne mit 8,50 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Bei dem Mietansatz ist berücksichtigt, dass das ausgebaute Zimmer im Untergeschoss nur unzureichend belichtet wird. Die Kellerräume und die Gartennutzung sind in dem Mietansatz bereits enthalten und bedürfen keines gesonderten Ansatzes.

Für das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 3 und dem überdeckten Kfz-Stellplatz vor der Garage ist je eine Miete von 60 €/Monat marktüblich.

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 in Zweifamilienhäusern mit 359 €/Jahr und mit 47 € je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/Jahr je Garage 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 daher der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 2 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 der Stadt Memmingen werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1,0 bis 3,0 % angegeben.

Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Lage des Objektes in einem Zweifamilienhaus im unteren Bereich der Spanne mit 1,25 % angesetzt.



Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung Nr. 2	248 m ²	8,50 €	2.108 €	
+ Garagen	2 St.	60,00 €	120 €	
= Monatlicher Ertrag:				2.228 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			26.736 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnung Nr. 2			359 €	
- Garagen	2 St.	47,00 €/St.	94 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	248 m ²	14,10 €/m ²	3.497 €	
- Garagen	2 St.	106,00 €/St.	212 €	
Mietausfallwagnis		2%	535 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		18%	4.697 €	- 4.697 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				22.039 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):		1,25%		
- Bodenwertverzinsung		1,25%	aus	286.000 € - 3.575 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				18.464 €
Restnutzungsdauer (RND):		25 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		21,36		
= Ertragswert der baulichen Anlage		18.464 €	21,36	394.351 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2				286.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				680.351 €

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. Bodenschätzten 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

- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus innerhalb der Wohnung Nr. 2 in Höhe von 450 €/m²-Wohnfläche
- der Abbruch- und Entsorgungskosten für das Gartenhaus mit Brandschaden in Höhe von 5.000 €.



Vorläufiger Ertragswert	680.351 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau innerhalb der Wohnung Nr. 2 in Höhe von 248 m ² x 450 €/m ²	- 111.600 €
- Abbruch- und Entsorgungskosten Gartenhaus mit Brandschaden	- 5.000 €
= Verkehrswert unbelastet	563.751 €
gerundet	564.000 €
entspricht nach Abzug der Garage und dem überdeckten Stellplatz mit ca. 35.000 €	2.133 €

Plausibilitätskontrolle:

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen sind keine Verkäufe von vergleichbaren, überdurchschnittlich großen Eigentumswohnungen gelistet.

In der vom Gutachterausschuss der Stadt Memmingen veröffentlichten Marktübersicht 2024 sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum 2024 wie folgt aufgelistet.

Baujahr	Anzahl	niedrigster Wert in €/m ²	Mittelwert in €/m ²	höchster Wert in €/m ²	Wohnflächen-Spanne in m ²	Ø Wohnfläche in m ²
1950 - 1959	4	1.867,06	2.499,58	2.904,90	51,25 – 67,3	62,14
1960 – 1969	21	900,00	2.683,35	3.672,38	29 – 106	64,36
1970 – 1979	25	1.777,78	2.655,96	3.735,29	34 – 138	67,07
1980 – 1989	26	1.205,07	2.856,01	4.230,96	34,33 – 106	62,47
1990 – 1999	24	1.397,06	3.300,20	4.007,18	37 – 115	74,05
2000 – 2009	1		3.610,00		100	100
2010 - 2019	5	3.317,04	3.810,11	4.617,56	63,67 – 124	95,68

Für Eigentumswohnungen Baujahr 1960 – 1969 wird ein mittlerer Kaufpreis von 2.683 €/m²-Wohnfläche bei einer Spanne von 900 €/m² bis 3.682 €/m²-Wohnfläche und einer Wohnflächenspanne von 29 m² bis 106 m² angegeben.

Der Verkehrswert liegt mit 2.133 €/m² ca. 20 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise von Wohnungen Baujahr 1960 – 1969. Der ermittelte Verkehrswert ist jedoch unter Berücksichtigung der Lage in einem Zweifamilienhaus (+), der überdurchschnittlichen Wohnungsgröße (-) und des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus (-) plausibel und marktüblich.



7.4 Wertminderung durch Rechte Grundbuch Abt. II Nr. 1 und 3

7.4.1 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit

Gemäß Bewilligung vom 18.03.1992 ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf unbeschränkte Zeit berechtigt, an das Wohngebäude auf dem dienenden Grundstück anzubauen und den dienenden Grundbesitz mit einer Garage zu bebauen. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auch berechtigt, die Garageneinfahrt als solche zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Dies gilt auch für alle Nutzungsberechtigten des Besitzes.

Die Unterhaltung der Garage, einschließlich der Garageneinfahrt obliegt dem Dienstbarkeitsberechtigten. Dies gilt auch für die Verkehrssicherungs-, Räum- und Streupflicht sowie die Haftpflicht und Versicherungspflicht. Inhalt der Urkunde ist auch, dass auf Zahlung einer Überbaurente verzichtet wird.

Siehe auch Ausführung unter Pkt. 2.1.

Der Eigentümer der Wohnung Nr. 2 ist von der Nutzung der Garage samt Garagenzufahrt ausgeschlossen. Eine Überbaurente wird nicht bezahlt. Als Wertminderung wird daher der Verkehrswert einer Pkw-Einzelgarage zugrunde gelegt.

Der Verkehrswert der Garage einschl. der Zufahrt berechnet sich wie folgt:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete		1 St.	60,00 €	60 €
Garage				
= Monatlicher Ertrag:				60 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate		720 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Garage	1 St.	47,00 €/St.	47 €	
Instandhaltungskosten	1 St.	106,00 €/St.	106 €	
Mietausfallwagnis		2%	14 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		23%	167 €	- 167 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				553 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):		1,25%		
- Bodenwertverzinsung	1,25%	aus	12.000 €	- 150 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				403 €
Restnutzungsdauer (RND):		25 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		21,36		
= Ertragswert der baulichen Anlage	403 €		21,36	8.598 €
+ Bodenwertanteil Garage und Zufahrt				12.000 €
= Verkehrswert Garage einschl. Zufahrt gerundet				20.598 €
				21.000 €

Die Wertminderung durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1 beträgt 21.000 €.

7.4.2 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Überbaurecht)

Das Grundstück FINr. 2147 ist durch eine auf dem Grundstück FINr. 2147/1 befindliche Außen-treppe teilweise überbaut. Die vom Überbau betroffene Grundstücksfläche ist in dem der Urkunde vom 07.10.2019 beigefügten Lageplan rot einzeichnet (Lageplan siehe Gutachten Pkt. 2.1).

Gemäß Bewilligung vom 07.10.2019 duldet der Eigentümer des Grundstücks FINr. 2147 für alle Zeit den vorstehend bezeichneten Überbau und verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 2147/1, keine Maßnahmen vorzunehmen, die den Bestand oder die Standfestigkeit des Überbaus beeinträchtigen oder gefährden könnten. Der Eigentümer



des überbauten Grundstücks verzichtet zudem für sich und alle Rechtsnachfolger auf die Zahlung einer Überbaurente.

Die vom Überbau betroffene Fläche beträgt $7,45 \text{ m} \times 0,22 \text{ m} = 1,64 \text{ m}^2$

Der Überbau ist geringfügig und befindet sich zudem im Ausübungsbereich der Grunddienstbarkeit Grundbuch Abt. II Nr. 1. Der Überbau stellt keine über die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 1 hinausgehende Belastung dar und wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 2 aus. Die Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 2 wird daher mit 0,- € angesetzt.



7.5 Zeitwert der Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlage auf südlicher Dachhälfte mit Netzeinspeisung und Selbstverbrauch bestehend aus

- 48 Solarmodulen, Typ unbekannt
- Unterkonstruktion aus Alu/Edelstahl
- Wechselrichter Fabrikat Schüco
- Verkabelung

EEG-Anlagennummer	E31177010000000005007338243-00001		
Installierte Nennleistung	11,520 kWp		
EEG-Inbetriebnahmedatum	25.11.2011		
Einspeisevergütung Netzeinspeisung bis 30 kW	28,74 Cent/kWh		
Vergütung Selbstverbrauch bis 30 kW	16,38 Cent/kWh		
Garantierte Laufzeit der Einspeisevergütung	20 Jahre		
Restlaufzeit der Einspeisevergütung zum Stichtag 17.09.2025	rund	6 Jahre	

Die Leistung und Einspeisevergütung der Photovoltaikanlage hat laut vorliegenden Abrechnungen der LEW-Verteilnetz GmbH in den Jahren 2019 bis 2022 betragen:

Jahr		Menge	Vergütung	Vergütung gesamt
		gesamt	netto	
2019	Vergütung	9.191 kWh	0,2874 €	2.641,49 €
	Selbstverbrauch	2.240 kWh	0,2874 €	643,78 €
	Abzug Selbstverbrauch	2.240 kWh	- 0,1638 €	366,91 €
2020	Vergütung	9.556 kWh	0,2874 €	2.746,39 €
	Selbstverbrauch	2.114 kWh	0,2874 €	607,56 €
	Abzug Selbstverbrauch	2.114 kWh	- 0,1638 €	346,27 €
2021	Vergütung	9.543 kWh	0,2874 €	2.742,66 €
	Selbstverbrauch	911 kWh	0,2874 €	261,82 €
	Abzug Selbstverbrauch	911 kWh	- 0,1638 €	149,22 €
2022	Vergütung	8.541 kWh	0,2874 €	2.454,68 €
	Selbstverbrauch	1.911 kWh	0,2874 €	549,22 €
	Abzug Selbstverbrauch	1.911 kWh	- 0,1638 €	313,02 €
Mittelwert netto				2.868,05 €

Der Wert der Anlage wird im Ertragswertverfahren ermittelt. Entscheidend für die Bewertung ist die garantierte Einspeisevergütung und die verbleibende Restlaufzeit der Einspeisevergütung. Für den darauffolgenden Zeitraum verbleibt ggf. der Eigenverbrauch oder eine Einspeisevergütung zum Marktpreis. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die dann mögliche Stromkostenersparnis bzw. die Einspeisevergütung nach Marktpreisen die Abbau- und Entsorgungskosten der Anlage decken.



Der Zeitwert der Photovoltaikanlage berechnet sich wie folgt:

=	Rohertrag jährlich im Durchschnitt	2.868 €
-	Bewirtschaftungskosten für Versicherung, Wartung und Reparaturen	16% - 459 €
=	Reinertrag	2.409 €
	Restlaufzeit	6 Jahre
	Liegenschaftszinssatz	7,00 %
x	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	5,39
=	vorläufiger Ertragswert	12.985 €
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale entfällt	- €
=	Zeitwert der Photovoltaikanlage	12.985 €
	gerundet	13.000 €



7.6 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 Wohnungseigentum. Derartige Objekte werden in der Regel im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Übersicht der Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert ohne Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1 und Nr. 3	564.000 €
+ Zeitwert des Zubehörs (Photovoltaikanlage)	13.000 €
= Verkehrswert unbelastet einschl. Zubehör	577.000 €
- Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit	- 21.000 €
- Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 3 Grunddienstbarkeit	- €
= Verkehrswert einschl. Zubehör mit Abt. II Nr. 1 und Nr. 3 belastet	556.000 €

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

68,11/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2147 in der Gemarkung Memmingen, Breslauer Straße 2, 87700 Memmingen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und Kellergeschoss sowie einem Abstellraum,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

zum Wertermittlungsstichtag

17.09.2025

der Verkehrswert einschl. Zubehör unbelastet zu:

577.000 €

Die Wertminderung durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit beträgt 21.000 € und durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 3 Grunddienstbarkeit 0,- €.

Westerheim, den 22.09.2025

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.



Architekt Dipl. Ing. (FH) Georg Stiegeler

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.

Wohnhaus mit Garagen	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	17,87	12,56	1,00	224,45 m ²
	3,50	7,00	1,00	24,50 m ²
Wohnhaus mit Garagen				248,95 m ²

Zusammenstellung	
Wohnhaus mit Garagen	gerundet
Grundfläche gesamt	249 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 249,00 \text{ m}^2 / \quad 1329 \text{ m}^2 = 0,2$$

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.

Wohnhaus mit Garagen	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Untergeschoss	17,27	10,87	1,00	187,72 m ²
	3,50	7,00	1,00	24,50 m ²
Erdgeschoss	17,87	11,37	1,00	203,18 m ²
	3,50	7,00	1,00	24,50 m ²
Dachgeschoss	17,87	12,56	1,00	224,45 m ²
Wohnhaus mit Garagen				664,35 m ²

Zusammenstellung	
Wohnhaus mit Garagen	gerundet
Bruttogrundfläche gesamt	664 m ²

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 558,24 \text{ m}^2 / \quad 1329 \text{ m}^2 = 0,4$$



8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Wohnung Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Untergeschoss				
Entree (Eingangsbereich)	6,860	4,900	1,00	33,61 m ²
	2,000	1,200	-1,00	-2,40 m ²
Flur	1,100	1,100	0,50	0,61 m ²
Zimmer Nordost	4,285	3,500	1,00	15,00 m ²
Dusche/WC	3,070	1,100	1,00	3,38 m ²
Erdgeschoss				
Treppenraum/Flur/WC	5,775	2,200	1,00	12,71 m ²
	3,600	1,100	-1,00	-3,96 m ²
	1,250	7,600	1,00	9,50 m ²
Eltern	4,820	4,400	1,00	21,21 m ²
Kind Ost Mitte	4,820	2,900	1,00	13,98 m ²
Kind Südost	4,820	3,500	1,00	16,87 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	7,020	3,300	1,00	23,17 m ²
	5,525	2,200	1,00	12,16 m ²
	2,750	3,200	1,00	8,80 m ²
Bad innenliegend	2,795	3,065	1,00	8,57 m ²
Bad Nordwest	4,820	2,720	1,00	13,11 m ²
Wohnen/Schlafen West	4,820	8,030	1,00	38,70 m ²
Zimmer West über Garage	3,500	3,750	1,00	13,13 m ²
	0,800	1,500	-1,00	-1,20 m ²
Schlafgalerie	3,500	2,000	1,00	7,00 m ²
Terrasse überdeckt	11,340	1,200	0,50	6,80 m ²
	4,820	1,200	0,50	2,89 m ²
	3,500	1,200	0,50	2,10 m ²
Summe				255,72 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-7,67 m ²
Wohnung Nr. 2				248,05 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 2			gerundet	248 m²
Wohnfläche gesamt				248 m ²



8.4 Nutzflächen

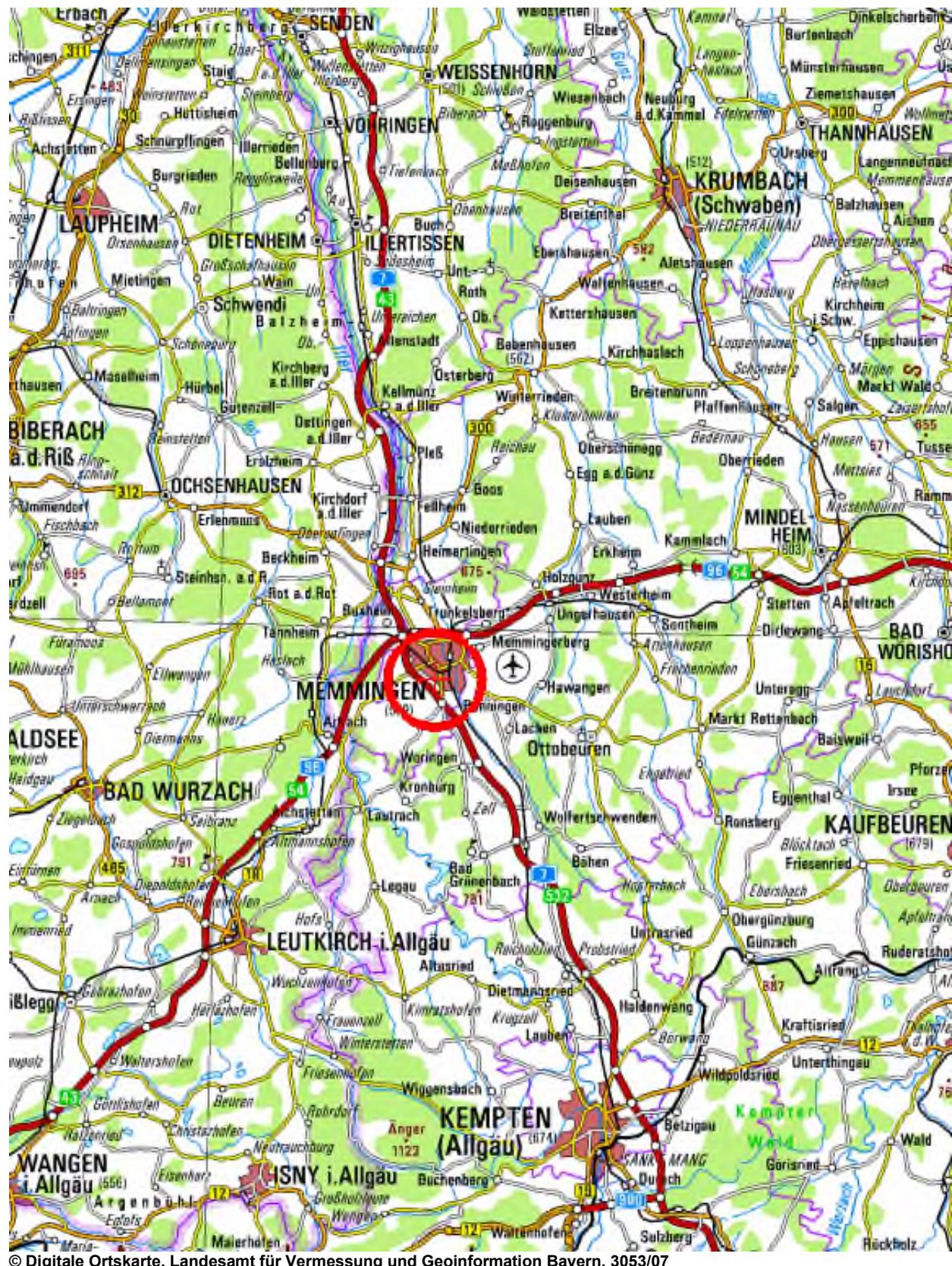
Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Keller Gemeinschaftseigentum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum Heizung	3,05	1,60	1,00	4,88 m ²
Heizung	3,05	3,10	1,00	9,46 m ²
Summe				14,34 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,43 m ²
Keller Gemeinschaftseigentum				13,90 m ²
Keller Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	1,100	1,100	0,50	0,61 m ²
Keller 1 Südost	5,400	5,110	1,00	27,59 m ²
Keller 2 Süd	2,65	5,11	1,00	13,54 m ²
Summe				41,74 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Nr. 2				41,74 m ²
Garage Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,50	6,50	1,00	42,25 m ²
	8,00	4,00	1,00	32,00 m ²
Summe				74,25 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage Nr. 2				74,25 m ²
Garage Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage	4,70	4,58	1,00	21,53 m ²
	1,00	2,00	-1,00	-2,00 m ²
Pelletlager	4,70	1,82	1,00	8,55 m ²
Summe				28,08 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage Nr. 3				28,08 m ²
Überdeckter Kfz-Stellplatz Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,25	5,60	1,00	23,80 m ²
Summe				23,80 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Überdeckter Kfz-Stellplatz Nr. 3				23,80 m ²
Zusammenstellung				
Keller Gemeinschaftseigentum	gerundet			14 m ²
Keller Nr. 2	gerundet			42 m ²
Garage Nr. 2	gerundet			74 m ²
Garage Nr. 3	gerundet			28 m ²
Überdeckter Kfz-Stellplatz Nr. 3	gerundet			24 m ²
Nutzfläche gesamt				182 m ²



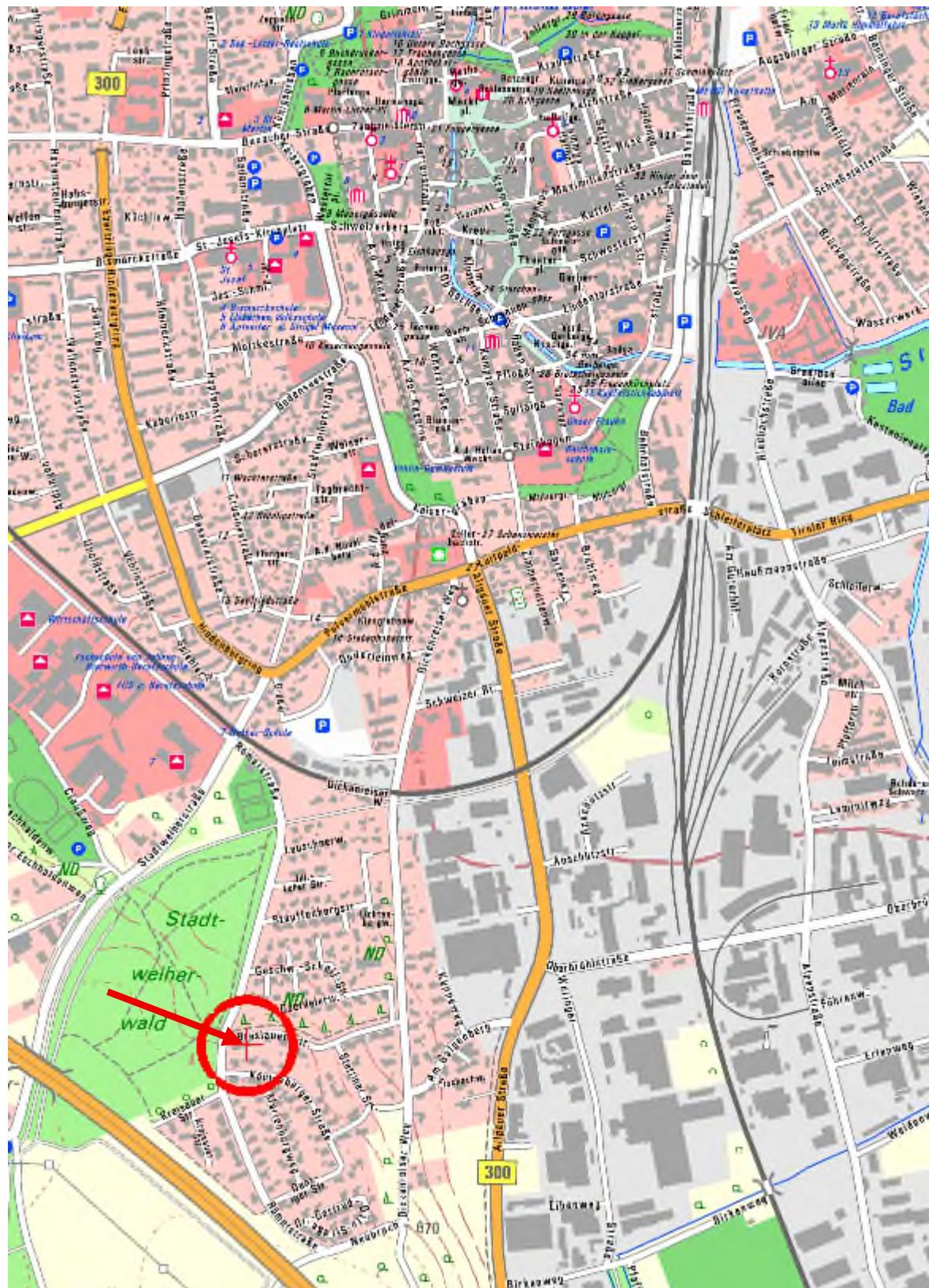
9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Stadtplan



9.3 Lageplan



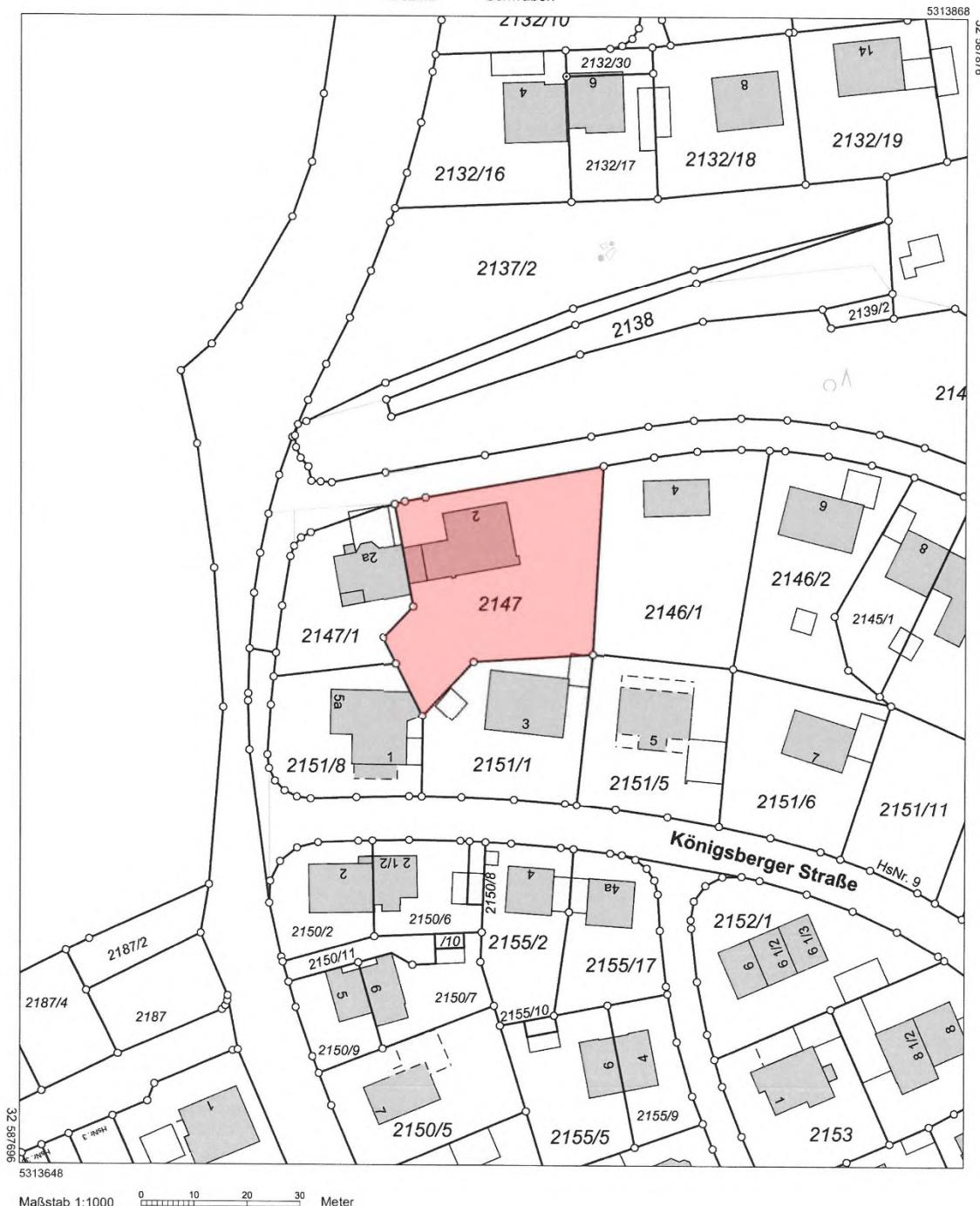
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen**
Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

Flurstück: 2147
Gemarkung: Memmingen

Gemeinde: Memmingen
Landkreis: Memmingen
Bezirk: Schwaben

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 18.09.2025



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

9.4 Luftbildkarte

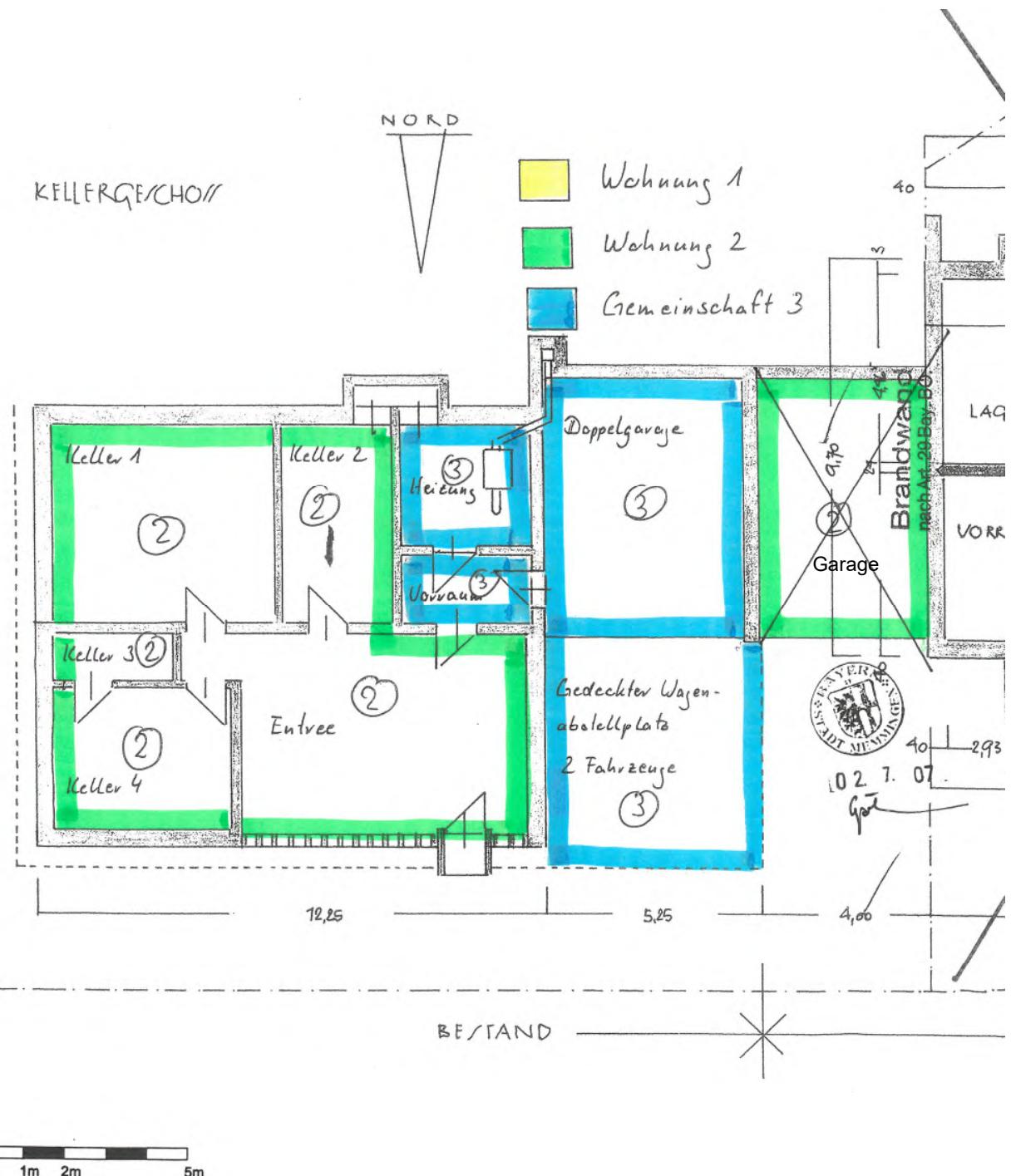


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender



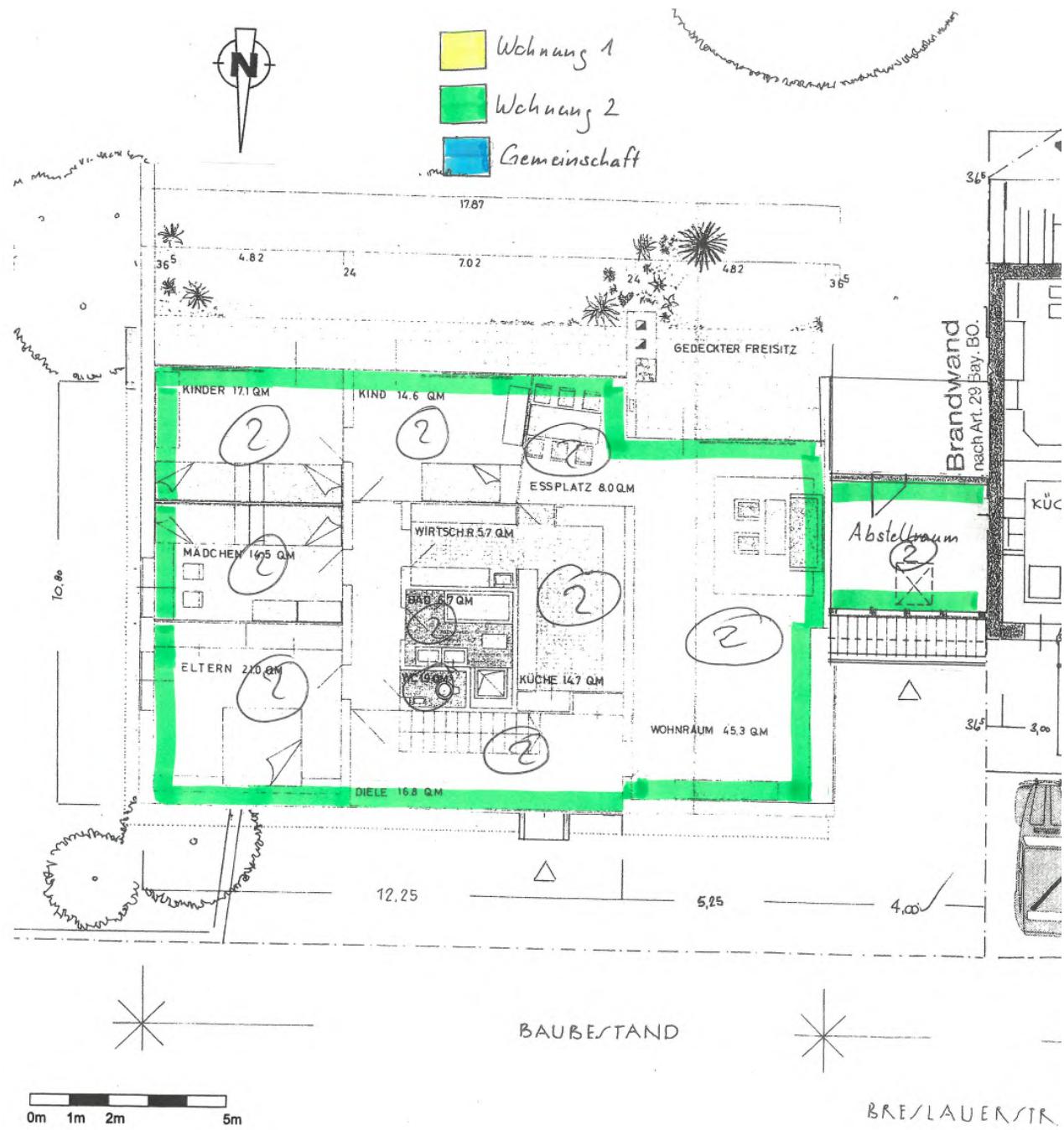
Architekt Dipl. Ing. (FH) Georg Stiegeler

9.5 Aufteilungspläne



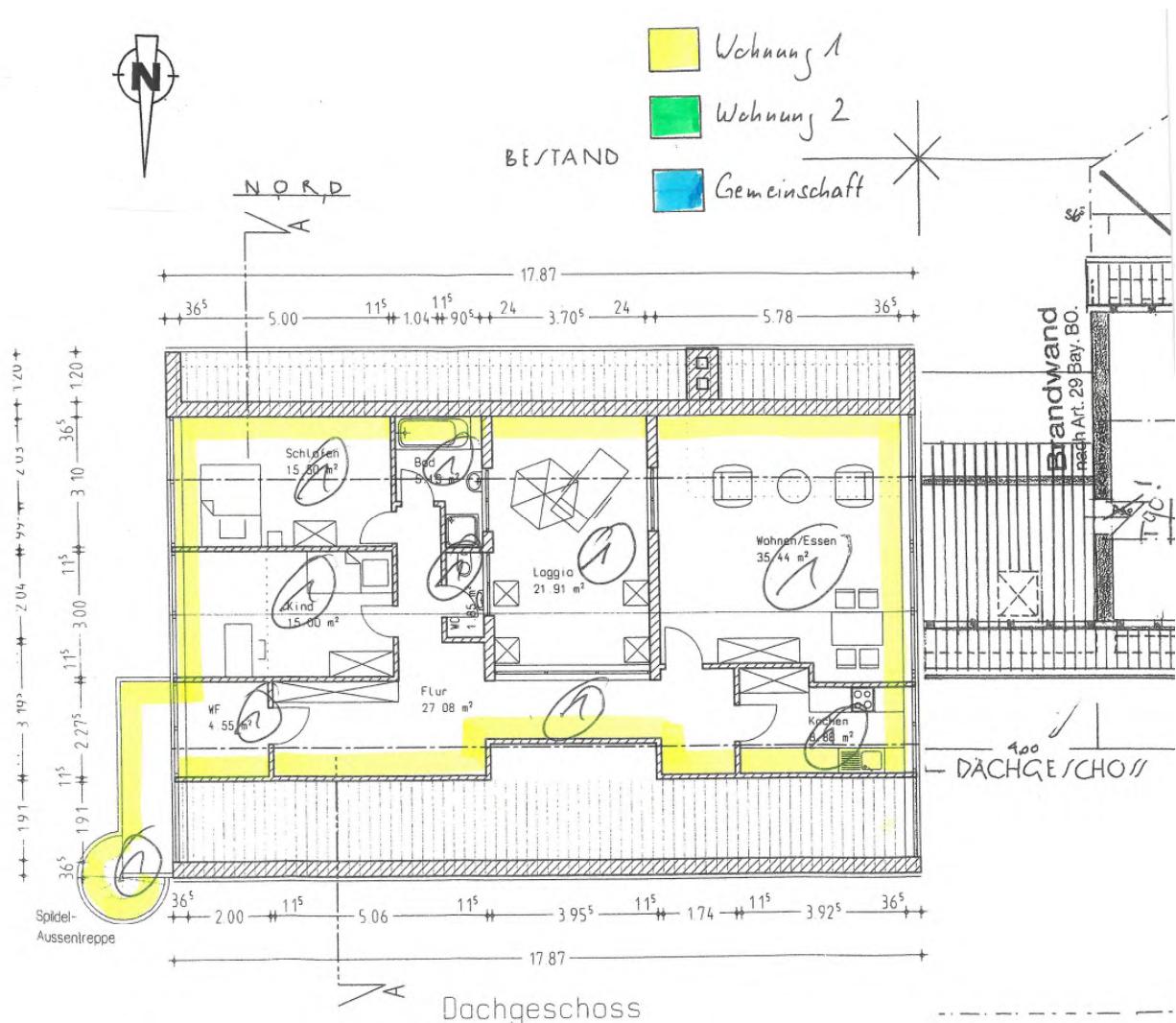
Grundriss Untergeschoß





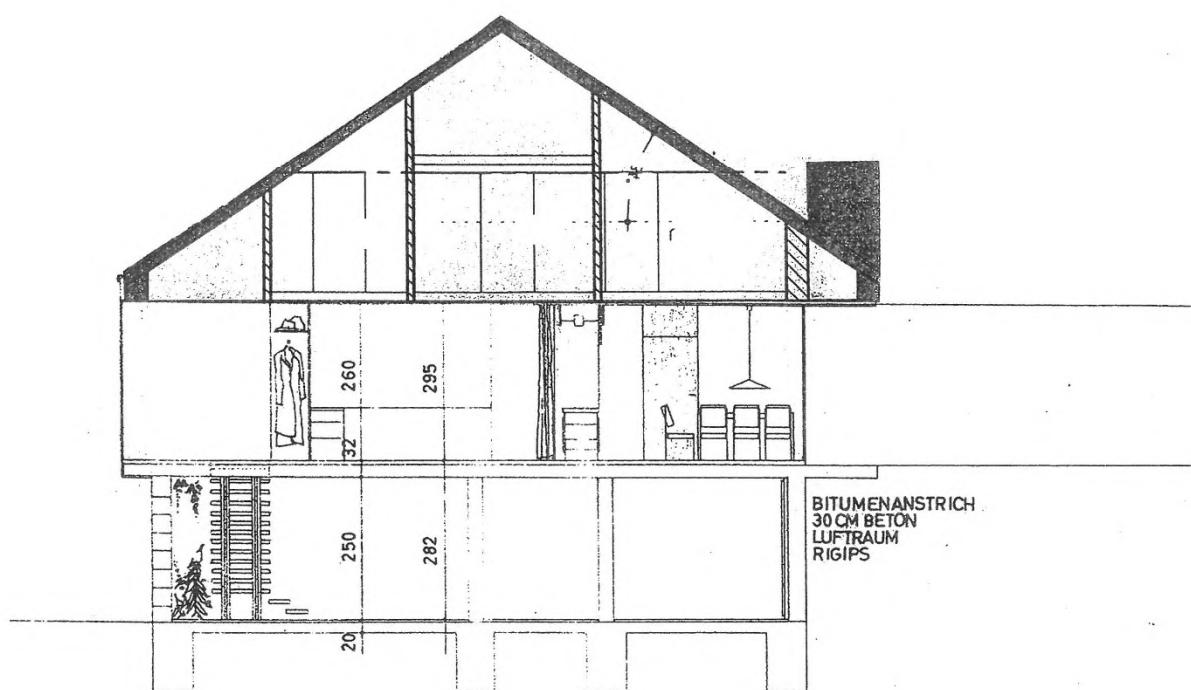
Grundriss Erdgeschoss



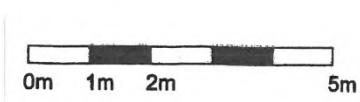


Grundriss Dachgeschoß





querschnitt



Schnitt



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

9.6 Fotos

Bild 1 – Norden und Westen



Bild 2 – Westen



Bild 3 – Blick auf Garage Nr. 2 (Überbau) im UG und Schlafzimmer Nr. 2 im EG von Norden



Bild 4 – Blick auf Mauer Außentreppe (Überbau Grundbuch
Abt. II Nr. 3)



Bild 5 – überdeckter Pkw-Stellplatz Nr. 3 lt. Aufteilungsplan



Bild 6 – Norden



Bild 7 – Norden, Blick auf Zugang Wohnung Nr. 1, Eingang Wohnung Nr. 2 und Stellplatz Wohnung Nr. 1



Bild 8 – Osten mit Außentreppe zu Wohnung Nr. 1 im DG



Bild 9 – Osten



Bild 10 – Süden



Bild 11 – Süden



Bild 12 – Süden

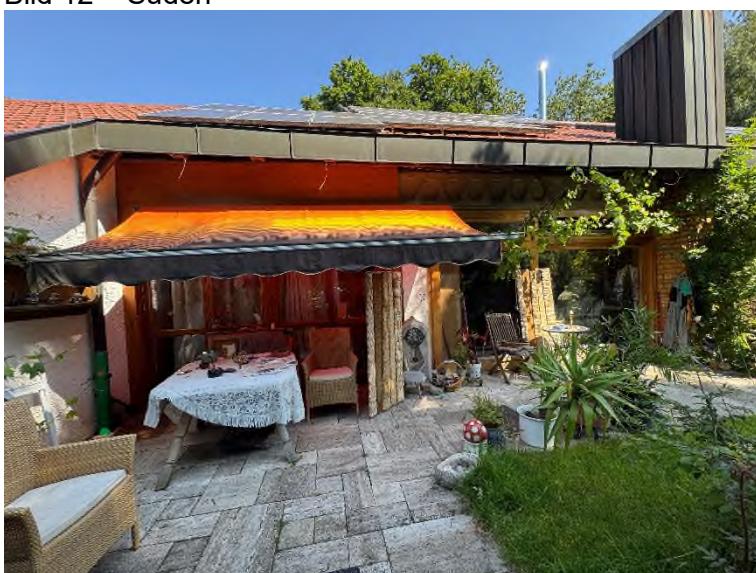


Bild 13 – Überdachung an südwestlicher Grundstücksecke



Bild 14 – Gartenhaus mit Brandschaden



Bild 15 – Gartenhaus mit Brandschaden

