

**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 26/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung Nr. 3 Schwedenweg 3 87700 Memmingen
Wertermittlungstichtag	15.11.2024
Ausfertigungsdatum	15.11.2024



Verkehrswert einschl. Zubehör

227.000 €



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

Sommerweg 3
89233 Neu-Ulm
Tel: 0731/97718619
Fax: 0731/97718643

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	Kaminkehrer	5
1.10	Hausverwaltung	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	6
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 FINr. 3566/38.....	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	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Gemeinschaftseigentum	12
5.3	Wohnung Nr. 3.....	13
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	14

7	Wertermittlung	15
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	15
7.2	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3	16
7.3	Ertragswert	17
7.4	Verkehrswert.....	22
8	Flächenberechnungen	23
8.1	Grundflächen	23
8.2	Bruttogrundflächen.....	24
8.3	Wohnflächen.....	25
8.4	Nutzflächen.....	25
9	Anlagen	26
9.1	Übersichtslageplan	26
9.2	Stadtplan.....	27
9.3	Lageplan.....	28
9.4	Aufteilungspläne	29
9.5	Fotos.....	32

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 185,815/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2778/3 in der Gemarkung Memmingen, Schwedenweg 3, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung und Nr. II bezeichneten Kellerraum

Wertermittlungsstichtag	15.11.2024	(= Tag der Gutachteraufbereitung)
Qualitätsstichtag	15.11.2024	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 27.08.2024
Grundbuchauszug Blatt 12857, Ausdruck vom 06.08.2024
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 31.12.1982, Änderungen vom 09.03.1983, 14.04.1983, 20.04.1983, 29.09.1983 und 12.12.1986
Beschluss zur Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung vom 06.07.2022
Aufteilungspläne
Energieausweis vom 22.08.2018
Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung
Jahresabrechnung 2023 der Hausverwaltung vom 01.06.2024
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 06.07.2022, 05.07.2023 und 07.08.2024
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2024
Auskunft aus Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Stadt Memmingen über zeitnahe Verkäufe von Eigentumswohnungen
Marktübersicht 2022 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 (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

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

Mittwoch, 9. Oktober 2024

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr. 3 wird vom Antragsgegner bewohnt und ist nicht vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

An Zubehör i.S. des § 97 BGB ist die Einbauküche vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für die Wohnanlage ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

1.10 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Die kommissarische Verwaltung erfolgt derzeit durch den Miteigentümer

Das Hausgeld beträgt derzeit für die Wohnung Nr. 3 monatlich 271 €. Hierin sind die Betriebskosten und die Rücklagen für die Instandhaltung (92,90 €) enthalten.

Die Instandhaltungsrücklage hat zum 31.12.2023 für die Wohnanlage gesamt 50.041 € und anteilig für die Wohnung Nr. 3 rd. 9.380 € betragen.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Memmingen
Blatt	19796
Gemarkung	Memmingen
Bestandsverzeichnis	185,815/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2778/3, Schwedenweg 3, Gebäude- und Freifläche, Größe 903 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung und Nr. II bezeichneten Kellerraum. Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert: Die Veräußerungsbeschränkung ist durch Beschluss vom 06.07.2022 aufgehoben worden.
Erste Abteilung Eigentümer	
Zweite Abteilung Nr. 1 bis 3 Zweite Abteilung Nr. 4	Eintragungen sind gelöscht. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung, AZ: 2 K 26/24); eingetragen am 06.08.2024.
Dritte Abteilung	Eintragungen sind gelöscht.

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis-Sondernutzungsrecht:
Der Wohnung Nr. 3 ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. C zugeordnet; gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung vom 20.04.1983.
Sondernutzungsplan:



Weitere Sondernutzungsrechte sind für die zu bewertende Wohnung Nr. 3 nicht begründet.

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen ist das Grundstück als Wohnbaufläche 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.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 ist der oberirdische Stellplatz Nr. C zugeordnet. Der für die Wohnung Nr. 3 erforderliche Stellplatz ist somit nachgewiesen.

Auf dem Grundstück sind keine Besucherstellplätze vorhanden.

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, der nächste Autobahnanschluss in 3 km Entfernung und der Regionalflughafen Memmingerberg in 6 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im westlichen Bereich von Memmingen, Entfernung zum Altstadtzentrum ca. 1,2 km

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Westen und Süden Wohnbebauung, im Osten unbebautes Wohnbaugrundstück, im Süden Bodenseestraße (Staatsstraße St 2009) und gegenüberliegend Tankstelle mit Autowaschanlage

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 24 m
Grundstückstiefe	ca. 38 m
Straßenfrontlänge	ca. 24 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierten Schwedenweg,
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.	0,6	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Es bestehen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der südlich vom Grundstück verlaufenden Bodenseestraße (Staatsstraße).

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hauszugang, 4 oberirdische Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten asphaltiert,
Wege nördlich, westlich und östlich Wohnhaus sowie Terrassen der Erdgeschosswohnungen mit Betonsteinpflaster,
nördlich Wohnhaus zwei Pflanzbeete mit Stauden, Sträuchern und Bodendeckern sowie Einfassung aus Betonleistenstein,
Grünfläche im Westen, Süden und Osten aus Rasen mit verschiedenen Sträuchern im Randbereich,
entlang Südgrenze Betonstützmauer 70 cm hoch mit Holzscherenzaun,
entlang Ostgrenze Maschendrahtzaun mit Betonpfosten,
2 Betonmülltonnenboxen im Bereich des Hauszugangs mit Stahlblechtüren und Blechabdeckung,
offener Fahrradschuppen westlich des Wohnhauses, Abm. 2,5 x 2,5 m, mit Waschbetonplattenboden, Wände dreiseitig aus Holzriegelwerk mit äußerer Nut- und Federholzbekleidung und Pultdach mit Eindeckung aus asbesthaltigen Wellfaserzementplatten ohne Dachrinne

Die Asphaltierungen weisen verschiedene altersbedingte Risse und der Waschbetonplattenbelag nördlich, westlich und östlich des Wohnhauses leichte Unebenheiten infolge Setzungen auf. Die Blechtüren an den Mülltonnenboxen sind im unteren Bereich korrodiert. An der Westwand der westlichen Mülltonnenbox ist die Betonoberfläche abgeplatzt.

An der Betonstützmauer entlang der Südgrenze bestehen Betonabplatzungen, der Maschendrahtzaun an der Ostgrenze ist baufällig.

Das Pflanzbeet westlich des Hauseingangs weist Wildwuchs 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 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

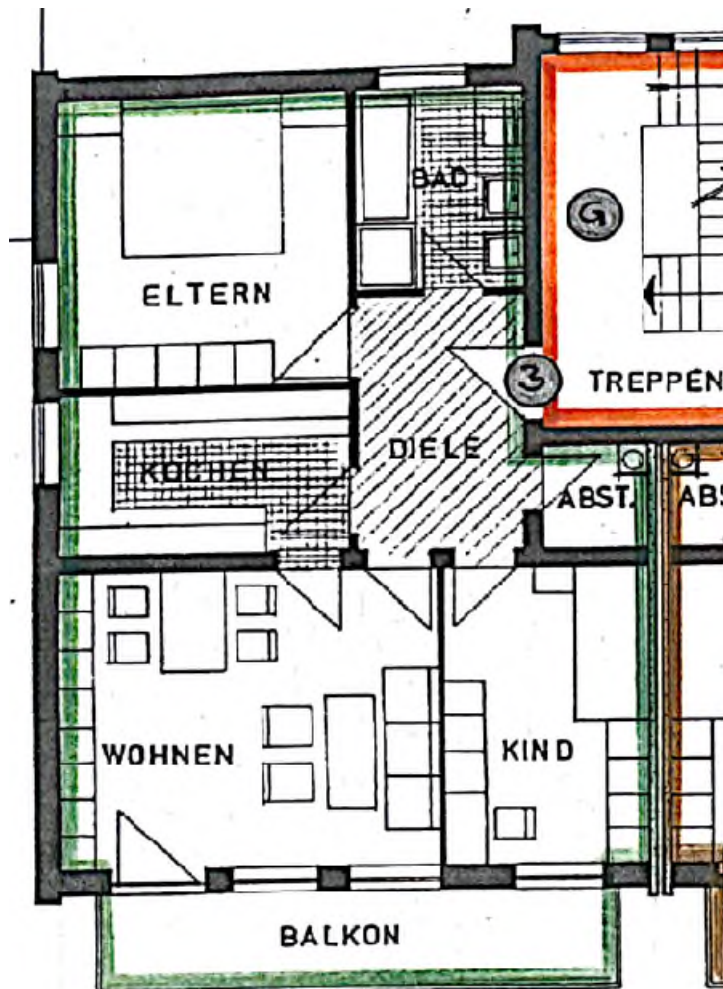
5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 2778/3 befinden sich ein 6-Familienhaus und 2 Pkw-Garagen. Das Mehrfamilienhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss und besteht aus Diele, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer und Südbalkon. Die Wohnung wird dreiseitig von Norden, Westen und Süden belichtet, die Diele und der Abstellraum sind innenliegend und fensterlos. Die Wohnfläche beträgt 67 m².

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. II mit einer Nutzfläche von 19 m² zugeordnet.

Grundriss Wohnung Nr. 3:



Abweichend vom Aufteilungsplan wurde in der Wand zwischen Wohnzimmer und Kinderzimmer ein Durchgang hergestellt. Das Kinderzimmer wird derzeit als Esszimmer genutzt.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Treppenhaus, der Kellerflur (Vorraum), die Waschküche, der Heizungsraum und ein Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

Das Mehrfamilienhaus wurde um 1982/1983 erbaut.

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

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 36,5 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken (Fertigteildecken)
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Kunststoffkipfenster mit Einfachglas im Keller, sonst Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 1982)
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Isolierglas (aus 1982)
Innentüren	Stahlblechtüren im Treppenhaus KG und im Heizungsraum, Wohnungseingangstüren aus Holzumfassungszargen und Holztürblättern mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus, PVC-Belag im Kellerflur, Glattstrich mit Farbanstrich in den Kellerräumen
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	Eingangstreppe und Podest mit Natursteinbelag, Eingangsüberdachung aus auskragender Betonplatte mit Flachdachabdichtung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf, Ausgussbecken und 6 Waschmaschinenanschlüsse im Waschkeller
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Brennwertheizgerät und Warmwasserspeicher Baujahr 2007, Heizkörper im Treppenhaus KG
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Natursteinbelag im Treppenhaus Erdgeschoss im Bereich der Eingangstüre und an 3 Stufen der Treppe ins Obergeschoss weist Abplatzungen infolge Streusalzeinwirkung auf. Die Flachdachabdichtung der Eingangsüberdachung weist Undichtigkeiten auf. Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum wurden ansonsten bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Die Fassaden- und Fensteranstriche auf der Westseite sind leicht abgewittert. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand. Instandhaltungsmaßnahmen sind von der Eigentümergemeinschaft derzeit nicht geplant.

5.3 Wohnung Nr. 3

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 1982)
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen in der Diele, im Bad und in der Küche, PVC-Belag im Abstellraum, sonst Laminatbelag
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche sonst Putz und Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Raufasertapete und Anstrich
Besondere Bauteile	Balkon aus auskragender Betonplatte mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküche, siehe Beschreibung unter Pkt. 7.4
Kellerraum Nr. II	Boden mit Glattstrich und Farbanstrich, Wände zweiseitig Beton mit Anstrich und zweiseitig aus Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Kunststoffkipfenster mit Einfachglas, Stahlblechtüre, einfache Elektroinstallation
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne mit Glasduschwand, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörperanschluss im Bad (Heizkörper wurde abgebaut), Heizkörper im Schlafzimmer, im Wohnzimmer und im Kinderzimmer
Elektro	durchschnittliche Ausstattung aus der Bauzeit

Baumängel/Bauschäden Wohnung Nr. 3	Wertminderung
- Heizkörper im Bad fehlt	800 €
- Armaturen im Bad sind tlw. funktionsuntüchtig und einschl. der Unterputzteile erneuerungsbedürftig, Kosten laut Angebot	4.850 €
- Fliesen des Balkons im Randbereich mit Rissen, Hohlstellen und Abplatzungen, Fliesensockel tlw. abgeplatzt, Fliesenbelag (8,8 m ²) ist vollständig erneuerungsbedürftig	4.000 €
Wertminderung Wohnung Nr. 3	9.650 €

Durch die defekte Badewannenarmatur gelangt Warmwasser in den Kaltwasserkreislauf. Die Erneuerung der Armaturen ist daher zwingend erforderlich.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Heizkörper wurden bereits einmal erneuert. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung wie Fenster, Türen, Badausstattung und die Haustechnik aus der Bauzeit.

Die Wohnung befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittler Wohnlage im östlichen Bereich von Memmingen. Der Wohnwert der Wohnanlage wird durch die Verkehrslärmimmissionen von der Bodenseestraße eingeschränkt. Auf dem Grundstück sind keine Besucherstellplätze vorhanden.

Die Wohnung Nr. 3 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guter Belichtung und eine durchschnittliche Ausstattung. Farb- und Materialgestaltung der Wohnungsausstattung sind baujahrestypisch.

Energetische Beurteilung

Es liegt ein Energieausweis vom 22.08.2018 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 vor, welcher auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2015 bis 2017 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Mehrfamilienhauses wird mit 145,2 kWh/(m²*a) angegeben, entspricht Energieeffizienzklasse E. Der Endenergieverbrauch liegt im Bereich wenig effizienter Wohngebäude. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Fenster, der Rollladenkästen und der Dachschrägen.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz des Wohnhauses ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen.

Hausverwaltung:

Die Wohnanlage wird derzeit kommissarisch verwaltet.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2023 für die Wohnung Nr. 3 2,01 €/m²-Wohnfläche/Monat betragen. Der Anteil für die Heizung liegt dabei bei 1,62 €/m²/Wohnfläche/Monat.

Es sind ausreichend Instandhaltungsrücklagen vorhanden. Die Instandhaltungsrücklage hat zum 31.12.2023 für die Wohnanlage gesamt 50.041 € und anteilig für die Wohnung Nr. 3 rd. 9.380 € betragen.

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.

An der Wohnanlage und innerhalb der Wohnung Nr. 3 wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 41 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 39 Jahre geschätzt.

Marktlage:

Die Käufernachfrage nach Bestandswohnungen ist in Memmingen im 3. und 4.Quartal aufgrund gesunkener Finanzierungszinsen gestiegen. Aufgrund des Mangels an Wohnraum besteht in Memmingen eine hohe Mieternachfrage nach vergleichbaren Wohnungen.

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

7.2 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3

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

Das Grundstück FlNr. 2778/3 befindet sich im Richtwertgebiet der Zone Nr. 1 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet in Höhe von 560 €/m² erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung eine bauliche Ausnutzung mit einer Geschossflächenzahl von rd. 0,6 auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung:

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

GFZ	0,7	Umrechnungskoeffizient	0,84
GFZ	0,6	Umrechnungskoeffizient	0,78
Angepasster Bodenwert:	560 €/m ²	x	0,78 / 0,84 = 520 €
entspricht Faktor			0,93

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 560 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	15.11.2024	1,03	577 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	577 €/m ²
GFZ	0,7	0,6	0,93	536 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	903	1,00	536 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	536 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	k.A.	MI	1,00	536 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				536 €/m ²

Ermittlung Bodenwertanteil

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
2778/3	903 m ²	x	536 €/m ²	484.008 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gesamt gerundet				484.008 € 484.000 €
davon Anteil Wohnung Nr. 3	MEA 185,815/1000			89.934 €

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 marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Die 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 (Internet und Print) aus dem Zeitraum 01.07.2024 bis 31.10.2024 wurde durch IMV-Online in Memmingen für Bestandswohnungen mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 75 m² ein durchschnittlicher Mietangebotspreis von 11,53 €/m²-Wohnfläche festgestellt (Mittelwert aus 185 Angeboten, Spanne von 7,50 €/m² bis 14,50 €/m²-Wohnfläche).

Die durchgeführten Recherchen haben zum Wertermittlungstichtag für die Wohnung Nr. 3 unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage, der Wohnungsgröße, des Gebäudealters und der durchschnittlichen Ausstattung zu einer marktüblichen Miete in Höhe von 10,50 €/m²-Wohnfläche geführt. Im Mietansatz ist das Kellerabteil enthalten.

Für den oberirdischen Stellplatz ist eine Miete in Höhe von 25 €/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 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Eigentumswohnung mit 420 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,60 €/Jahr je m²-Wohnfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird. Die Instandhaltungskosten für den oberirdischen Stellplatz werden mit 30 €/Jahr angesetzt.

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

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

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 3 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 mit einer Wohnfläche < 75 m² wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,0 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmimmissionen im oberen Bereich der genannten Spanne in Höhe von 2,0 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung Nr. 3	67 m²	10,50 €		704 €
+ Stellplatz Nr. C	1 St.	25,00 €		25 €
= Monatlicher Ertrag:				729 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			8.748 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten			420 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnung Nr. 3	67 m²	13,80 €/m²	925 €	
- Stellplatz Nr. C	1 St.	30,00 €/St.	30 €	
Mietausfallwagnis		2%	175 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	18%	1.550 €	-	1.550 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				7.198 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	2,00%			
- Bodenwertverzinsung Anteil Wohnung Nr. 3	2,00%	aus	89.934 €	- 1.799 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				5.400 €
Restnutzungsdauer (RND):	39 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	26,90			
= Ertragswert der baulichen Anlage	5.400 €	26,90		145.267 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3				89.934 €
= Vorläufiger Ertragswert				235.202 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen der bestehenden Baumängel/Bauschäden innerhalb der Wohnung Nr. 3 laut Aufstellung unter Pkt. 5.3.

Vorläufiger Ertragswert			235.202 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung wegen bestehender Baumängel/Bauschäden innerhalb der Wohnung Nr. 3 laut Aufstellung unter Pkt. 5.3		-	9.650 €
= Verkehrswert (ohne Zubehör)			225.552 €
gerundet			226.000 €
entspricht je m²-Wohnfläche bei Abzug Pkw-Stellplatz 6.000 €			3.284 €

Plausibilisierung des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert entspricht bei Abzug des Pkw-Stellplatzes in Höhe von 6.000 € einem Wert von 3.284 €/m²-Wohnfläche.

In der vom Gutachterausschuss der Stadt Memmingen veröffentlichten Marktübersicht 2022 sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum 2021 und 2022 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 Wohn-fläche in m ²
1950 - 1959	5	2.604,17	3.241,05	3.917,53	48,8 – 97	71,28
1960 – 1969	20	1.806,36	2.925,71	3.947,37	34 – 86	69,89
1970 – 1979	22	1.755,81	2.821,26	4.320,75	33 – 108	69,56
1980 – 1989	15	2.746,84	3.336,37	4.000,00	49,15 – 107,8	76,42
1990 – 1999	19	2.042,37	3.357,53	4.318,06	32 – 118	66,69
2000 – 2009	2	4.168,30	4.263,73	4.359,16	84,42 – 102,22	93,31
2010 - 2019	9	3.348,15	4.031,06	4.994,80	65 – 135	107,11

Im Baujahrsbereich 1980 - 1989 haben sich die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen im Jahr 2021/2022 in einer Spanne von 2.746 €/m² bis 4.000 €/m², Mittelwert 3.336 €/m² bewegt.

Seit 2022 haben sich die Kaufpreise von Bestandswohnungen in energetisch nicht modernisierten Wohnanlagen nur unwesentlich verändert.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen sind nur 2 Vergleichspreise aus zeitnahen Verkäufen (Dez. 2023 und März 2024) von vergleichbaren Wohnungen gelistet. Die Kaufpreise liegen bei 3.064 €/m²-Wohnfläche und 3.127 €/m²-Wohnfläche.

Der ermittelte Verkehrswert liegt mit 3.284 €/m²-Wohnfläche geringfügig unter dem Durchschnittswert aus der Marktübersicht 2022 und im Mittel rd. 6 % über den 2 tatsächlichen Verkaufspreisen. Der ermittelte Verkehrswert wird durch die Vergleichsdaten bestätigt und ist somit plausibel.

7.4 Zeitwert des Zubehörs (Einbauküche)

Einbauküche bestehend aus Unterschränken L-förmig, 2 Hochschränken, Oberschränken, 3-trg. halbhohen Schrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Nirosta-Einbauspüle, Spülmaschine, Elektrobackofen, Cerankochfeld, Herdabluft, Kühl-/Gefrierschrank, Alter Küche ca. 9 Jahre

Der Kantenumleimer an der Kühlschrankschürze ist provisorisch mit Nägeln befestigt. Ansonsten befindet sich die Küche in einem normalen Instandhaltungszustand.

Der Zeitwert der Einbauküche wird auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten in Höhe von rd. 7.000 €, einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 12 Jahren, des Alters von ca. 9 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 1.000 € geschätzt.

7.5 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert (ohne Zubehör)	226.000 €
+ Zeitwert Zubehör	1.000 €
= Verkehrswert einschl. Zubehör	227.000 €

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 den 185,815/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2778/3 in der Gemarkung Memmingen, Schwedenweg 3, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung und Nr. II bezeichneten Kellerraum

zum Wertermittlungsstichtag

15.11.2024

der Verkehrswert einschl. Zubehör zu:

227.000 €

Westerheim, den 15.11.2024

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.

Mehrfamilienhaus	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
	16,00	10,25	1,00	164,00 m ²
	3,75	0,30	1,00	1,13 m ²
Mehrfamilienhaus				165,13 m ²
Garagen	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
	6,00	4,00	1,00	24,00 m ²
	6,00	4,00	1,00	24,00 m ²
Garagen				48,00 m ²
Zusammenstellung				
Mehrfamilienhaus	gerundet			165 m ²
Garagen	gerundet			48 m ²
Grundfläche gesamt				213 m ²
Grundflächenzahl	213,00 m ² /		903 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.

Mehrfamilienhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	16,00	10,25	1,00	164,00 m ²
	3,75	0,30	1,00	1,13 m ²
Erdgeschoss	16,00	10,25	1,00	164,00 m ²
	3,75	0,30	1,00	1,13 m ²
Obergeschoss	16,00	10,25	1,00	164,00 m ²
	3,75	0,30	1,00	1,13 m ²
Dachgeschoss	16,00	10,25	1,00	164,00 m ²
	3,75	0,30	1,00	1,13 m ²
Mehrfamilienhaus				660,50 m ²
Garagen	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,00	4,00	1,00	24,00 m ²
	6,00	4,00	1,00	24,00 m ²
Garagen				48,00 m ²
Zusammenstellung				
Mehrfamilienhaus	gerundet			661 m ²
Garagen	gerundet			48 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				709 m ²

Geschossflächenzahl: 543,88 m² / 903 m² = 0,6

8.3 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele	2,115	3,600	1,00	7,61 m ²
Bad/WC	2,050	2,600	1,00	5,33 m ²
Eltern	3,590	3,867	1,00	13,88 m ²
Küche	3,460	2,110	1,00	7,30 m ²
Wohnen	4,830	3,855	1,00	18,62 m ²
Kind	2,500	3,860	1,00	9,65 m ²
Abstellraum	1,300	1,370	1,00	1,78 m ²
	0,405	0,390	-1,00	-0,16 m ²
Balkon (teilüberdeckt)	6,740	1,300	0,35	3,07 m ²
Summe				67,09 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 3				67,09 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 3		gerundet		67 m ²
Wohnfläche gesamt				67 m ²

Die Wohnfläche wird in der Teilungserklärung mit 67,07 m² angegeben.

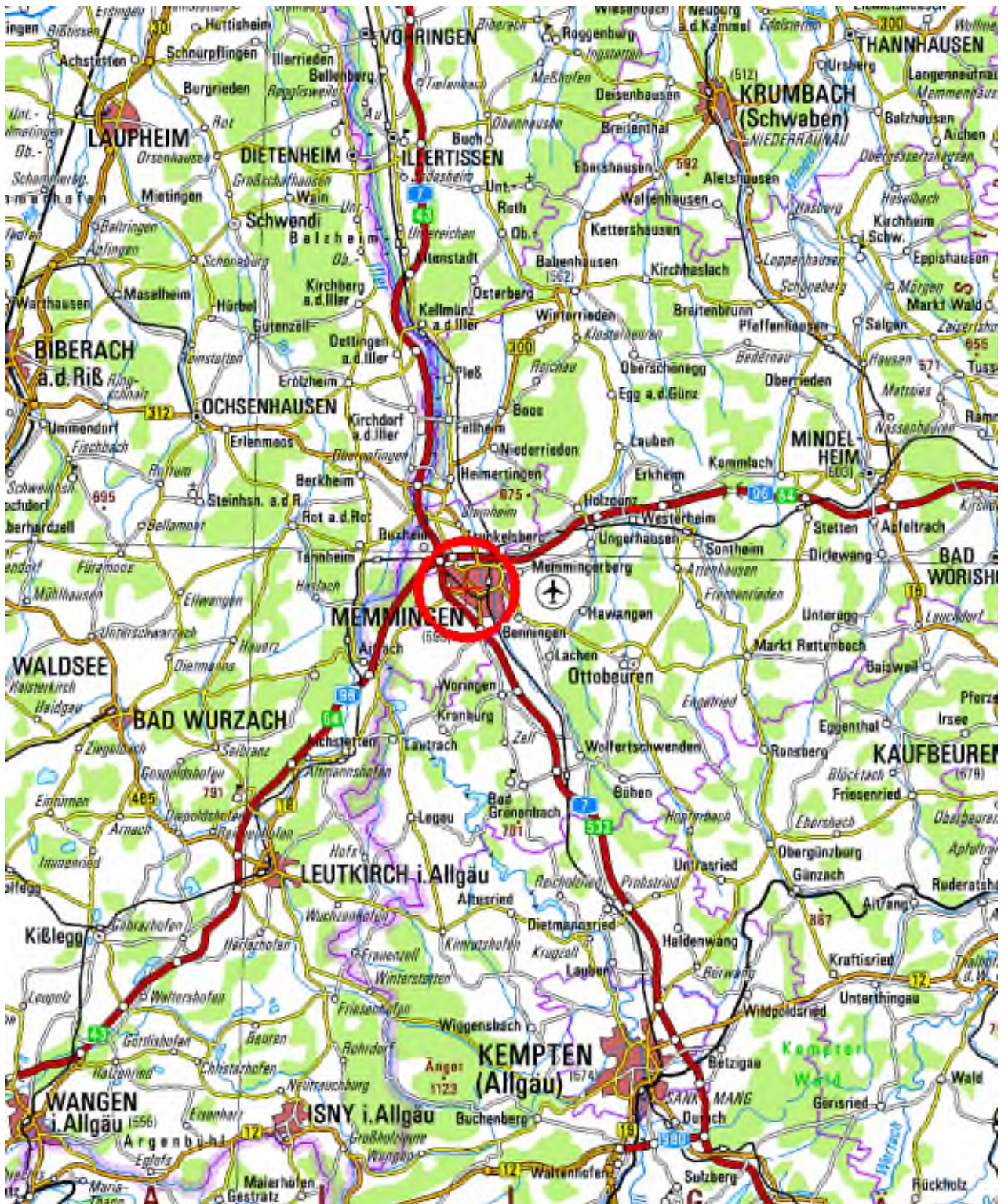
8.4 Nutzflächen

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

Keller Nr. II	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,89	3,94	1,00	19,27 m ²
Summe				19,27 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Nr. II				19,27 m ²
Zusammenstellung				
Keller Nr. II		gerundet		19 m ²
Nutzfläche gesamt				19 m ²

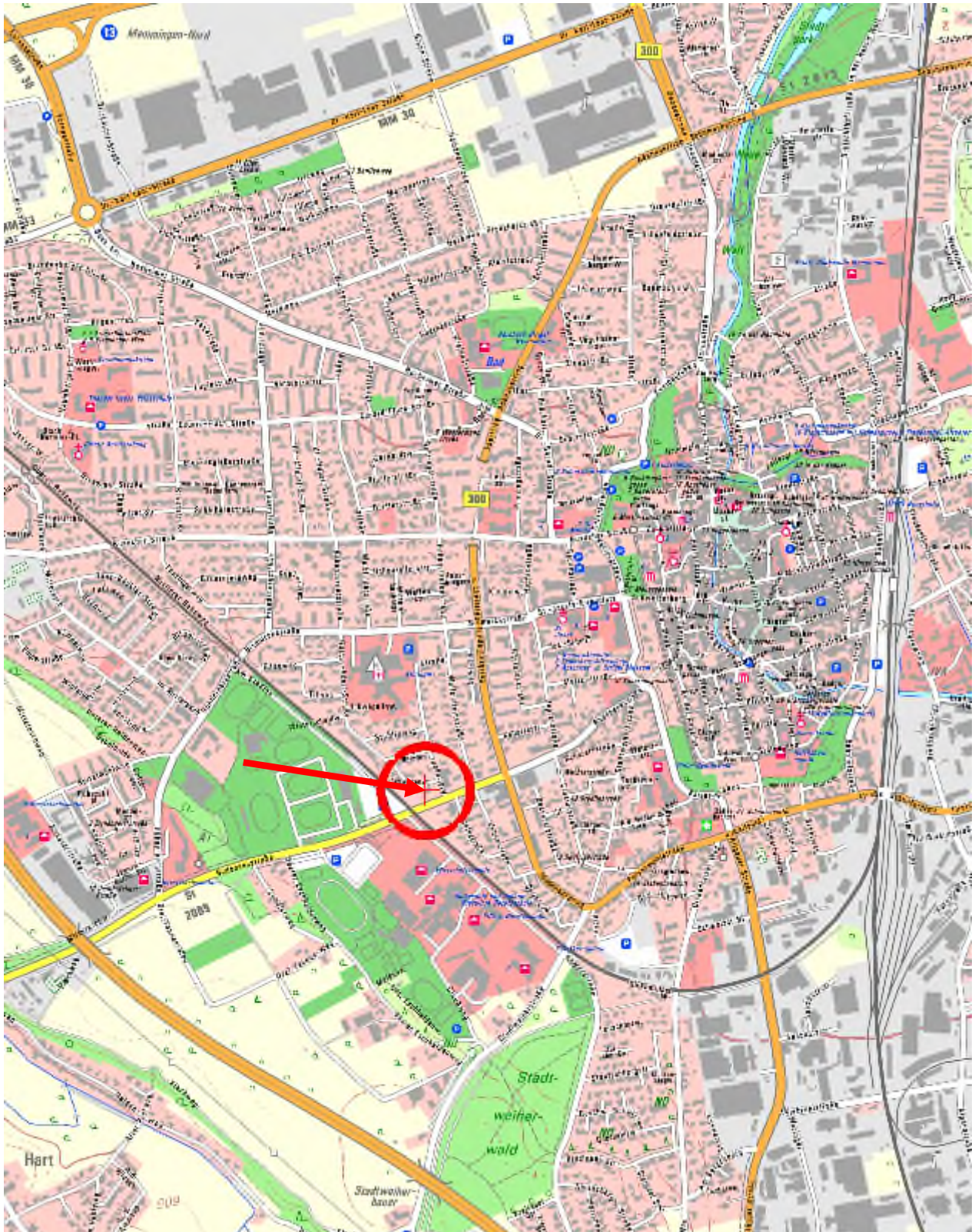
9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Stadtplan



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

9.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen

Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 28.08.2024

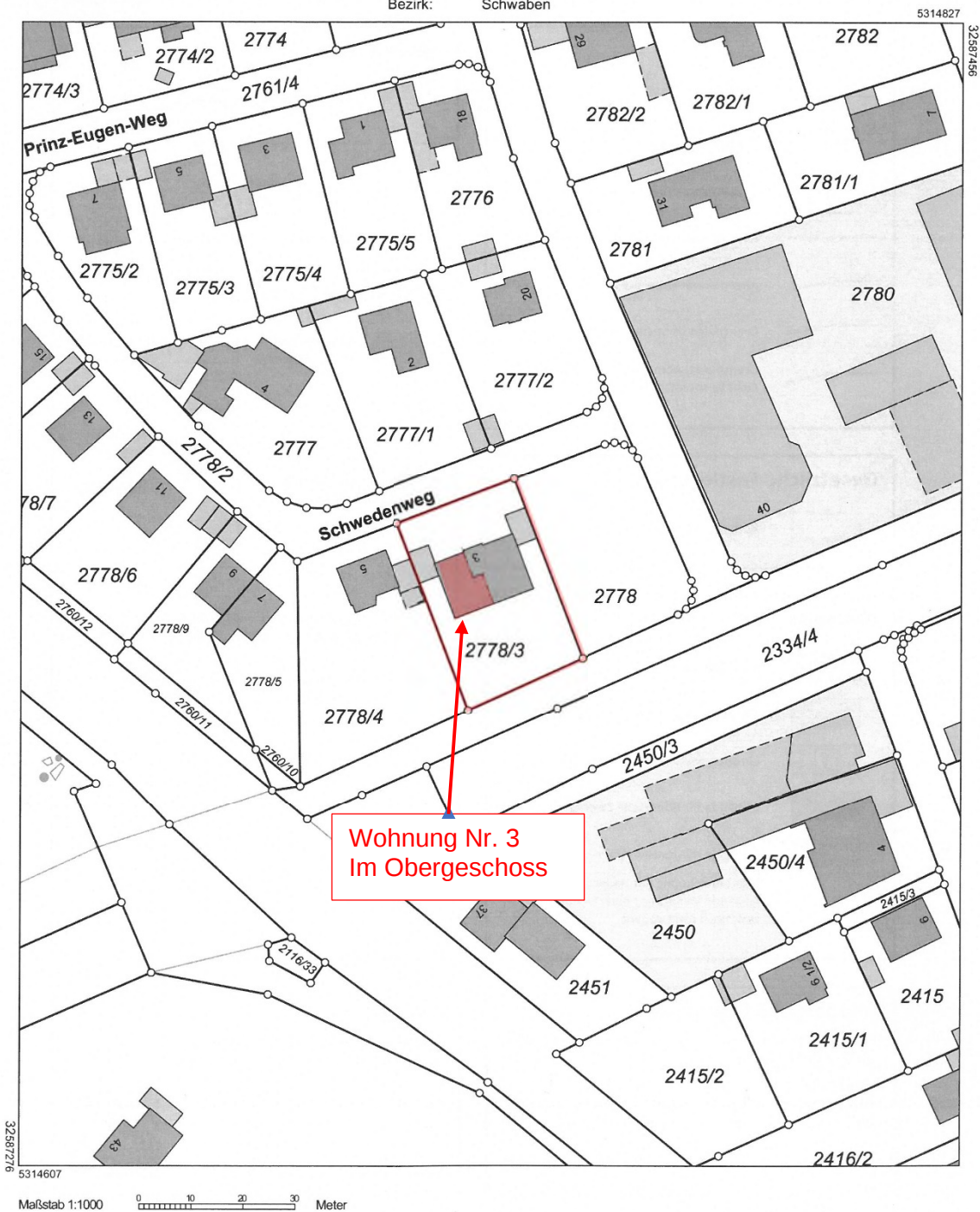
Flurstück: 2778/3

Gemarkung: Memmingen

Gemeinde: Stadt Memmingen

Landkreis: Kreisfreie Stadt

Bezirk: Schwaben



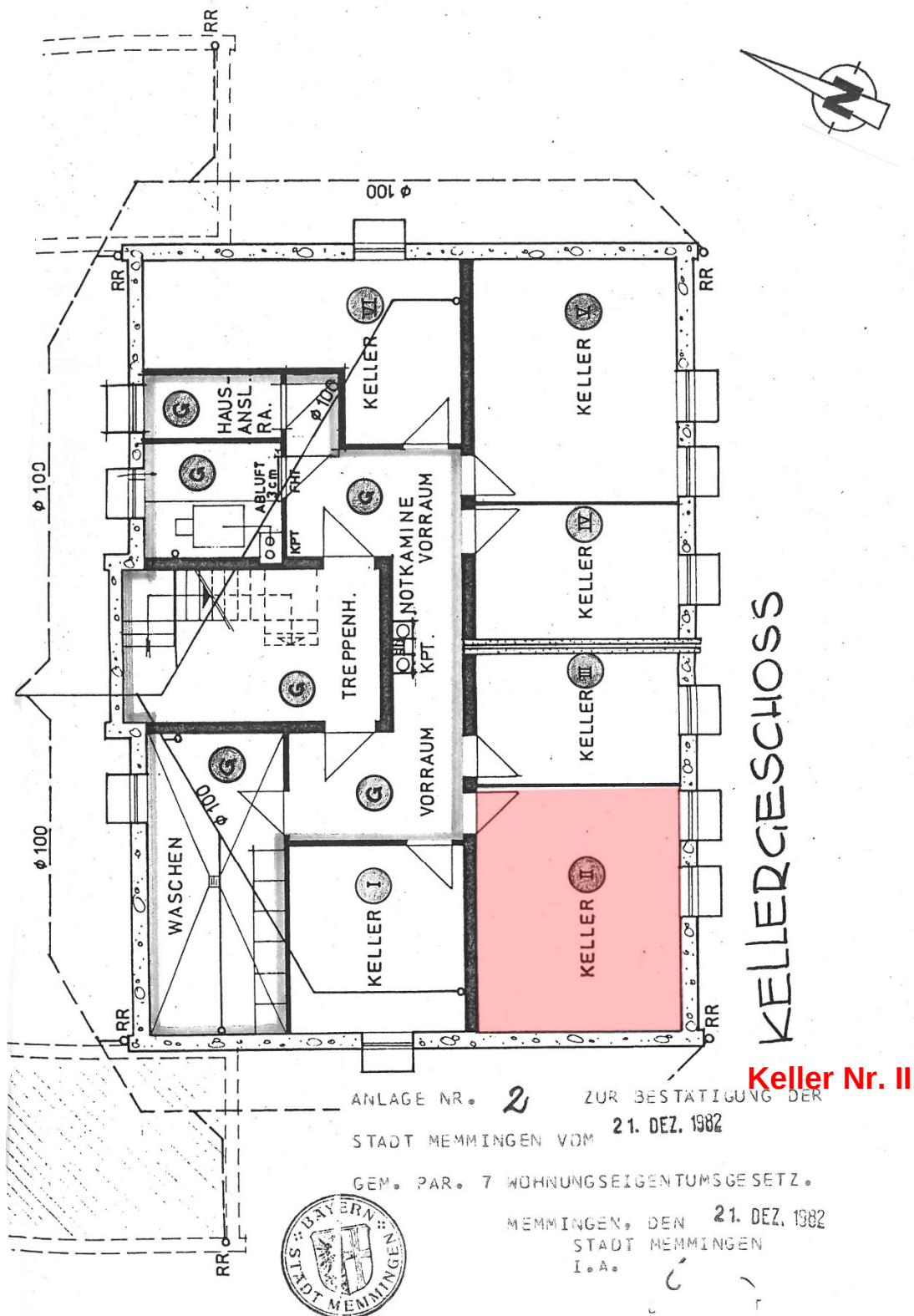
Wohnung Nr. 3
Im Obergeschoss

Maßstab 1:1000

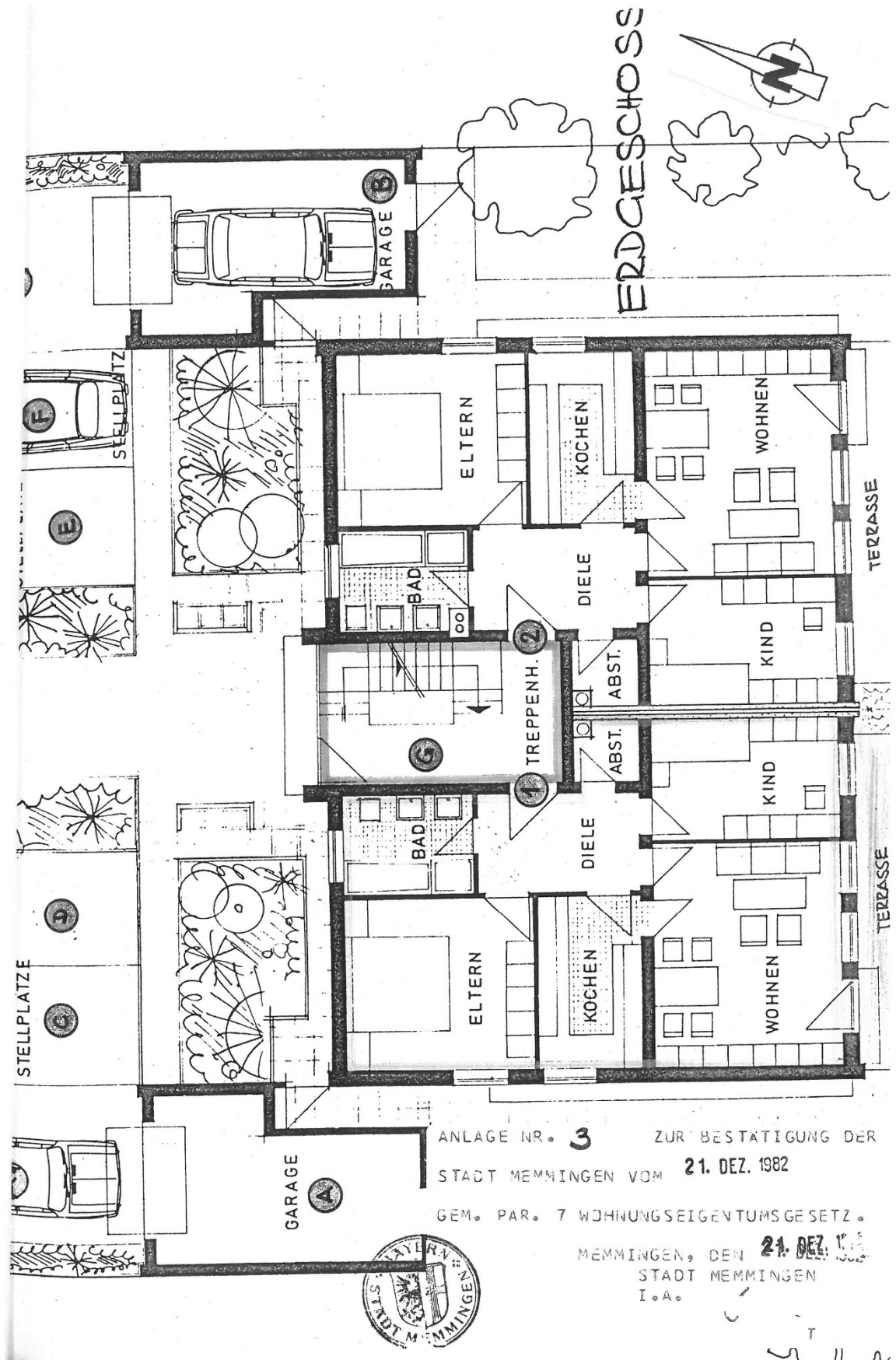
0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

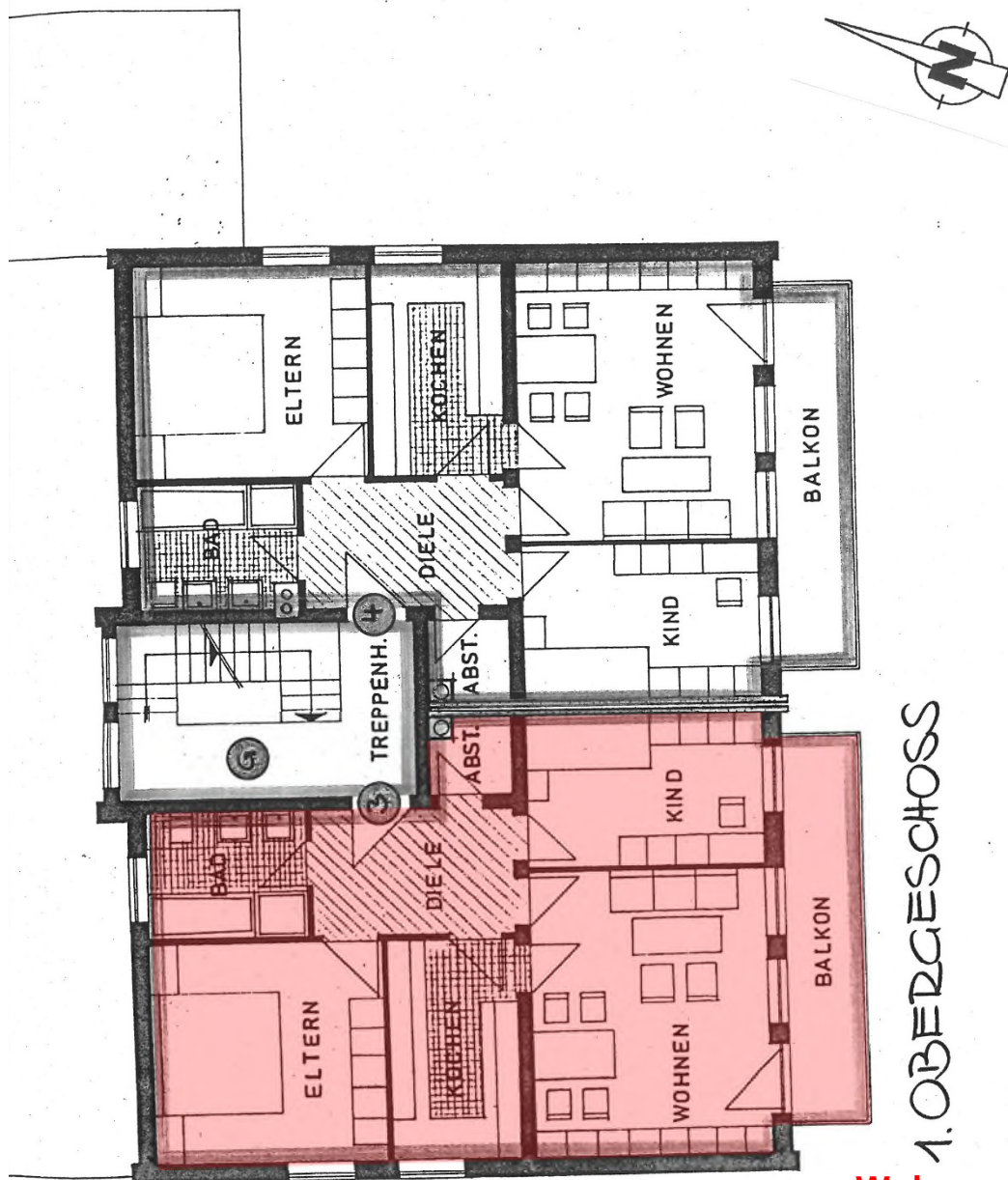
9.4 Aufteilungspläne



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



ANLAGE NR. 4 ZUR BESTÄTIGUNG DER
STADT MEMMINGEN VOM 21. DEZ. 1982

GEM. PAR. 7 WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ.

MEMMINGEN, DEN 21. DEZ. 1982
STADT MEMMINGEN
I.A.



Grundriss Obergeschoss

9.5 Fotos

Bild 1 – Norden



Bild 2 – Norden, Blick auf Hauseingang



Bild 3 – Norden, Blick auf Pkw-stellplatz Nr. C



Bild 4 – Westen und Süden



Bild 5 – Süden



Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss

Bild 6 – Süden - Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss



Bild 7 – Fahrradschuppen im Westen



Bild 8 – Treppenhaus KG



Bild 9 – Kellerflur



Bild 10 und Bild 11 – Heizungsraum KG



Bild 12 und Bild 13 – Hausanschlussraum KG



Bild 14 – Waschküche



Bild 15 – Treppenhaus EG



Bild 16 – Treppenhaus OG



Bild 17 – Treppenhaus OG



Wohnung Nr. 3

Bild 18 – Diele, Blick nach Süden



Bild 19 – Diele, Blick nach Norden

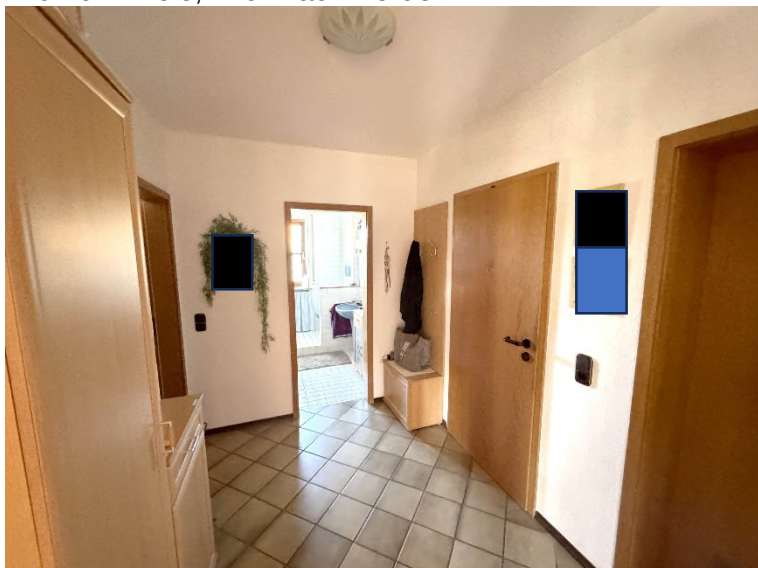


Bild 20 und Bild 21 – Bad/WC



Bild 22 und Bild 23 – Bad/WC



Bild 24 – Schlafen



Bild 25 und Bild 26 – Küche



Bild 27 – Wohnzimmer



Bild 28 – Wohnzimmer



Bild 29 – Essen (Kind)



Bild 30 – Balkon



Bild 31 – Schäden an Balkonfliesen



Bild 32 – Keller Nr. II

