



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 8/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus Zangmeisterstr. 26 87700 Memmingen
Wertermittlungsstichtag	11.04.2025
Ausfertigungsdatum	30.04.2025



Verkehrswert

126.000 €



Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
1.9	Kaminkehrer	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten Blatt 16806	6
2.2	Grundbuchdaten Blatt 16807	6
2.3	Grundbuchdaten Blatt 10740	7
2.4	Mietverträge.....	7
2.5	Baurecht	7
2.6	Denkmalschutz	8
2.7	Kfz-Stellplatzpflicht.....	8
2.8	Abgabenrechtliche Situation.....	8
3	Lagebeschreibung	9
3.1	Ortsangaben	9
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	9
3.3	Verkehrslage.....	9
3.4	Grundstückslage	9
3.5	Bebauung der Umgebung	9
4	Grundstücksbeschreibung (bezogen auf Gesamtareal)	10
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	10
4.2	Beschaffenheit	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Entwicklungszustand	10
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	11
4.6	Immissionen.....	11
4.7	Grenzverhältnisse	11
4.8	Außenanlagen	11
4.9	Altlasten.....	11
5	Gebäudebeschreibung	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Wohn- und Geschäftshaus auf FINr. 110	12
5.3	Rückgebäude auf FINr. 110/4 und 110/5.....	15

6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	17
7	Wertermittlung	19
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	19
7.2	Bodenwert.....	20
7.3	Ertragswert	21
7.4	Verkehrswert.....	26
8	Flächenberechnungen	28
8.1	Grundflächen	28
8.2	Bruttogrundflächen.....	28
8.3	Wohnflächen.....	30
8.4	Nutzflächen.....	33
9	Anlagen	35
9.1	Übersichtslageplan	35
9.2	Stadtplan.....	36
9.3	Lageplan.....	37
9.4	Pläne	39
9.5	Fotos.....	43

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück FINr. 110, Zangmeisterstr. 26
 - den 3/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 110/3, Bei der Zangmeisterstraße, Hofraum
 - die mit einem Wohn- und Werkstattgebäude bebauten Grundstücke FINr. 110/4, Nähe Pfaffengasse und FINr. 110/5, Nähe Pfaffengasse
- jeweils in der Gemarkung Memmingen, 87700 Memmingen

Wertermittlungsstichtag	11.04.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	11.04.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 05.09.2024

Lageplan M 1 : 1000

Baupläne M 1 : 100

Grundbuchauszug Bl. 16806, Abdruck vom 18.06.2024

Grundbuchauszug Bl. 16807, Abdruck vom 13.08.2024

Grundbuchauszug Bl. 10740, Abdruck vom 13.08.2024

Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht

Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation

Auskunft LEW Verteilnetz GmbH zu Leitungsrechten vom 22.04.2025

Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2024

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

Kröll-Hausmann-Ralf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

1.7 Ortsbesichtigung

Mittwoch, 09.04.2025 und Freitag, 11.04.2025
Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt ist unbewohnt bzw. ungenutzt und nicht vermietet.
Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Blatt 16806

Grundbuchbezirk	Memmingen
Blatt	16806
Gemarkung	Memmingen
Bestandsverzeichnis	FINr. 110, Zangmeisterstr. 26, Gebäude- und Freifläche, Größe 317 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 1	Recht auf Errichtung und Erhaltung einer elektrischen Licht und Kraftanlage für die jeweiligen Eigentümer der FINr. 950/10 Gem. Langweid, Flst. 2016/106 Gem. Gersthofen und gleichzeitig für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg. Gemäß Bewilligung vom 05.07. und 07.07.1926
Zweite Abteilung Nr. 2	Sanierung wird durchgeführt (Stadt Memmingen Stadtplanung, AZ: 51-GP); eingetragen am 19.09.2022
Dritte Abteilung:	Grundsschulden und Zwangssicherungshypothek

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Recht auf Errichtung und Erhaltung einer elektrischen Licht- und Kraftanlage:
Nach Auskunft der LEW Verteilnetz GmbH wird das Recht nicht mehr benötigt. Die Löschung des Rechts wird daher von der LEW Verteilnetz GmbH veranlasst. Die Eintragung hat somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Wertminderung durch das Recht Abt. I Nr. 1 beträgt daher 0,- €.
- zu Abt. II Nr. 2 Sanierung:
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Memmingen zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Altstadt“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch ist ausgeschlossen.
Das Sanierungsverfahren hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes, da es sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren handelt. Der Grundstückseigentümer hat keine Ausgleichs- oder Entschädigungszahlungen zu leisten. Die Wertminderung durch die Belastung Abt. II Nr. 2 beträgt daher 0,- €
- zu Abt. III Grundsschulden und Zwangssicherungshypothek:
Belastungen aus Grundsschulden und Hypotheken bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Grundbuchdaten Blatt 16807

Grundbuchbezirk	Memmingen
Blatt	16807
Gemarkung	Memmingen
Bestandsverzeichnis	FINr. 110/3, Bei der Zangmeisterstraße, Hofraum, Größe 58 m ²
Erste Abteilung Eigentümer 1a	... zu drei Sechstel (3/6)
Zweite Abteilung Nr. 1	Sanierung wird durchgeführt (Stadt Memmingen Stadtplanung, AZ: 51-GP); eingetragen am 19.09.2022
Dritte Abteilung:	Grundsschulden

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Sanierung:
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Memmingen zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Altstadt“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch ist ausgeschlossen.
Das Sanierungsverfahren hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes, da es sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren handelt. Der Grundstückseigentümer hat keine Ausgleichs- oder Entschädigungszahlungen zu leisten. Die Wertminderung durch die Belastung Abt. II Nr. 1 beträgt daher 0,- €
- zu Abt. III Grundschulden und Zwangssicherungshypothek:
Belastungen aus Grundschulden und Hypotheken bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreisumme auswirken können.

2.3 Grundbuchdaten Blatt 10740

Grundbuchbezirk	Memmingen
Blatt	10740
Gemarkung	Memmingen
Bestandsverzeichnis Nr. 3	FINr. 110/4, Nähe Pfaffengasse, Gebäude- und Freifläche, Größe 30 m ² FINr. 110/5, Nähe Pfaffengasse, Gebäude- und Freifläche, Gebäude- und Freifläche, Größe 20 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 2	Sanierung wird durchgeführt (Stadt Memmingen Stadtplanung, AZ: 51-GP); eingetragen am 19.09.2022
Dritte Abteilung:	Hypothek und Grundschuld

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 2 Sanierung:
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Memmingen zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Altstadt“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch ist ausgeschlossen.
Das Sanierungsverfahren hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes, da es sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren handelt. Der Grundstückseigentümer hat keine Ausgleichs- oder Entschädigungszahlungen zu leisten. Die Wertminderung durch die Belastung Abt. II Nr. 2 beträgt daher 0,- €
- zu Abt. III Hypothek und Grundschuld:
Belastungen aus Grundschulden und Hypotheken bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreisumme auswirken können.

2.4 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis,

2.5 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen sind die zu bewertenden Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um Grundstücke, deren 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.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Altstadt der Stadt Memmingen vom 21.07.2021.

2.6 Denkmalschutz

Die zu bewertenden Grundstücke sind Bestandteil des Bodendenkmals Aktennummer D-7-8027-0096.

Text aus Denkmalliste:

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der hochmittelalterlichen Kernstadt von Memmingen.

Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um ein Baudenkmal, Aktennummer D-7-64-000-267. Text aus Denkmalliste:

Ehem. Färberhaus, fünfgeschossiger, traufseitiger Bau mit leicht vorkragenden Obergeschossen, wohl 15. Jh.;

Rückgebäude, erdgeschossiger Bau mit Mansardgiebeldach, 17. Jh.; Wirtschaftsgebäude erdgeschossig mit flachem Satteldach und Fachwerk, 17. Jh.

2.7 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf den zu bewertenden Grundstücken sind keine Stellplätze vorhanden. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die für die vorhandene und baurechtlich genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind und Bestandsschutz gilt.

2.8 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Memmingen sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Die zu bewertenden Grundstücke sind daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Stadt Memmingen, Oberzentrum, ca. 44.000 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

1c-Geschäftslage für Einzelhandelsnutzung, Nebenkernlage mit geringer Passantenfrequenz, mittlere Geschäftslage für Büro-/Praxisnutzung, mittlere Wohnlage

3.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof befindet sich in 800 m Entfernung, das Autobahnkreuz A7/A96 in ca. 2,3 km Entfernung und der Regionalflughafen Memmingerberg in ca. 6 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Am westlichen Altstadtrand von Memmingen, ca. 170 m westlich vom Marktplatz gelegen

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Westen Westertor (Torturm) und Stadtmauer, im Süden und Westen Wohn- und Geschäftshäuser mit vereinzelt Büro-, Gastronomie- oder Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, im Norden Wohnbebauung

4 Grundstücksbeschreibung (bezogen auf Gesamtareal)

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 11 bis 20 m
Grundstückstiefe	ca. 21 bis 24 m
Straßenfrontlänge	ca. 18 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

Zufahrt und Zugang über asphaltierte Zangmeisterstraße im Süden, zudem Zugang und Zufahrt über Pfaffengasse und FINr. 110/6 (durch Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert),

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

Erläuterungen zu Zufahrt über FINr. 110/6:

Gemäß Bewilligung vom 10.03.1978 ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FINr. 110/4 der Gemarkung Memmingen berechtigt, auf dem dienenden Grundstück FINr. 110/6 entlang der gesamten Ostseite in einer Breite von 2,50 m und einer Höhe von 2,50 m zu gehen und zu fahren. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist weiter berechtigt, unter der Geh- und Fahrtstrecke Rohrleitungen jeder Art verlegen zu lassen, diese für immer dort zu belassen und das dienende Grundstück durch Vornahme von Reparaturen und Aufgrabungen durch Beauftragte betreten zu lassen.

Die vom Geh- und Fahrrecht betroffene Teilfläche ist in nachfolgendem Lageplan aus der Bewilligungsurkunde grün gekennzeichnet:



4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Bebauung mit Wohn- und Geschäftshaus

GRZ rd. 0,8 (Grundflächenzahl)

GFZ rd. 2,8 (wertrelevante Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärmimmissionen können auf dem Grundstück jedoch zeitweise durch den Straßenverkehr von der Zangmeisterstraße bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Überwiegend Grenzbebauung auf den Grundstücken FINr. 110, 110/4 und 110/5, sonst keine Besonderheiten.

4.8 Außenanlagen

FINr. 110:

Hofbereich im Norden (ca. 20 m²) mit Betonsteinpflaster belegt, im Randbereich Grünflächen mit Wildwuchs, sonst Grundstück überbaut

FINr. 110/3:

Betonsteinpflaster, im Randbereich Grünflächen mit Wildwuchs und Baum-/Strauchanflug

FINr. 110/4 und 110/5:

Die Grundstücke sind vollständig überbaut.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Memmingen eingetragen. Dem Umweltamt der Stadt Memmingen liegen auch keine Hinweise auf Altlasten vor. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben.

Das Objekt wurde von ca. 1654 bis um ca. 1800 als Färberhaus und danach als Kattunfabrik genutzt. Es ist nicht bekannt, mit welchen Farben und Stoffen bei der Färberei umgegangen wurde. Untergrundverunreinigungen durch den Betrieb der Färberei können daher nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine weiteren Verdachtsmomente für Altlasten ergeben.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 110 befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss mit 3 Ebenen.

In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss	mittiger Flur, 2 Werkstatt Räume, 2 Abstellräume, WC ehemaliger Friseursalon mit Laden, WC und einem Lagerraum, Gewölbekeller (vertieft), Treppenraum ins Obergeschoss, überdeckter Freisitz im nördlichen eingeschossigen Anbau
1.Obergeschoss	Flur, Etagen-WC, nicht abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung (ohne Bad), abgeschlossene 4 Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Abstellraum und Bad, abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung mit Dusche/WC
2.Obergeschoss	Flur, Etagen-WC, abgeschlossene 4-Zimmer-Wohnung (Süd) mit Flur und Dusche/WC, abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung (Ost) mit Flur/Diele, Küche und Bad, abgeschlossene 4-Zimmer-Wohnung (Nord) Vorraum und Dusche/WC
Dachgeschoss	nicht ausgebautes Dachgeschoss mit insgesamt 3 Ebenen, der Dachstuhl im Bereich der 3. Ebene wurde wegen Einsturzgefahr abgetragen

Auf den Grundstücken FINr. 110/4 und 110/5 befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Werkstattgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist baulich mit dem Wohn- und Geschäftshaus auf FINr. 110 verbunden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss	2 Werkstatt-/Lagerräume, vom Innenhof zugänglich
1.Obergeschoss	abgeschlossene Wohnung mit Dusche/WC und Wohn-/Schlafraum und Treppe ins Dachgeschoss
Dachgeschoss	1 Schlafzimmer (von Wohnung OG zugänglich), 1 Zimmer vom Flur des Hauptgebäudes auf FINr. 110 zugänglich

Das Hauptgebäude stammt aus dem 15. Jahrhundert und das Rückgebäude auf FINr. 110/4 und 110/5 aus dem 17. Jahrhundert. Die erste geschichtliche Erwähnung des Hauptgebäudes stammt aus 1394.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. Verschiedene Räume waren bei der Besichtigung wegen lagerndem Gerümpel nicht zugänglich. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2 Wohn- und Geschäftshaus auf FINr. 110

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss mit 3 Ebenen
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Vollziegel
Außenwände	Vollziegelmauerwerk und ausgemauertes Holzfachwerk

Innenwände	Mauerwerk und ausgemauertes Holzfachwerk, nichttragende Innenwände teilweise aus Holzständerwerk oder Porenbetonmauerwerk, einzelne Holzglastrennwände
Decken	Tonnengewölbe im Gewölbekeller, Kreuzgewölbe im Friseurladen EG, sichtbare Holzbalkendecke mit aufliegender Sichtschaltung über den 2 westlichen Werkstatträumen EG (aus ca. 1995), sonst historische Holzbalkendecken aus Bauzeit
Treppen	Betontreppe EG-OG mit Fliesenbelag, sonst Holztreppe aus Bauzeit, Treppe 1.OG-2.OG mit Holzgeländer mit profilierten Sprossen, Stufen mit PVC-Belag
Dach	ursprünglich Satteldach in Holzkonstruktion, im südlichen Bereich Notdach aus Pultdach. Dachstuhl mit provisorischen Verstärkungen
Dacheindeckung	Biberschwanzziegeldeckung über nördlicher Dachhälfte, (ca. 30 Jahre alt), Dachfläche unverschalt, Folienabdichtung über Notdach
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster in unterschiedlicher Ausführung (einfach verglaste Fenster, Holzverbundfenster), in Westwand Holzfenster mit Isolierglas (aus 1978 und 1990), Holzverbundfenster in Südwand 1. und 2. OG aus ca. 1985, Holzverbundfenster in Nordwand 1. und 2.OG aus ca. 1955
Rollladen/Läden	Holzklappläden an Fenstern im DG Südseite
Türen/Tore	2-flg. Holzeingangstüre am Haupteingang Südseite, Holztüren im Flur Nord und am Eingang Friseurladen, Stahlblechtüre in Werkstatt EG West, beim Eingang Friseurladen zusätzlich geschmiedete Stahlgittertüre
Innentüren	Holztüren in unterschiedlicher Ausführung, einzelne Türelemente aus Holzumfassungszargen und Holzfüllungstürblättern aus der Bauzeit
Bodenbeläge	Ziegelpflaster im Friseurladen und Gewölbekeller, sonst Fliesen im Erdgeschoss und in den Bädern und WCs im 1. und 2.Obergeschoss, Teppich-, PVC- oder Laminatbelag in den Fluren und Zimmern im 1. und 2. OG auf Holzunterböden, Holzbretterboden im DG
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	tlw. Fliesen in den Bädern und WCs, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich oder Bekleidungen aus beschichteten Holzwerkstoffplatten
Deckenbekleidungen	Kreuzgewölbe im Friseurladen EG mit Putz und Anstrich, Holzbalkendecke im Flur EG, in den Werkstatträumen EG und im Dachgeschoss unbekleidet, historische Holzkassettendecke im 1.OG mit mehreren Anstrichschichten, größtenteils mit untergehängten Deckenbekleidungen aus Nut- und Federholz, aus Furnierplatten oder aus Mineralfaserplatten, Holzbalkendecke im 2.OG mit unterschiedlichen Bekleidungen aus Nut- und Federholz, Paneelen oder Gipskarton
Dachschrägen	unbekleidet und nicht wärme gedämmt

Besondere Bauteile	überdeckter Freisitz nördlich an Hauptgebäude angebaut, Baujahr 1995, mit Betonsteinpflaster und Satteldach mit Eindeckung aus Betonsteinpflaster
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Stand-WC und Handwaschbecken mit 5 l-Elektroboiler im WC Flur EG, im WC Friseursalon EG und im Etagen-WC 1.OG, Stand-WC im Etagen-WC 2.OG 1 Rückwärtswaschbecken und Waschbeckenanschlüsse im Friseursalon EG, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss im WC Wohnung 1.OG Südost, Badewanne, Stand-WC und Waschbecken im Bad Wohnung 1.OG Südost (aus ca. 1980), Duschwanne, Stand-WC und Waschbecken in Dusche/WC Wohnung 1.OG Nord (aus ca. 1990), Sitzbadewanne, Stand-WC und Waschbeckenanschluss in Wohnung 2.OG Südwest, Badewanne, Stand-WC und Waschbecken im Bad Wohnung 2. OG Ost, Duschwanne, Stand-WC und Waschbecken in Wohnung 2.OG Nord (aus ca. 1990), Spülenanschluss in den Küchen, dezentrale Warmwasserbereitung über Gas- oder Elektroboiler,
Heizung	Etagenheizung im EG mit erdgasbefeuertem Brennwertheizgerät mit Heizkörpern in den 2 Werkstattträumen, in den WCs EG und im Friseurladen, Etagenheizung in Wohnung 2.OG Südost mit erdgasbefeuertem Heizgerät und Heizkörper in allen Wohnräumen, sonst Wohnungen im 1.OG und 2.OG ohne Heizung
Elektro	einfache, überalterte Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation, Elektrozählerschränke im Treppenhaus 1.OG aus 1979 und 1982

Baumängel/Bauschäden:

- Verfärbungen, Ausblühungen und Putzabplatzungen an Außen- und Innenwänden im EG infolge Wandfeuchte
- Trennriss zwischen Gewölbe im Kellerraum und Flurwand
- tragende Holzbauteile teilweise mit Schädlingsbefall
- starke Verformungen in den Holzbalkendecken
- Eckpfosten des Treppengeländers an der historischen Treppen 1.OG – 2.OG fehlt
- Versottung, Ausblühungen und Putzabplatzungen am 2-zügigen Schornstein an der Ostwand infolge Durchfeuchtung, Holzteile der anschließenden Holzbalkendecken mit Pilzbefall, Füllungen und Leisten der Holzkassettendecke über dem 1.OG sind teilweise morsch
- Verfärbungen an Deckenbekleidungen im 1. und 2.OG infolge längerem Wassereintritt, teilweise Pilzbefall an Holzteilen
- südliche Außenwand hängt im Dachgeschoss nach außen
- Verformungen an westlicher Außenwand (Wand baucht aus und hat sich von den Geschossdecken abgelöst)

Das Gebäude weist einen allgemeinen Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Die gesamte Innenausstattung wie Bodenbeläge samt Unterböden, Wand- und Deckenbekleidungen. Fenster, Türen, sanitäre Einrichtungen und die Haustechnik sind überaltert und abgenutzt. Die gesamte Haustechnik ist funktionsuntüchtig. Armaturen in den Bädern wurden großteils abgebaut. Die Fassadenanstriche an der West- und Nordfassade und die Fensteranstriche sind abgewittert.

Der Dachstuhl im Bereich der 3. Dachgeschossebene sowie die Giebelwände wurden aufgrund akuter Einsturzgefahr im Jahr 2019 kontrolliert zum Einsturz gebracht bzw. rückgebaut. Die dauerhafte Nutzung des Gebäudes wurde daraufhin von der Stadt Memmingen bis zur endgültigen statischen Überprüfung untersagt. Diese Überprüfung ist bisher nicht erfolgt. Das Gebäude darf derzeit nur zu Baumaßnahmen oder Kontrollzwecken begangen werden.

Laut Bericht des beauftragten Statikers vom 24.06.2019 ist das statische System des Gebäudes und der Lastabtrag bis zu den Fundamenten hin unklar. In allen Geschossen sind große Verformungen, Durchbiegungen, bis hin zu Bauteilbrüchen vorhanden.

Zur Sicherung der südlichen Außenwand im Dachgeschoss wurden im Jahr 2019 Zugstäbe eingebaut. Weitere Sicherungsmaßnahmen sind im Jahr 2024 an der westlichen Außenwand erfolgt. Hier wurden an der Außenseite jeweils im Deckenbereich Querbalken angebracht, die über Zugbänder an den Holzbalkendecken verankert sind.

Das Gebäude ist im Erdgeschoss und in den Obergeschossen möbliert. Zudem lagern in allen Geschossen wertloser Hausrat und Unrat teilweise bis zu 1,50 m Höhe. In den 2 östlichen Zimmern im 2.Obergeschoss lagern bis 2 m Höhe Stoffrollen. Die gesamte Einrichtung samt des Hausrats und sonstiger Gegenstände ist wertlos und zu entsorgen. Die Kosten für das Räumen des Gebäude und die fachgerechte Entsorgung werden bei der Verkehrswertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht.

5.3 Rückgebäude auf FlNr. 110/4 und 110/5

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Vollziegel
Außenwände	Vollziegelmauerwerk und ausgemauertes Holzfachwerk
Innenwände	Mauerwerk und ausgemauertes Holzfachwerk, nichttragende Innenwände teilweise Holzständerwerk
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Betontreppe EG-OG mit Fliesenbelag (Treppenöffnung verschlossen) Innentreppe in Wohnung OG/DG aus Stahltreppe mit Holzstufen
Dach	Mansardgiebeldach
Dacheindeckung	Biberschwanzziegeldeckung
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Stahlrahmenfenster mit Einfachglas im EG, sonst Holzverbundfenster und Holzfenster mit Isolierglas
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Türen/Tore	Stahlblechtüre im EG
Innentüren	Holztüren in unterschiedlicher Ausführung
Bodenbeläge	Fliesen und Glattstrich im EG, Fliesen in Dusche/WC OG, sonst Laminat- oder Teppichbelag
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen in Dusche/WC OG raumhoch
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich im EG, Nut- und Federholzbekleidung im OG
Dachschrägen	Spanplatten mit Spachtelputz oder Tapeten
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	

Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne, Stand-WC und Waschbecken in Dusche/WC OG (aus ca. 1990)
Heizung	Heizkörper in den Wohnräumen im OG und DG, Heizgerät im Erdgeschoss und Heizleitungen wurden abgebaut, Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
Elektro	einfache, überalterte Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die gesamte Gebäudeausstattung wie Bodenbeläge samt Unterböden, Wand- und Deckenbekleidungen, Türen, tlw. Fenster und die gesamte Haustechnik sind überaltert und abgenutzt. Die Haustechnik ist funktionsuntüchtig.

Es bestehen Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden im Erdgeschoss und ein allgemeiner Instandhaltungsstau im Innenbereich, an den Fassaden und an der Dacheindeckung.

Die Wohnung im Ober-/Dachgeschoss ist möbliert. Zudem befinden sich im Erdgeschoss wertlose Wertstatteinrichtungen, wertloser Hausrat und Unrat. Die gesamte Einrichtung samt des Hausrats und sonstiger Gegenstände ist wertlos und zu entsorgen. Die Kosten für das Räumen des Gebäudes und die fachgerechte Entsorgung werden bei der Verkehrswertermittlung ebenfalls wertmindernd in Ansatz gebracht.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Bei dem Objekt, welches ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus eines Färbers genutzt wurde, handelt es sich um ein bedeutendes Baudenkmal in der Altstadt von Memmingen.

Das Hauptgebäude verfügt über eine einfache Raumaufteilung und eine einfache, durchwegs überalterte Ausstattung. Die Raumaufteilung in den Wohnungen in den Obergeschossen ist unzureichend. Räume sind teilweise innenliegend und liegen gefangen hintereinander. Der Einbau der nördlichen Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss ist ohne Baugenehmigung erfolgt. Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Das Rückgebäude verfügt ebenfalls über eine einfache Raumaufteilung und eine einfache und überalterte Ausstattung. Die Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss werden über das Hauptgebäude erschlossen.

Baulicher Wärmeschutz:

Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschossfußbodens, der Fenster, der Außenwände und der obersten Geschossdecke. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Baulicher Brandschutz:

Der bauliche Brandschutz des Gebäudes ist unzureichend. Insbesondere fehlt ein notwendiger Treppenraum. Die Feuerwiderstandsdauer der Holzbalkendecken ist unzureichend.

Stellplätze und Parkplätze:

Das Objekt verfügt über keine Stellplätze. Im öffentlichen Straßenraum sind im näheren Umfeld keine Stellplätze vorhanden. Der nächste gebührenpflichtige Parkplatz befindet sich in 25 m Entfernung.

Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit:

Im derzeitigen Zustand sind die Gebäude ohne Nutzungszweck. Bei der Bewertung wird daher von einer Sanierung und Modernisierung des Objektes ausgegangen. Nach einer Sanierung, Modernisierung und ggf. Umbau steht eine Büro- oder Praxisnutzung im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung in den Obergeschossen und im Dachgeschoss im Vordergrund.

Das Objekt bedarf einer Entrümpelung und eines Rückbaus der nach 1950 eingebrachten Trennwände, Wand- und Deckenbekleidungen und sonstiger Einbauten.

Denkmalschutz:

An denkmalrelevanten Bauteilen sind die Gewölbe im Erdgeschoss, die Holzbalkendecken im Flur Erdgeschoss und in den Obergeschossen, die Holzkassettendecke im 1.Obergeschoss, die geschnitzte Eichenholzsäule im Treppenhaus 1.Obergeschoss, die Holztreppe 1.OG – 2.OG, die noch vorhandenen Teile des ursprünglichen Dachstuhls, die Außenwände und die ursprünglichen Innenwände vorhanden.

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.

Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Sanierung und Modernisierung mit 60 Jahren angesetzt.

Grundstück FINr. 110/3:

Bei dem Grundstück FINr. 110/3 handelt es sich um eine gemeinschaftlich genutzte Innenhoffläche. Gegenstand der Bewertung ist der 3/6 Anteil Grundbuch Blatt 16807 Abt. I/1a.

Kosten der Sanierung und Modernisierung:

Es liegt bisher kein Sanierungs- und Modernisierungskonzept und keine Kostenschätzungen vor. Die Kosten der Sanierung, Instandsetzung, Modernisierung und ggf. Umbau werden auf der Grundlage von Erfahrungswerten überschlägig wie folgt geschätzt:

Gewölbekeller	33 m ²	x	2.500 €/m ² -Nfl.	82.500 €
Werkstatt EG West	60 m ²	x	3.500 €/m ² -Nfl.	210.000 €
Friseursalon	49 m ²	x	4.200 €/m ² -Nfl.	205.800 €
Werkstatt/Lager Rückgebäude	31 m ²	x	3.000 €/m ² -Nfl.	93.000 €
Allgemein	98 m ²	x	4.500 €/m ² -Nfl.	441.000 €
Wohnungen 1. + 2.OG	411 m ²	x	4.500 €/m ² -Nfl.	1.849.500 €
Wohnungen 1.DG	226 m ²	x	4.800 €/m ² -Nfl.	1.084.800 €
Außenanlagen				30.000 €
Gesamt netto				3.996.600 €
gerundet				4.000.000 €

Bei der Kostenschätzung wird von einem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum ausgegangen. Die Schätzung der Sanierungs- und Modernisierungskosten ist aufgrund der statischen Instabilität des Hauptgebäudes und der derzeit nicht absehbaren Baukostensteigerungen mit Unsicherheiten behaftet. Die Kosten für das Räumen der Gebäude (Einrichtungen, Hausrat, Unrat) werden auf ca. 30.000 € geschätzt.

Wirtschaftliche Einheit:

Die Grundstücke FINr. 110, 110/4, 110/5 und der 3/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 110/3 bilden eine nicht trennbare wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Marktlage:

Aktuell besteht aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und hoher Finanzierungszinsen eine geringe Nachfrage nach stark sanierungs- und modernisierungsbedürftige Objekten, die unter Denkmalschutz stehen. Zudem ist der Käuferkreis für diese Objekte stark eingeschränkt. Die Veräußerbarkeit des Objektes ist daher ebenfalls als stark eingeschränkt zu beurteilen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

Bei 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.

Bei der Bewertung wird eine Sanierung und Modernisierung des Objektes unterstellt. Der Ertragswertberechnung werden daher die nachhaltig erzielbaren Mieten nach einer Modernisierung zugrunde gelegt. Die geschätzten Sanierungs- und Modernisierungskosten werden wertmindernd in Ansatz gebracht.

7.2 Bodenwert

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

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der Bodenrichtwertzone „Preisgruppe I3“ der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für diese Bodenrichtwertzone mit 480 €/m² erschließungsbeitrags- und kosten-erstattungsbeitragsfrei ausgewiesen.

Zeitnahe Verkaufspreise in der Bodenrichtwertzone I3 sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen nicht gelistet, da keine Verkäufe erfolgt sind. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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

Die Grundstücke weisen mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von rd. 2,8 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender baulicher Ausnutzung ist daher nicht angezeigt.

Die Grundstücke sind abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabenfreier Bodenrichtwert 480 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	11.04.2025	1,03	494 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	494 €/m ²
GFZ	k.A.	2,8	1,00	494 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	317	1,00	494 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	494 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	494 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				494 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
110	317 m ²	x	494 €/m ²	156.598 €
+ 110/3	3/6 Miteigentumsanteil aus	x	494 €/m ²	14.326 €
+ 110/4	30 m ²	x	494 €/m ²	14.820 €
+ 110/5	20 m ²	x	494 €/m ²	9.880 €
=				195.624 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt			- €
=	Bodenwert gesamt gerundet			195.624 € 196.000 €

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. Im vorliegenden Fall werden keine Erträge erwirtschaftet, da das Objekt ungenutzt ist und sich in einem unbenutzbaren bzw. unbewohnbaren Zustand befindet. Der Ertragswertberechnung werden daher die nach einer Sanierung und Modernisierung marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde gelegt.

Für die erdgeschossigen Flächen des Hauptgebäudes ist bei einer Büro-/Praxisnutzung eine Miete von 11 €/m²-Nutzfläche und im Erdgeschoss des Rückgebäudes eine Miete von 10 €/m²-Nutzfläche marktüblich.

Für sanierte und modernisierte Wohnungen in denkmalgeschützten Altsiedelhäusern ist in Memmingen eine durchschnittliche Miete von 14,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Bei dem Mietansatz ist berücksichtigt, dass den Wohnungen keine Stellplätze zugeordnet sind. Für den Gewölbekeller wird eine Lagerraummiete von 3,00 €/m²-Nutzfläche angesetzt.

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 bei gemischter Nutzung in Höhe von 3 % des Jahresrohertrags angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche bzw. Nutzfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird. Im vorliegenden Fall erfolgt jedoch aufgrund der erhöhten Instandhaltungsaufwendungen wegen des Denkmalschutzes ein Ansatz von 15,00 €/m²-Wohn-/Nutzfläche.

Das Mietausfallwagnis beträgt 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gemischter Nutzung mit überwiegender 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 Bodenwert 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 für Wohn- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 3,0 bis 4,5 % empfohlen. Durch büroeigene Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Wohn- und Geschäftshäusern wurden wesentlich geringere Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,5 bis 3,0 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund des geringen gewerblichen Anteils im unteren Bereich dieser Spanne mit 2,5 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Gewölbekeller	33 m²	3,00 €		99 €
Werkstatt EG West	60 m²	11,00 €		660 €
Friseursalon	49 m²	11,00 €		539 €
Werkstatt/Lager Rückgebäude	31 m²	10,00 €		310 €
Allgemeinflächen	98 m²	- €		- €
Wohnungen 1. + 2.OG	411 m²	14,00 €		5.754 €
Wohnungen 1.DG	226 m²	14,00 €		3.164 €
= Monatlicher Ertrag:				10.526 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate		126.312 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten		3%	3.789 €	
Instandhaltungskosten				
- Gewölbekeller	33 m²	15,00 €/m²		495 €
- Werkstatt EG West	60 m²	15,00 €/m²		900 €
- Friseursalon	49 m²	15,00 €/m²		735 €
- Werkstatt/Lager Rückgebäude	31 m²	15,00 €/m²		465 €
- Allgemeinflächen	98 m²	15,00 €/m²		1.470 €
- Wohnungen 1. + 2.OG	411 m²	15,00 €/m²		6.165 €
- Wohnungen 1.DG	226 m²	15,00 €/m²		3.390 €
Mietausfallwagnis		3%	3.789 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt				17% 21.199 € - 21.199 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				105.113 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
		2,50%		
- Bodenwertverzinsung		2,50%	aus 196.000 €	- 4.900 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				100.213 €
Restnutzungsdauer (RND):				
		60 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		30,91		
= Ertragswert der baulichen Anlage		100.213 €	30,91	3.097.458 €
+ Bodenwert des Grundstücks				196.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				3.293.458 €

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 Sanierungs-

und Modernisierungskosten in Höhe von rd. 4.000.000 €. Die steuerlichen Vorteile aus der Sonderabschreibung werden werterhöhend in Ansatz gebracht.

Bei der Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile werden nicht die individuellen Steuervorteile des konkreten Eigentümers, sondern vielmehr die Verhältnisse von Käuferschichten berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Erwerber für das Denkmal auftreten. Für diese Käuferschichten wird ein Höchststeuersatz von 42 % unterstellt. Die steuerlichen Vorteile aus dem Denkmalschutz berechnen sich im vorliegenden Fall überschlägig wie folgt:

1. Erhöhte Abschreibung vom 1. bis zum 8. Jahr

Geschätzte Modernisierungs- und Sanierungskosten	4.000.000 €		
Abschreibung der Kosten über 8 Jahre zu 9 %			
Jährliche Abschreibung	4.000.000 €	x 9 %	360.000 €
Steuerersparnis bei Steuersatz 42 %	151.200 €		
Kapitalisiert bei Zinssatz 2,5 % (V = 7,17)	151.200 €	x 7,17	1.084.104 €

2. Erhöhte Abschreibung vom 9. bis zum 12. Jahr

Geschätzte Modernisierungs- und Sanierungskosten	4.000.000 €		
Abschreibung der Kosten über 4 Jahre zu 7 %			
Jährliche Abschreibung	4.000.000 €	x 7 %	280.000 €
Steuerersparnis bei Steuersatz 42 %	117.600 €		
Barwertfaktor vom 9. bis 12. Jahr = 10,26 - 7,17 = 3,09			
bei Zinssatz 2,5 %			
Kapitalisiert bei Zinssatz 2,5 % (V = 3,09)	117.600 €	x 3,09	363.384 €

3. Übliche Abschreibung

Abschreibung der Modernisierungs- und Sanierungskosten über 50 Jahre			
Jährliche Abschreibung	4.000.000 €	x 2,5 %	100.000 €
Steuerersparnis bei Steuersatz 42 %	42.000 €		
Kapitalisiert bei Zinssatz 2,5 % (V = 28,36)	42.000 €	x 28,36	- 1.191.120 €
Differenz = Vorteil aus Denkmalschutz			256.368 €
gerundet			256.000 €

Neben den steuerlichen Vorteilen können aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet auch Zuschüsse aus Programmen der Städtebauförderung beantragt werden. Zudem kann das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Baudenkmalern finanzielle Zuschüsse gewähren. Die Höhe der Förderungen und staatlicher Zuschüsse ist derzeit nicht bekannt und kann auch nicht abgeschätzt werden. Zudem besteht kein Rechtsanspruch auf diese Leistungen. Der Werteinfluss, der sich aus den möglichen Förderungen oder Zuschüssen ergibt, lässt sich daher nicht quantifizieren und bleibt daher bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Vorläufiger Ertragswert	3.293.458 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Sanierungs- und Modernisierungskosten	- 4.000.000 €
- Kosten der Entrümpelung	- 30.000 €
+ Vorteil aus Sonderabschreibung Denkmalschutz	256.000 €
= Ertragswert	- 480.542 €
gerundet	- 481.000 €

Es ergibt sich aufgrund der hohen Sanierungs- und Modernisierungskosten ein negativer Ertragswert.

Vor 2022 wurde für sanierungs- und modernisierungsbedürftige Objekte, die unter Denkmalschutz stehen, das 1 – bis 2-fache des Bodenwerts als untere Grenze beim Verkehrswert angesehen.

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich seit dem Jahresanfang 2022 deutlich verändert. Die Baukosten sind seit 2022 erheblich gestiegen, die weitere Entwicklung der Baukosten lässt sich derzeit nicht abschätzen. Zudem haben sich die Finanzierungskosten durch mehrfache Anhebung der Leitzinssätze deutlich verteuert. Parallel sind die Kaufpreissteigerungen für vergleichbare (sanierte) Immobilien weitgehend zum Stillstand gekommen, bzw. in Rückgänge übergegangen. Aus den oben genannten Gründen ist derzeit am Grundstücksmarkt für das sanierungsbedürftige Objekt nur ein Kaufpreis zu erzielen, der bei ca. 80 % des Bodenwerts liegt. Bei der Bodenwertermittlung wird daher ein Marktanpassungsfaktor von 0,8 in Ansatz gebracht. Vom dem sich daraus ergebenden Wert sind die Kosten der Entrümpelung noch wertmindernd in Abzug zu bringen.

Der Verkehrswert des Objekts ermittelt sich somit zu:

Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
110	317 m²	x	494 €/m²	156.598 €
+ 110/3	58 m²	x	494 €/m²	14.326 €
+ 110/4	30 m²	x	494 €/m²	14.820 €
+ 110/5	20 m²	x	494 €/m²	9.880 €
=				195.624 €
x Marktanpassungsfaktor	0,8			156.499 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
- Kosten der Entrümpelung			-	30.000 €
= Verkehrswert gesamt				126.499 €
gerundet				126.000 €

Die Grundstücke FlNr. 110, 110/4, 110/5 und der 3/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 110/3 bilden eine nicht trennbare wirtschaftliche Einheit. Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit teilt sich fiktiv wie folgt auf:

Grundstück FlNr.	Bodenwert	x Faktor	Summe	Abzug Anteil Kosten der Entrümpelung	Verkehrswert gerundet
110	156.598 €	0,8	125.278 €	25.913 €	100.000 €
110/3 - 3/6 MEA	14.326 €	0,8	11.461 €	- €	11.000 €
110/4	14.820 €	0,8	11.856 €	2.452 €	9.000 €
110/5	9.880 €	0,8	7.904 €	1.635 €	6.000 €
Summe	195.624 €				126.000 €

7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren angewandt. Da sich bei diesem Verfahren ein negativer Ertragswert ergeben hat, wurde der Verkehrswert aus dem Bodenwert abgeleitet.

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

- das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück FINr. 110, Zangmeisterstr. 26
 - den 3/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 110/3, Bei der Zangmeisterstraße, Hofraum
 - die mit einem Wohn- und Werkstattgebäude bebauten Grundstücke FINr. 110/4, Nähe Pfaffengasse und FINr. 110/5, Nähe Pfaffengasse
- jeweils in der Gemarkung Memmingen, 87700 Memmingen

zum Wertermittlungsstichtag

11.04.2025

der Verkehrswert zu:

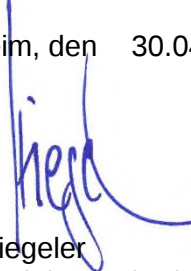
126.000 €

Die Grundstücke FINr. 110, 110/4, 110/5 und der 3/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 110/3 bilden eine nicht trennbare wirtschaftliche Einheit. Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit gliedert sich fiktiv wie folgt auf:

110	100.000 €
110/3 - 3/6 MEA	11.000 €
110/4	9.000 €
110/5	6.000 €
Gesamt	126.000 €

Die Wertminderung durch die Belastungen im Grundbuch Blatt 16806 Abt. II Nr. 1 und Abt. II Nr. 2, Grundbuch Blatt 16807 Abt. II Nr. 1 und Grundbuch Blatt 10740 Abt. II Nr. 2 beträgt jeweils 0,- € (siehe Erläuterungen unter Pkt. 2.1, 2.2. und 2.3)

Westerheim, den 30.04.2025


Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

8 Flächenberechnungen

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

8.1 Grundflächen

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

Wohn- und Geschäftshaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Hauptgebäude	18,30	14,00	1,00	256,20 m ²
	1,50	2,20	1,00	3,30 m ²
überdeckter Freisitz	6,50	4,90	1,00	31,85 m ²
Wohn- und Geschäftshaus				291,35 m ²
Rückgebäude (FINr. 110/4, 110/5)	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	9,75	4,75	1,00	46,31 m ²
Rückgebäude				46,31 m ²
Zusammenstellung				
Wohn- und Geschäftshaus	gerundet			291 m ²
Rückgebäude	gerundet			46 m ²
Grundfläche gesamt				337 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 337,00 \text{ m}^2 / \quad 425 \text{ m}^2 = 0,8$$

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.

Wohn- und Geschäftshaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	18,30	14,00	1,00	256,20 m ²
	1,50	2,20	1,00	3,30 m ²
überdeckter Freisitz	6,50	4,90	1,00	31,85 m ²
1.Obergeschoss	18,30	14,00	1,00	256,20 m ²
	1,50	2,20	1,00	3,30 m ²
2.Obergeschoss	18,30	14,00	1,00	256,20 m ²
	1,50	2,20	1,00	3,30 m ²
Dachgeschoss	18,30	14,00	1,00	256,20 m ²
Wohn- und Geschäftshaus				1.066,55 m ²
Rückgebäude	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	4,75	9,75	1,00	46,31 m ²
1.Obergeschoss	4,75	9,75	1,00	46,31 m ²
Dachgeschoss	4,75	9,75	1,00	46,31 m ²
Rückgebäude				138,94 m ²
Zusammenstellung				
Wohn- und Geschäftshaus	gerundet			1.067 m ²

Rückgebäude	gerundet	139 m ²
Bruttogrundfläche gesamt		1.206 m ²

Geschossflächenzahl: 1.206,00 m² / 425 m² = 2,8

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Raummaße habe ich soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren örtlich aufgenommen und ansonsten aus den Plänen entnommen.

Wohnung 1.OG Südwest	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Küche West	3,91	4,29	1,00	16,77 m ²
	1,50	1,75	-1,00	-2,63 m ²
Zimmer Südwest ca.	7,20	4,14	1,00	29,81 m ²
	2,67	0,21	1,00	0,56 m ²
	0,20	1,19	-1,00	-0,24 m ²
Abstellraum innenliegend	4,94	3,65	1,00	18,03 m ²
	1,50	0,60	-1,00	-0,90 m ²
Summe				61,41 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung 1.OG Südwest				61,41 m ²

Wohnung 1.OG Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	3,55	1,73	1,00	6,14 m ²
	2,67	0,44	1,00	1,17 m ²
	1,95	1,55	1,00	3,02 m ²
	1,21	1,55	1,00	1,88 m ²
	1,71	2,93	1,00	5,01 m ²
Schlafen Süd	2,39	5,07	1,00	12,12 m ²
Wohnen Süd	4,53	5,09	1,00	23,06 m ²
Essen innenliegend	2,75	2,86	1,00	7,87 m ²
Zimmer Südost	2,29	8,10	1,00	18,55 m ²
Küche	2,26	5,14	1,00	11,62 m ²
	0,50	0,90	-1,00	-0,45 m ²
WC	1,05	2,84	1,00	2,98 m ²
Bad	1,62	2,94	1,00	4,76 m ²
Summe				97,72 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung 1.OG Ost				97,72 m ²

Wohnung 1.OG Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Dusche/WC	0,61	2,33	1,00	1,42 m ²
	0,77	0,37	1,00	0,28 m ²
	0,77	1,96	0,50	0,75 m ²
Wohnen/Kochen	4,73	2,47	1,00	11,68 m ²
Schlafen	4,54	2,64	1,00	11,99 m ²
	1,20	0,35	-1,00	-0,42 m ²
Summe				25,71 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung 1.OG Nord				25,71 m ²

Wohnung 2.OG Südwest	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	6,42	1,24	1,00	7,96 m ²
Wohnküche	3,63	3,39	1,00	12,31 m ²
	0,53	0,42	-1,00	-0,22 m ²
	1,04	1,87	1,00	1,94 m ²
Bad/WC	2,02	1,56	1,00	3,15 m ²

	0,60	0,62	-1,00	-0,37 m ²
Zimmer Süd	3,33	3,96	1,00	13,19 m ²
Zimmer Süd	3,00	3,96	1,00	11,88 m ²
Wohnzimmer Südost	3,02	5,38	1,00	16,25 m ²
Summe				66,08 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung 2.OG Südwest				66,08 m ²

Wohnung 2.OG Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	3,64	0,93	1,00	3,39 m ²
Diele	3,51	2,60	1,00	9,13 m ²
Zimmer Südost	4,07	5,51	1,00	22,43 m ²
Küche	2,04	5,50	1,00	11,22 m ²
Bad	1,70	3,00	1,00	5,10 m ²
Zimmer Nord	1,95	2,58	1,00	5,03 m ²
	3,22	2,59	1,00	8,34 m ²
Summe				64,63 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung 2.OG Ost				64,63 m ²

Wohnung 2.OG Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum	1,25	1,04	1,00	1,30 m ²
Zimmer Nordwest	2,05	4,05	1,00	8,30 m ²
Zimmer Nord	2,56	5,33	1,00	13,64 m ²
Zimmer Nord	1,90	5,26	1,00	9,99 m ²
Zimmer Nordwest	2,72	5,34	1,00	14,52 m ²
Dusche/WC	1,70	1,52	1,00	2,58 m ²
Summe				50,35 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung 2.OG Nord				50,35 m ²

Wohnung Rückgebäude	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Obergeschoss				
Wohnen/Kochen	3,82	9,16	1,00	34,99 m ²
	1,87	1,23	-1,00	-2,30 m ²
	0,30	0,30	1,00	0,09 m ²
	0,94	1,86	-1,00	-1,75 m ²
	0,62	0,94	-1,00	-0,58 m ²
	1,06	0,50	-1,00	-0,53 m ²
Dusche/WC	1,20	1,10	1,00	1,32 m ²
	0,55	0,92	1,00	0,51 m ²
	0,24	0,18	0,50	0,02 m ²
Dachgeschoss				
Schlafen	4,74	3,62	1,00	17,16 m ²
	2,60	1,18	-1,00	-3,07 m ²
	4,74	0,21	-0,50	-0,50 m ²
	2,14	0,21	-0,50	-0,22 m ²
Summe				45,14 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Rückgebäude				45,14 m ²

Zusammenstellung

Wohnung 1.OG Südwest	gerundet	61 m ²
Wohnung 1.OG Ost	gerundet	98 m ²
Wohnung 1.OG Nord	gerundet	26 m ²
Wohnung 2.OG Südwest	gerundet	66 m ²
Wohnung 2.OG Ost	gerundet	65 m ²
Wohnung 2.OG Nord	gerundet	50 m ²
Wohnung Rückgebäude	gerundet	45 m ²
Wohnfläche gesamt		411 m ²

8.4 Nutzflächen

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

Gewölbekeller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
ca.	4,20	8,00	1,00	33,60 m ²
Summe				33,60 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,01 m ²
Gewölbekeller				32,59 m ²

Werkstatt EG West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Werkstatt Südwest	5,14	4,19	1,00	21,54 m ²
Werkstatt Nordwest	3,30	8,31	1,00	27,42 m ²
	1,41	2,80	1,00	3,95 m ²
Abstellraum	1,23	2,42	1,00	2,98 m ²
Abstellraum	1,28	2,10	1,00	2,69 m ²
WC	1,00	1,48	1,00	1,48 m ²
Summe				60,05 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Werkstatt EG West				60,05 m ²

Friseursalon	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Laden	6,82	4,37	1,00	29,80 m ²
Lager	8,24	2,13	1,00	17,55 m ²
WC	1,48	1,00	1,00	1,48 m ²
Summe				48,83 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Friseursalon				48,83 m ²

Werkstatt/Lager Rückgebäude	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Raum Süd	3,75	2,15	1,00	8,06 m ²
Raum Nord	3,75	6,75	1,00	25,31 m ²
	2,00	1,00	-1,00	-2,00 m ²
Summe				31,38 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Werkstatt/Lager Rückgebäude				31,38 m ²

Allgemein	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur EG	3,06	12,76	1,00	39,05 m ²
Treppenhaus/Flur 1.OG	8,25	1,70	1,00	14,03 m ²
	1,50	1,52	-1,00	-2,28 m ²
	1,14	1,79	1,00	2,04 m ²
	1,31	1,38	0,50	0,90 m ²
WC 1.OG	1,17	1,50	1,00	1,76 m ²
Treppenhaus/Flur 2.OG	6,56	2,72	1,00	17,84 m ²
	3,08	1,17	1,00	3,60 m ²
	2,22	4,32	1,00	9,59 m ²
	1,27	2,71	-1,00	-3,44 m ²
WC	0,88	1,18	1,00	1,04 m ²
Abstellraum DG Rückgebäude	4,02	3,40	1,00	13,67 m ²
Summe				97,79 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²

Allgemein				97,79 m²
-----------	--	--	--	----------

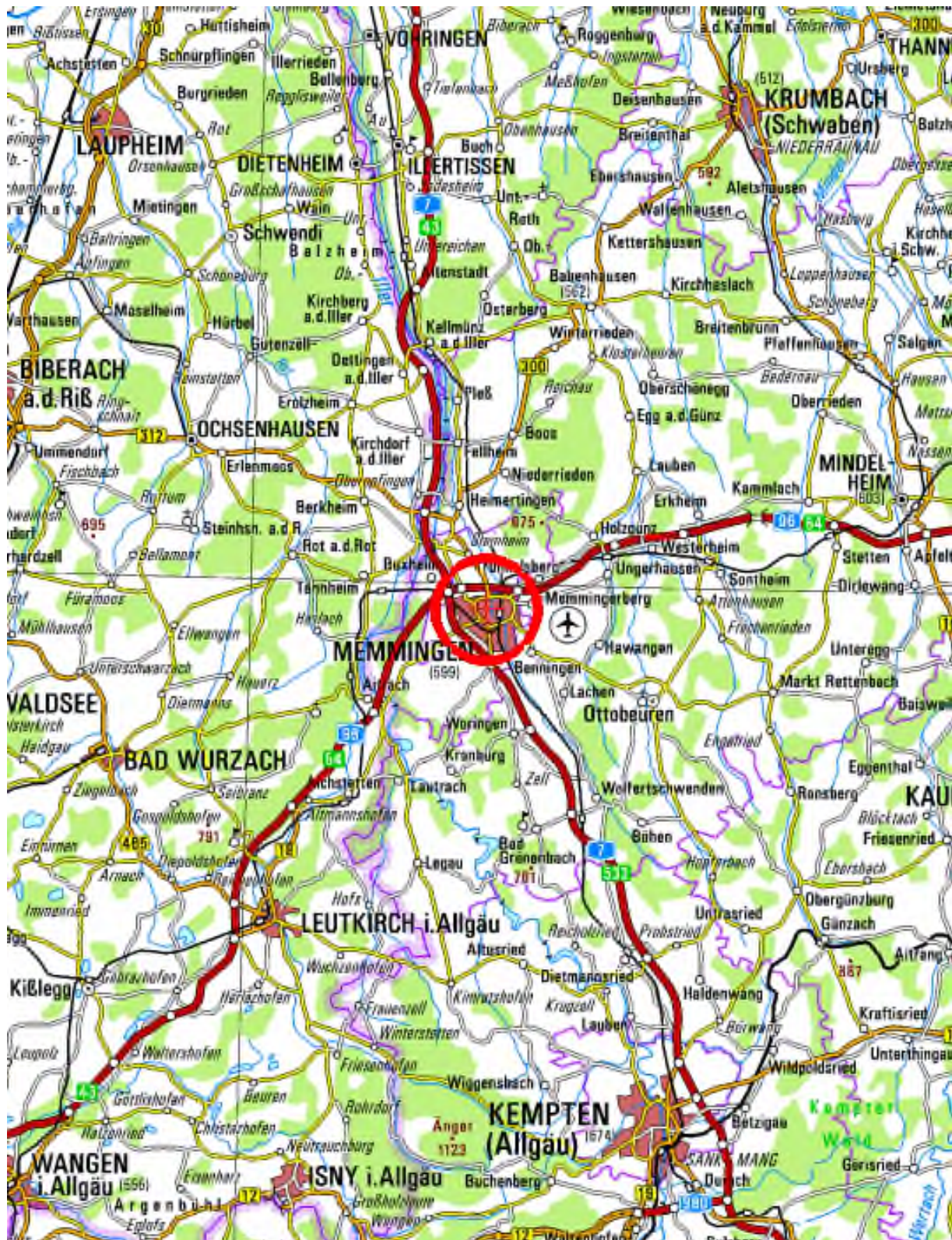
1. Dachgeschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
ca.	17,70	12,75	1,00	225,68 m²
1. Dachgeschoss				225,68 m²

2. Dachgeschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
ca.	17,70	10,30	1,00	182,31 m²
2. Dachgeschoss				182,31 m²

Zusammenstellung				
Gewölbekeller	gerundet			33 m²
Werkstatt EG West	gerundet			60 m²
Friseursalon	gerundet			49 m²
Werkstatt/Lager Rückgebäude	gerundet			31 m²
Allgemein	gerundet			98 m²
1. Dachgeschoss	gerundet			226 m²
2. Dachgeschoss	gerundet			182 m²
Nutzfläche gesamt				679 m²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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



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

Gemeinde: Memmingen
Landkreis: Memmingen
Bezirk: Schwaben

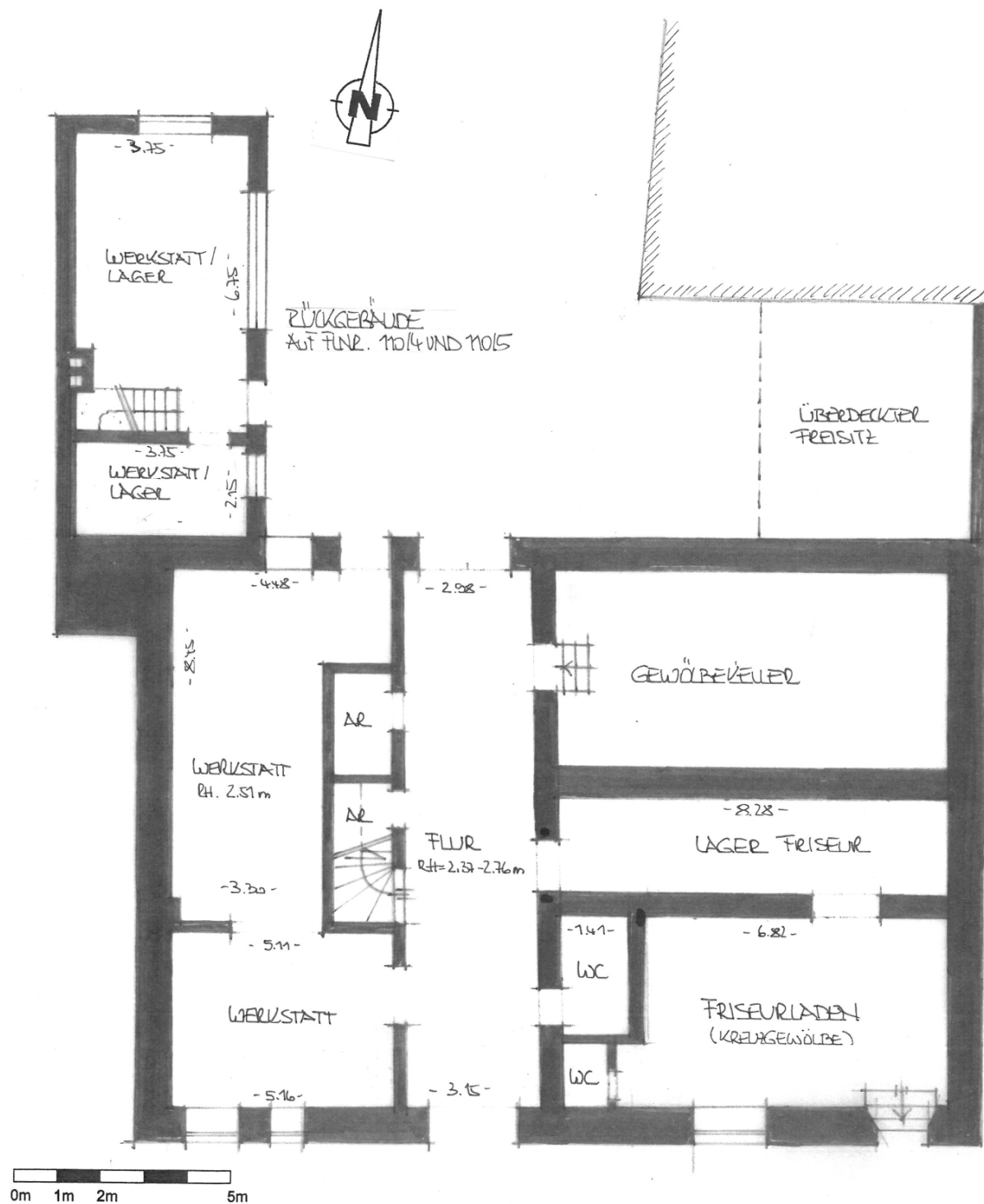


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

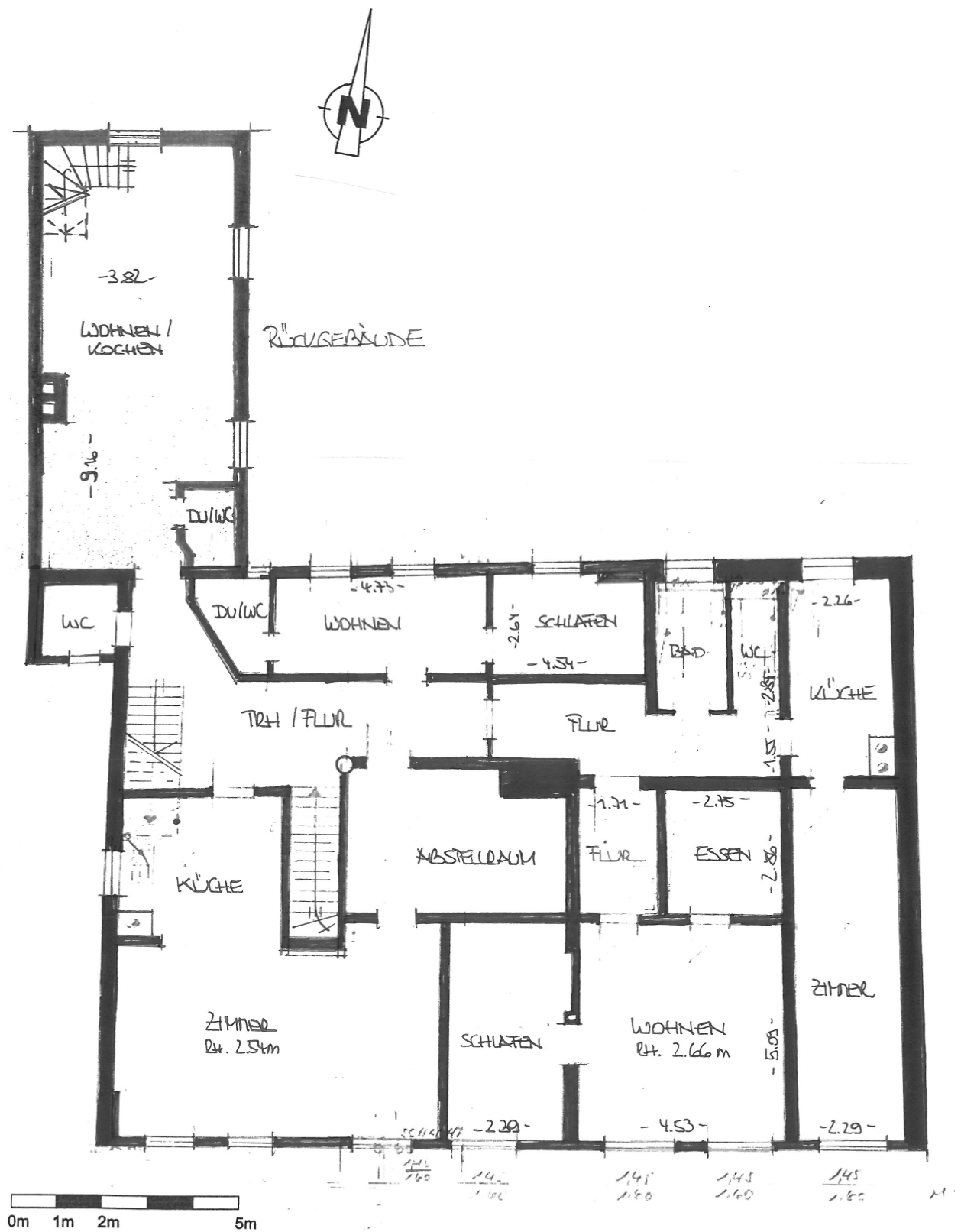
9.4 Luftbildkarte



9.5 Pläne

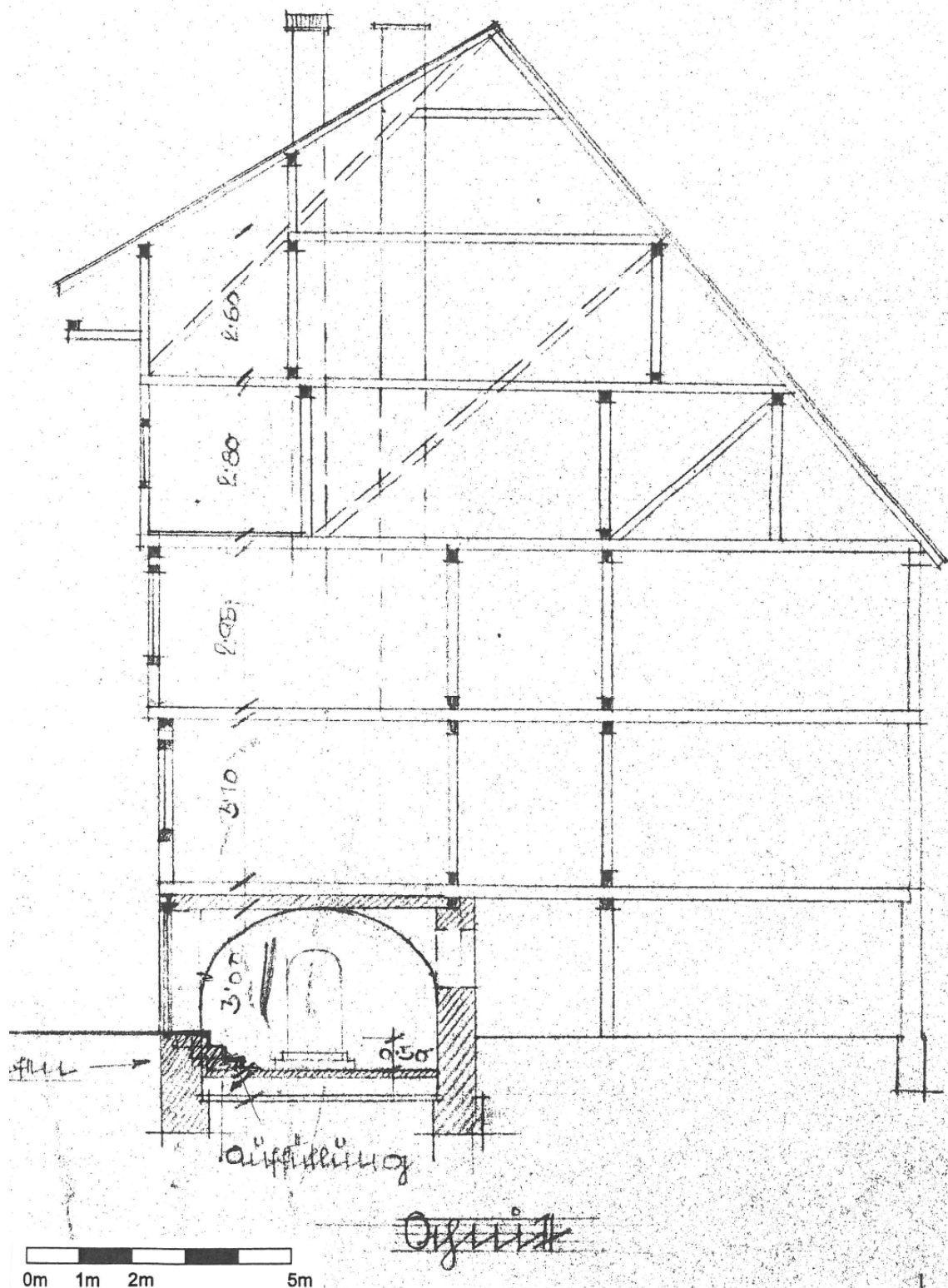


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

Grundriss 2. Obergeschoss



Schnitt Hauptgebäude

9.6 Fotos

Bild 1 – Süden



Bild 2 – Westen und Süden



Bild 3 und Bild 4 – Hauptgebäude von Westen



Bild 5 – Rückgebäude von Norden und Westen



Bild 6 – Norden



Bild 7 – Rückgebäude von Osten



Bild 8 – Hauptgebäude von Norden



Bild 9 – überdeckter Freisitz



Bild 10 – Blick in Innenhof



Bild 11 und Bild 12 – Flur EG

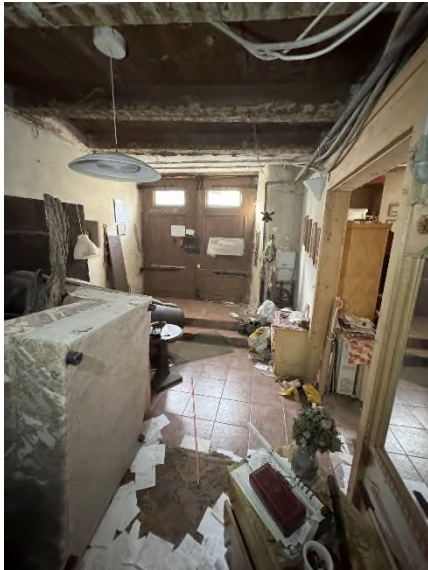


Bild 13 – Werkstatt Südwest EG



Bild 14 – Werkstatt Südwest EG



Bild 15 – Werkstatt Northwest EG



Bild 16 – Werkstatt Northwest EG



Bild 17 – Friseurladen EG



Bild 18 – Friseurladen EG



Bild 19 – WC Friseurladen EG



Bild 20 und Bild 21 – Lager Friseurladen EG



Bild 22 – Zugang Gewölbekeller EG



Bild 23 – Gewölbekeller EG



Bild 24 – Etagen-WC EG



Bild 25 und Bild 26 – Treppe EG – 1. OG



Bild 27 und Bild 28 – Treppenhaus/Flur 1. OG



Bild 29 – Eichenholzstütze mit Schnitzereien im TRH/Flur 1. OG



Bild 30 – Abstellraum 1. OG (innenliegend)



Bild 31 – Küche West 1. OG



Bild 32 – Zimmer Südwest 1. OG



Bild 33 – Flur Wohnung Ost 1. OG



Bild 34 – Schlafen Wohnung Ost 1. OG



Bild 35 – Wohnzimmer Wohnung Ost 1. OG



Bild 36 – Esszimmer Wohnung Ost 1. OG



Bild 37 – Zimmer Südost Wohnung Ost 1. OG



Bild 38 und Bild 39 – Küche Wohnung Ost 1. OG



Bild 40 – WC Wohnung Ost 1. OG



Bild 41 – Bad Wohnung Ost 1. OG



Bild 42 und Bild 43 – Dusche/WC Wohnung Nord 1. OG



Bild 44 – Wohnzimmer Wohnung Nord 1. OG



Bild 45 – Holzkassettendecke 1. OG



Bild 46 – Holzkassettendecke 1. OG

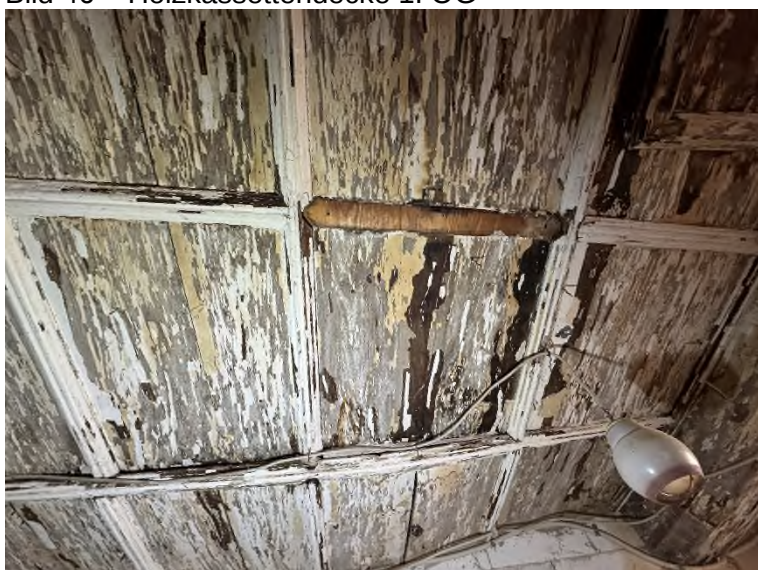


Bild 47 – Holzkassetendecke und Holzunterzug 1. OG



Bild 48 – Treppenhaus/Flur 2. OG



Bild 49 – Treppenhaus/Flur 2. OG



Bild 50 – Flur Wohnung 2. OG Südwest



Bild 51 – Bad Wohnung 2. OG Südwest



Bild 52 – Küche Wohnung 2. OG Südwest



Bild 53 – Küche Wohnung 2. OG Südwest



Bild 54 – Schlafzimmer Wohnung 2. OG Südwest



Bild 55 – Wohnzimmer 2. OG Südwest



Bild 56 – Diele Wohnung 2. OG Ost



Bild 57 – Zimmer Südost Wohnung 2. OG Ost



Bild 58 – Küche Wohnung 2. OG Ost



Bild 59 – Zimmer Nord Wohnung 2. OG Ost



Bild 60 und Bild 61 – Zimmer Wohnung 2. OG Nord



Bild 62 – Zimmer Wohnung 2. OG Nord



Bild 63 und Bild 64 – Dusche/WC 2. OG Nord



Bild 65 – 1. Dachgeschoss



Bild 66 – 1. Dachgeschoss



Bild 67 – 1. Dachgeschoss



Bild 68 – 2. Dachgeschoss

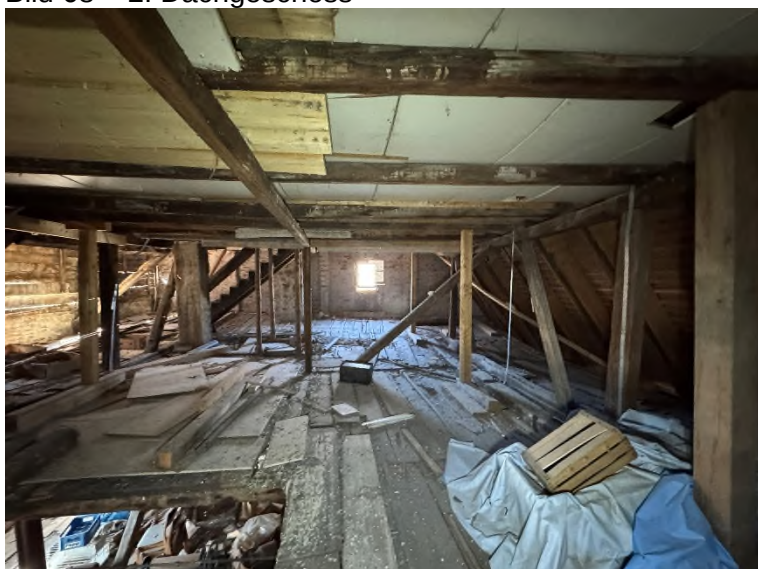


Bild 69 – 2. Dachgeschoss



Bild 70 – 2. Dachgeschoss



Bild 71 – 2. Dachgeschoss



Bild 72 – Notdach



Bild 73 – Notdach



Rückgebäude

Bild 74 – Werkstatt/Lager EG Nord



Bild 75 – ehemaliger Treppenaufgang EG-OG



Bild 76 – Lagerraum EG Süd



Bild 77 – Wohnen/Essen/Kochen OG



Bild 78 – Wohnen/Essen/Kochen OG



Bild 79 und Bild 80 – Dusche/WC OG



Bild 81 – Zimmer DG



Bild 82 – Zimmer DG

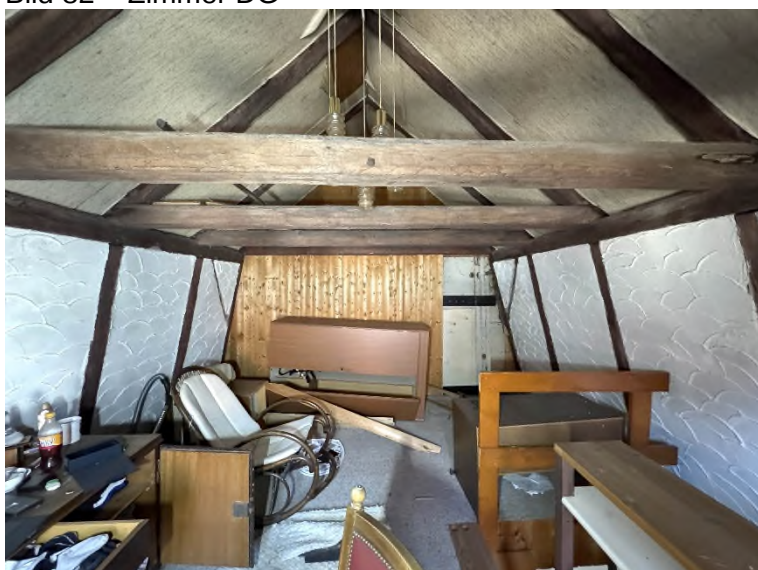


Bild 83 – Abstellraum Süd DG

