



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	K 40/20, K 43/20, K 44/20 und K 45/20
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren
Objekt	Sondereigentumseinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6 Äußere Buchleuthenstr. 62 87600 Kaufbeuren
Wertermittlungsstichtag	15.11.2021
Ausfertigungsdatum	08.12.2021



Verkehrswert

340.000 €



Inhalt

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur.....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör.....	5
1.9	Hausverwaltung	5
1.10	Kaminkehrer.....	5
1.11	Energieausweis.....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Grundbuchdaten Blatt 24140 – Raumeinheit Nr. 2	6
2.2	Grundbuchdaten Blatt 24141 – Raumeinheit Nr. 3	8
2.3	Grundbuchdaten Blatt 24143 – Raumeinheit Nr. 5	8
2.4	Grundbuchdaten Blatt 24818 – Raumeinheit Nr. 6	13
2.5	Mietverträge	14
2.6	Baurecht.....	14
2.7	Denkmalschutz.....	15
2.8	Kfz-Stellplatzpflicht.....	15
2.9	Abgabenrechtliche Situation.....	15
3	Lagebeschreibung.....	16
3.1	Ortsangaben	16
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	16
3.3	Verkehrslage.....	16
3.4	Grundstückslage	16
3.5	Bebauung der Umgebung	16
4	Grundstücksbeschreibung.....	17
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	17
4.2	Beschaffenheit	17
4.3	Erschließung	17
4.4	Entwicklungszustand.....	17
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	17
4.6	Immissionen.....	17
4.7	Grenzverhältnisse	17
4.8	Außenanlagen.....	17
4.9	Altlasten	17
5	Gebäudebeschreibung	19

5.1	Allgemeines	19
5.2	Gemeinschaftseigentum.....	23
5.3	Raumeinheit Nr. 2	25
5.4	Raumeinheit Nr. 3 im OG mit Räumen der Raumeinheit Nr. 6.....	26
5.5	Raumeinheit Nr. 5 im Erdgeschoss	29
5.6	Raumeinheit Nr. 6 im Erdgeschoss	29
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	31
7	Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit.....	33
7.1	Wertermittlungsverfahren	33
7.2	Bodenwert.....	33
7.3	Ertragswert der wirtschaftlichen Einheit Nr. 2, 3, 5 und 6	35
8	Wertermittlung der einzelnen Sondereigentumseinheiten.....	40
8.1	Allgemein	40
8.2	Verkehrswert Raumeinheit Nr. 2.....	40
8.3	Verkehrswert Raumeinheit Nr. 3.....	42
8.4	Verkehrswert Raumeinheit Nr. 5.....	44
8.5	Verkehrswert Raumeinheit Nr. 6.....	46
8.6	Übersicht Verkehrswert der Raumeinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6.....	47
9	Berechnung Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II.....	48
9.1	Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 1.....	48
9.2	Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 2.....	49
9.3	Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 3.....	50
9.4	Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 4.....	51
9.5	Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24818 Abt. II Nr. 1.....	52
9.6	Zusammenfassung Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II.....	53
10	Verkehrswert	54
11	Flächenberechnungen	56
11.1	Grundflächen.....	56
11.2	Bruttogrundflächen.....	57
11.3	Wohnflächen nach tatsächlicher Raumaufteilung	58
11.4	Nutzflächen nach tatsächlicher Raumaufteilung	60
11.5	Nutzflächen nach Sondereigentumseinheiten laut Aufteilungsplan.....	61
12	Anlagen	64
12.1	Übersichtslageplan.....	64
12.2	Stadtplan.....	65
12.3	Lageplan	66
12.4	Aufteilungspläne.....	67
12.5	Geänderte Aufteilungspläne vom 17.06.2004.....	71
12.6	Grundrisse mit tatsächlicher Raumaufteilung	73
12.7	Fotos.....	75

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ganghoferstr. 9 u. 11
87600 Kaufbeuren

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den

- 143,10/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62 verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24140
- 121,18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 3 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24141
- 206,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 5 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24143
- 155,23/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 6 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24818

jeweils in der Gemarkung Kaufbeuren, 87600 Kaufbeuren

Wertermittlungsstichtag 15.11.2021 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag 15.11.2021

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschlüsse Amtsgericht Kaufbeuren vom 08.06.2021 in den Verfahren K 40/20, K 43/20, K 44/20 und K 45/20

Grundbuchauszug Blatt 21140, Ausdruck vom 07.01.2021

Grundbuchauszug Blatt 21141, Entwurf vom 22.12.2020

Grundbuchauszug Blatt 21143, Entwurf vom 22.12.2020

Grundbuchauszug Blatt 24818, Entwurf vom 22.12.2020

Teilungserklärung vom 07.09.2000, Nachträge vom 21.09.2000, 17.06.2004 und 23.07.2004

Aufteilungspläne

Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte

Einsicht in Hausakte Stadt Kaufbeuren

Baugenehmigungen 27.11.1969, 13.04.1977, 26.07.2000, 13.07.2005 und 14.11.2005 und genehmigte Baupläne (Quelle: Stadtverwaltung Kaufbeuren)

Auskunft Stadtverwaltung Kaufbeuren zum örtlichen Bau- und Planungsrecht

Auskunft Stadtverwaltung Kaufbeuren zur abgabenrechtlichen Situation

Auskunft Stadtverwaltung Kaufbeuren Abt. Umwelt betreffend Altlastenkataster

Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Kaufbeuren, Stand 31.12.2021

Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertlinie –SW-RL (BAnz AT 10.10. 2012 B1)

Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAZ AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Literatur:

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 9. Auflage 2019
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, Marktwertmittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

1.7 Ortsbesichtigung

Freitag, 09. Juli 2021 (Außenbesichtigung)

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Mittwoch, 15. September 2021

...

...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Montag, 15. November 2021 (Besichtigung Heizungsraum)

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die einzelnen Sondereigentumseinheiten sind ungenutzt und nicht vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden. Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB bzw. gewerbliches Inventar i.S. des § 98 BGB habe ich bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

1.9 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter besteht. Instandhaltungsrücklagen wurden durch die Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

1.10 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

1.11 Energieausweis

Es liegt für das Objekt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne der EnEV vor.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Blatt 24140 – Raumeinheit Nr. 2

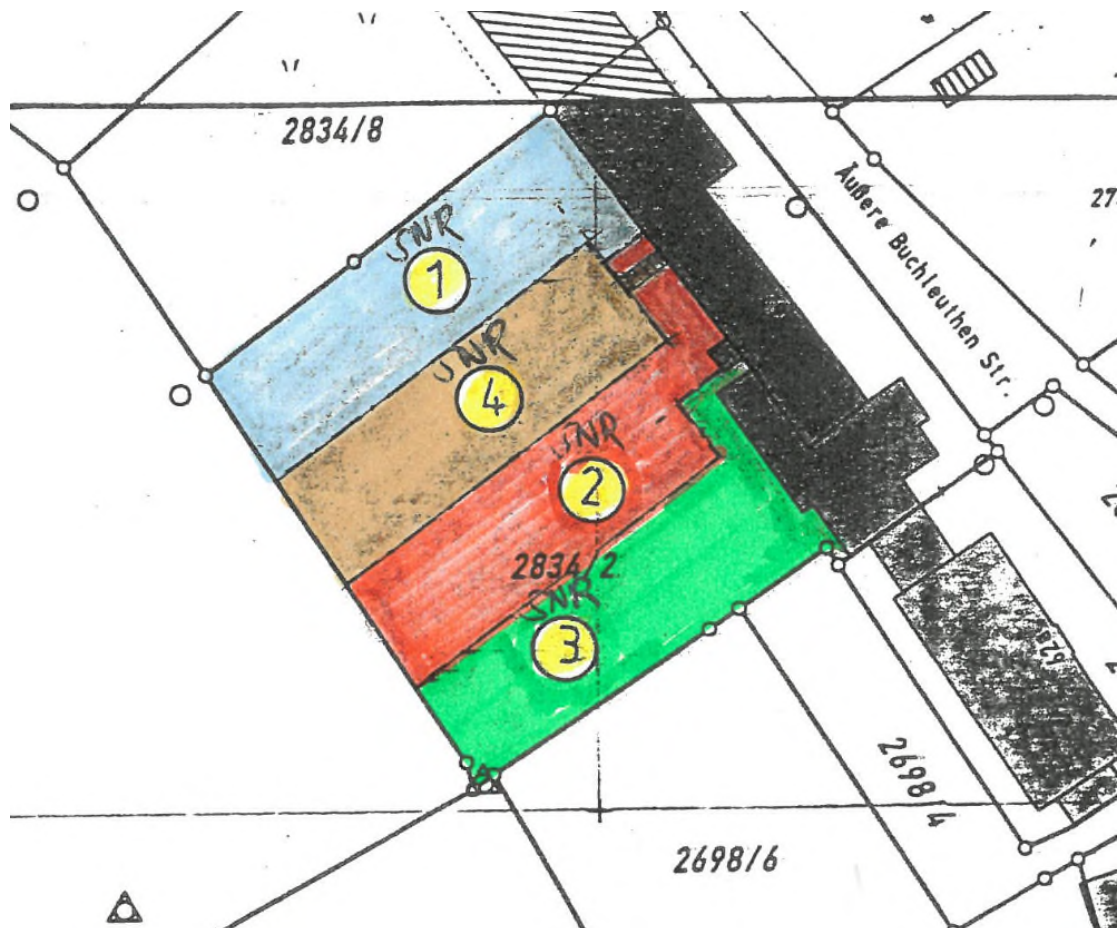
Grundbuchbezirk	Kaufbeuren
Blatt	24140
Gemarkung	Kaufbeuren
Bestandsverzeichnis	143,10/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.762 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2 laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Grundstückflächen rot
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 1 – 3	Eintragungen sind gelöscht.
Zweite Abteilung Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Dritte Abteilung:	Grundsschuld und Zwangssicherungshypotheken

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

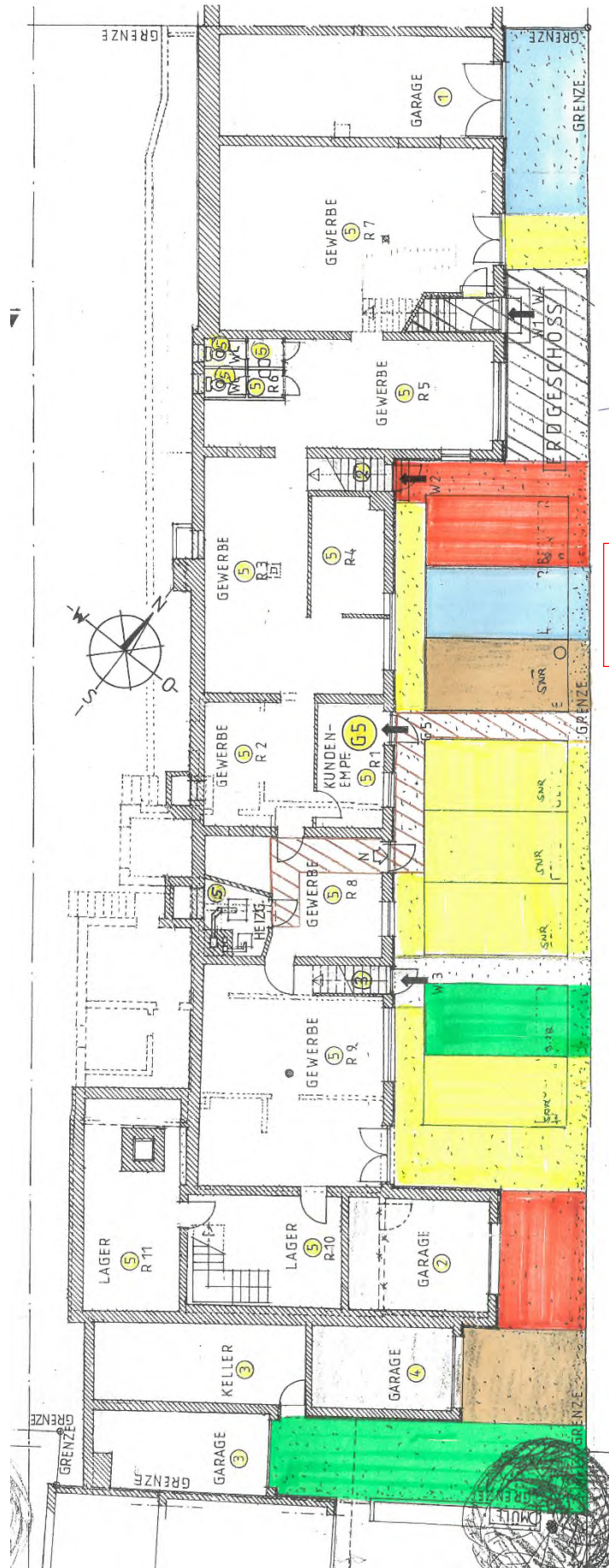
- zu *Bestandsverzeichnis – Sondernutzungsrechte*

Gemäß Teilungserklärung vom 07.09.2000 ist mit der Raumeinheit Nr. 2 das Recht verbunden, die unbebaute Fläche vor der Garage Nr. 2, einen Stellplatz, sowie einen Gartenanteil, wie im Aufteilungsplan jeweils rot dargestellt, unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Übersicht Sondernutzungsflächen an südwestlichen Gartenanteilen laut Sondernutzungsplan aus Teilungserklärung:



Übersicht Sondernutzungsflächen im Osten laut Aufteilungsplan:



Hinweis:
Geänderter Sondernutzungs-
plan für Stellplätze siehe Pkt.
2.3

- zu Abt. III Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken:
Belastungen aus Grundschulden 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 24141 – Raumeinheit Nr. 3

Grundbuchbezirk	Kaufbeuren
Blatt	24141
Gemarkung	Kaufbeuren
Bestandsverzeichnis	121,18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.762 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 3 laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Grundstückflächen grün
Erste Abteilung Eigentümer
Zweite Abteilung Nr. 1 – 2 Zweite Abteilung Nr. 3	Eintragungen sind gelöscht. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Dritte Abteilung:	Grundschuld und Zwangssicherungshypotheken

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu *Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte*:
Gemäß Teilungserklärung vom 07.09.2000 ist mit der Raumeinheit Nr. 3 das Recht verbunden, die unbebaute Fläche vor der Garage Nr. 3, einen Stellplatz, sowie einen Gartenanteil, wie im Aufteilungsplan jeweils grün dargestellt, unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).
Siehe hierzu Sondernutzungspläne wie unter Pkt. 2.1 und Pkt. 2.3 dargestellt.
- zu *Abt. III Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken*:
Belastungen aus Grundschulden und Hypotheken bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.3 Grundbuchdaten Blatt 24143 – Raumeinheit Nr. 5

Grundbuchbezirk	Kaufbeuren
Blatt	24143
Gemarkung	Kaufbeuren
Bestandsverzeichnis	206/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.762 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 5 laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Grundstückflächen gelb
Erste Abteilung Eigentümer
Zweite Abteilung Nr. 1 Zweite Abteilung Nr. 2	Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 in Blatt 24139; gemäß Bewilligung vom 17.06.2004 URNr. 1346/2004 Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 in Blatt 24818; gemäß Bewilligung vom 17.06.2004 URNr. 1346/2004

Zweite Abteilung Nr. 3	Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von der Raumeinheit Nr. 1 in Blatt 24139; gemäß Bewilligung vom 17.06.2004 URNr. 1346/2004
Zweite Abteilung Nr. 4	Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von der Raumeinheit Nr. 6 in Blatt 24818; gemäß Bewilligung vom 17.06.2004 URNr. 1346/2004
Zweite Abteilung Nr. 5 und 6 Zweite Abteilung Nr. 7 Zweite Abteilung Nr. 8	Eintragungen sind gelöscht. Auflassungsvormerkung für die I+M Limited Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Dritte Abteilung:	Grundsschuld und Zwangssicherungshypotheken

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu *Bestandsverzeichnis – Sondernutzungsrechte:*

Gemäß Teilungserklärung vom 07.09.2000 ist mit der Raumeinheit Nr. 5 das Recht verbunden, die Stellplätze und unbebauten Grundstücksflächen, wie im Aufteilungsplan jeweils gelb dargestellt, unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu nutzen (Sondernutzungsrecht).

Siehe hierzu Sondernutzungsplan wie unter Pkt. 2.1 dargestellt.

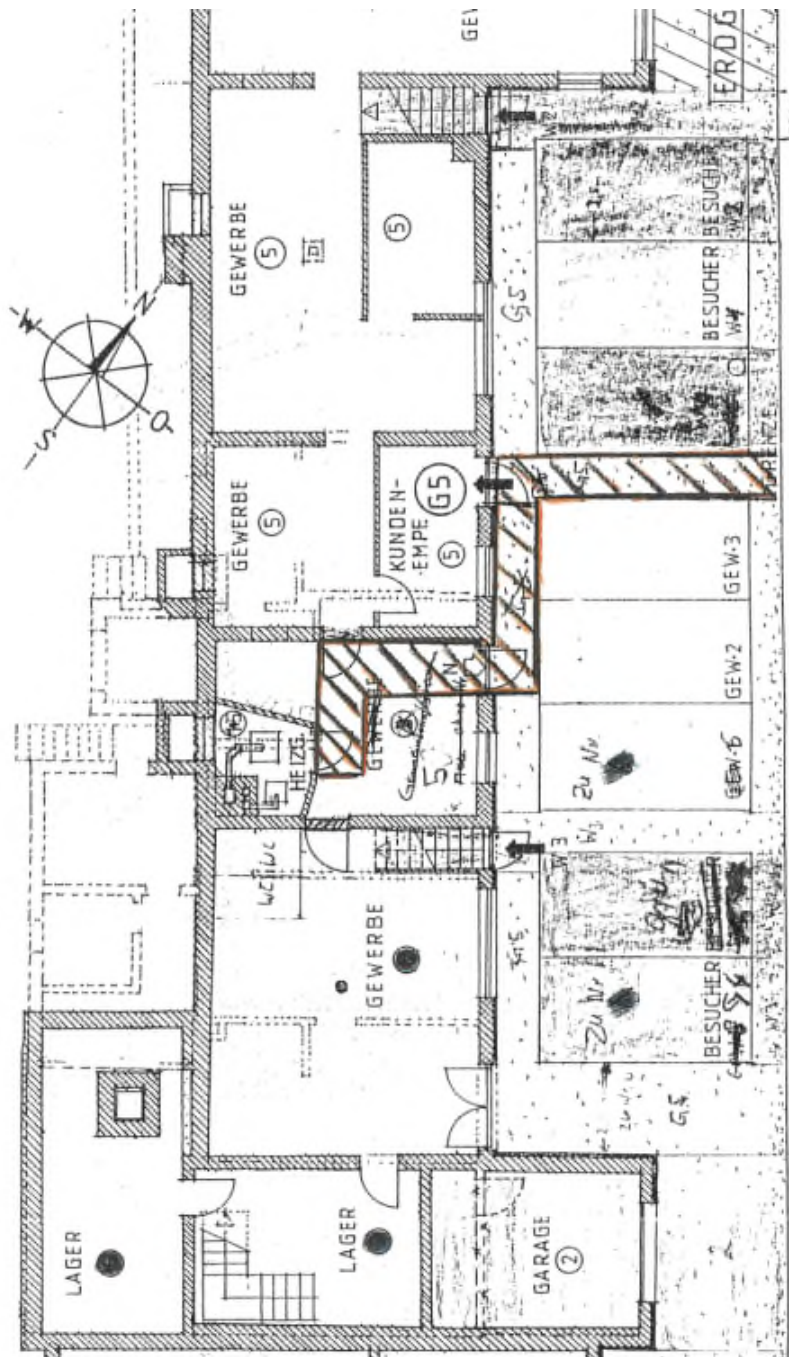
Mit 3. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 23.07.2004 wurde das Sondernutzungsrecht an den mit gelb gekennzeichneten Flächen aufgehoben und wie folgt neu begründet:

Dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 steht das alleinige Recht auf Nutzung der in der als Anlage beigefügtem Lageplan mit dunkelblauer Farbe gekennzeichneten Stellplatz- und unbebauten Flächen zu. Die der Raumeinheit Nr. 5 neu zugeordneten Sondernutzungsflächen sind im geänderten Sondernutzungsplan mit gelber Farbe gekennzeichnet.

Geänderter Sondernutzungsplan siehe Seite 10.

- zu Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1:

Die Heizungs- und Warmwasseranlage, die auch die Raumeinheit Nr. 1 versorgt, befindet sich innerhalb des Sondereigentums Nr. 5 im Erdgeschoss. Gemäß Urkunde Nr. 1346/2004 vom 17.06.2004 ist der Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 deshalb jederzeit berechtigt, den Heizungsraum zu betreten. Der Zugang zum Heizungsraum erfolgt über einen Eingang auf der Nordostseite des Gebäudes. Der Zugang ist nachfolgendem Plan aus der Urkunde schraffiert eingezeichnet:



Der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 5 hat dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 jederzeit den Zugang zum Heizungsraum über den gekennzeichneten Bereich zu gestatten und räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 ein Zugangsrecht ein. Zur Sicherung dieses Zugangsrechts wurde eine Grunddienstbarkeit bestellt. Die Berechnung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit erfolgt unter Pkt. 9.1.

- *zu Abt. II Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6:*
Die Heizungs- und Warmwasseranlage, die auch die Raumeinheit Nr. 6 versorgt, befindet sich innerhalb des Sondereigentums Nr. 5 im Erdgeschoss. Gemäß Urkunde Nr. 1346/2004 vom 17.06.2004 ist der Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 deshalb jederzeit berechtigt, den Heizungsraum zu betreten. Der Zugang zum Heizungsraum erfolgt über einen Eingang auf der Nordostseite des Gebäudes. Der Zugang ist in oben dargestelltem Plan aus der Urkunde schraffiert eingezeichnet.
Der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 5 hat dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 jederzeit den Zugang zum Heizungsraum über den gekennzeichneten Bereich zu gestatten und räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 ein Zugangsrecht ein. Zur Sicherung dieses Zugangsrechts wurde eine Grunddienstbarkeit bestellt. Die Berechnung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit erfolgt unter Pkt. 9.2.
- *zu Abt. II Nr. 3 Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1:*
Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5 ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 verpflichtet, die Raumeinheit Nr. 1 ganzjährig mit Heizwärme und Warmwasser zu beliefern, und zwar in einem für normale Wohnzwecke ausreichenden Maß. Die Lieferverpflichtung hat zur Voraussetzung, dass der jeweilige Eigentümer der versorgten Wohnung die vereinbarten Heizungs- und Warmwasserkosten bezahlt.
Zur Sicherung der Heizwärme- und Warmwasserlieferungsverpflichtung wurde die Eintragung je einer Reallast an der Raumeinheit Nr. 5 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Raumeinheit Nr. 1 bewilligt.
Die Berechnung der Wertminderung durch die Reallast Abt. II Nr. 3 erfolgt unter Pkt. 9.3.
Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der Heizwärme- und Warmwasserlieferung zu tragen, entsprechend den Messungen der vorhandenen Zähler. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde eine Reallast an dem Sondereigentum Nr. 1 bestellt.
- *zu Abt. II Nr. 4 Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von der Raumeinheit Nr. 6:*
Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5 ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 verpflichtet, die Raumeinheit Nr. 6 ganzjährig mit Heizwärme und Warmwasser zu beliefern, und zwar in einem für normale Wohnzwecke ausreichenden Maß. Die Lieferverpflichtung hat zur Voraussetzung, dass der jeweilige Eigentümer der versorgten Wohnung die vereinbarten Heizungs- und Warmwasserkosten bezahlt.
Zur Sicherung der Heizwärme- und Warmwasserlieferungsverpflichtung wurde die Eintragung je einer Reallast an der Raumeinheit Nr. 5 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Raumeinheit Nr. 6 bewilligt.
Die Berechnung der Wertminderung durch die Reallast Abt. II Nr. 4 erfolgt unter Pkt. 9.4.
Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der Heizwärme- und Warmwasserlieferung zu tragen, entsprechend den Messungen der vorhandenen Zähler. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde eine Reallast an dem Sondereigentum Nr. 6 bestellt.
- *zu Abt. III Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken:*
Belastungen aus Grundschulden und Hypotheken bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.4 Grundbuchdaten Blatt 24818 – Raumeinheit Nr. 6

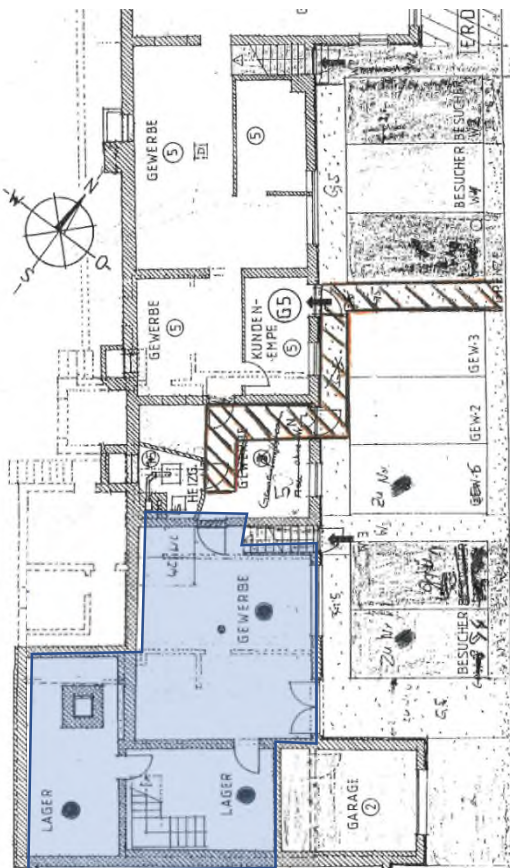
Grundbuchbezirk	Kaufbeuren
Blatt	24818
Gemarkung	Kaufbeuren
Bestandsverzeichnis	155,23/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.762 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 6 laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 1	Reallast (Geldleistung für Heizwärme- und Warmwasserlieferung) für den jeweiligen Eigentümer von der Raumeinheit Nr. 5 in Blatt 24143; gemäß Bewilligung vom 17.06.2004
Zweite Abteilung Nr. 2 und 3	Eintragungen sind gelöscht.
Zweite Abteilung Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Dritte Abteilung:	Grundsschuld und Zwangssicherungshypotheken

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

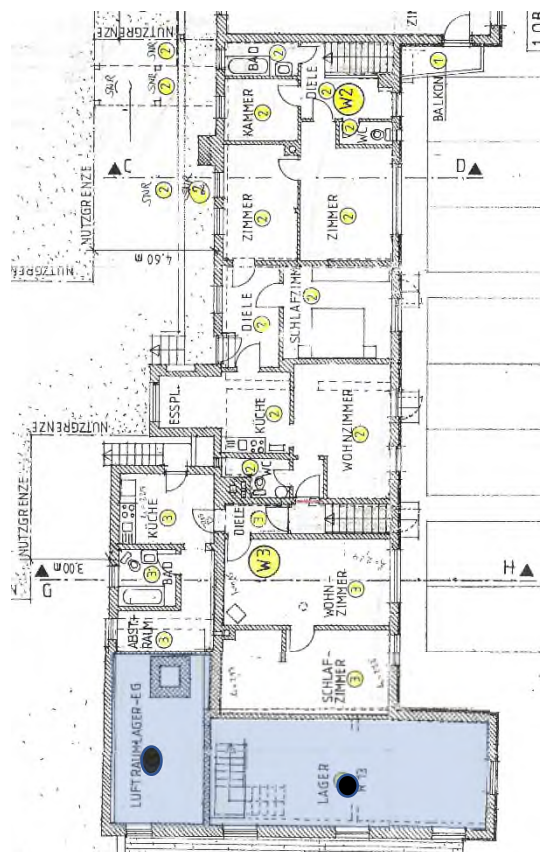
- zu Bestandsverzeichnis – Teilungsklärung:

Mit Nachtrag vom 17.06.2004 wurde die ursprüngliche Raumeinheit Nr. 5 in die Raumeinheiten Nr. 5 und Nr. 6 aufgeteilt. Die Räumlichkeiten der neu gebildeten Raumeinheit Nr. 6 sind in den geänderten Aufteilungsplänen (Grundriss Erdgeschoss und Grundriss Obergeschoss) blau gekennzeichnet:

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Obergeschoss



- Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:

Mit 3.Nachtrag zur Teilungserklärung vom 23.07.2004 wurde das Sondernutzungsrecht an der Raumeinheit Nr. 6 wie folgt begründet:

Dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 steht das alleinige Recht auf Nutzung der in der als Anlage beigefügtem Lageplan mit blauer Farbe gekennzeichneten Stellplatz- und unbebauten Flächen zu. Die Sondernutzungsflächen der Raumeinheit Nr. 6 sind im geänderten Sondernutzungsplan, wie unter Pkt. 2.3 dargestellt, dunkelblau gekennzeichnet.

- zu *Abt. II Nr. 1 Reallast für den jeweiligen Eigentümer von der Raumeinheit Nr. 5:*

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5 ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 verpflichtet, die Raumeinheit Nr. 6 ganzjährig mit Heizwärme und Warmwasser zu beliefern und zwar in einem für normale Wohnzwecke ausreichenden Maß.

Die Lieferverpflichtung hat zur Voraussetzung, dass der jeweilige Eigentümer der versorgten Wohnung die vereinbarten Heizungs- und Warmwasserkosten bezahlt.

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 ist daher verpflichtet, die anteiligen Kosten der Heizwärme- und Warmwasserlieferung zur tragen, entsprechend den Messungen der vorhandenen Zähler. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde eine Reallast an dem Sondereigentum Nr. 6 bestellt.

Die Berechnung der Wertminderung durch die Reallast erfolgt unter Pkt. 9.5

- zu *Abt. III Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken:*

Belastungen aus Grundschulden und Hypotheken bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.5 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.6 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kaufbeuren ist der bebaute nordöstliche Bereich des Grundstücks FlNr. 2834/2 als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Der südwestliche Grundstücksbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Wald ausgewiesen. Im Landschaftsplan der Stadt Kaufbeuren ist der westliche Grundstücksbereich als Landschaftsbestandteil (BayNatschG Art. 9) ausgewiesen.

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan:



Es besteht kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Teilfläche ist nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. 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.

Für den westlichen unbebauten Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Waldfläche dargestellt ist, gilt § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

2.7 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.8 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Garagenstellplätze und 8 oberirdische Stellplätze. Die für die genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.9 Abgabenrechtliche Situation

Die Äußere Buchleuthenstraße ist bisher nicht erstmalig und endgültig hergestellt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Kaufbeuren gilt gemäß Art. 5a Abs. 7 die Straße seit dem 01.04.2021 jedoch als erstmalig und endgültig hergestellt. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage kann kein weiterer Erschließungsbeitrag erhoben werden.

Entwässerungsbeiträge sowie die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage nach KAG sind abgegolten.

Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Bundesland Bayern, Regierungsbezirk Schwaben, kreisfreie Stadt Kaufbeuren mit ca. 45.000 Einwohnern. In Kaufbeuren sind ausreichend Kindergärten, Kindertagesstätten, alle Schulen und Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie ein gutes Freizeitangebot vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Einfache Wohnlage im Mischgebiet mit gewerbegebietsähnlichem Charakter, keine übergeordnete Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr, nächster Autobahnanschluss A 96 in Buchloe in ca. 20 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Am südlichen Ortsrand von Kaufbeuren, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1 km

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Nordwesten und Südosten Mehrfamilienhäuser, im Osten unbebaute Freilagerfläche und Kfz-Werkstatt und Gaststätte sowie daran anschließend Bahnlinie Kaufbeuren – Marktoberdorf, im Westen Gelände des Fliegerhorsts Kaufbeuren (ehemaliger Militärflugplatz, jetzt Technische Schule der Luftwaffe)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 47 m bis 50 m
Grundstückstiefe	ca. 56 m
Straßenfrontlänge	ca. 50 m

4.2 Beschaffenheit

Ebenes Gelände nordöstlich der Bebauung, Geländesprung entlang der südwestlichen Gebäudekante und nach Südwesten steil ansteigendes Gelände (um bis zu 20 m), die südwestliche Außenwand des Gebäudes ist im Erdgeschoss erdüberdeckt, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand vermutlich unterhalb der Kellergründungssohle, jedoch Hangschichtenwasser möglich

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Der bebaute Bereich des Grundstücks samt Umgriff mit einer Gesamtfläche von ca. 950 €/m² kann als baureifes Land entsprechend § 5 (4) ImmoWertV eingestuft.
Die unbebaute, südwestliche Hangfläche ist als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft entsprechend § 5 (1) ImmoWertV einzustufen.

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Gemischte Bebauung aus Wohnungen, Werkstatt- und Lagerflächen
GRZ rd. 0,5 (Grundflächenzahl bezogen auf baureife Teilfläche von 1.050 m²)
GFZ rd. 1,0 (Geschossflächenzahl bezogen auf baureife Teilfläche von 1.050 m²)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärmimmissionen können auf dem Grundstück durch die benachbarten gewerblichen Betriebe und die Bahnlinie Kaufbeuren-Marktoberdorf jedoch zeitweise bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Die Hofflächen im Nordosten zwischen dem Gebäude und der Straße sind mit Betonsteinpflaster belegt. Die Pflasterflächen vor dem Gebäudemitteltrakt, dem südlichen Gebäudetrakt und vor den Garagen Nr. 2 und 3 weisen starke Unebenheiten sowie Gras- und Unkrautbewuchs auf. Das Betonsteinpflaster bedarf in diesen Bereichen einer Neuverlegung.

An der Südostgrenze befindet sich eine 1,20 m bis 1,60 m hohe Kalksandsteinsichtmauer. Die Mauer ist am östlichen Abschluss durch Anfahren beschädigt.

Der steile Hang südwestlich der Gebäude (= Sondernutzungsfläche Nr. 1 bis Nr. 4) ist bewaldet, Mischwald mit Sträuchern. Die Waldfläche ist wildwachsend, nicht begehbar und im derzeitigen Zustand nicht als Garten nutzbar.

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. Das Grundstück ist nicht Bestandteil des Altlastenkatasters (Art. 3

BayBodSchG). Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

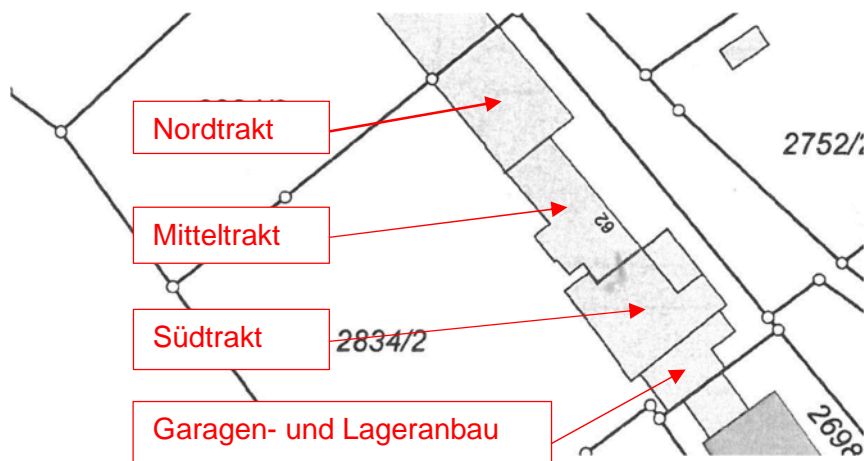
5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohn- und Betriebsgebäude mit 6 Raumeinheiten, wobei 5 Raumeinheiten bisher zu Wohnzwecken und eine Einheit für Werkstatt- und Lagerzwecke genutzt wurde. Das Wohn- und Betriebsgebäude gliedert sich in

- den nördlichen Baukörper (Nordtrakt) bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
- den mittleren Baukörper (Mitteltrakt) bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss
- den südlichen Baukörper (Südtrakt) bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss
- den südlichen eingeschossigen Garagen- und Lageranbau

Bauteilübersicht:



Gemäß Teilungserklärung vom 07.09.2000 und Nachträgen vom 21.09.2000, 17.06.2004 und 23.07.2004 sowie den Aufteilungsplänen ist das Objekt in folgende Raumeinheiten aufgeteilt:

Raumeinheit Nr. 1	Garage Nr. 1 im Erdgeschoss des Nordtrakts, abgeschlossene Wohnung Nr. 1 im Obergeschoss des Nordtrakts bestehend aus Diele, Abstellraum, WC, Bad, Küche, 3 Zimmern und Südbalkon
Raumeinheit Nr. 2	Garage Nr. 2 im südlichen Garagenanbau, abgeschlossene Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss des Mitteltrakts mit eigenem Hauseingang bestehend aus Treppe EG-OG und Diele, 2 WCs, Bad, Wohnküche und 6 Zimmern im Obergeschoss
Raumeinheit Nr. 3	Garage Nr. 3 und Keller Nr. 3 (=Lagerraum) im südlichen Garagenanbau, abgeschlossene Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss des Südtrakts mit eigenem Hauseingang bestehend aus Treppe EG-OG und Diele, Bad, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafzimmer im Obergeschoss
Raumeinheit Nr. 4	abgeschlossene Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss des Nordtrakts bestehend aus Treppe OG-DG und Diele, WC Bad, Küche, 3 Schlafzimmern, Wohnzimmer, Abstellraum und Dachterrasse
Raumeinheit Nr. 5	abgeschlossene gewerblich genutzte Einheit im Erdgeschoss des Nord- und Mitteltrakts bestehend aus 7 Lager- und Werkstatträumen, 2 WCs mit Vorräumen und dem Heizungsraum im Erdgeschoss

Raumeinheit Nr. 6	abgeschlossene gewerbliche Einheit im Erdgeschoss des südlichen Baukörpers bestehend aus 3 Lagerräumen im Erdgeschoss sowie einem Lagerraum und einem Luftraum im Obergeschoss
-------------------	--

Die Aufteilungspläne sind im Gutachten unter Anlage 12.4 und 12.5 abgedruckt.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht von den Aufteilungsplänen in folgenden Bereichen erheblich ab:


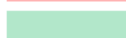
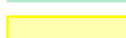

- Treppenhaus Erdgeschoss mit Zugang zur Wohnung der Raumeinheit Nr. 3 befindet sich innerhalb der Raumeinheit Nr. 6, Zugang zur Wohnung der Raumeinheit Nr. 3 ist nur über die Raumeinheit Nr. 6 möglich.
- Zwei Lagerräume der Raumeinheit Nr. 6 im Erdgeschoss sind nur über die Garage und den Kellerraum der Raumeinheit Nr. 3 zugänglich, östlicher Raum der Raumeinheit Nr. 6 ist zu einer Wohnung ausgebaut. Die Wohnung besteht aus Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Dusche/WC und Abstellraum.
- 1 Stellplatz der Raumeinheit Nr. 3 und 1 Stellplatz der Raumeinheit Nr. 6 sind im Obergeschoss teilweise überbaut, 2 Betonstützen im Erdgeschoss, Nutzung als Pkw-Stellplatz daher eingeschränkt
- Raumeinheit Nr. 3 im Obergeschoss und Räume der Raumeinheit Nr. 6 im Obergeschoss wurden zu einer Wohnung ausgebaut. Räumliche Trennung zwischen den Einheiten ist nicht mehr vorhanden. Zudem wurde die Wohnung nach Osten im Obergeschoss erweitert (Überbau auf Sondernutzungsrecht an 1 Stellplatz der Raumeinheit Nr. 6 und an 1 Stellplatz der Raumeinheit Nr. 3.) Die Wohnung besteht aus Diele, WC, Bad, Heizungsraum, Wohnküche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern, Balkon und Flachdachterrasse. Bei der Flachdachterrasse handelt es sich um Gemeinschaftseigentum.
- nichttragende Innenwände innerhalb der Raumeinheit Nr. 2 wurden großteils abgebrochen
- Garage Nr. 3 ist abweichend vom Plan nach Nordosten verlängert worden

Der nördliche, der mittlere und der südliche Baukörper sind im Ursprung mindestens 80 Jahre alt. Der südliche Baukörper wurde um 2005 umgebaut und im Obergeschoss erweitert. Der südliche eingeschossige Garagen- und Lageranbau wurde um 1969 errichtet.

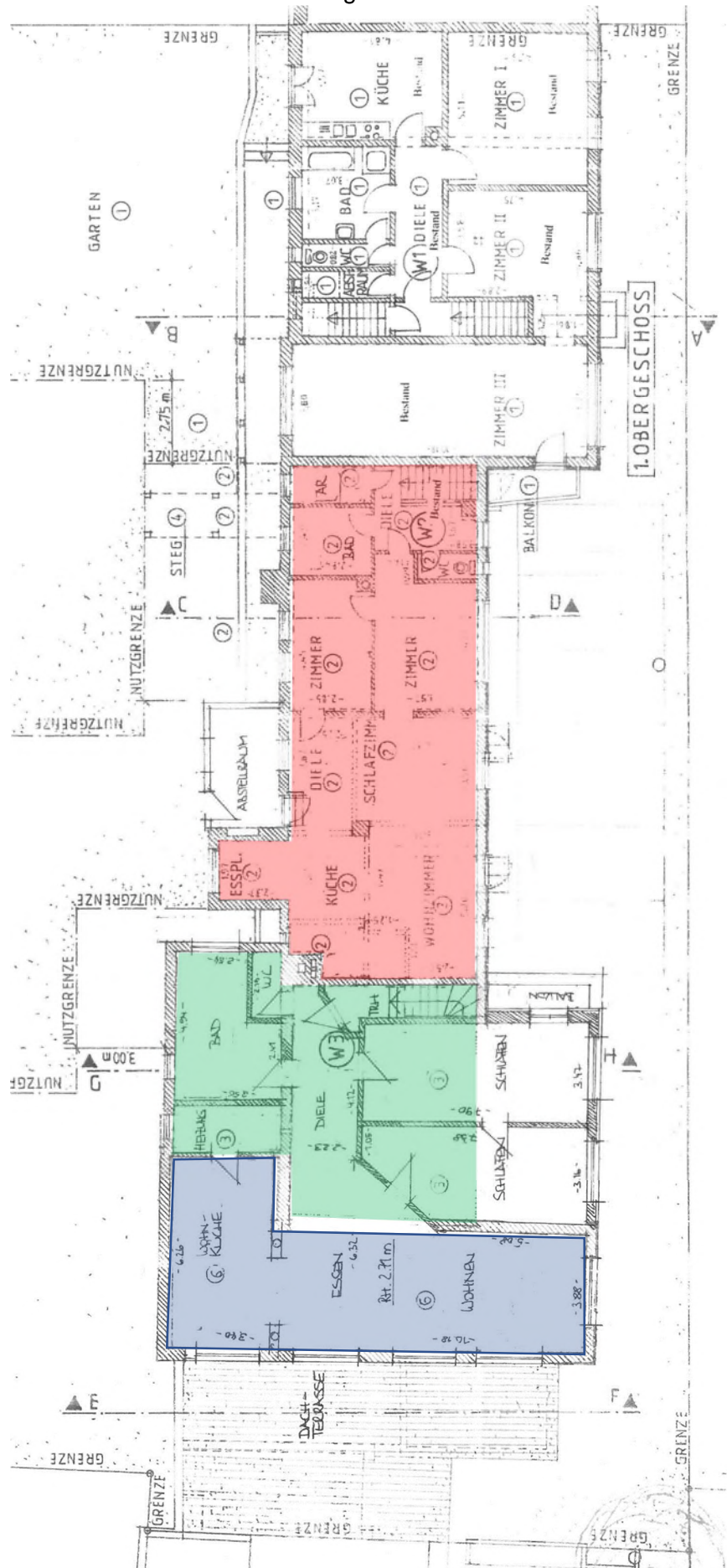
Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Nachfolgend sind die Grundrisspläne Erd- und Obergeschoss mit der tatsächlichen Raumaufteilung abgebildet. Die Raumeinheiten entsprechend Aufteilungsplan sind farbig hinterlegt.

Legende Farben:

Raumeinheit Nr. 2	
Raumeinheit Nr. 3	
Raumeinheit Nr. 5	
Raumeinheit Nr. 6	

Grundriss Obergeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung:



5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Erd-, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bei dem nördlichen Baukörper, Erd- und Obergeschoss bei dem mittleren und dem südlichen Baukörper, Erdgeschoss bei südlichem Garagen- und Lageranbau
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton oder Vollziegel
Kelleraußenwände	nicht vorhanden
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken über EG und OG nördlicher Baukörper, über Garage Nr. 2 und über Lagerraum R 10 der Raumeinheit Nr. 6, Kappendecke mit Vollziegelausfachung über EG Mitteltrakt (= Raumeinheit Nr. 5), Stahlbetondecke über OG Südtrakt und über südlichem Garagen- und Lageranbau
Treppen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Dach	Satteldach aus Holzkonstruktion über Nordtrakt, Pulldach in Holzkonstruktion über Mitteltrakt, Flachdach aus Betondecke über Südtrakt und über südlichem Garagen- und Lageranbau
Dacheindeckung	Betondachsteine über Nordtrakt, besandete Bitumendachbahn über Pulldach des Mitteltrakts, im nördlichen Bereich auf eine Breite von 5 m Kupferstehfalzblechdach, beschieferter Bitumenschweißbahn auf Flachdach Südtrakt, einlagige Bitumenschweißbahn auf Flachdach über südlichem Garagen- und Lageranbau
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech beim Nordtrakt, sonst Zinkblechdachrinnen
Ausbau:	
Fenster	siehe Beschreibung der einzelnen Raumeinheiten
Rolläden/Läden	nicht vorhanden
Türen/Tore	siehe Beschreibung der einzelnen Raumeinheiten
Innentüren	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Bodenbeläge	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden, siehe Beschreibung der einzelnen Raumeinheiten
Fassade	Verkleidung aus asbesthaltigen Faserzementplatten am Sockel bis 1 m Höhe an der Nordost- und Südostfassade sowie am Giebel Südost des Nordtrakts und am Sockel bis 0,9 m Höhe an der Nordostfassade des Mitteltrakts, sonst Verkleidung aus Kunststoffpaneelen mit Natursteingranulatbeschichtung an der Nordost- und Südostfassade des Nordtrakts und an der Nordostfassade des Mitteltrakts, Wärmedämmverbundsystem mit 14 cm Hartschaumdämmung, Putz und Anstrich an der Nordwest-, Nordost- und Südostfassade des Südtrakts und am südlichen Garagen- und Lageranbau, sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	siehe Beschreibung der einzelnen Raumeinheiten
Deckenbekleidungen	siehe Beschreibung der einzelnen Raumeinheiten
Dachschrägen	siehe Beschreibung der einzelnen Raumeinheiten
Besondere Bauteile	nicht vorhanden

Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden, jedoch 18 Solarkollektoren mit Aufständerung auf dem Flachdach des Südtrakts (zur Heizungsunterstützung)
Elektro	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden

Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gemeinschaftseigentum folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt:

- südwestliche Außenwand (zum Hang) weist im Erdgeschoss durchgehend und im Obergeschoss teilweise Verfärbungen, Ausblühungen und teilweise Schimmel auf, die Wand ist außenseitig im Erdgeschoss vollständig und im Obergeschoss teilweise erdüberdeckt. Ursache der Schäden ist eine Durchfeuchtung der Wand infolge fehlender oder schadhafter außenseitiger Abdichtung der Wand, Durchfeuchtung der Außenwand ist auch ursächlich für den modrigen Geruch im gesamten Erdgeschoss
- Bitumendachabdichtung über Mitteltrakt ist undicht, Dachrinnen sind voller Laub, mit Gras bewachsen und undicht. Infolge der bereits längerfristig bestehenden Undichtigkeiten an der Dachabdichtung sind die tragenden Teile des Holzdachstuhls und die Dachverschalung insbesondere im Traufbereich morsch. Der Dachstuhl über dem Mitteltrakt ist nicht mehr tragfähig und daher vollständig erneuerungsbedürftig.
- südwestliche Außenwand des Mitteltrakts ist im Erd- und Obergeschoss infolge längerem Feuchtigkeitseintritt stark durchfeuchtet und weist innenseitig Verfärbungen, Putzabplatzungen, Schimmel und Algenbefall auf, Innenwände im Erdgeschoss ebenfalls teilweise mit Feuchtigkeitsschäden
- Stahlträger der Kappendecke über dem Erdgeschoss des Mitteltrakts weisen Korrosion auf, Ziegelausfachungen der Decke sind infolge längerem Wassereintritt durchfeuchtet, Tragfähigkeit der Decke ist stark eingeschränkt
- Attikaabdichtung und Attikaabdeckung des Flachdachs über dem Südtrakt ist schadhaft und unvollständig und daher erneuerungsbedürftig
- Abplatzungen am Oberputz des Wärmedämmverbundsystems auf der Nordostseite des Südtrakts unterhalb der Attika auf bis zu 1,50 m Höhe infolge Undichtigkeiten an Attika
- Schlieren und Abplatzungen an Gewebespachtelung auf der Nordwestseite und der Südostseite des Südtrakts unter der Attika auf bis zu 1,50 m Höhe infolge Undichtigkeiten an der Attika
- Oberputz des Wärmedämmverbundsystems auf der Nordwestseite und der Südostseite des Südtrakts und am Garagen- und Lageranbau fehlt, bestehende Gewebespachtelung ist schadhaft
- Wärmedämmverbundsystem ist auf der Südostseite des Südtrakts im Sockelbereich unvollständig (im Sockelbereich am Anschluss Flachdach des südlichen Garagen- und Lageranbaus)
- Flachdachabdichtung über südlichem Garagen- und Lageranbau ist undicht, Anschlüsse an aufgehende Wände und an Attikaaufrichtungen sind nicht fachgerecht hergestellt, Attikaverblechungen fehlen, Flachdachablauf ist voller Laub
- starke Verfärbungen und Abplatzungen an der Gewebespachtelung der Fassaden des südlichen Garagen- und Lageranbaus infolge Undichtigkeiten an der Attika und fehlender Attikaabdeckung, Oberputz am Wärmedämmverbundsystem fehlt
- Abplatzungen an der Unterseite der Betondecke in der südlichen Garage und im Kellerraum Nr. 3 mit korrodierter Bewehrung, Außenwände Südost und Südwest der Garage mit Verfärbungen und Ausblühungen infolge Feuchtigkeitseintritt durch undichte Flachdachabdichtung
- Garagentor der Garage Nr. 2 ist defekt und erneuerungsbedürftig
- feuerhemmende Deckenbekleidung in Garage Nr. 2 fehlt
- Solarkollektoren auf dem Flachdach des Südtrakts sind schadhaft, funktionsuntüchtig und abzubauen, Aufständerung ist ohne Windsicherung ausgeführt.

Der Mitteltrakt ist stark baufällig und befindet sich am Ende der technischen Lebensdauer. Bei der Wertermittlung wird daher von einem Abbruch des Mitteltrakts ausgegangen. Im Bereich des Mitteltrakts befinden sich im Erdgeschoss Räumlichkeiten der Sondereigentumseinheit Nr. 5 und im Obergeschoss der Sondereigentumseinheit Nr. 2.

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum ermittelt sich für die Sondereigentumseinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6 wie folgt:

Leistung	Menge	EP	Gesamt
+ Feuchtigkeitsschäden an südwestlicher Außenwand beim Südtrakt	17 lfm	2.600 €	44.200 €
+ fehlende Attikaabdichtung und -abdeckung Südtrakt	44 lfm	180 €	7.920 €
+ Schäden am Oberputz Nordostseite Südtrakt	18 m ²	120 €	2.160 €
+ fehlender Oberputz und schadhafte Gewebespachtelung Südtrakt	73 m ²	85 €	6.205 €
+ fehlende Sockelausbildung Südtrakt	15 m	100 €	1.500 €
+ schadhafte Flachdachabdichtung über Garagen- und Lageranbau	64 m ²	125 €	8.000 €
+ fehlender Oberputz und schadhafte Gewebespachtelung Garagen- und Lageranbau	30 m ²	85 €	2.550 €
+ Abplatzungen an Betondecke Garage Nr. 3	1 pausch.	1.500 €	1.500 €
+ schadhaftes Garagentor Garage Nr. 2	1 pausch.	2.200 €	2.200 €
+ fehlende feuerhemmende Deckenbekleidung in der Garage Nr. 2	19 m ²	90 €	1.710 €
+ Abbau Solarkollektoren einschl. Aufständering	1 pausch.	2.500 €	2.500 €
= Wertminderung Gemeinschaftseigentum gesamt			80.445 €
davon Anteil Raumeinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6	MEA	625,51/1000	50.319 €

Die Beseitigung der Baumängel/Bauschäden ist für die weitere Nutzung des Gebäudes zwingend. Die geschätzten Mängel-/Schadensbeseitigungskosten werden daher in voller Höhe wertmindernd in Ansatz gebracht.

5.3 Raumeinheit Nr. 2

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas im WC, sonst Kunststofffenster oder Holzfenster mit Isolierglas, ca. 40 bis 50 Jahre alt
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Türen/Tore	Kunststoffeingangstüre mit Isolierglas, Aluaußentüre mit Einfachglas zum Garten Südwest
Innentüren	nicht vorhanden, Innentürelemente wurden ausgebaut
Bodenbeläge	Fliesen in Diele, im WC und im Bad, sonst Spanplattenunterboden tlw. mit PVC-Belag, größtenteils ohne Belag
Treppen	Holztreppe EG-OG
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad dreiseitig raumhoch, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten
Decken- bzw. Dachschrägenbekleidungen	Putz und Anstrich oder Tapeten, tlw. Styropordeckorbekleidung, Paneelbekleidung im WC
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Garage Nr. 2	Betonboden mit Glattstrich, Wände mit Putz und Anstrich, Holzkipptor

Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne und Waschbecken im Bad, funktionsuntüchtig, ansonsten alle sanitären Einrichtungen und Leitungen demontiert
Heizung	Heizkörper in allen Räumen, Heizleitungen verlaufen im Sockel ohne Verkleidung, Etagenheizgerät wurde abgebaut
Elektro	einfache, funktionsuntüchtige Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Raumeinheit Nr. 2 befindet sich in einem stark baufälligen und nicht bewohnbaren Zustand. Infolge der undichten Dachabdichtung und des langjährigen Feuchtigkeitseintritts sind, wie bereits beim Gemeinschaftseigentum beschrieben, die tragenden Balken des Pultdaches stark durchfeuchtet, teilweise morsch und nicht mehr tragfähig, Die Dachschrägenbekleidung in der Wohnung ist daher im westlichen Bereich abgefallen, die Wände der südwestlichen Außenwand sind stark durchfeuchtet und weisen Schimmel auf. Der Spanplattenboden in der Wohnung ist ebenfalls großteils durchfeuchtet, aufgequollen und weist Schimmel und Algen auf. An den Wänden in der gesamten Wohnung hat sich insbesondere am Deckenanschluss Schimmel gebildet.

Die Innenwände im südlichen Bereich der Wohnung sowie die Innentürelemente wurden ausgebaut. Die gesamte Haustechnik und die Bad- und WC-Ausstattung sind funktionsuntüchtig bzw. abgebaut.

Die Wandanstriche in der Garage Nr. 2 sind abgenutzt, der Wandputz ist unvollständig. Es fehlt eine feuerhemmende Deckenbekleidung in der Garage. Das Garagentor ist defekt und erneuerungsbedürftig.

5.4 Raumeinheit Nr. 3 im OG mit Räumen der Raumeinheit Nr. 6

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas (aus 2005)
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Innentüren	Holzumfassungszagen und Holztürblätter mit lackierter Oberfläche
Bodenbeläge	Betonrohboden im Heizungsraum, Fliesen in der Diele, Laminat im Wohnzimmer und in den 2 Schlafzimmern, sonst Estrich ohne Belag
Treppen	Betontreppe EG-OG ohne Belag
Wandbekleidungen	Grundputz im Bad und WC, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betonfertigteildecke mit Reibeputz und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	holzbefuerter Kachelofen mit Wassertasche für Heizungsunterstützung, Fronten gemauert und verputzt, unfertiger Zustand
Garage Nr. 3	Betonboden mit Glattstrich, Wände mit Putz und Anstrich, flach geneigtes Pultdach aus Stahlbetondecke, Sektionaltor mit Elektroantrieb
Lager Nr. 3 im EG	Betonboden mit Glattstrich, Wände mit Putz und Anstrich, flach geneigtes Pultdach aus Stahlbetondecke, 2flg. Kunststofftüre zum Lagerraum Nr. 6
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC, Anschlüsse für Badewanne, Duschwanne, WC, Waschbecken und Waschmaschine im Bad,

	freistehende Whirlpoolwanne und eine Fertigduschkabine im Bad mit provisorischem Anschluss, Spülenanschluss in der Wohnküche
Heizung	erdgasbefeuerte Etagenheizung mit Warmwasserbereitung, erdgasbefeuerter Brennwertheizkessel Fabr. Junkers ZSBR 7-28 A 23, Baujahr 2002, Warmwasserspeicher 350 l, Fußbodenheizung in allen Räumen, zusätzlich Handtuchwärmerheizkörper, Warmwasserbereitung zusätzlich über Elektrodurchlauferhitzer
Elektro	durchschnittliche Ausstattung, unfertiger Zustand

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wohnung im Obergeschoss innerhalb der Raumeinheiten Nr. 3 und 6 befindet sich in einem unfertigen Zustand. Es fehlen folgende Ausbauteile:

- Estrich, Bodenbelag im Heizungsraum, Wandputz ist unvollständig
- Bodenbelag in der Wohnküche, im WC und im Bad
- Vormauerungen und Wärmedämmung im Bad West- und Nordwand
- Wandfliesen im Bad und im WC, Wandputz im Bad ist unvollständig
- Elektroinstallation im Bad und in der Wohnküche
- Verputz bzw. Verkachelung am Kachelofen
- Brüstungsgeländer an Fenstertüre an Fenstertüre auf Nordostseite
- Bodenbelag und Brüstungsgeländer auf Dachterrasse
- Bodenbelag und Geländer Balkon Nord
- Treppenbelag und Handlauf Treppe

Die Wohnung wurde um 2005 ausgebaut. Dabei wurden der Brennwertheizkessel, der Warmwasserspeicher und der Kachelofen gebraucht eingebaut.

Die Wohnung befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Die Wand- und Deckenanstriche sind abgewohnt und im Bereich des Kachelofens stark verrußt. Bodenbeläge, Fenster, Türen und die sanitären Einrichtungen sind verschmutzt. In der Wohnung besteht ein modriger Geruch.

Eine Funktionsprüfung der Heizung und der sanitären Einrichtungen konnte nicht durchgeführt werden. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Heizanlagentechnik funktionsuntüchtig und erneuerungsbedürftig ist. Ebenso wird unterstellt, dass die sanitären Rohrinstallationen und sanitären Einrichtungen wegen möglicher Frostschäden und der augenscheinlich nicht fachgerechten Ausführung erneuerungsbedürftig sind.

Die Wand- und Deckenanstriche in der Garage Nr. 3 und im Lagerraum Nr. 3 sind abgenutzt. Der Wandputz ist im Bereich des Durchgangs unvollständig.

Die Wertminderung wegen des unfertigen Zustands innerhalb der Wohnung Nr. 3 und 6 ermittelt sich wie folgt:

Leistung	Menge	EP	Gesamt
+ Estrich Heizungsraum	6 m ²	55 €	330 €
+ Wandputz Heizungsraum	13 m ²	22 €	286 €
+ Bodenbelag Küche, Bad, WC	39 m ²	90 €	3.510 €
+ Wandfliesen Bad, WC	30 m ²	98 €	2.940 €
+ Vormauerung Bad	19 m ²	120 €	2.280 €
+ Abbau Kachelofen	1 pausch.	1.500 €	1.500 €
+ Brüstungsgeländer Fenstertüren	7 m	330 €	2.310 €
+ Bodenbelag Terrasse	20 m ²	90 €	1.800 €
+ Geländer Dachterrasse	19 m	320 €	6.080 €
+ Bodenbelag Balkon	3 m ²	90 €	270 €
+ Geländer Balkon	4 m	320 €	1.280 €
+ Restarbeiten Elektroinstallation	1 pausch.	2.000 €	2.000 €
+ Heizanlagentechnik	1 pausch.	16.000 €	16.000 €
+ Bad- und WC-Ausstattung	1 pausch.	18.000 €	18.000 €

+ Treppenbelag und Handlauf Treppe	1 pausch.	4.500 €	4.500 €
+ Malerarbeiten und Sonstiges	1 pausch.	6.000 €	6.000 €
= Restbaukosten Wohnung Nr. 3 + 6			69.086 €
- Alterswertminderung	-44,9%		- 31.018 €
= Wertminderung wegen unfertigem Zustand Nr. 3+6 gerundet			38.068 € 38.000 €

Die Wertminderung wegen des unfertigen Zustands und der Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Herstellungs- und Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Im vorliegenden Fall werden die um die Alterswertminderung reduzierten Kosten in Ansatz gebracht.

Die Wertminderung wegen unfertigem Zustand, gliedert sich für die Sondereigentumseinheiten Nr. 3 und Nr. 6 wie folgt auf:

Leistung	Menge	EP	Gesamt
+ Estrich Heizungsraum	6 m ²	55 €	330 €
+ Wandputz Heizungsraum	13 m ²	22 €	286 €
+ Bodenbelag Bad, WC	17 m ²	90 €	1.530 €
+ Wandfliesen Bad, WC	30 m ²	98 €	2.940 €
+ Vormauerung Bad	19 m ²	120 €	2.280 €
+ Abbau Kachelofen	1 pausch.	1.500 €	1.500 €
+ Brüstungsgeländer Fenstertüren	5 m	330 €	1.650 €
+ Bodenbelag Balkon	3 m ²	90 €	270 €
+ Geländer Balkon	4 m	320 €	1.280 €
+ Restarbeiten Elektroinstallation	1 pausch.	2.000 €	2.000 €
+ Heizanlagentechnik	41% pausch.	16.000 €	6.560 €
+ Treppenbelag und Handlauf Treppe	1 pausch.	4.500 €	4.500 €
+ Bad- und WC-Ausstattung	1 pausch.	18.000 €	18.000 €
+ Malerarbeiten und Sonstiges	41% pausch.	6.000 €	2.460 €
= Restbaukosten Wohnung Nr. 3			45.586 €
- Alterswertminderung	-44,9%		- 20.467 €
= Wertminderung wegen unfertigem Zustand Nr. 3 gerundet			25.119 € 25.000 €

Leistung	Menge	EP	Gesamt
+ Bodenbelag Küche	22 m ²	90 €	1.980 €
+ Brüstungsgeländer Fenstertüren	2 m	330 €	660 €
+ Bodenbelag Terrasse	20 m ²	90 €	1.800 €
+ Geländer Dachterrasse	19 m	320 €	6.080 €
+ Heizanlagentechnik	59% pausch.	16.000 €	9.440 €
+ Malerarbeiten und Sonstiges	59% pausch.	6.000 €	3.540 €
= Restbaukosten Wohnung Nr. 6			23.500 €
- Alterswertminderung	-44,9%		- 10.551 €
= Wertminderung wegen unfertigem Zustand Nr. 6 gerundet			12.949 € 13.000 €

5.5 Raumeinheit Nr. 5 im Erdgeschoss

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Türen	Holzeingangstüre mit Einfachglas, 2-flg. Holztor mit Einfachglas im Raum R7, innenseitig zusätzlich Sektionaltor, Baujahr 2007
Innentüren	Stahlblechtüre im Heizungsraum und im Raum R8, Holzumfassungszagen und Holztürblätter mit lackierter Ober- fläche in den WCs
Bodenbeläge	Betonboden mit Glattnstrich mit unterschiedlichem Höhenniveau, im Raum R1/R2 mit Fertigparkett
Treppen	nicht vorhanden
Wandbekleidungen	teilweise Fliesen in den WCs, im Raum R5 und im Raum R8, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich, tlw. Paneelbekleidung im Raum R3
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Anschlüsse für Stand-WC und Waschbecken in den WCs, Edelstahlausgussbecken im Raum R5, Rohrinstallation unvollständig und funktionsuntüchtig
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung für Versorgung Raumeinheiten Nr. 1, 5 und 6 Heizkörper im Raum R7, sonst keine Heizkörper oder Warmwasseranschlüsse in Raumeinheit Nr. 5 vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung, Aufputzinstallation, großteils überaltert und funktionsuntüchtig

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Raumeinheit Nr. 5 wurde zuletzt als Lager und Zweiradwerkstatt genutzt und weist einen allgemeinen Instandhaltungszustand an Wand- und Deckenanstrichen auf. Die sanitären Einrichtungen in den WCs sind abgebaut. In der Raumeinheit besteht aufgrund der Feuchtigkeitsschäden an den Wänden und der Decke ein stark modriger Geruch.

Die gesamte Ausstattung der Raumeinheit Nr. 5 ist überaltert und abgenutzt.

Das Brennwertheizgerät im Heizungsraum wurde im Jahr 2020 durch den Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 erneuert und befindet sich in dessen Eigentum. Das Brennwertheizgerät versorgt derzeit nur die Sondereigentumseinheit Nr. 1.

5.6 Raumeinheit Nr. 6 im Erdgeschoss

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas (aus 2009)
Rollladen/Läden	nicht vorhanden, innenliegende Vertikaljalosien im Wohnraum
Türen	Kunststoffeingangstüre mit Isolierglas (aus ca. 2005) im Treppenraum
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holzfüllungstürblätter mit lackierter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen in Dusche/WC, im Abstellraum und im Bereich der Kochnische, Laminat im Wohn-/Schlafzimmer, Estrich ohne Belag im Treppenraum
Treppen	Betontreppe ohne Belag vom Treppenraum zur Raumeinheit Nr. 3 ins Obergeschoss

Wandbekleidungen	Fliesen in Dusche/WC raumhoch, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton und Anstrich, in Dusche/WC mit Styropordeckorbekleidung
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküchenzeile aus ca. 2009
Lagerräume Nr. 6	Betonboden mit Glatzstrich mit unterschiedlichem Höhenniveau, Wände mit Putz, teilweise Fliesen, Betondecke im westlichen Raum R11 mit Styroporplatten bekleidet, Holzbalkendecke im östlichen Raum R10 mit Gipskarton bekleidet, im Raum 11 befinden sich 2 Pufferspeicher mit je 1.000 l Fassungsvermögen, Pumpen und Ausdehnungsgefäße
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne mit Plexiglasduschtrennwand, Stand-WC und Wachbecken in der Dusche/WC, Spülenanschluss in der Kochnische, Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
Heizung	Fußbodenheizung, Handtuchwärmerheizkörper in Dusche/WC, Versorgung der Heizung erfolgte bisher von Heizzentrale in Wohnung Nr. 3/6 im Obergeschoss
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung in innenliegender Dusche/WC

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wohnung innerhalb der Raumeinheit Nr. 6 wurde vermutlich um 2005 - 2009 eingebaut. Die Wand- und Deckenanstriche sind abgewohnt und vergilbt. Fliesen und Einrichtungsgegenstände in der Dusche/WC sind ungepflegt und verschmutzt. Die Vertikaljalousien sind ebenfalls stark vergilbt.

Derzeit besteht kein Anschluss an eine funktionstüchtige Heizzentrale.

In der Raumeinheit besteht ein stark modriger Geruch.

Die Küchenzeile ist abgenutzt und wertlos.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Grundstück gliedert sich in die bebaute baureife Teilfläche samt Umgriff von rd. 1.050 m² und die südwestliche Hangfläche von 1.712 m². Bei der Hangfläche handelt es sich um eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, die baulich nicht nutzbar ist.

Der Nordtrakt des Anwesens befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Der Mitteltrakt mit den Raumeinheiten Nr. 2 und 5 ist stark baufällig und abbruchreif. Der Südtrakt befindet sich in einem unfertigen Zustand und weist erhebliche Baumängel- und Bauschäden auf.

Sondereigentum Raumeinheit Nr. 2:

Die Raumeinheit Nr. 2 befindet sich im baufälligen Mitteltrakt und ist im derzeitigen Zustand ohne Nutzungszweck. Bei der Bewertung wird von einem Abbruch des Mitteltrakts ausgegangen. Bei der Bewertung der Raumeinheit Nr. 2 wird daher nur der Bodenwertanteil der Raumeinheit Nr. 2 zugrunde gelegt. Die Abbruchkosten werden nicht in Abzug gebracht, da am Grundstücksmarkt bei der Kaufpreisbemessung derzeit die Abbruchkosten unberücksichtigt bleiben.

Sondereigentum Raumeinheit Nr. 3:

Die Raumeinheit Nr. 3 wurde um 2005 in Verbindung mit den Räumlichkeiten der Raumeinheit Nr. 6 im Obergeschoss zu einer abgeschlossenen Wohnung ausgebaut. Dabei wurde die Raumeinheit Nr. 3 nach Nordosten auf Gemeinschaftseigentum erweitert.

Die abgeschlossene Wohnung Nr. 3 und 6 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guter Belichtung. Die Wohnung befindet sich jedoch in einem unfertigen Zustand.

Die Wohnung ist möbliert. Die Kosten für das Räumen und Entsorgen der Wohnungseinrichtung werden auf 2.000 € geschätzt.

Die Garage Nr. 3 und der Kellerraum Nr. 3 entsprechen ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws, von Zweirädern, Gartengeräten und dgl. Im Kellerraum Nr. 3 lagern Motorteile, Autoreifen, Möbel, Hausrat und 2 Stahlblechöltanks mit je 750 l Fassungsvermögen und einer elektrischen Tankpumpe mit Zapfpistole. Die Öltanks sind voll, der Inhalt ist nicht bekannt. Die Kosten für das Entsorgen der Gegenstände einschl. der Öltanks mit Inhalt werden auf 2.500 € geschätzt.

Sondereigentum Raumeinheit Nr. 5 im Erdgeschoss:

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss der Raumeinheit verfügen über eine einfache und überalterte Ausstattung, sind unbeheizt und weisen einen allgemeinen Instandhaltungsstau auf. Das Brennwertheizgerät im Heizungsraum versorgt nur die Raumeinheit Nr. 1.

In den Räumen der Raumeinheit Nr. 5 lagern Baumaterialien, Möbel, Hausrat, Unrat, Motorroller, Mopeds, Fahrzeugteile, Werkzeug und verschiedene Maschinen. Die Kosten für das Räumen und Entsorgen der Gegenstände werden unter Berücksichtigung des Wertstofflerlöses auf 8.000 € geschätzt.

Sondereigentum Raumeinheit Nr. 6 im Erdgeschoss:

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung. Der Wohn-/Schlafraum wird jedoch nur unzureichend belichtet. Die Wohnung verfügt über keine eigene Heizzentrale und ist auch derzeit ohne Anschluss an eine funktionstüchtige Heizzentrale. Der Wohnungseinbau ist ohne baurechtliche Genehmigung erfolgt. Bei der Bewertung wird eine künftige Büronutzung in den Wohnräumen unterstellt.

Die Lagerräume Nr. 6 im Erdgeschoss sind einfach ausgestattet, unbeheizt und fensterlos. Der Zugang zu den Lagerräumen ist derzeit nur über die Garage Nr. 3 möglich.

In den Lagerräumen Nr. 6 lagern Installationsmaterial (Heizung/Sanitär), verschiedene Maschinen, Baumaterialien und Unrat. Die Kosten für das Räumen und Entsorgen der Gegenstände werden unter Berücksichtigung des Wertstofflerlöses auf 1.500 € geschätzt.

Baugenehmigung:

Der Einbau der Wohnung Raumeinheit Nr. 3 und 6 im Obergeschoss des Südtrakts wurde mit Bescheiden der Stadt Kaufbeuren vom 13.07.2005 und 14.11.2005 baurechtlich genehmigt. Die

Baugenehmigung sieht für die Raumeinheit Nr. 6 im Erdgeschoss nur eine Lagernutzung vor. Der teilweise Ausbau der Raumeinheit Nr. 6 zu einer Wohnung ist baurechtlich nicht genehmigt.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor.

Der bauliche Wärmeschutz des Mitteltrakts ist als einfach und unzureichend einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Bodenplatte, der Außenwände, der Fenster und der Dachschrägen.

Der bauliche Wärmeschutz des Südtrakts ist als durchschnittlich einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Decke über den unbeheizten Lagerräumen und der südwestlichen Außenwand.

Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit:

Der Mitteltrakt mit den Raumeinheiten Nr. 2 und 5 ist technisch und wirtschaftlich überaltert und abbruchreif. Bei der Bewertung wird daher fiktiv von einem Abbruch und Neubau des Mitteltrakts ausgegangen.

Die Wohnung im Obergeschoss des Südtrakts (Raumeinheit Nr. 3 und 6) eignet sich nach Fertigstellung und Behebung der Baumängel-/Bauschäden für eine Wohnnutzung.

Die Räumlichkeiten der Raumeinheiten Nr. 6 im Erdgeschoss eignen sich für eine Lager- und Büronutzung.

Wirtschaftliche Einheit:

Das Sondereigentum an den Raumeinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6 bildet aufgrund der teilweise vom Aufteilungsplan stark abweichenden Raumaufteilung, des stark baufälligen Zustands des Mitteltrakts, der ansonsten bestehenden Baumängel/Bauschäden und des unfertigen Zustands des Gemeinschaftseigentums eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Bei einer gesonderten Betrachtung und Bewertung der einzelnen Raumeinheiten sind aufgrund der beschriebenen Merkmale erhebliche Abschläge vorzunehmen, da die Marktgängigkeit stark eingeschränkt ist.

Marktlage:

In Kaufbeuren besteht derzeit eine rege Nachfrage nach sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Wohngebäuden bzw. gemischt genutzten Gebäuden. Die Verkäuflichkeit der wirtschaftlichen Einheit wird als mittel bis gut eingestuft.

Die einzelnen Raumeinheiten sind bei getrennter Verwertung hingegen als nicht marktgängig und schwer verkäuflich einzustufen.

7 Wertermittlung der wirtschaftlichen Einheit

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

Nach § 8.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 15 und 16 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei dem zu bewertenden Objekt 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 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes habe ich die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Kaufbeuren herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 1330. Der Bodenrichtwert Stand 31.12.2020 wird für baureife Mischgebietsflächen in dieser Bodenrichtwertzone mit 160 €/m² erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 31.12.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Das Grundstück gliedert sich in die baureife Teilfläche mit rd. 1.050 m² und die südwestliche Hangfläche mit 1.712 m². Bei der Hangfläche handelt es sich um eine Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, die baulich nicht nutzbar ist.

Die baureife Teilfläche weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Das Grundstück gilt nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Der Bodenwert für die baureife Teilfläche ermittelt sich somit zu:

Abgabefreier Bodenrichtwert 160 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	31.12.2020	15.11.2021	1,03	165 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	165 €/m ²
GFZ	k.A.	1,0	1,00	165 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	1050	1,00	165 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	165 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	165 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				165 €/m ²

Bei der Hangfläche wird Bodenwert von Gartenland im unteren Bereich der üblichen Spanne von 15 bis 25 €/m² mit 15 €/m² angesetzt.

Der Bodenwert ermittelt sich somit gesamt zu:

Flurnummer 2834/2	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
Baureife Teilfläche	1050 m ²	x	165 €/m ²	173.250 €
+ Fläche Land- und Forstwirtschaft	1712 m ²	x	15 €/m ²	25.680 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert FINr. 2834/2 gesamt				198.930 €
gerundet				199.000 €

Der Bodenwertanteil für die zu bewertenden Sondereigentumseinheiten ermittelt sich wie folgt:

Sondereigentum Raumeinheit Nr. 2	143,10/1000	aus	199.000 €	28.477 €
Sondereigentum Raumeinheit Nr. 3	121,18/1000	aus	199.000 €	24.115 €
Sondereigentum Raumeinheit Nr. 5	206,00/1000	aus	199.000 €	40.994 €
Sondereigentum Raumeinheit Nr. 6	155,23/1000	aus	199.000 €	30.891 €
Bodenwertanteil Nr. 2, 3, 5 und 6				124.476 €

7.3 Ertragswert der wirtschaftlichen Einheit Nr. 2, 3, 5 und 6

Das Sondereigentum an den Raumeinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6 bildet eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 17 - 20 ImmoWertV müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

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

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens 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:

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da alle Sondereigentumseinheiten nicht vermietet bzw. ungenutzt sind.

Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

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

Für Garagen ist in Kaufbeuren eine Miete von 2,25 €/m² bis 2,75 €/m² marktüblich. Für die Garagen Nr. 3 und 5 und die Lagerfläche Nr. 3 im EG wird eine Miete im mittleren Bereich dieser Spanne in Höhe von 2,50 €/m² und für den erdgeschossigen Lagerraum R7 innerhalb der Raumeinheit Nr. 5 im Erdgeschoss in Höhe von 2,75 €/m² als marktüblich angesehen.

Für die abgeschlossene Wohnung innerhalb der Raumeinheit Nr. 6 wird eine künftige Büronutzung unterstellt. Die Mieten für Büros im Stadtgebiet von Kaufbeuren bewegen sich in einer Spanne von 7,00 € bis 9,00 €/m²-Nutzfläche. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Stadtrandlage und der unzureichenden Belichtung eine Miete im unteren Bereich der Spanne mit 7,00 €/m² angesetzt.

Für die innenliegenden Lagerräume im Erdgeschoss der Raumeinheit Nr. 6 wird aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit eine Miete in Höhe von 2,00 €/m²-Nutzfläche als marktüblich angesehen.

Die Mieten für oberirdische Stellplätze liegen in Kaufbeuren im Mittel bei 25 €/Stellplatz/Monat.

Durch Auswertung von Mietangeboten (Print- und Internet) aus dem Zeitraum Januar 2020 bis November 2021 wurde von IMV-Online für Wohnungen in Kaufbeuren mit einer Wohnfläche von 125 m² bis 175 m², Baujahr bis 2010 folgende Angebotspreise festgestellt:

100 pro Seite													
neu	Stadt	Stadtteil	Typ	Zi.	Wfl.	Gfl.	BJ	EUR	EUR/m ² -Wfl.	EUR/m ² -Gfl.	Quelle	Datum	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	2	133		1988	795,00	5,98		ImmoWelt	14.09.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	4	143		1991	1.200,00	8,39		ImmoWelt	02.03.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Hirschzell	ETW	4	170		1984	900,00	5,29		Scout24	05.03.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	5	165		1904	1.350,00	8,18		Scout24	27.04.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	4	150		1900	1.050,00	7,00		ImmoWelt	18.05.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	5	130		1985	1.020,00	7,85		ImmoNet	27.05.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	5	130		1985	1.020,00	7,85		Kalaydo	28.05.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	4	130		1965	810,00	6,23		Scout24	31.08.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kleinkemnat	ETW	4	136		1967	1.049,00	7,71		Scout24	29.06.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kleinkemnat	ETW	4	136		1967	995,00	7,32		Scout24	20.07.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	PENTH	4	140		1970	1.200,00	8,57		Scout24	24.07.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	4	125		1850	875,00	7,00		Scout24	03.08.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	DTW	6	160		1900	1.350,00	8,44		Kalaydo	31.08.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	6	160		1900	1.500,00	9,38		Kalaydo	24.08.2020	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Neugablonz	ETW	4	165		1981	990,00	6,00		Scout24	22.02.2021	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	4	130		1899	880,00	6,77		Scout24	10.03.2021	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	3	128		1966	850,00	6,64		ImmoWelt	04.07.2021	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Kaufbeuren	ETW	2	136		1988	910,00	6,69		Scout24	29.11.2021	
<input type="checkbox"/>	Kaufbeuren	Neugablonz	ETW	4	142		1968	1.049,00	7,39		Scout24	29.11.2021	
Summenwerte (Σ)						2.709		19.793,00					
Durchschnittswerte (Ø)						143		1.041,74	7,30				

Für die Wohnung Nr. 3 und 6 im Obergeschoss des Südtrakts wird unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage, der Wohnungsgröße und der durchschnittlichen Ausstattung eine Miete in Höhe von 7,00 €/m²-Wohnfläche als marktüblich angesehen.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 19 (2) ImmoWertV sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

Die Verwaltungskosten orientieren sich am durchschnittlichen Preisniveau gewerblich tätiger Hausverwaltungen. Diese bewegen sich bei ähnlicher Gebäude- und Nutzungssituation je Einheit in einer Spanne von 260 € bis 280 €. Angesetzt wird für jede Sondereigentumseinheit ein jährlicher Betrag von 270 € und für die Garagenstellplätze ein Betrag in Höhe von 30 €/Stellplatz.

Die anzusetzenden Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um das Anwesen über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Die Höhe der Instandhaltungskosten wird im Wesentlichen durch den Erhaltungszustand und den Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen beeinflusst. Als Bezugsgröße für die Instandhaltungskosten wird auf die vermietbaren Nutzflächen abgestellt.

In Anlehnung an objekttypische Durchschnittsschätze werden im vorliegenden Fall folgende jährliche Instandhaltungskosten für sachgerecht gehalten:

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| - Garagen und Lagerräume | 4,00 €/m ² -Nutzfläche |
| - Wohnung | 11,50 €/m ² -Wohnfläche |
| - Büro | 10,00 €/m ² -Nutzfläche |
| - oberirdische Stellplätze | 25,00 €/Stellplatz |

Die kalkulatorischen Kosten des Mietausfallwagnisses berücksichtigen das Risiko von Ertragsausfällen, das der Eigentümer eines Grundstücks durch Leerstände oder Insolvenz eines Mieters zu tragen hat. Die Höhe des Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage des Objektes bestimmt. Unter Berücksichtigung einer üblicherweise zu beobachtenden Kalkulationsspanne für das Mietausfallwagnis von 3,00 % bis 5,00 % bei gemischt genutzten Objekten wird das Mietausfallwagnis im vorliegenden Fall im mittleren Bereich der Spanne mit 4,0 % angenommen.

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 wird eine selbständige Nutzung des Mitteltrakts unterstellt. Der Bodenwertanteil der Raumeinheit Nr. 2 ist daher nur für den Garagenanteil mit ca. 15 % und der Bodenwertanteil der Raumeinheit Nr. 5 anteilig nur mit ca. 50 % nicht zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages werden daher nur folgende Bodenwertanteile zugrunde gelegt:

Raumeinheit Nr. 2	15 % aus	143,10/1000	aus	199.000 €	4.272 €
Raumeinheit Nr. 3		121,18/1000	aus	199.000 €	24.115 €
Raumeinheit Nr. 5	50 % aus	206,00/1000	aus	199.000 €	20.497 €
Raumeinheit Nr. 6		155,23/1000	aus	199.000 €	30.891 €
<hr/>					
Rentierlicher Bodenwertanteil					79.774 €

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 (3) ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Kaufbeuren werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für gemischt genutzte Objekte mit überwiegender Wohnnutzung Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 4,0 bis 4,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von gemischt genutzten Objekten mit überwiegender Wohnnutzung wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,5 bis 4,0 % festgestellt. Beim vorliegenden Objekt besteht aufgrund des teilweise baufälligen Zustands ein erhöhtes objektspezifisches Risiko. Der Liegenschaftszinssatz wird daher im oberen Bereich der Spanne mit 4,0 % angesetzt.

Ertragswertberechnung:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Garage Raumeinheit Nr. 2	19 m ²	2,50 €	48 €
+ Wohnung Raumeinheit Nr. 3 und 6	161 m ²	7,00 €	1.127 €
+ Garage und Lager Nr. 3	45 m ²	2,50 €	113 €
+ Lagerraum R7 Raumeinheit Nr. 5	56 m ²	2,75 €	154 €
+ Wohnung Raumeinheit Nr. 6 (Büro)	39 m ²	7,00 €	273 €
+ Lagerräume Raumeinheit Nr. 6	43 m ²	2,00 €	86 €
+ oberirdische Stellplätze	7 St.	25,00 €	175 €
<hr/>			
= Monatlicher Ertrag:			1.976 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		23.712 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Nutzeinheiten	4 St.	270,00 €/St.	1.080 €
- Garagen	2 St.	30,00 €/St.	60 €
Instandhaltungskosten			
- Garage Nr. 2	19 m ²	4,00 €/m ²	76 €
- Wohnung Nr. 3 und 6	161 m ²	11,50 €/m ²	1.852 €
- Garage und Lager Nr. 3	45 m ²	4,00 €/m ²	180 €
- Lagerraum R7 Raumeinheit Nr. 5	56 m ²	4,00 €/m ²	224 €
- Wohnung Raumeinheit Nr. 6 (Büro)	39 m ²	10,00 €/m ²	390 €
- Lagerraum Raumeinheit Nr. 6	43 m ²	4,00 €/m ²	172 €
- oberirdische Stellplätze	7 St.	25,00 €/St.	175 €
Mietausfallwagnis		4%	948 €
<hr/>			
- Bewirtschaftungskosten gesamt		22%	5.157 € - 5.157 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			18.555 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	4,00%		
- Bodenwertverzinsung	4,00%	aus 79.774 €	- 3.191 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			15.364 €
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre		
x Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	17,29		
<hr/>			
= Ertragswert der baulichen Anlage	15.364 €	17,29	265.676 €
+ Bodenwertanteil Nr. 2, 3, 5 und 6			199.000 €
<hr/>			
= Vorläufiger Ertragswert			464.676 €

Besondere objektspezifische Merkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV sind besondere objektspezifische Merkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Gemeinschaftseigentum laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des unfertigen Zustands der Wohnung Nr. 3 und 5 im Obergeschoss laut Aufstellung unter Pkt. 5.4
- des Instandhaltungsstaus innerhalb der Raumeinheit Nr. 6 in Höhe von 80 €/m² Nutzfläche
- der Kosten für das Räumen des Gebäudes
- der Schäden am Betonsteinpflaster im Bereich der Hoffläche und der Stellplätze und der ungepflagten Grünflächen im Hangbereich in Höhe von 16.000 €.

Der Verkehrswert der Raumeinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6 in wirtschaftlicher Einheit ermittelt sich somit zu:

Vorläufiger Ertragswert	464.676 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Gemeinschaftseigentum	- 50.319 €
- Wertminderung wegen Restbaukosten Wohnung Nr. 3 und 6	- 38.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau Raumeinheit Nr. 6 82 m ² x 80 €/m ² -Nutzfläche	- 6.560 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Wohnungseinrichtung Einheit Nr. 3 und 6	- 2.000 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Gegenstände und Öltanks Kellerraum Nr. 3	- 2.500 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Raumeinheit Nr. 5 Erdgeschoss	- 8.000 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Lagerräume Nr. 6 Erdgeschoss	- 1.500 €
- Wertminderung wegen Schäden am Pflaster Außenanlagen und Pflegestau an den Grünfläche im Hangbereich	- 16.000 €
= Verkehrswert Raumeinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6	339.797 €
gerundet	340.000 €

8 Wertermittlung der einzelnen Sondereigentumseinheiten

8.1 Allgemein

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der einzelnen Sondereigentumseinheiten auch ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Einheit zu ermitteln. Die Sondereigentumseinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6 sind einzeln aufgrund der Baufähigkeit des mittleren Gebäudetrakts und der beschriebenen abweichenden Raumaufteilung vom Aufteilungsplan mit teils fehlender Abgeschlossenheit am Grundstücksmarkt nur stark eingeschränkt und mit erheblichen Abschlägen verkäuflich.

Nachfolgend erfolgt die Ermittlung des Verkehrswerts der einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Einheit.

8.2 Verkehrswert Raumeinheit Nr. 2

Die Raumeinheit Nr. 2 befindet sich im baufälligen Mitteltrakt und ist im derzeitigen Zustand ohne Nutzungszweck. Bei der Bewertung wird von einem Abbruch des Mitteltrakts ausgegangen. Bei der Bewertung der Raumeinheit Nr. 2 wird daher nur der Bodenwertanteil der Raumeinheit Nr. 2 sowie der Anteil der Garage Nr. 2 und des Stellplatzes Nr. 2 zugrunde gelegt. Die Abbruchkosten werden nicht in Abzug gebracht, da am Grundstücksmarkt bei der Kaufpreisbemessung derzeit die Abbruchkosten unberücksichtigt bleiben.

Der Verkehrswert der Raumeinheit Nr. 2 ermittelt sich im Ertragswertverfahren wie folgt:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Garage Raumeinheit Nr. 2	19 m ²	2,50 €	48 €
+ oberirdischer Stellplatz Nr. 2	1 St.	25,00 €	25 €
= Monatlicher Ertrag:			73 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		876 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Nutzeinheiten	0 St.	270,00 €/St.	- €
- Garagen	1 St.	30,00 €/St.	30 €
Instandhaltungskosten			
- Garage Nr. 2	19 m ²	4,00 €/m ²	76 €
- oberirdische Stellplätze	1 St.	25,00 €/St.	25 €
Mietausfallwagnis		4%	35 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			19% 166 € - 166 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			710 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 4,00%			
- Bodenwertverzinsung	4,00%	aus	4.272 € - 171 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			539 €
Restnutzungsdauer (RND): 30 Jahre			
x Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)		17,29	
= Ertragswert der baulichen Anlage			539 € 17,29 9.322 €
+ Bodenwertanteil Raumeinheit Nr. 2 gesamt			28.477 €
= Vorläufiger Ertragswert			37.799 €

Besondere objektspezifische Merkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV sind besondere objektspezifische Merkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende

Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Gemeinschaftseigentum laut Aufstellung unter Pkt. 5.2, anteilig mit 143,10/1000 Miteigentumsanteil
- der Schäden am Betonsteinpflaster im Bereich der Hoffläche und der Stellplätze und der un gepflegten Grünflächen im Hangbereich, anteilig mit 4.000 €
- der stark eingeschränkten Marktgängigkeit der Sondereigentumseinheit Nr. 2 in Höhe von 20 % des vorläufigen Ertragswerts

Vorläufiger Ertragswert		37.799 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Gemeinschaftseigentum MEA 143,10/1000 aus 80.445 €	-	11.512 €
- Wertminderung wegen Schäden am Pflaster Außenanlagen und Pflegestau an den Grünflächen im Hangbereich	-	4.000 €
- Wertminderung wegen eingeschränkter Marktgängigkeit 20 % aus 37.799 €	-	7.560 €
= Verkehrswert Raumeinheit Nr. 2		14.728 €
gerundet		15.000 €

8.3 Verkehrswert Raumeinheit Nr. 3

Der Verkehrswert der Raumeinheit Nr. 3 ermittelt sich im Ertragswertverfahren wie folgt:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
+ Wohnräume Raumeinheit Nr. 3	65 m ²	7,00 €	455 €
+ Garage und Lager Nr. 3	45 m ²	2,50 €	113 €
+ oberirdischer Stellplatz Nr. 3	1 St.	25,00 €	25 €
= Monatlicher Ertrag:			593 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate	7.116 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Nutzeinheiten	1 St.	270,00 €/St.	270 €
- Garagen	1 St.	30,00 €/St.	30 €
Instandhaltungskosten			
- Wohnräume Raumeinheit Nr. 3	65 m ²	11,50 €/m ²	748 €
- Garage und Lager Nr. 3	45 m ²	4,00 €/m ²	180 €
- oberirdischer Stellplatz Nr. 3	1 St.	25,00 €/St.	25 €
Mietausfallwagnis		4%	285 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt		22%	1.537 € - 1.537 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			5.579 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 4,00%			
- Bodenwertverzinsung	4,00%	aus 24.115 €	- 965 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			4.614 €
Restnutzungsdauer (RND):		30 Jahre	
x Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	17,29		
= Ertragswert der baulichen Anlage	4.614 €	17,29	79.790 €
+ Bodenwertanteil Nr. 3	24.115 €		
= Vorläufiger Ertragswert			103.905 €

Besondere objektspezifische Merkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV sind besondere objektspezifische Merkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Gemeinschaftseigentum laut Aufstellung unter Pkt. 5.2, anteilig mit 121,18/1000 Miteigentumsanteil
- der Restbaukosten Wohnung Nr. 3 laut Aufstellung unter Pkt. 5.4
- der Kosten für das Räumen und Entsorgen der Wohnungseinrichtung in Höhe von 1.000 €
- der Kosten für das Räumen und Entsorgen der Gegenstände und Öllagertanks im Kellerraum Nr. 3 in Höhe von 2.500 €
- des fehlenden Zugangs zu den Wohnräumen im Obergeschoss in Höhe von 5.000 €
- der Schäden am Betonsteinpflaster im Bereich der Hoffläche und der Stellplätze sowie der ungepflegten Grünflächen im Hangbereich, anteilig mit 4.000 €
- der stark eingeschränkten Marktgängigkeit der Sondereigentumseinheit Nr. 3 in Höhe von 20 % des vorläufigen Ertragswerts

Vorläufiger Ertragswert	103.905 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Gemeinschaftseigentum MEA 121,18/1000 aus 80.445 €	- 9.748 €
- Wertminderung wegen Restbaukosten Wohnung Nr. 3	- 25.000 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Wohnungseinrichtung Einheit Nr. 3	- 1.000 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Gegenstände und Öltanks Kellerraum Nr. 3	- 2.500 €
- Wertminderung wegen fehlendem Zugang zu den Wohnräumen im Obergeschoss	- 5.000 €
- Wertminderung wegen Schäden am Pflaster Außenanlagen und Pflegestau an den Grünflächen im Hangbereich	- 4.000 €
- Wertminderung wegen eingeschränkter Marktgängigkeit 20 % aus 103.950 €	- 20.781 €
<hr/>	
= Verkehrswert Raumeinheit Nr. 3	35.876 €
gerundet	36.000 €

8.4 Verkehrswert Raumeinheit Nr. 5

Die Raumeinheit Nr. 5 befindet sich im überwiegend baufälligen Mitteltrakt. Nur der Lagerraum R7 befindet sich im Nordtrakt. Bei der Bewertung wird von einem Abbruch des Mitteltrakts ausgegangen. Bei der Bewertung der Raumeinheit Nr. 5 wird daher nur der Bodenwertanteil der Raumeinheit Nr. 5 sowie der Anteil des Lagerraums R7 und der 2 oberirdischen Stellplätze zugrunde gelegt. Die Abbruchkosten werden nicht in Abzug gebracht, da am Grundstücksmarkt bei der Kaufpreisbemessung derzeit die Abbruchkosten unberücksichtigt bleiben.

Der Verkehrswert der Raumeinheit Nr. 5 ermittelt sich im Ertragswertverfahren wie folgt:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
+ Lagerraum R7 Raumeinheit Nr. 5	56 m ²	2,75 €	154 €
+ oberirdische Stellplätze	2 St.	25,00 €	50 €
= Monatlicher Ertrag:			204 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		2.448 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Nutzeinheiten	1 St.	270,00 €/St.	270 €
Instandhaltungskosten			
- Lagerraum R7 Raumeinheit Nr. 5	56 m ²	4,00 €/m ²	224 €
- oberirdische Stellplätze	2 St.	25,00 €/St.	50 €
Mietausfallwagnis		4%	98 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt	26%	642 €	- 642 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			1.806 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):			
- Bodenwertverzinsung	4,00%	aus	20.497 € - 820 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			986 €
Restnutzungsdauer (RND):			
x Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	30 Jahre		17,29
= Ertragswert der baulichen Anlage	986 €	17,29	17.053 €
+ Bodenwertanteil Nr. 2, 3, 5 und 6			40.994 €
= Vorläufiger Ertragswert			58.047 €

Besondere objektspezifische Merkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV sind besondere objektspezifische Merkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Gemeinschaftseigentum laut Aufstellung unter Pkt. 5.2, anteilig mit 206,00/1000 Miteigentumsanteil
- der Kosten für das Räumen und Entsorgen der Raumeinheit Nr. 5 EG in Höhe von 8.000 €
- der Schäden am Betonsteinpflaster im Bereich der Hoffläche und der Stellplätze, anteilig mit 4.000 €
- der stark eingeschränkten Marktgängigkeit der Sondereigentumseinheit Nr. 5 in Höhe von 20 % des vorläufigen Ertragswerts

Vorläufiger Ertragswert	58.047 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Gemeinschaftseigentum MEA 206,00/1000 aus 80.445 €	- 16.572 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Raumeinheit Nr. 5 Erdgeschoss	- 8.000 €
- Wertminderung wegen Schäden am Pflaster Außenanlagen	- 4.000 €
- Wertminderung wegen eingeschränkter Marktgängigkeit 20 % aus 58.047 €	- 11.609 €
<hr/>	
= Verkehrswert Raumeinheit Nr. 5	17.866 €
gerundet	18.000 €

8.5 Verkehrswert Raumeinheit Nr. 6

Der Verkehrswert der Raumeinheit Nr. 6 ermittelt sich im Ertragswertverfahren wie folgt:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
+ Wohnung Raumeinheit Nr. 6 (Büro)	44 m ²	7,00 €	308 €
+ Lagerräume Raumeinheit Nr. 6	43 m ²	2,00 €	86 €
+ Wohnräume Raumeinheit Nr. 6 OG	61 m ²	7,00 €	427 €
+ oberirdische Stellplätze	2 St.	25,00 €	50 €
= Monatlicher Ertrag:			871 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate	10.452 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Nutzeinheiten	1 St.	270,00 €/St.	270 €
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Raumeinheit Nr. 6 (Büro)	44 m ²	10,00 €/m ²	440 €
- Lagerraum Raumeinheit Nr. 6	43 m ²	4,00 €/m ²	172 €
- Wohnräume Nr. 6 OG	61 m ²	11,50 €/m ²	702 €
- oberirdische Stellplätze	2 St.	25,00 €/St.	50 €
Mietausfallwagnis		4%	418 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			20% 2.052 € - 2.052 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			8.400 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 4,00%			
- Bodenwertverzinsung	4,00%	aus 30.891 €	- 1.236 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			7.165 €
Restnutzungsdauer (RND):		30 Jahre	
x Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	17,29		
= Ertragswert der baulichen Anlage	7.165 €	17,29	123.894 €
+ Bodenwertanteil Nr. 6	30.891 €		
= Vorläufiger Ertragswert	154.785 €		

Besondere objektspezifische Merkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV sind besondere objektspezifische Merkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Gemeinschaftseigentum laut Aufstellung unter Pkt. 5.2, anteilig mit 155,23/1000 Miteigentumsanteil
- des Instandhaltungsstaus innerhalb der Raumeinheit Nr. 6 in Höhe von 80 €/m²-Nutzfläche
- der Kosten für das Räumen und Entsorgen der Wohnungseinrichtung in den Wohnräumen Nr. 6 im Obergeschoss in Höhe von 1.000 €
- der Kosten für das Räumen und Entsorgen der Lagerräume Nr. 6 in Höhe von 1.500 €
- der Restbaukosten Wohnung Nr. 6 laut Aufstellung unter Pkt. 5.4
- der Schäden am Betonsteinpflaster im Bereich der Hoffläche und der Stellplätze, anteilig mit 4.000 €
- der stark eingeschränkten Marktgängigkeit der Sondereigentumseinheit Nr. 6 in Höhe von 20 % des vorläufigen Ertragswerts

Vorläufiger Ertragswert	154.785 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Gemeinschaftseigentum MEA 155,23/1000 aus 80.445 €	- 12.487 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau Raumeinheit Nr. 6 82 m ² x 80 €/m ² -Nutzfläche	- 6.560 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Wohnungseinrichtung Einheit Nr. 6	- 1.000 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen Lagerräume Nr. 6 Erdgeschoss	- 1.500 €
- Wertminderung wegen Restbaukosten Wohnung Nr. 6	- 13.000 €
- Wertminderung wegen Schäden am Pflaster Außenanlagen	- 4.000 €
- Wertminderung wegen eingeschränkter Marktgängigkeit 20 % aus 148.677 €	- 30.957 €
= Verkehrswert Raumeinheit Nr. 6	85.280 €
gerundet	85.000 €

8.6 Übersicht Verkehrswert der Raumeinheiten Nr. 2, 3, 5 und 6

Bei getrennter Bewertung der einzelnen Raumeinheiten ohne Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Einheit ergibt sich der Verkehrswert der einzelnen Raumeinheiten wie folgt:

Verkehrswert Raumeinheit Nr. 2	15.000 €
+ Verkehrswert Raumeinheit Nr. 3	36.000 €
+ Verkehrswert Raumeinheit Nr. 5	18.000 €
+ Verkehrswert Raumeinheit Nr. 6	85.000 €
= Summe	154.000 €

9 Berechnung Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II

9.1 Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1

Die Heizungs- und Warmwasseranlage, die auch die Raumeinheit Nr. 1 versorgt, befindet sich innerhalb des Sondereigentums Nr. 5 im Erdgeschoss. Gemäß Urkunde Nr. 1346/2004 vom 17.06.2004 ist der Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 deshalb jederzeit berechtigt, den Heizungsraum zu betreten. Der Zugang zum Heizungsraum erfolgt über einen Eingang auf der Nordostseite des Gebäudes. Die vom Zugangsrecht betroffene Fläche im Vorraum des Heizungsraums (R8) beträgt ca. 7 m². Die betroffene Fläche wird vom Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5, der Raumeinheit Nr. 1 und der Raumeinheit Nr. 6 genutzt. Die Wertminderung wird daher je Nutzer mit 1/3 vom Nutzungswert der betroffenen Fläche angesetzt.

Für die Berechnung der Wertminderung werden folgende fiktive Ansätze gewählt:

Miete	4 €/m ² -Nutzfläche/Monat
Bewirtschaftungskosten	22 %
Laufzeit angenommen	30 Jahre

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit errechnet sich wie folgt:

Monatlicher Ertrag:	7 m ²	4,00 €	28 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate	336 €
- Bewirtschaftungskosten:		22%	- 74 €
<hr/>			
Verwaltungskosten			262 €
x Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	17,29		4.532 €
<hr/>			
= Nutzungswert der betroffenen Fläche			4.532 €
x davon anteilig	1/3		1.511 €
gerundet			1.500 €

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit Grundbuch Bl. 24143 Abt. II Nr. 1 beträgt 1.500 €.

9.2 Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6

Die Heizungs- und Warmwasseranlage, die auch die Raumeinheit Nr. 6 versorgen soll, befindet sich innerhalb des Sondereigentums Nr. 5 im Erdgeschoss. Gemäß Urkunde Nr. 1346/2004 vom 17.06.2004 ist der Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 deshalb jederzeit berechtigt, den Heizungsraum zu betreten. Der Zugang zum Heizungsraum erfolgt über einen Eingang auf der Nordostseite des Gebäudes. Die vom Zugangsrecht betroffene Fläche im Vorraum des Heizungsraums (R8) beträgt ca. 7 m². Die betroffene Fläche wird vom Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5, der Raumeinheit Nr. 1 und der Raumeinheit Nr. 6 genutzt. Die Wertminderung wird daher je Nutzer mit 1/3 vom Nutzungswert der betroffenen Fläche angesetzt.

Für die Berechnung der Wertminderung werden folgende fiktive Ansätze gewählt:

Miete	4 €/m ² -Nutzfläche/Monat
Bewirtschaftungskosten	22 %
Laufzeit angenommen	30 Jahre

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit errechnet sich wie folgt:

Monatlicher Ertrag:	7 m ²	4,00 €	28 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		336 €
- Bewirtschaftungskosten:	22%	-	74 €
<hr/>			
Verwaltungskosten			262 €
x Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)	17,29		4.532 €
<hr/>			
= Nutzungswert der betroffenen Fläche			4.532 €
x davon anteilig	1/3		1.511 €
gerundet			1.500 €

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit Grundbuch Bl. 24143 Abt. II Nr. 2 beträgt 1.500 €.

9.3 Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 3

Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5 ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 verpflichtet, die Raumeinheit Nr. 1 ganzjährig mit Heizwärme und Warmwasser zu beliefern, und zwar in einem für normale Wohnzwecke ausreichenden Maß. Die Lieferverpflichtung hat zur Voraussetzung, dass der jeweilige Eigentümer der versorgten Wohnung die vereinbarten Heizungs- und Warmwasserkosten bezahlt.

Zur Sicherung der Heizwärme- und Warmwasserlieferungsverpflichtung wurde die Eintragung je einer Reallast an der Raumeinheit Nr. 5 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Raumeinheit Nr. 1 bewilligt.

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1 ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der Heizwärme- und Warmwasserlieferung zu tragen, entsprechend den Messungen der vorhandenen Zähler. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde eine Reallast an dem Sondereigentum Nr. 1 bestellt.

Die Reallast wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus, da der jeweilige Berechtigte der Raumeinheit Nr. 1 alle anteiligen Kosten der Heizwärme- und Warmwasserlieferung zu tragen hat und dem Eigentümer der dienenden Einheit kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden derzeit keine Abzüge bei der Kaufpreisbemessung bei vergleichbaren Belastungen vorgenommen. Die Wertminderung durch die Reallast Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 3 wird daher mit 0 € angesetzt.

9.4 Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 4

Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5 ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 verpflichtet, die Raumeinheit Nr. 1 ganzjährig mit Heizwärme und Warmwasser zu beliefern, und zwar in einem für normale Wohnzwecke ausreichenden Maß. Die Lieferverpflichtung hat zur Voraussetzung, dass der jeweilige Eigentümer der versorgten Wohnung die vereinbarten Heizungs- und Warmwasserkosten bezahlt.

Zur Sicherung der Heizwärme- und Warmwasserlieferungsverpflichtung wurde die Eintragung je einer Reallast an der Raumeinheit Nr. 5 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Raumeinheit Nr. 6 bewilligt.

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der Heizwärme- und Warmwasserlieferung zu tragen, entsprechend den Messungen der vorhandenen Zähler. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde eine Reallast an dem Sondereigentum Nr. 1 bestellt.

Die Reallast wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus, da der jeweilige Berechtigte der Raumeinheit Nr. 1 alle anteiligen Kosten der Heizwärme- und Warmwasserlieferung zu tragen hat und dem Eigentümer der dienenden Einheit kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden keine Abzüge bei der Kaufpreisbemessung bei vergleichbaren Belastungen vorgenommen. Die Wertminderung durch die Reallast Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 4 wird daher mit 0 € angesetzt.

9.5 Wertminderung durch Grundbuch Blatt 24818 Abt. II Nr. 1

Reallast (Geldleistung für Heizwärme- und Warmwasserlieferung) für den jeweiligen Eigentümer von der Raumeinheit Nr. 5

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5 ist gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 verpflichtet, die Raumeinheit Nr. 6 ganzjährig mit Heizwärme und Warmwasser zu beliefern, und zwar in einem für normale Wohnzwecke ausreichenden Maß. Die Lieferverpflichtung hat zur Voraussetzung, dass der jeweilige Eigentümer der versorgten Wohnung die vereinbarten Heizungs- und Warmwasserkosten bezahlt.

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6 ist daher verpflichtet, die anteiligen Kosten der Heizwärme- und Warmwasserlieferung entsprechend den Messungen der vorhandenen Zähler zu tragen. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde eine Reallast an dem Sondergut der Raumeinheit Nr. 6 bestellt.

Die Reallast stellt keine über die gewöhnlich bei Wohnungseigentum bestehende Verpflichtung zur Tragung der anteiligen Kosten für den Heizungs- und Warmwasserverbrauch hinausgehende Belastung dar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden keine Abzüge bei der Kaufpreisbemessung bei vergleichbaren Belastungen vorgenommen. Die Wertminderung durch die Reallast Grundbuch Blatt 24818 Abt. II Nr. 1 wird daher mit 0 € angesetzt.

9.6 Zusammenfassung Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II

Wertminderung Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1

Wertminderung 1.500 €

Wertminderung Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6

Wertminderung 1.500 €

Wertminderung Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 3:

Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1

Wertminderung - €

Wertminderung Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 4:

Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6

Wertminderung - €

Wertminderung Grundbuch Blatt 24818 Abt. II Nr. 1:

Reallast (Geldleistung für Heizwärme- und Warmwasserlieferung) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5

Wertminderung - €

10 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 § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

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

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

- 143,10/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62 verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24140
- 121,18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 3 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24141
- 206,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 5 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24143
- 155,23/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 6 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24818

jeweils in der Gemarkung Kaufbeuren, 87600 Kaufbeuren

zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2021

der Verkehrswert in wirtschaftlicher Einheit zu: 340.000 €

Der Verkehrswert der einzelnen Sondereigentumseinheiten ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Einheit beträgt:

- 143,10/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62 verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 2 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24140
Verkehrswert 15.000 €
- 121,18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 3 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24141
Verkehrswert 36.000 €
- 206,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 5 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24143
Verkehrswert 18.000 €
- 155,23/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2834/2, Äußere Buchleuthenstr. 62, verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 6 laut Aufteilungsplan Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 24818
Verkehrswert 85.000 €

Der Verkehrswert wurde ohne Berücksichtigung der Belastungen in den Grundbüchern Abt. II ermittelt. Die Wertminderung der einzelnen auftragsgemäß zu bewertenden Belastungen beträgt:

Wertminderung Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1

Wertminderung 1.500 €

Wertminderung Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Heizungsraumzugangsrecht) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6

Wertminderung 1.500 €

Wertminderung Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 3:

Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 1

Wertminderung - €

Wertminderung Grundbuch Blatt 24143 Abt. II Nr. 4:

Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 6

Wertminderung - €

Wertminderung Grundbuch Blatt 24818 Abt. II Nr. 1:

Reallast (Geldleistung für Heizwärme- und Warmwasserlieferung) für jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 5

Wertminderung - €

Westerheim, den 08.12.2021

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.

11 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.

11.1 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 Betriebsgebäude	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Nordtrakt	14,59	10,80	1,00	157,57 m ²
Mitteltrakt	17,50	7,20	1,00	126,00 m ²
	7,00	2,50	1,00	17,50 m ²
Südtrakt	13,20	15,00	1,00	198,00 m ²
	1,30	3,90	1,00	5,07 m ²
Wohn- und Betriebsgebäude				504,14 m ²
Garagen- und Lageranbau	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,85	8,90	1,00	52,07 m ²
	3,30	3,70	1,00	12,21 m ²
Garagen- und Lageranbau				64,28 m ²
Zusammenstellung				
Wohn- und Betriebsgebäude	gerundet			504 m ²
Garagen- und Lageranbau	gerundet			64 m ²
Grundfläche gesamt				568 m ²

Grundflächenzahl: $568,00 \text{ m}^2 / 1050 \text{ m}^2 = 0,5$

11.2 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 Betriebsgebäude	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Nordtrakt	14,59	10,80	1,00	157,57 m ²
Mitteltrakt	17,50	7,20	1,00	126,00 m ²
	7,00	2,50	1,00	17,50 m ²
Südtrakt	13,20	15,00	1,00	198,00 m ²
	1,30	3,90	1,00	5,07 m ²
	6,00	3,90	-1,00	-23,40 m ²
	8,15	3,85	-1,00	-31,38 m ²
Obergeschoss				
Nordtrakt	14,59	10,80	1,00	157,57 m ²
Mitteltrakt	17,50	7,20	1,00	126,00 m ²
	7,00	2,50	1,00	17,50 m ²
Südtrakt	13,20	15,00	1,00	198,00 m ²
	1,30	3,90	1,00	5,07 m ²
Wohn- und Betriebsgebäude				953,51 m ²
Garagen- und Lageranbau				
	5,85	8,90	1,00	52,07 m ²
	3,30	3,70	1,00	12,21 m ²
Garagen- und Lageranbau				64,28 m ²
Zusammenstellung				
Wohn- und Betriebsgebäude	gerundet			954 m ²
Garagen- und Lageranbau	gerundet			64 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				1.018 m ²

Geschossflächenzahl: $1.018,00 \text{ m}^2 / 1050 \text{ m}^2 = 1$

11.3 Wohnflächen nach tatsächlicher Raumaufteilung

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

Raumeinheit Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Obergeschoss				
Diele	2,84	3,53	1,00	10,03 m ²
	1,14	2,76	-1,00	-3,15 m ²
WC	0,86	1,96	1,00	1,69 m ²
Abstellraum	1,24	2,82	1,00	3,50 m ²
Bad	2,41	2,57	1,00	6,19 m ²
Zimmer West	4,44	2,81	1,00	12,48 m ²
Zimmer Nordost	4,32	3,58	1,00	15,47 m ²
	1,00	1,44	1,00	1,44 m ²
Zimmer Süd mit Küche	8,78	6,50	1,00	57,07 m ²
	0,80	1,04	-1,00	-0,83 m ²
	1,96	2,39	1,00	4,68 m ²
Abstellraum	4,05	2,40	1,00	9,72 m ²
Summe				118,28 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 2				118,28 m²

Raumeinheit Nr. 3 und 6	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Obergeschoss				
Diele	4,12	2,23	1,00	9,19 m ²
	1,71	0,88	1,00	1,50 m ²
	1,48	0,90	0,50	0,67 m ²
WC	2,19	1,04	1,00	2,28 m ²
Bad	4,94	2,54	1,00	12,55 m ²
	2,41	1,02	1,00	2,46 m ²
Heizung	1,55	3,61	1,00	5,60 m ²
Wohnküche	6,26	3,40	1,00	21,28 m ²
	2,37	0,08	-1,00	-0,19 m ²
	2,17	0,33	1,00	0,72 m ²
Essen/Wohnen	6,32	2,23	1,00	14,09 m ²
	3,88	7,95	1,00	30,85 m ²
	2,44	2,87	0,50	3,50 m ²
Schlafen	3,16	7,88	1,00	24,90 m ²
	2,11	2,49	-0,50	-2,63 m ²
Schlafen	3,47	7,90	1,00	27,41 m ²
Balkon Nord	0,75	3,58	0,25	0,67 m ²
Dachterrasse	2,89	13,20	0,10	3,81 m ²
	3,09	9,18	0,10	2,84 m ²
Summe				161,50 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 3 und 6				161,50 m²

Raumeinheit Nr. 6 EG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Wohnen/Essen/Kochen	4,71	6,32	1,00	29,77 m ²
	0,23	0,43	-1,00	-0,10 m ²
	2,49	0,30	1,00	0,75 m ²
	1,22	3,36	1,00	4,10 m ²

	0,22	1,18	1,00	0,26 m ²
Abstellraum	1,56	1,20	1,00	1,87 m ²
Dusche/WC	1,48	1,78	1,00	2,63 m ²
Summe				39,28 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 6 EG				39,28 m²
Zusammenstellung				
Raumeinheit Nr. 2			gerundet	118 m ²
Raumeinheit Nr. 3 und 6			gerundet	161 m ²
Raumeinheit Nr. 6 EG			gerundet	39 m ²
Wohnfläche gesamt				318 m²

11.4 Nutzflächen nach tatsächlicher Raumaufteilung

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

Garage und Lager Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage Nr. 3	2,88	8,95	1,00	25,78 m ²
	1,29	0,70	-1,00	-0,90 m ²
Keller Nr. 3	2,70	7,43	1,00	20,06 m ²
Summe				44,93 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage und Lager Nr. 3				44,93 m ²

Raumeinheit Nr. 5	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum Heizung u. Heizung	4,10	5,87	1,00	24,07 m ²
R1 und R 2	4,31	5,62	1,00	24,22 m ²
R3 und R4	8,17	6,26	1,00	51,14 m ²
	1,17	2,67	-1,00	-3,12 m ²
	0,40	0,40	-1,00	-0,16 m ²
R5	3,82	10,10	1,00	38,58 m ²
	2,07	2,85	-1,00	-5,90 m ²
WC	0,90	2,72	1,00	2,45 m ²
	0,90	2,72	1,00	2,45 m ²
R7	6,22	9,54	1,00	59,34 m ²
	1,17	3,03	-1,00	-3,55 m ²
Summe				189,52 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 5				189,52 m ²

Raumeinheit Nr. 6	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Lager R 10	3,73	5,52	1,00	20,59 m ²
Lager R 11	7,40	3,08	1,00	22,79 m ²
Summe				43,38 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 6				43,38 m ²

Zusammenstellung

Garage Nr. 2	gerundet	19 m ²
Garage und Lager Nr. 3	gerundet	45 m ²
Raumeinheit Nr. 5	gerundet	190 m ²
Raumeinheit Nr. 6	gerundet	43 m ²
Nutzfläche gesamt		297 m ²

11.5 Nutzflächen nach Sondereigentumseinheiten laut Aufteilungsplan

Raumeinheit Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Obergeschoss				
Diele	2,84	3,53	1,00	10,03 m ²
	1,14	2,76	-1,00	-3,15 m ²
WC	0,86	1,96	1,00	1,69 m ²
Abstellraum	1,24	2,82	1,00	3,50 m ²
Bad	2,41	2,57	1,00	6,19 m ²
Zimmer West	4,44	2,81	1,00	12,48 m ²
Zimmer Nordost	4,32	3,58	1,00	15,47 m ²
	1,00	1,44	1,00	1,44 m ²
Zimmer Süd mit Küche	8,78	6,50	1,00	57,07 m ²
	0,80	1,04	-1,00	-0,83 m ²
	1,96	2,39	1,00	4,68 m ²
Abstellraum	4,05	2,40	1,00	9,72 m ²
Summe				118,28 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 2				118,28 m ²
Garage Nr. 2				
	3,89	5,03	1,00	19,57 m ²
	0,13	1,28	-1,00	-0,17 m ²
Summe				19,40 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage Nr. 2				19,40 m ²
Raumeinheit Nr. 3 Wohnung OG				
Obergeschoss				
Diele	4,12	2,23	1,00	9,19 m ²
	1,71	0,88	1,00	1,50 m ²
	1,48	0,90	0,50	0,67 m ²
	1,90	2,23	1,00	4,24 m ²
	1,90	2,27	0,50	2,16 m ²
WC	2,19	1,04	1,00	2,28 m ²
Bad	4,94	2,54	1,00	12,55 m ²
	2,41	1,02	1,00	2,46 m ²
Heizung	1,55	3,61	1,00	5,60 m ²
Schlafen	3,16	4,00	1,00	12,64 m ²
	2,11	2,49	-0,50	-2,63 m ²
Schlafen	3,47	4,00	1,00	13,88 m ²
Summe				64,52 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 3 Wohnung OG				64,52 m ²
Garage und Lager Nr. 3				
Garage Nr. 3	2,88	8,95	1,00	25,78 m ²
	1,29	0,70	-1,00	-0,90 m ²
Keller Nr. 3	2,70	7,43	1,00	20,06 m ²
Summe				44,93 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage und Lager Nr. 3				44,93 m ²

Raumeinheit Nr. 6 Wohnung OG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Obergeschoss				
Wohnküche	6,26	3,40	1,00	21,28 m ²
	2,37	0,08	-1,00	-0,19 m ²
	2,17	0,33	1,00	0,72 m ²
Essen/Wohnen	3,88	10,18	1,00	39,50 m ²
Summe				61,31 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 6 Wohnung OG				61,31 m ²

Raumeinheit Nr. 5 EG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum Heizung u. Heizung	4,10	5,87	1,00	24,07 m ²
R1 und R 2	4,31	5,62	1,00	24,22 m ²
R3 und R4	8,17	6,26	1,00	51,14 m ²
	1,17	2,67	-1,00	-3,12 m ²
	0,40	0,40	-1,00	-0,16 m ²
R5	3,82	10,10	1,00	38,58 m ²
	2,07	2,85	-1,00	-5,90 m ²
WC	0,90	2,72	1,00	2,45 m ²
	0,90	2,72	1,00	2,45 m ²
R7	6,22	9,54	1,00	59,34 m ²
	1,17	3,03	-1,00	-3,55 m ²
Summe				189,52 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 5 EG				189,52 m ²

Raumeinheit Nr. 6 Wohnung	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Wohnen/Essen/Kochen	4,71	6,32	1,00	29,77 m ²
	0,23	0,43	-1,00	-0,10 m ²
	2,49	0,30	1,00	0,75 m ²
	1,22	3,36	1,00	4,10 m ²
	0,22	1,18	1,00	0,26 m ²
Abstellraum	1,56	1,20	1,00	1,87 m ²
Dusche/WC	1,48	1,78	1,00	2,63 m ²
Treppenhaus	1,90	2,78	1,00	5,28 m ²
	0,50	1,15	-1,00	-0,58 m ²
Summe				43,99 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 6 Wohnung				43,99 m ²

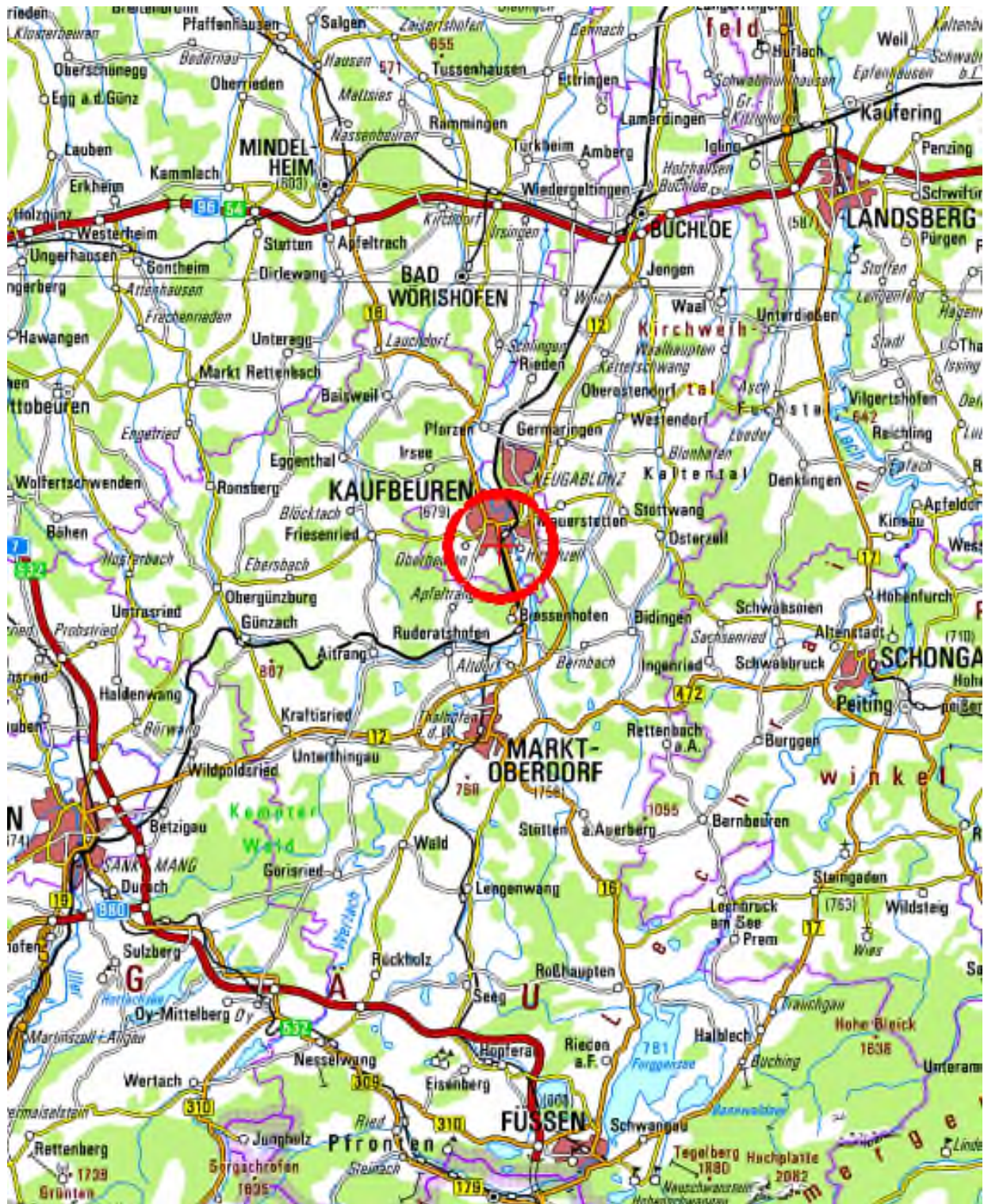
Raumeinheit Nr. 6	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Lager R 10	3,73	5,52	1,00	20,59 m ²
Lager R 11	7,40	3,08	1,00	22,79 m ²
Summe				43,38 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Raumeinheit Nr. 6				43,38 m ²

Gemeinschaftseigentum OG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Schlafen	3,73	3,90	1,00	14,55 m ²
Schlafen	3,47	3,90	1,00	13,53 m ²

Balkon Nord	0,75	3,58	0,25	0,67 m ²
Summe				28,75 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
<hr/>				
Gemeinschaftseigentum OG				28,75 m ²
Zusammenstellung				
Raumeinheit Nr. 2	gerundet			118 m ²
Garage Nr. 2	gerundet			19 m ²
Raumeinheit Nr. 3 Wohnung OG	gerundet			65 m ²
Garage und Lager Nr. 3	gerundet			45 m ²
Raumeinheit Nr. 6 Wohnung OG	gerundet			61 m ²
Raumeinheit Nr. 5 EG	gerundet			190 m ²
Raumeinheit Nr. 6 Wohnung	gerundet			44 m ²
Raumeinheit Nr. 6	gerundet			43 m ²
Gemeinschaftseigentum OG	gerundet			29 m ²
<hr/>				
Nutzfläche gesamt				614 m ²

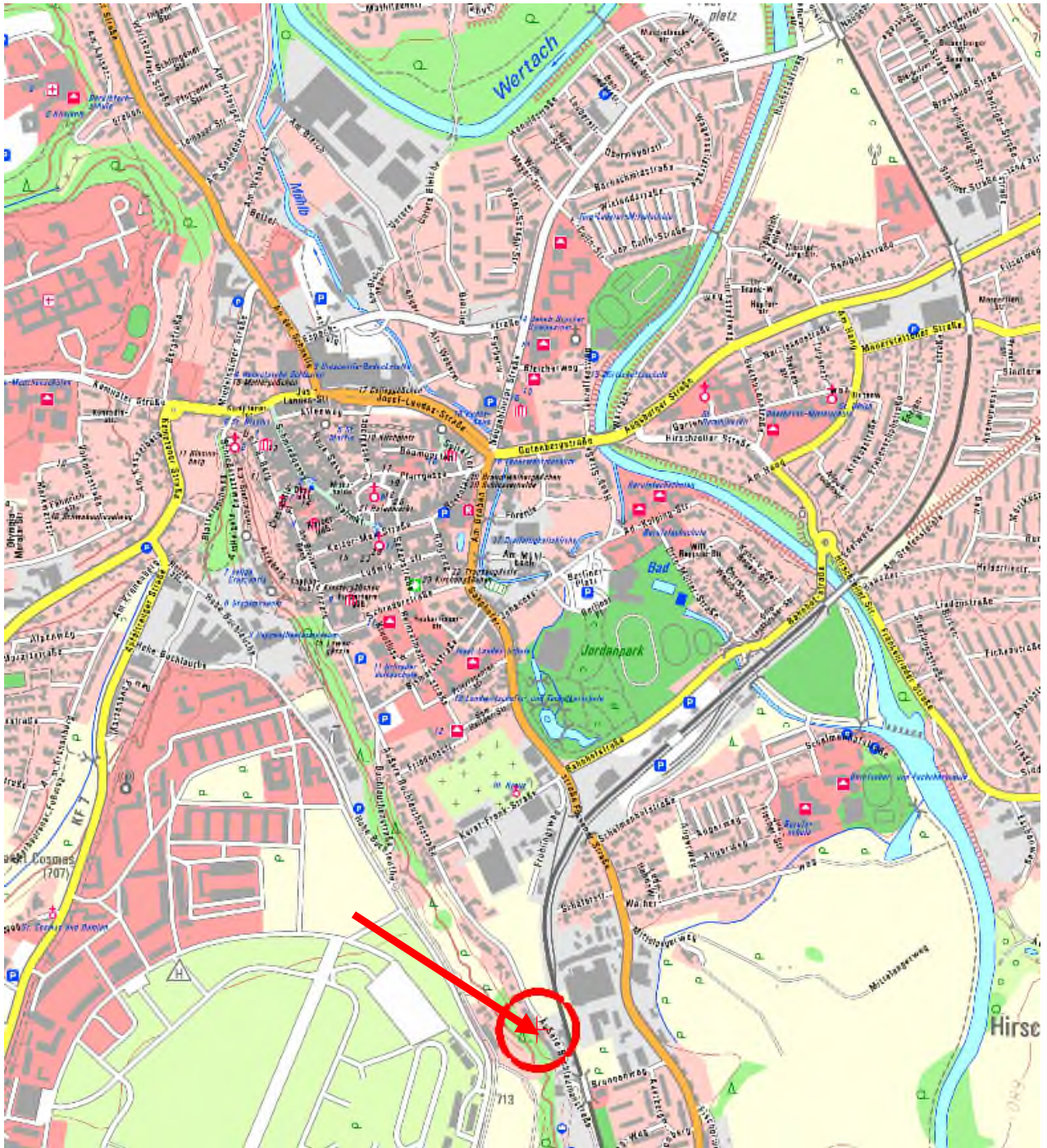
12 Anlagen

12.1 Übersichtslageplan



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

12.2 Stadtplan



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

12.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf

Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

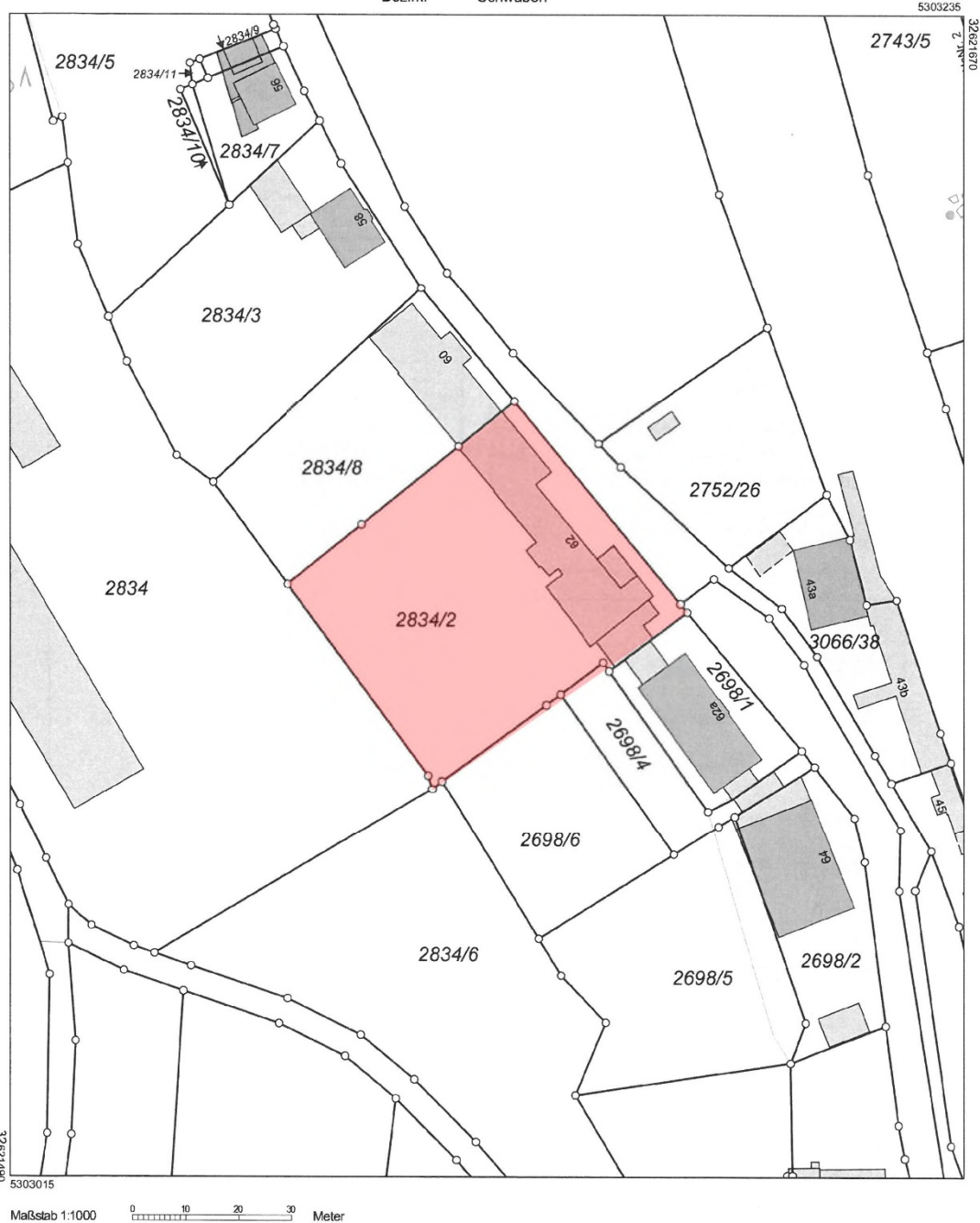
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 13.09.2021

Flurstück: 2834/2
Gemarkung: Kaufbeuren

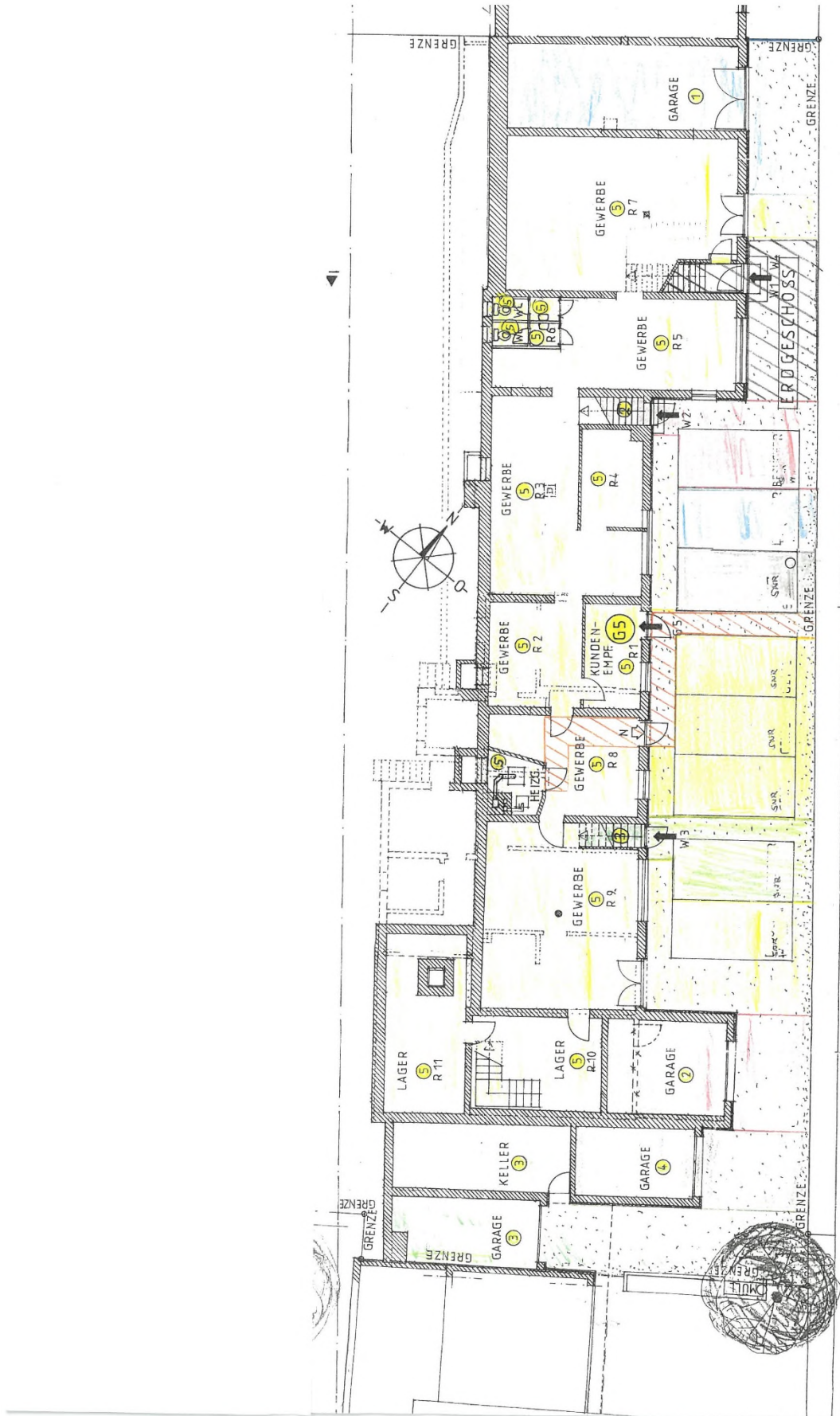
Gemeinde: Stadt Kaufbeuren
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

12.4 Aufteilungspläne



Aufteilungsplan Grundriss Erdgeschoss