

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



**Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	1 K 28/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung und Garage Nr. 2 Sachsenstraße 9 87700 Memmingen
Wertermittlungsstichtag	19.12.2023
Ausfertigungsdatum	19.12.2023



Verkehrswert

339.000 €



Architekt Dipl. Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Email: georg.stiegeler@t-online.de
Internet: www.georgstiegeler.de

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim
Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

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

Inhalt

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur.....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör.....	5
1.9	Kaminkehrer.....	5
1.10	Hausverwaltung	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	7
2.3	Baurecht.....	7
2.4	Denkmalschutz.....	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung.....	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage	8
3.3	Verkehrslage	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung.....	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand.....	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	9
4.6	Immissionen	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen.....	9
4.9	Altlasten	9
5	Gebäudebeschreibung	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Gemeinschaftseigentum.....	10
5.3	Wohnung Nr. 2.....	12
5.4	Garage.....	13

6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	14
7	Wertermittlung	15
7.1	Wertermittlungsverfahren	15
7.2	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2.....	16
7.3	Ertragswert.....	17
7.4	Verkehrswert.....	21
8	Flächenberechnungen.....	22
8.1	Grundflächen.....	22
8.2	Bruttogrundflächen.....	22
8.3	Wohnflächen	23
8.4	Nutzflächen	24
9	Anlagen.....	25
9.1	Übersichtslageplan.....	25
9.2	Stadtplan.....	26
9.3	Lageplan	27
9.4	Aufteilungspläne.....	28
9.5	Fotos.....	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den 40/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 159/6 in der Gemarkung Amendingen, Sachsenstraße 9, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an der im ersten Stock gelegenen Wohnung und an der Garage Nr. 2

Wertermittlungsstichtag	19.12.2023	(= Tag der Gutachteraufbereitung)
Qualitätsstichtag	19.12.2023	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsvollstreckung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 28.08.2023
Grundbuchauszug Blatt 2669, Entwurf vom 11.08.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 11.11.1965 und Änderung vom 08.01.1982
Aufteilungspläne
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2022
Auskunft aus Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
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

Donnerstag, 12. Oktober 2023

Teilnehmer: ...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung und Garage Nr. 2 sind unbewohnt bzw. ungenutzt und nicht vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werthaltiges Zubehör i. S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

1.10 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Die Nebenkostenabrechnungen werden durch ...
erstellt.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

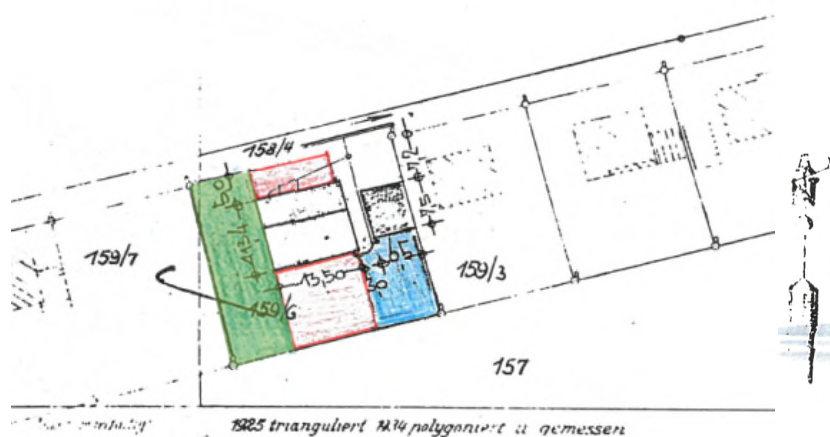
Grundbuchbezirk	Amendingen
Blatt	2669
Gemarkung	Amendingen
Bestandsverzeichnis	40/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 159/6, Sachsenstraße 9, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, Größe 973 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im ersten Stock gelegenen Wohnung und der Garage Nr. 2. Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung des Wohnungseigentums außer im Wege der Zwangsvollstreckung ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich. Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 11.11.1965 Bezug genommen. Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert: gemäß Bewilligung vom 08.01.1982
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG MM – Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 28/23)
Dritte Abteilung:	kein Eintrag

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten - Sondernutzungsrechte:

Gemäß Bewilligung vom 08.01.1982 wurden hinsichtlich des gemeinschaftlichen Besitzes folgende Gebrauchsregelungen getroffen:

- Der jeweilige Eigentümer der Erdgeschosswohnung Nr. 1 ist berechtigt, die Flächen südlich des Wohnhauses sowie nördlich des Wohnhauses (Vorgarten) alleinig und ausschließlich zu nutzen. Die genannten Flächen sind in nachfolgender Planskizze aus der Bewilligungsurkunde rot eingezeichnet.
- Der jeweilige Eigentümer der Obergeschosswohnung Nr. 2 ist berechtigt, die Fläche westlich des Wohnhauses alleinig und ausschließlich zu nutzen. Die genannte Fläche ist in nachfolgender Planskizze aus der Bewilligungsurkunde grün eingezeichnet.
- Der jeweilige Eigentümer der Dachgeschosswohnung Nr. 3 ist berechtigt, die Fläche südlich der Garage alleinig und ausschließlich zu nutzen. Die genannte Fläche ist in nachfolgender Planskizze aus der Bewilligungsurkunde blau eingezeichnet.

Planskizze aus Bewilligungsurkunde:



Unabhängig von diesen Sondernutzungsrechten ist der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 berechtigt, über die Gartenfläche, die dem Eigentümer der Erdgeschosswohnung zugewiesen ist, zu gehen, um zu der grün eingezeichneten Fläche zu gelangen.

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietvertrag.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 ist der Garagenstellplatz Nr. 2 zugeordnet. Der für die Wohnung Nr. 2 erforderliche Stellplatz ist somit nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Memmingen sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück FINr. 159/6 ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Kreisfreie Stadt Memmingen, Oberzentrum, ca. 46.000 Einwohner, Stadtteil Amendingen mit ca. 4.000 Einwohnern. Im Stadtteil Amendingen sind ein Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule und alle Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Weiterführende Schulen und Anlagen zur Deckung mittel- und langfristigen Bedarfs befinden sich im Hauptort Memmingen.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Buslinie nach Memmingen, nächster Autobahnanschluss A7/A96 in ca. 2,5 km, Bahnhof in ca. 2 km und der Regionalflughafen Memmingerberg in ca. 5 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im südlichen Bereich von Amendingen, ca. 1,5 km nördlich vom Altstadtzentrum von Memmingen

3.5 Bebauung der Umgebung

Dreiseitig Wohnbebauung mit Ein- bis Dreifamilienhäusern, im Süden Wiese und in ca. 100 m Entfernung Autobahn A96

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 34 m
Grundstückstiefe	ca. 28 m
Straßenfrontlänge	ca. 34 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,2	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,5	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Es bestehen geringe Lärmimmissionen von der in ca. 100 m Abstand im Süden verlaufenden Autobahn A96. Die Autobahn ist im Bereich des bebauten Bereichs von Amendingen mit einer Lärmschutzwand ausgestattet.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Garagenhof, Hauszugang und Fläche zwischen Wohnhaus und Garage sind mit Betonsteinpflaster belegt. Einfriedung der Gartenflächen im Norden aus verputztem Zaunsockel und Holzlattenzaun und entlang der Süd- und Ostgrenze aus verputztem Zaunsockel und Maschendrahtzaun.

Die Hofpflasterungen wurden um 2008 hergestellt und befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand.

Gartensondernutzungsfläche Wohnung Nr. 2:

Der Wohnung Nr. 2 ist die Gartenfläche westlich des Wohnhauses zur Sondernutzung zugeordnet. Die Gartenfläche besteht aus Rasen mit 2 Obstbäumen und 3 Ziersträuchern und ist nach Osten, Norden und Westen mit einer ca. 2 m hohen Thujahecke eingefriedet. An der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein ca. 25 Jahre altes Gartenhaus, Abm. 2,75 m x 2,45 m, gespundeter Holzbretterboden, Wände aus 30 mm genuteten Holzdielen und Sattedach mit Pappabdichtung, nördlich Gartenhaus Sitzplatz mit Betonplattenbelag.

Die äußeren Anstriche am Gartenhaus sind abgewittert, die Dachabdichtung ist wellig und erneuerungsbedürftig. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten

ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein alllastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Dreifamilienhaus und eine Doppelgarage.

Das Dreifamilienhaus besteht aus Keller-, Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss und besteht aus Flur, Küche, Vorraum, WC, Bad, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmern und überdecktem Balkon. Die Wohnung wird dreiseitig von Süden, Westen und Norden belichtet, der Flur ist innenliegend und fensterlos. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 beträgt 107 m². Der Wohnung Nr. 2 ist der Kellerraum Nr. 2 mit einer Nutzfläche von 24 m² zugeordnet.

Die abgeschlossene Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss und die abgeschlossene Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Treppenhaus, der Kellerflur, der Heizungsraum, die Waschküche, der mittlere südliche Kellerraum und der Spitzboden.

Das Garagengebäude besteht aus einer Doppelgarage. Der Wohnung Nr. 2 ist der östliche Garagenstellplatz Nr. 2 zugeordnet.

Das Wohnhaus und die Garage wurden 1964 erbaut.

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

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Stampfbeton oder Betonsteinmauerwerk
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Betontreppen KG-EG-OG-DG mit Natursteinbelag und Stahlgeländer, Aluschereneinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Isolierglas (aus 1988), Kelleraußentüre aus Kunststoff mit Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüre im Heizungsraum, sonst einfache Holzstockrahmentüren mit Anstrich im Keller
Bodenbeläge	Glattstrich im Kellerflur und in den Kellerräumen, Natursteinbelag im Treppenhaus, Holzbretterboden im Spitzboden
Fassade	Verkleidung aus asbesthaltigen Faserzementplatten auf der Westseite,

	sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Kellerdecke unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich im Treppenhaus, im Spitzboden Dachschrägen unbedeckt und nicht wärmege- dämmt
Besondere Bauteile	Betonkelleraußentreppe mit Fliesenbelag, Eingangstreppe und Podest mit Natursteinbelag und Stahlge- länder, Eingangsüberdachung aus auskragender Betonplatte mit Kupferblecheindeckung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf, Kaltwasseranschluss und 3 Waschmaschinenan- schlüsse in der Waschküche
Heizung	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Hauseingangstüre wurde 1988, die Kellerfenster und die Kelleraußentüre um 2008 und die Fenster in den Wohnungen von 1988 bis 2001 erneuert. Ansonsten stammt das Gemeinschaftseigentum aus der Bauzeit 1964.

Die Kellerwände weisen teilweise am Bodenanschluss Verfärbungen und Ausblühungen bis zu 30 cm Höhe auf. Die Anstriche an den Seitenwänden der Kelleraußentreppe weisen Abplatzungen auf. Die Faserzementplattenbekleidung auf der Gebäudewestseite weist teilweise Verfärbungen und Algen auf.

Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand.

5.3 Wohnung Nr. 2

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas, im Zimmer Nordwest aus 1998, sonst aus 2001
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden (außer im WC, Bad und Schlafzimmer Nordseite)
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche, Wohnungseingangstüre mit Einfachverglasung und ohne Dichtungen
Bodenbeläge	Fliesen im WC und im Bad, Mosaikparkett im Flur, Vorraum Bad, im Wohnzimmer und im Kinderzimmer Süd, PVC-Belag in der Küche, Teppich im Elternschlafzimmer und im Kinderzimmer Nordwest
Wandbekleidungen	Fliesen im WC 1 m, im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz und Tapeten
Deckenbekleidungen	Putz und Raufasertapete
Besondere Bauteile	überdeckter Südbalkon aus auskragender Deckenplatte mit Fliesenbelag und Stahlgeländer
Besondere Einbauten	4-trg. Einbauwandschrank im Vorraum Bad, Korpus kunststoffbeschichtet, Fronten furniert
Zubehör	Einbauküche, Alter ca. 22 Jahre, bestehend aus Unterschränken U-förmig, 2 Hochschränken und Oberschränken, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierschrank, Elektroherd, Kochfeld und Herdabluft
Kellerraum Nr. 2	Fliesenboden, Wände mit Putz und Anstrich, Kunststofffenster mit Isolierglas, Holzstockrahmentüre
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Stand-WC und Handwaschbecken im WC, Badewanne mit Duschfaltwand, wandhängendes WC, Bidet und Waschbecken im Bad, Spülenanschluss in der Küche, Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
Heizung	erdgasbefeuerte Etagenheizung, Junkers Gas-Kesseltherme ZSR 5/11, Baujahr 2001 im Heizungsraum, Heizkörper in allen Wohnräumen, außer im Flur
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, Unterverteilung aus Bauzeit mit Schmelzdrahtsicherungen

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wohnung wurde um 2001 letztmals modernisiert. Dabei wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Erneuerung Fenster (außer im Zimmer Nordwest) einschl. Rollläden
- Erneuerung Bad- und WC-Ausstattungen einschl. Fliesen
- Einbau erdgasbefeuerte Etagenheizung
- Erneuerung Bodenbeläge, Wandtapedzierungen und Deckenanstriche
- Erneuerung Parkettversiegelungen
- Teilerneuerung Schalter- und Steckdosenabdeckungen
- Erneuerung Türsprechanlage
- Einbau Einbauküche und Schrankwand im Vorraum Bad

Die Teppich- und PVC-Bodenbeläge sowie die Tapezierungen sind abgewohnt. Die Parkettversiegelung im Wohnzimmer weist Verfärbungen auf.

Im Elternschlafzimmer sind die Tapeten an der Ostwand bis auf eine Höhe von 50 cm lose und weisen Schimmel auf. Ebenso weisen die Tapeten an der Außenwandecke im Elternschlafzimmer, an der Nordwand im Zimmer Nordwest raumhoch und an der Wandecke Nordost in der Küche am Deckenanschluss Verfärbungen und Schimmel auf. Ursache der Schimmelbildung ist unzureichende Belüftung der Bauteile, da sich vor den Wänden Schrankwände befunden haben. Der Rollladen im Zimmer Nordwest klemmt.

Ansonsten befindet sich die Wohnung Nr. 2 in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Türen am Karussellschrank der Einbauküche sind lose. Die Einbauküche ist altersbedingt wertlos.

In der Wohnung befinden sich wertlose Möbel. Die Entsorgungskosten in Höhe von ca. 500 € werden wertmindernd in Ansatz gebracht

5.4 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	nicht vorhanden
Dach	Pulldach
Dacheindeckung	Trapezblech
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Holzverbundfenster
Türen/Tore	Holzkipptor, Baujahr 2008
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden mit Glattstrich
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Garagentore und die Dacheindeckung wurden um 2008 erneuert. Die Garage befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im südlichen Bereich des Stadtteils Amendingen.

Die Wohnung Nr. 2 verfügt über eine einfache, jedoch nicht unzweckmäßige Raumaufteilung mit guter Belichtung und eine durchschnittliche Ausstattung. Bad- und WC-Ausstattungen sind zeitgemäß.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz des Dreifamilienhauses ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Rollladenkästen, der auskragenden Balkonplatte und Balkondeckenplatte, der Dachschrägen und der Decke über dem Dachgeschoss.

Die Garage Nr. 2 entspricht Ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws und von Fahrrädern.

Hausverwaltung:

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Eigentümersammlungen wurden bisher nicht abgehalten. Die Abrechnung der Verbrauchskosten erfolgt durch einen Miteigentümer der Wohnanlage. Die Höhe der monatlichen Nebenkosten ist nicht bekannt.

Der Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft beträgt derzeit gesamt 13.183 €.

Marktlage:

Die Käufernachfrage nach Wohnungen in energetisch nicht modernisierten Wohnanlagen mit Energieträgern aus fossilen Brennstoffen ist in Memmingen seit der im Jahr 2022 eingetretenen Erdgaspreissteigerungen und der gestiegenen Immobilienfinanzierungszinsen stagnierend. Aufgrund des Mangels an Wohnraum besteht jedoch unverändert eine hohe Mieternachfrage nach vergleichbaren Wohnungen. Die Verkäuflichkeit der Wohnung ist daher bei entsprechender Preisgestaltung als mittel bis gut einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

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

7.2 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone A1 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in dieser Richtwertzone mit 260 €/m² erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 eine geringere bauliche Ausnutzung als der Bodenrichtwert auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung um – 10 % auf.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 260 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	19.12.2023	1,05	273 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	273 €/m ²
GFZ	0,7	0,5	0,90	246 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	973	1,00	246 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	246 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	246 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				246 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
159/6	973 m ²	x	246 €/m ²	239.358 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gesamt gerundet				239.358 € 239.000 €

davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2

Miteigentumsanteil 40/100 aus 239.000 € 95.600 €

7.3 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

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

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Gebäudereinertrag
- x Barwertfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/- Besondere objektspezifische Merkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da die Wohnung nicht vermietet ist. 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.

Durch Auswertung von Mietangeboten (Internet und Print) aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis 12.12.2023 wurde durch IMV-Online in Amendingen für Bestandswohnungen mit einer Wohnfläche von 75 m² bis 125 m² ein durchschnittlicher Mietangebotspreis von 9,96 €/m²-Wohnfläche festgestellt (Mittelwert aus 42 Angeboten, Spanne von 7,14 €/m² bis 12,62 €/m²-Wohnfläche).

Die durchgeführten Recherchen haben zum Wertermittlungsstichtag für die Wohnung Nr. 2 unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage, der Wohnungsgröße, des Gebäudealters, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes zu einer marktüblichen Miete in Höhe von 9,50 €/m²-Wohnfläche geführt. Im Mietansatz sind der Kellerraum Nr. 2 und die Gartensondernutzungsfläche enthalten.

Für die Garage Nr. 2 ist eine Miete in Höhe von 45 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten

- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2023) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Eigentumswohnung mit 405 €/Jahr und mit 44 €/Jahr je Garagemstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 100 €/Jahr je Garage angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 2 in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss der Stadt Memmingen werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1,0 bis 3,0 % angegeben.

Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen in Wohnanlagen bis 6 WE und einer Wohnfläche 75 m² bis 125 m² wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne 1,25 bis 1,50 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung

- der Marktlage mit stagnierender Nachfrage
 - des einfachen baulichen Wärmeschutzes und der Heizung mit fossilen Brennstoffen
- der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der genannten Spanne mit 1,50 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnung Nr. 2	107 m ²	9,50 €	1.017 €
+ Garage Nr. 2	1 St.	45,00 €	45 €
= Monatlicher Ertrag:			1.062 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		12.744 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnung Nr. 2		405 €	
- Garage Nr. 2		44 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Nr. 2	107 m ²	13,30 €/m ²	1.423 €
- Garage Nr. 2	1 St.	100,00 €/St.	100 €
Mietausfallwagnis		2%	255 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			17% 2.227 € - 2.227 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			10.517 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 1,50%			
- Bodenwertverzinsung	1,50%	aus 95.600 €	- 1.434 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			9.083 €
Restnutzungsdauer (RND): 35 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	27,08		
= Ertragswert der baulichen Anlage			9.083 € 27,08 245.928 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2			95.600 €
= Vorläufiger Ertragswert			341.528 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der Schimmelbildung an den Außenwänden im Schlafzimmer Nordwest und im Schlafzimmer Südost in Höhe von 2.000 €
- der Kosten für das Entsorgen der wertlosen Möbel in Höhe von 500 €

Der Verkehrswert ermittelt sich somit zu:

Vorläufiger Ertragswert	341.528 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Schimmelbildung an den Außenwänden im Schlafzimmer Nordwest und im Schlafzimmer Südost (Eltern)	- 2.000 €
- Wertminderung wegen Kosten für Entsorgen der wertlosen Möbel	- 500 €
= Verkehrswert	339.028 €
gerundet	339.000 €
entspricht je m ² -Wohnfläche bei Ansatz Garage in Höhe von 15.000 €	3.028 €

Plausibilitätskontrolle:

In der vom Gutachterausschuss der Stadt Memmingen herausgegeben Marktübersicht 2022 werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Wiederkäufe – Verkaufszeitraum 2022 wie folgt angegeben:

Baujahr	Anzahl	niedrigster Wert in €/m ²	Mittelwert in €/m ²	höchster Wert in €/m ²	Wohnflächen-spanne in m ²	Ø Wohn-fläche in m ²
1950 - 1959	5	2.604,17	3.241,05	3.917,53	48,8 – 97	71,28
1960 – 1969	20	1.806,36	2.925,71	3.947,37	34 – 86	69,89
1970 – 1979	22	1.755,81	2.821,26	4.320,75	33 – 108	69,56
1980 – 1989	15	2.746,84	3.336,37	4.000,00	49,15 – 107,8	76,42
1990 – 1999	19	2.042,37	3.357,53	4.318,06	32 – 118	66,69
2000 – 2009	2	4.168,30	4.263,73	4.359,16	84,42 – 102,22	93,31
2010 - 2019	9	3.348,15	4.031,06	4.994,80	65 – 135	107,11

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 3.028 €/m²-Wohnfläche liegt geringfügig über dem Mittelwert aus den Verkäufen von Wohnungen Baujahr 1960 – 1969 aus dem Jahr 2022. Der ermittelte Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtteil Amendingen, des einfachen baulichen Wärmeschutzes und der geringen Größe der Wohnanlage plausibel und marktgerecht.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind keine zeitnahen Verkäufe (aus 2023) von vergleichbaren Wohnungen in Amendingen und Memmingen gelistet. Ein direkter Preisvergleich ist daher nicht möglich.

7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

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

40/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 159/6 in der Gemarkung Amendingen, Sachsenstraße 9, 87700 Memmingen
verbunden mit dem Sondereigentum an der im ersten Stock gelegenen Wohnung und an der Garage Nr. 2

zum Wertermittlungstichtag

19.12.2023

der Verkehrswert zu:

339.000 €

Westerheim, den 19.12.2023

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

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

8 Flächenberechnungen

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

8.1 Grundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	13,50	11,34	1,00	153,09 m ²
Wohnhaus				153,09 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,50	7,50	1,00	48,75 m ²
Garage				48,75 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			153 m ²
Garage	gerundet			49 m ²
Grundfläche gesamt				202 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 202,00 \text{ m}^2 / \quad 973 \text{ m}^2 = 0,2$$

8.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	13,50	9,84	1,00	132,84 m ²
Erdgeschoss	13,50	9,84	1,00	132,84 m ²
Obergeschoss	13,50	9,84	1,00	132,84 m ²
Dachgeschoss	13,50	11,34	1,00	153,09 m ²
Wohnhaus				551,61 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,50	7,50	1,00	48,75 m ²
Garage				48,75 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			552 m ²
Garage	gerundet			49 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				601 m ²

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 468,16 \text{ m}^2 / \quad 973 \text{ m}^2 = 0,5$$

8.3 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	6,545	1,400	1,00	9,16 m ²
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m ²
Vorraum WC/Bad	1,575	1,870	1,00	2,95 m ²
Küche	2,875	2,985	1,00	8,58 m ²
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m ²
WC	1,575	1,000	1,00	1,58 m ²
Bad	1,865	2,985	1,00	5,57 m ²
Zimmer Nordwest (Kind)	3,700	4,500	1,00	16,65 m ²
Wohnzimmer	5,430	4,500	1,00	24,44 m ²
Kind Süd	3,370	4,500	1,00	15,17 m ²
	0,400	0,800	-1,00	-0,32 m ²
Eltern	3,870	4,500	1,00	17,42 m ²
Balkon Süd überdeckt	12,900	1,500	0,50	9,68 m ²
Summe				110,53 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,32 m ²
Wohnung Nr. 2				107,22 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 2		gerundet		107 m ²
Wohnfläche gesamt				107 m ²

8.4 Nutzflächen

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

Keller gemeinschaftlich	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	6,545	1,400	1,00	9,16 m ²
Heizung Nord	3,555	2,985	1,00	10,61 m ²
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m ²
Waschküche	3,700	4,500	1,00	16,65 m ²
Keller Süd (Fahrräder)	3,370	4,500	1,00	15,17 m ²
Summe				51,43 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,54 m ²
Keller gemeinschaftlich				49,89 m ²

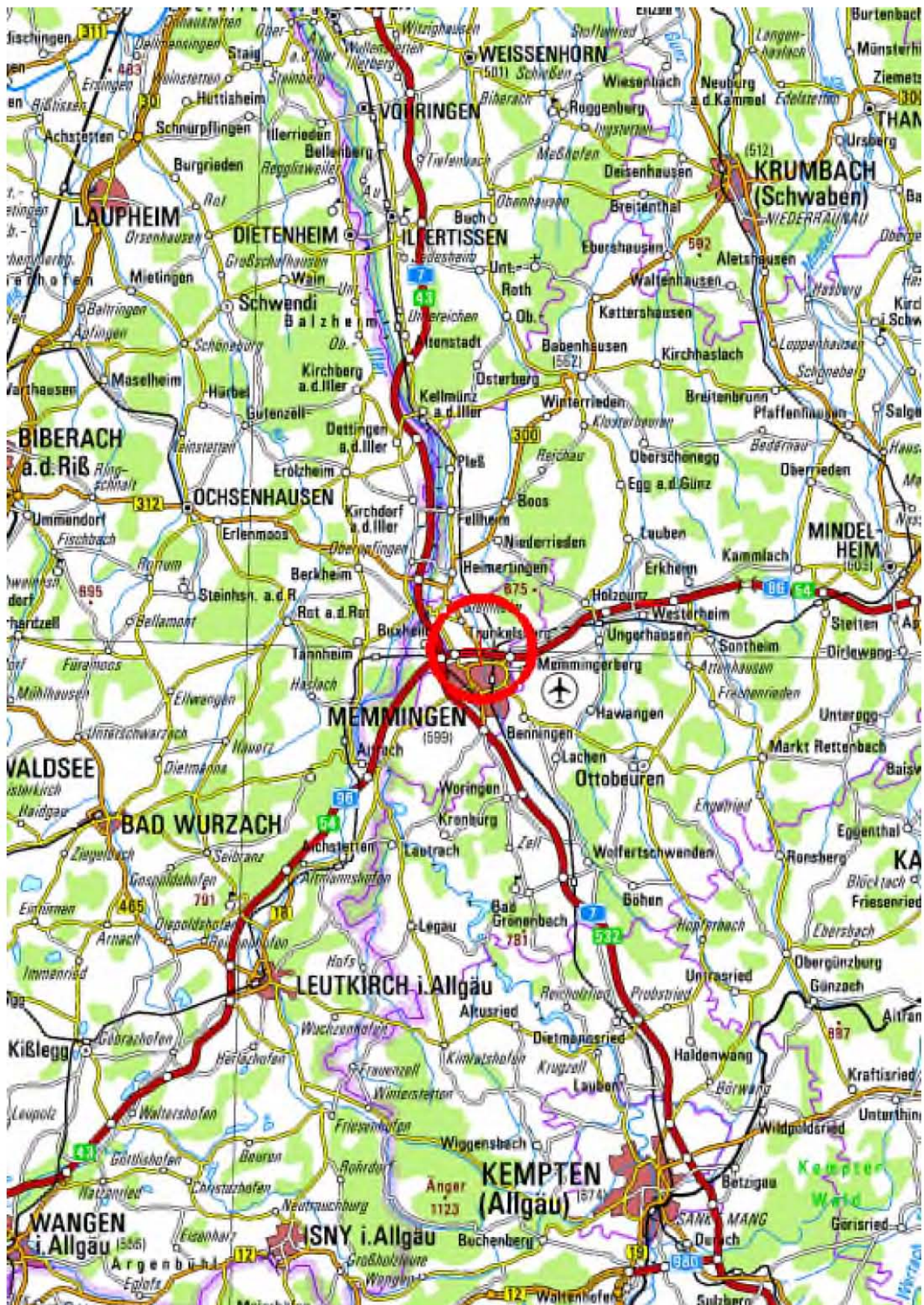
Keller Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,43	4,50	1,00	24,44 m ²
Summe				24,44 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Nr. 2				24,44 m ²

Garage Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,00	7,00	1,00	21,00 m ²
Summe				21,00 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage Nr. 2				21,00 m ²

Zusammenstellung				
Keller gemeinschaftlich	gerundet			50 m ²
Keller Nr. 2	gerundet			24 m ²
Garage Nr. 2	gerundet			21 m ²
Nutzfläche gesamt				95 m ²

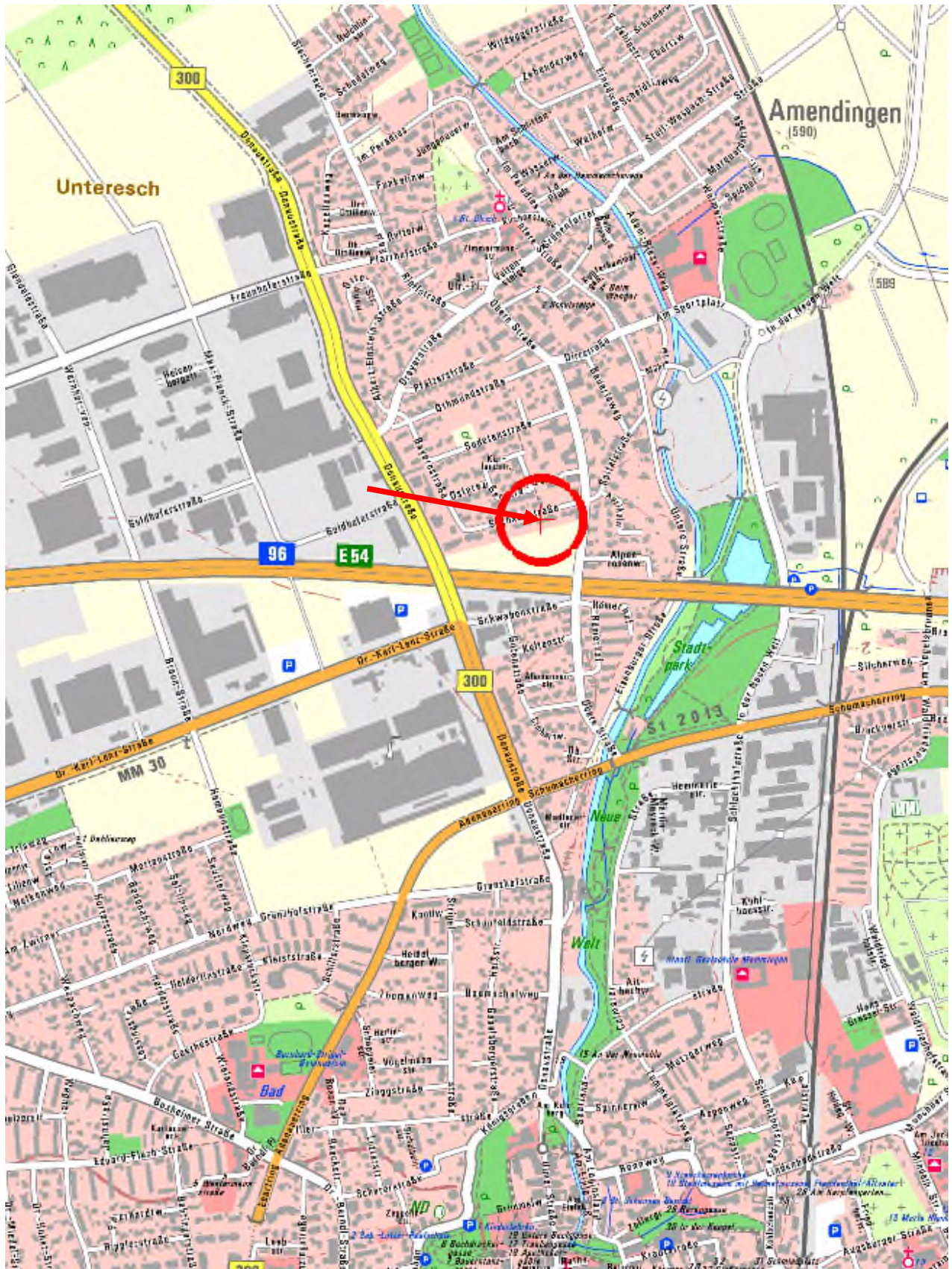
9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Stadtplan



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

9.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen

Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.10.2023

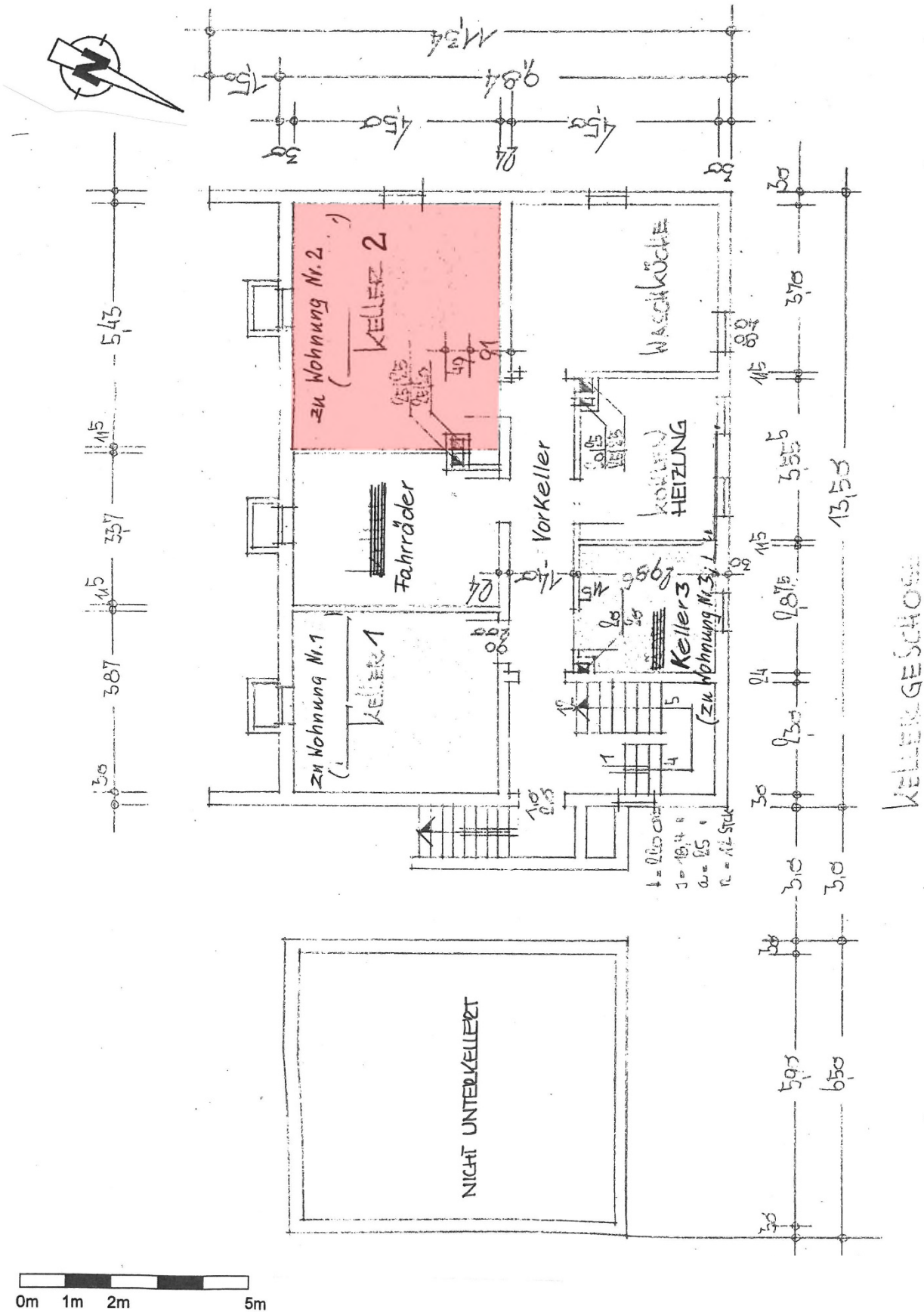
Flurstück: 159/6
Gemarkung: Amendingen

Gemeinde: Stadt Memmingen
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben

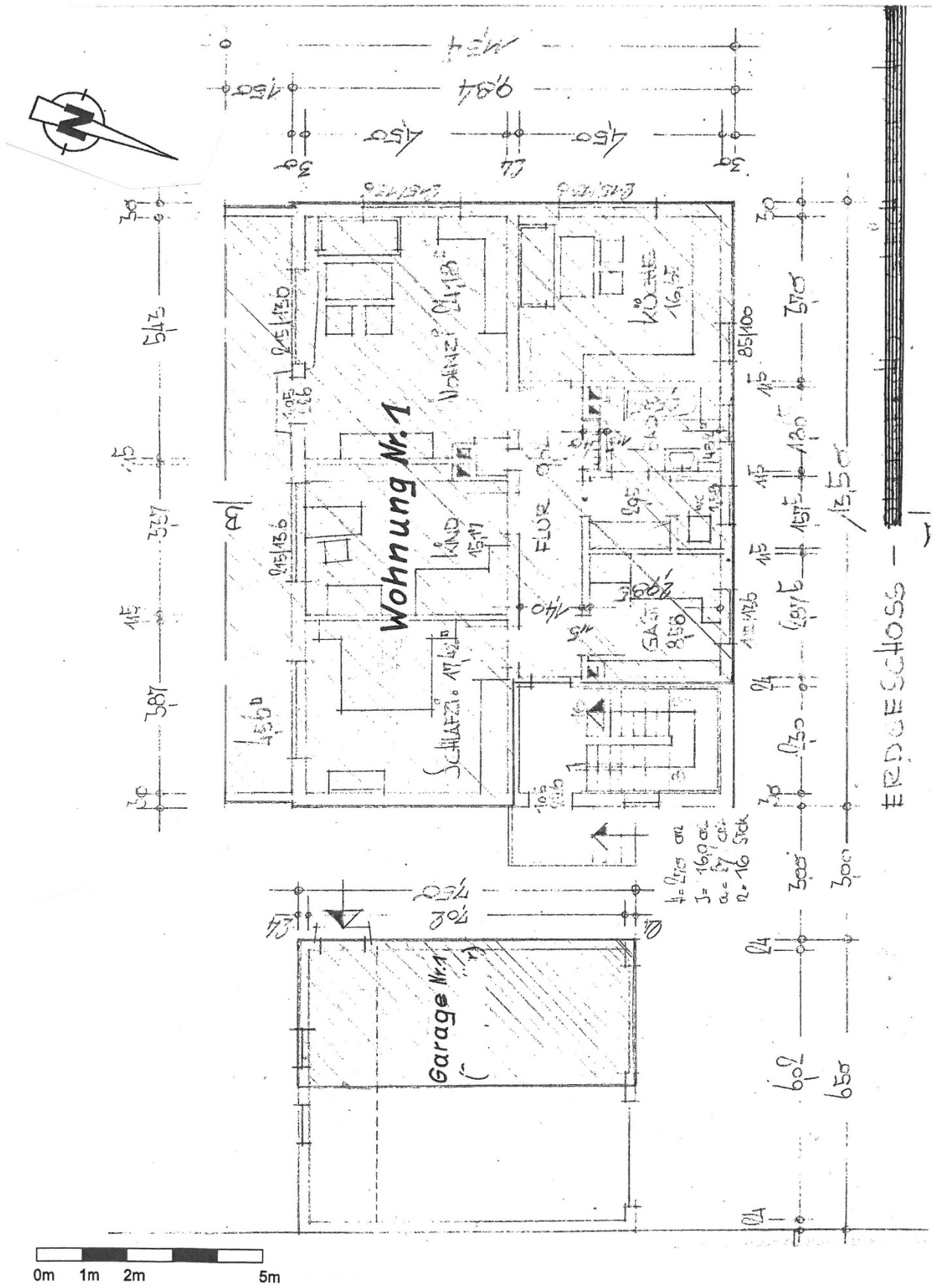


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

9.4 Aufteilungspläne



Grundriss Kellergeschoss

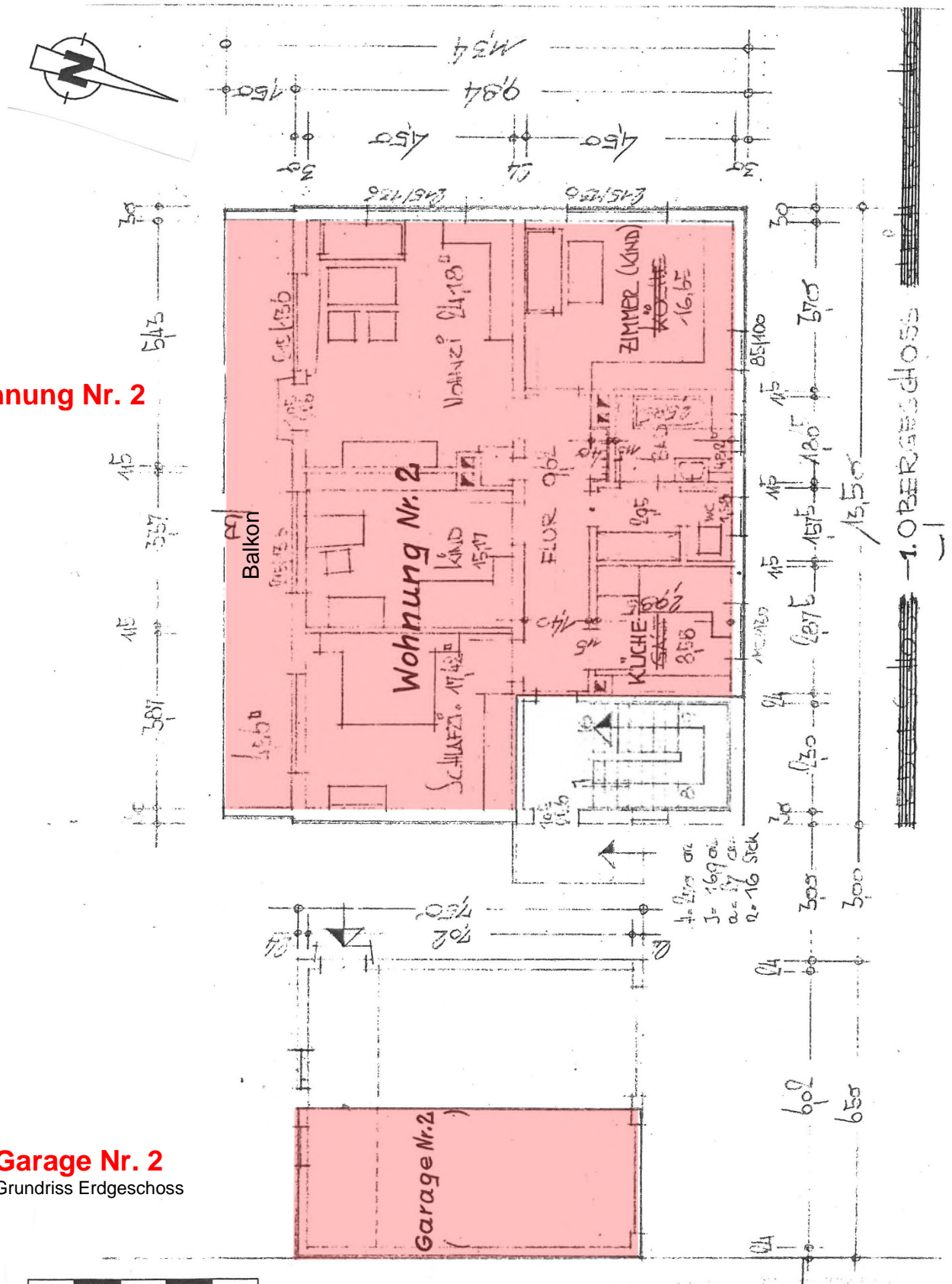
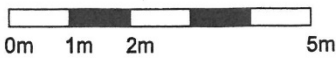


Grundriss Erdgeschoss

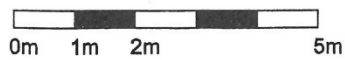
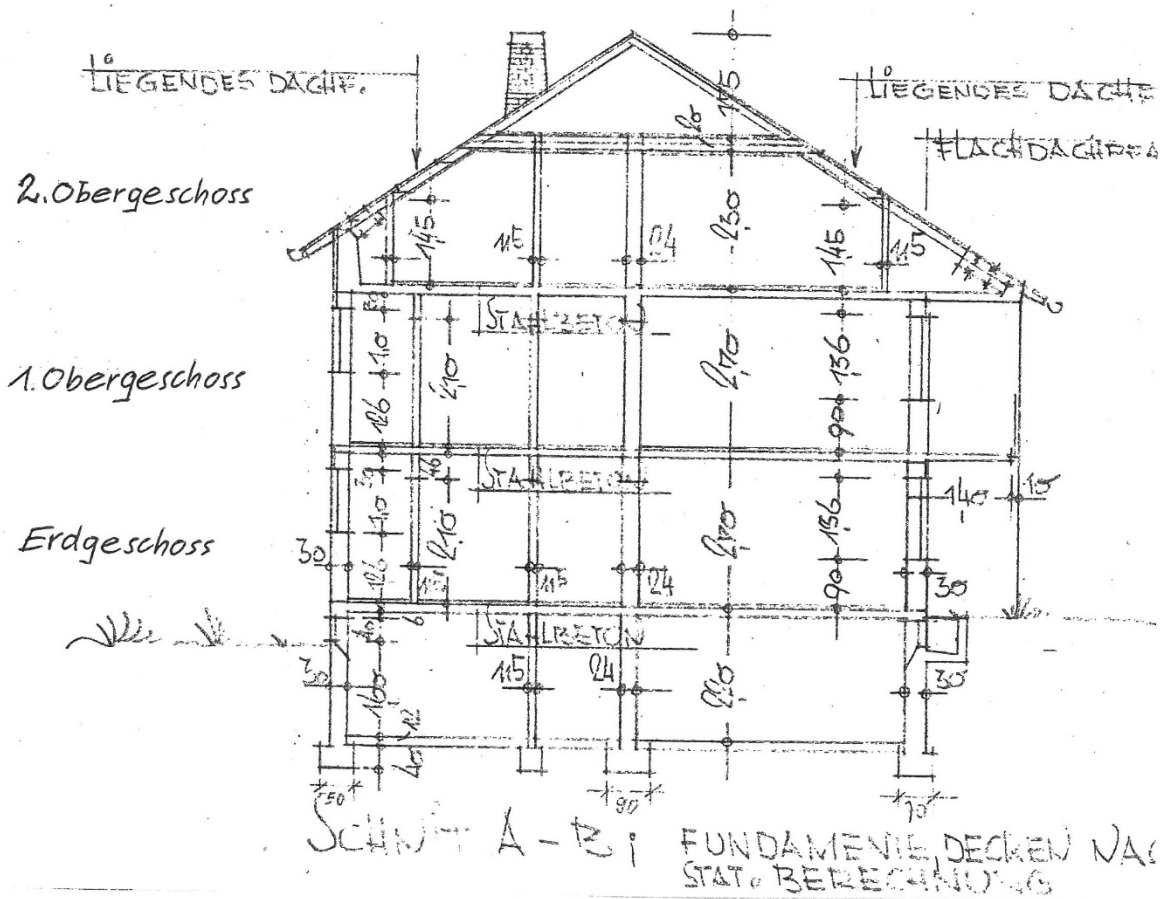
Wohnung Nr. 2

Garage Nr. 2

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt

9.5 Fotos

Bild 1 – Osten



Bild 2 – Norden



Bild 3 – Westen



Bild 4 – Süden



Bild 5 – Treppenhaus KG



Bild 6 – Treppenhaus EG – OG



Bild 7 – Blick auf Eingang
Wohnung Nr. 2



Bild 8 – Kellerflur



Bild 9 – Waschküche



Bild 10 – Heizungsraum



Bild 11 – Keller Süd



Bild 12 – Spitzboden



Bild 13 – Garage von Norden



Bild 14 – Garage von Westen und Süden



Wohnung Nr. 2

Bild 15 und Bild 16 – Flur



Bild 17 – Küche



Bild 18 – Küche



Bild 19 – Vorraum Bad/WC



Bild 20 und Bild 21 – WC



Bild 22 und Bild 23 – Bad



Bild 24 – Zimmer Nordwest



Bild 25 – Wohnzimmer



Bild 26 – Kind Süd



Bild 27 – Eltern



Bild 28 – Balkon



Bild 29 – Keller Nr. 2



Bild 30 – Garage Nr. 2



Bild 31 Gartenhaus im Bereich Gartensondernutzungsfläche Wohnung Nr. 2

