

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
89077 Ulm,
Neunkirchenweg 108,
Flst. Nr. 3197/1.



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89014 Ulm

Aktenzeichen:

1 K 102/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zwischen

[REDACTED]
(Antragssteller)

und

[REDACTED] (Antragsgegner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 28.01.2025

Wertermittlungsstichtag:

12.03.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

12.03.2025, 9⁰⁰ Uhr
Innen- und Außenbesichtigung

Auftragsnummer:

02 24 0022

Auftrag abgeschlossen:

19.05.2025

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	10
4.4	Erschließung	13
4.5	Nachbarbebauung	14
4.6	Stellplätze	14
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	15
5.1	Allgemeines	15
5.2	Gebäudebeschreibung	15
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	16
5.4	Bauschäden und -mängel	18
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	19
6.	Gesamtbeurteilung	20
6.1	Lagebeurteilung	20
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	20
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	20
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	20
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	20
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	20
7.	Wertermittlung	22
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
7.2	Vergleichswertverfahren	22
7.3	Sachwertverfahren	26
8.	Verkehrswert / Marktwert	28
9.	Schlussbemerkung	29
10.	Anlagen	29

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Reihenmittelhaus (Baujahr ca. 1955) bebautes Grundstück. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten, jedoch bauzeitlichen Zustand. In dem Gebäude befinden sich drei abgeschlossene Wohnungen, die an langjährige Mieter zu sehr günstigen Konditionen vermietet sind.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in sehr guter Lage in Ulm in der Weststadt auf dem Kuhberg.
Beurteilung Gebäude:	Bauzeitlicher, gepflegter Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit gut.
Vermietbarkeit:	Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	389.000 €
Wert Zubehör:	Kein werthaltiges Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

Es soll festgestellt werden,

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum. Ein Verwalter ist nicht bestellt.
- Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind,
Antwort: In dem Gebäude befinden sich drei Wohnungen. Die Wohnung im EG ist an [REDACTED], die Wohnung im OG an [REDACTED] und die Wohnung im DG an [REDACTED] vermietet. Genaueres siehe Kapitel 4.3.5.
- Ob eine Wohnpreisbindung besteht,
Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist im Grundbuch nicht eingetragen.
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
Antwort: Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden,
Antwort: Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.

- g) Ob ein Energieausweis vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Ulm siehe Seite 1.
Eigentümerin:	██████████, laut Angabe verstorben. Laut Grundbuchauszug.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 28.01.2025, eingegangen am 06.02.2025 durch das Vollstreckungsge- richt.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwe- cke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 28.01.2025.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Beschluss• Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch vom 27.12.2024.
Von dem Antragstellervertreter übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Mieterliste und Mietverträge.
Von dem Antragsgegner übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Keine.
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundrisse, Lageplan, Baubeschreibung, Baugesuch, Ansichten und Schnitt aus dem Stadtarchiv• Auskunft über Bodenrichtwerte• Auskunft aus der Kaufpreissammlung• Auskunft der Stadt über Altlasten, Baulas- ten, Hochwasser, Denkmal- und Ensem- bleschutz• Auskunft über den Erschließungszustand• Städtebauliche Festsetzungen• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Aus- künfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen

oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

Reihenmittelhaus als Dreifamilienhaus
Neunkirchenweg 108,
89077 Ulm,
Flst. Nr. 3197/1.

Wertermittlungsstichtag:

12.03.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

12.03.2025, 9⁰⁰ Uhr

Anwesend war:

Der Testamentsvollstrecker [REDACTED];
Die Mieter;
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Wohnfläche und die Bruttogrundfläche werden anhand der Pläne berechnet (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Ulm zum 01.01.2023.
Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Reihenmittelhäuser.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über Altlasten, Baulasten, Hochwasser, Naturschutz
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 27.12.2024.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO
BW,
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von
Grundstücken,
Grundstücksmarktbericht Ulm 2024.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Neunkirchenweg 108 89077 Ulm Flst. Nr. 3197/1.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Gemeinde Ulm Grundbuch von Ulm Blatt Nr. 61821
Eigentümerin:	██████████, laut Angabe verstorben. Laut Grundbuchauszug.
Grundstücksgröße:	276 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abteilung II des Grundbuches ist eine Dienstbarkeit für die Stadt Ulm eingetragen. Siehe hierzu 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit ihren Eingemeindungen ca. 130.000 Einwohner mit stetig steigender Tendenz. Bis 2035 werden schätzungsweise 143.000 Menschen hier leben. Ulm liegt an der östlichen Landesgrenze zu Bayern in Baden-Württemberg, an der Donau. Die Stadt bildet zusammen mit Neu-Ulm ein Oberzentrum. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt. In der Doppelstadt leben insgesamt ca. 192.000 Einwohner.

Kindergärten, Kindertageseinrichtungen, Grund-, Haupt-, Berufs-, Real- und Werkrealschulen sowie diverse Gymnasien und Fachschulen bis hin zur Hochschule für angewandte Wissenschaften und einer Universität mit vier Fakultäten sind in der Stadt angesiedelt und bieten ein sehr breit gefächertes Bildungsangebot. Auch in Neu-Ulm sind zahlreiche Schulen, eine Hochschule für angewandte Wissenschaften und eine Fachoberschule beheimatet. In der Weststadt sowie am oberen Kuhberg gibt es sowohl Kindergärten als auch Grund- und weiterführende Schulen.

Die Großstadt bietet ein sehr gutes kulturelles Angebot, das einem Oberzentrum angemessen ist.

Freizeit- und Sportaktivitäten werden im Stadtgebiet und der nahen Umgebung umfangreich angeboten. In der Weststadt gibt es Fitnessstudios und unterschiedliche Sportvereine sowie kirchliche Einrichtungen.

Die medizinische Versorgung ist durch die zahlreich niedergelassenen Ärzte, insbesondere aber durch die am oberen Eselsberg gelegene Universitätsklinik und das dortige Bundeswehrkrankenhaus als sehr gut zu bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in großer Anzahl gegeben. Die Ulmer Innenstadt ist neben dem hohen Filialisierungsgrad von alteingesessenen Einzelhandelsbetrieben geprägt und gilt als beliebte Einkaufsstadt. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte sorgen für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Am Mittwoch und am Samstag findet ein Wochenmarkt statt.

Die mittelalterliche Geschichte der freien Reichsstadt Ulm ist auch heute noch im Stadtzentrum Ulms zu spüren. Überregional bekannt ist das Ulmer Münster mit dem höchsten Kirchturm der Welt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ulm hat Anschluss an die östlich vorbeiführende Autobahn A8, Stuttgart–München. Über die B28 ist Ulm am Hittistättener Kreuz ca. 10 km südöstlich an die A7, Würzburg–Kempten, angeschlossen.

Die Bundesstraßen B10, B19, B28, B30, B311, sowie zahlreiche Landes- und Kreisstraßen erschließen die Stadt sehr gut.

Am Hauptbahnhof befindet sich ein ICE-Haltepunkt an der Hauptstrecke, Paris–Wien. Hier sind auch Anschlüsse ins Allgäu (Oberstdorf) und Richtung Sigmaringen bzw. Aalen gegeben.

Flughäfen sind in Stuttgart ca. 90 km, München ca. 150 km, Memmingen ca. 60 km und Friedrichshafen ca. 70 km angesiedelt. Alle sind über die Autobahnen bzw. über die gut ausgebauten Bundesstraßen, aber auch mit der Bahn erreichbar.

Das mit Neu-Ulm betriebene Stadtbusliniennetz mit ca. 1.000 Haltestellen verbindet die beiden Städte, aber auch alle öffentlichen Einrichtungen und die Stadtteile sehr gut miteinander. Ferner gibt es in Ulm zwei Straßenbahnlinien. Stadtbusse und Straßenbahn erschließen den Stadtteil neben den Ortsverbindungswegen sehr gut.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Ulm insgesamt ca. 57.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 104.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 46.008 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 3.895 ortsansässige Betriebe erfasst.

Neben international tätigen Großindustriebetrieben, sind zahlreiche klein- und mittelständische Unternehmen in Handel, Dienstleistung und Handwerk angesiedelt. Der Forschungsstandort hat durch die Universität, die Fachhochschulen, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt, aber auch die Science-Parks I, II und III überregionale Bedeutung und bietet zahlreiche sehr hochwertige Arbeitsplätze. Gleichwohl liegt die Arbeitslosenquote im Stadtbereich deutlich über der von benachbarten Gebieten.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Ulm derzeit 4,2 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,5 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: März 2025).

Mit einer Kaufkraftkennziffer von 117 – Deutschland = 100 – wird die Wirtschafts- und Einkommenskraft ferner sehr gut beschrieben.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 werden der Stadt Ulm „beste Chancen“ mit „gutem Wirtschafts- und Arbeitsmarkt“ bescheinigt. Insgesamt erreicht Ulm Rang 11 der 400 analysierten Landkreise und kreisfreien Städten.

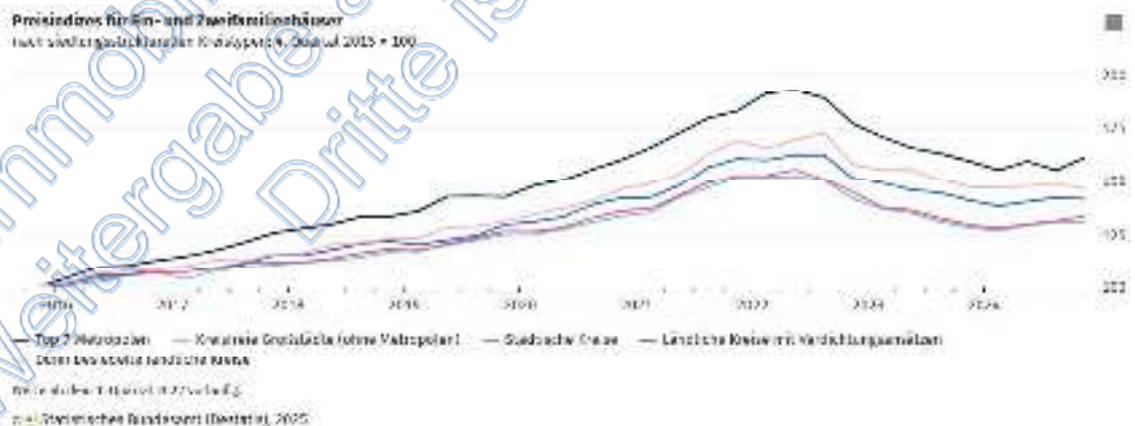
Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Ulm führt deutschlandweit beim Status quo und entwickelt sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer überdurchschnittlichen medizinischen Versorgung und mit einer guten Verkehrssicherheit, die in den letzten Jahren noch deutlich verbessert werden konnte.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Ulm entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß. Dies bestätigt auch der Prognos Immobilienatlas, der „eine stark überdurchschnittliche Wohnungsbaulücke“ für Ulm bescheinigt. Einige Großbaustellen in Ulm sollen in den kommenden Jahren für etwas Entlastung sorgen. Wobei sich mit der neuen ICE-Trasse Stuttgart-Ulm, die in einigen Jahren fertiggestellt werden soll, der Zuzug in das Oberzentrum weiter forcieren wird.

Durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser kann auch für Dreifamilienhäuser angewendet werden und zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:



Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im Blau- und Donautal, am Übergang zum Albanstieg, mit den zahlreichen Arbeitsplätzen, den Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch die

guten Einkaufsmöglichkeiten in der Großstadt und die gute medizinische Versorgung, bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen.

Bundesweite Umfragen bescheinigen der ehemaligen freien Reichsstadt nicht nur überdurchschnittlich gute Zukunftsaussichten, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Der Stadtteil Weststadt gilt als beliebte Wohngegend mit guter Anbindung in die Innenstadt.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Weststadt von Ulm auf dem Kuhberg. In der Umgebung befinden sich ein Super- und ein Drogeriemarkt, die Robert-Bosch-Schule, die Ferdinand-Steinbeis-Schule, das Anna-Essinger-Gymnasium und die Pestalozzische Schule. Des Weiteren ist die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Gewerbeschulen Königstraße“ ca. 5 Gehminuten entfernt. Diese wird von mehreren Buslinien sowie der Straßenbahnlinie 2 bedient. Die Straßenbahn verbindet den Kuhberg mit dem Science Park II.

Ein eigener Pkw ist aufgrund der ÖPNV-Anbindung nicht zwingend erforderlich.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 8,5 m und einer Länge ca. 31 m. Laut Grundbuch hat es eine Größe von ca. 276 m². Die Grundstücksgröße im Grundbuch stimmt mit den Katasterangaben im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg überein und kann somit als sachgerecht unterstellt werden.

Das Grundstück ist überwiegend eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der Baugrund für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

In dem seit 31.08.1953 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 161/9 "Königstraße - Neunkirchenweg - St.-Leonhard-Straße - Feldweg Nr. 82" ist im östlichen Grundstücksteil eine Baulinie sowie im westlichen Teil eine Bauverbotszone eingezeichnet.

Die Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil wie folgt dargestellt:

Auszug aus dem Bebauungsplan

Die Genehmigungsurkunde vom 17.12.1954 für die Erstellung eines Reihenwohnhauses mit zwei Pkw-Garagen mit den Gebäudenummern 102 bis 110 und 102/2 am Neunkirchenweg in Ulm wurde im Stadtarchiv eingesehen. Genehmigungen bzw. Pläne für den Ausbau des Dachgeschosses wurden nicht vorgelegt. Die Nachbarhäuser wurden teilweise in den Eingabeplänen mit ausgebauten Dachgeschossen ausgewiesen, weshalb die Genehmigungsfähigkeit sowie die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes nachfolgend unterstellt werden.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Auskunft der Stadtverwaltung nicht vor. Das Objekt ist nicht in der Liste der Kulturdenkmale der Stadt Ulm verzeichnet. Laut Angabe der Stadtverwaltung liegen die Grundstücke nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Veränderungssperre liegt ebenfalls nicht vor.

Gemäß Auskunft der Stadt Ulm ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Allerdings ist diese Angabe nicht verbindlich. Genaues kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Im Baulastenverzeichnis ist kein Eintrag vorhanden.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

In Abteilung II ist folgendes eingetragen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Ulm mit dem Verbot der Errichtung und dem Betrieb gewerblicher Anlagen (einschließlich Ladengeschäft), eingetragen am 22.09.1954.

Diese Eintragung ist nicht wertrelevant und in Ulm häufig anzutreffen. Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Mietverträge

In dem Gebäude sind drei Wohnungen untergebracht und vermietet. In den nicht vollständig vorgelegten Mietverträgen sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Wohnung im EG

Mietsache: 89077 Ulm, Neunkirchenweg 108 mit 3 Zimmern, Kammer, Küche, Flur, Bad mit WC und Terrasse inkl. der Nutzung eines Kellerraums und der Waschküche.
Dauer: Vom 01.03.1995 auf unbestimmte Zeit.
Kaltmiete: 700 DM/Monat = 357,90 €/Monat (Umrechnung: 1 € = 1,95583 DM), keine Erhöhung seit Mietbeginn.
Wertsicherung: Keine Regelung.
Betriebskosten: Trägt der Mieter, die Höhe ist nicht bekannt.
Schönheitsreparaturen: Mietersache.

Wohnung im OG

Mietsache: 89077 Ulm, Neunkirchenweg 108 mit 3 Zimmern, Küche mit Herd, Bad, WC und Balkon inkl. der Nutzung eines Kellerraums und der Waschküche.
Dauer: Vom 01.10.1973 auf unbestimmte Zeit.
Kaltmiete: 280 DM/Monat = 143,16 €/Monat (Umrechnung: 1 € = 1,95583 DM), aktuelle Miete: 306,78 € gemäß Mieterliste.
Wertsicherung: Keine Regelung.
Betriebskosten: Trägt der Mieter, die Höhe ist nicht bekannt.
Schönheitsreparaturen: Mietersache.

Wohnung im DG

Mietsache: 89077 Ulm, Neunkirchenweg 108, DG mit 2 Zimmern, Küche, Flur und Toilette mit Dusche inkl. der Nutzung eines Kellerraums und der Waschküche.
Dauer: Vom 01.06.2004 auf unbestimmte Zeit.
Kaltmiete: 255,65 €/Monat, keine Erhöhung seit Mietbeginn.
Wertsicherung: Keine Regelung.
Betriebskosten: Sämtliche Betriebskosten gehen zu Lasten des Mieters.
Schönheitsreparaturen: Keine Regelung.

Der Mietvertrag der DG-Wohnung wurde nicht vollständig vorgelegt.

Laut Testamentsvollstrecker werden die Betriebskosten überwiegend von den Bewohnern direkt bezahlt. Ob tatsächlich alle umlagefähigen Betriebskosten in der Vergangenheit abgerechnet wurden bzw. ob diese in den o.g. „Kaltmieten“ ggf. auch inkludiert sind, ist nicht bekannt.

4.3.5.3 Sonstige privatrechtliche Merkmale

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird über zwei Fußwege von Osten bzw. Westen erschlossen. Diese führen im Norden zum Kauteräckerweg und im Süden zum Neunkirchenweg:

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt. Die

Entwässerungsbeiträge wurden erhoben und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserversorgungsbeiträge unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht bekannt, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (frei) angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Reihenhäuser. Im Süden mehrgeschossiger Wohnungsbau.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze. Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Straßen gegeben. Insgesamt ist die Parkplatzsituation angespannt.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die Satzung der Stadt Ulm.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden – außer den unter 5.4 beschriebenen – offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind, soweit nicht anders angegeben, nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein Reihenmittelhaus in Massivbauweise mit drei Wohnungen. Es ist vollunterkellert, zweigeschossig und hat ein ausgebauten Dachgeschoss.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das vorliegende Baugesuch datiert auf Mai 1954, die Genehmigung auf Dezember 1954, sodass ein Fertigstellungsjahr von 1955 als realistisch unterstellt werden kann.

Auf Basis der Angaben der Mieter sowie der Unterlagen wurden in den vergangenen Jahren folgende wesentliche Maßnahmen durchgeführt:

- Ca. 1964: Fenstereinbau im Flur im OG
- Ca. 1994: Modernisierung der Wohnung im EG, Einbau neuer Fenster.
- Einbau eines Zählerkastens mit Unterverteilungen für die Wohnungen, vermutlich 1990er Jahre.
- Ca. 80er Jahre: Ausbau des Dachgeschosses.

- Neue Haustüre (Bauzeit unbekannt).

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Hierbei handelt es sich um die Angaben der Mieter, die durch Inaugenscheinnahme plausibilisiert werden konnten.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Die Kellerwände sind laut Baubeschreibung aus dem Bauantrag in 30 cm starken Stahlbeton und in den darüberliegenden Geschossen in 24 cm starken Wabensteinmauerwerk errichtet. Das Gebäude ist auf Streifenfundamenten gegründet. Die Decken über dem Erdgeschoss sind als Hohlkörperdecken ausgeführt. Das Dach ist als Holzkonstruktion errichtet. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt. Es ist mit Betonsteinpfeifen eingedeckt. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen: KG: verputzt, gestrichen, Waschküche: teils mit wasserdichtem Farbanstrich.
EG: verputzt, gestrichen, tapeziert, Küche: im Arbeitsbereich Fliesenspiegel, Bad: raumhoch gefliest.
OG: tapeziert, Bad: ca. bis 1,60 m gefliest, darüber wie vor.
DG: tapeziert, Küche: im Arbeitsbereich Fliesenspiegel, Bad: raumhoch gefliest.

Deckenbekleidungen: KG: verputzt, gestrichen.
EG: verputzt, gestrichen.
OG: tapeziert, verputzt, gestrichen, Bad: Styroporplatte.
DG: tapeziert.

Bodenbeläge: KG: Estrich.
EG: Fliesen, Laminat, Teppich.
OG: Teppich, Küche und Bad: PVC auf Fliesen.
DG: Teppich, Küche und Bad: Fliesen.

Fenster: KG: Stahlblechfenster hinter Mausegitter, Holzfenster mit Einfachverglasung.
EG-DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippbeschlägen, im DG: teils Dachflächenfenster vermutlich aus der Ausbauezeit.
Treppenhaus: Holzverbundfenster mit Sprossen.

Fensterbänke: Innen: Natursteine.
Außen: Betonwerkstein.

- Verschattung: teils Rollläden mit Aufbaurollladenkasten und manueller Bedienung.
- Türen: Zimmertüren: lackierte Holztüren teils mit Glasausschnitten in Holzumfassungszargen.
Haustüre: Aluminiumrahmentüre mit Dreifachschließung und Isolierglasausschnitt.
Äußerer Kellerabgang: einfache Holztüre mit Einfachglasfüllung.
- Treppen: Äußerer Kellerabgang: Stahlbetontreppe mit Estrichbelag mit Stützmauer und darauf Stahlgeländer.
Hauseingang: fünf Differenzstufen mit Granitsteinbelag.
KG-EG: zweimal $\frac{1}{4}$ -gewendelte Stahlbetonmassivtreppe mit Estrichbelag und Stahlgeländer als Handlauf.
EG-DG: zweimal $\frac{1}{4}$ gewendelte Holzwangentreppe mit eingestemmtten Tritt- und Setzstufen und Holzgeländer als Gehilfe und Absturzsicherung.
- Terrasse EG: Die Terrasse ist durch eine Fenstertürkombination vom Wohnzimmer aus begehbar. Sie ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Über zwei Differenzstufen ist der Garten erreichbar.
- Balkon OG: Über Decke Erdgeschoss auskragende Stahlbetonplatte. Ein Stahlgeländer ist als Absturzsicherung angebracht.

5.3.3 Haustechnik

- Heizungsinstallation: Im Flur im KG kommt der Gasanschluss ins Haus. Dort befinden sich drei Gasuhren mit den Hauptabsperrschiebern.
In der Wohnung im EG befindet sich ein Gasbrenner für die Warmluftheizung. Im Flur, im Schlafzimmer und im Wohnzimmer sind hierfür Lüftungsklappen vorhanden. Im Kinderzimmer erfolgt die Beheizung über einen Gaseinzelofen. Dieser wird direkt durch die Außenwand ins Freie entlüftet. Das Schlafzimmer wird zusätzlich elektronisch beheizt.
Wohnung im OG wie Wohnung EG.
Die Wohnung im DG wird durch einen Gaseinzelofen versorgt. Im Bad ist ein Elektroheizer vorhanden.
- Sanitärinstallation: Im Flur im KG wird der Wasseranschluss ins Haus geführt. Hier sind Wasseruhr, Hauptabsperrventil, Vorfilter und Druckmanometer installiert. Im Abstellraum im KG führt das Abflussrohr aus dem Haus.
In der Waschküche im KG befinden drei Waschmaschinenanschlüsse.
In der Wohnung im EG befindet sich im Bad eine Gastherme für die Warmwasserbereitung für die Badewanne.

Warmwasser für Küche und das Waschbecken im Bad werden über einen Unterflurboiler bereitet.

Das Bad im EG ist ausgestattet mit Standklosett mit Druckspüler, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur und Badewanne mit Handbrause. Die Wasserleitung ist teils Aufputz verlegt.

In der Wohnung im OG erfolgt die Warmwasserbereitung über eine Gastherme in der Küche. Die Badewanne wird über diese mitversorgt. Das Waschbecken im Bad wird mit einem Unterflurboiler versorgt.

Das Bad im OG ist ähnlich ausgestattet wie im EG, allerdings bauzeitlich.

Die Warmwasserbereitung in der Wohnung im DG erfolgt über einen elektronischen Warmwasserspeicher sowie einen Unterflurboiler.

Im Bad im DG ist eine Duschkabine mit Kunststoffspritzschutz, Handbrause an Wandgestänge und Einhandmischer sowie ein Standklosett mit Druckspüler installiert.

Elektroinstallation:

Der Stromanschluss wird im Abstellraum im KG ins Haus geführt. Dort sind die Panzersicherungen installiert. Im Flur im KG befindet sich ein Zählerkasten mit zwei elektronischen und einem Eintarifzähler, den Hauptschaltern und der Unterverteilung für zwei Wohnungen.

Im Flur im DG ist eine weitere Unterverteilung eingebaut. Die Elektroinstallation ist bau- bzw. umbauzeitlich einfach.

5.3.4 Bauliche Außenanlagen

Der östliche Hauszugang ist mit Betonsteinen gepflastert. Zum westlichen Fußweg ist ein Maschendrahtzaun mit Gartentürchen angelegt. Zur Terrasse führt von hier aus ein mit Betonsteinen gepflasterter Weg.

Im Garten befindet sich eine Gartenhütte. Diese gehört laut Angabe der Mieterin im EG.

5.4 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Die Stützmauer des äußeren Kellerabgangs zeigt Feuchteschäden.
- In der Waschküche zeigen sich im Außenwandbereich Feuchteschäden mit Salzausblühungen und Schimmelpilz.
- EG: Im Kinder- und im Schlafzimmer befindet sich im Außenwandbereich Schimmelpilzbefall.
- Am Balkon sind Betonschäden sichtbar.

- OG und DG: Der Teppichboden in den Wohnungen ist verbraucht. Im Schlafzimmer zeigt der Boden leichte Unebenheiten.
- DG: Die Dachflächenfenster zeigen Feuchteschäden.
- DG: Im Wohnzimmer sind Nikotinverfärbungen vorhanden.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem bauzeitlichen, gepflegten Zustand. Die Grundrisse sind funktional. Die lichte Durchgangshöhe bei den Türen ist teilweise eingeschränkt. Im Dachgeschoss ist die lichte Raumhöhe insgesamt eingeschränkt, ansonsten sind die Räume ausreichend groß und hoch. Im Dachgeschoss ergeben sich durch die sehr kleinen Gauben eingeschränkte Belichtungsverhältnisse.

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen. Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Im Falle eines Ausbaus sind sie von zertifizierten Firmen abzubauen und als Sondermüll zu entsorgen. Dabei fallen erhebliche Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an. Genaues ist durch einen Altlastengutachter festzustellen.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es ist insgesamt von einem einfachen bauzeitlichen energetischen Zustand auszugehen. Inwiefern im Rahmen des Dachgeschossausbaus eine Wärmedämmung dort eingebaut wurde, ist nicht bekannt.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Sowohl die Mikro- als auch die Makrolage sind für eine Wohnnutzung sehr gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe und Ausnutzung sind gut. Der schmale Zuschnitt ist objekt- und lagetypisch. Die Erschließung über Fußwege und die fehlenden Stellplätze auf dem Grundstück sowie die angespannte Stellplatzsituation im öffentlichen Raum sind ungünstig.

Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt. Die Eintragung in Abteilung 2 ist nicht wertrelevant.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Das Gebäude ist in einem bauzeitlichen, gepflegten Zustand.

Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional.

Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Westen ist gut.

Die Ausstattung ist einfach bis mittel, die Anlagentechnik bau- bzw. umbauzeitlich.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld gut möglich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist ebenfalls gut möglich, wenngleich das Zinsumfeld für eine gewisse Zurückhaltung derzeit führt. Die langlaufenden Mietverhältnisse mit den sehr günstigen Mieten schränken die Veräußerungsfähigkeit ein.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund des Zuschnitts, der Nachfrage, der Lage und der Dienstbarkeit im Grundbuch kann weiterhin von Wohnnutzung ausgegangen werden.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 2 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Als Basisbaujahr wird 1955 unterstellt. Seither wurden wenige Modernisierungen durchgeführt.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Vergebene Punkte
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	0,5
Fenster und Außentüren	2	1,0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,5
Bäder	2	0,5
Heizungsanlage	2	---
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
Vergebene Punkte	20	3,0

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 3,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von

RND = 21 Jahren.

Hieraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1966.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35 - 39 ImmoWertV berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV bewertet.

Immobilien, die eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen (z.B. Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser), werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren gem. § 24 ff. ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Ulm. Dieses ist sehr gut mit den in dieser Gegend in Vielzahl errichteten Reihenhäusern vergleichbar. Aus diesem Grund hat der Unterzeichner Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Grundstücke gefordert. Neben den direkten Vergleichsfällen werden die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht sowie tatsächliche Kauffälle ausgewertet. Da das Bewertungsobjekt im Vergleich verhältnismäßig groß ist und somit die Vergleichsfälle nur eingeschränkt vergleichbar gemacht werden können, wird zur Plausibilisierung des Vergleichswertes zusätzlich das Sachwertverfahren durchgeführt.

Ertragsgesichtspunkte treten insbesondere im Hinblick auf die sehr günstigen tatsächlichen Mieten mit der eingeschränkten Anpassungsmöglichkeit an die Marktverhältnisse in den Hintergrund.

7.2 Vergleichswertverfahren

7.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren

7.2.1.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung zeigt tatsächliche Kauffälle. Folgende Vergleichsobjekte wurden beim Gutachterausschuss abgefragt:

- Objektart: Reihen- und Mittelhäuser
- Lage: im Umkreis des Bewertungsobjekts
- Zeitraum: 01/2022 - Stichtag
- Baujahr: 1945-1965.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Bereinigtes Baujahr	Wohnfläche	BGF	Kaufpreis in €/m ² BGF	Kaufpreis in €/m ² WF
1	23.03.2022	1928	1971	81 m ²	173 m ²	2.173,41 €	4.642 €
2	09.11.2022	1938	1962	108 m ²	246 m ²	1.422,76 €	3.241 €
3	21.10.2022	1950	1975	75 m ²	185 m ²	1.675,68 €	4.133 €
4	18.11.2022	1900	1962	70 m ²	216 m ²	1.365,74 €	4.214 €
5	12.01.2023	1910	1968	70 m ²	223 m ²	1.390,13 €	4.429 €
6	17.04.2023	1954	1964	81 m ²	187 m ²	1.390,37 €	3.210 €
7	19.12.2023	1954	1969	148 m ²	309 m ²	1.391,59 €	2.905 €
8	18.03.2024	1914	1974	98 m ²	239 m ²	1.564,85 €	3.816 €
9	29.07.2024	1930	1963	84 m ²	247 m ²	1.376,52 €	4.048 €
10	20.12.2024	1927	1966	103 m ²	199 m ²	2.889,45 €	5.583 €
Mittelwert		1931	1967	92 m²	222 m²	1.664,05 €	4.022,07 €
Median		1929	1967	83 m²	220 m²	1.407,17 €	4.090,48 €
Standardabweichung				23 m²	38 m²	471,71 €	747,93 €
Minimum				70 m²	173 m²	1.365,74 €	2.905,41 €
Maximum				148 m²	309 m²	2.889,45 €	5.582,52 €

Inwiefern etwaige Flächen im Dachgeschoss bei der Wohnflächenangabe enthalten sind, ist nicht bekannt. Da die Vergleichsobjekte ebenfalls ein Satteldach haben, ist aufgrund der geringen angegebenen Wohnflächen davon auszugehen, dass mindestens Ausbaureserven vorhanden sind. Da der Umstand nicht genau geklärt werden kann, wird nachfolgend auch der Wert in €/m² BGF in die Betrachtung einbezogen. Dieser eignet sich für die Vergleichbarkeit in diesem Fall besser.

Unter Berücksichtigung der einfachen Standardabweichung um den arithmetischen Mittelwert, ergibt sich eine engere Spanne in €/m² BGF von:

$$\text{Untere Spanne} = 1.664 - 472 = 1.192 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{Obere Spanne} = 1.664 + 472 = 2.136 \text{ €/m}^2 \text{ BGF.}$$

Demnach sind die Kauffälle 1 und 10 aus der Betrachtung zu eliminieren. Bei diesen beiden Fällen scheinen zudem Auswertungsfehler vorzuliegen.

Die Kauffälle stammen aus der Zeit, nachdem die Immobilienpreisentwicklung durch das veränderte Zinsniveau rückläufig war. Hinsichtlich des bereinigten Baujahres sind die Vergleichsobjekte gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Allerdings ist das Vergleichsobjekt mit 222 m² BGF deutlich kleiner als das Bewertungsobjekt (vgl. Anlage 2). Kleinere Objekte werden regelmäßig höher gehandelt als größere Objekte (in €/m²). Aus diesem Grund ist ein Abschlag für die Objektgröße zu wählen. Dieser Abschlag ist sachverständig zu wählen, da es hierfür keine empirischen Daten in Ulm gibt.

Ohne Berücksichtigung der Ausreißer, ergeben sich dadurch modifizierte Vergleichspreise von:

Nr.	Wohnfläche	BGF	Kaufpreis in €/m ² BGF	Kaufpreis in €/m ² WF	Abschlag Größe	Mod. KP in €/m ² WF	Mod. KP in €/m ² BGF
2	108 m ²	246 m ²	1.422,76 €	3.241 €	-10%	2.917 €	1.280 €
3	75 m ²	185 m ²	1.675,68 €	4.133 €	-15%	3.513 €	1.424 €
4	70 m ²	216 m ²	1.365,74 €	4.214 €	-13%	3.666 €	1.188 €
5	70 m ²	223 m ²	1.390,13 €	4.429 €	-13%	3.853 €	1.209 €
6	81 m ²	187 m ²	1.390,37 €	3.210 €	-15%	2.728 €	1.182 €
7	148 m ²	309 m ²	1.391,59 €	2.905 €	-5%	2.760 €	1.322 €
8	98 m ²	239 m ²	1.564,85 €	3.816 €	-13%	3.320 €	1.361 €
9	84 m ²	247 m ²	1.376,52 €	4.048 €	-10%	3.643 €	1.239 €
	92 m²	232 m²	1.447,21 €	3.749,52 €		3.300,11 €	1.275,82 €
	83 m²	231 m²	1.390,98 €	3.931,97 €		3.416,77 €	1.259,68 €
	25 m²	37 m²	104,79 €	522,06 €		413,60 €	82,03 €
	70 m²	185 m²	1.365,74 €	2.905,41 €		2.728,40 €	1.181,82 €
	148 m²	309 m²	1.675,68 €	4.428,57 €		3.852,86 €	1.424,32 €

Die geringe Standardabweichung beim Wert in €/m² BGF zeigt, die hohe Aussagekraft der Auswertung nach Bruttogrundfläche.

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

$$1.275 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 347 \text{ m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{442.425 \text{ €}}$$

Dies entspricht einem Wert je Quadratmeter Wohnfläche von ca. 2.618 €/m².

7.2.1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Vermietungsabschlag

Es ist nicht bekannt, ob die Objekte aus der Kaufpreissammlung zum Zeitpunkt der Veräußerung vermietet waren. Das Bewertungsobjekt ist durch die drei bestehenden, sehr langfristigen Mietverträge mit sehr günstigen Mietbedingungen belastet. Käufer, die das Objekt selbst nutzen möchten, müssen zunächst die Mietverhältnisse versuchen aufzulösen. Hierdurch entstehen Vorfinanzierungskosten, Kosten für etwaige juristische Auseinandersetzungen sowie rechtliche Unsicherheiten, wann und ob das Objekt eigengenutzt werden kann. Damit einher geht die Einschränkung bei der Modernisierung. Aufgrund des Zustands und des Alters wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr eine zeitnahe Sanierung des Objektes ins Auge fassen. Durch das Rechtsrisiko der Mietvertragsauflösung ist die Planbarkeit der Maßnahmen sehr stark eingeschränkt.

In Ulm werden keine empirischen Daten darüber erhoben, wie vermietete Objekte gegenüber nicht vermieteten Objekten gehandelt werden. Grundstücksmarktberichte anderer Gutachterausschüsse ermitteln Wertabschläge von 3-15 % (vgl. Kleiber a.a.O.).

Der Vermietungsabschlag ist im hier gegenständlichen Fall aus den besagten Gründen besonders hoch. Ein Abschlag in Höhe von 12 % auf den vorläufigen Vergleichswert erscheint marktgerecht. Daraus ergibt sich ein modifizierter Vergleichswert von:

$$442.425 \text{ €} \times 0,88 = \text{rd. } 389.000 \text{ €}.$$

7.2.2 Indirektes Vergleichswertverfahren (Plausibilisierung)

7.2.2.1 Durchschnittspreise aus Marktberichten

Der Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht Durchschnittspreise in seinem Grundstücksmarktbericht. Dieser gibt für Reihenmittelhäuser aus einer Bauzeit bis 1969 folgende Werte in €/m² Wohnfläche (Zeitraum 2023) an:

Lage	Baujahr	Kauffälle	Durchschnitt (€/m ²)	Standardabweichung
Bereich I	Bis 1969	9	3.310	+/- 1.170
Bereich I+II	Bis 1969	10	3.170	+/- 1.190

Über alle Baujahre hinweg ergeben sich folgende Werte:

Lage	Baujahr	Kauffälle	Durchschnitt (€/m ²)	Standardabweichung
Bereich I	Bis 2009	50	4.020	+/- 1.320
Bereich I+II	Bis 2009	19	3.900	+/- 1.280

Im Marktbericht 2025 der Firma Tenschert werden für Reihenhäuser in der Weststadt folgende Zahlen veröffentlicht:

Durchschnittliche Wohnfläche	120 m ²
Durchschnittliche Grundstücksfläche	255 m ²
Kaufpreis pro m ²	3.710 €/m ²
Preisspanne	335.000 - 646.800 €
Durchschnittlicher Gesamtpreis	445.200 €.

7.2.2.2 Angebotspreise

Angebotsdatenbank

Eine Erhebung aus einer Angebotsdatenbank ergibt für Doppel- und Reihenhäuser in einem Umkreis von 1.500 m um das Bewertungsobjekt mit einem Baujahr bis 1975 und einer Fläche ab 100 m² (Zeitraum ab 01.01.2022) bei 28 Angebotsfällen folgende Preise:

- Median = 3.790 €/m²
- Arithmetisches Mittel = 3.955 €/m²

- 25%-Quartil = 3.024 €/m²
- 75%-Quartil = 4.838 €/m²
- Standardabweichung = 1.017 €/m².

ImmoScout24

Die Internetplattform ImmoScout24 zeigt ein Angebot in der direkten Umgebung des Bewertungsobjekts mit den folgenden Kennzahlen:

- Reihenmittelhaus mit neuem Dach
- Wohnfläche = 130 m²
- Grundstücksfläche = 247 m²
- Zimmer = 6
- Kaufpreis = 495.000 € bzw. 3.835 €/m².

Hierbei handelt es sich um nicht endverhandelte Angebotspreise.

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Reihenmittelhaus, vollunterkellert, mit einem ausgebauten Dachgeschoss (Gebäudetyp 3.11 der NHK 2010). Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5				
Standardstufe 3,0	575	640	735	885	1105			735	
Außenwände	1					23%	0,23	132 €	
Dach		1				15%	0,30	96 €	
Fenster u. Außentüren			1			11%	0,33	81 €	
Innenwände u. -türen			1			11%	0,33	81 €	
Deckenkonstr. u. Treppen		0,5	0,5			11%	0,28	76 €	
Fußboden		1				5%	0,10	32 €	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	66 €	
Heizung		1				9%	0,18	58 €	
sonst. techn. Ausstattung		1				6%	0,12	38 €	
							Kostenkennwert 2010		660 €
							ermittelte Standardstufe	2.1	2.1

Der aus dem Gebäudetyp 3.11 und der Standardstufe 2,1 ermittelte Kostenkennwert ist mit einem Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser gem. NHK anzupassen wie folgt:

$$660 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \approx \mathbf{693 \text{ €/m}^2}.$$

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des

Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das IV. Quartal 2024 184,7 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 21 Jahren Restnutzungsdauer = 73,75 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 3,00 % angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der hier zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht Sachwertfaktoren für das Auswertungsjahr 2023. Dieser zeigt für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich I einen Sachwertfaktor im Mittel von 1,65 (Spanne: 1,25 - 2,03). Aus der Kaufpreissammlung (vgl. 7.2.1) sind ebenfalls Sachwertfaktoren bekannt. Ohne Berücksichtigung der Ausreißer betragen diese i.M. 1,57 bei einer Spanne von 1,15 - 2,07.

Unter Berücksichtigung dieser Daten sowie der Objekteigenschaften und der derzeitigen Marktlage, wird der Sachwertfaktor sachverständig gewählt mit **1,60**.

7.3.2 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	3.11	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	693 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,847	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	347	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		444.150 €
./.	Alterswertminderung	=	73,75%	327.561 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		116.589 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	3.498 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen	=		entfällt
+	Bodenwert	=		155.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		275.087 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,60	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		440.139 €
±	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			
./.	Vermietungsabschlag i. H. v. 12 %			52.817 €
./.	zur Rundung	=		322 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		387.000 €

Der Sachwert bestätigt den Vergleichswert sehr gut.

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus in guter Lage auf dem Kuhberg in der Weststadt von Ulm. In dem Gebäude befinden sich drei Wohnungen, die allesamt an langjährige Mieter zu sehr günstigen Konditionen vermietet sind.

Der im Gutachten ermittelte Vergleichswert wird durch den Sachwert bestätigt. Die tatsächlichen Eigenschaften und die rechtlichen Gegebenheiten wurden im Gutachten ausreichend berücksichtigt

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Ulm, Neunkirchenweg 108, Flst. Nr. 3197/1 zum **Wertermittlungsstichtag 12.03.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

389.000,00 €

dreihundertneunundachtzigtausend Euro.

Die Küchen sind laut Angabe Eigentum der Mieterinnen.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Außenbesichtigung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 19.05.2025



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 41 Seiten davon 12 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 4-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde der Auftraggeberin ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 30
2. Berechnungen	Seite 31
3. Makrolage	Seite 32
4. Mikrolage	Seite 33
5. Lageplan	Seite 34
6. Pläne	Seite 35-40
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 41

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Neunkirchenweg 108, Ulm, Flst. Nr. 3197/1:



Ostansicht



Westansicht



Garten



Äußerer Kellerabgang



EG Terrasse



OG Balkon

Die Mieter haben einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen widersprochen.

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Neunkirchenweg 108, Ulm, Flst. Nr. 3197/1:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

Kellergeschoss:	9,99 x 8,75 - 0,85 x 4,89	=	83,26 m ²
Erdgeschoss:	10,03 x 8,75	=	87,76 m ²
Obergeschoss	10,03 x 8,75	=	87,76 m ²
Dachgeschoss:	10,03 x 8,75	=	87,76 m ²
			346,55 m²

2. Berechnung der Wohnfläche:

<u>Erdgeschoss</u>			
Wohnzimmer	3,75 x 4,89 - 0,40 x 0,40	=	18,16 m ²
Schlafzimmer	4,70 x 3,51	=	16,50 m ²
Kinderzimmer	4,45 x 2,26	=	10,06 m ²
Küche	3,01 x 2,14 - 0,40 x 0,40	=	6,27 m ²
Bad	3,01 x 1,64	=	4,92 m ²
Flur	3,89 x 1,30	=	5,05 m ²
Summe		=	60,95 m ²
Abzgl. Putz (3%)		=	1,83 m ²
Terrasse	3,40 x 4,60 x 0,25	=	3,91 m ²
Summe EG			63,03 m²

<u>Obergeschoss</u>			
Wohnzimmer	3,75 x 4,89 - 0,40 x 0,40	=	18,16 m ²
Schlafzimmer	4,70 x 3,51	=	16,50 m ²
Kinderzimmer	4,45 x 2,26	=	10,06 m ²
Küche	3,01 x 2,14 - 0,40 x 0,40	=	6,27 m ²
Bad	3,01 x 1,64	=	4,92 m ²
Flur	3,89 x 1,30	=	5,05 m ²
Summe		=	60,95 m ²
Abzgl. Putz (3%)		=	1,83 m ²
Balkon		=	1,40 m ²
Summe OG			60,52 m²

<u>Dachgeschoss</u>	
Fläche	= 45,00 m ²
Gesamtfläche	168,55 m²

Die Wohnfläche konnte nur überschlägig anhand der nicht vermaßten Pläne berechnet werden. Für das Dachgeschoss liegen keine Maße vor. Die Fläche wurde überschlägig ermittelt. Ob es sich im Dachgeschoss um Wohnflächen im Sinne der LBO BW handelt ist nicht bekannt.

Anlage 3

Makrolage:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4

Mikrolage:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

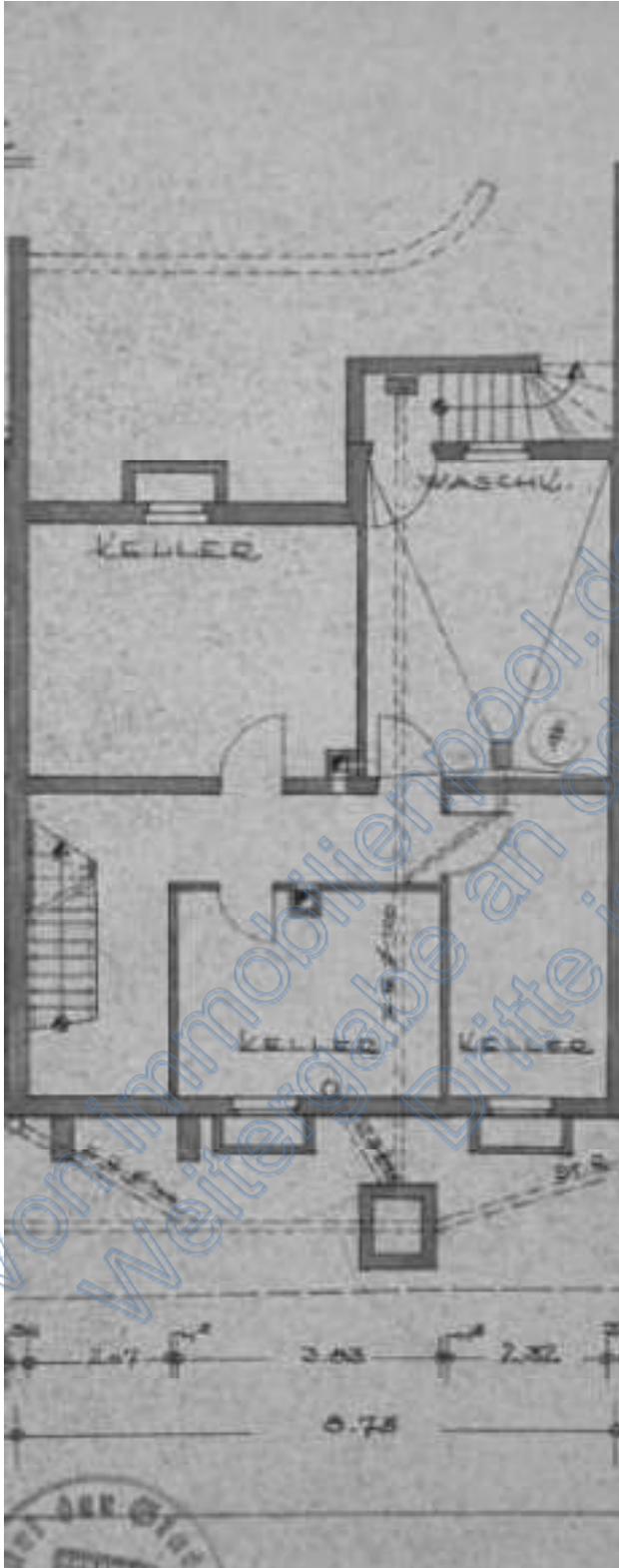
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

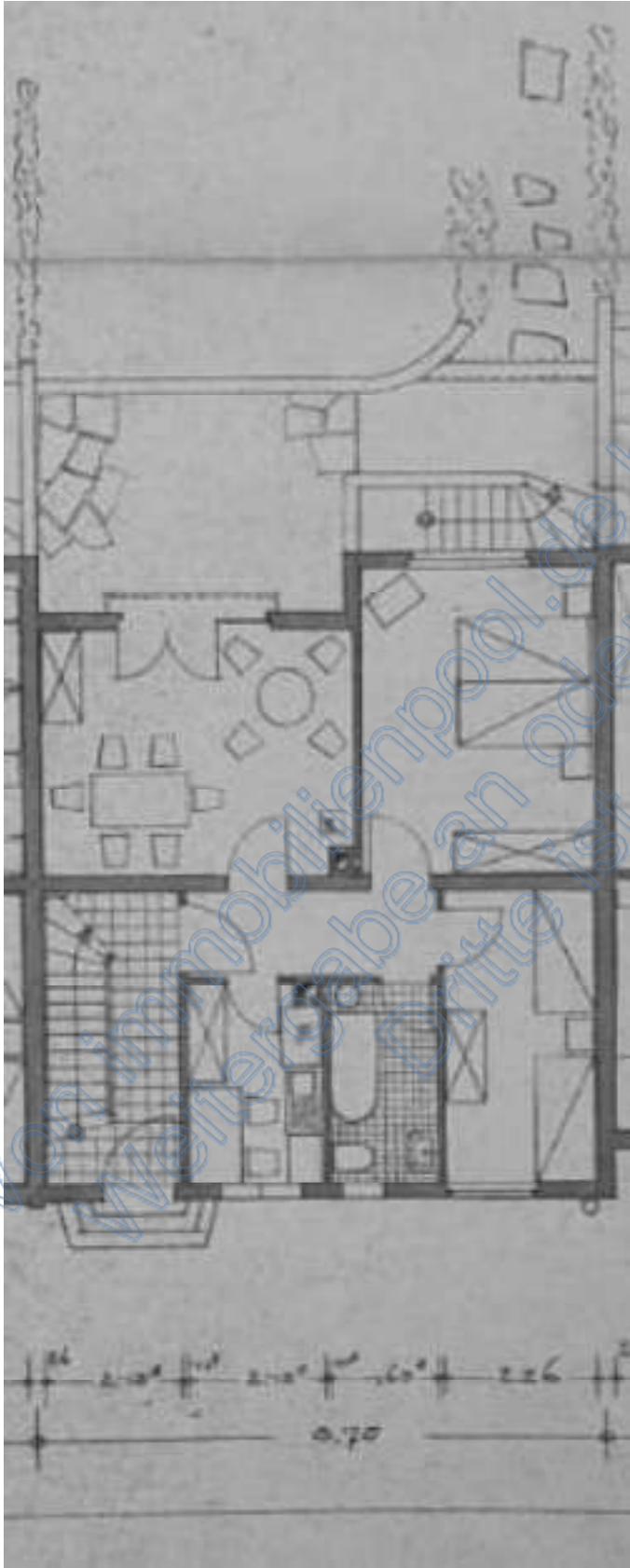
Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



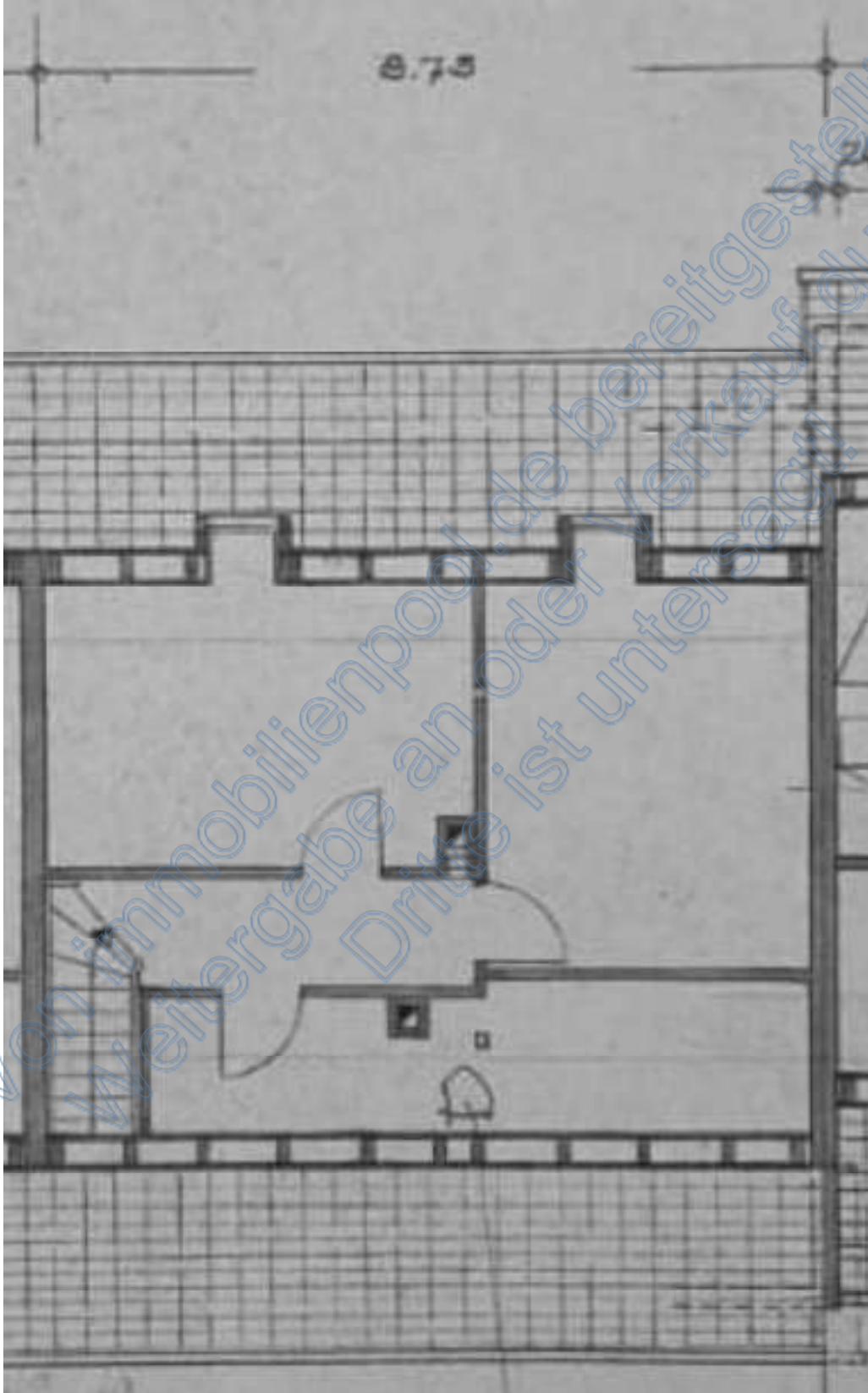
Anlage 6

Grundriss Obergeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

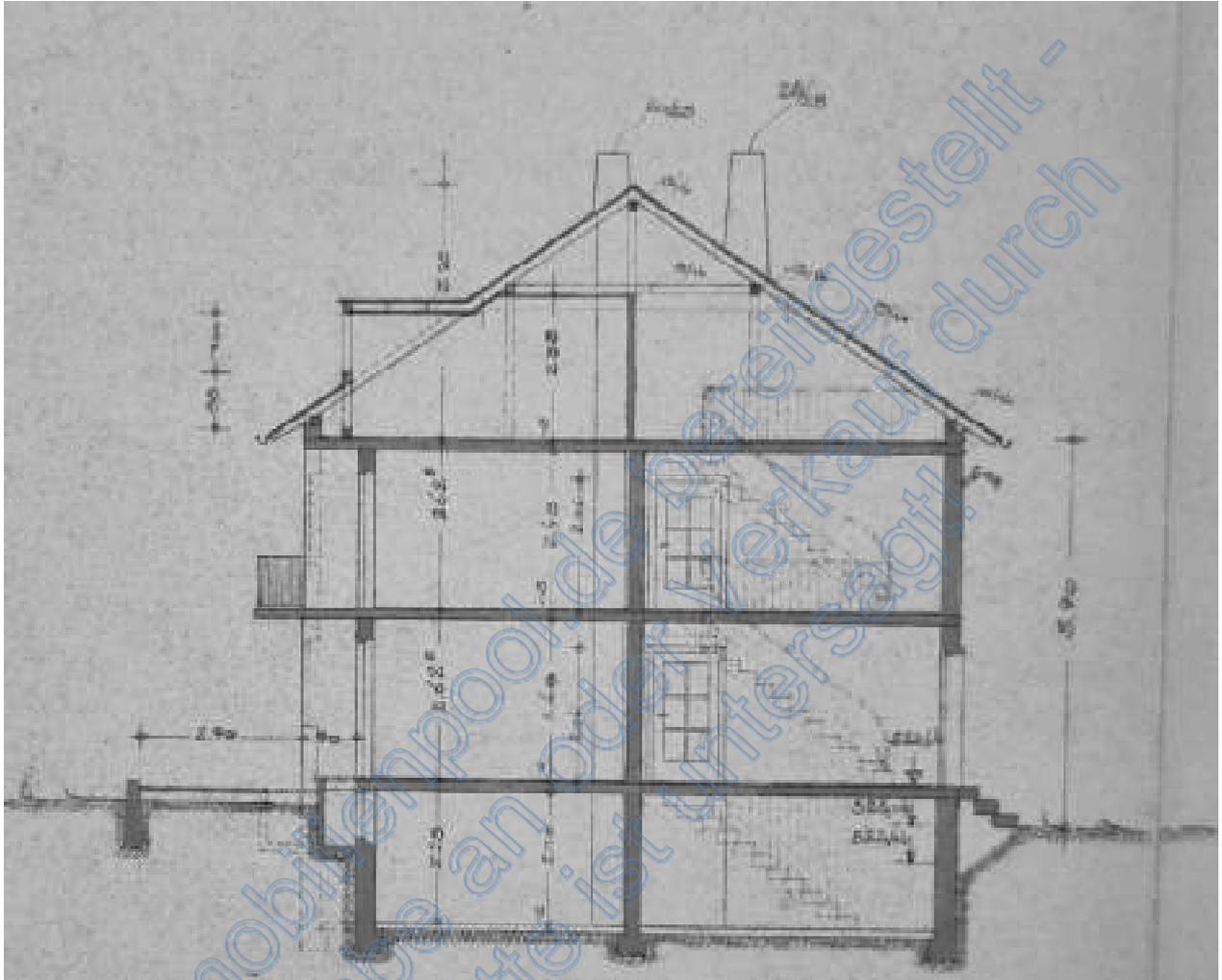
Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



Ein Plan des ausgebauten Dachgeschosses liegt nicht vor.

Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Westansicht (nicht maßstäblich):



Ostansicht (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl