

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!**

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 40
im 4. OG,
in 89077 Ulm,
Wagnerstraße 11, 13, 15, 17,
Flst. Nr. 1750**



1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Ulm Vollstreckungsgericht PF 2411, 89014 Ulm
Aktenzeichen:	1 K 32/24
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum [REDACTED] [REDACTED] (Antragstellerin) vertreten durch [REDACTED] gegen [REDACTED] u.a. (Antragsgegner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 20.09.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	29.10.2024, 8 ³⁰ Uhr und 10 ³⁰ Uhr
Auftrag:	10 24 0091
Auftrag abgeschlossen:	27.03.2025
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	13
4.6	Stellplätze	14
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	15
5.1	Gebäudebeschreibung	15
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	15
5.3	Bauschäden und -mängel	18
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	18
6.	Gesamtbeurteilung	19
6.1	Lagebeurteilung	19
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	19
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	19
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	19
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	19
7.	Wertermittlung	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Vergleichswertverfahren	20
8.	Verkehrswert / Marktwert	23
9.	Schlussbemerkung	24
10.	Anlagen	24

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer, Essdiele, drei Schlafzimmer, Bad mit WC, Küche, Flur und Balkon im 4. Obergeschoss rechts in einem Mehrfamilienwohnhaus. In Haus Nr. 17 befinden sich insgesamt zehn Wohnungen. Zur Wohnung gehören 28,4/1000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Das Wohnhaus wurde etwa 1951 errichtet. Die Wohnfläche beträgt laut Teilungserklärung 78,8 m².

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet in der Nähe zum Ulmer Hauptbahnhof, in durchschnittlicher Wohnlage inmitten des Stadtteils „Weststadt“, nahe einer Bus- und Straßenbahnhaltestelle.

Beurteilung der Wohnung: Wohnung mit ordentlichem Grundriss und marktgerechter Größe in modernisierungswürdigem Zustand.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Nach Modernisierung derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert

Wohnungseigentum: 230.000 €

Wert des Zubehörs: Kein Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.

b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,

Antwort: [REDACTED] ist zum Verwalter bestellt. Eine formelle Bestellung wurde nicht vorgelegt. Die Höhe des Wohngeldes beträgt im Jahr 2022 2.383,12 € zuzüglich Zuführung zu den Rücklagen 710,56 €, gesamt 3.093,68 €/a. Die Instandhaltungsrücklage beträgt im Jahr 2022 6.452,83 €.

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Beim Ortstermin waren mehrere Bewohner zu Gegen. Mietvertrag oder Details zum Mietverhältnis liegen nicht vor.

d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,

- Antwort: Ist nicht bekannt.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Augenscheinlich nicht.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Keine.
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Verbrauchsausweis vom 23.04.2018 mit 106,3 kWh/m²a, Endenergieverbrauch und 10,6 kWh/m²a Primärenergieverbrauch. Das Gebäude entspricht damit der Gebäudeklasse D gemäß Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm
siehe Seite 1

Eigentümer:

- 1.
- 2.1
- 2.2
- 2.3
- 2.4



2.1-2.4 in Erbengemeinschaft zu ½ Anteil

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 20.09.2024, eingegangen am 01.10.2024, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Teilungsversteigerungsverfahren

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss am 20.09.2024.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 20.09.2024
- Grundbuchauszug vom 30.08.2024

Von der Antragstellerin übergebene Unterlagen:

- Kopie der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 25.04.1955
- Pläne teilweise
- Baubeschreibung für Fenstereinbau im Bad
- Energieausweis vom 23.04.2018
- Lageplan
- Teilungserklärung

- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 23.09.2021, 07.12.2022, 15.11.2023 und 18.07.2024
- Betriebskostenabrechnung 2021/22

Vom Antragsgegner übergebene Unterlagen:

- Keine

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Planeinsicht beim Bauamt der Stadt Ulm
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte 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:

28,4/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Wagnerstraße 11, 13, 15 und 17, 89077 Ulm, Flst. Nr. 1750
Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 40 im 4. Obergeschoss im Haus 17. Der Wohnung sind ein Kellerabstellraum und ein Abstellraum im Dachgeschoss zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Wertermittlungsstichtag:

29.10.2024 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

29.10.2024, 8³⁰ Uhr und 10³⁰ Uhr

Anwesend waren:

██████████, Ehemann der Antragstellerin, die Mieter, Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Mietfläche wird aus der vorliegenden Wohnflächenangabe der Teilungserklärung entnommen.

Sie wurde anhand der eingesehenen Pläne im Stadtarchiv auf Plausibilität geprüft (siehe Anlage 5).

Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Ulm zum 01.01.2023/24.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung:

- Grundriss OG und KG
- Energieausweis

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 30.08.2024

Grundakte:

Teilungserklärung vom 25.04.1955 ohne Unterschrift.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO BW, Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Immobilienmarktbericht Ulm 2023 und 2024.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Sondereigentums:	Wagnerstraße 11, 13, 15, 17 in 89077 Ulm Das Wohnungseigentum liegt in Haus 17.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Wohnungsgrundbuch von Ulm Nr. 5004
Eigentümer:	1.  2.1  2.2  2.3  2.4  2.1-2.4 in Erbengemeinschaft zu ½ Anteil
Grundstücksgröße:	ca. 2.355 m ² laut Grundbuch davon 28,4/1000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in Gebäude 17, Wagnerstraße, 4. OG rechts.
Besonderheiten:	Im Grundbuch in Abt. II ist eingetragen: Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, siehe hierzu 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit den Eingemeindungen ca. 127.000 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. 191.000 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.

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.

Die medizinische Versorgung ist durch die zahlreich niedergelassenen Ärzte, insbesondere aber durch die nahegelegene Universitätsklinik und durch das 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.

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 Hittistettener 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 auch 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. 106 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.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Ulm sind ca. 102.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Der Großteil davon ist mit ca. 18% im verarbeitenden Gewerbe, gefolgt von dem Gesundheits- und Sozialwesen mit ca. 14% tätig. In Söflingen sind zahlreiche Klein- und Mittelbetriebe angesiedelt.

Mit ca. 63.000 Einpendlern und nur ca. 20.000 Auspendlern wird die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts gut dokumentiert.

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.

Mit einer Kaufkraftkennziffer von 113 – 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 Städte.

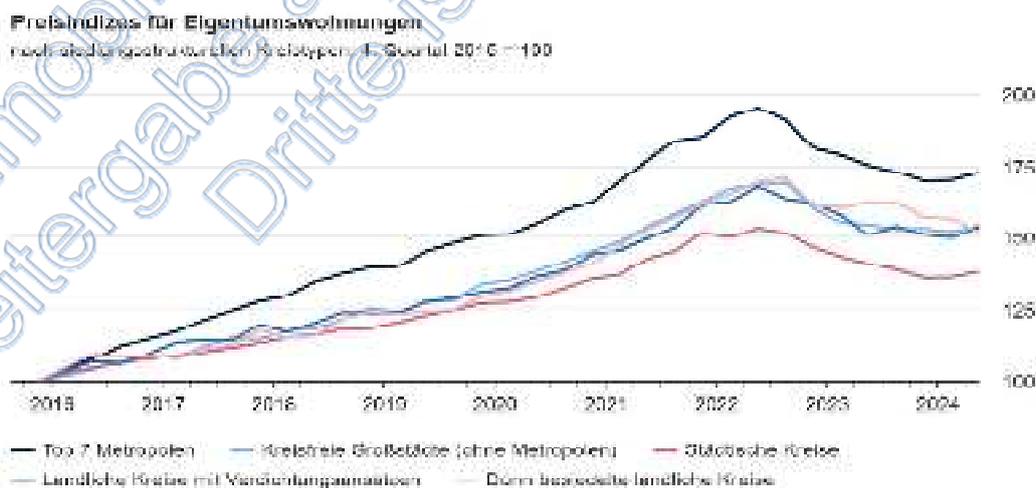
Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Ulm führt deutschlandweit beim aktuellen Status quo und entwickelt sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer überdurchschnittlichen 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.

Mit 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 Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022:



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Derzeit herrscht eine hohe Unsicherheit am Immobilienmarkt durch den seit drei Jahren herrschenden Krieg mit der veränderten Zinspolitik der EZB und den insgesamt herrschenden geopolitischen Unsicherheiten. Gleichwohl zeichnet sich in jüngster Zeit am Markt eine Konsolidierung auf niedrigerem Niveau ab.

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im 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.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ulmer Weststadt, ca. 1,5 km Luftlinie bzw. 20 Minuten zu Fuß südwestlich der Stadtmitte. Das Schulzentrum St. Hildegard mit Grund- und Realschule sowie dem Gymnasium, die Albrecht-Berblinger-Grundschule, ein Supermarkt, Bäckerei, Postfiliale, Apotheke und Friseur befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Straßenbahn- und Bushaltestelle liegt ca. 300 m entfernt von der Liegenschaft und fährt in 10 Minuten direkt zum Hauptbahnhof und in weiteren ca. 15 Minuten zur Universität, den Kliniken, der Wissenschaftsstadt, zur technischen Hochschule und zum Science Park. In die andere Richtung erreicht man in ca. 10 Minuten das Kuhberg Schulzentrum mit Realschule, Gymnasium und Berufsschule.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, annähernd rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge entlang der nördlich vorbeiführenden Wagnerstraße von ca. 79 m und einer durchschnittlichen Breite von ca. 30 m. Insgesamt hat es eine Größe laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Boris BW) von 2.355 m².

Das Grundstück ist annähernd eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund 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) wird das Grundstück in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Die Liegenschaft befindet sich im seit 11.03.1954 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 143-0-69 „Stephanstraße“. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Baulinie eingetragen. Ferner sind hier fünf Vollgeschosse zulässig. Die Dächer sind ohne Dachausbauten und mit einer Neigung von höchstens 30° auszubilden. Es gilt die Ulmer Staffelbauordnung, Staffel Nr. 1.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Baulinie und ein Baufenster eingetragen. Hier ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Auch hier gilt die Ulmer Staffelbauordnung, Staffel Nr. 1.

Ansonsten richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Umgebungsbebauung. Genaueres ist beim Stadtbauamt zu erfragen.

Das Grundstück ist wie folgt im Bebauungsplan eingezeichnet:

Baugenehmigungsbescheid wurde nicht vorgelegt. Auf den vorgelegten Plänen sind „Siegel“ der Stadt Ulm aufgebracht. Deshalb wird nachfolgend die baurechtliche Legalität und damit Bestandsschutz unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“. Ausgleichsbeträge fallen nicht an. Es handelt sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren.

Es handelt sich um kein Kulturdenkmal. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das Grundstück liegt in keiner städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und keinem hochwassergefährdeten Gebiet. Altlastenverdacht ist laut Eintragung im Altlastenkataster nicht bekannt. Da diese Aussage nicht verbindlich ist und auch keine Angaben bezüglich Kontaminationen im Gebäude enthält, können nur Befunduntersuchungen darüber Klarheit verschaffen. Hierbei wird insbesondere auf zur Bauzeit häufig verwendete Baustoffe – wie z.B. Asbest in Klebern, Bodenbelägen, Dacheindeckungen, Lüftungs- und Abflussrohren u.a. – verwiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber beim Ausbau – der nur von zertifizierten Firmen durchgeführt werden darf – Sondermüll dar, der gegenüber organischen Baustoffen Mehrkosten verursacht.

Eine Baulast zu Gunsten des Grundstücks ist eingetragen. Diese bezieht sich auf die Hausnummer 11.

Ansonsten wird unterstellt, dass keine öffentlich-rechtlichen Merkmale vorhanden sind.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Mietverhältnisse / Nutzung:

Die Wohnung ist offensichtlich vermietet. Genauere Angaben wurden nicht bekanntgegeben.

Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung:

In der vorgelegten nicht unterschriebenen Teilungserklärung wird festgehalten, dass die Hausnummern 11, 13, 15 und 17 Wagnerstraße gemäß §§ 2 ff der Teilungserklärung ein Gebäude sind.

Miteigentumsanteil der Wohnung 28,4/1000.

Die Wohnung ist beschrieben als Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohnung – Wohnungseigentum – in Gebäude 17, Wagnerstraße; IV. Obergeschoss, rechts, bestehend aus: 4 Zimmer, Küche, Bad mit WC, 2 Flure, Sitzplatz, Loggia, 1 Balkon sowie ein Keller im Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss.

Die Wohnfläche beträgt 78,8 m².

In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass die Wohnungen nur zu Wohnzwecken benutzt werden dürfen. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Auch die Vermietung der Wohnung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Genauere Angaben sind der Gemeinschaftsordnung zu entnehmen.

Jeder Wohnungseigentümer trägt die Unterhaltungs-Instandsetzungskosten der sich im Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster, Fensterläden und Abschlusstüren sowie der sonstigen im Sondereigentum befindlichen Gegenstände.

Genauereres ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

In den Eigentümerprotokollen ist vermerkt:

Protokoll vom 07.12.2022

Der Einbau einer neuen Schließanlage wird beschlossen.

Protokoll vom 15.11.2023

Die Stromzuleitungen sind für zusätzliche Bedarfe nicht mehr ausreichend ausgelegt. Ein neuer Hausanschluss soll geprüft werden.

Protokoll vom 18.07.2024

Die Planung und Prüfung der Warmwasserbereitung wurde beschlossen.

Die Erhöhung der Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen von 25.019,80 €/a auf 30.000 €/a wurde mit sofortiger Wirkung ab dem nächsten Abrechnungszeitpunkt 01.08.2024 beschlossen.

Der Stand der Instandhaltungsrücklage lt. Eigentümerprotokoll beträgt zum 31.12.2023 ca. 228.000 €. Auf Grund der sich abzeichnenden Kosten für eine Sanierung empfiehlt die Hausverwaltung ab dem Jahr 2025 eine Erhöhung der Rücklagen auf 40.000 €/a.

Genauereres ist den Protokollen zu entnehmen oder bei der Hausverwaltung zu erfragen.

Baulasten:

Der östliche Grundstücksnachbar, Wagnerstraße 9, hat zu Gunsten der Wagnerstraße 11 eine Baulast übernommen, im Bereich entlang des Gebäudes Wagnerstraße 11 einen bis zu 5,40 m breiten Streifen unbebaut zu belassen (Lichtrecht). Eingetragen am 08.09.1952.

Grundbuchstand:

In Abt. II ist eingetragen:

1. Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, Ulm, den 08.01.2002.
2. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Ersuchen des Amtsgerichts Ulm – Vollstreckungsgericht – vom 22.08.2024, eingetragen am 30.08.2024.

Abteilung III des Grundbuches wurde nicht vorgelegt. Eintragungen in Abt. III sind i.d.R. nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen von der Wagnerstraße ausgehend festgestellt werden.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die stark befahrene „Wagnerstraße“ und von Süden über die „Stephanstraße“ erschlossen. Beide sind öffentlich gewidmet.

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 Versorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend mehrgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Stellplätze.
Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.
Es gilt die Satzung der Stadt.

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

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, fünfgeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit 40 Wohneinheiten in Massivbauweise mit Satteldach.

Bei der Wohnung handelt es sich um vier Zimmer, Küche, Bad mit WC, Flur, Sitzplatz, Loggia, Balkon, Keller und Abstellraum im Dachboden mit 78,8 m² laut Teilungserklärung.

5.1.2 Baujahr und Modernisierungen

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Die Pläne stammen aus 1949. Im Energieausweis ist von 1948 die Rede.

Nachfolgend wird 1951 als Baujahr unterstellt.

Die Heizung wurde im Jahr 1969 installiert. Laut Energieausweis wurde im Jahr 1980 ein Gaskessel montiert. Genauer ist hierzu nicht bekannt, da die Heizung nicht besichtigt werden konnte.

An der Westseite (Giebel) wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.

Das Dach wurde zwischen den Sparren gedämmt.

Kunststoffenster wurden eingebaut.

In der Wohnung wurden Böden gewechselt, das Bad modernisiert und Paneeldecken eingebaut. Diese internen Maßnahmen sind zwischenzeitlich schon wieder verbraucht und sollten erneuert werden.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 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 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Orts-termin 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 nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände, Decken und Treppen wurden in massiven Baustoffen (Beton und Ziegel) errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt, das Dach ist mit Betondachpfannen eingedeckt.

Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau

Ausbau Gemeinschaftseigentum Haus Nr. 17:

Treppenhaus: In die Geschosse führen zweiläufige Stahlbetonpodesttreppen mit PVC-Belag und einfachen Stahlgeländern als Absturzsicherung und Gehhilfe. Die Wände sind verputzt und mit abwaschbarer Farbe beschichtet. Die Kunststoffenster sind mit Isolierglasscheiben ausgestattet, vermutlich aus den 1990er Jahren.

Keller: Estrichboden, Wände und Decke mit Bestich verputzt. Zwischen den Kellerabteilen wurden Holzlattenwände eingebaut. Hier befinden sich Waschküche, Heizraum, Hausanschlussraum und Fahrrad- bzw. Papiertonnenraum.

Haustüre: Aluminiumrahmentüre mit Drahtfadenverbundglasfüllung mit Briefkastenanlage. Klingel- und Gegensprechanlage sind im Mauerwerk eingebaut. In den Garten führen neuere Kunststofftüren mit Isolierglasfüllungen im oberen Bereich.

Dachgeschoss: Estrichboden, Holzlattenwände. Das Gebälk ist unterseitig sichtbar. Zwischensparrendämmung ist eingebaut.

Heizungsinstallation: Gaszentralheizung, Baujahr 1980 (laut Energieausweis). Der Gasanschluss mit dem Hauptzähler kommt im Keller ins Haus.

Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird ebenfalls im Keller ins Haus geführt. Teilweise wurden die Wasserleitungen bereits erneuert. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungen.

Elektroinstallation: Hausanschluss, Panzersicherungen und Zählertafeln mit Schmelzsicherungen sind im Keller installiert.

Außenanlagen: Im Garten sind Büsche und Sträucher angepflanzt. Von Süden führt ein zweiflügliges Stahltor in den Garten. Eine kleine Gartenhütte ist aufgestellt. Die Außenanlagen sind einfach.

Ausbau Sondereigentum: Wohnung

Wandbekleidungen: Blech im Bad, sonst verputzt, tapeziert, Küche Fliesen-
spiegel.

Deckenbekleidungen: Vollholz- und Paneelverschalungen.

Bodenbeläge: Fliesen, PVC, Laminat.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und überwiegend Einhanddrehkippschlägen.

Verschattung: Im Mauerwerk integrierte Rollladenkasten mit Kunststoffpanzer, manuell bedienbar.

Türen: Teils lackierte, teils furnierte Holztüren in Block- oder Umfassungszargen mit einfachen Beschlägen.

Balkon: Richtung Süden ist eine ins Haus eingezogene, teils auskragende Loggia mit einem einfachen Stahlgeländer als Absturzsicherung angebracht. Richtung Norden ist ebenfalls eine kleine Loggia angebaut. Diese wurde nachträglich ca. im Jahr 1977 mit einem Kunststoffschiebeelement verschlossen.

Heizungsinstallation: Gliederheizkörper mit Thermostatventilen.

Sanitärinstallation: Im Bad befinden sich Badewanne mit Handbrause und Waschtisch, beide mit Einhandmischern, Standklosett mit Druckspüler und Waschmaschinenanschluss. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels elektrischem Durchlauferhitzer.

Elektroinstallation: Im Wandschrank in der Küche ist eine Unterverteilung mit Kippsicherungen und Fehlerstromschalter installiert. Die Ausstattung der Räume ist bau- bzw. umbauzeitlich einfach.

5.3 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:

Gemeinschaftseigentum:

- An den Fensterlaibungen sind leichte Putzrisse sichtbar.
- Der Balkon ist nicht gegen Niederschlagswasser abgedichtet, sodass un-terseitig Feuchteschäden auftreten und der Farbanstrich abplatzt.

Auf die Beschlüsse zur Modernisierung (siehe 4.3.5) wird hingewiesen.

Wohnungseigentum:

- In den Schlafzimmern ist Schimmelpilzbefall sichtbar.
- Die Böden sind teilweise verbraucht.

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

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, instandgehaltenen Zustand. Die durchgeführten Modernisierungen liegen teilweise schon wieder längere Zeit zurück. Mittelfristig wird eine Modernisierung und energetische Sanierung des Gemeinschaftseigentums und der Wohnung notwendig.

Der Grundriss der Wohnung ist funktional und sehr wirtschaftlich. Die Räume sind ausreichend groß und hoch.

Ein Energieverbrauchsausweis vom 23.04.2018 zeigt einen Endenergieverbrauch von 106,3 kWh/m²a und einen Primärenergieverbrauch von 10,6 kWh/m²a.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage in der Wirtschaftsregion Ulm, Neu-Ulm mit der guten Verkehrsanbindung ist sehr gut.

Die zentrale Mikrolage mit der Nähe zum Bahnhof und an einer viel befahrenen Straße sowie dem Halt der Straßenbahn direkt vor dem Haus ist einerseits von deren Lärmemissionen beeinträchtigt, die verkehrstechnische Anbindung ist dagegen sehr gut. Die Mikrolage gilt insgesamt als mittlere Wohnlage.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Erschließung, Ausnutzung und Ebenheit sind gut. Im Süden ist laut Bebauungsplan noch eine zweigeschossige Bebauung möglich. Dies ist offensichtlich nicht gewünscht, sodass der großzügige Garten vielseitige Freizeitnutzungen ermöglicht.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und die Ausstattung der Wohnung befinden sich in einem teils verbrauchten Zustand.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist sehr zweckmäßig. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden und Westen ist gut, allerdings durch die Emissionen der Wagnerstraße beeinträchtigt. Der Balkon ist nach Süden zum Garten ausgerichtet.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.

Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches, wenngleich die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien in letzter Zeit nachgelassen hat.

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

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage des Gebäudes ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Freiberufliche oder gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich im Rahmen der Zulässigkeit möglich. Zur Ausübung eines Gewerbes ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Weiterhin sind Nutzungsänderungen beim Baurechtsamt anzuzeigen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die zu bewertende Wohnung als solche baurechtlich genehmigt wurde.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. Eigentumswohnungen werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 ff. ImmoWertV bewertet, sofern eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt. Sie können auch im Ertragswertverfahren bewertet werden. Dabei werden die zukünftigen Erträge (Mieteinkünfte bzw. ersparte Miete) kapitalisiert. Nachfolgend wird das Vergleichswertverfahren angewendet, da von Seiten des Gutachterausschusses ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung gestellt wurden. Neben den tatsächlichen Vergleichspreisen werden die Auswertungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht und Angebotspreise herangezogen.

7.2 Vergleichswertverfahren

7.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Folgende Vergleichsobjekte wurden beim Gutachterausschuss abgefragt:

- Lage: Bodenrichtwertzonen 2000 und 2001
- Baujahr (fiktiv): 1965-1975
- Größe: 60-85 m²
- Zeitraum: 2021 bis Stichtag

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Lfd. Nr.	Vertragsjahr	tats. Baujahr Wohnung	ber. Baujahr Wohnung	Aufzug	Etage	Zimmer	Wohnfläche m ²	Vollpreis/Wohnfläche €/m ²
1	03.03.2021	1959	1970	N	0	4	80	3.599
2	09.04.2021	1935	1970	N	+1	3	71	3.746
3	15.04.2021	1928	1970	N	+1	3	70	3.829
4	24.06.2021	1950	1970	N	+2	3	66	2.303
5	02.12.2021	1955	1975	N	+1	3	61	4.098
6	15.12.2021	1915	1972	N	+1	3	79	2.995
7	02.03.2022	1959	1970	N	+3	4	85	4.341
8	24.05.2022	1950	1970	N	+1	4	79	5.127
9	25.07.2022	1955	1969	N	+1	4	80	4.024
10	21.10.2022	1959	1970	N	+2	4	85	3.116
11	28.10.2022	1950	1970	N	+2	3	66	3.962
12	22.12.2022	1955	1971	N	+3	4	80	4.461
13	14.08.2023	1959	1970	N	+3	3	71	2.908
14	11.09.2023	1959	1970	N	+2	3	71	3.873
15	14.11.2023	1938	1965	N	+2	3	79	4.304
16	29.12.2023	1965	1965	N	0	3	72	3.125
17	21.05.2024	1947	1971	N	+3	3	68	3.139
18	03.07.2024	1965	1965	N	0	3	72	4.444
19	30.07.2024	1955	1970	N	+3D	4	78	2.677

Daraus ergeben sich folgende statistischen Werte:

arithmetisches Mittel	3.688
Median	3.829
Standardabweichung	724,25
Geringster Wert	2.303
Höchster Wert	5.127

Werden die Kauffälle außerhalb der einfachen Standardabweichung als statistische Ausreißer eliminiert, entfallen die Kauffälle Nr. 4, 8, 12, 13, 18 und 19. Daraus ergeben sich folgende bereinigte statistische Werte:

arithmetisches Mittel	3.704
Median	3.829
Standardabweichung	469,91
Geringster Wert	2.908
Höchster Wert	4.341

Die verbleibenden Wohnungen sind auf Grund ihrer Lage, der Größe sowie der Zimmerzahl vergleichbar. Anpassungen der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt bezüglich Ausstattung, Zimmeranzahl oder der jeweiligen Größe sind daher nicht vorzunehmen. Auf Grund des verbrauchten und ungepflegten Zustandes der Wohnung und der Lage im 4. OG ohne Aufzug, ist ein Wert am unteren Ende der um die Ausreißer bereinigten Vergleichswerte zu wählen. Daraus folgt ein sachverständig gewählter Vergleichswert für die zu bewertende Einheit von:

$$\text{ca. } 79 \text{ m}^2 \times 2.908 \text{ €/m}^2 = 229.732 \text{ €}$$

rd. 230.000 €

7.2.2 Durchschnittspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Ulm gibt für den Stadtteil Weststadt für Wohnungen Baujahr bis 1969 Kauffälle an von 2.170 – 4.160 €/m², im Mittel 3.170 €/m². Hierin sind Kauffälle aus dem Vertragsjahr 2023 enthalten.

7.2.3 Angebotspreise

Eine Erhebung aus einer Angebots-Datenbank ergibt für Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 1 km um das Bewertungsobjekt mit einer Größe von 70-90 m² und einem Baujahr bis 1965 (Zeitraum August 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag) bei 43 Angebotsfällen folgende Preise:

- Median = 3.623 €/m²
- Arithmetisches Mittel = 3.761 €/m²
- 25%-Quartil = 3.047 €/m²
- 75%-Quartil = 3.958 €/m²
- Standardabweichung = 1.008 €/m²

Hierbei handelt es sich um nicht endverhandelte Angebotspreise. Sie decken sich dennoch ordentlich mit den Durchschnittswerten der Kaufpreissammlung.

Der Immobilienmakler Tentschert veröffentlicht in seinem Marktbericht 2024 für die Ulmer Weststadt für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 40-80 m² Preise von im Mittel 3.617 €/m² bei einer Spanne von 2.700 – 5.560 €/m².

Durch die Durchschnittswerte und Angebotspreise wird der Vergleichswert gut bestätigt. Die Einordnung am unteren Rand der allgemeinen Vergleichswerte wird durch den Zustand und der Lage im 4. Obergeschoss ohne Aufzug begründet. Auch die Tatsache, dass zukünftig mit Sonderumlagen in unbekannter Höhe gerechnet werden muss, rechtfertigen einen Ansatz am unteren Rand der Vergleichsspannen.

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

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 eine 4-Zimmer Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss einer Immobilie mit 40 Einheiten. Die Wohnung wird derzeit intensiv genutzt, was zu Verbrauchsspuren geführt hat. Ferner ist in den Schlafräumen Schimmelpilz vorhanden.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die Eigentumswohnung Nr. 40 in Ulm, Wagnerstraße 17 zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

230.000 €
zweihundertdreißigtausend Euro.

Dies entspricht einem Wert pro m² Wohnfläche von ca. 2.910 €/m².

Zubehör war nicht ersichtlich.

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 Besichtigung und Befragung, 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, 27.03.2025



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

Das Gutachten umfasst 36 Seiten davon 12 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 25-27
2. Makrolage	Seite 28
3. Mikrolage	Seite 29
4. Lageplan	Seite 30
5. Pläne	Seite 31-35
6. Abkürzungsverzeichnis	Seite 36

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Wagnerstraße 17, Ulm, ETW 4. OG rechts:



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Hauseingang



Treppenaufgang



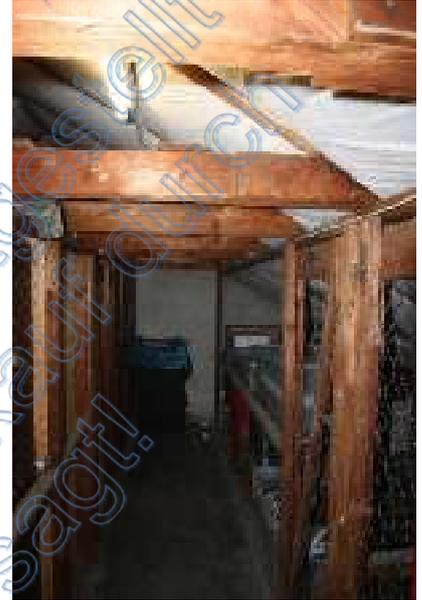
Wohnungseingang

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Wagnerstraße 17, Ulm, ETW 4. OG rechts:



Keller



Dachboden

Allgemeinkeller



Bad

Kinderzimmer

Küche

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Wagnerstraße 17, Ulm, ETW 4. OG rechts:

Balkon

Zimmer

Zimmer



Unterverteilung

Anlage 2

Makrolage:

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

Anlage 3

Mikrolaue:

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

Anlage 4

Lageplan (nicht maßstäblich):

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

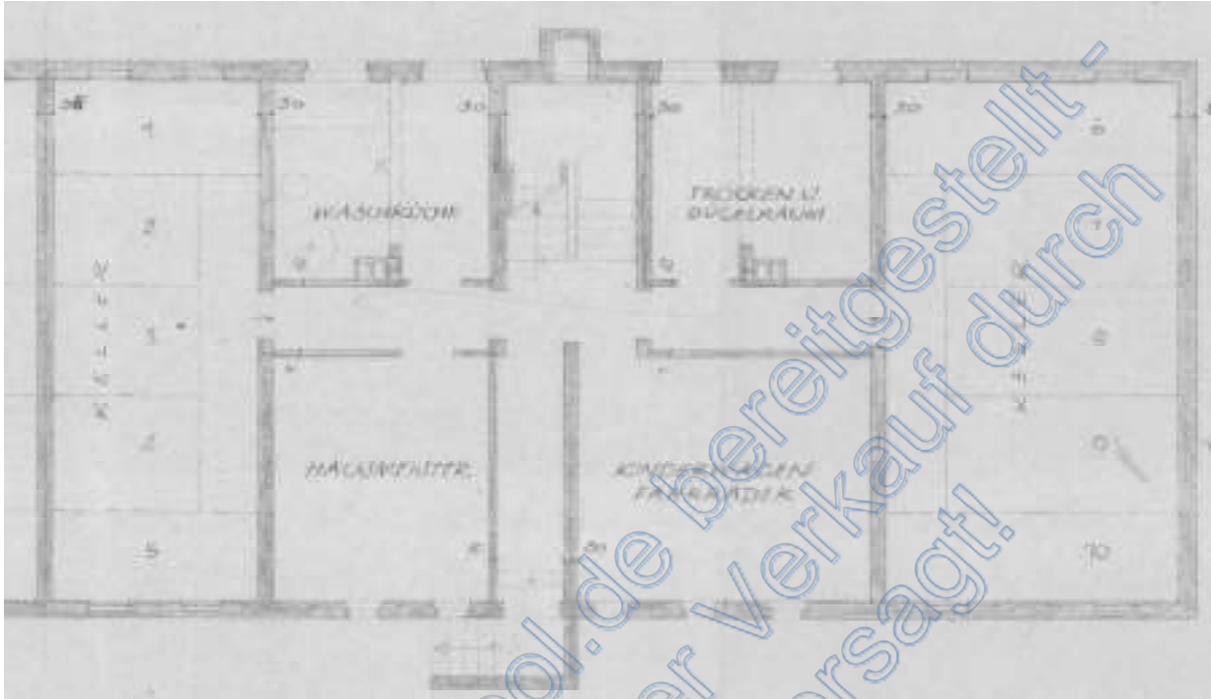
Anlage 5

Grundriss Wohnung (nicht maßstäblich):

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

Anlage 5

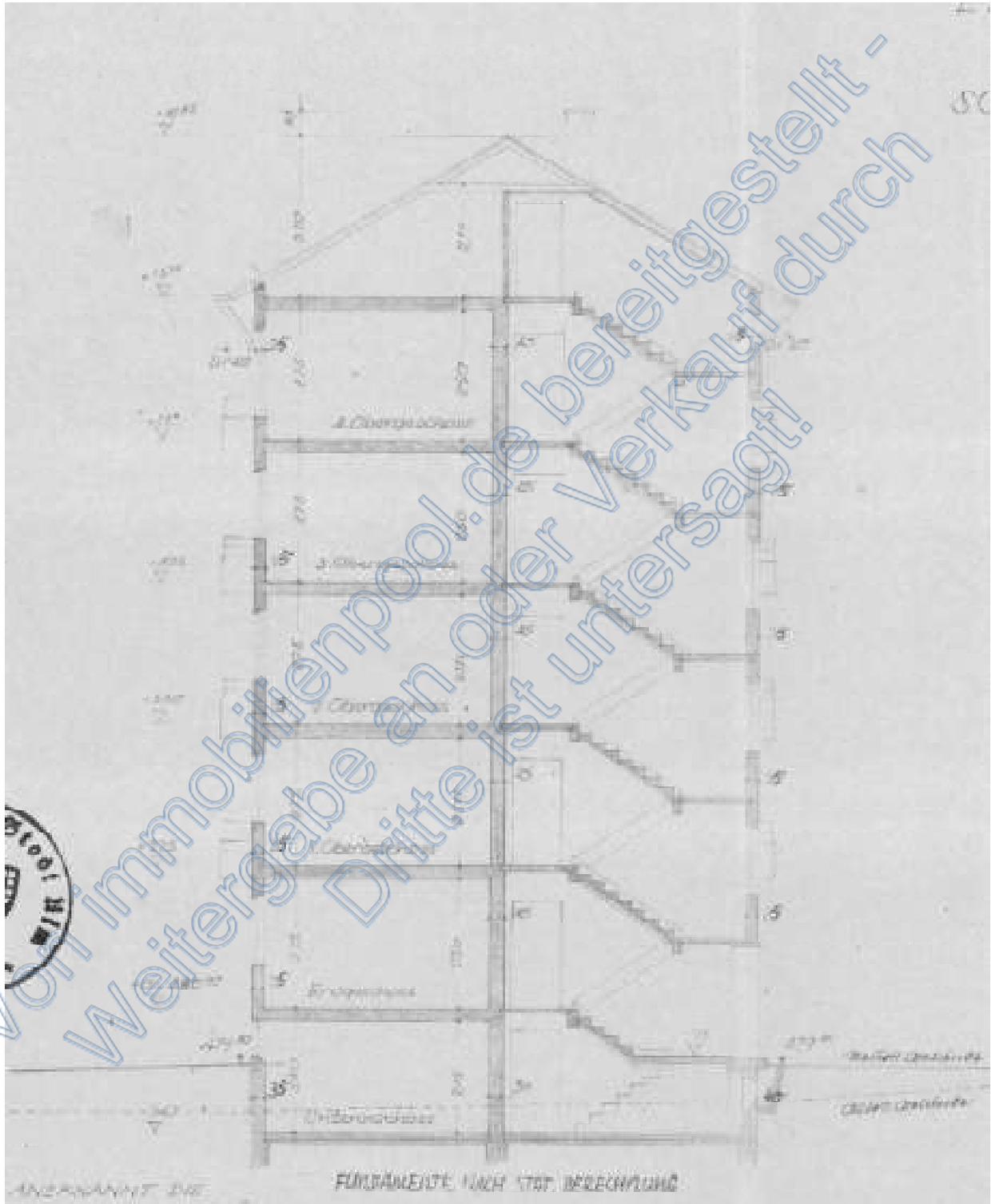
Grundriss Keller Haus Nr. 17 (nicht maßstäblich):



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

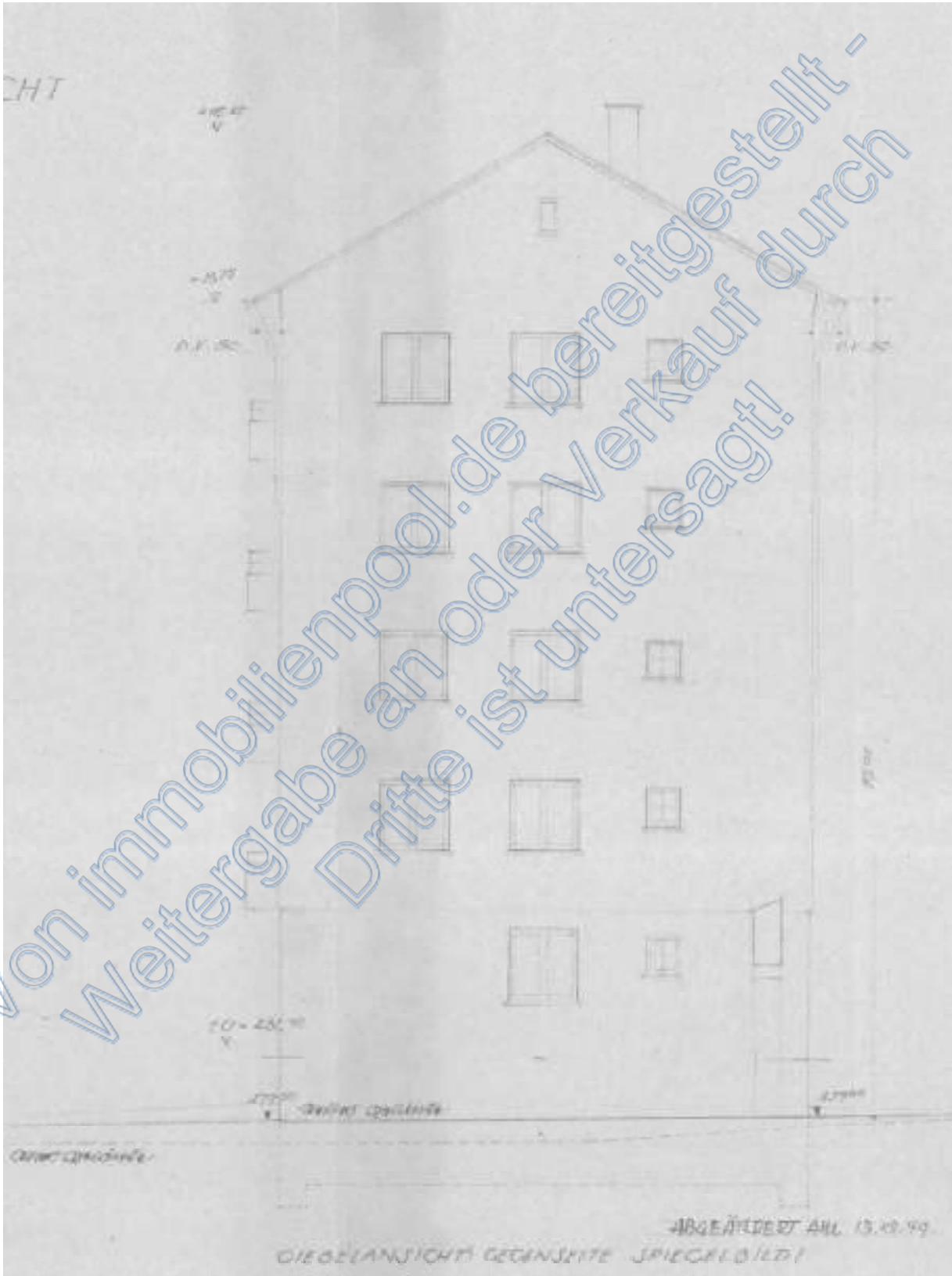
Anlage 5

Schnitt (nicht maßstäblich):



Anlage 5

Ansicht Giebelansicht (nicht maßstäblich):

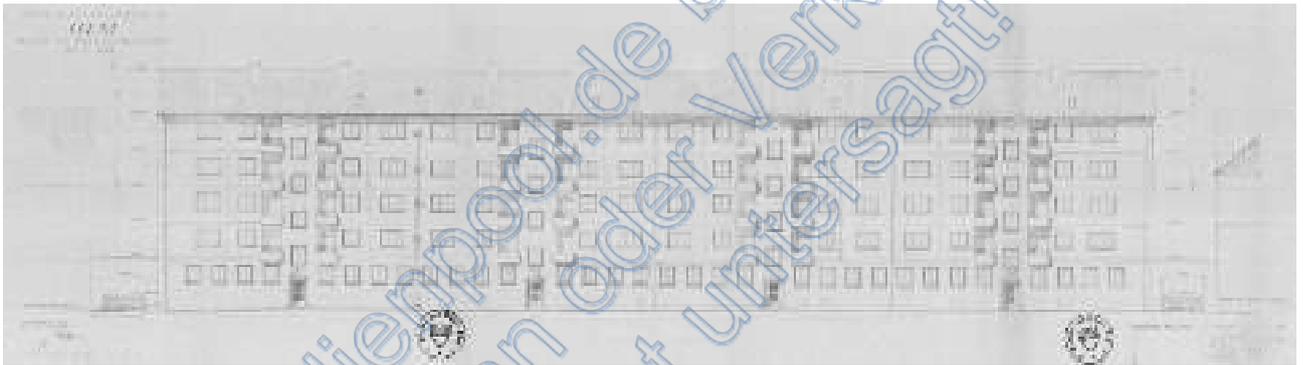


Anlage 5

Ansicht Gartenseite (nicht maßstäblich):



Ansicht Wagnerstraße (nicht maßstäblich):



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

Anlage 6

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	erschließungsbeitragsfrei
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
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