

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!**

WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten

über die Miteigentumsanteile an dem Grundstück
in 89077 Ulm, Erminger Weg 4, 12, 14, 16, 18, 22, 24,
Wohnung Nr. 7 auf Flnr. 2005, Grundstücksgröße 4.393 m²,
Miteigentumsanteil 18,4695/1000,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ulm,
Gemarkung Ulm



Verkehrswert	210.000,- €	
Wertermittlungstichtag	21.04.2023	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichmann Rudolfstraße 2, 89077 Ulm	
Auftraggeber	Frau	

Zweck der Wertermittlung Feststellung der Vermögensverhältnisse
zur Erbschaftsregelung

Dieses Gutachten umfasst 26 Seiten.
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Frau _____ beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts für die im Deckblatt beschriebene Eigentumswohnung zur Feststellung der Vermögensverhältnisse wegen Erbschaftsregelung.

Wertermittlungssichttag ist auftragsgemäß der Tag meiner Besichtigung am 21.04.2023.

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)

Übergeben von der Auftraggeberin:

Kaufvertrag Seite 1 u. 2

in Kopie

der Urkunde UR 58 v. 2002

des Notars

in Ulm

Teilungserklärung

stand für die Bewertung nicht zur Verfügung

ein Grundbuchblatt

stand für die Bewertung nicht zur Verfügung

Ob in Abteilung II des Grundbuchs Eintragungen bestehen, wurde nicht geprüft. Sollten in Abteilung II des Grundbuchs Eintragungen bestehen, können diese den festgestellten Verkehrswert gegebenenfalls mindern.

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

Grundrissplan der Wohnung aus der Teilungserklärung (s. Anlage)

Wohnflächenberechnung s. Anlage u. des Verfassers

meine Ortsbesichtigung am

21.04.2023,

im Beisein der Auftraggeberin

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

Es wird im nachfolgenden davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die oben dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar ist.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschaden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Ulm

Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Ulm

Gesetze und Verordnungen in der jeweils neuesten Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV)

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

3.0 Grundbuch

Der nachstehende Grundbuchstand soweit er sich aus den beiden Seiten 1 und 2 des unter Punkt 2.0 genannter Kaufvertrags erschließt, wird auftragsgemäß für die nachfolgende Bewertung zum 21.04.2023 zu Grunde gelegt.

3.1 Grundbuchstelle 31045

Amtsgericht	Grundbuch von	B. att
Ulm	Ulm	7261

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	Ulm	2005	Erninger Weg 4 12, 14, 16, 18, 22, 24, Römerstraße 167, 169, Gebäude- und Freifläche	4.393 m²

10,4695/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links, Haus Nr. 22 Erninger Weg, sowie einem Kelleranteil.

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Lfd.Nr. 1 Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 26 betreffend ausschließliche Benützung einer Garage

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks, soweit nichts anderes vermerkt, zu beiden Bewertungsstichtagen dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Tübingen
Stadtkreis	Ulm
überregionale Verkehrsanbindung	durch Ulm führen: die Bundesstraßen B10, B19, B28, B30, B311 die Bahnstrecke München - Stuttgart, Intercity-Bahnhof Autobahnanschluss in 4km Entfernung BAB 8 München - Stuttgart (Anschlussstelle Ulm Ost u. West)
Wirtschaftsraum	Ulm bildet mit dem benachbarten Neu-Ulm ein bedeutendes Wirtschaftszentrum. In Ulm gibt es eine Vielzahl von Forschungsinstituten für die Gebiete Medizin, Umwelt und Industrie.

4.2 Ortsbeschreibung

Ulm stellt mit der unmittelbar angrenzenden Stadt Neu-Ulm mit seinen zusammen ca. 187.000 Einwohnern einen bedeutenden Wirtschaftsstandort dar.
In Ulm sind etwas über 127.000 Einwohner ansässig.
In Ulm sind alle klassischen Industriezweige und Fahrzeugbau angesiedelt.
Daneben hat sich Ulm in den letzten Jahren zum Standort für die Entwicklung von Hochtechnologie entwickelt.
Die Universitätsstadt bietet eine Vielzahl von Schulen und Krankenhäusern.

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Stadtteil	Weststadt
Umgebungsbebauung	Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau
Grundstückszuschnitt	rechteckähnlicher Zuschnitt, im Norden von der Römerstraße erschlossen, und Osten von der Erminger Weg begrenzt, unten stehend grün markiert.

Grundstücksfläche	Flnr. 2005	4.939 m ²
Oberfläche	eben	
Bebauung	Wohnanlage mit 6 Wohnblocks und Garagen	
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.	

Alllasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Alllasten wurden nicht festgestellt.
-----------	---

Erschließung	voll erschlossen
--------------	------------------

Planungsrecht	Wohnbaufläche
---------------	---------------

Gebietscharakter	Wohngebiet
------------------	------------

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	ja, s. Punkt 3.4;
---------------------------------------	-------------------

Für die Garage besteht ein unentgeltliches Nutzungsrecht für einen Dritten. Ihr ist deshalb kein Wert beizumessen.

4.4 Beschreibung der Wohnanlage

Die Bebauung der Wohnanlage besteht aus sechs, versetzt in Reihe gebauten Wohnblocks entlang der Römerstraße.

Nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf den Wohnblock HsNr. 22, in der sich die Wohnung befindet.

Wohnblock, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1.- bis 3. Obergeschoss mit Flachdach. Im Kellergeschoss befinden sich neben der Haustechnik und den gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, das Kellerabteil für die Wohnung.

Baujahr	ca. 1966 (nach Art der vorgefundenen Baustoffe und Baukonstruktionen geschätzt)
Kellerumfassung	Stahlbeton
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken	Stahlbeton
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Dach	Flachdach als Wärmdachkonstruktion
Treppen	Stahlbetontreppe mit Kunststeinrill- und Setzstufenbelag, Stahlstange oben mit Holzhandlauf
Haustür	Alu-Rahmenelement mit Isolierverglasung
Heizung	Fernwärmeanschluss
Fassade	einfache Putzfassade
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlicher Zustand.

4.4.1 Beschreibung der Wohnung Nr. 7

Lage	1.Obergeschoss links, 2-seitig, von Süden und Norden belichtet	
Wohnfläche	lt. beil. Wohnflächenberechnung, S.22 Hierbei wurden die Fenster- u. Heizkörpernischen mit hinzugezählt.	61,65 m²
	Nach heutigen Vorschriften zur Wohnflächenberechnung ist dies nicht zulässig und nach örtlichen Marktgepflogenheiten auch nicht üblich	
	Somit Abzug der Heizkörpernischen	1,13 m²
		60,52 m²
	abzgl. 3% Putz	1,82 m²
	anrechenbare Wohnfläche	58,70 m²

Sondernutzungsrechte	der Wohnung ist das Nutzungsrecht eines Kellerraums zugeordnet.
Zustand der Wohnung	im Wesentlichen durchschnittlich, Bauschaden sind augenscheinlich nicht vorhanden.
Modernisierungen	in der Wohnung Nr. 7 ca. 2002: - wurden neue Fenster eingebaut (gemäß Glasliste) ca. 2010: - wurde das Bad modernisiert - wurde die Einbauküche eingebaut
Innenwände	verputzt und tapeziert, Küche mit Fliesenabriegel, Bad raumhoch gefliest
Decken	verputzt
Böden	Laminat- Parkett- u. Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (BJ 2002 gem. Glasfalt); Natursteinfensterbänke innen; Alu-Fensterbänke außen; handbetriebene Kunststoffrollläden
Wohnungseingangstüre	Holztüre mit Holzzarge aus dem Umbaujahr
Innentüren	Holz Türen mit Holzzargen, lackiert, aus dem Umbaujahr
Heizung	Radiatorenheizkörper
Sanitär	zentrale Warmwasserversorgung über Heizungszentrale für Bad und Küche; Bad in einfachem, zeitgemäßem Ausstattungsstandard
Elektro	einfache Unterputz-Installation mit wenigen Steckdosen aus dem Umbaujahr
Balkon	Südbalkon als Betonkragplatte, gefliest; Brüstungspanel aus Beton

4.4.3 Außenanlagen

Die Freiflächen sind mit Rasen und wenigen Ziergehölzen einfach angelegt.
Die Zufahrt zu den Parkplätzen ist asphaltiert.

4.5 Mietvertragliche Verhältnisse

Mietvertragliche Verhältnisse zum Wertermittlungssichttag bestehen nicht.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage innerhalb von Ulm ist als gute Wohnlage zu werten.

Zuschnitt und Raumaufteilung der zu bewertenden Wohneinheit Nr.7 sind für einen 2-3-Personenhaushalt geeignet.

Die Freisitzmöglichkeit auf dem Südbalkon erhöht den Wohnwert der Wohnung. Das Bad ist natürlich belichtet und belüftet. Die Wohnung verfügt über keinen Kfz-Stellplatz.

Die Wohnanlage wird von einer externen Hausverwaltung ordentlich verwaltet. Instandhaltungsrücklagen werden regelmäßig gebildet.

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

6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Vergleichskaufpreise sind nicht in ausreichender Zahl verfügbar, um den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln.

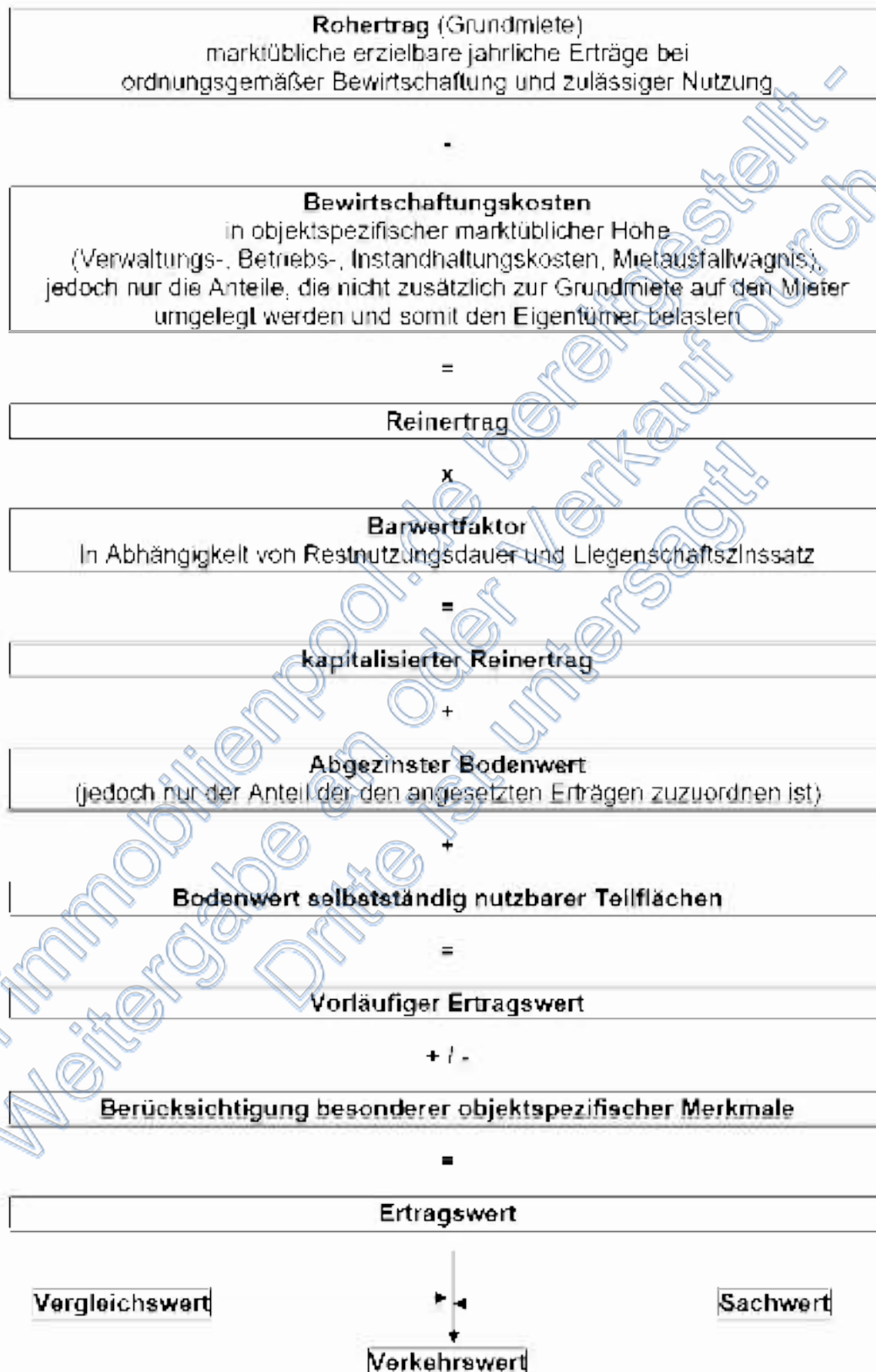
Eigentumswohnungen werden häufig zur Fremdvermietung erworben. Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten stützen sich deshalb auf eine rentierliche Vermietbarkeit bzw. auf die ersparte Miete, weshalb sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch nach ihrem Ertrag eingeschätzt werden.

Im vorliegenden Fall wird die Verkehrswertermittlung deshalb im **Ertragswertverfahren** durchgeführt.

Als unterstützender Vergleich und zur Plausibilisierung wird eine Vergleichswertermittlung mit Vergleichswerten durchgeführt.

6.2 Ertragswertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Ertragsverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach unten stehendem Schema (vereinfachtes Ertragswertverfahren):



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind:

- Restnutzungsdauer,
- Bodenwert
- Liegenschaftszinssatz,
- marktüblich erzielbare Erträge
- Bewirtschaftungskosten
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

6.2.1 Restnutzungsdauer

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt) wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsrückbaus sowie Modernisierungen in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Unter Berücksichtigung der Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum und in der zu bewertenden Wohnung wird die Restnutzungsdauer nach ImmoWertV durch Vergabe von Modernisierungspunkten wie folgt ermittelt:

Die Restnutzungsdauer wird damit mit 31 Jahren veranschlagt.

6.2.2 Bodenwert

Der Bodenwert soll ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall werden von mir zur Bodenwertermittlung die vom zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Ulm festgestellten Bodenrichtwerte herangezogen.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm ist zum 31.12.2022 in der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 570,- €/m² einschl. Erschließungskosten für Grundstücke mit III Vollgeschossen ermittelt.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein lagetypisches Grundstück.

Unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Eigenschaften, wie Bebaubarkeit, Lage, Größe, Zuschnitt und Topografie, wird von mir der Bodenrichtwert für angemessen erachtet.

Der Bodenwert errechnet sich damit:

Flnr. 2005 Bodenwert gesamt: $4.393 \text{ m}^2 \times 570,- \text{ €/m}^2 =$ 2.504.010,- €

Bodenwertanteil
der Wohneinheit Nr. 7: $2.504.010,- \text{ €} \times 18,4695/1000 =$ 46.248,- €

6.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV abgeleitet.

Für Eigentumswohnungen in Ulm mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 89 m² sind nach Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Ulm Liegenschaftszinssätze zwischen 0,7% und 1,8%, durchschnittlich 1,3%, abgeleitet aus Verkäufen in 2022 die Regel (einfache Standardabweichung).

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes muss unter Beachtung der Restnutzungsdauer, sowie der Lage- und Objektkriterien des zu bewertenden Objekts getroffen werden, als auch unter Berücksichtigung der Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Die veranschlagte Restnutzungsdauer ist von 31 Jahren, gegenüber der durchschnittlicher Restnutzungsdauer von 46 Jahren der Objekte, die zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen wurden, als kurz zu werten.

Unter Berücksichtigung der guten Lage und der Ausrichtung der Wohnung nach Süden mit Balkon ist die Lage insgesamt als gut zu werten.

Die Objektkriterien sind unter Berücksichtigung des Baualters und des Zuschnitts als durchschnittlich einzustufen.

Zur marktgerechten Berechnung wird von mir der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wie folgt ermittelt:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		1,30 %
Restnutzungsdauer kurz	./.	0,40 %
Lage gut	./.	0,40 %
Objektkriterien durchschnittlich	+/-	0,00%
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		0,50 %

Zur marktgerechten Berechnung wird von mir ein Liegenschaftszinssatz von 0,50 % gewählt.

6.2.4 Miete und Mietansatz

Für die Berechnung des Ertragswerts ist die marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen.

Die marktüblich erzielbare Miete wird von mir für die zu bewertende Wohneinheit unter Berücksichtigung des Baujahres und der Wohnungsgröße auf Grundlage des Ulmer Mietspiegels wie folgt veranschlagt:

Wohnung Nr. 7	$10,00 \text{ €/m}^2 \times 58,70 \text{ m}^2 = 587,- \text{ € / mtl. (gerundet)}$
Mietrohertrag jährlich	$587,- \text{ € / mtl.} \times 12 = 7.044,- \text{ €}$

6.2.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungs- und nicht auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, sowie Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.
Sie werden nachfolgend in Prozent des Mietrohertrags nach ImmoWertV von mir veranschlagt:

Zu den Verwaltungs- und Betriebskosten:

Die Verwaltungskosten werden mit 373,- € jährlich veranschlagt.

Dies entspricht ca. 5% des Mietrohertrags.

Zu den Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen für deren Erhalt zum bestimmungsgemäßen Gebrauch entstehen, um Einflüsse durch u.a. Witterung und Alterung abzufangen.

Die Instandhaltungskosten werden gemäß ImmoWertV für Wohnung mit $12,50 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche im Jahr $= 58,70 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ €/m}^2 = 734,- \text{ €}$ im Jahr veranschlagt.

Dies entspricht ca. 10% des Mietrohertrags.

zum Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis soll das vielfältige Risiko der Mieteinnahmearückfälle, z.B. durch Leerstand, oder Mietrückstände mit den daraus resultierenden Kosten für eine Rechtsverfolgung abdecken.

Das Mietausfallwagnis für Wohnungsmieten wird regelmäßig mit 2% veranschlagt.

Bewirtschaftungskosten nach obigen Ausführungen wie folgt:

Verwaltungs- u. Betriebskosten	5,0 %
Instandhaltung:	10,0 %
Mietausfallwagnis:	2,0 %
Bewirtschaftungskosten gesamt	17,0 %

6.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen, bestehen bei

- Einbauküche aus 2010

Nachfolgende Wertansatz stellt den Zuschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf dieses besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal reagieren.

Zuschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	3.000,- €
---	------------------

6.2.7 Ertragswertermittlung für die Wohnung Nr.7

Grundstücksrohertrag im Jahr:	$587,- \text{ €/mtl.} \times 12 =$	7.044,- €
-------------------------------	------------------------------------	-----------

abzgl. Bewirtschaftungskosten 17 % aus 7.044,- €	1.197,- €
---	-----------

Grundstücksreinertrag	5.547,- €
-----------------------	-----------

gewählter Liegenschaftszins	0,5%
veranschlagte Restnutzungsdauer	31 Jahre
=>	
Barwertfaktor (0,5% / 31 Jahre)	28,651

Kapitalisierter Reinertrag	$28,651 \times 5.547,- \text{ €} =$	167.509,- €
-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------

zzgl. abgezinster Bodenwert aus Bodenwertanteil der Einheit Nr.7	46.248,- €
---	------------

gewählter Liegenschaftszins	0,5 %
Restnutzungsdauer	31 Jahre
=>	
Abzinsungsfaktor	0,857

abgezinster Bodenwert	$46.248,- \text{ €} \times 0,857 =$	39.635,- €
vorläufiger Ertragswert		207.144,- €

Zuschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Einbauküche)	+ 3.000,- €
---	--------------------

Ertragswert	210.000,- € (gerundet)
--------------------	-------------------------------

6.3 Vergleichswertermittlung

Als unterstützender Vergleich und zur Plausibilisierung des Ertragswterergebnisses wird nachfolgend eine Vergleichswertermittlung durchgeführt.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm werden im Grundstücksmarktbericht 2023 durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Diese werden nach Lage und Baujahresklasse geordnet.

Für Eigentumswohnungen weist der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht folgende Vergleichswerte aus Verkäufen aus dem Jahre 2022 in der Weststadt für die Baujahresklasse 1970 bis 1979, die dem Gebäude unter Berücksichtigung der Modernisierungen zuzuordnen ist, aus:

Baujahresklasse 1970 bis 1979 3.730,- €/m², Spanne von 2.890,- €/m² bis 4.570 m²

Für die zu bewertende Wohnung wird von mir unter Berücksichtigung ihrer Baujahresklasse und ihrer Wohnlage ohne eigenen Kfz-Stellplatz der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

vorläufiger Vergleichswert	3.730,- €/m ²
abzgl.	
<u>kein eigener Stellplatz verfügbar, 5%</u>	<u>187,- €/m²</u>
vorläufiger Vergleichswert	3.543,- €/m ²

vorläufiger Vergleichspreis	3.543,- €/m ² x 58,70 m ² =	207.974,- €
zzgl.		
Einbauküche	+	3.000,- €
objektangepasster Vergleichswert		211.000,- € (gerundet)

Der objektangepasste Vergleichswert weicht nur wenig vom Ertragswert ab und stützt damit den Ertragswert.

7.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung ohne Kfz-Stellplatz.

Unter freier Wägung der Wertermittlungsergebnisse im Ertragswert- und im Vergleichsverfahren und unter Berücksichtigung der Aussagekraft hinsichtlich der für die Bewertungsarten zur Verfügung stehenden Daten wird von mir die marktgerechte Rundung des Ertragswertergebnisses

der Verkehrswert zum 21.04.2023

für die Eigentumswohnung Nr. 7 mit 210.000,- € festgestellt.

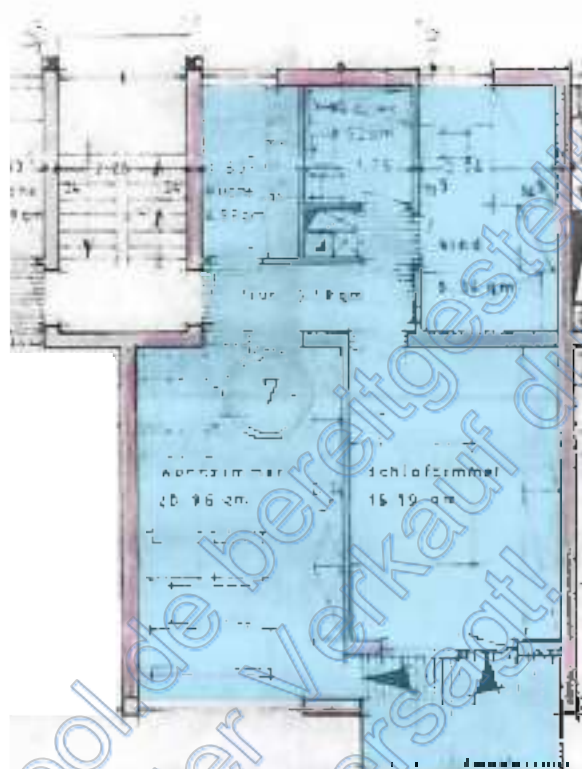
Ulm, den 03.08.2023

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Wolfgang Eichelmann
Rudolfstraße 2
89077 Ulm



Anlagen:
Ortsplan
Lageplan
Wohnungsgrundriss der Teilungserklärung
Wohnflächenberechnung
Fotos

Plan aus der Teilungserklärung
blau markiert: zu bewertende Wohneinheit Nr. 7



Wohnflächenberechnung

Eigentumswohnungen Mittl. Kuhberg

Erdgeschoß, I. und II. Obergeschoß, Wohnung links

a) Wohnzimmer	$5.82^5 \times 3.51$	$= 20.45 \text{ qm}$	
	$+ 2.75 \times 0.15$	$= 0.41 \text{ qm}$	$= 20.86 \text{ qm}$
b) Schlafzimmer	$4.57^5 \times 3.46^5$	$= 15.85 \text{ qm}$	
	$+ 2.25 \times 0.15$	$= 0.34 \text{ qm}$	$= 16.19 \text{ qm}$
c) Kinderzimmer	$4.08^5 \times 2.24$	$= 9.15 \text{ qm}$	
	$+ 1.25 \times 0.15$	$= 0.19 \text{ qm}$	$= 9.34 \text{ qm}$
d) Küche	2.87×1.63	$= 4.69 \text{ qm}$	
	$+ 1.25 \times 0.15$	$= 0.19 \text{ qm}$	$= 4.98 \text{ qm}$
e) Bad - WC	2.01×1.75	$= 3.52 \text{ qm}$	$= 3.52 \text{ qm}$
f) Flur - Wandschrank	$2.01^5 \times 1.75$	$= 3.53 \text{ qm}$	
	$\cdot/. 0.40 \times 0.40$	$= 0.16 \text{ qm}$	
	$\cdot/. 0.71^5 \times 1.00$	$= 0.12 \text{ qm}$	
	$+ 1.75 \times 1.10$	$= 1.93 \text{ qm}$	$= 5.18 \text{ qm}$
g) Balkon	$(3.28 \times 1.92)/4$	$=$	<u>1.58 qm</u>
			61.65 qm
./. 3 % für Putz			<u>1.86 qm</u>
Wohnfläche			59.79 qm

Fotos vom Ortstermin am 21.04.2023



Wohnanlage, Ansicht von Nordosten



Wohnanlage, Ansicht von Nordwesten
Pfeil: Eingang Hs. Nr. 22 zur der Wohnung Nr. 7



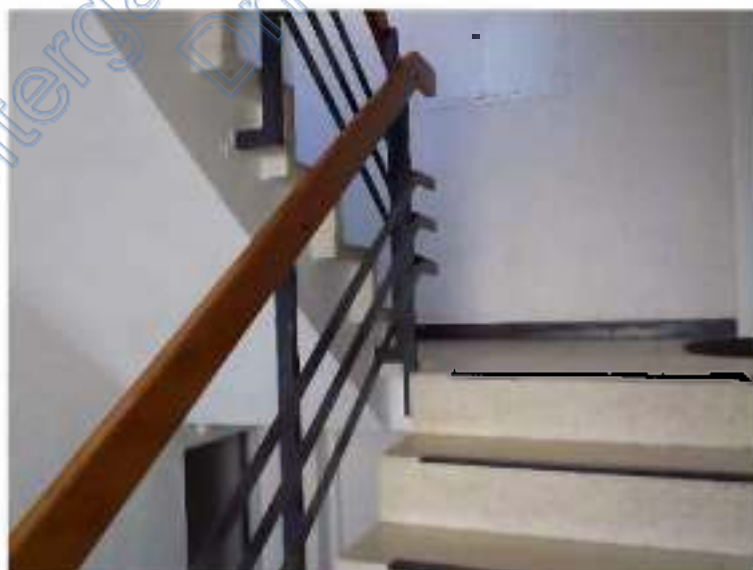
Ansicht von Südwesten, Pfeil: Balkon der Wohnung Nr. 7



gemeinschaftlicher Wäscheraum



Kellerraum zur Wohnung Nr. 7



Treppenhaus

Whg. Nr. 7: Küche mit Einbauküche



Whg. Nr. 7: Bad



Whg. Nr. 7: Wohnzimmer



Whg. Nr. 7: Schlafzimmer



Whg. Nr. 7: Südbalkon



Hs.Nr. 85: Kinderzimmer