

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 • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über die Eigentumswohnung Nr. 4
im 3. OG in 89075 Ulm,
Heidenheimer Straße 48,
Flst. Nr. 2703.



1. Überblick

Auftraggeberin: Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89007 Ulm

Aktenzeichen: **1 K 42/25**

Auftragszweck: Zwangsversteigerungsverfahren
[REDACTED]
(betreibende Gläubigerin)
gegen
[REDACTED] (Schuldner)

Auftragsdatum: Mit Beschluss vom 07.08.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag: 17.09.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 17.09.2025, 8³⁰ Uhr
Innenbesichtigung war nicht möglich!

Auftragsnummer: 08 25 0104

Auftrag abgeschlossen: 29.01.2026

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	15
4.5	Nachbarbebauung	15
4.6	Stellplätze	15
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	16
5.1	Gebäudebeschreibung	16
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	17
5.3	Bauschäden und -mängel	18
5.4	Energieausweis	19
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	21
7.	Wertermittlung	22
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
7.2	Vergleichswert	22
7.3	Ertragswertverfahren	24
8.	Verkehrswert / Marktwert	26
9.	Schlussbemerkung	27
10.	Anlagen	27

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 5-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Bad mit WC, Flur, vier Schlafzimmern, Balkon, zwei Kellerräumen und einem Abstellraum im 3. Obergeschoss mit ca. 81 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus.

Zur Wohnung gehören 39/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Das Gebäude wurde etwa 1950 errichtet.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich zwischen der stark frequentierten Heidenheimer Straße (B 19) und den Bahngleisen. Es handelt sich insgesamt um eine sehr einfache Wohnlage.

Beurteilung der Wohnung: Wohnung mit gutem Grundriss und familiengerechter Größe. Der Zustand ist nicht bekannt.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert

Wohnungseigentum Nr. 4: 211.000 €

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: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ist auf dem Grundstück nicht mit Altlasten zu rechnen. Siehe Kapitel 4.3.4.

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

Antwort: [REDACTED]

Eine formale Bestellung wurde nicht vorgelegt. Die Höhe des Hausgeldes beträgt für die Wohnung 2025 lt. Wirtschaftsplan: 5.011,92 € zuzüglich Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen 772,08 €, gesamt 5.784 € p.a.

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),

Antwort: Die Nutzung der Wohnung ist nicht bekannt.

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

Antwort: Ist nicht bekannt.

e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),

Antwort: Ist nicht bekannt.

- 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 27.11.2018 mit 130 kWh/m²a, Endenergieverbrauch und 143 kWh/m²a Primärenergieverbrauch. Das Gebäude entspricht damit der Gebäudeklasse E gemäß Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümer:

██████████ zu je ½.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 07.08.2025, eingegangen am 11.08.2025, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerung.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss vom 07.08.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 07.08.2025
- Grundbuchauszug vom 16.07.2025.

Von der Gläubiger übergebene Unterlagen:

- Grundrisse, Ansicht, Schnitt, Lageplan (ohne Maßstab)
- Angabe zur Wohnfläche
- Energieausweis vom 27.11.2018
- Teilungserklärung samt 1. Nachtrag
- Angaben zu Modernisierungen aus 2003.

Von der Hausverwaltung übergebene Unterlagen:

- Pläne
- Teilungserklärung URNr. B 0628 vom 24.04.2003
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024
- Jahresabrechnung 2023
- Wirtschaftsplan 2024.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft aus dem Baulastenkataster
- 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:

39/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Heidenheimer Straße 48, 50, 52, 54, 89075 Ulm
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 3. OG. Der Wohnung sind zwei Kellerräume im 1. und 2. Untergeschoss und ein Abstellraum im Dachgeschoss zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Wertermittlungstichtag:

17.09.2025 = Qualitätstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

17.09.2025, 8³⁰ Uhr

Anwesend waren:

Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Außenbesichtigung.

Auf Grund der Außenbesichtigung basiert das Gutachten auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen. Entsprechend sind die abgeleiteten Werte mit Unsicherheiten behaftet.

Berechnungen:

Die Wohnfläche wird einer Umlagenberechnung der Hausverwaltung, der Jahresabrechnung sowie einer handschriftlichen Notiz auf dem Grundrissplan entnommen. Die

Angaben werden nachfolgend als richtig unterstellt und lediglich auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Ulm zum 01.01.2025.
Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.

Auskünfte der Stadt:

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

Grundbuch:

Auszug des Wohnungsgrundbuchs Nr. 31977 vom 16.07.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO BW, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Literatur wie Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken u.a., Immobilienmarktbericht Ulm 2025.

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

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Sondereigentums:	Heidenheimer Straße 48 89075 Ulm Flst. Nr. 2703.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Wohnungsgrundbuch von Ulm Nr. 31977.
Eigentümer:	██████████ zu je ½.
Grundstücksgröße:	ca. 1.853 m ² laut Grundbuch davon 39/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Heidenheimer Straße 48, 50, 52, 54, 89075 Ulm, Flst. Nr. 2703 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im 3. OG. Der Wohnung sind zwei Kellerräume im 1. und 2. Untergeschoss und ein Abstellraum im Dachgeschoss zur al- leinigen Nutzung zugeordnet.
Besonderheiten:	Im Grundbuch in Abt. II ist eine Dienstbarkeit, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf ½ sowie die Anordnung der Zwangsversteige- rung eingetragen, siehe hierzu 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit den 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. 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 einem der höchsten Kirchtürme der Welt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ulm hat Anschluss an die östlich vorbeiführende Autobahn A 8, Stuttgart–München. Über die B 28 ist Ulm am Hittistettener Kreuz ca. 10 km südöstlich an die A 7, Würzburg–Kempten, angeschlossen.

Die Bundesstraßen B 10, B 19, B 28, B 30, B 311 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. 80 km, München ca. 165 km, Memmingen ca. 60 km und Friedrichshafen ca. 100 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. 103.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Der Großteil davon ist im verarbeitenden Gewerbe, gefolgt von dem Gesundheits- und Sozialwesen beschäftigt.

Mit ca. 69.000 Einpendlern und nur ca. 23.000 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 2025 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

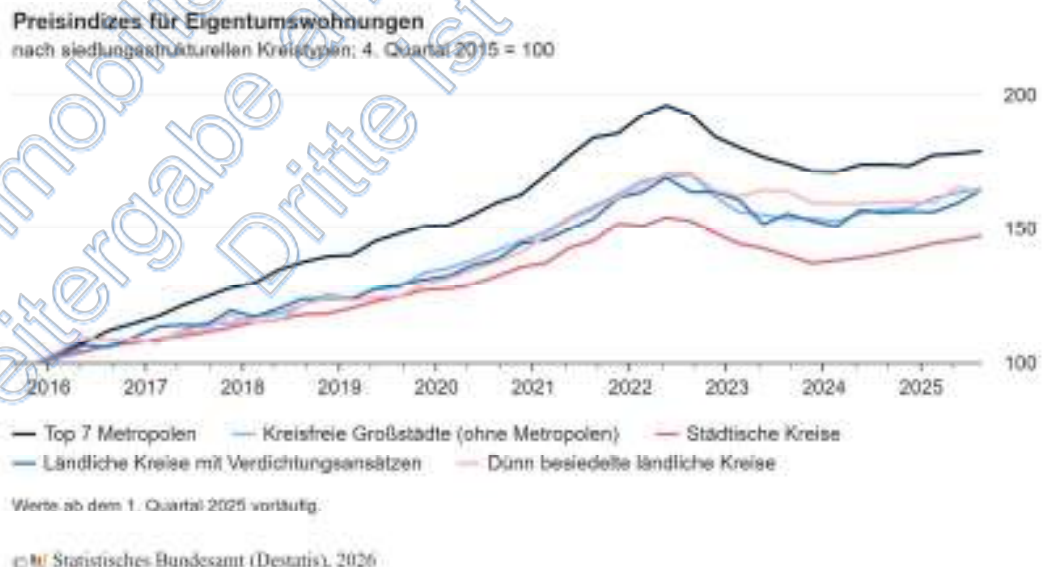
sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer überdurchschnittlichen medizinischen Versorgung und mit einer guten Verkehrssicherheit, die in den letzten Jahren noch deutlich verbessert werden konnte.

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 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:



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 Oststadt von Ulm. In der Umgebung befinden sich Praxen, die technische Hochschule Ulm sowie eine Tankstelle. Des Weiteren ist die Bushaltestelle „Örlinger Weg“ unmittelbar vor dem Grundstück. Diese wird von diversen Stadtbussen bedient.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 46 m und einer Breite von ca. 40 m. Insgesamt hat es laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Boris BW) eine Größe von 1.853 m².

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden um ca. 4 m (Quelle: Kartendienst des LUBW). Die Topografie wird durch die Bebauung aufgenommen.

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. Mit Hang- und Schichtenwasser ist zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 16.09.2010 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Wohngebiet, W, dargestellt.

Die Liegenschaft befindet sich im seit 30.04.1951 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123-0-14 „Heidenheimer Straße“. Zusätzlich gilt in diesem Bereich die Staffel I der Ulmer Staffelbauordnung. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Staffel I:	Vorgaben zur Geschossigkeit
Dachform:	steiles Dach
Doppelhäuser:	einheitliche Baugestaltung bezüglich Form und Baumaterial
Baulinie im Nordosten und Nordwesten.	

Das Grundstück ist wie folgt in der Planzeichnung dargestellt:

Weiteres ist aus dem Bebauungsplan oder der Staffelbauordnung zu entnehmen oder beim Stadtbauamt zu erfragen.

Ein Baugenehmigungsbescheid wurde nicht vorgelegt. Nachfolgend wird die baurechtliche Legalität und damit Bestandsschutz unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Es handelt sich um kein Kulturdenkmal. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das Flurstück liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet.

Altlasten sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Allerdings sind diese Angaben 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. 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.

Im Baulastenverzeichnis ist die folgende Eintragung vorhanden:

„Vermerkung auf Grund Anordnung des Bürgermeisteramts der Stadt Ulm vom 21.08.1951: Für die beiden vorderen Wohnblocks der [REDACTED] in der Heidenheimer Straße 58 – 54 errichteten Aborte, die keine direkt ins Freie führende Fenster besitzen, hat die Bauabteilung des Gemeinderats vom 02.08.1951 nur eine stets widerrufliche Befreiung erteilt. Demzufolge werden diese Aborte nur stets widerruflich genehmigt, solange sich keine Missstände ergeben.“

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

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

Im Bestandsverzeichnis sind folgende Eintragungen vorhanden:

- Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 4 ist das Sondernutzungsrecht an den Kellerräumen Nr. 38, 39 und an den Abstellräumen im Dachgeschoss Nr. AE übertragen.

In Abt. II ist eingetragen:

1. Persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Ulm betreffend Duldung eines Abwasserkanals und des Zutritts zum Zwecke der Reinigung und der Ausbesserung.
2. Gelöscht.
3. Lastend auf dem hälftigen Anteil des [REDACTED] Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Zustimmungsvorbehalt).
4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Eintragung Nr. 1 ist nicht wertrelevant für die hier gegenständliche Wohnanlage. Die Eintragungen Nr. 3 und 4 beziehen sich auf die persönlichen Umstände der Eigentümer und sind ebenfalls nicht wertrelevant.

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

4.3.5.2 Teilungserklärung

Das Grundstück wurde am 24.04.2003 in Wohnungseigentum aufgeteilt. In der Teilungserklärung URNr. B 0628 und dem 1. Nachtrag URNr. B 961 vom 20.06.2003 sind folgende wesentliche Regelungen getroffen:

Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 4: 39/1.000.

Das Sondereigentum ist beschrieben als Wohnung im 3. Obergeschoss mit zwei Kellerräumen im 1. und 2. Untergeschoss.

Sondereigentum ist bzw. sind

- a) die Raumeinheiten mit zugehörigen Abstellräumen im Untergeschoss, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören,
- b) der Fußbodenbelag der Raumeinheiten, der Innenputz der Decken und Wände einschließlich einer Innenverkleidung von Dachflächen,
- c) die Türen innerhalb der Raumeinheiten,
- d) der Innenanstrich der Wände und Decken, einschließlich eventuell angebrachter Holzverkleidungen,
- e) alle Anlagen und Einrichtungen innerhalb der Raumeinheiten, die nicht dem Gebrauch oder Mitgebrauch anderer Eigentümer dienen,

- f) alles Glas innerhalb der Raumeinheiten, soweit nicht Fenster oder Glasteile als umfassendes Rumelement notwendigerweise Gemeinschaftseigentum sind,
g) die Balkone und Balkonloggien, soweit Bauteile nicht zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

- Die Wohnung ist primär für Wohnzwecke bestimmt.
- Eine gewerbliche Nutzung ist mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters möglich, sofern keine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Bewohner entsteht.
- Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die gemeinschaftlichen und eigenen Bereiche ordnungsgemäß zu unterhalten und Schäden zu vermeiden.
- Fenster und Außentüren, auch wenn sie rechtlich Gemeinschaftseigentum sind, müssen vom jeweiligen Wohnungseigentümer unterhalten werden.
- Die Kosten für die Instandhaltung und andere gemeinschaftliche Ausgaben werden nach Miteigentumsanteilen verrechnet.
- Die Instandhaltungsrücklage ist für die Häuser Nr. 48/50 und 52/54 getrennt zu führen.

Genauer ist der Teilungserklärung und dem 1. Nachtrag zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

Die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 13.12.2023 und vom 28.11.2024 wurden vorgelegt. Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

Eigentümerversammlung 2023:

- Keine relevanten Beschlussfassungen.

Eigentümerversammlung 2024:

- Das Gebäude wurde an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen. Ausstehend ist noch der Anschluss der Wohnungen an den Hausanschluss.
- Dämmung der obersten Geschossdecke. Angebote hierfür werden in der nächsten Versammlung besprochen.

4.3.5.4 Jahresabrechnungen

Die Jahresabrechnung für die Wohnung zeigt folgende Zahlen:

	2023
Umlagefähige Kosten	4.175,71 €
€/m ² /Monat	51,55 €
davon Wärmekosten	3.203,92 €
€/m ² /Monat	3,60 €
Nicht umlagefähige Kosten	597,30 €
€/m ² /Monat	7,37 €
Sonstige Einnahmen	14,29 €
Entnahme Rücklagen	10,52 €
<u>Summe der Kosten</u>	<u>4.769,24 €</u>

Die Höhe des Hausgeldes (ohne Rücklagenanteil) beträgt:

	2023
Hausgeld	4.769,24 €
€/Monat	397,44 €
Rücklagenzuführung	772,08 €
€/Monat	64,34 €

Die Soll-Instandhaltungsrücklage für das Haus 1 beträgt 35.086,93 €, davon entfällt ein Anteil in Höhe von 2.917,68 € auf die Wohnung. Somit ist zukünftig mit Sonderumlagen bei größeren Maßnahmen zu rechnen.

Genauer ist den Jahresabrechnungen zu entnehmen oder bei der Hausverwaltung zu erfragen.

4.3.5.5 Wirtschaftsplan

Der vorgelegte Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 zeigt folgendes:

	2024
Umlagefähige Kosten	4.362,87 €
€/m ² /Monat	53,86 €
davon Wärmekosten	3.400,00 €
€/m ² /Monat	3,82 €
Nicht umlagefähige Kosten	648,37 €
€/m ² /Monat	8,00 €
<u>Summe der Kosten</u>	<u>7.762,87 €</u>
ohne Erhaltungsrücklage	

Das Hausgeld ab 01.01.2025 beträgt 417,66 € zzgl. 64,34 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, mithin 482 €.

4.3.5.6 Nutzung

Laut Angabe des Sohns der Eigentümer ist die Wohnung vermietet. Genauer ist hierzu nicht bekannt.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Von den südlich liegenden Bahngleisen sowie der nördlich verlaufenden Heidenheimer Straße können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen hervorgehen. Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die öffentlich gewidmete „Heidenheimer Straße“ sowie von Osten über den „Behringweg“ erschlossen.

Die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung im Jahr 1953 abgelöst und bezahlt.

Die Entwässerungsbeiträge für die derzeit vorhandene Bebauung wurden erhoben und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserbeiträge unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

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

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

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

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend mehrgeschossige Gebäude mit teils Wohnnutzung und teils gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich im südlichen Bereich ein Parkplatz. Zur Wohnung gehört kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt die Satzung der Stadt Ulm.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung

Bei den Gebäuden handelt es sich um zwei vollunterkellerte, viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. In den Untergeschossen befinden sich Kellerabstellräume sowie Allgemein- und Technikräume. Im Dachgeschoss sind weitere Abstellräume untergebracht.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 5-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Bad mit WC, Flur, vier Schlafzimmern, Balkon, zwei Kellerräumen und einem Abstellraum im Dachgeschoss mit ca. 81 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus.

5.1.2 Baujahr und Modernisierungen

Der Energieausweis weist das Jahr 1950 als Baujahr aus. Dieses wird durch die Bauweise und den Bautypen bestätigt. Das Gebäude wurde im Zuge der WEG-Teilung im Jahr 2003 gemäß der Teilungserklärung wie folgt modernisiert:

- Ergänzung der beschädigten Fassadenplatten und Beschichtung der Fassade
- Überarbeitung der Putzflächen im Wand- und Sockelbereich
- Überarbeitung der Treppenhäuser, der Wand- und Deckenflächen sowie des Geländers durch einen Maler
- Erneuerung der Fenster durch Kunststofffenster sowie Schallschutzfenster an der Straßenseite des Gebäudes
- Erneuerung der Hauseingangstüren
- Reinigung und Ausbesserung der Balkone
- Erneuerung der Balkongeländer und -abläufe
- Überprüfung und Bearbeitung der Dachflächen im Bereich der Dachdurchdringungen
- Erneuerung bzw. Streichen der Dachrinnen und Fallrohre
- Überarbeitung der Vordächer
- Einbau von zentralen Gasheizungsanlagen mit Warmwasserbereitung
- Einbau von Heizkörpern mit Thermostatventilen und Heizkostenverteilern
- Erneuerung der Sprechanlagen und Briefkastenanlagen
- Ergänzung bzw. Erneuerung der Elektroinstallationen im Treppenhaus.

Gemäß den Eigentümerprotokollen wurde im Jahr 2023 der Fernwärmeanschluss im Gebäude installiert. Modernisierungen innerhalb der Wohnung sind nicht bekannt. Nachfolgend wird eine übliche Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung unterstellt.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, den Angaben aus der Baubeschreibung bzw. der Außenbesichtigung.

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 aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht 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 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 nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände, Decken und Treppen wurden in massiven Baustoffen errichtet. Das Dach ist als Holzkonstruktion aufgestellt. Es ist vermutlich mit Wellasbestzementplatten eingedeckt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt.

Das Gebäude ist vermutlich mit asbesthaltigen Fassadenplatten verkleidet. Die Spenglerarbeiten sind in Titanzink ausgeführt.

5.2.3 Ausbau und Haustechnik

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Nr. 48. Dieses war bei der Besichtigung nicht zugänglich. Die Nachbargebäude Nr. 50 und Nr. 52 waren zugänglich. Aufgrund der Gleichheit der Gebäude wird ein ähnlicher Ausbaustandard des Gemeinschaftseigentums unterstellt. Der Ausstattungsstand der Wohnung ist nicht bekannt.

Ausbau des besichtigten Gemeinschaftseigentums

- Türen: Haustüre: Aluminiumrahmentüre mit Glasfüllung.
- Treppenhaus: zweiläufige Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinfliesen und Stahlgeländer, Boden: Betonwerksteinfliesen, Wände und Decke: verputzt und gestrichen.
- Heizungsinstallation: Der Gasanschluss wird im Nachbargebäude Nr. 50 ins Haus geführt. Dort befinden sich im Heizungskeller die Gasuhr und der Hauptabsperrschieber sowie eine Gaszentralheizung, Fabrikat Buderus.
- Sanitärinstallation: Im Heizungsraum im Haus Nr. 50 wird der Wasseranschluss ins Gebäude geführt. Hier befinden sich die Wasseruhr und der Vorfilter mit Druckmanometer. Ferner ist hier ein Warmwasserspeicher aufgestellt, Fabrikat Buderus, der von der oben beschriebenen Heizung betrieben wird.
- Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird vermutlich im Keller ins Gebäude geführt.
- Außenanlagen: Der Garten ist mit Rasen bepflanzt. Teilweise sind Stellplätze mit Schotter befestigt. Zur Straße führen Treppenanlagen. Der Hang ist „angeböscht“. Die Außenanlagen sind überwiegend einfach.

Ausbau Wohnung

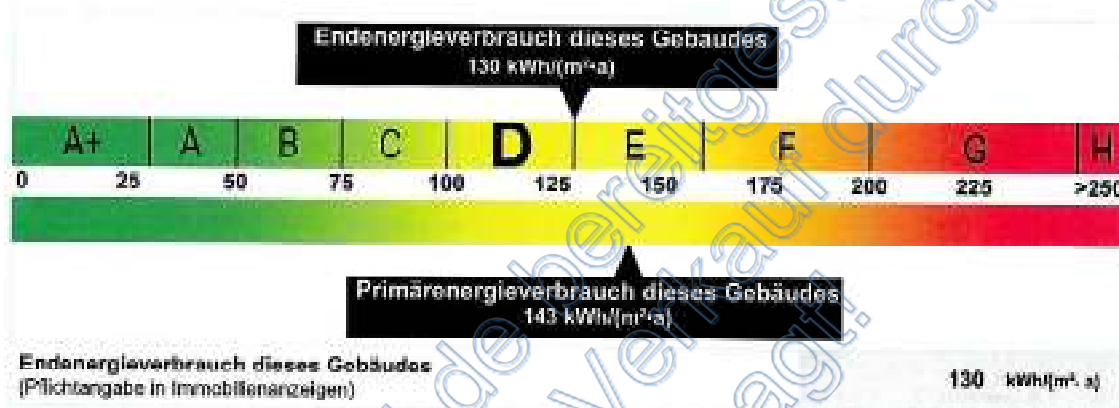
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Türen: Wohnungseingangstüre: Holztüre.
- Balkon: Die Wohnung verfügt über einen nach Südwesten ausgerichteten Balkon.
- Heizungsinstallation: Vermutlich umbauzeitlich aus 2003.
- Sanitärinstallation: Unbekannt.
- Elektroinstallation: Unbekannt.

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. Mängel und Schäden wurden beim Ortstermin nicht festgestellt. Diese Feststellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 27.11.2018 vorgelegt. Bei diesem wird der Ausweis auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 130 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 143 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E. Zur Energieeinsparung und effizienteren Nutzung wird die Prüfung zum Einbau einer neuen Heizanlage und die Prüfung einer Dach-, Fassaden- und Gebäudeabschlussdämmung empfohlen.



5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, Zustand. Der Grundriss der Wohnung ist gemäß den Plänen funktional. Die Räume sind vermutlich ausreichend groß und hoch. Die Ausstattung der Wohnung ist nicht bekannt, wird aber als überwiegend mittel vermutet.

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen (z.B. Fassadenverkleidung, Dacheindeckung). Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Ansonsten stellen sie Sondermüll dar, der von zertifizierten Firmen abgebaut und entsorgt werden muss. Dabei fallen Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an. Siehe hierzu auch Ausführungen unter Kapitel 4.3.4.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

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

Die zentrale Mikrolage zwischen der Heidenheimer Straße und den Bahngleisen ist für eine Wohnnutzung bedingt durch die hohe Immissionsbelastungen ungünstig.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt, Erschließung und Ausnutzung sind gut. Die Topografie ist lagetypisch.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem bau- und umbauzeitlichen Zustand. Die Raumaufteilung der Wohnung ist gemäß dem Grundriss gut. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Südwesten ist gut. Der Balkon ist ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem vermutlich gepflegten Zustand. Gleichwohl sind auch hier in den kommenden Jahren Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fällig. Aufgrund der geringen Instandhaltungsrücklage ist bei zukünftigen Maßnahmen mit Sonderumlagen zu rechnen.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.

Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches.

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

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage und Nachfrage ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Freiberufliche oder gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich im Rahmen der Zulässigkeit denkbar. Nutzungsänderungen sind beim Baurechtsamt sowie bei der Verwaltung anzuzeigen.

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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Als Baujahr ist 1950 bekannt.

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	---
Fenster und Außentüren	2	1,0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen) *	2	1,0
Bäder*	2	1,0
Heizungsanlage	2	1,5
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
Vergebene Punkte	20	5,0

*Es wird ein Modernisierungsstand im Rahmen der üblichen Instandhaltung unterstellt.

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 5,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 25 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1970.

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.

Das Vergleichswertverfahren wird durch ein Ertragswertverfahren plausibilisiert.

7.2 Vergleichswert

7.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren

Der Unterzeichner hat Auskunft aus der Kaufpreissammlung verlangt. Der örtliche Gutachterausschuss kann zehn Vergleichsfälle mit den folgenden Kriterien zur Verfügung stellen:

Art: Wohnungseigentum
Lage: Umgebung des Bewertungsobjekts
Bereinigtes Baujahr: 1950 bis 1970
Wohnfläche: 60 bis 100 m²
Zeitraum: 01/2023 bis Stichtag.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Zimmer	Fläche	Kaufpreis
1	28.04.2023	1967	2D	3	65 m ²	3.077 €/m ²
2	01.06.2023	1965	0	3	80 m ²	2.725 €/m ²
3	31.07.2023	1968	1	4	69 m ²	1.991 €/m ²
4	30.08.2023	1955	1	5	80 m ²	2.800 €/m ²
5	15.12.2023	1953	0	3	68 m ²	3.059 €/m ²
6	25.04.2024	1969	0	3	69 m ²	3.514 €/m ²
7	24.05.2025	1961	4	3	70 m ²	2.464 €/m ²
8	18.12.2024	1964	3	4	98 m ²	3.378 €/m ²
9	20.03.2025	1950	0	4	99 m ²	3.636 €/m ²
10	03.04.2025	1969	0	4	93 m ²	2.645 €/m ²
Mittelwert						2.929 €/m²
Median						2.929 €/m²
Standardabweichung						481 €/m²
Geringster Kaufpreis						1.991 €/m²
Höchster Kaufpreis						3.636 €/m²

Die Vergleichswohnungen sind nach bereinigtem Baujahr gut vergleichbar. Die Wohnungen Nr. 1, 2, 6, 8 und 9 weisen eine deutlich bessere Lage auf und zeigen einen Kaufpreis über dem Mittelwert. Werden die restlichen Kauffälle betrachtet, ergibt sich folgendes Bild:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Zimmer	Fläche	Kaufpreis
3	31.07.2023	1968	1	4	69 m ²	1.991 €/m ²
4	30.08.2023	1955	1	5	80 m ²	2.800 €/m ²
5	15.12.2023	1953	0	3	68 m ²	3.059 €/m ²
7	24.05.2025	1961	4	3	70 m ²	2.464 €/m ²
10	03.04.2025	1969	0	4	93 m ²	2.645 €/m ²
Mittelwert						2.592 €/m²
Median						2.645 €/m²
Standardabweichung						358 €/m²
Geringster Kaufpreis						1.991 €/m²
Höchster Kaufpreis						3.059 €/m²

Der Mittelwert dieser Kauffälle weicht um ca. 12 % von der Gesamtbetrachtung ab.

Die Lage der Wohnung ist sehr einfach. Baujahr und Modernisierungsstand sind einfach. Aus all den aufgeführten Tatsache sowie unter Berücksichtigung der Vergleichspreise, erscheint ein Vergleichswert für die hier gegenständliche Wohnung in Höhe von 2.600 €/m² sachgerecht. Daraus folgt:

$$81 \text{ m}^2 \times 2.600 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 211.000 \text{ €}.$$

7.2.2 Indirektes Vergleichswertverfahren

Das indirekte Vergleichswertverfahren dient zur Plausibilisierung der direkten Vergleichspreise.

Durchschnittspreise aus Grundstücksmarktberichten

Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Ulm gibt für Wohnungen folgende Werte (Zeitraum 2024) an:

Lage	Baujahr	Kauffälle	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Oststadt	bis 1969	1	---	---
Oststadt	1970-1979	13	3.210	2.560-3.870
Böfingen	Bis 1969	11	3.240	2.670-3.810
Böfingen	1970-1979	8	3.370	2.730-4.010
Weststadt	bis 1969	11	2.790	2.100-3.490
Weststadt	1970-1979	8	3.370	2.550-4.180
Mitte	bis 1969	12	2.770	2.370-3.160
Mitte	1970-1979	14	3.900	3.110-4.690

Die Werte aus dem Marktbericht liegen über dem Vergleichswert. Dies lässt sich mit der einfacheren Lage begründen.

Angebotspreise

Eine Erhebung aus einer Angebots-Datenbank ergibt für Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 0,5 km um das Bewertungsobjekt mit einer Größe von 60 m² bis 100 m² und einem Baujahr bis 1980 (Zeitraum ab 01.01.2023) bei 34 Angebotsfällen folgende Preise:

- Median = 3.678 €/m²
- Arithmetisches Mittel = 3.870 €/m²
- 25 %-Quartil = 3.297 €/m²
- 75 %-Quartil = 4.461 €/m²
- Standardabweichung = 798 €/m².

Hierbei handelt es sich um durchschnittlich bessere Lagen und um nicht endverhandelte Angebotspreise.

7.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wird nachfolgend lediglich zur Plausibilisierung des Vergleichswertverfahrens herangezogen. Auf eine ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsparameter wird daher verzichtet.

7.3.1 Bewertungsparameter

Jahresrohertrag: marktübliche Miete laut Mietspiegel der Stadt Ulm = 7,25 bis 10,65 €/m², im Mittel 8,95 €/m²
Ansatz = 10,00 €/m² x 81 m² x 12 Mon. = 9.720 €.

Bewirtschaftungskosten: pauschal = 19 % gem. Ertragswertmodell des Gutachterausschusses Ulm.

Liegenschaftszinssatz: gem. Grundstücksmarktbericht Ulm = 0,80 - 2,80 %, i. M. 1,80 %.
Ansatz = 1,50 %.

Restnutzungsdauer: 25 Jahre, siehe Kapitel 6.6.

Barwertfaktor: $BWF_{1,50\% / 25 \text{ Jahre}} = 20,55$.

Bodenwert: Bodenrichtwert = Bodenwert = 670 €/m²
Grundstücksgröße = 1.853 m²
Bodenwertanteil = 1.853 m² x 670 €/m² x 39 / 1000 = rd. 48.000 €.

7.3.2 Ertragswertberechnung

	Jahresrohertrag				
	810 € x	12 Mon.	=	9.720 €	
./.	Bew.kosten	19,00% aus	9.720 €		1.847 €
=	Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./.	Bewiko	=	7.873 €
./.	Bodenwertverzinsung				
	1,50% aus	48.000 €	=		720 €
=	Gebäudereinertrag		=	7.153 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

7.153 €	x	20,55	=	146.994 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwert				= 48.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				= 194.994 €
+ Rundung				= 6 €
= Verfahrenswert / Ertragswert				= 195.000 €

Dies entspricht einem Wert je Quadratmeter Wohnfläche von 2.407 €/m². Der Ertragswert entspricht dem 20-fachen des Jahresrohertrages bzw. einer Bruttoanfangsrendite von ca. 5 %. Der Ertragswert weicht um ca. 8 % vom Vergleichswert ab, bestätigt diesen dennoch hinreichend.

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 5-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Bad mit WC, Flur, vier Schlafzimmern, Balkon, zwei Kellerräumen und einem Abstellraum im DG mit ca. 81 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 4** in 89075 Ulm, Heidenheimer Straße 48 zum **Wertermittlungstichtag 17.09.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

211.000 €
zweihundertelftausend Euro.

Werthaltiges Zubehör war nicht ersichtlich.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist der abgeleitete Verkehrswert mit Unsicherheiten behaftet.

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 darüberhinausgehende – 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, Günzburg, 29.01.2026



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

Das Gutachten umfasst 39 Seiten davon 12 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 28-29
2. Berechnungen	Seite 30
3. Makrolage	Seite 31
4. Mikrolage	Seite 32
5. Lageplan	Seite 33
6. Pläne	Seite 34-38
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 39

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 1 K 42/25:



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Norden



Hauseingangstüre

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 1 K 42/25:

Die folgenden Bilder zeigen das Gemeinschaftseigentum der Heidenheimer Straße 52. Es wird davon ausgegangen, dass Haus Nr. 48 ähnlich ausgebaut ist



Keller



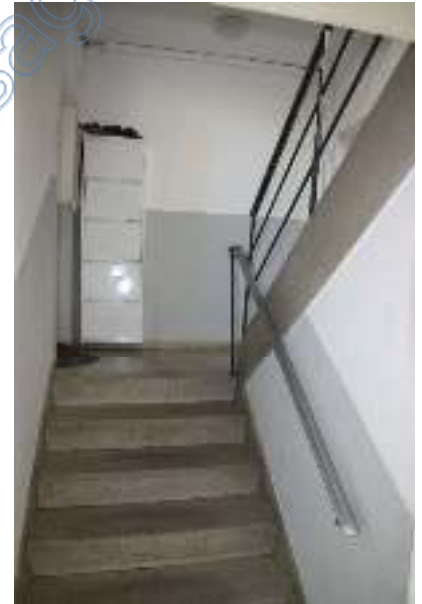
Waschküche



Fahrradkeller



Heizung



Treppenhaus



Dachgeschoss

Anlage 2

Wohnflächenberechnung zum Gutachten Az. 1 K 42/25:

Die Wohnfläche wurde aus den Jahresabrechnung entnommen:

Eigentümer:		WEG Heidenheimer Straße 48-54 89075 Ulm				
		Verwaltungs-Nr.:		62471/475		
		Hausgeldabrechnung:		01.01.2023 - 31.12.2023		
		Ihr Abrechnungszeitraum ist:		01.01.2023 - 31.12.2023		
Kosten- u. Erlösarten	Gesamt EURO	Verteiler	Gesamte Anteile	Ihre Anteile	Ihr Anteil EURO	
Niederschlagswasser		Wohnfläche/m			01,00	

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

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!

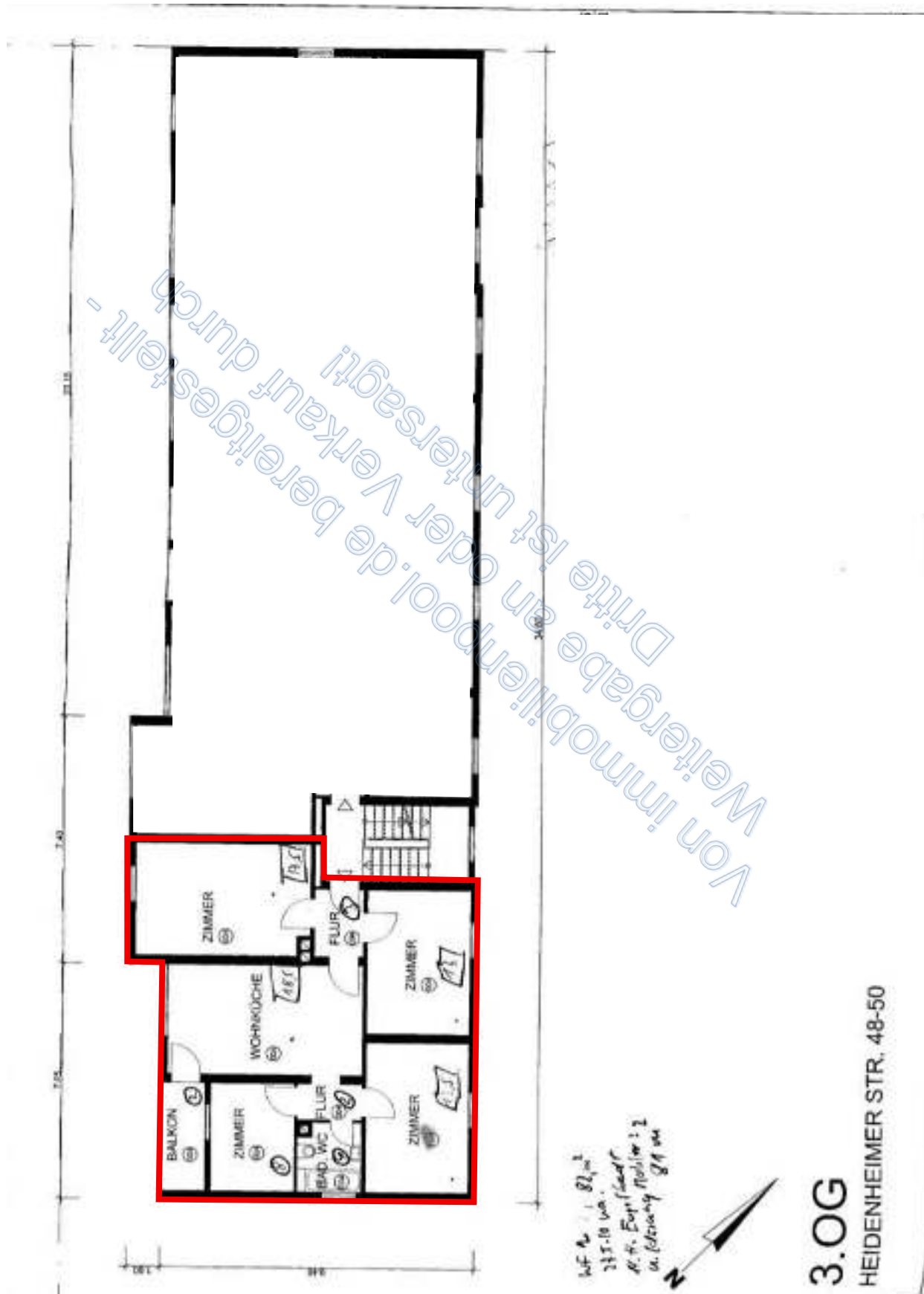
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

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

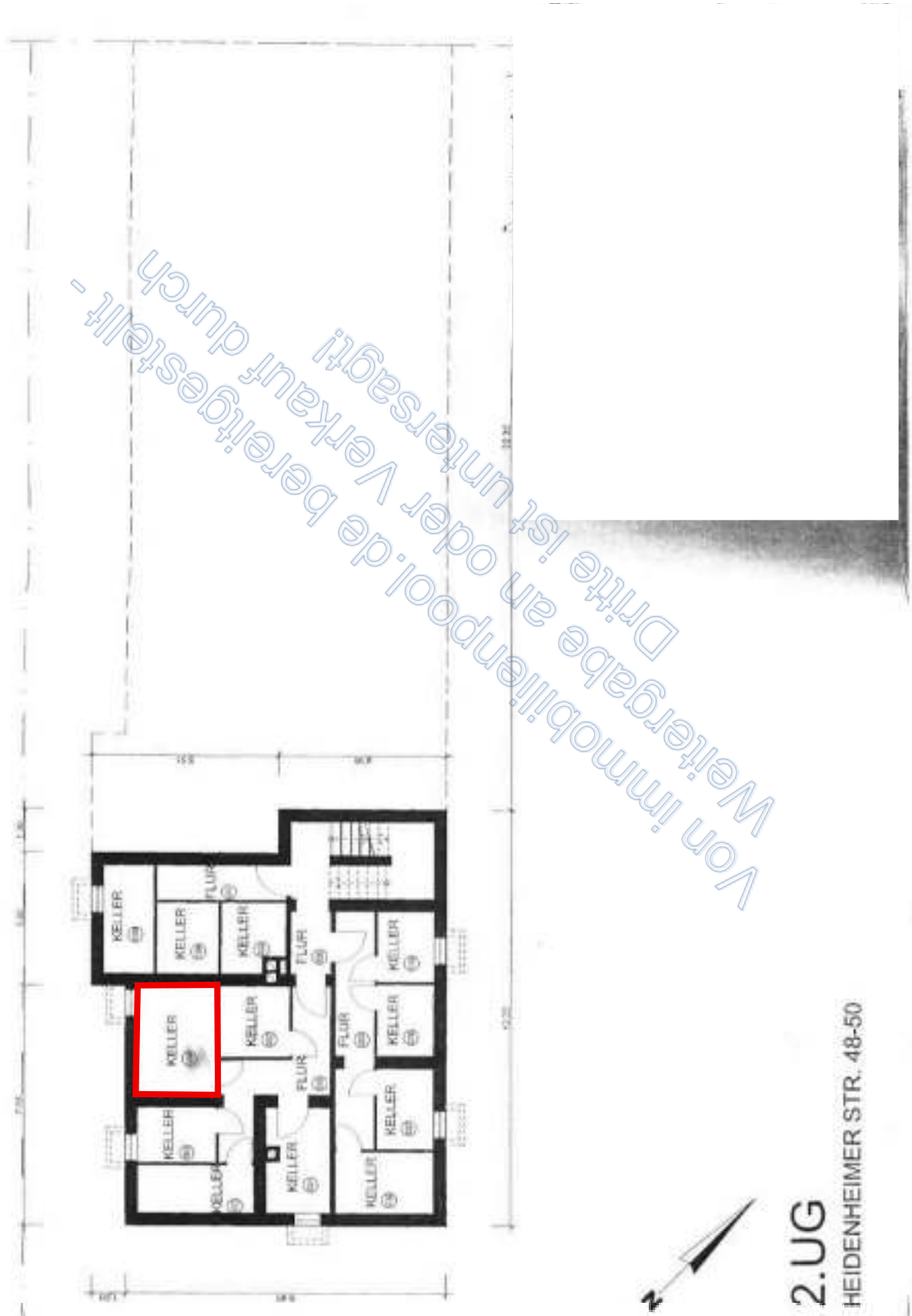
Anlage 6

Grundriss 3. Obergeschoss (nicht maßstäblich):



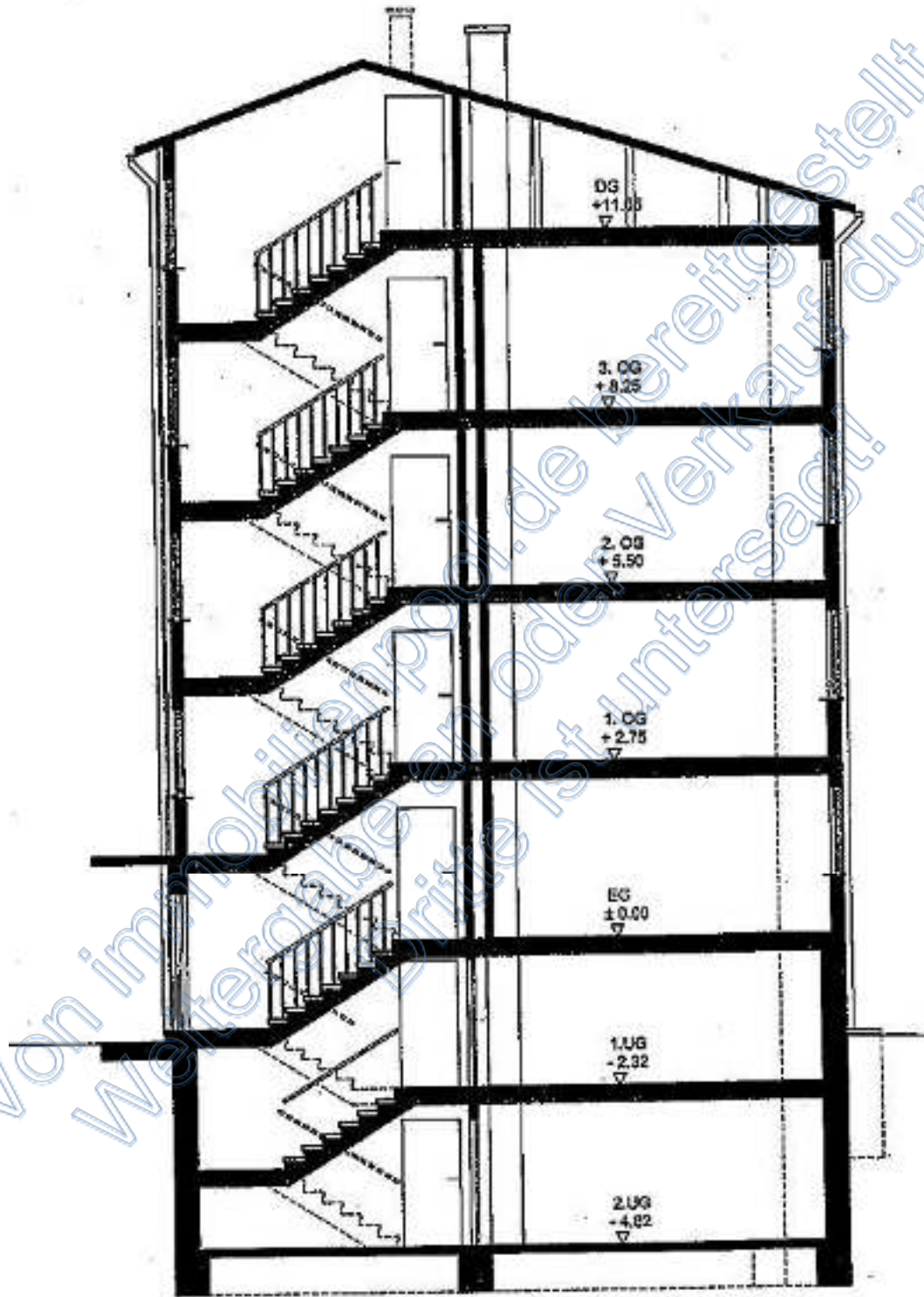
Anlage 6

Grundriss 2. Untergeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):

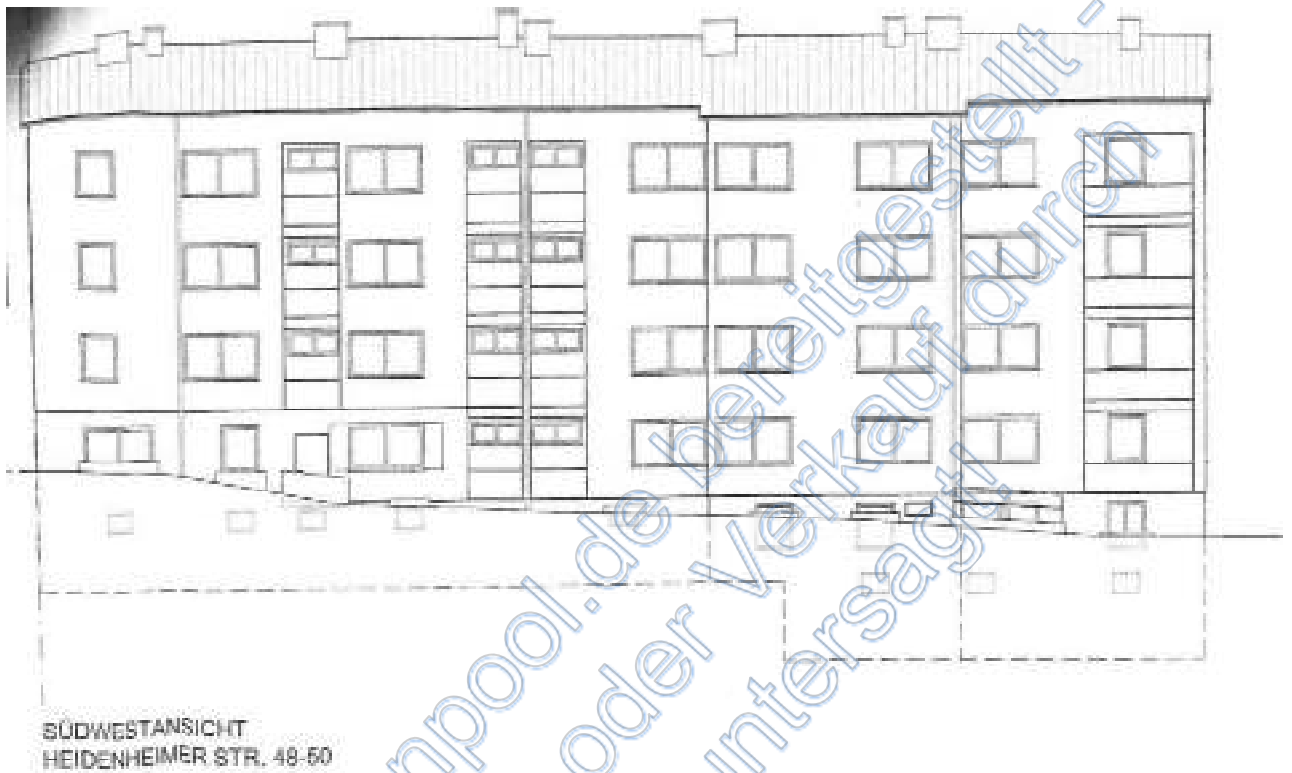


SCHNITT A - A

HEIDENHEIMER STR. 48

Anlage 6

Ansicht von Südwesten (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	Untergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl