

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 das Grundstück
89081 Ulm, Alte Straße 51,
Flst. Nr. 4/1



1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Ulm Vollstreckungsgericht PF 2411, 89014 Ulm
Aktenzeichen:	1 K 46/23
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zwischen (betreibender Gläubiger) und (Schuldnerin)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 08.02.2024
Wertermittlungsstichtag:	08.03.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	08.03.2024, 8 ³⁰ Uhr Die Innenbesichtigung war nicht möglich.
Auftrag:	02 24 0019
Auftrag abgeschlossen:	23.04.2024
Ausfertigung:	Anonyme Fassung

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	9
4.4	Erschließung	13
4.5	Nachbarbebauung	13
4.6	Stellplätze	13
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Gebäudebeschreibung	14
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	15
5.4	Bauschäden und -mängel	17
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	17
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
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	20
7.	Wertermittlung Grundstück	21
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
7.2	Bodenwert	21
7.3	Ertragswertverfahren	21
7.4	Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte	24
8.	Verkehrswert / Marktwert	25
9.	Schlussbemerkung	26
10.	Anlagen	26

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in guter Lage in Ulm Mähringen. Es befindet sich in einem durchschnittlichen, dem Umbaujahr ca. 1995 entsprechenden Zustand. Die Zuschnitte der Wohnungen sind überwiegend funktional.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in ländlicher Lage im nördlichen Stadtteil Mähringen der Stadt Ulm.

Beurteilung Wohnhaus: Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem durchschnittlichen, dem Umbaujahr ca. 1995 entsprechenden Zustand.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit durchschnittlich.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 1.370.000 €

Wert Zubehör: Kein Zubehör ersichtlich

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

- a) Altlasten sind nicht bekannt.
- b) Informationen bezüglich der Verwaltung des Mehrfamilienhauses liegen dem Unterzeichner nicht vor.
- c) Mietverträge liegen nicht vor. Die Wohnungen sind augenscheinlich, zumindest teilweise, vermietet, siehe Kapitel 4.3.5.2.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.
- e) Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden. Das Wohnhaus wird augenscheinlich ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.
- g) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:	Amtsgericht Ulm siehe Seite 1
Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug (mit Sitz in der Schweiz)
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 08.02.2024, eingegangen am 15.02.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 08.02.2024.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch vom 28.12.2023
Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Keine.
Von der Schuldnerin übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Keine.
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Auskunft über Bodenrichtwerte• Auskunft der Stadt über Altlasten, Baulasten, Hochwasser, Denkmal- und Ensembleschutz• Auskunft über den Erschließungszustand• Städtebauliche Festsetzungen• Bauantragsunterlagen, Pläne, Wohnflächenberechnung beim Stadtarchiv• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale• Bewilligungsurkunden
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: Vierfamilienhaus mit 6 Außenstellplätzen und ehemaligem Wirtschaftsgebäude
Alte Straße 51, 89081 Ulm,
Flst. 4/1

Wertermittlungstichtag: 08.03.2024 = Qualitätstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 08.03.2024, 8³⁰ Uhr
Anwesend war:
Alexander Kübel, Sachverständiger.
Umfang:
Außenbesichtigung.
Die Parteien wurden mit Einschreiben vom 15.02.2024, zugestellt am 16.02. bzw. 19.02.2024 zum Ortstermin geladen. Sie waren nicht anzutreffen. Es waren Bewohner vor Ort, die Tür wurde jedoch nicht geöffnet.
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 Mietfläche wird aus den Plänen und der Flächenberechnung vom 20.07.1995 (Anlagen zum Bauantrag) entnommen (siehe Anlage 2, Seite 30-33).
Sie konnten aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht auf Plausibilität geprüft werden. Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt.
Die Hofffläche wurde überschlägig anhand des Geoportals BW ermittelt.

Bodenrichtwerte: Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Ulm zum 01.01.2023.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand

- Über Altlasten, Baulasten, Hochwasser, Naturschutz
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen

Auskünfte:

Keine.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 28.12.2023.

Pläne:

Der Unterzeichner hat die Planunterlagen im Stadtarchiv eingesehen.
Stadtplan

Diverse Literatur:

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

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

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Alte Straße 51 89081 Ulm Flst. Nr. 4/1
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Grundbuch von Mähringen Blatt Nr. 33
Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug Schweiz mit Sitz in der
Grundstücksgröße:	1.392 m ²
Besonderheiten:	In Abteilung II des Grundbuches sind neben der angeordneten Zwangsversteigerung vier weitere Eintragungen vorhanden. Es handelt sich um Grunddienstbarkeiten und Reallasten zugunsten der Parzelle 5 (Bauverbote, Unterhaltung eines Lattenzauns). Siehe hierzu auch Punkt 4.3.5.1. Die Eintragungen sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

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. Sie liegt an der östlichen Landesgrenze zu Bayern in Baden-Württemberg, an der Donau. Ulm 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. 190.000 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 nahe gelegene 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 Hittistättener Kreuz ca. 10 km südöstlich an die A7, Würzburg–Kempten, angeschlossen.

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

Am Hauptbahnhof befindet sich 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. 70 km angesiedelt. Alle sind über die Autobahnen bzw. über die gut ausgebauten Bundesstraßen, aber auch mit der Bahn erreichbar.

Das mit Neu-Ulm betriebene Stadtbusliniennetz mit ca. 1000 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.

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.

Auch andere Studien belegen die Bedeutung und Dynamik der Ulmer Wirtschaft und die Anziehungskraft der Stadt.

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.

Seit Ausbruch des Ukraine-Krieges sind die Kreditzinsen für Immobiliendarlehen historisch stark gestiegen. Steigende Zinsen haben in der Vergangenheit zu sinkenden realen Immobilienpreisen geführt. Ferner führen die seither stark gestiegenen Energiepreise zu deutlich höheren Betriebskosten bei älteren Gebäuden. Aktuell ist eine Zurückhaltung am Markt zu beobachten, die mit sinkenden Angebotspreisen einhergeht. Eine empirische Auswertung des Effektes ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich.

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 im nordwestlichen Ulmer Stadtteil Mähringen. Die Ortschaft beherbergt rund 1.200 Einwohner und ist vor allem landwirtschaftlich und dörflich geprägt. Es finden zahlreiche Traditionsveranstaltungen statt, die von den lokalen Vereinen durchgeführt werden. Insbesondere bei Familien ist Mähringen sehr beliebt. Der Ort verfügt neben dem lebendigen Vereinsleben über einen Kindergarten und eine Teil-Grundschule. Sowohl die Universität als auch verschiedene Kliniken befinden sich nur wenige Kilometer südlich von Mähringen. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich rd. 2,5 km entfernt in Ulm Lehr. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten des periodischen und aperiodischen Bedarfs sind im Ulmer Stadtzentrum anzufinden. Ein eigener Pkw ist von Vorteil, wenngleich der Ort an das Liniennetz der SWU angeschlossen ist.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Bewertungsgrundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt (siehe Anlage 5, Seite 36). Im Südosten nimmt es den Straßenverlauf der „Alte Straße“ an. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 1.392 m². Die Grundstücksgröße im Grundbuch stimmt mit den Katasterangaben im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg überein.

Das Grundstück liegt am Hang. Es fällt von Nordosten nach Südwesten ab. 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 kann aufgrund der Hanglage gerechnet werden.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer gemischten Baufläche, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 19.06.1980 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 220-0-17 „Alte Straße – Dornstädter Straße“. Dort sind folgende wesentliche Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:	MD (Dorfgebiet)
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,8
Vollgeschosse:	II
Dachform, Neigung:	Satteldach, 25-33°
Offene Bauweise:	o

Zudem ist eine Baulinie festgelegt, die wie folgt dargestellt wird:

Genauerer ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Stadtbauamt zu erfragen.

Der Unterzeichner hat bei der Stadtverwaltung Planunterlagen des Bewertungsobjektes eingesehen. Auf diesen sind folgende Genehmigungsstempel des Bauamtes vermerkt:

- Erstellung eines Anbaus eines Schweinestalls mit Kartoffel- und Rübenkeller sowie Erstellung einer Wagenremise an der Scheuer, genehmigt am 19.05.1958.
- Neubau von Garagen und Balkonausbau, Einbau von neuen Fenstern, genehmigt am 13.02.1975.
- Einliegerwohnung im DG, Balkonanbau und Fensteränderungen, genehmigt am 07.02.1983.
- Einbau eines Schornsteins und Umbau der Heizung mit oberirdischer Heizöllagerung, genehmigt am 28.11.1988.
- Umbau bestehendes Wohnhaus mit Dachgeschossausbau, Genehmigungsstempel vom 29.11.1995.

Weiterhin werden in einem Schreiben der Stadt Ulm vom 20.08.1997 bzgl. einer geplanten WEG-Aufteilung des Gebäudes folgende Genehmigungsdaten für das Objekt genannt: 13.02.1975, 07.02.1983 und 29.11.1995.

Aufgrund der zuvor genannten Unterlagen wird die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes unterstellt.

Die derzeitige Eigentümerin hat einen Umbau und eine Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes in Wohnen geplant. Eine Genehmigung hierzu wurde bisher nicht erteilt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Auskunft der Stadtverwaltung nicht vor. Das Objekt ist nicht in der Liste der Kulturdenkmale der Stadt Ulm verzeichnet. Das wertrelevante Flurstück 4/1 befindet sich auf einer archäologischen Prüffallfläche. Bei anstehenden Baumaßnahmen mit Bodeneingriff wird durch die Archäologische Denkmalpflege geprüft, ob die Fläche als Kulturdenkmal in die Liste der Archäologischen Kulturdenkmale aufgenommen wird.

Laut Angabe der Stadtverwaltung liegen die Grundstücke nicht in einem städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsgebiet.

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

Im Baulastenverzeichnis ist kein Eintrag vorhanden.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

In Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1:

Belastung von 1 a 90 qm – früher bei Parz. 5, - von Geb. 58: Grunddienstbarkeit für Parz. Nr. 5, -: 30 a 64 qm, bestehend in Bauverbot. Bezug: Bewilligung vom 27.09.1924.

Lfd. Nr. 2:

Belastung von 1 a 90 qm – früher bei Parz. 5, - von Geb. 58: Reallast für Parz. Nr. 5, -: 30 a 64 qm, betreffend Unterhaltung eines Zauns. Bezug: Bewilligung vom 27.09.1924.

Lfd. Nr. 3

Belastung der erworbenen 1 a 94 qm: Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer von Parz. 5: Bauverbot.

Lfd. Nr. 4

Belastung der erworbenen 1 a 94 qm: Reallast zugunsten der jeweiligen Eigentümer von Parz. 5: betreffend Unterhaltung des Lattenzaunes.

Die Eintragungen unter den lfd. Nr. 1-4 sind auftragsgemäß nicht zur berücksichtigen.

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 28.12.2023.

Die Eintragungen sind auftragsgemäß nicht zu bewerten.

4.3.5.2 Mietverträge

Seitens der Schuldnerin wurden keine Mietverträge zur Verfügung gestellt. Mietvertragliche Besonderheiten (z.B. Underrent, Mietdauer, Leerstand) können nicht berücksichtigt werden. Entsprechend sind die abgeleiteten Werte mit Unsicherheiten behaftet. Ob alle Wohneinheiten bewohnt sind, ist nicht bekannt.

4.3.5.3 Sonstige privatrechtliche Merkmale

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

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

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

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Osten über die öffentlich gewidmete „Alte Straße“ erschlossen.

Die Stadtverwaltung teilt mit, dass das Grundstück hinsichtlich der Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB und KAG leistungsfrei ist. Es wird folgendes mitgeteilt:

„Bei der Alten Straße handelt es sich in einem Teilbereich entlang des Grundstücks Alte Straße 51 um eine historische Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts, für welche keine Erschließungsbeiträge erhoben werden können. Im weiteren Verlauf wurden auf Grund fehlendem Bebauungsplan für die Alte Straße bisher keine Erschließungsbeiträge erhoben. Bei einer zukünftigen Überplanung und anschließendem plangemäßen Ausbau werden noch Erschließungsbeiträge gemäß der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Ulm anfallen.“

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

Es gelten die örtlichen Satzungen.

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

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend ein- und zweigeschossige Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Gebäude.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich ausreichend Fläche, um PKWs abzustellen. Laut vorliegendem Bauantrag von 1995 handelt es sich um 6 Stellplätze. Der vorhandene Stall mit Rolltor scheint als Garage genutzt zu werden.

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

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 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 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes und der Wohnungen

Bei dem Gebäude handelt es sich laut vorliegender Pläne um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges 4-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Der Keller wurde augenscheinlich im Norden im Bereich der Hofeinfahrt erweitert. Dieser liegt aufgrund der Hanglage auf Erdgeschossniveau. An das Wohnhaus ist das ehemalige Wirtschaftsgebäude (Stall /Stadel) angebaut. Es ist im Süden zweigeschossig und im Norden eingeschossig. Der Ausbau des Dachstuhls über dem Wirtschaftsgebäude ist nicht bekannt. Hierzu liegen keine Pläne vor.

Die einzelnen Wohnungen sind laut Planeintrag wie folgt aufgebaut:

EG:	3 Zimmer, Flur, Küche, Speisekammer, WC, 2 Bäder, HWR. Die Whg. hat zwei eigene Haustüren. Größe ca. 152 m ² .
OG rechts:	1 Schlafzimmer als Durchgangszimmer zur Wohnküche, Flur, Bad, WC, Balkon und Abstellraum außerhalb der Wohnung. Größe ca. 55 m ² .
OG links:	1 Schlafzimmer, Wohnküche, Flur, Bad, WC, Balkon, Abstellraum außerhalb der Wohnung. Größe ca. 82 m ² .
Maisonette im DG:	DG 1: 1 Schlafzimmer, großzügiger offener Koch-, Wohn-, Essbereich, Bad, Abstellraum, Flur. DG 2: 1 Schlafzimmer, Flur, Empore, Bad. Gesamtgröße ca. 154 m ² .

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Ursprungsbaupjahr ist nicht bekannt. Der Kelleranbau im Norden wurde 1958 genehmigt, sodass als Baujahr 1959 sachgerecht ist. Zu dieser Zeit stand das Wohnhaus samt Wirtschaftsgebäude bereits. Laut vorliegenden Plänen wurde das Wohngebäude circa 1995 durchgreifend saniert und im Bereich des Stalls / Stadels erweitert.

Zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen und Instandhaltungen wurden nicht bekannt gegeben.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Wände und Boden sowie der Keller sind vermutlich in massiver Bauweise (Beton, Ziegel o.ä.) errichtet. Decken über Erdgeschoss und der Dachstuhl sind vermutlich in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Es wird ein umbauzeittypischer Aufbau unterstellt. Das Satteldach ist mit Pfannen eingedeckt.

Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt. Sowohl das Hauptgebäude als auch der ehemalige Stall sind verputzt. Am Wirtschaftsgebäude im Norden ist eine Blechverkleidung angebracht.

5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen: Vermutlich verputzt, gestrichen. In den Bädern vermutlich gefliest.

Deckenbekleidungen: Vermutlich verputzt, gestrichen.

Bodenbeläge: Im Treppenhaus war Fliesenboden ersichtlich. Sonst unbekannt.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasungen. Die Giebel-dreiecke im Spitzbodenbereich sind vermutlich ebenfalls als Kunststoffkonstruktionen mit Isolierverglasungen aufgestellt.
Glasbausteine neben der südlichen Haustüre.

	Dachflächenfenster im Bereich der DG-Wohnung. Im Stall/Stadel bauzeitliche Stahlblechfenster mit Einfachverglasungen.
Fensterbänke:	<u>Innen:</u> Nicht bekannt. <u>Außen:</u> Bleche.
Verschattung:	Rollladen mit Kunststoffpanzer.
Türen:	<u>Südliche Haustüre:</u> Aluminiumrahmentüre mit Isolierglasfüllung. <u>Nebeneingang im Süden:</u> Holztüre mit Isolierglasfüllung. <u>Nördliche Haustüre:</u> Kunststofftüre mit Isolierverglasung. <u>Garage im Norden:</u> Stahlblechtüre. <u>Stalltüren im Süden:</u> Bauzeitliche Holztüren.
Treppen:	<u>Rückwärtiges Treppenhaus EG-OG:</u> Stahltreppe mit offenen Setzstufen und Holztrittstufen.
Tore:	In den Stall / Stadel führt ein Rolltor. Vermutlich handelt es sich hierbei um eine Garage.
Balkone:	Der an der Giebelseite nach Südosten ausgerichtete Balkon der DG-Wohnung ist als Holzkonstruktion aus der Decke über Obergeschoss auskragend errichtet und hat einen Holzbretterboden. Ein Holzgeländer dient als Absturzsicherung. Der an der Traufseite nach Südwesten ausgerichtete Balkon der OG-Wohnung ist vermutlich als Stahlbetondecke aus der Decke über Erdgeschoss auskragend, und auf drei Stahlstützen lagernd, errichtet. Ein Holzgeländer dient als Absturzsicherung. Darunter befindet sich eine Terrasse. Diese ist mit Waschbetonplatten ausgelegt.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation:	Zur Heizungsanlage ist nichts bekannt. In den Plänen ist ein Holz/Kohle-Öl-Kombigerät im Keller eingezeichnet. Dabei handelt es sich ggf. um eine zentrale Anlage für die Beheizung und Warmwasserversorgung. Im Treppenhaus ist ein Handtuchheizkörper zur Erwärmung angebracht.
Sanitärinstallation:	Auf dem Dach befinden sich Solarmodule vermutlich für die Warmwasserbereitung. Weitere Details sind nicht bekannt. Bei den Bädern wird ein umbauzeittypischer Ausbauzustand unterstellt.
Elektroinstallation:	Hierzu ist nichts bekannt. Es wird eine umbauzeittypische Elektroinstallation unterstellt.

5.3.4 Bauliche Außenanlagen

Die südliche Hofzufahrt ist mit Granitsteinpflaster befestigt, die Nördliche mit Betonsteinen.

Der Hang ist mit verschiedenen Stahlbetonstützwänden aufgenommen. Stahlgeländer dienen als Absturzsicherungen.

Die ehemalige Güllegrube befindet sich im Bereich des Straßenniveaus. Von der nördlichen Hofzufahrt führt eine Stahltreppe in den hinteren Gartenbereich.

Die Hauszuleitungen haben vermutlich eine übliche Länge.

5.4 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung.

Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Im Bereich des Gebäudesockels zeigen sich Putzabplatzung und außen-seitig Risse.
- Die Fassade zeigt Algenspuren.
- Das Stahlgeländer, das an den Stahlbetonstützwänden als Absturzsicherung angebracht ist, ist teilweise nicht mehr sachgerecht befestigt.
- Die Stützwand der ehemaligen Güllegrube zeigt Betonabplatzungen.
- Der Holzbretterboden des Südost-Balkons ist teilweise morsch/ brüchig.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren. Mängel und Schäden innerhalb des Gebäudes konnten nicht aufgenommen werden. Solche könnten, sofern vorhanden, wertrelevant sein.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich – soweit ersichtlich – in einem dem Um- bzw. Ausbaufahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird unterstellt, dass der energetische Zustand im Rahmen des Umbaus gegenüber der Bauzeit verbessert wurde.

Die OG-Wohnungen 2 und 3 haben nachgefragte Größen. Die Wohnungen 1 im EG und 4 im DG sind überdurchschnittlich groß. Die Räume aller Einheiten sind ausreichend groß.

Zu den einzelnen Wohnungen sind folgende Merkmale ergänzend zu nennen:

Wohnung Nr. 1, EG:

- Die Wohnung verfügt über zwei eigene Haustüren.
- Der Zuschnitt ist funktional.

- Die Wohnung verfügt über ein großes Zimmer mit angrenzendem Bad, lt. Grundriss eine Küchenzeile und einem separaten Zugang. Lt. Grundriss handelt es sich hierbei um einen Gästebereich.

Wohnung Nr. 2, OG rechts:

- Der Zuschnitt ist eingeschränkt funktional. Beim Schlafzimmer handelt es sich um ein Durchgangszimmer in die Wohn-Essküche.

Wohnung Nr. 3, OG links:

- Der Zuschnitt ist funktional.

Wohnung Nr. 4, DG:

- Es handelt sich um eine große Maisonettewohnung.
- Auf der Dachgeschoss-Ebene befindet sich ein großzügiger Koch-, Wohn- und Essbereich. Hierüber ist der Südost-Balkon erreichbar.
- Auf der Spitzboden-Ebene befindet sich ein mit dem Schlafzimmer verbundenes Bad und eine Empore.
- Somit ist der Grundriss modern, großzügig und offen gestaltet.

Diese Angaben sind den Planeintragungen entnommen. Eine örtliche Überprüfung war nicht möglich.

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen. Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Ansonsten sind sie von zertifizierten Unternehmen rückzubauen und als Sondermüll zu entsorgen. Dabei fallen Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage in der strukturstarken Region ist gut. Die Mikrolage im ländlichen Mähringen ist ebenfalls gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Zuschnitt, Größe, Erschließung und Ausnutzung sind ortsüblich. Der Bereich des Stadels / Stalls kann durch eine höherwertige Nutzung nachverdichtet werden.

Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und vermutlich auch die Ausstattung befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand. Einige Mängel und Schäden sind zu beseitigen.

Eine energetische Sanierung ist nach Energieberatung mit Blick auf die derzeit hohen Energiepreise ins Auge zu fassen.

Die Raumaufteilung der Wohnungen ist nach Aktenlage überwiegend funktional. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden, Westen und Norden ist ordentlich.

Schall- und Wärmeschutz sind bauzeitbedingt vermutlich eingeschränkt.

Der Stall / Stadel ist instandgehalten und befindet sich in einem ordentlichen Zustand.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung der Wohnungen ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist durchschnittlich möglich.

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

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund des Zuschnitts und der Lage kann weiterhin von Wohnnutzung ausgegangen werden. Der Stall / Stadel wird keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr zugeführt werden können. Ein Umbau oder Abbruch und die Erstellung von Wohnraum ist nachfragebedingt plausibel. Ansonsten kann er für einfachste Lagerzwecke oder – wie bisher – teils als Garage genutzt werden.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

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

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bemessen.

Das tatsächliche Baujahr und somit auch das Alter der Immobilie sind nicht bekannt. Es ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Nutzung und des Zustandes für die zu bewertende Immobilie nach freier sachverständiger Schätzung gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV von

RND = 35 Jahren

sachgerecht.

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

7. Wertermittlung Grundstück

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit ehemaligem Wirtschaftsgebäude. Bei derartigen Objekten möchte der Eigentümer Erträge aus der Immobilie generieren. Somit führt der Ertragswert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert wird als Bestandteil des Ertragswertverfahrens im modifizierten Vergleichswertverfahren nach § 40 ff. ImmoWertV ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm hat für die hier gegenständliche Richtwertzone einen Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 220 €/m² ermittelt. Das Richtwertgrundstück wird als gemischte Baufläche beschrieben.

Das Grundstück weist richtwertübliche Bedingungen im Hinblick auf Zuschnitt, Größe und Topographie auf. Die teilweise Nutzung mit ehemaligem Wirtschaftsgebäude ist ebenfalls richtwertüblich.

Eine konjunkturelle Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag erscheint aufgrund der aktuellen Marktlage nicht gerechtfertigt, sodass der Bodenrichtwert als marktgerecht erachtet wird. Daraus folgt:

$$1.392 \text{ m}^2 \times 220 \text{ €/m}^2 \approx \mathbf{306.000 \text{ €}}$$

7.3 Ertragswertverfahren

7.3.1 Herleitung marktüblicher Mieten

Tatsächliche Miete:

Die tatsächlichen Mieten sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Die Mietverträge liegen nicht vor. Dieser Umstand kann wertbeeinflussend sein!

Marktübliche Miete:

Gemäß Onlinemietenspiegelrechner 2023 der Städte Ulm und Neu-Ulm ergeben sich, mit den zu berücksichtigenden Besonderheiten – soweit bekannt – der Wohnungen (Lage, Balkon, Stellplatz, Größe, Baujahr), folgende durchschnittliche Mieten:

Wohnung 1, EG, 152 m ² , Terrasse:	7,17 – 10,53 €/m ² , im Mittel 8,85 €/m ²
Wohnung 2, OG, 55 m ² , Balkon:	6,66 – 9,78 €/m ² , im Mittel 8,22 €/m ²
Wohnung 3, OG, 82 m ² , Balkon:	6,74 – 9,90 €/m ² , im Mittel 8,32 €/m ²
Wohnung 4, DG, 154 m ² , Balkon:	7,17 – 10,53 €/m ² , im Mittel 8,85 €/m ²

Eine Internetauswertung von Mietobjekten in der näheren Umgebung zeigt folgende Angebotsmieten:

Diese Auswertung zeigt Folgendes:

- Neuvertragsmieten liegen höher als im Mietspiegel angegeben.
- Die Abhängigkeit von der Wohnungsgröße ist nicht signifikant.

Die Immobilienfirma veröffentlicht im Marktbericht 2024 Mieten für Ulm Nord-West (Mähringen und Lehr) von 10,55 € (Spanne 7,95 – 15,85 €/m²) für Wohnungen mit 40-80 m² Fläche und von 9,05 €/m² (Spanne 7,10 – 12,95 €/m²) für Wohnungen mit einer Fläche über 120 m².

Aus diesen Vorgaben in Verbindung mit der Art, Größe, Lage und Beschaffenheit der Wohnungen ergibt sich eine marktgerechte, nachhaltige Miete für die Wohnungen und Garage von:

Wohnung 1, EG	152,00 m ²	x	9,00 €/m ²	=	1.368,00 €
Wohnung 2, OG	55,00 m ²	x	9,00 €/m ²	=	495,00 €
Wohnung 3, OG	82,00 m ²	x	9,50 €/m ²	=	779,00 €
Wohnung 4, DG, Maisonette	154,00 m ²	x	9,00 €/m ²	=	1.386,00 €
Stall / Stadel pauschal	1 Stck.	x	150,00 €	=	150,00 €
	443,00 m²				4.178,00 €

Die Außenstellplätze sind im Ansatz der Wohnungsmieten inkludiert.

7.3.2 Ableitung des marktüblichen Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Ulm, zeigt für Mehrfamilienhäuser für die Jahre 2021+2022 Liegenschaftszinssätze von -1,0-1,2%, im Mittel 0,1%. In den Jahren 2020+2021 werden Liegenschaftszinssätze abgeleitet von -0,6-1,8%, im Mittel 0,6%.

In den ländlichen Ortsteilen der Stadt ist das Risiko grundsätzlich höher. Ferner sind seit Erhebung der Liegenschaftszinssätze die Finanzierungszinsen für Immobiliendarlehen historisch stark gestiegen. Dies ging einher mit höheren Renditeanforderungen von Immobilieninvestoren. Aus all den besagten Gründen erscheint der obere Ulmer Liegenschaftszinssatz in Höhe von **1,2%** marktgerecht.

7.3.3 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Aufgrund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer von 35 Jahren (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz von 1,2% (siehe 7.3.2) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{35\text{Jh}/1,2\%} = 28,44$$

7.3.4 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Diese beinhalten insbesondere nicht umlegbare Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist teilweise im Vervielfältiger (siehe 7.3.3) enthalten. Ansonsten werden die steuerlichen Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher mit den Liegenschaftszinssätzen erfasst.

Der Immobilienmarktbericht der Stadt Ulm verweist bezüglich der Bewirtschaftungskosten auf die Ertragswertrichtlinie. In der Ertragswertrichtlinie finden sich die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Stichtag angepassten Werte. Sie werden nachfolgend objektspezifisch angepasst.

- Verwaltungskosten Wohnen \Rightarrow 351 €/Einheit
- Instandhaltungskosten Wohnen \Rightarrow 13,80 €/m²
Stall / Stadel \Rightarrow 300,00 €/Stk.
Hoffläche \Rightarrow 0,50 €/m²
- Mietausfallwagnis 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags

7.3.5 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich nachfolgender Ertragswert:

	Jahresrohertrag					
	4.178,00 € x	12 Mon.	=	50.136 €		
./.	Mietausfallwagnis					
	2,00% aus	50.136 €	=		1.003 €	
./.	Verwaltungskosten					
	4 Stck. x	351,00 €	=		1.404 €	
./.	Instandhaltungskosten					
	Wohnung 443,00 m ² x	13,80 €/m ²	=		6.113 €	
	Garage 1 Stck. x	300,00 €	=		300 €	
	Hofffläche 350,00 m ² x	0,50 €/m ²	=		175 €	
=	Bew.kosten 17,94% aus	50.136 €	=		8.995 €	
=	Grundstücksreinertrag Jahresrohertrag ./.	Bewikos	=	41.141 €		
./.	Bodenwertverzinsung					
	1,20% aus	306.000 €	=		3.672 €	
=	Gebäudereinertrag		=	37.469 €		

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

37.469 €	x	28,44	=	1.065.618 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				306.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				1.371.618 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				--
./.	zur Rundung		=	1.618 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			=	1.370.000 €

7.4 Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte

Wert je Quadratmeter Wohnfläche	3.093 €/m ²
Jahresrohertragsfaktor	27,33
Bruttoanfangsrendite	3,66%
Bodenwertanteil	22,31%

Im Grundstücksmarktbericht Ulm werden für Mehrfamilienhäuser Rohertragsfaktoren für die Jahre 2021+2022 von 24,1-31,6, im Mittel 27,8 veröffentlicht. Der durchschnittliche Preis für Drei- und Vierfamilienhäuser beträgt im Bereich II 3.270 €/m² (Standardabweichung ±930 €/m², Anzahl Kauffälle 4). Im Bereich I lag der Durchschnittskaufpreis bei 3.760 €/m² (±770 €/m², Anzahl Kauffälle 16). Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage, insbesondere der Finanzierungsbedingungen, aber auch des Entwicklungspotentials auf dem Grundstück, liegen alle Werte im marktüblichen Bereich.

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Ertragswertverfahren 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 laut Planzeichnungen um ein Vierfamilienhaus mit ehemaligem Wirtschaftsgebäude. Das Gebäude wurde zuletzt Mitte der 1990er Jahren umgebaut und modernisiert. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand. Bei derartigen Objekten führt der Ertragswert mit seinen direkt aus dem Markt abgeleiteten Eingangsparametern zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Ulm-Mähringen, Alte Straße 51, Flst. Nr. 4/1 zum **Wertermittlungstichtag 08.03.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

1.370.000,00 €

Eine Million dreihundertsiebzigttausend Euro.

Die vorhandenen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Zubehör war nicht ersichtlich.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, den nicht vorliegenden Mietverträgen sowie den nicht bekannten Ist-Mieten, ist dieser Wert mit Unsicherheiten behaftet. Die Annahmen wurden spekulativ getroffen.

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

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

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Außenbesichtigung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 23.04.2024

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

Das Gutachten umfasst 45 Seiten davon 19 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 27-29
2. Berechnungen	Seite 30-33
3. Makrolage	Seite 34
4. Mikrolage	Seite 35
5. Lageplan	Seite 36
6. Pläne	Seite 37-44
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 45

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Alte Straße 51, Ulm:



Ansicht von Süden, Hauseingang Whg. 1



Ansicht Wirtschaftsgebäude von Südosten



Ansicht Wirtschaftsgebäude von Nordosten



Ansicht von Nordosten, Hofzufahrt



Ansicht von Nordosten, Hauseingang



Ansicht von Norden, Garagenzufahrt

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Alte Straße 51, Ulm:



Ansicht von Westen



Hofzufahrt im Norden



Ansicht von Nordosten



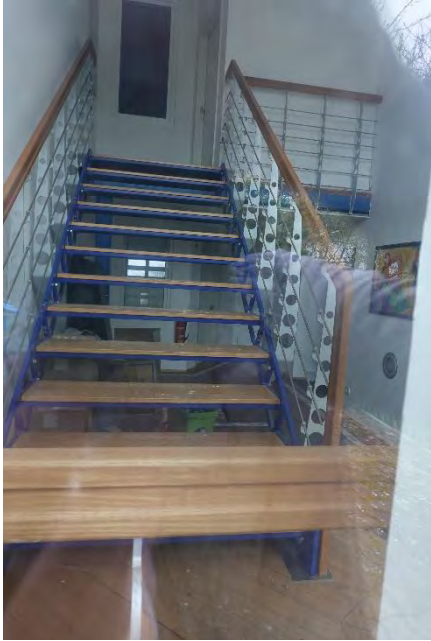
Hauseingang Whg. 2-4



Briefkasten- und Klingelanlage Whg. 2-4

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Alte Straße 51, Ulm:



Treppenhaus Whg. 2-4



Hofzufahrt von Süden



Vordach



Außenanlagen



Außenanlagen, Anbau Keller

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Alte Straße 51, Ulm:

1. Zusammenstellung der Mietfläche:

Erdgeschoss Whg. 1

Flur	2,12	x	9,79 m ²
	6,45	x	7,74 m ²
Flur inkl. WC	1,05	x	4,40 m ²
	2,88	x	1,99 m ²
Kamin	-0,50	x	-0,25 m ²
Bad	1,61	x	5,44 m ²
Speisekammer	1,15	x	3,89 m ²
HWR	5,00	x	8,15 m ²
Küche	5,00	x	18,20 m ²
Wohnen	5,00	x	22,50 m ²
Schlafen	4,21	x	18,95 m ²
Arbeitszimmer			23,26 m ²
Gästebereich			21,98 m ²
Bad			6,39 m ²
			<u>152,42 m²</u>

Obergeschoss Whg. 2

Flur			3,60 m ²
WC			2,30 m ²
Bad			7,36 m ²
Schlafen			11,85 m ²
Wohnen/ Küche			17,96 m ²
Abstellraum			8,80 m ²
Balkon (25%)			2,93 m ²
			<u>54,80 m²</u>

Obergeschoss Whg.3

Flur	6,50 m ²
Schlafen	19,70 m ²
Essen	10,60 m ²
Wohnen/ Küche	23,76 m ²
Bad	9,98 m ²
Abstellraum	8,80 m ²
Balkon (25%)	2,93 m ²
	<u>82,27 m²</u>

Dachgeschoss Whg. 4

Flur	8,25 m ²
Abstellraum	5,32 m ²
Bad	9,98 m ²
Arbeiten	14,94 m ²
Essen	19,47 m ²
Küche	14,36 m ²
Wohnen	28,55 m ²
Balkon	2,99 m ²
Flur	5,51 m ²
Empore	16,14 m ²
Schlafen	13,63 m ²
Bad	14,54 m ²
	<u>153,68 m²</u>

GESAMT

443,17 m²

Die Wohnflächenangaben wurden den bemaßten Grundrissen sowie der Flächenberechnung vom 20.07.1995 entnommen.

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Alte Straße 51, Ulm:

2. Flächenberechnung für die Erweiterung des EG und Ausbau von OG und DG vom 20.07.1995:

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 277:

Umbau Erdgeschoss :		
Arbeitszimmer :	6,12 x 3,80	= 23,26 qm
Gästebereich :	3,89 x 2,40	
	5,19 x 1,80	
	(2,90+1,90):2 x 1,00	
	1,00 x 0,90	= 21,98 qm
Bad :	2,20 x 1,90	
	(1,90+0,90):2 x 1,00	= 6,39 qm
Summe Umbau Erdgeschoß :		51,63 qm
Obergeschoß :		
Eingangsbereich :	6,79 x 3,86	
	2,21 x 1,00	
/. Treppe :	2,00 x 1,20	= 26,02 qm
Wohnung 2 :		
Flur :	2,60 x 1,00	
	1,00 x 1,00	= 3,60 qm
WC :	2,30 x 1,00	= 2,30 qm
Bad :	3,23 x 2,28	= 7,36 qm
Schlafen :	4,13 x 2,93	
/. Kamin :	0,50 x 0,50	= 11,85 qm
Wohn/ Küche :	5,13 x 3,50	= 17,96 qm
Abstellraum :	4,68 x 1,88	= 8,80 qm
Summe Wohnung 2 :		51,87 qm

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Alte Straße 51, Ulm:

2. Flächenberechnung für die Erweiterung des EG und Ausbau von OG und DG vom 20.07.1995:

- 2 -

Wohnung 3 :		
Flur :	5,70 x 1,00	
	(3,40+3,00):2 x 0,25	= 6,50 qm
Schlafen :	4,68 x 4,21	= 19,70 qm
Essen :	4,80 x 2,12	
	3,50 x 0,12	= 10,60 qm
Wohn / Küche :	5,13 x 4,68	
./ Kamin :	0,50 x 0,50	= 23,76 qm
Bad :	5,13 x 1,85	
	./ 0,80 x 0,12	= 9,39 qm
Abstellraum :	4,68 x 1,88	= 8,60 qm
Summe Wohnung 3 :		78,75 qm
Balkon (Bestand):	7,80 x 1,50 = 11,70 qm, zur Hälfte	(5,85 qm)
I. Dachgeschoss :		
Flur :	2,80 x 2,50	
	1,60 x 0,80 x 1/2	
	1,20 x 0,60 x 1/2	
	1,00 x 0,50 x 1/2	= 8,25 qm
Abstellraum :	2,50 x 1,68	
	./ 1,20 x 0,60 x 1/2	
	1,68 x 0,90 x 1/2	= 5,32 qm
Bad :	3,40 x 2,83	
	./ 1,20 x 0,60	= 9,98 qm
Arbeiten :	(4,23+2,41):2 x 1,60	
	1,60 x 0,80	
	4,23 x 2,95	
	./ 1,80 x 0,90 x 1/2	
	./ 1,00 x 0,80 x 1/2	
	./ 1,00 x 1,00	= 14,94 qm
Essen :	3,20 x 1,60 x 1/2	
	3,30 x 2,40	
	3,30 x 2,80	
./ Kamin	0,50 x 0,50	= 19,47 qm
Küche :	4,80 x 2,19	
	2,19 x 0,80 x 1/2	
	3,30 x 0,90	= 14,36 qm
Wohnen :	5,20 x 4,80	
	4,80 x 0,80	
./ Kamin :	0,50 x 0,50	= 28,55 qm
Balkon :	7,25 x 1,65 = 11,96 qm, zur Hälfte	= 5,98 qm
Summe 1. Dachgeschoß :		106,85 qm

- 3 -

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Alte Straße 51, Ulm:

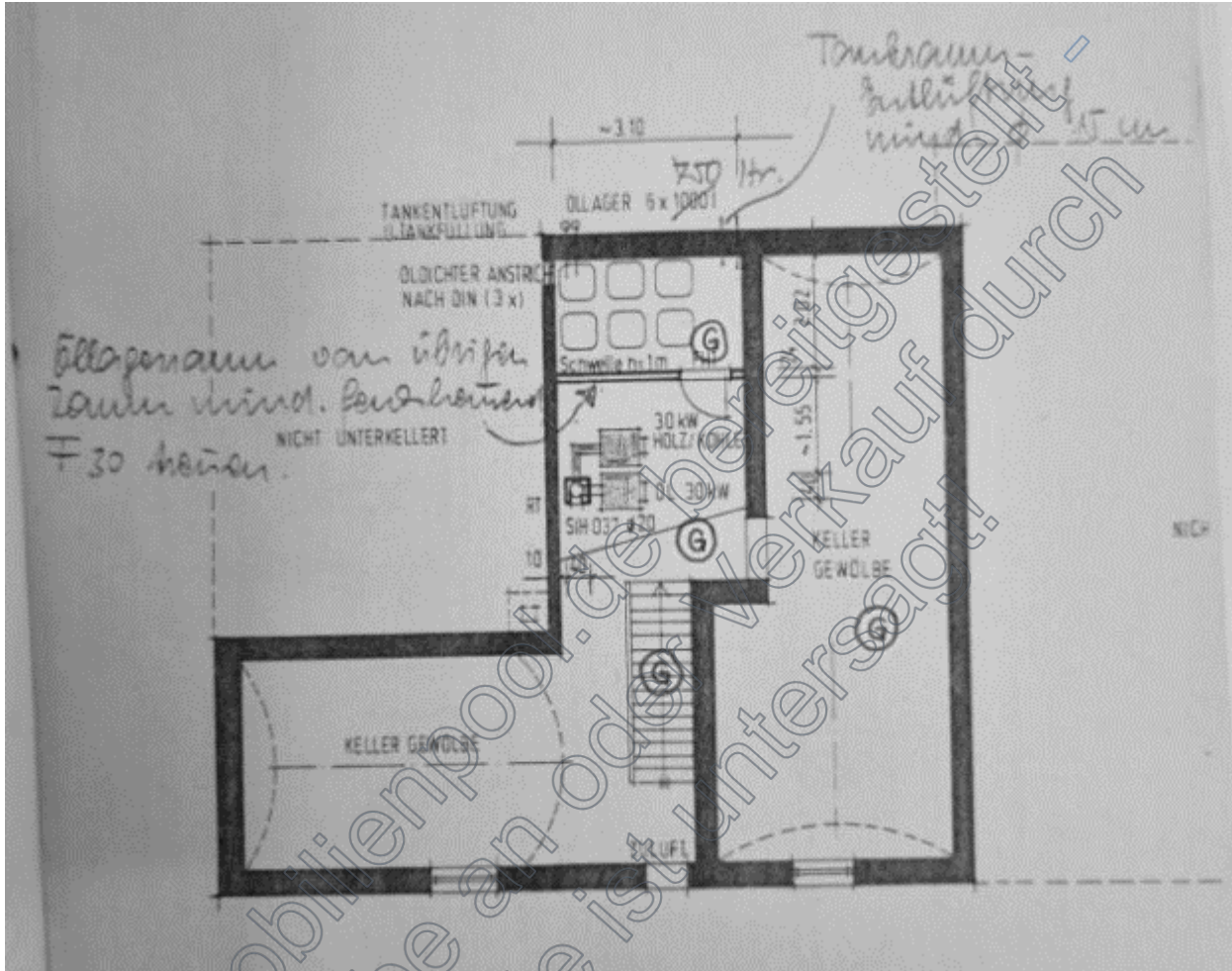
2. Flächenberechnung für die Erweiterung des EG und Ausbau von OG und DG vom 20.07.1995:

- 3 -

2. Dachgeschoss :		
Flur :	2,50 x 0,80	
	(2,50+2,10):2 x 0,50	
	(2,60+1,90):2 x 0,80	
	1,50 x 0,75 x 1/2	= 5,51 qm
Empore :	4,90 x 1,50	
	4,90 x 0,70 x 1/2	
/. Kamin :	0,50 x 0,50	
	2,60 x 2,40	
	3,10 x 0,70 x 1/2	= 16,14 qm
Bad :	4,00 x 1,90	
	2x 1,90 x 0,70 x 1/2	
	1,10 x 0,55 x 1/2	
	2,30 x 1,00	
	(2,30+1,30):2 x 1,10	
	(0,90+0,30):2 x 0,70 x 1/2	
/. Kamin :	0,30 x 0,30	= 13,63 qm
Schlafbereich :	1,20 x 0,10	
	(4,90+4,30):2 x 0,75	
	(4,90+3,20):2 x 1,85	
	3,20 x 1,00 x 1/2	
	(4,30+3,20):2 x 1,00 x 1/2	= 14,54 qm
Summe 2. Dachgeschoss :		49,82 qm
ZUSAMMENSTELLUNG :		
Erdgeschoss Umbaubereich :		51,63 qm
Obergeschoss Eingang :		26,02 qm
Obergeschoss Wohnung 2 :		51,87 qm
Obergeschoss Wohnung 3 :		78,75 qm
1. + 2. Dachgeschoss Wohnung 4 :		156,67 qm
Gesamtumbafläche :		364,94 qm

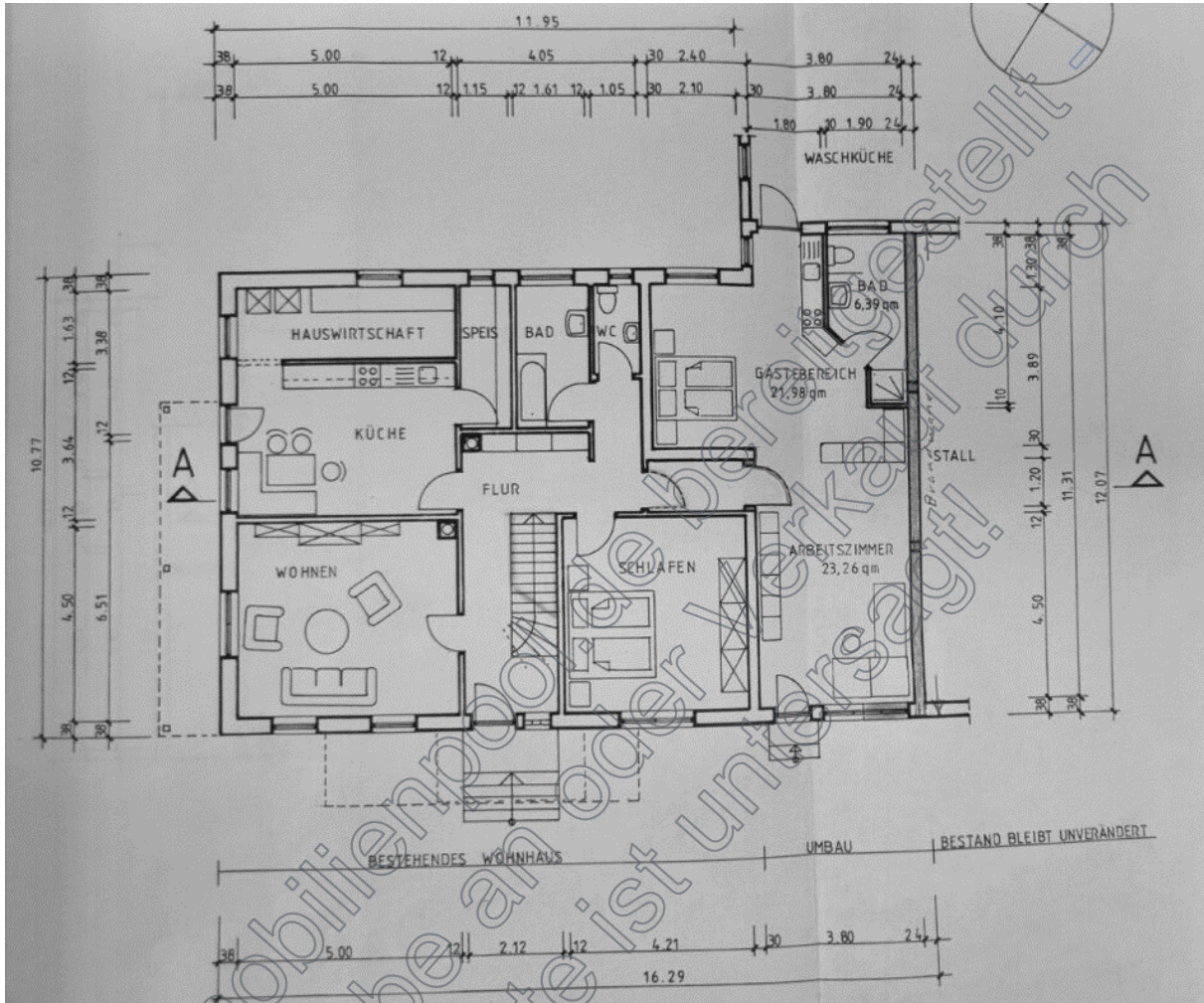
Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

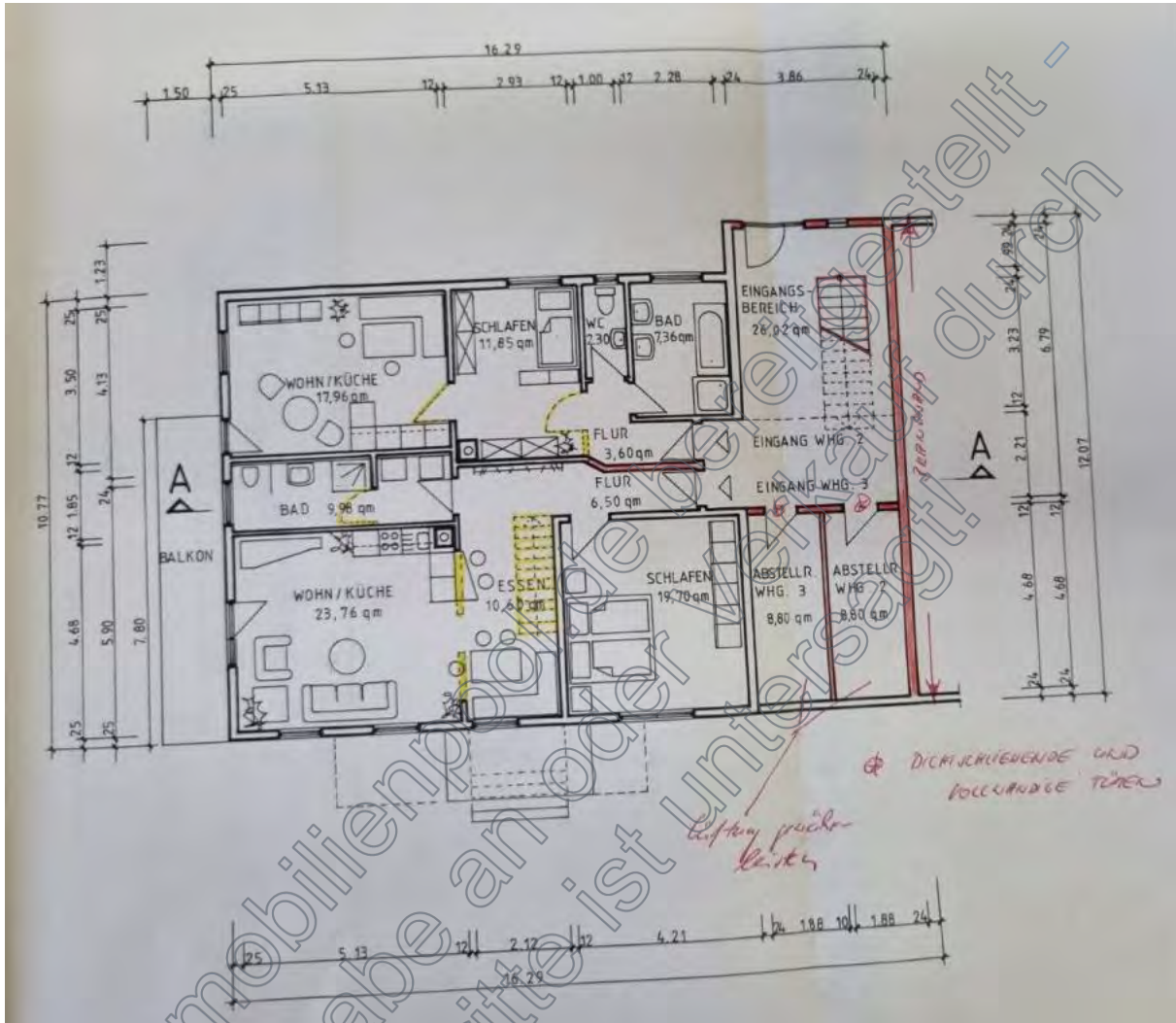
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



Von immobilienpooler
Weitergabe an
Dritte ist untersagt!

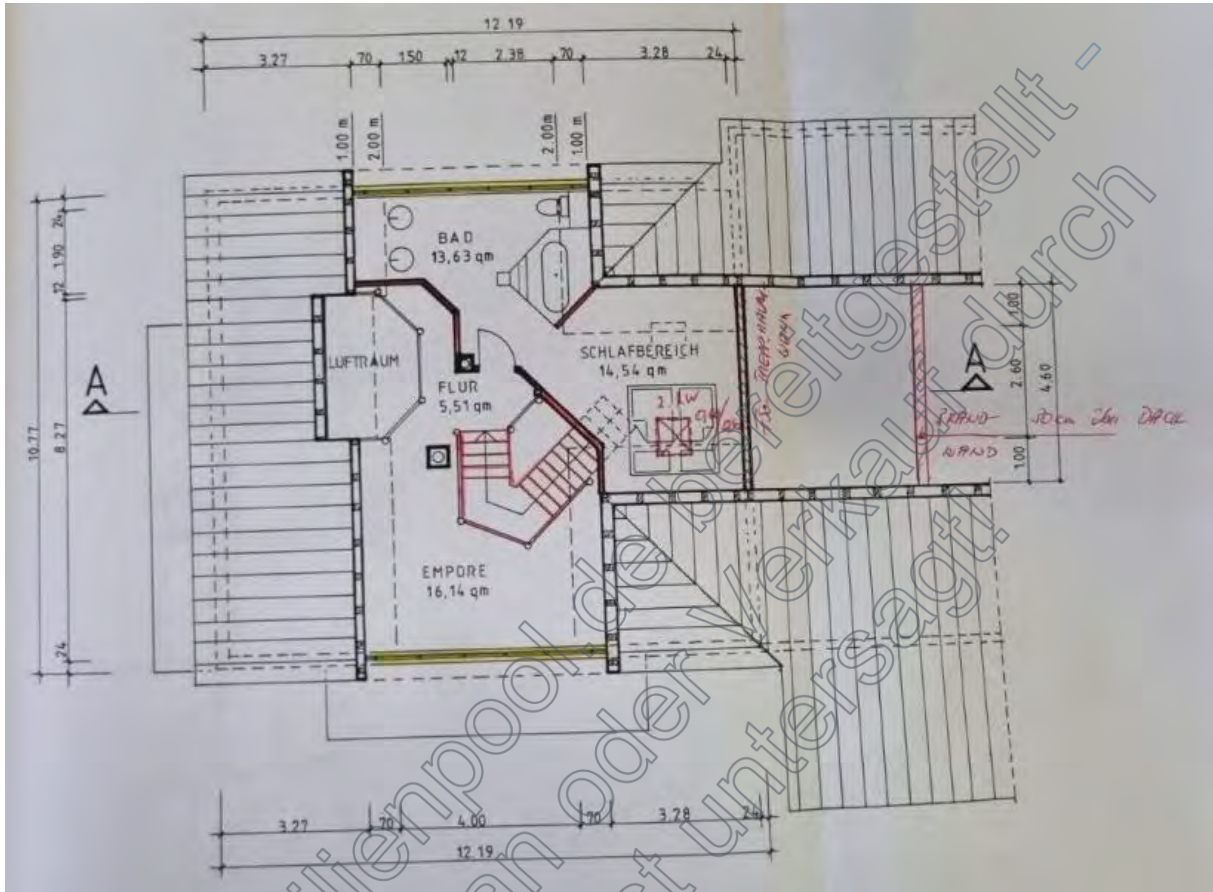
Anlage 6

Grundriss Obergeschoss (nicht maßstäblich):



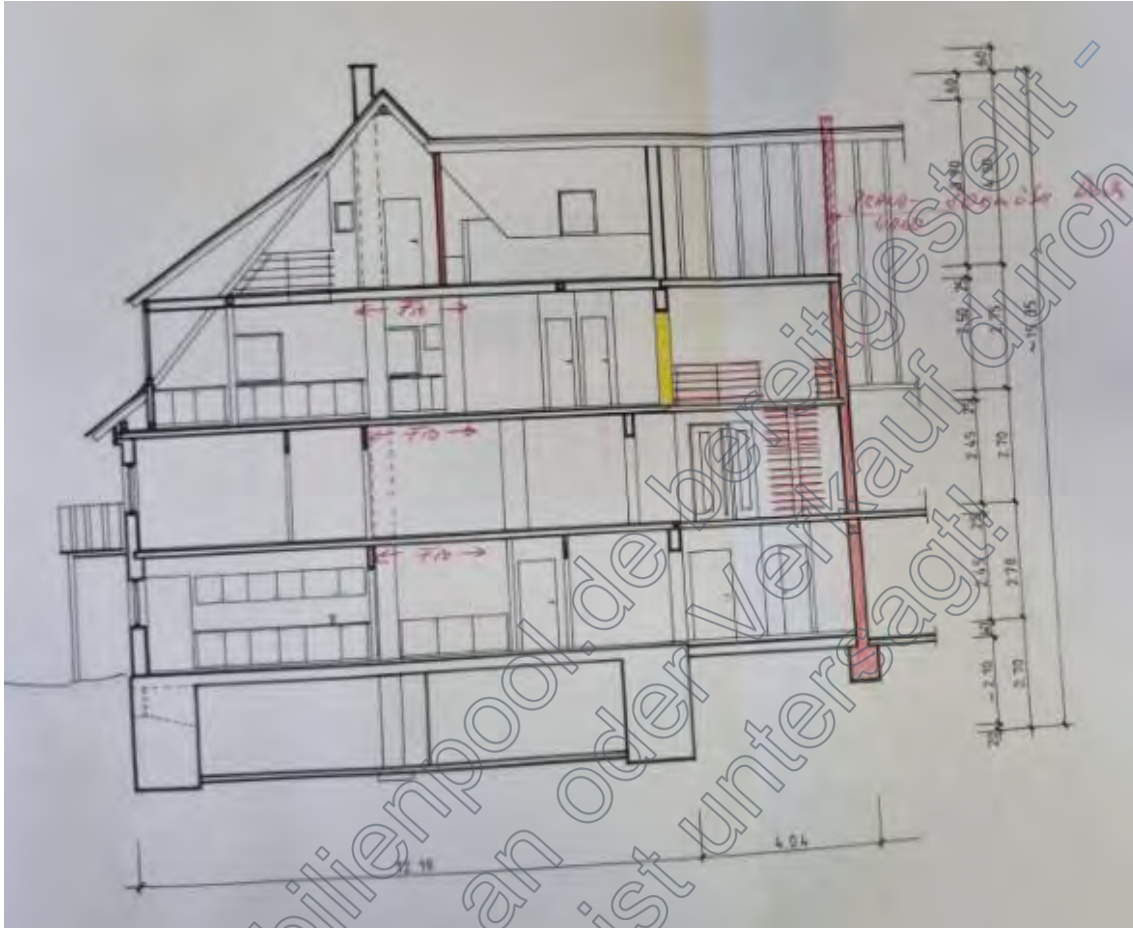
Anlage 6

Grundriss 2. Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



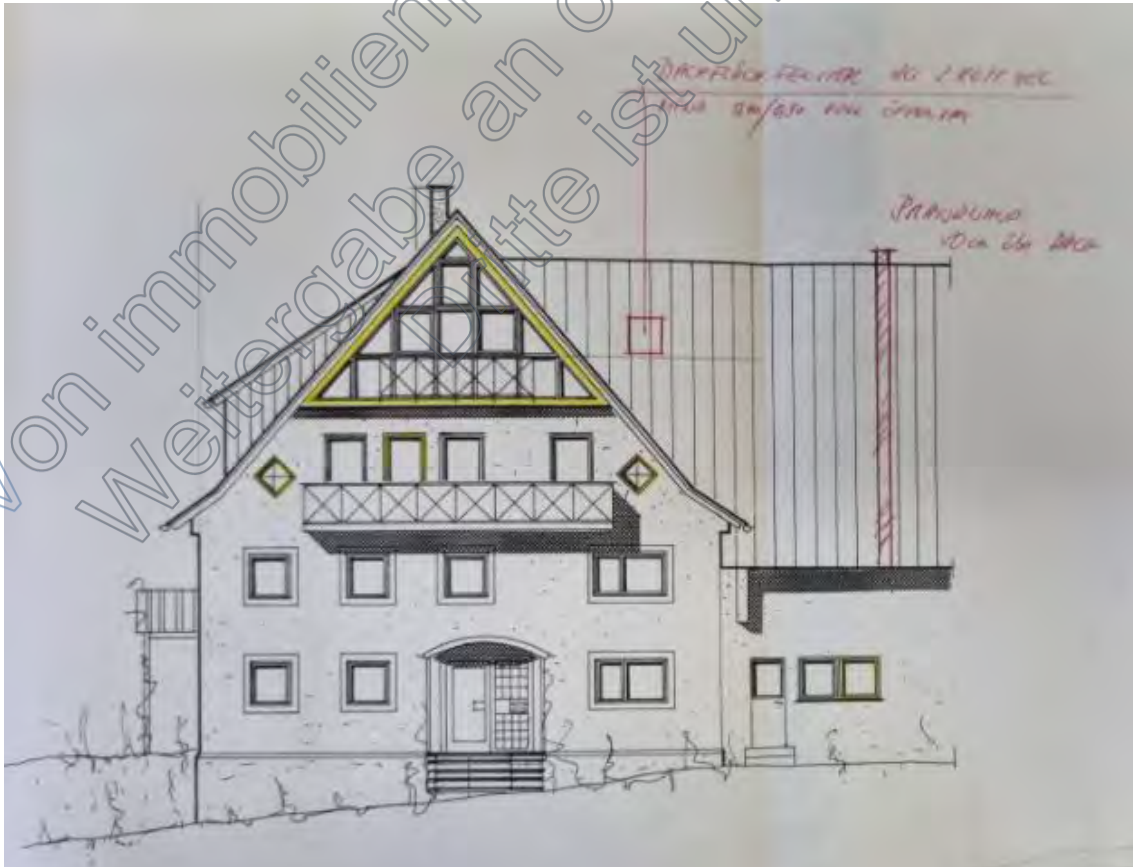
Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):

Nordansicht



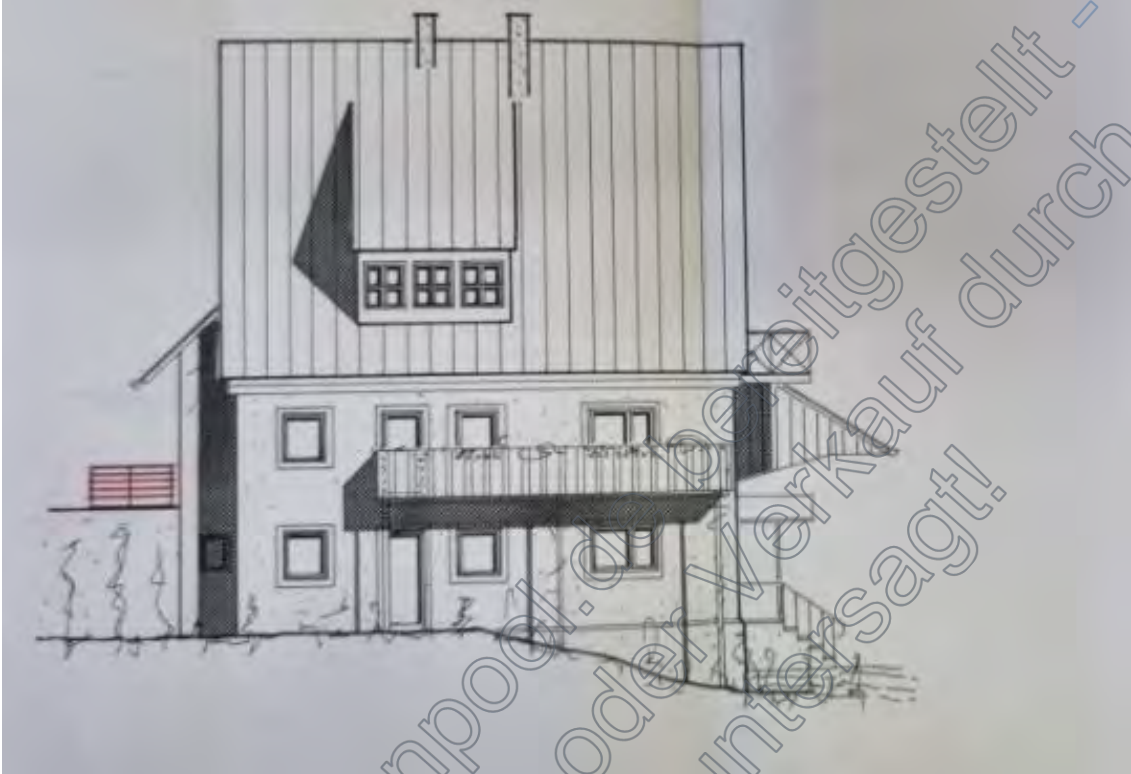
Südansicht



Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):

Westansicht



Anlage 8

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