

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
in 89077 Ulm,
Fraidelweg 4,
Flst. Nr. 1744.



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Postfach 2411
89007 Ulm

Aktenzeichen:

1 K 48/25

Auftragszweck:

geb.
vertreten durch Rechtsanwälte &
Gz.: 209/23 SE02
(Antragstellerin)
gegen

(Antragsgegner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 08.09.2025 durch das
Amtsgericht

Tag der Ortsbesichtigung:

17.11.2025, 9⁰⁰ Uhr
Innenbesichtigung war nicht möglich!

Wertermittlungstichtag:

17.11.2025 = Qualitätstichtag

Auftragsnummer:

09 25 0120-I

Sachverständiger:

Alexander Kübel

Auftrag abgeschlossen:

23.04.2026

Ausfertigung:

Nr. ____ von 4

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	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	11
4.5	Nachbarbebauung	11
4.6	Stellplätze	11
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Gebäudebeschreibung	12
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.4	Bauschäden und -mängel	14
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	14
6.	Gesamtbeurteilung	15
6.1	Lagebeurteilung	15
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	15
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	15
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	15
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	15
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	15
7.	Wertermittlung	17
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2	Sachwertverfahren	17
8.	Verkehrswert / Marktwert	20
9.	Schlussbemerkung	21
10.	Anlagen	21

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück in Ulm.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in ruhiger, bevorzugter Wohnlage.

Beurteilung des Gebäudes: Einfamilienhaus in augenscheinlich instandgehaltenem, modernisierten und gepflegtem Zustand.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 660.000 €

Wert des Zubehörs: Kein Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Es soll festgestellt werden,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,

Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.

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

Antwort: Es handelt sich um Realeigentum. Ein Verwalter ist nicht bestellt.

- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind,

Antwort: Das Grundstück wird durch den Antragsgegner eigengenutzt.

- d) ob eine Wohnpreisbindung besteht,

Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist im Grundbuch nicht eingetragen.

- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,

Antwort: Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden,

Antwort: Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.

- g) ob ein Energieausweis vorliegt.

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Ulm siehe Seite 1.
Eigentümer:	und zu je ½ laut Grundbuch.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 08.09.2025, eingegangen am 11.09.2025, durch das Amtsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf- hebung der Gemeinschaft.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 08.09.2025.
Von den Parteien übergebene Unterlagen:	• Grundbuchauszug vom 27.08.2025 • Werteinschätzung (Gutachten) von Julia Befurt zum Stichtag 02.11.2022 • Grundrisse, Schnitte, Baugesuche, Bau- genehmigungen für den Neubau (1954), den Anbau des Windfangs (1970), den Umbau (1988), den Anbau der Garage (1990) und den Anbau der Dachgaube (2000). Die Unterlagen waren beim Orts- termin rudimentär einsehbar.
Vom Sachverständigen erhoben:	• Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft über Bodenrichtwerte • 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

Wertermittlungstichtag:	17.11.2025 = Qualitätstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	17.11.2025, 9 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Herr Eigentümer; Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen; Alexander Kübel, Sachverständiger. <u>Umfang:</u> Außenbesichtigung. Das Grundstück war aufgrund der vorhandenen Einfriedungen kaum einsehbar. 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.
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum 01.01.2025.
Auskünfte der Stadt:	• Aus dem Flächennutzungsplan • Aus dem Bebauungsplan • Aus dem Altlastenverzeichnis • Aus dem Baulastenverzeichnis • Über den Erschließungszustand • Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Auskünfte:	Mündliche Auskünfte des Teilnehmers beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 27.08.2025.
Pläne:	Die unter 3.2 beschriebenen Pläne, Lageplan, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, LBO BW, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Ulmer Grundstücksmarktbericht 2025.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Fraidelweg 4 89077 Ulm Flst. Nr. 1744.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Gemeinde Ulm Grundbuch von Ulm Blatt Nr. 61628. Eine unbeglaubigte Kopie des Grundbuchs vom 27.08.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 7 Seite 36 in Kopie bei.
Eigentümer:	und zu je ½ laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	ca. 420 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abt. II ist die Anordnung zur Zwangsversteigerungen eingetragen.

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. 192.000 Einwohner.

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

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 am oberen Eselsberg als sehr gut zu bezeichnen.

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

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

4.2.2 Verkehrsanbindung

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

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

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

Flughäfen sind in Stuttgart ca. 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. 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. 68.000 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.

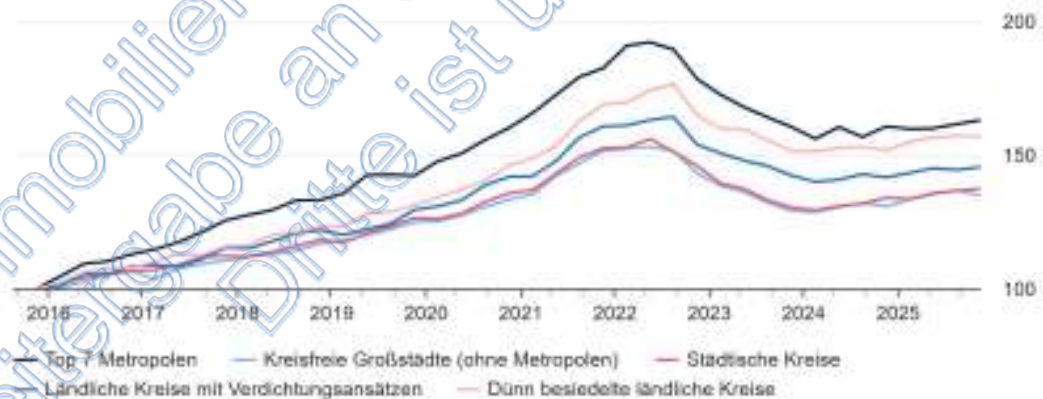
4.2.4 Immobilienmarkt

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.

Laut Umfrage von Fahrländer und Partner konsolidiert sich die Nachfrage für Gebrauchtimmobilen auf niedrigerem Niveau. Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser des statistischen Bundesamtes zeigt die jüngste Entwicklung auf:

Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser
nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Werte ab dem 1. Quartal 2025 vorläufig.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im Donautal, am Übergang zum Albantstieg, 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 Weststadt von Ulm auf dem Kuhberg. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Des Weiteren ist die Bushaltestelle „Sulzbachweg“ in drei Gehminuten erreichbar und die Straßenbahnhaltestelle „Königstraße“ ca. zehn Gehminuten entfernt. Diese wird von der Straßenbahnlinie 2 bedient und verbindet den Kuhberg mit dem Science Park II. Insgesamt handelt es sich um eine beliebte Wohnlage.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Insgesamt hat es laut Grundbuch und Katasterangabe eine Größe von 420 m².

Das Grundstück liegt am Hang und fällt von Süden nach Norden um ca. 2 m (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW).

Der Baugrund ist nicht bekannt. 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. Die Untersuchung des Baugrunds ist regelmäßig nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und liegt außerhalb des Kompetenzbereichs des Unterzeichners.

Der Grundwasserstand ist unbekannt. Aufgrund der Hanglage ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

In dem seit 16.09.2010 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt in dem seit 03.05.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 161-0-31 „Sonnenstraße-Fraidelweg-Königstraße“. Darin wurden folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Reines Wohngebiet	WR
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,4
Vollgeschoss	I
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	

Des Weiteren beschränken Baugrenzen die Bebaubarkeit. Genauer ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Stadtplanungsamt zu erfragen.

Es liegen folgende Baugenehmigungsbescheide vor:

- 29.06.1954: Baugenehmigung für die Erstellung eines Einfamilienhauses
- 15.04.1970: Bauplanmappe mit Genehmigungsstempel für den Anbau eines Windfangs

- 27.01.1989: Bauplanmappe mit Genehmigungsstempel für Umbauarbeiten am Wohnhaus
- 09.04.1990: Baugesuch mit Genehmigungsstempel für den Anbau einer Garage mit Windfang.

Für die Aufstockung der Garage liegt ein Bauantrag vor, allerdings keine Baugenehmigung. Nachfolgend wird die baurechtliche Legalität unterstellt, sodass auch hierfür der Bestandsschutz unterstellt wird. Gleiches wird für den Wintergarten unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmalschutz, Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Online-Auskunft des LUBW Baden-Württemberg sowie der Stadt Ulm nicht vor. Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauer ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen 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 Baulastenbuch sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Baulasten eingetragen.

Sonstige öffentlich-rechtlichen Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuch

Im Grundbuch ist in Abteilung II die Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet, eingetragen am 27.08.2025.

Nutzung

Das Grundstück wird durch den Antragsgegner bewohnt.

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 Reinen Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Süden über die öffentlich gewidmete Straße „Fraidelweg“ erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG für die Erschließungsstraße und für das Abwasser sind laut Auskunft der Stadtverwaltung für das Grundstück und die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserversorgung unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

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

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

Das Gebäude ist laut Angabe in der vorgelegten Werteinschätzung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen. Genaueres hierzu ist nicht bekannt.

4.5 Nachbarbebauung

Dem Bebauungsplan entsprechende Wohngebäude mit Garagen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Garage. Diese hat allerdings nur eine Innenlänge von ca. 4,76 m. Ferner besteht im Hof die Möglichkeit Pkws abzustellen.

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

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ulm.

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 5.4 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

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

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

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art der Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach.

Die Garage ist eingeschossig, nicht unterkellert, mit Flachdach errichtet.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Die Grundrisse des Neubaus des Einfamilienhauses stammen aus dem Jahr 1954. Als Fertigstellungsbaujahr ist somit 1955 plausibel. Folgende Modernisierungen und Umbauten sind auf Basis der eingesehenen Bauantragsunterlagen sowie der Außenbesichtigung bekannt:

- 1970: Anbau eines Windfangs
- 1988: Umbauarbeiten im Erdgeschoss (Verlegung einer Terrassentür, Vergrößerung bestehender Fensterflächen, Einbau von Kunststoffens-tern mit Isolierverglasung)

- 1990: Anbau einer Garage
- 2000: Teilweise Aufstockung der bestehenden Garage
- Verkleidung mit einem Wärmedämmverbundsystem – soweit erkennbar (Zeitpunkt unbekannt)
- Einbau neuer Dachflächenfenster (Zeitpunkt unbekannt)
- Erneuerung der Dacheindeckung und Spenglerarbeiten sowie vermutlich Wärmedämmung des Daches (Zeitpunkt unbekannt).

Auf Basis der fortlaufenden Umbaumaßnahmen ist von einem teilmodernisierten, gepflegten Gesamtzustand auszugehen. Hierbei handelt es sich um eine nicht gesicherte Annahme.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden, Wände und Decke über Kellergeschoss sind in massiven Baustoffen (Beton und Ziegel) errichtet. Der Dachstuhl wurde als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Laut Ursprungsplan ist auch die Decke über Erdgeschoss als Holzbalkendecke ausgeführt.

Das Gebäude ist mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet und verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

5.3.2 Ausbau

Fenster: EG-DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster.

Fensterbänke: Außen: Bleche.

Verschattung: ins Mauerwerk integrierte Rollladenkasten mit Kunststoffpanzer. Auch die Dachflächenfenster verfügen über einen Rollladen.

Türen: Haustüre: neuere Haustüre mit Isolierglausschnitten.

Terrasse: Eine Terrasse mit Natursteinplatten ist angelegt.

Wintergarten: Im Osten ist ein Wintergarten an das Gebäude angebaut. Dieser ist als Aluminiumrahmenkonstruktion mit Glasfüllungen, Glasoberlichtern und Jalousie errichtet.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: Vermutlich Zentralheizung. Die beiden Kamine deuten darauf hin, dass neben einer fossilen Heizungsanlage auch ein Ofen für feste Brennstoffe existiert.

Sanitärinstallation: Eine Solaranlage ist auf dem Dach installiert. Genaueres ist nicht bekannt.

Elektroinstallation: Hierzu ist nichts bekannt.

Sonstiges: Eine Alarmanlage, Fabrikat WFW, ist offensichtlich vorhanden.

5.3.4 Garage

In die Garage führt ein Sektionaltor. Genaueres ist nicht bekannt.

5.3.5 Bauliche Außenanlagen

Der Hof ist mit Ziegelpflaster befestigt. Straßenseitig ist eine Einfriedung aufgemauert mit Natursteinen und Granitsteinabdeckung.
Der Garten ist ziergärtnerisch angelegt.
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 keine offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden.

Laut vorgelegter Werteinschätzung tritt bei Starkregen Wasser in den Keller. Genaueres hierzu ist nicht bekannt.

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

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

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude macht beim Ortstermin einen augenscheinlich instandgehaltenen, modernisierten und gepflegten Eindruck. Die Grundrisse sind gemäß den Plänen funktional. Die Räume sind laut dem Schnitt ausreichend groß und hoch.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand wurde fortlaufend verbessert (Solarthermie, Wärmedämmung Außenwände, vermutlich Dämmung Dach, Fenster, Haustüre usw.). Es ist von einem ordentlichen energetischen Zustand auszugehen.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage und die Mikrolage sind für eine Wohnnutzung sehr gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

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

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind augenscheinlich instandgehalten und gepflegt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist die Ausstattung nicht bekannt. Die Raumaufteilung ist gemäß den Grundrissen gut. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden und Osten ist gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Vermietbarkeit und Veräußerungsfähigkeit sind gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage im reinen Wohngebiet, WR, ist weiterhin von Wohnnutzung auszugehen.

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 beigemessen (vgl. Anlage 1 ImmoWertV).

Das Gebäude macht einen sehr gepflegten Eindruck und diverse Modernisierungen wurden augenscheinlich durchgeführt.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Restnutzungsdauer nur geschätzt werden. Unter Berücksichtigung des äußerlichen Gesamtzustands wird diese sachverständig frei gewählt mit:

RND = 35 Jahren.

Für die Garage auf dem Grundstück kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilt.

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage in guter Lage.

Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab. Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. ImmoWertV im modifizierten Vergleichsverfahren ermittelt.

7.2 Sachwertverfahren

7.2.1 Bodenwert

Der zuständige Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm hat für das hier gegenständliche Gebiet (Zone 85403500, Söflingen) einen Bodenrichtwert in Höhe von 560 €/m² (Nutzung Wohnbaufläche, 1-2 Vollgeschosse, erschließungsbeitragsfrei) zum 01.01.2025 festgesetzt. Das Grundstück weist richtwertübliche Bedingungen in Hinblick auf Zuschnitt, Größe, Nutzung und Topografie auf. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte ist keine konjunkturelle Preisentwicklung in Ulm für Grundstücke festzustellen. Somit ist der Bodenrichtwert als Bodenwert marktgerecht. Daraus folgt:

Grundstücksgröße	420,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	560,00 €/m ²	
Bodenwert		235.200 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		235.000 €

7.2.2 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich überwiegend um ein eingeschossiges Gebäude, vollunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss. Dies entspricht dem Gebäudetyp 1.01 der NHK 2010.

Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes (KKW) gem. NHK 2010 wird wie folgt vermutet:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,0	655	725	835	1005	1260			835
Außenwände		1				23%	0,46	167 €
Dach		0,5	0,5			15%	0,38	117 €
Fenster u. Außentüren		1				11%	0,22	80 €
Innenwände u. -türen			1			11%	0,33	92 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	92 €
Fußböden			1			5%	0,15	42 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	75 €
Heizung			1			9%	0,27	75 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	50 €
Kostenkennwert 2010								790 €
ermittelte Standardstufe								2,6

Der Kostenkennwert beträgt somit bei einer Standardstufe von 2,6 ca. 790 €/m².

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das III. Quartal 2025 = 189,6 Punkte, Basis 2010 = 100.

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

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 35 Jahren Restnutzungsdauer = 56,3 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 3,0 % angesetzt. Der Zeitwert der Garage wird sachverständig mit 20.000 € und der für den Wintergarten mit 25.000 € angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht Marktanpassungsfaktoren für das Geschäftsjahr 2024. Diese zeigen für einen vorläufigen Sachwert von ca. 465.000 € einen Sachwertfaktor von im Mittel 1,42 bei einer Spanne zwischen 1,08 und 1,75. Insgesamt erscheint der mittlere Ulmer Sachwertfaktor von **1,42** objektspezifisch marktgerecht.

7.2.3 Sachwertberechnung

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

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1,01	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	792 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,840	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	282	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		410.953 €
./.	Alterswertminderung	=	56,3%	231.367 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		179.586 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	5.388 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Garage, Wintergarten	=		45.000 €
+	Bodenwert	=		235.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		464.974 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,42	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		660.263 €
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=		entfällt
+	Rundung	=		- 263 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		660.000 €

8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage in guter Lage in Ulm.

Bei derartigen Objekten führt der marktangepasste Sachwert zum Verkehrswert.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in 89077 Ulm, Fraidelweg 4, Flst. Nr. 1744 zum Wertermittlungstichtag 17.11.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

660.000 €
sechshundertsechzigtausend Euro.

Aufgrund der Außenbesichtigung ist dieser Wert 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, 23.04.2026



Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 37 Seiten davon 16 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 5-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 22
2. Berechnungen	Seite 23
3. Makrolage	Seite 24
4. Mikrolage	Seite 25
5. Lageplan	Seite 26
6. Pläne	Seite 27-35
7. Grundbuch	Seite 36
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 37

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az.: 1 K 48/25:



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Wintergarten



Benachbarte Garage an der Grundstücksgrenze

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Az.: 1 K 48/25:

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

Kellergeschoss	10,65	x	7,90	+	0,80	x	4,40	=	87,66 m ²
Erdgeschoss	10,77	x	8,02	+	0,80	x	4,40	+	2,00 x 1,74 = 93,38 m ²
Dachgeschoss	10,77	x	8,02	+	0,80	x	4,40	+	5,24 x 2,20 = 101,40 m ²
Summe									282,43 m²

Das Wärmedämmverbundsystem wird frei geschätzt mit 8 cm je Fassadenseite.

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!

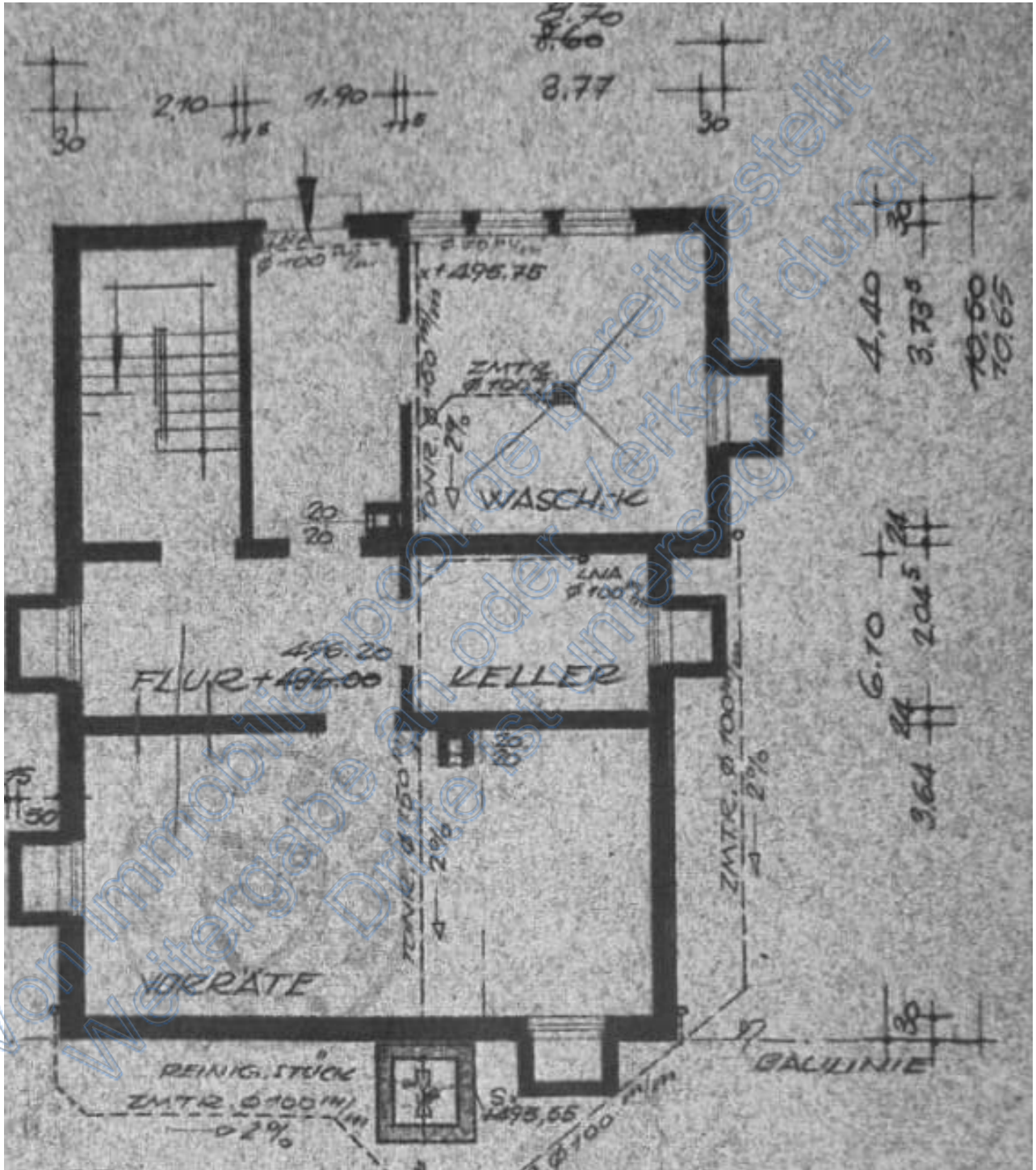
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):



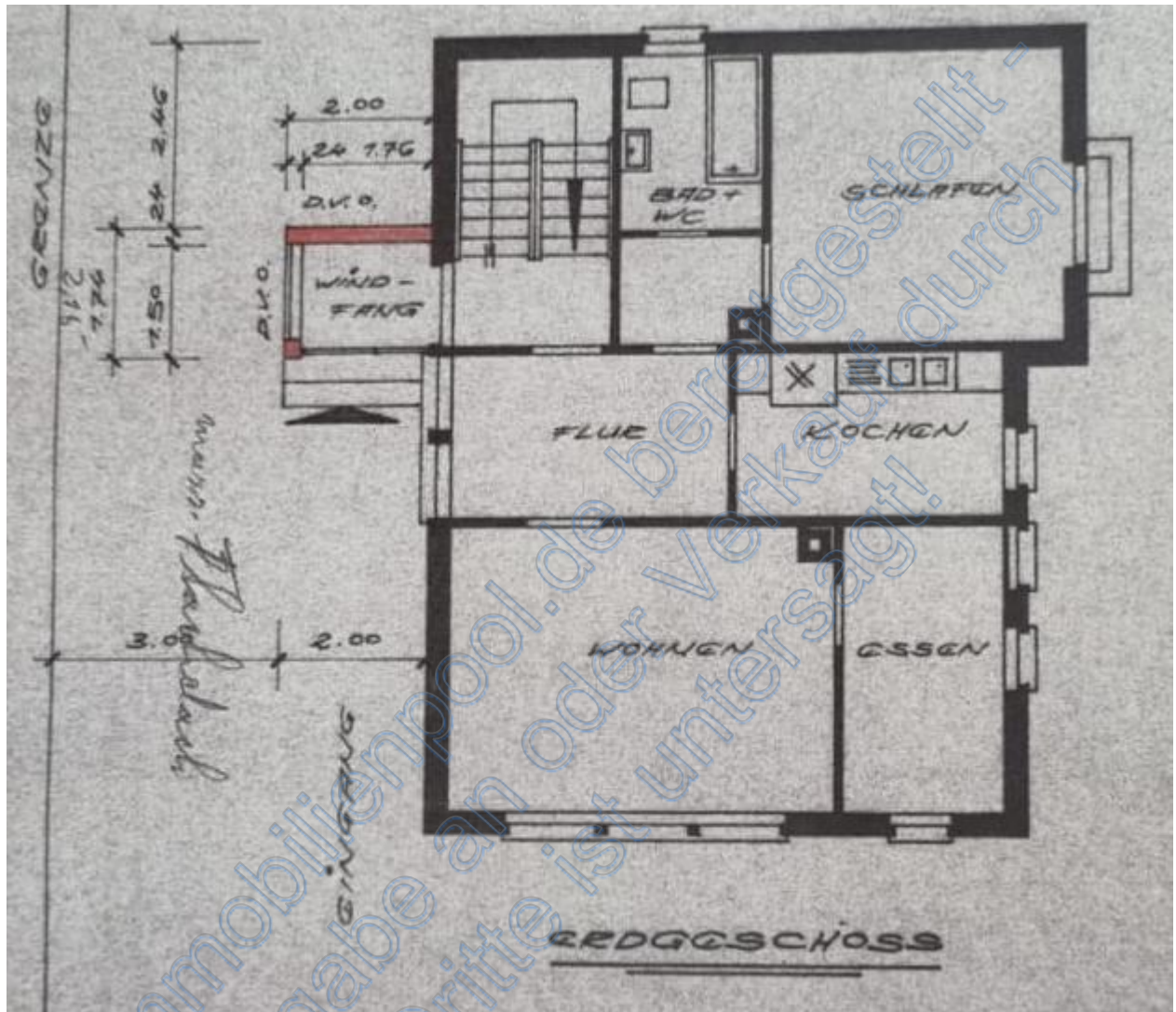
Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss aus Plan von 1954 (nicht maßstäblich):



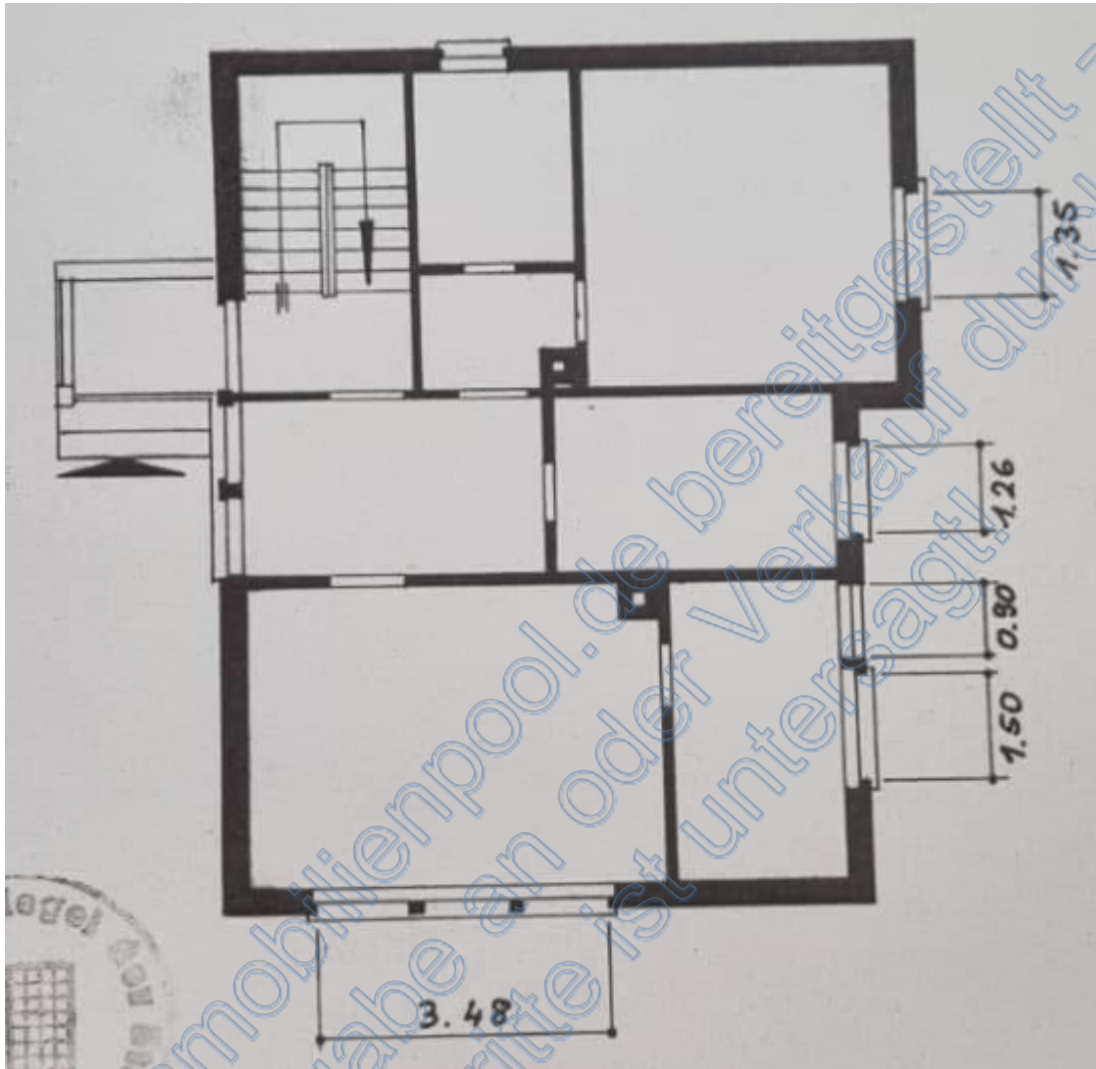
Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss aus Plan von 1970 (nicht maßstäblich):



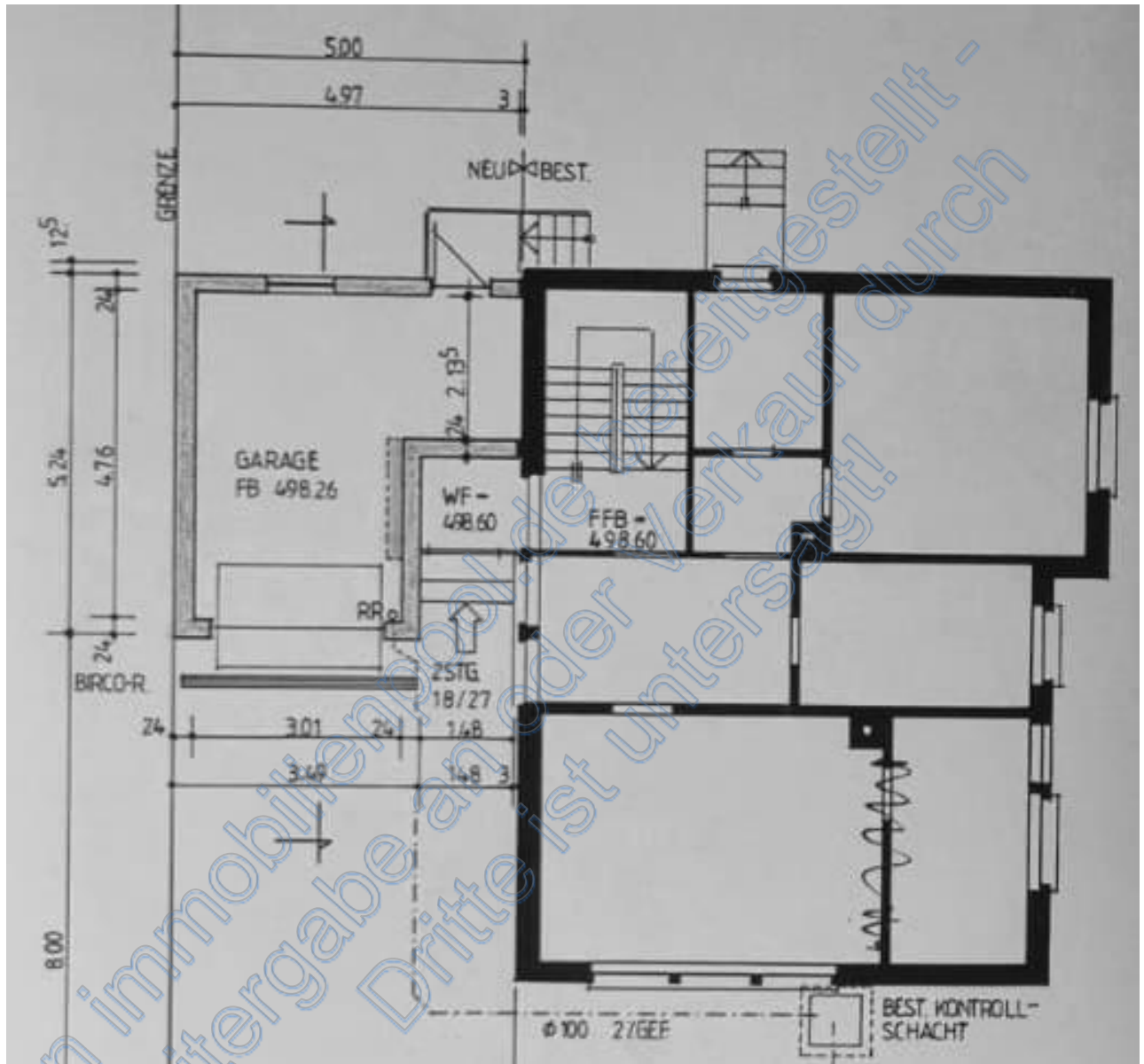
Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss aus Plan von 1988 (nicht maßstäblich):



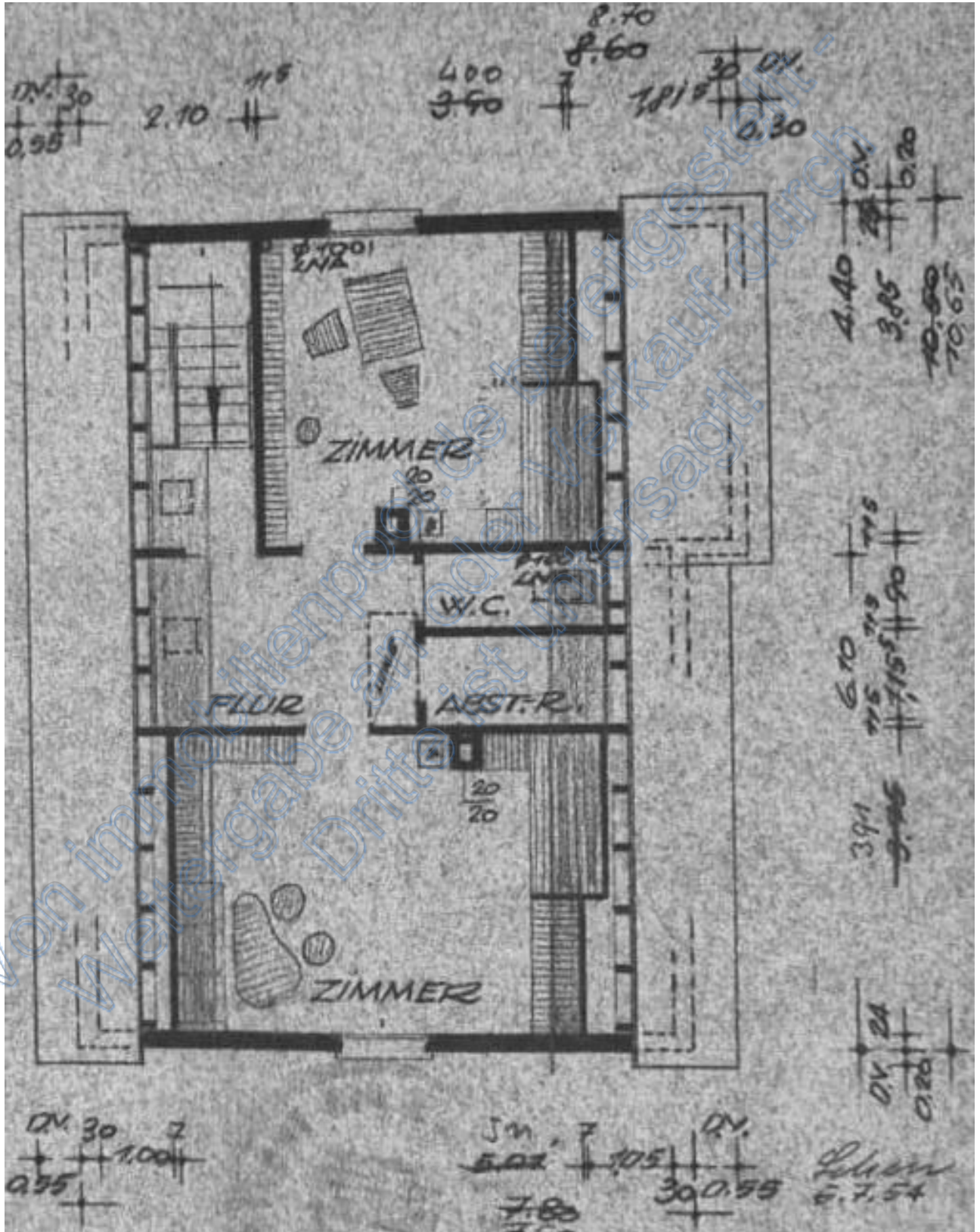
Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss aus Plan von 1990 (nicht maßstäblich):



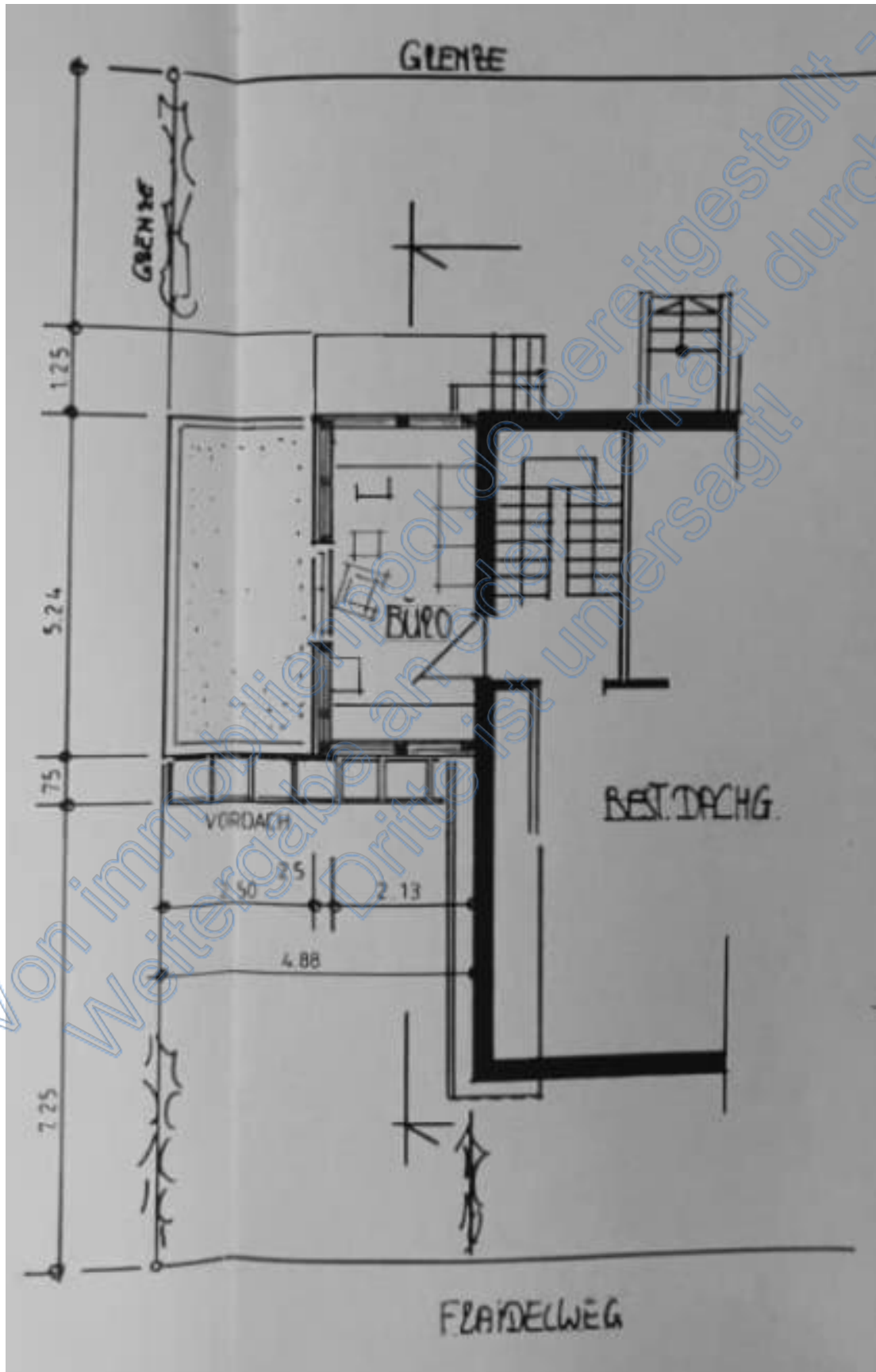
Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss aus Plan von 1954 (nicht maßstäblich):



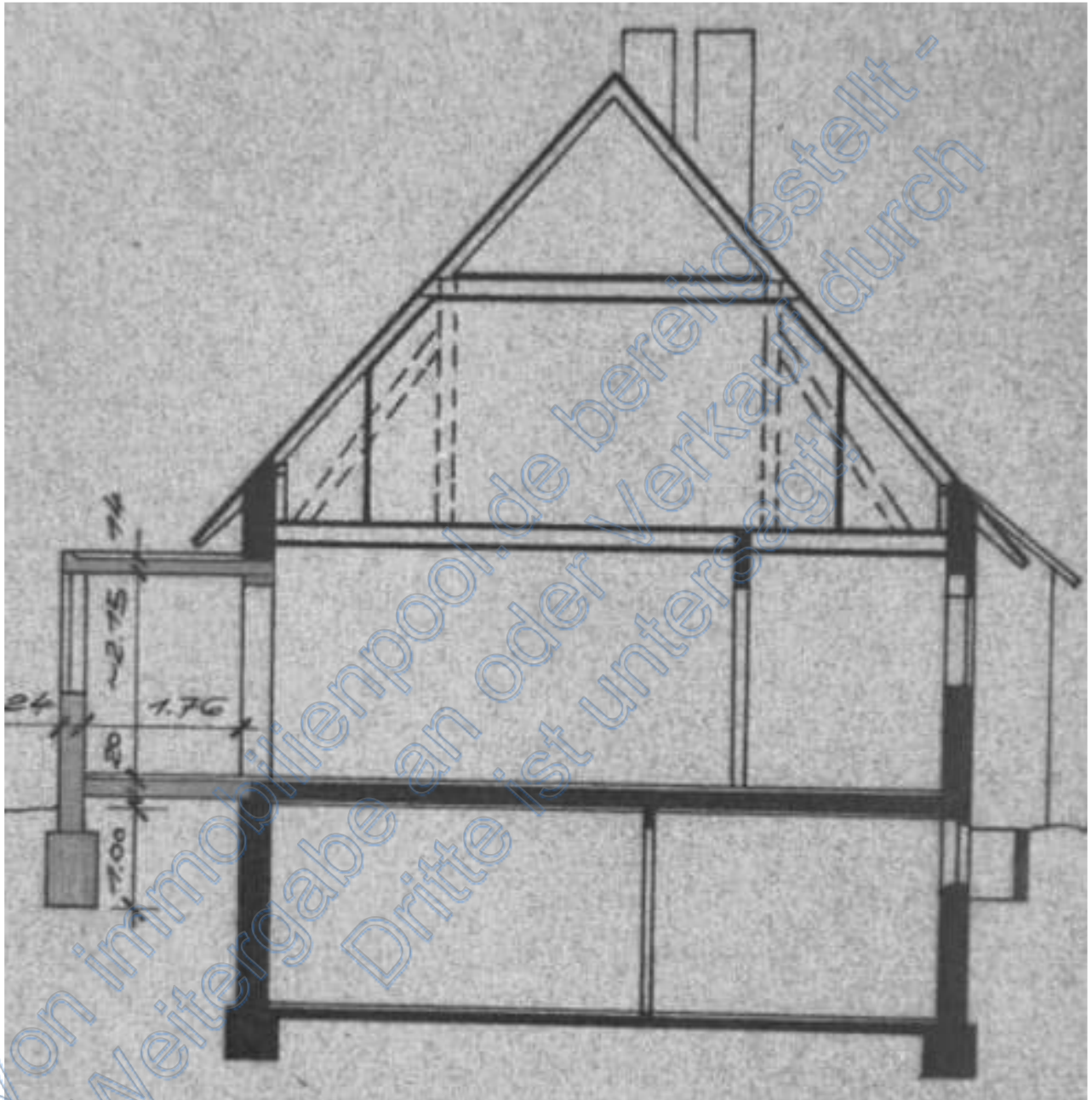
Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss aus Plan von 2000 (nicht maßstäblich):



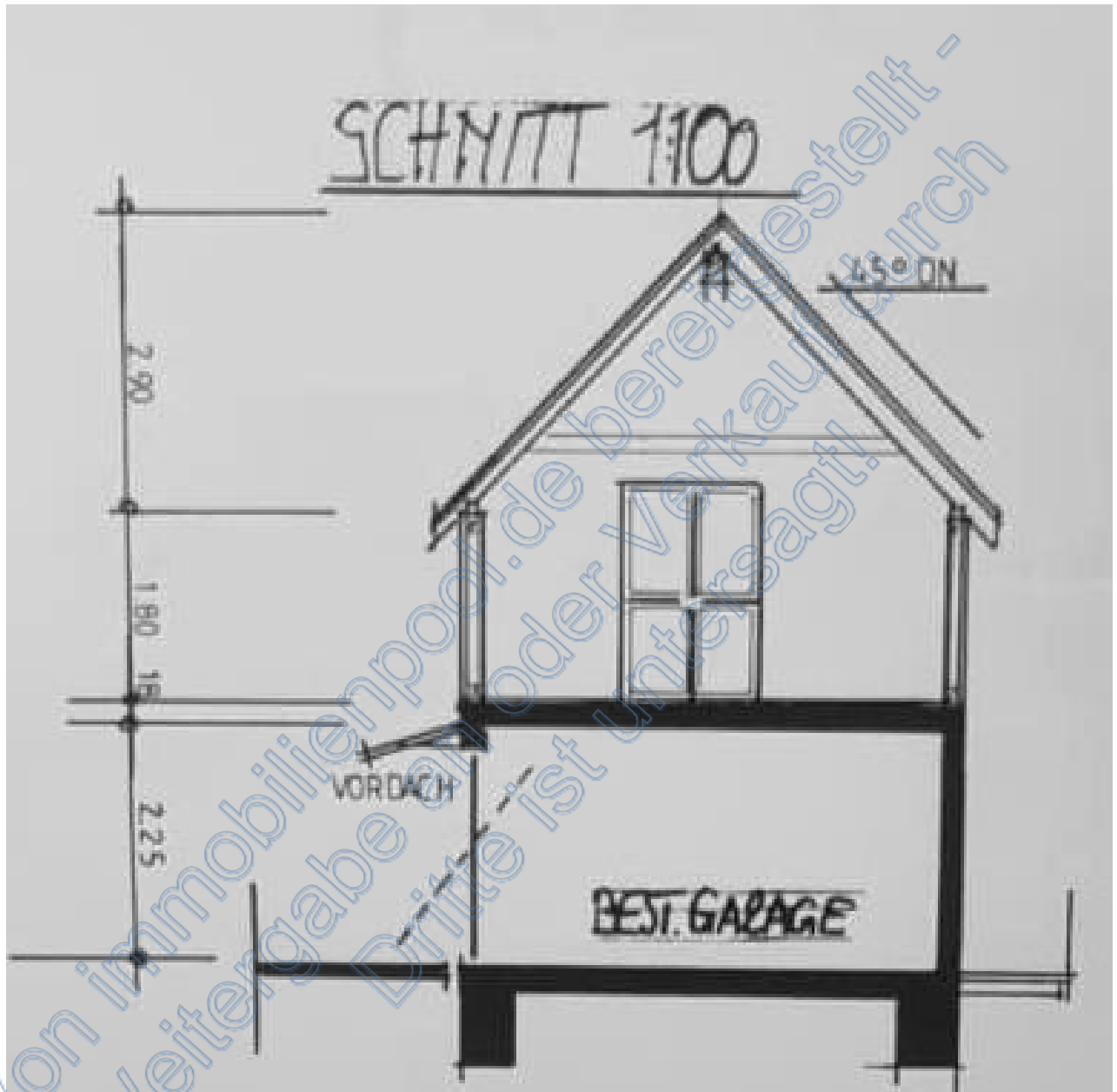
Anlage 6

Schnitt ohne Garage und Aufstockung (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Schnitt Garage mit Aufstockung (nicht maßstäblich):

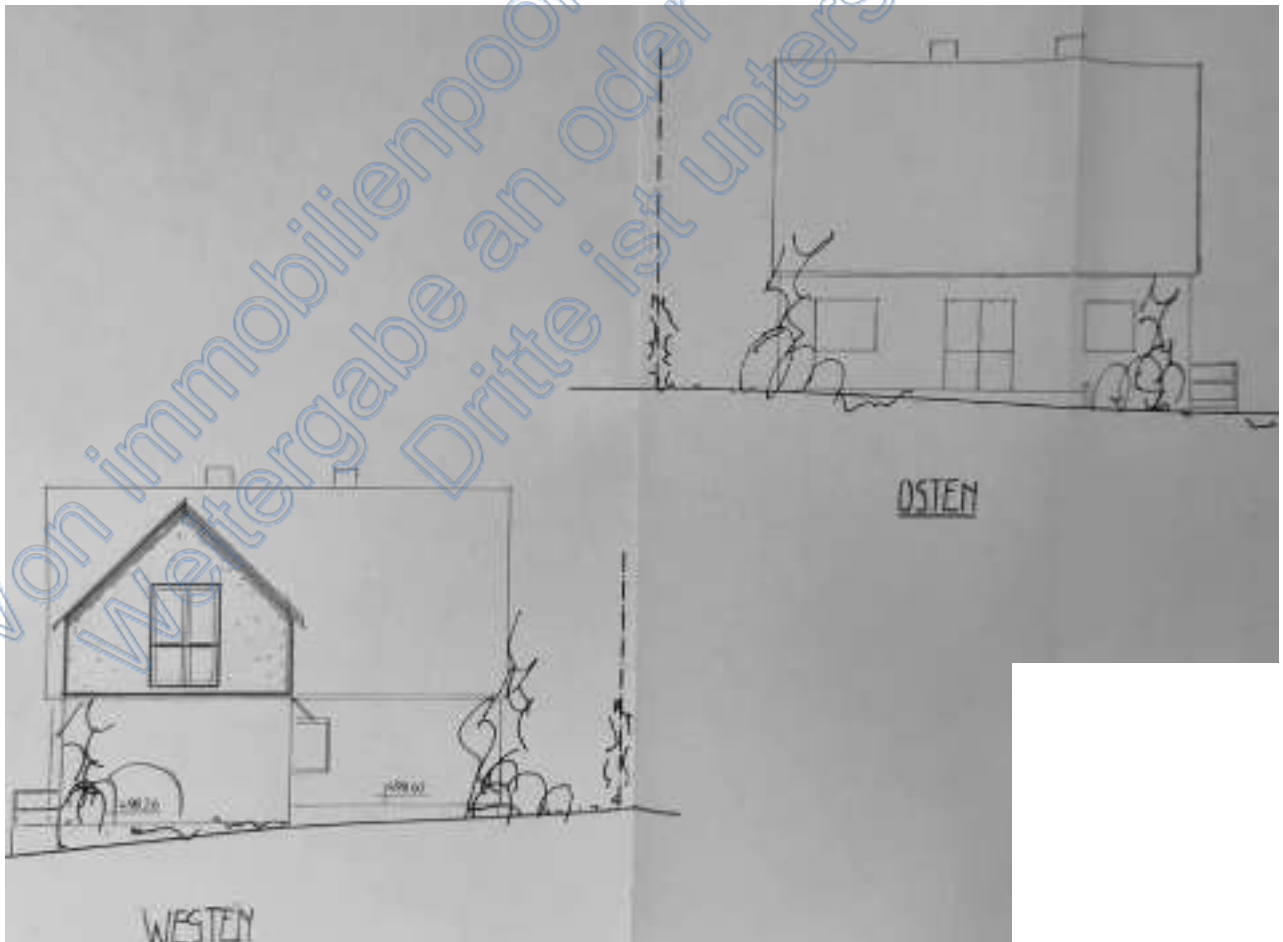


Anlage 6

Ansicht Nord und Süd (nicht maßstäblich):



Ansicht West und Ost (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

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

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	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Verkehrswertgutachten

**über das Sondereigentum an der
Garage Nr. 3 in 89077 Ulm,
Königstraße 58, 58/1 und 58/2,
Flst. Nr. 1744/4.**



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Postfach 2411
89007 Ulm

Aktenzeichen:

1 K 48/25

Auftragszweck:

geb.
vertreten durch Rechtsanwälte &
Gz.: 209/23 SE02
(Antragstellerin)
gegen
(Antragsgegner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 08.09.2025 durch das
Amtsgericht

Tag der Ortsbesichtigung:

17.11.2025, 9⁰⁰ Uhr
Innenbesichtigung war nicht möglich.

Wertermittlungsstichtag:

17.11.2025 = Qualitätsstichtag

Auftragsnummer:

09 25 0120-II

Sachverständiger:

Alexander Kübel

Auftrag abgeschlossen:

24.04.2026

Ausfertigung:

Nr. ____ von 4

2. Inhaltsangabe

1.	berblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	usammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	ustandsmerkmale des Grundstücks	8
4.4	Erschlie ung	11
4.5	Nachbarbebauung	11
4.6	Stellplätze	11
5.	Gesamtbeurteilung	12
5.1	Lagebeurteilung	12
5.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	12
5.3	Beurteilung baulicher Anlagen	12
5.4	Vermietbarkeit, Veräu erungsfähigkeit	12
6.	Wertermittlung	13
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
6.2	Vergleichswertverfahren	13
7.	Verkehrswert / Marktwert	15
8.	Schlussbemerkung	16
9.	Anlagen	16

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Garage im Sondereigentum eines mit einem Mehrfamilienhaus und mit Garagen bebauten Grundstücks in Ulm.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in ruhiger, bevorzugter Wohnlage.
Beurteilung des Gebäudes:	Garage in bauzeitlichem Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit durchschnittlich.
Vermietbarkeit:	Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 20.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Es soll festgestellt werden,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Verwalter: ab 01.01.2026 Fa.
- Die Verwalterbestellung liegt nicht vor. Das Hausgeld beträgt 35,41 €/Monat zzgl. der Erhaltungsrücklage i. H. v. 24,59 €/Monat.
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind,
Antwort: Die Garage wird eigengenutzt.
- d) ob eine Wohnpreisbindung besteht,
Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist im Grundbuch nicht eingetragen.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
Antwort: Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden,
Antwort: Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.
- g) ob ein Energieausweis vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis wird für Garagen nicht erstellt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Ulm siehe Seite 1.
Eigentümer:	und zu je ½ laut Grundbuch.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 08.09.2025, eingegangen am 11.09.2025, durch das Amtsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	wangsversteigerung zum Zwecke der Auf- hebung der Gemeinschaft.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 08.09.2025.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	• Grundbuchauszug vom 27.08.2025.
Von der Hausverwaltung übergebene Unterlagen:	• Teilungserklärung URNr. 280/1969 • Protokolle der Eigentümerversammlungen • Jahresabrechnungen.
Vom Sachverständigen erhoben:	• Auskunft aus der Kaufpreissammlung • Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft über Bodenrichtwerte • 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

Wertermittlungstichtag:	17.11.2025 = Qualitätstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	17.11.2025, 9 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Herr Eigentümer; Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen; Alexander Kübel, Sachverständiger. <u>Umfang:</u> 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.
Auskünfte der Stadt:	• Aus dem Altlastenkataster • Aus dem Baulastenkataster • Aus dem Bebauungsplan • Aus dem Flächennutzungsplan • über den Erschließungszustand • über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Auskünfte:	Mündliche Auskünfte des Teilnehmers beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 27.08.2025.
Pläne:	Lageplan, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, LBO BW, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grundstücksmarktbericht der Stadt Ulm, 2025.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Königstraße 58, 58/1, 58/2 89077 Ulm Flst. Nr. 1744/4.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Gemeinde Ulm Grundbuch von Ulm Blatt Nr. 62390. Eine Kopie des Grundbuchs vom 27.08.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als An- lage 5 Seite 21-22 in Kopie bei.
Eigentümer:	und zu je ½ laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	ca. 821 m ² davon 12/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Flst. Nr. 1744/4, Königstraße 58, 58/1, 58/2 verbunden mit dem Sondereigen- tum an der Garage im Westtrakt, Westanbau West, Garage Nr. 3.
Besonderheiten:	In Abt. II ist die Anordnung zur wangsver- steigerungen eingetragen.

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. 192.000 Einwohner.

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

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 am oberen Eselsberg als sehr gut zu bezeichnen.

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

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

4.2.2 Verkehrsanbindung

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

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

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

Flughäfen sind in Stuttgart ca. 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. 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. 68.000 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.

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 Weststadt von Ulm auf dem Kuhberg. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Des Weiteren ist die Bushaltestelle „Sulzbachweg“ in drei Gehminuten erreichbar und die Straßenbahnhaltestelle „Königstraße“ ca. zehn Gehminuten entfernt. Diese wird von der Straßenbahnlinie 2 bedient und verbindet den Kuhberg mit dem Science Park II. Insgesamt handelt es sich um eine beliebte Wohnlage.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Insgesamt hat es eine Größe laut Grundbuch und Katasterangabe von 821 m².

Das Grundstück liegt am Hang und fällt von Süden nach Norden um ca. 2,2 m (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW). Die Topographie wird durch die Bebauung aufgenommen.

Der Baugrund ist nicht bekannt. 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. Die Untersuchung des Baugrunds ist regelmäßig nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung und liegt außerhalb des Kompetenzbereichs des Unterzeichners.

Der Grundwasserstand ist unbekannt. Aufgrund der Hanglage ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

In dem seit 16.09.2010 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt in dem seit 03.05.1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 161-0-31 „Sonnenstraße-Fraidelweg-Königstraße“. Darin wurden folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Reines Wohngebiet	WR
Grundflächenzahl	GR = 0,4
Geschossflächenzahl	GF = 0,4
Vollgeschosse	I
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	

Des Weiteren beschränken Baugrenzen die Bebaubarkeit. Genauer ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Stadtplanungsamt zu erfragen.

Ein Baugenehmigungsbescheid liegt nicht vor. Nachfolgend wird die baurechtliche Legalität unterstellt, sodass auch der Bestandsschutz angenommen werden kann.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmalschutz, Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Online-Auskunft des LUBW Baden-Württemberg sowie der Stadt Ulm nicht vor. Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Altlasten sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen 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 Baulastenbuch sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Baulasten eingetragen.

Sonstige öffentlich-rechtlichen Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuch

Im Grundbuch ist in Abteilung II die Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen.

4.3.5.2 Teilungserklärung

In der Teilungserklärung URNr. 280/1969 vom 04.07.1969 sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Das Gebäude ist in 13 Wohnungen und vier Garagen aufgeteilt.
- Die zu bewertende Garage Nr. 3 umfasst 12/1000 Miteigentumsanteile verbunden mit der Garage im Westtrakt, Westanbau West mit einer Fläche von 17 m².
- Für die Abrechnung der Bewirtschaftungskosten gilt eine Abweichung gegenüber der üblichen Umlegung nach Miteigentumsanteilen. Genauer hierzu ist nicht bekannt.

Genauer ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

In den vorgelegten Protokollen werden hinsichtlich der Garage keine relevanten Beschlüsse gefasst.

4.3.5.4 Jahresabrechnungen

Aus den Jahresabrechnungen geht folgendes hervor:

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2024 - 30.06.2025
Umlagefähige Kosten	26,01 €	19,88 €	18,05 €
Nicht umlagefähige Kosten	198,34 €	199,81 €	848,91 €
Summe der Kosten	224,35 €	219,69 €	866,96 €

Die hohen nicht umlagefähigen Kosten im Wirtschaftsjahr 2024 / 2025 sind auf eine Entnahme aus den Rücklagen zurückzuführen.

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 30.06.2025 für die Garage 2.636,08 €.

4.3.5.5 Wirtschaftsplan 2025-2026

Das Hausgeld beträgt ab November 2025 35,41 €/Monat zzgl. der Erhaltungsrücklage i. H. v. 24,59 €/Monat.

4.3.5.6 Nutzung

Die Garage wird durch den Eigentümer genutzt. Sie ist direkt von dessen im Eigentum befindlichen Nachbargrundstück aus zugänglich durch eine Türe.

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 reinen Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Süden über die öffentlich gewidmete Straße „Fraidelweg“ und von Osten über die „Königstraße“ erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG für die Erschließungsstraße und für das Abwasser sind laut Auskunft der Stadtverwaltung für das Grundstück und die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserversorgung unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

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

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

4.5 Nachbarbebauung

Dem Bebauungsplan entsprechende Wohngebäude mit Garagen.

4.6 Stellplätze

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Garage. Ferner besteht vor der Garage die Möglichkeit einen weiteren Pkw abzustellen.

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

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ulm.

5. Gesamtbeurteilung

5.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage und die Mikrolage sind für eine Garage sehr gut.

5.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Ausnutzung, Größe, Erschließung und Querschnitt sind gut. Die Topographie ist lagetypisch.

5.3 Beurteilung baulicher Anlagen

Es handelt sich um eine vermutlich im Jahr 1970 massiv errichtete Garage mit Flachdach im bauzeitlichen Zustand. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist weiteres nicht bekannt.

5.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Vermietbarkeit und Veräußerungsfähigkeit sind gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. Garagen im Sondereigentum werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ff. ImmoWertV bewertet, sofern eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt. Von Seiten des Gutachterausschusses wurden ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung gestellt. Neben den tatsächlichen Vergleichspreisen werden die Auswertungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht herangezogen.

6.2 Vergleichswertverfahren

6.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Folgende Vergleichsobjekte für die Wohnung wurden beim Gutachterausschuss abgefragt:

- Eigentumsart: Garagen und Tiefgaragenstellplätze im Sondereigentum
- Lage: In der Nähe des Bewertungsobjektes
- Zeitraum: 01/2025 - Stichtag.

Die nachstehenden Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Art	Kaufpreis
1	01.09.2025	2004	TG	23.000,00 €
2	21.03.2025	2011	TG	22.500,00 €
3	21.10.2025	1960	Garage	25.000,00 €
4	08.12.2025	1967	Garage	10.000,00 €
5	22.04.2025	1996	TG	24.000,00 €
6	14.03.2025	1994	TG	18.500,00 €
7	13.06.2025	1985	TG	30.000,00 €
8	13.08.2025	1993	TG	19.000,00 €
9	15.09.2025	1997	TG	15.000,00 €
10	14.03.2025	1997	TG	15.000,00 €
Median				20.750,00 €/m²
Mittelwert				20.200,00 €/m²
Standardabweichung				5.559,68 €/m²
Geringster Kaufpreis				10.000,00 €/m²
Höchster Kaufpreis				30.000,00 €/m²

Bei dem Großteil der Vergleichsfälle handelt es sich um Tiefgaragenstellplätze jüngerer Bauzeit. Das ältere Baujahr wird durch höhere Kaufpreise für Garagen ausgeglichen (siehe Auswertung in Kapitel 6.2.2). Unter Berücksichtigung der Lage der Garage, erscheint der mittlere Vergleichswert sachgerecht von:

20.000 €.

6.2.2 Durchschnittspreise aus Grundstücksmarktberichten

Gemäß dem Ulmer Grundstücksmarktbericht 2025 werden für das Geschäftsjahr 2024 folgende Werte veröffentlicht:

Lage	Tiefgaragenstellplatz	Garage
Mitte	14.000 – 35.000 € i.M. 25.300 € (7 Fälle)	---
Oststadt, Weststadt, Söflingen, Eselsberg	5.000 – 27.000 € i.M. 18.200 € (43 Fälle)	7.500 – 40.000 € i.M. 23.500 € (3 Fälle)
Ulm gesamt	5.000 – 35.000 € i.M. 18.700 € (59 Fälle)	7.500 – 40.000 € i.M. 19.700 € (15 Fälle)

Diese Vergleichspreise bestätigen den oben ermittelten Vergleichswert.

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

7. 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 Garage im Sondereigentum in Ulm.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Sondereigentum Nr. 3 in Ulm, Königstraße 58, 58/1, 58/2, Flst. Nr. 1744/4 zum Wertermittlungstichtag 17.11.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

20.000 €
zwanzigtausend Euro.

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.

8. 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, 24.04.2026



Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 23 Seiten davon 7 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 5-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

9. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 17
2. Makrolage	Seite 18
3. Mikrolage	Seite 19
4. Lageplan	Seite 20
5. Grundbuch	Seite 21-22
6. Abkürzungsverzeichnis	Seite 23

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az.: 1 K 48/25:



G r ge ü e



G r ge r e



G r ge ü este

Anlage

ak olage:

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

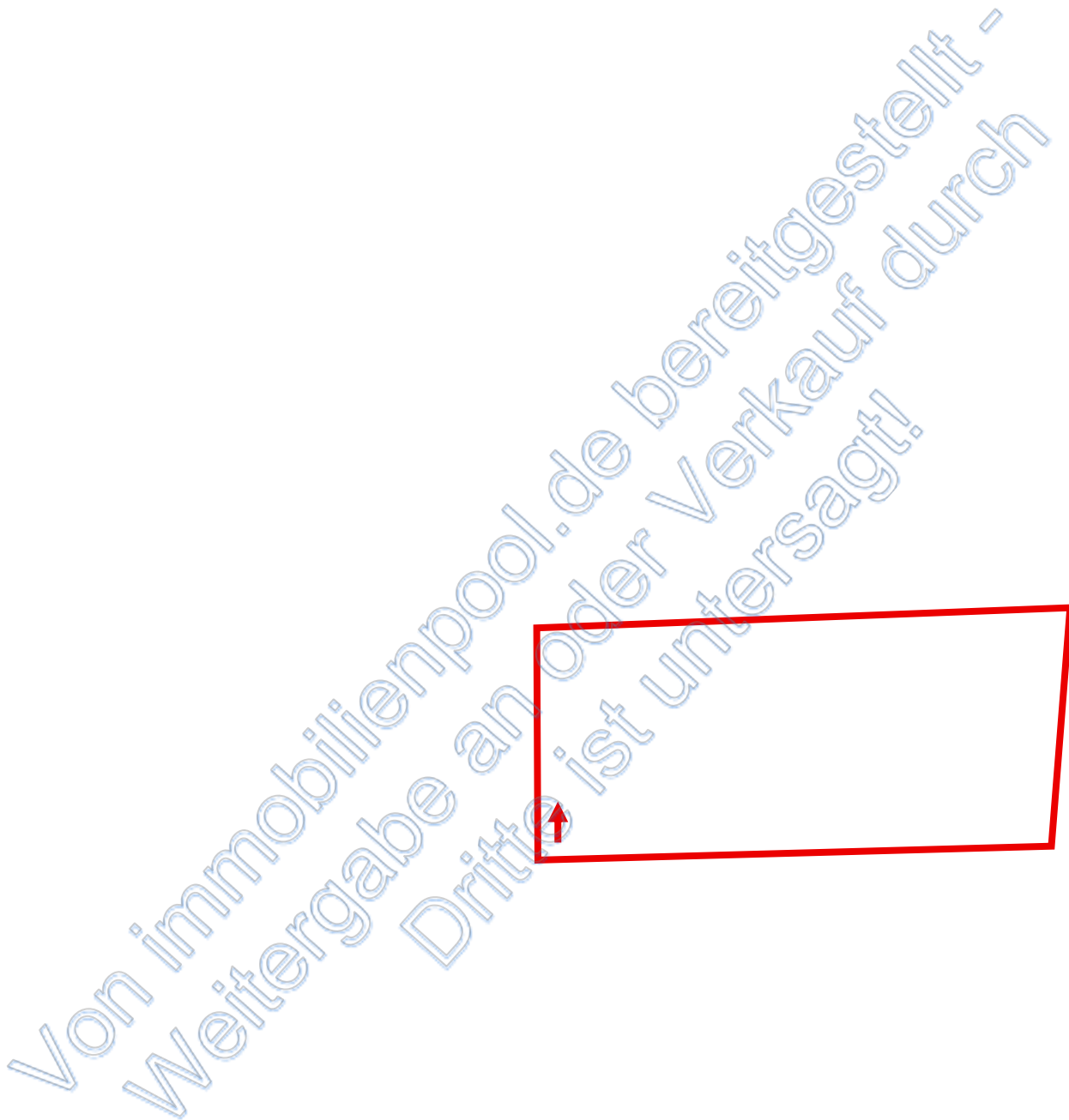
Anlage

ik olage:

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

Anlage 4

Lageplan (nicht maßstäblich):



Anlage

A g a e n

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

Anlage

A g a e n

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

Anlage

A k z n g e e n

s c h l g e e Ab ü rz gs erzeic hniss stellt die im er e hrs ertg t c hten üblicher-
eise er e ete c hbez ge e Ab ü rz ge r. s stellt ei e bschlie e e A
list g er er e ete Ab ü rz ge r.

G gesetz b ch
tz gs er r g
G r tt gr l c he
I e ba gs l
R R e ric ht ertrichtlinie
G c hgesch ss
eb erschlie gs beitrags-/ ste erst tt gs betragsrei beitrags-
lic htig nach K mm l bgabenrecht
eb erschlie gs beitrags-/ ste erst tt gs betrags lic htig bei-
trags lic htig nach K mm l bgabenrecht
G r gesc h ss
R rtr gs ertric htlinie
rei beitragsrei
Ist. r. l rstüc mmer
l c henn tz gs l
G Gesch h ssl c henzahl
GRZ Gr l c henzahl
mm ert er r g ü ber die Gr s tze ür ie r mittl g er er e hrs erte
Gr stüc e
i. . im ittel
KAG K mm l bgabengesetz
KG Kellergesch ss
m r t meter
K r malherstell gs ste
G bergesch ss
ttel c h
Stc . tuc
t l. tell l tz
R c h ertrichtlinie
R ergleichs ertrichtlinie
I. hn l c he
G ertele te Gesc h ssl c henzahl