

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!**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das

Dreifamilienhaus
mit Garage

in

89077 Ulm-Söflingen, Ochsenegasse 40

(Amtsgericht Ulm – Vollstreckungsgericht, AZ 2 K 11/25)



Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inklusive Anhang. Es wurde in vier schriftlichen Ausfertigungen und elektronisch als pdf-Datei für den Auftraggeber erstattet.

Inhalt

1	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt.....	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025	3
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	4
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftrag- geber.....	4
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung.....	4
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
2.4	Zeitpunkte	5
3	Tatsächliche Eigenschaften	6
3.1	Lage und Standort	6
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	9
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	11
4	Rechtliche Gegebenheiten	18
4.1	Grundbuch	18
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	19
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	21
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	22
6	Bewertung.....	24
6.1	Verfahrenswahl	24
6.2	Bodenwertermittlung	25
6.3	Ertragswertverfahren	26
6.4	Sachwertverfahren	34
7	Bemessung des Verkehrswerts	41
7.1	Definition	41
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	41
7.3	Ergebnis.....	42
8	Schlussbemerkungen	43

Anhang

1 Zusammenfassung

1.1 Objekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebaut-
tes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausge-
bautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Dachspitz und mit Gara-
ge und Stellplätzen in 89077 Ulm-Söflingen, Ochsen-gasse 40.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft / BV Flst.	Flächen
1	Dreifamilienhaus	71.181 / 1 187	Grund 213 m ² Wohnfl. 135,95 m ² BGF 323,67 m ²

1.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
1	Dreifamilienhaus	gut	gut

1.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025

Dreifamilienhaus	
Rohertrag p. a.	18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	3.832,00 €
Reinertrag p. a.	14.168,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,25%
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale	+3.000,00 €
Ertragswert	490.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	209.000,00 €
Bodenwert	132.000,00 €
Sachwertfaktor	1,40
Sachwert	490.000,00 €
Verkehrswert (gerundet)	490.000,00 €

2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Ulm, Vollstreckungsgericht, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm vom 12.06.2025 wurde der Sachverständige mit der Erstattung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß §74a Abs. 5 ZVG beauftragt (AZ.: 2 K 11/25).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um ein einseitig angebautes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Dachspitz und mit Garage und Stellplätzen in 89077 Ulm-Söflingen, Ochsenegasse 40.

Teilnehmer am Ortstermin waren Herr (Antragssteller) und Herr (Vertretung des Antragsgegners).

Zuständiger Sachverständiger Dipl. Betriebswirt (FH) Werner Penschke, von der IHK Ulm öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und zertifizierter Sachverständiger (DIA).

Mitwirkung bei der Gutachtenerstattung durch Herrn Ferdinand Penschke, Student der Betriebswirtschaftslehre (HBC).

2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung

Der Ermittlung der Verkehrswerte für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung §194 BauGB zugrunde.

2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum der Unterlage
Lageplan mit Luftbild	Geoportal BW	09.09.2025
Grundbuchauszug	Auftraggeber	21.02.2025
Pläne	Eigentümer	Mai 1950 /27.05.1959
Auskunft betr. B-Plan	Stadt Ulm	09.09.2025
Mietverträge EG, OG, DG	Eigentümer	diverse
Energieausweis	Eigentümer	07.06.2016

2.4 Zeitpunkte

Auftragsdatum:	16.06.2025
Tag der Objektbegehung:	24.07.2025
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	10.09.2025
Qualitätsstichtag*:	24.07.2025
Wertermittlungstichtag**:	24.07.2025

* Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.

** Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.

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

3 Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Lage und Standort

Anschrift: 89077 Ulm-Söflingen
Ochsengasse 40
Bundesland: Baden-Württemberg
Kreis: Stadtkreis Ulm
Gemarkung: Ulm Flur 003 (Söflingen)

Makrolage:

Ulm, Universitätsstadt an der Donau, ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit gegenwärtig ca. 130.000 Einwohnern und somit eine der kleinsten Großstädte des Landes. Die Stadt ist Sitz des Alb-Donau-Kreises und gehört zur Region Donau-Iller innerhalb des Regierungsbezirks Tübingen, zu der auch bayerische Gebiete gehören. Zur wirtschafts- und kulturelevanten Einwohnerzahl ist jedoch auch die bayerische Nachbarstadt Neu-Ulm zu rechnen, so dass sich für die Doppelstadt eine effektive Größe von rund 190.000 Einwohnern ergibt. Die Zusammenarbeit beider Städte zeigt sich im gemeinschaftlichen Internetportal und in der Wahrnehmung gemeinsamer Aufgaben wie Wirtschaftsförderung oder Energie und ÖPNV (SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm).

Ulm verfügt über alle Infrastruktureinrichtungen einer Großstadt. So finden sich eine Universität und zwei Fachhochschulen, Verwaltungen, Handelsbetriebe und vielzähliges Gewerbe aus dem sekundären und tertiären Sektor in der Stadt an der Donau. Der Bestand an Unternehmen und Arbeitsplätzen ist gut, die Arbeitslosenquoten sind so niedrig, dass nahezu von Vollbeschäftigung gesprochen werden kann.

Überregionale Verkehrsanbindungen bestehen über die Autobahnen A7 und A8 sowie die Bundesstraßen B10, B30, B28 und B311. Ulm besitzt einen ICE-Bahnhof an der Strecke München-Stuttgart sowie Anschluss an weitere regionale Bahnlinien. Durch den Ausbau der Zugverbindungen und der Autobahnen nach Stuttgart und München gewinnt Ulm als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort weiter an Attraktivität.

Die kulturelle Vielfalt, die abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten und bezahlbares Wohnen machen Ulm zu einem interessanten und attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

Entfernungen:	Stuttgart	94 km
	München	146 km
	Bodensee	107 km

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Söflinger Stadtteilkern in einem Mischgebiet. Söflingen weist eine reichhaltige eigene Geschichte auf und wurde vor über 100 Jahren nach Ulm eingemeindet; noch heute versprüht der Stadtteil mit seinem historischen Ortsbild Charme und Eigenständigkeit und gilt als beliebter Wohnstandort innerhalb von Ulm.

Das Bewertungsobjekt liegt rund 100 m östlich des stadtbildprägenden Klosterhofs an der Ochsengasse, einer Seitenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die im Bereich des Bewertungsobjekts als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert ist. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von einer dichten innerstädtischen Bebauung, überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Grünflächen sind durch die dichte Bebauung in der direkten Umgebung nur begrenzt vorhanden, jedoch beginnt rund 200 m westlich eine Parkanlage entlang des Blaukanals.

Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung im privaten Verkehr und im ÖPNV. Die Verkehrsachsen Söflinger Straße und Blaubeurer Straße sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Haltestelle „Söflingen“ ist fußläufig in drei Minuten erreichbar, hier halten neben der Straßenbahn Linie 1 (Söflingen-Böfingen) mehrere Buslinien.

Die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Hausarzt, Gastronomieangebote, Fachhandel etc.) sind vom Bewertungsobjekt gut fußläufig erreichbar, ebenso wie Kindergärten und die Grundschule im Klosterhof.

Insgesamt handelt es sich um eine zentrale Wohnlage an einem beliebten Wohnstandort.

Entfernungen:	Rathaus Söflingen	350 m
	KiTa	250 m
	Grundschule	250 m
	Allgemeinmediziner	150 m
	Haltestelle Söflingen	250 m
	Edeka	500 m

Lage im Gebäude:

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an der Gebäuderückseite, von Norden, in das zentrale Treppenhaus, über das sämtliche Geschossebenen erschlossen werden. Im Untergeschoss liegen neben dem Flur die Waschküche, der Heizraum, das Öllager und ein Gewölbekeller.

Im Erdgeschoss liegt eine 2-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Im Obergeschoss liegt ebenfalls eine 2-Zimmer-Wohnung, der Grundriss ist hierbei identisch zu der Wohnung im Erdgeschoss.

Im ausgebauten Dachgeschoss liegt eine 2-Zimmer-Wohnung, diese umfasst Flur, Bad, ein Wohnzimmer mit offener Küche und ein Schlafzimmer.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Dachspitz erfolgt vom Flur der Wohnung im Dachgeschoss über eine Holzklappleiter.

Insgesamt sind die Wohnungsgrundrisse als durchschnittlich zu bewerten. Die Belichtungsverhältnisse sind überwiegend gut und die Raumaufteilungen und -zuschnitte sind gut nutzbar. Jedoch fehlen den Wohnungen Balkone.

An der nördlichen Grundstücksgrenze liegt die Garage. Die Zufahrt erfolgt über die befestigte Hoffläche, die östlich des Wohnhauses verläuft. Auf dem Hof können etwa zwei PKW's parken, ohne die Zufahrt zur Garage einzuschränken.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Baugrund:

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde kein Auftrag erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen.

Allgemein bekannt sind die schwierigen Baugrundverhältnisse im Bereich des sog. „Urdonautals“, dem heutigen Blautal, denen bei aktuellen Baumaßnahmen durch Pfahlgründungen entgegen getreten werden. Hiervon ist ein Teil von Söflingen betroffen; an der Garage und an der Hofmauer sind Setzungsspuren festgestellt worden, die hiermit möglicherweise im Zusammenhang stehen.

Topographische Lage des Grundstücks:

Eben.

Erschließung:

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Ochsen-gasse, von hier erfolgen der Zugang zum Wohnhaus und die Zufahrt zu den Stellplätzen. Die genaue Lage der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht in Erfahrung gebracht.

Grundstücksausnutzung:

Normale bauliche Ausnutzung eines nahezu rechteckig geschnittenen Grundstücks im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Grundstücksfläche	213 m ²
bebaut mit:	
Dreifamilienhaus	ca. 73 m ²
Garage	ca. 25 m ²
Summe	98 m ²

Die überbaute Fläche des Dreifamilienhauses wurde anhand der vorliegenden Pläne, die überbaute Fläche der Garage anhand des Katasters, je mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit neu

ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angabe dient nur als Grundlage für diese Bewertung.

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

3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung:

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung, die vorliegenden Bauunterlagen und die ergänzenden Angaben der Auftraggeber zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

Bauwerk:

Art: Einseitig angebautes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachspitz.

Nutzung: Wohnwirtschaftliche Nutzung.

Baujahr: 1950 Wiederaufbau Wohnhaus, Gewölbekeller historischen Ursprungs,
1959 Ausbau Dachgeschoss mit Errichtung Gauben.

Außenanlage: Hofffläche und Hauszugang mit Betonpflastersteinen, Fläche vor Garage betoniert. Einfriedung mit Massivmauer.

Nebengebäude: Garage in massiver Bauweise unter Flachdach mit Bitumendeckung, Holzflügeltor. Licht- und Stromanschluss vorhanden.

Raumaufteilung: Die beigelegten Pläne stellen weitestgehend die genehmigte Raumsituation dar.

Über den Ausbau im Dachgeschoss la-
gen keine Pläne vor.

Baukörper:

Baukonstruktion:	Herkömmliche Massivbauweise.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Außenwände:	Im Untergeschoss Beton, Gewölbekeller in Ziegel. Ab Erdgeschoss Mauerwerk, vermutlich in Hohlblocksteinen. Ältere Außenwärmedämmung.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecken:	Über Untergeschoss Massivdecke, ab Erdgeschoss Holzbalkendecken. Im Dachspitz ist über der Dachgeschossde- cke teilweise Mineralwolle lose ausge- breitet.
Treppenhaus:	UG-EG Massivtreppe mit Fliesenauflage. EG-DG Holztreppe mit Holzgeländer, teilweise mit PVC-Auflage. DG-DS Holzklappleiter.
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, Wärme- dämmung im Dachgeschoss mit Mine- ralwolle, im Dachspitz keine Dämmung. Keine Hinterlüftung oder Unterspannfolie. Dachdeckung mit Frankfurter Pfannen. Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Gau- be an Nord- und Südseite.
Hauseingang:	Ältere Haustüre aus Aluminium mit Glas- Ausschnitt, vermutlich thermisch nicht entkoppelt. Klingelanlage mit automati- schem Türöffner und Gegensprechein- richtung. Überdachung des Hauseingangs mit Me- tall-Holz-Konstruktion mit Wellplexiglas- dach. Befestigt an Fassade und Garage.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich.

Technische Ausrüstung:

Wasser/Abwasser und
Stromversorgung:

Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt übers Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.

Heizung:

Öl-Zentralheizung Fabrikat „Brötje“ mit Warmwasser-Standspeicher, Baujahr ca. 2008. Öllager mit 4 Kunststofftanks à 750 Liter. Wärmeabgabe über Heizkörper mit Thermostatventilen.

Ausstattung:

Fenster:

Überwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster, Baujahr 2007 und 2009, im Erd- und Obergeschoss überwiegend mit Kunststoffrollladen.

Türen:

Türen und Zargen aus Holz mit Anstrich, überwiegend bauzeitlich, im Dachgeschoss neue Wohnungstür.

Fußböden:

Untergeschoss

Flur	Beton
Heizraum	Beton
Waschküche	Beton
Öllager	Beton
Gewölbekeller	Ziegel

Erdgeschoss

Treppenhaus	Feinsteinzeugfliesen
Flur	Laminat
Bad	Fliesen
Küche	Laminat
Wohnzimmer	Laminat
Schlafzimmer	Laminat

Obergeschoss

Treppenhaus	PVC
Flur	Vinyl
Bad	Fliesen
Küche	Vinyl
Wohnzimmer	Vinyl

	Schlafzimmer	Vinyl
	<u>Dachgeschoss</u>	
	Treppenhaus	Holz
	Flur	Laminat
	Bad	Fliesen
	Wohnzimmer	Laminat
	Schlafzimmer	Laminat
	<u>Dachspitz</u>	
	Bühne	Holzdielen
Wände:	<u>Untergeschoss</u>	
	Flur	Putz
	Heizraum	Putz
	Waschküche	Putz
	Öllager	Putz
	Gewölbekeller	Putz
	<u>Erdgeschoss</u>	
	Treppenhaus	Putz
	Flur	Raufasertapete
	Bad	Fliesen
	Küche	Raufasertapete + Fliesen
	Wohnzimmer	Raufasertapete
	Schlafzimmer	Raufasertapete
	<u>Obergeschoss</u>	
	Treppenhaus	Raufasertapete
	Flur	Raufasertapete
	Bad	Fliesen
	Küche	Raufasertapete + Fliesen
	Wohnzimmer	Raufasertapete
	Schlafzimmer	Raufasertapete
	<u>Dachgeschoss</u>	
	Treppenhaus	Raufasertapete
	Flur	Raufasertapete
	Bad	Fliesen + Putz
	Wohnzimmer	Raufasertapete
	Schlafzimmer	Raufasertapete
	<u>Dachspitz</u>	
	Bühne	Putz + Mauerwerk
Decken:	<u>Untergeschoss</u>	
	Flur	Putz
	Heizraum	Putz
	Waschküche	Putz

Öllager	Putz
Gewölbekeller	Putz
<u>Erdgeschoss</u>	
Treppenhaus	Putz
Flur	Raufasertapete
Bad	Raufasertapete
Küche	Raufasertapete
Wohnzimmer	Raufasertapete
Schlafzimmer	Raufasertapete
<u>Obergeschoss</u>	
Treppenhaus	Raufasertapete
Flur	Raufasertapete
Bad	Raufasertapete
Küche	Raufasertapete
Wohnzimmer	Raufasertapete
Schlafzimmer	Raufasertapete
<u>Dachgeschoss</u>	
Treppenhaus	Raufasertapete
Flur	Raufasertapete
Bad	Putz
Wohnzimmer	Raufasertapete
Schlafzimmer	Raufasertapete
<u>Dachspitz</u>	
Bühne	Dachuntersicht

Sanitäre Ausstattung:

Untergeschoss

Waschküche mit WM-Anschlüssen und 1 WB.

Erdgeschoss

Bad mit 1 WA, 1 WB und 1 wandhängenden WC mit Unterputzspülkasten.

Obergeschoss

Bad mit 1 WA, 1 WB und 1 wandhängenden WC mit Unterputzspülkasten.

Dachgeschoss

Bad mit 1 DU, 1 WB und 1 wandhängenden WC mit Unterputzspülkasten.

Die Sanitäranlagen wurden jeweils ca. 2009 erneuert.

Elektroinstallation:

Einfache Ausstattung mit wenig Steckdosen und Lichtauslässen. Soweit erkennbar dreiphasige Installation mit FI-Schutzschalter. Jede Wohnung mit Haustürsprechanlage.

Besonderheiten: Keine.

Zubehör/Inventar: Nach Angabe während der Besichtigung stehen die Einbauküchen im Eigentum des Hauseigentümers und sind mitvermietet. Diese werden mit einem durchschnittlichen pauschalen Wertansatz von 1.000,00 € pro Einbauküche bewertet.

Zustandsbeschreibung:

Schäden: An der Fassade treten Putzschäden und -abplatzungen auf.
In der Einfriedungsmauer haben sich starke Risse gebildet.
In der Garage treten an mehreren Stellen massive Putzschäden und Rissbildungen auf.
Die Fassadenanschlüsse der Eingangsüberdachung sind schadhaft.
Im Untergeschoss treten an zahlreichen Stellen kleinere Putz- und Feuchteschäden auf.
Die Bodenfliesen des Bads im Dachgeschoss sind teilweise gerissen, da die Fliesen direkt auf dem Holzboden verlegt wurden.
Das Laminat im Wohnzimmer des Dachgeschosses ist schadhaft.
An den Türen und Zargen zeigen sich teilweise stärkere Abnutzungsspuren.
Die Holzteile im Außenbereich (Gauben, Garagentor) weisen Verwitterungsspuren auf.

Mängel: Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird das Bewertungsobjekt heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Gesamteindruck: Älteres Mehrfamilienhaus in einfachem Zustand in gefragter Wohnlage.

Quantitäten:

Grundstück	213 m ²
Brutto-Grundfläche	323,67 m ²
Wohnfläche	135,95 m ²

Die Brutto-Grundfläche und die Wohnfläche wurden anhand der vorgelegten Unterlagen mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit neu ermittelt. Die Grundstücksgröße wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

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

4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von: Amtsgericht Ulm
Gemeinde Ulm
Grundbuch von Ulm
Nr. 71181

Bestandsverzeichnis:

Nr. 1	Flst. 187 Flur 003	Ochsengasse 40 Gebäude- und Freifläche	213 m ²
-------	-----------------------	---	--------------------

Eigentümer:

- 3 1
 - Anteil 1/3 –
- 2
 - Anteil 1/3 –
- 3
 - Anteil 1/3 –

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr. 4 betr. BVNr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-
schaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 17.02.2025 (2 K 11/25).

Anmerkung:

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass sich aus dieser Eintra-
gung keine gesonderten Werteeinflüsse ergeben.

Grundpfandrechte:

Eventuelle Eintragungen in Abt. III beeinflussen den Barwert, nicht aber
den Verkehrswert und werden daher nicht berücksichtigt und nicht
wiedergegeben.

4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht (Bauvorschriften):

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans „Hofstraße“, rechtskräftig seit dem 10.11.1903. Dieser enthält Baugrenzen. Ferner gilt die Ortsbausatzung von Söflingen, rechtskräftig seit dem 31.10.1906. Diese enthält unter andere Vorschriften zu zulässigen Gebäudehöhen und Abstandsflächen.

Die weitere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks orientiert sich an §34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Es wird zu den Wertermittlungstichtagen ungeprüft davon ausgegangen, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. erhoben und bezahlt sind. Eine Auskunft wurde hierzu nicht eingeholt.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. §3 Abs. 4 ImmoWertV2021

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bauordnungsrecht:

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Genehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass das Bauvorhaben laut Planung genehmigt ist, da die vorgelegten Pläne Genehmigungsvermerke der Stadt Ulm beinhalten.

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

Denkmalschutz:

In Hinblick auf das Baujahr des Bewertungsobjektes wird zugrunde gelegt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Altlasten:

Im Zuge der Begehung ergaben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten. Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

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

4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Miet- und Pachtverhältnisse:

Das Wohnhaus ist vollständig vermietet. Nach den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen stellen sich die Mietverträge zusammengefasst wie folgt dar:

Whg	Mieter	seit	Kaution	BKV	Wfl.	Miete	m²-Miete
EG		09/2017	860,00 €	ja	46,75	460,00 €	9,84 €
OG		04/2024	1.240,00 €	ja	49,38	620,00 €	12,56 €
DG		04/2025	920,00 €	ja	39,81	460,00 €	11,55 €
Summe						1.510,00 €	11,33 €

* Zur Wohnung ist ein Stellplatz mitvermietet.

Die Mietverhältnisse laufen nach Angabe während der Besichtigung störungsfrei. Die Mietverträge lagen dem Sachverständigen vor. Es handelt sich um standartmäßige Formularmietverträge; die Laufzeiten sind je unbefristet.

Verwalter:

Ein externer Verwalter ist nach Angabe nicht bestellt.

5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation:

Die deutsche Wirtschaft befand sich ein Jahrzehnt lang in einer prosperierenden Phase. Die Beschäftigungssituation ist speziell in der Region sehr gut, die Arbeitslosenzahlen sind so niedrig, dass nahezu von Vollbeschäftigung gesprochen werden kann. Grund hierfür ist jedoch auch der wachsende Fachkräftemangel, der die Unternehmer für große Herausforderungen stellt. Das Konsum- und Investitionsverhalten der privaten Haushalte ist noch wirtschaftsfreundlich, hat aber wegen der Energiepreisisiken Zurückhaltung entwickelt. Am Immobilienmarkt wurde das Ende des Immobilienbooms beobachtet. Die Zinsen sind deutlich gestiegen und die Nachfrage nach Immobilien ist gefallen. In jüngster Zeit finden wieder Zinssenkungen durch die EZB statt, und am Markt ist eine Stabilisierung erkennbar.

Der Großraum Ulm/Neu-Ulm glänzt im Vergleich zu anderen B-Standorten durch seine hohe Wirtschafts- und Innovationskraft. Zahlreiche Projekte wurden auf den Weg gebracht (ICE-Strecke Ulm-Wendlingen und Ulm-Augsburg, Neue Mitte Ulm, Neu-Ulm 21, ICE-Bahnhof Ulm, Erweiterung Uni, Containerbahnhof und Gewerbegebiet Ulmer Norden etc.) und lassen Ulm und die Region gut gerüstet für eine gute zukünftige Entwicklung wirken. Aus diesen Gründen findet sich die Region Ulm/Neu-Ulm regelmäßig in unterschiedlichen Städterankings auf den vorderen Plätzen. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und zieht Fachkräfte aus der nahen und weiteren Umgebung an. Daher ist die Region Zuzugsgebiet.

Wegen des Anstiegs der Darlehenszinsen hat sich am Immobilienmarkt eine deutliche Zurückhaltung entwickelt. Das aus diesem Grund wachsende Angebot gibt den Kaufinteressenten noch mehr Zeit in der Auswahl. Daher ist die Preisentwicklung der Vorjahre nicht nur zum Erliegen gekommen, sondern es sind sogar rückläufige Tendenzen eingetreten. Zunehmend beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt und stellen die Immobilieneigentümer vor zusätzliche Herausforderungen.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, bei nur geringem Angebot. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer beliebten Wohnlage, so dass trotz der fehlenden Balkone eine gute Vermietbarkeit gegeben ist.

Verkäuflichkeit:

Die Veräußerbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht eine gute Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern zum Kauf. Positiv wirken sich hier die gute Vermietbarkeit und die gute Lage aus. Die anstehenden energetischen Sanierungen sind wertmäßig relevant, das heißt im Preis berücksichtigt, schränken aber die Veräußerbarkeit nicht ein. Vielmehr kann ein Erwerber bzw. Eigentümer hiermit steuerliche Effekte nutzen und eventuell auf Fördermittel zugreifen.

Energieeinsparverordnung:

Es lag ein Energieausweis vor, der als Verbrauchsausweis am 07.06.2016 von der ABM Energie Service GmbH, Knautnaundorfer Straße 223, 04249 Leipzig ausgestellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wird hierin mit 128,3 kWh/(m²a) und der Primärenergiebedarf mit 141,2 kWh/(m²a) ausgewiesen. Dies entspricht den Energieeffizienzklassen „D und E“. Als Modernisierungen werden empfohlen:

- Verbesserung der Dämmung des Dachs
- Dämmung der Heizverteileitungen

Umsatzsteuer:

Bei sämtlichen Werten - einschließlich der Ansätze der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes - wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wird. Der Verkehrswert beinhaltet daher **keine** Vorsteuer.

6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt der Preisvergleich auf Basis des Ertrags, deshalb kommt bei diesem Gebäudetypus das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Voraussetzung ist, dass geeignete, das heißt aus dem Marktgeschehen abgeleitete Liegenschaftszinssätze vorliegen. Da dies gegeben ist, kann das Ertragswertverfahren angewendet werden. Grundlage bilden hierbei die marktüblich aus der Immobilie zu erzielenden Reinerträge, also gemindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird in einen auf Grund und Boden entfallenden Teil (sog. Bodenwertverzinsung), dessen Zufluss „ewig“ zugrunde gelegt wird, und in einen auf das Bauwerk entfallenden Teil (sog. Gebäudereinertrag), der nur bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer fließt, aufgeteilt. Die Summe aus Bodenwert und Barwert baulicher Anlagen (Gebäudereinertrag multipliziert mit dem Barwertfaktor) ergeben den Ertragswert der Immobilie.

Ferner wird ergänzend das Sachwertverfahren durchgeführt, bei dem der Preisvergleich auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung erfolgt. Grundlage bilden hierbei im Wesentlichen die alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert. Die Summe führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Vielmehr ist das Ergebnis mit einem Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen. Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren werden teilweise von den Gutachterausschüssen der Gemeinden aus abgeschlossenen Kaufverträgen ermittelt (ferner sind auch der einschlägigen Literatur geeignete Werte zu entnehmen). Diese lassen sich mit Modifizierung auf das Bewertungsobjekt übertragen. Es handelt sich somit um eine Abbildung des Marktgeschehens. Unter der Voraussetzung, dass geeignete Sachwertfaktoren verwendet werden, führt das Sachwertverfahren zu einer geeigneten Einschätzung des Verkehrswertes und bietet damit eine Überprüfungsmöglichkeit des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Der Bodenwert als Eingangsgröße des Sach- und Ertragswertverfahrens wird zunächst separat ermittelt.

6.2 Bodenwertermittlung

Nach den Angaben des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm im Bodenrichtwert-Informationssystem Baden-Württemberg liegt für die Zone, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, zum Stichtag 01.01.2025 für die Nutzungsart „Gemischte Baufläche“ und eine zweigeschossige Bebauung folgender Bodenrichtwert vor:

bis 2 Vollgeschosse 620,00 €/m²

Das Grundstück entspricht hinsichtlich seiner wertrelevanten Merkmale dem Richtwertgrundstück und ist lagetypisch. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird als nicht erforderlich erachtet.

Der Bodenrichtwert ist stichtagsnah. Ferner verläuft die allgemeine Bodenwertentwicklung derzeit in etwa gleichbleibend, mit vereinzelten rückläufigen Tendenzen. In guten Lagen wie der des Bewertungsobjektes herrscht jedoch nach meinen Beobachtungen Preisstabilität. Eine Indexierung des Bodenrichtwerts wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Darauf aufbauend wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Bereich	Fläche	Ansatz	Bodenwert (gerundet)
Flst. 187	213 m ² x	620,00 €/m ² =	132.000,00 €

6.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren stellt sich nach § 31 bis 34 ImmoWertV2021 im Schema wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Reinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlagen} \\ \times & \text{Barwertfaktor} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ +/- & \text{Berücksichtigung besonderer objektspezifischer} \\ & \text{Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Bodenwertverzinsung errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und dem Bodenwert, der Barwertfaktor errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Eingangsgrößen für das Ertragswertverfahren sind demnach:

Rohertrag
Bewirtschaftungskosten
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
Liegenschaftszinssatz
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.

Rohertrag:

Grundlage für die Bewertung des Rohertrages sind die Wohnflächen, die anhand der vorgelegten Unterlagen wie folgt ermittelt wurden. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung ausreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

Stockwerk	Anr.	Länge	Breite	Fläche
<u>Erdgeschoss</u>				
Flur	1,00 x	1,20 m	x 1,75 m	= 2,10 m ²
Bad	1,00 x	2,70 m	x 1,75 m	= 4,73 m ²
	-1,00 x	0,50 m	x 0,50 m	= -0,25 m ²
Küche	1,00 x	3,89 m	x 2,95 m	= 11,48 m ²
Wohnzimmer	1,00 x	3,60 m	x 4,25 m	= 15,30 m ²
Schlafzimmer	1,00 x	3,60 m	x 4,13 m	= 14,85 m ²
Summe				48,20 m ²
abz. Putz 3,00%				-1,45 m ²
Wohnfläche Wohnung EG				46,75 m²
<u>Obergeschoss</u>				
Flur	1,00 x	1,20 m	x 1,75 m	= 2,10 m ²
Bad	1,00 x	2,83 m	x 1,75 m	= 4,95 m ²
	-1,00 x	0,50 m	x 0,50 m	= -0,25 m ²
Küche	1,00 x	4,02 m	x 3,08 m	= 12,38 m ²
Wohnzimmer	1,00 x	3,73 m	x 4,38 m	= 16,34 m ²
Schlafzimmer	1,00 x	3,73 m	x 4,13 m	= 15,39 m ²
Summe				50,91 m ²
abz. Putz 3,00%				-1,53 m ²
Wohnfläche Wohnung OG				49,38 m²
<u>Dachgeschoss</u>				
Flur	1,00 x	1,20 m	x 4,35 m	= 5,22 m ²
Bad	1,00 x	1,00 m	x 2,00 m	= 2,00 m ²
	0,50 x	0,80 m	x 2,00 m	= 0,80 m ²
	-1,00 x	0,50 m	x 0,50 m	= -0,25 m ²
Wohnzimmer	1,00 x	3,50 m	x 4,50 m	= 15,75 m ²
	1,00 x	0,90 m	x 1,20 m	= 1,08 m ²
	1,00 x	0,50 m	x 3,75 m	= 1,88 m ²
	0,50 x	0,80 m	x 3,30 m	= 1,32 m ²
Schlafzimmer	1,00 x	2,15 m	x 4,65 m	= 10,00 m ²
	1,00 x	0,90 m	x 2,60 m	= 2,34 m ²
	0,50 x	0,80 m	x 2,28 m	= 0,91 m ²
Summe				41,04 m ²
abz. Putz 3,00%				-1,23 m ²
Wohnfläche Wohnung DG				39,81 m²

Zur Bewertung der marktüblich erzielbaren Mieten für die Wohnungen wird auf den Mietspiegel 2023 der Städte Ulm und Neu-Ulm zurückgegriffen. Der Mietspiegel trat am 12.11.2023 in Kraft und gilt für zwei Jahre.

Aus Tabelle 1 des Mietspiegels ergeben sich folgende Basismieten für die Baujahresgruppe „1955-1964“:

30 – 45 m ² Wohnfläche	8,80 €/m ²
45 – 60 m ² Wohnfläche	8,05 €/m ²

Aus Tabelle 2 des Mietspiegels ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

Zu-/Abschlagsmerkmale	Zu-/Abschlag in %	betrifft
Teilmodernisierung Stufe 1	+2,00%	alle
Standard-Einbauküche	+4,00%	alle
Fenster im Bad oder Lüftungsanlage (mind. Abluft)	+2,00%	alle
Zone 1: kürzester Abstand zum nächsten C-Versorgungszentrum kleiner o. gleich 1.000 m*	-3,00%	alle
Distanz zur nächsten Schule kleiner oder gleich 250 m*	+1,00%	alle
Distanz zum nächsten Supermarkt kleiner oder gleich 300 m*	+1,00%	alle
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle kleiner oder gleich 100 m*	+1,00%	alle
Summe	+8,00%	alle

Darauf aufbauend ergeben sich folgende durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten:

Whg	Basismiete	Zu-/Abschlag	ortsübliche Miete
EG	8,05 €/m ²	+8,00%	8,69 €/m ²
OG	8,05 €/m ²	+8,00%	8,69 €/m ²
DG	8,80 €/m ²	+8,00%	9,50 €/m ²

Für die Lage in einer beliebten Wohnlage erfolgt ein Aufschlag auf der Grundlage von Erfahrungswerten in Höhe von **+10,00%**.

Der Mietspiegel ist gültig seit dem 12.11.2023 und damit zum Bewertungsstichtag über eineinhalb Jahre alt. Da sich die Mieten in Ulm im Steigen befinden, erfolgt eine Indexierung in Höhe von **+5,00%**.

Darauf aufbauend ergeben sich folgende marktüblichen Vergleichsmieten:

Wohnung EG	10,04 €/m²
Wohnung OG	10,04 €/m²
Wohnung DG	10,98 €/m²

Die Vergleichspreise für Garagen liegen nach meinen Erfahrungswerten an vergleichbaren Standorten in einer Größenordnung zwischen 60,00 und 100,00 €/Stellplatz monatlich, im Zusammenhang mit einem Wohnraummietvertrag. In Hinblick auf den schlechten Zustand und die Ausstattung erfolgt der Ansatz deutlich unterhalb der Erfahrungswerte. Sachverständig wird der Mietwert der Garage mit **40,00 €/Stpl.** begutachtet.

Die beiden Stellplätze im Freien werden in Hinblick auf den Parkdruck in der Umgebung sachverständig mit einem Mietwert von **30,00 €/Stpl.** begutachtet.

Ermittlung des Rohertrages:

Bereich	Ansatz	Monatl. Kaltmiete	Jährliche Kaltmiete
Wohnung EG	46,75 m ² x 10,04 €/m ²	470,00 €	5.640,00 €
Wohnung OG	49,38 m ² x 10,04 €/m ²	495,00 €	5.940,00 €
Wohnung DG	39,81 m ² x 10,98 €/m ²	435,00 €	5.220,00 €
Garage	1 Stellplatz à 40,00 €	40,00 €	480,00 €
Stellplätze	2 Stellplätze à 30,00 €	60,00 €	720,00 €
Rohertrag		1.500,00 €	18.000,00 €

Die tatsächlich gezahlte Miete beträgt aktuell 1.510,00 €. Die nachfolgende Bewertung erfolgt auf Basis des ermittelten Rohertrags. Auf die Berechnung eines Overrents wird wegen Geringfügigkeit verzichtet.

Bewirtschaftungskosten:

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§32 Abs. 1 ImmoWertV2021)

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

Verwaltungskosten
Instandhaltungskosten
Mietausfallwagnis
Betriebskosten

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung (§32 Abs. 2 ImmoWertV2021). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV2021.

		Verwaltungskosten p.a.
Dreifamilienhaus	3 WE à 433,00 €	1.299,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während der Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (§32 Abs. 3 ImmoWertV2021). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten und in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV2021.

	Ansatz	Instandhaltungskosten p.a.
Dreifamilienhaus	135,95 m ² x 14,10 €/m ²	1.917,00 €
Garage	106,00 € / Stück	106,00 €
Summe		2.023,00 €

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§32 Abs. 4 ImmoWertV2021). Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit vom Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % d. Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
Dreifamilienhaus	2,00% aus 18.000,00 €	360,00 €

Betriebskosten (§32 Abs. 1 ImmoWertV2021). Sie sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Bei der Vermietung von Wohnraum erfolgt in der Praxis keine volle Umlegung auf den Mieter. Der Ansatz basiert auf Erfahrungswerten.

	Betriebskosten p.a.
Dreifamilienhaus	150,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

Dreifamilienhaus	
Verwaltungskosten	1.299,00 €
Instandhaltungskosten	2.023,00 €
Mietausfallwagnis	360,00 €
Betriebskosten	150,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten (gerundet)	3.832,00 €
Bewirtschaftungskosten in Prozent des Jahresrohertrages	21,28%

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rund **21,00%** des Rohertrages im Bereich der üblichen Erfahrungswerte für kleine Mehrfamilienhäuser.

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§4 Abs. 3 ImmoWertV2021).

Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Wohnhaus im Jahr 1950 errichtet; dabei wurde mit dem Gewölbekeller Bausubstanz des Vorgängerbaus einbezogen. 1959 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und die Gauben errichtet. Seither fanden einzelne Maßnahmen statt, die zu einer Verjüngung des Bewertungsobjektes geführt haben. So wurde die Heizung erneuert, die Fenster getauscht, die Elektrik teilweise erneuert und die Bäder sowie der Innenausbau der Wohnungen modernisiert. Ferner wurde eine Außenwärmedämmung angebracht. Eine grundlegende Sanierung wurde bislang jedoch noch nicht durchgeführt. Ferner liegen die Maßnahmen überwiegend bereits

wieder einige Jahre in der Vergangenheit. Auch die Qualität der Maßnahmen ist in einzelnen Bereichen als einfach zu beurteilen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt von den Teilnehmern im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zur Preisfindung mit anderen Objekten aus der Zeit Anfang der 80er Jahre verglichen. Das rechnerische Baujahr wird darauf aufbauend mit 1980 bewertet.

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser von 80 Jahren ergibt sich für das Ertragswertverfahren eine Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag von **35 Jahren**. Dies ist in Hinblick auf den vorgefundenen Objektzustand angemessen.

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. (§21 Abs. 2 ImmoWertV2021).

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025 folgende Liegenschaftszinssätze für die Nutzungsart Drei- und Vierfamilienhäuser:

Objektart	Vertragsjahr	Baujahr	Spanne	Mittel
Drei- und Vierfamilienhäuser	2023+2024	alle	0,1 bis 2,9%	1,5%

Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung.

Der Liegenschaftszinssatz ist risikoadjustiert zu wählen, weil sich die Risikoerwartungen der Marktteilnehmer im Liegenschaftszinssatz niederschlagen.

Das Bewertungsobjekt liegt in guter Lage in Ulm, hieraus ergibt sich eine Tendenz zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz. Das Grundstück ist im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung normal groß, so dass der Bodenwertanteil durchschnittlich ausfällt; hieraus ergibt sich eine Tendenz zu einem mittleren Liegenschaftszinssatz. Die Restnutzungsdauer liegt leicht über dem Durchschnitt der ausgewerteten Kaufverträge des Gutachterausschusses; hieraus ergibt sich eine geringe Tendenz zu einem höheren Liegenschaftszinssatz.

Insgesamt wird der objektbezogen angepasste Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjekts sachverständig und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte mit **1,25%** begutachtet.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. (§8 Abs. 3 ImmoWertV2021).

Der Zustand des Bewertungsobjekts ist über die Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer bereits angemessen berücksichtigt. Ein gesonderter Abschlag wegen vorhandener Schäden und Mängel wird als nicht mehr erforderlich erachtet.

Die Einbauküchen in den Wohnungen werden mit einem pauschalen, durchschnittlichen Wertansatz von 1.000,00 € pro Stück, mithin **3.000,00 €** in Summe berücksichtigt. Weitere Feststellungen wurden nicht getroffen.

Berechnung des Ertragswerts:

	Dreifamilienhaus
Rohertrag	18.000,00 €
- Bewirtschaftungskosten	3.830,00 €
= Reinertrag	14.170,00 €
- Bodenwertverzinsung (132.000,00 € / 1,25%)	1.650,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	12.520,00 €
x Barwertfaktor (1,25% / 35 Jahre)	28,2079
= Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	353.000,00 €
+ Bodenwert	132.000,00 €
= Vorläufiger Ertragswert	485.000,00 €
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale Einbauküchen	+3.000,00 €
= Ertragswert (gerundet)	490.000,00 €

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt sich nach § 35 bis 39 ImmoWertV2021 im Schema wie folgt dar:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen} & \\ - & \text{Alterswertminderung} & \\ = & \text{vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen} & \\ + & \text{vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen} & \\ & \text{und sonstigen Anlagen} & \\ + & \text{Bodenwert} & \\ = & \text{vorläufiger Sachwert des Grundstücks} & \\ \times & \text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} & \\ = & \text{marktangepasster vorläufiger Sachwert} & \\ +/- & \text{Berücksichtigung besonderer objekt-} & \\ & \text{spezifischer Grundstücksmerkmale} & \\ = & \text{Sachwert} & \end{array}$$

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Eingangsgrößen für das Sachwertverfahren sind demnach:

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
Alterswertminderung
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen
Anlagen
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.

Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. (§36 Abs. 2 Satz 2, 3, 4 ImmoWertV2021)

Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden nachstehend in Anlehnung an die Anlagen 4 und 5 der ImmoWertV2021 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt:

a) Bewertung des Ausstattungsstandards

Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe mit Gewichtung	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Außenwände (Wägungsanteil 23%)	Stufe 1: 0,5 Stufe 2: 0,5	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln o. einf. Kunststoffplatten; kein oder deutl. nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980) ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestr. oder Holzverkleidung; nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15%)	Stufe 2: 1,0	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgem. Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster u. Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,25 Stufe 3: 0,75	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände u. -türen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 1,0	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 1,0	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe mit Gewichtung	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Stufe 3: 1,0	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 1,0	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 1,0	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Stufe 2: 1,0	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Insgesamt 100 %	Standardstufe 1	11,50%
davon:	Standardstufe 2	57,25%
	Standardstufe 3	31,25%

b) Bewertung der Normalherstellungskosten

Als Standardgebäude des Wohnhauses wird der „Typ 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten“ bewertet.

Für den Gebäudetyp 4.1 beginnt die Beschreibung in der Sachwertrichtlinie erst mit der Standardstufe 3. Die oben aufgeführten, für das Gebäude zutreffenden Ausstattungsstandards entsprechen daher der Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung sowie in der Standardstufe 1 und 2 der Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Standardstufe 3 für Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten liefert einen NHK-Wert von 825,00 €/m² BGF. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist nach der Sachwertrichtlinie ein Abschlag sachverständig vorzunehmen. Die Ausstattung des Hauses orientiert sich nur teilweise im Bereich der Stufe 3. Sachverständig wird der Abschlag von Standardstufe 3 zu 2 mit ca. 13,00% und von Standardstufe 3 zu 1 mit ca. 22,00% bewertet. Daraus ergibt sich ein angepasster Wert von rd. 715,00 €/m² BGF in der Stufe 2 und 645,00 €/m² BGF in der Stufe 1.

Berücksichtigung von Korrekturfaktoren:

Der Korrekturfaktor für die Grundrissart „Einspanner“ in Höhe von 1,05 kommt nach NHK2010 zur Anwendung.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten:

Standardstufe	korrigierter NHK 2010- Grundwert [€/m² BGF]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2010 – Anteil [€/m² BGF]
1	677,25	11,50/100,00	77,88
2	750,75	57,25/100,00	429,80
3	866,25	31,25/100,00	270,70
Summe		100,00/100,00	778,39

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 rd. = 778,00 €/m² BGF

Der Herstellungswert je Raumeinheit beträgt zum Basisjahr 2010 rd. 778,00 €/m² Bruttogrundfläche. Der zum Bewertungstichtag veröffentlichte Baupreisindex für Wohngebäude auf das zweite Quartal 2025 beträgt 188,33%. Der Herstellungswert je Raumeinheit wird auf **1.465,00 €/m²** Bruttogrundfläche bewertet. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten des Sachverständigen.

c) Ermittlung der Raum- oder Flächeneinheit

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt auf Grundlage der Brutto-Grundfläche BGF. Diese wird nachstehend ermittelt:

Stockwerk	Länge	Breite	Fläche
Untergeschoss	8,50 m x	8,54 m =	72,59 m²
Erdgeschoss	8,50 m x	8,54 m =	72,59 m²
Obergeschoss	8,50 m x	8,54 m =	72,59 m²
Dachgeschoss	8,50 m x	8,54 m =	72,59 m²
Dachspitz	3,90 m x	8,54 m =	33,31 m²
Brutto-Grundfläche			323,67 m²

d) Bewertung von besonderen Bauteilen

Bauteile, die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu erfassen.

Hierzu zählen am Bewertungsobjekt die Gauben an der Nord- und Südseite. Diese werden pauschal mit einem gesamten Herstellungswert von **3.000,00 €** bewertet.

e) Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden pauschal in Prozent des Herstellungswertes bewertet und sind mit einem Wert von 19% für Mehrfamilienhäuser in den NHK 2010 bereits enthalten. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wird eine Anpassung der Baunebenkosten als nicht erforderlich erachtet.

f) Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

Herstellungswert je Raumeinheit		1.465,00 €/m ²
Raumeinheiten	x	323,67 m ²
Herstellungswert	=	474.000,00 €
Besondere Bauteile	+	3.000,00 €
Herstellungswert baulicher u. sonst. Anlagen	=	477.000,00 €

Wertminderung wegen Alters:

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV2021). Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (§4 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV2021), die Gesamtnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre vom Baujahr an gerechnet (vgl. §4 Abs. 2 ImmoWertV2021). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§4 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertv2021).

Hierzu wird auf die Ausführungen im Ertragswertverfahren verwiesen; dort wurde das rechnerische Baujahr mit 1980 bewertet.

Bei einem rechnerischen Baujahr 1980 ergibt sich ein Gebäudealter zum Bewertungsstichtag von 45 Jahren. Bei einer üblichen Nutzungsdauer von 80 Jahren und unter Zugrundelegung eines linearen Modells ergibt sich eine Alterswertminderung von **56,25%**.

Wert sonstiger Anlagen und Außenanlagen:

Der Zeitwert für die Außenanlage wird, soweit er nicht über den Bodenwert erfasst ist, bewertet mit **4.000,00 €**. Die Garage wird wegen ihres schlechten Zustands mit einem Zeitwert von **3.000,00 €** bewertet.

Sachwertfaktor:

Der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren ist wie der Liegenschaftszins des Ertragswertverfahrens (die sog. Marktanpassungsfaktoren) in §21 Abs. 1 ImmoWertV2021 genannt:

„(...) Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“

In der Praxis zeigt sich nämlich regelmäßig, dass der aus den Herstellungskosten errechnete Sachwert nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern vielmehr, dass Sachwert und Verkehrswert zueinander in bestimmter Relation stehen. Diese Relation wird durch den Sachwertfaktor ausgeglichen. Sachwertfaktoren werden durch die Auswertung abgeschlossener Kaufverträge ermittelt und bilden somit das Marktgeschehen ab.

Der Gutachterausschuss in Ulm veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser. Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 350.000,00 € zeigen sich Sachwertfaktoren von im Mittel 1,40, bei einem 1. und 3. Quartil von 1,10 bzw. 1,60. Grundlage sind Kaufverträge aus dem Jahr 2024 in den Zonen A und B.

Die Sachwertfaktoren gelten für das gesamte Stadtgebiet. Dabei sind nach meiner Einschätzung an innerstädtischen Standorten höhere Sachwertfaktoren zu beobachten. Andererseits weist das Bewertungsobjekt mit seiner straßenständigen Bauweise und den fehlenden Balkonen Aspekte auf, die zu einem geringeren Sachwertfaktor führen.

Darauf aufbauend und auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte wird der Sachwertfaktor mit **1,40** begutachtet.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Ver-

fahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. (§8 Abs. 3 ImmoWertV2021).

Hierzu wird auf die Ausführungen im Ertragswertverfahren verwiesen.

Berechnung des Sachwertes:

Dreifamilienhaus

Herstellungswert der baulichen Anlagen	477.000,00 €
- Alterswertminderung	56,25%
= Sachwert der baulichen Anlagen	209.000,00 €
+ Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	7.000,00 €
+ Bodenwert	132.000,00 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	348.000,00 €
x Sachwertfaktor	1,40
= Auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster Sachwert	487.000,00 €
+/- Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale Einbauküchen	+3.000,00 €
= Sachwert (gerundet)	490.000,00 €

7 Bemessung des Verkehrswerts

7.1 Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung des Dreifamilienhaus in 89077 Ulm-Söflingen, Ochsen-gasse 40 wurden das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Beide Verfahren gelangen zum gleichen Ergebnis. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt orientiere ich mich für die Bemessung des Verkehrswerts an beiden Verfahren.

7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungs-
stichtag **24.07.2025** wie folgt ermittelt:

89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40

Flurstück 187

Dreifamilienhaus

Verkehrswert (gerundet)

490.000,00 €

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

8 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der vereinbarungsgemäß im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere Zwecke als im Vertrag bzw. Gutachten angegeben, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigungen und Verwendungen durch Dritte sind nicht zulässig. Schlüsse von Dritten können nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

(Ebenso gilt, auch wenn obiger Absatz nicht in Kraft tritt, da nur bei Individualvereinbarungen wirksam:) Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit wird der Höhe nach auf die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung des Sachverständigen beschränkt. Die Haftung für grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz, ebenso für Verletzungen an Leben, Körper und Gesundheit bleibt hiervon unberührt.

Die Verjährungsfrist für Fälle grober und leichter Fahrlässigkeit wird auf 1 Jahr ab Kenntnis des Schadens und auf 10 Jahre ab Abnahme des Gutachtens beschränkt. § 202 Abs. 1 BGB bleibt hiervon unberührt.

Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit besonders bzgl. Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage dieses Gutachtens. Eine Auskunft beim Katasteramt wurde nicht eingeholt.

Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wert beeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung auch nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß gültiger Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts anderes angegeben ist, wird bei dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wert mindernden Einflüsse vorhanden sind.

Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnte nicht die Funktion der Installationen, der Abwasserleitungen, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffe getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung der brandschutztechnischen Bestimmungen und bezüglich evtl. vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage gemacht werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Aufgestellt:
Ulm-Söflingen, den 13. Januar 2026
Der Sachverständige



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Ansicht



Detail Fassade



Ansicht



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Detail Fassade



Detail Anschluss
Fensterbank



Detail Fassade



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Ansicht



Hofmauer /
Rissbildung



Ansicht



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Eingangsbereich



Detail Hof



Detail Hof



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Garage



massive Putz-
schäden und
Rissbildung



massive Putz-
schäden und
Rissbildung



89077 Ulm-Söflingen, Ochsenegasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Ansicht



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

89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Untergeschoss

Treppenhaus



Detail
Bauausführung



Feuchte- und
Putzschäden



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Untergeschoss

Flur



Zustand Elektro



Heizanlage



89077 Ulm-Söflingen, Ochsenegasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Untergeschoss

Feuchtespuren
am Kamin



Waschküche



Öllager



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Untergeschoss

Gewölbekeller

Gewölbekeller

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

89077 Ulm-Söflingen, Ochsen-gasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Erdgeschoss

Treppenhaus /
Eingangsbereich



Wohnung

Flur /
Eingangsbereich



Zustand Elektro



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Erdgeschoss

Wohnung

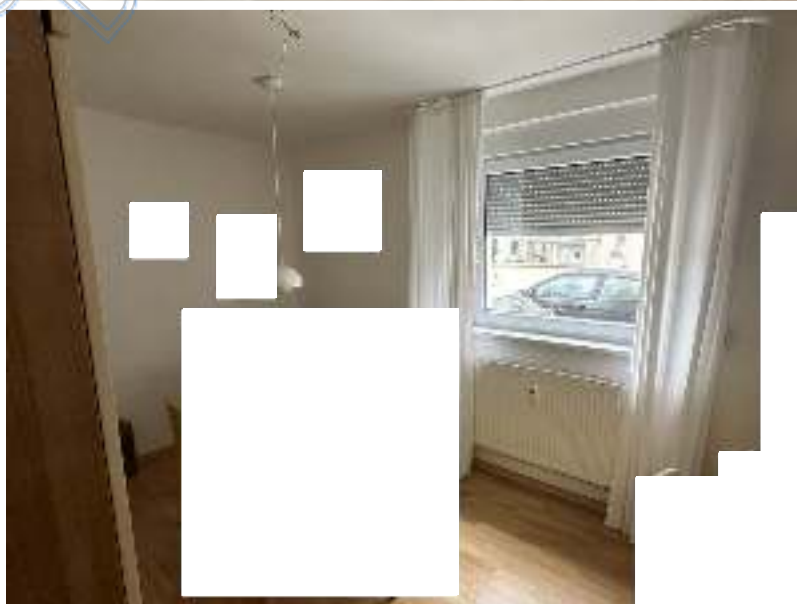
Bad



Zustand Elektro



Küche



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Erdgeschoss

Wohnung

Wohnzimmer



Detail

Bauausführung



Schlafzimmer

89077 Ulm-Söflingen, Ochsen-gasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Obergeschoss

Treppenhaus /
Blick auf
Garagendach
und Eingangs-
überdachung

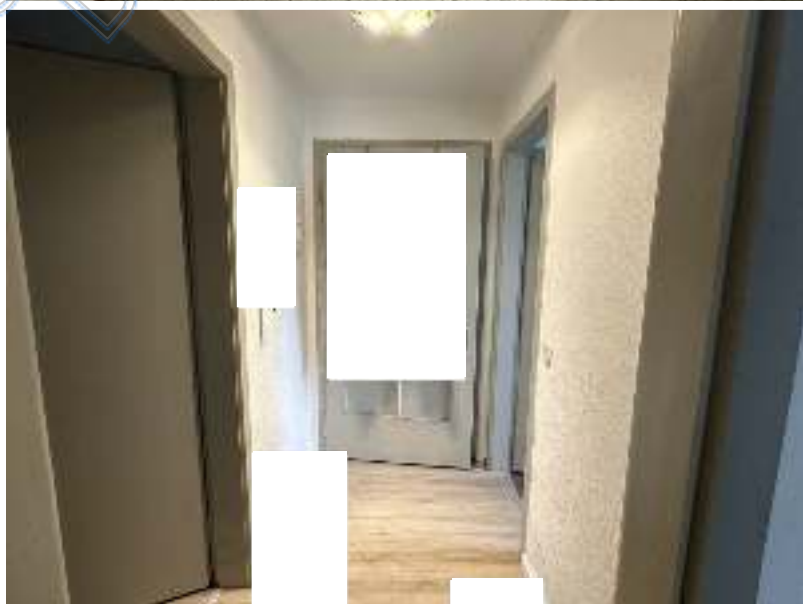


Treppenhaus



Wohnung

Flur



89077 Ulm-Söflingen, Ochsenegasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Obergeschoss
Wohnung

Zustand Elektro



Bad



Küche



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Obergeschoss

Wohnung

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Detail
Bauausführung



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Dachgeschoss

Treppenhaus



Wohnung

Flur



Zustand Elektro



89077 Ulm-Söflingen, Ochsenegasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Dachgeschoss
Wohnung

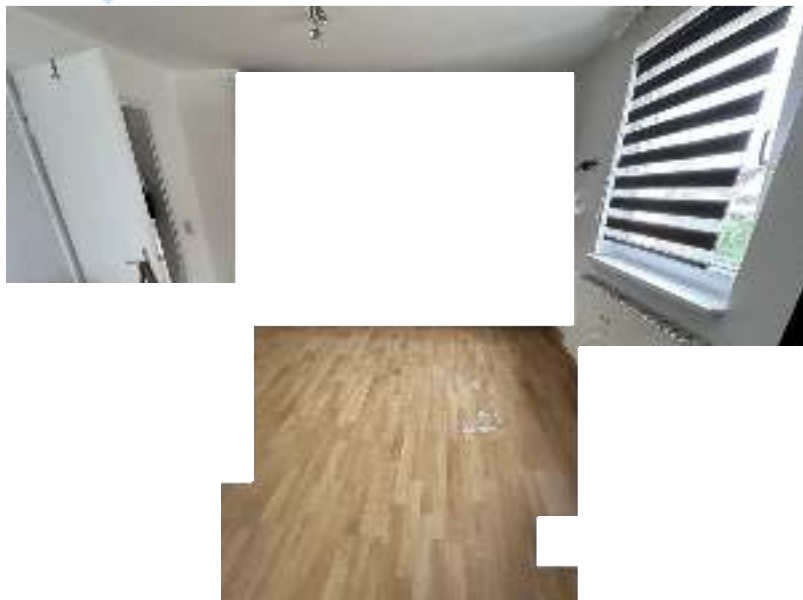
Bad



Detail
Ausstattung



Wohnküche



89077 Ulm-Söflingen, Ochsenegasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Dachgeschoss
Wohnung

Detail
Ausstattung



Wohnzimmer



Schlafzimmer



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Dachgeschoss
Wohnung

Detail Gauben



89077 Ulm-Söflingen, Ochsenegasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Dachspitz

Bühne



Detail
Dämmung



Detail Dach



89077 Ulm-Söflingen, Ochsengasse 40, Aufnahmen vom 24.07.2025

Dachspitz

Bühne



Zugang Bühne



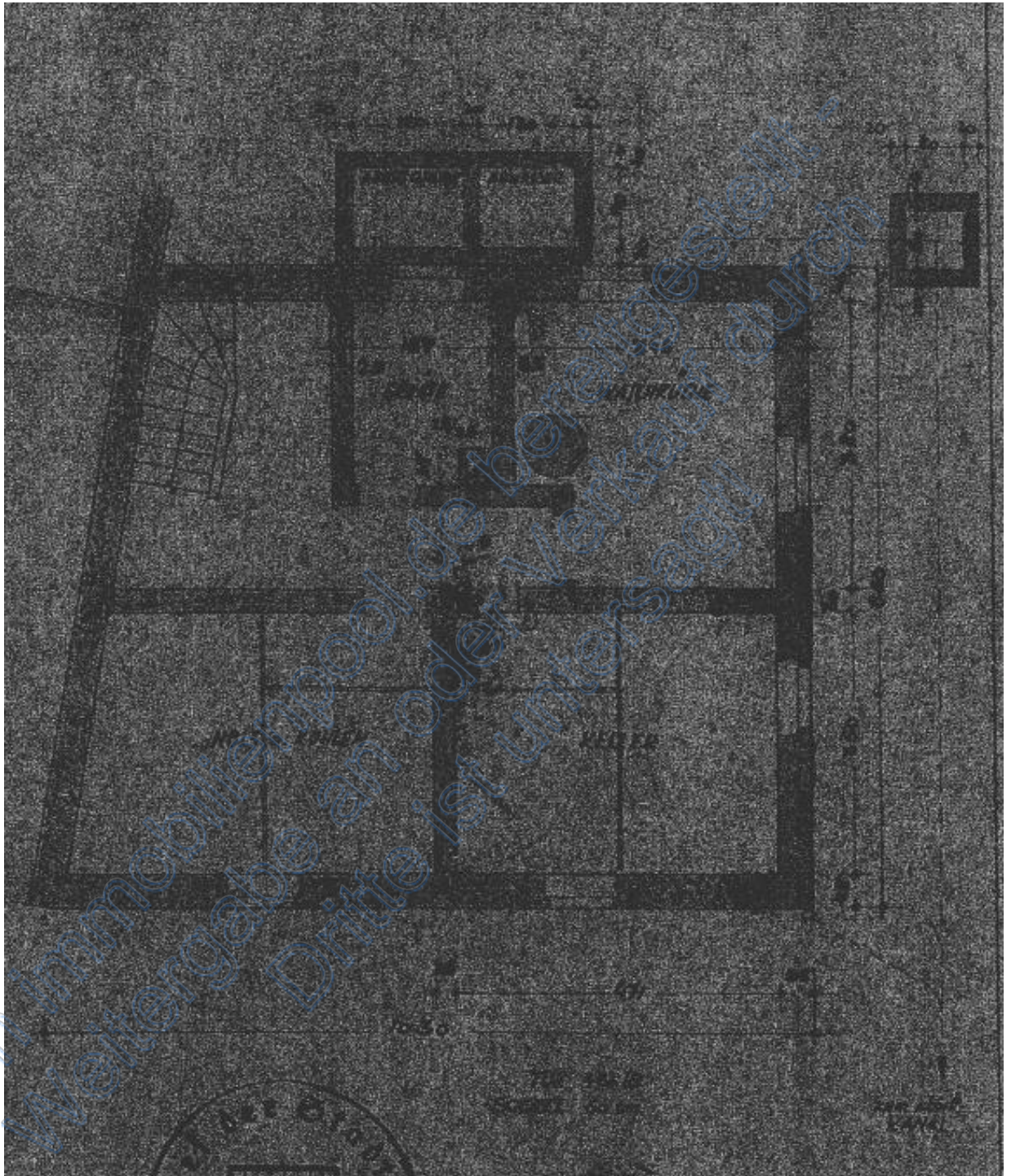
Luftbild:

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

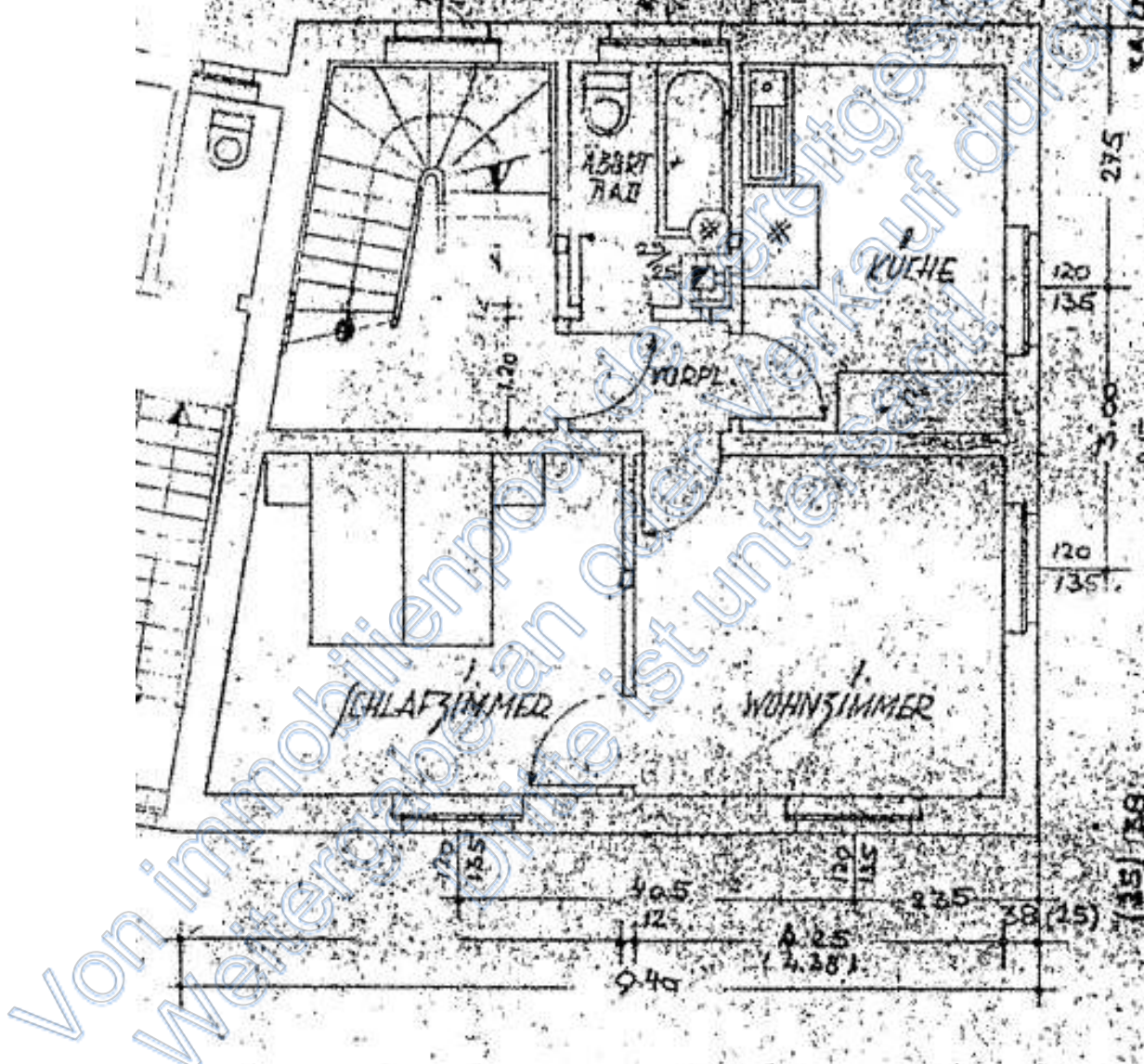
Lageplan:

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

Grundriss UG:



Grundriss EG/OG:



Grundriss DG:

