

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!**

GUTACHTEN

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

3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1
im Erdgeschoss mit Terrasse

in

89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10

(Amtsgericht Ulm – Aktenzeichen 2 K 14/25)



Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inklusive Anhang. Es wurde in vier schriftlichen Ausfertigungen für den Auftraggeber erstattet.

Inhalt

1	Zusammenfassung.....	3
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungstichtag 10.09.2025	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	5
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftrag- geber	5
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	5
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
2.4	Zeitpunkte	6
3	Tatsächliche Eigenschaften.....	7
3.1	Lage und Standort.....	7
3.2	Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	11
4	Rechtliche Gegebenheiten	17
4.1	Grundbuch	17
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	19
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	21
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	22
6	Bewertung	24
6.1	Verfahrenswahl	24
6.2	Vergleichswertverfahren	25
6.3	Ertragswertverfahren	31
7	Bemessung des Verkehrswerts.....	38
7.1	Definition	38
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	38
7.3	Ergebnis	39
8	Schlussbemerkungen.....	40

Anhang

1 Zusammenfassung

1.1 Objekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit Terrasse in dem Zweifamilienhaus 89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10.

Lfd. Nr.	Art	Heft / BV Nr. MEA Flst. / Größe	Größe
1	3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1	71773 / 1 450/1.000 an 1743/3 zu 811 m ²	Wohnfläche 188,02 m ²

1.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
1	3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1	gut	mittel

1.3 Ergebnis zum Wertermittlungstichtag 10.09.2025

3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1	
Rohertrag p. a.	23.760,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a.	3.960,00 €
Reinertrag p. a.	19.800,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,50%
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Bodenwert	204.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstückmerkmale	- 135.000,00 €
Ertragswert	615.000,00 €
Vergleichswert relativ	4.000,00 €/m ²
Vergleichswert absolut	615.000,00 €
Verkehrswert	615.000,00 €

1.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss

1. Das Bewertungsobjekt wird derzeit eigengenutzt.
2. Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
3. Maschinen oder Betriebseinrichtungen konnten nicht festgestellt werden.
4. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden.
5. Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
6. Ein Verwalter nach dem WEG ist nicht bestellt.
7. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

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 09.04.2025 wurde der Sachverständige mit der Erstattung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG beauftragt (Aktenzeichen 2 K 14/25).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit Terrasse in dem Zweifamilienhaus 89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10. Teilnehmer am Ortstermin am 10.09.2025 war Herr I k Ehemann der Eigentümerin.

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

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
Grundbuchauszug	Auftraggeber	21.03.2025
Teilungserklärung URNr. R 834/2005 -j-	Herr	19.12.2005
Aufteilungspläne mit Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG	Herr	09.12.2005
Baugesuch betr. Umbau des beste- henden Wohnhauses	Herr	10.02.2005
Luftbild und Lageplan	GeoportalBW	02.06.2025
Auskünfte betr. Baulasten	Stadt Ulm	29.06.2016

2.4 Zeitpunkte

Auftragsdatum:	09.04.2025
Tag der Objektbegehung:	10.09.2025
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	10.09.2025
Qualitätsstichtag*:	10.09.2025
Wertermittlungstichtag**:	10.09.2025

- * 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 Fraidelweg 10
Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	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. 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 Stadt ist Sitz des Alb-Donau-Kreises und gehört zur Region Donau-Iller innerhalb des Regierungsbezirks Tübingen, zu der auch bayerische Gebiete gehören.

Kennzeichen der Region ist ein gesunder Branchenmix mit Unternehmen unterschiedlichster Größenordnungen. Zu den traditionellen Trägern der regionalen Wirtschaftskraft gehören zahlreiche Unternehmen des produzierenden Gewerbes. In diesem Umfeld haben sich in den letzten Jahren innovative Zulieferunternehmen und Dienstleister erfolgreich niedergelassen. Wirtschaft und Wissenschaft bilden in der Stadt zwischen München und Stuttgart eine einmalige Einheit. Einrichtungen wie die Science Parks oder das Edisoncenter sind Symbole für diesen vorbildlichen Verbund zwischen der Universität Ulm, den beiden Fachhochschulen in Ulm und Neu-Ulm, sowie den Entwicklungszentren der Wirtschaft.

Direkt am Kreuzungspunkt der Autobahnen A 7 und A 8 gelegen, sind die Wege in die Nachbarländer kurz - nach Österreich und in die Schweiz genauso wie nach Frankreich, Italien oder Osteuropa. Die gute Verkehrsvernetzung sichern auch der ICE-Haltepunkt Ulm und die Flughäfen Augsburg und Stuttgart.

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

Entfernungen:	Stuttgart	95 km
	München	155 km
	Bodensee	110 km

Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ulmer Stadtteil Söflingen im Westen der Stadt Ulm in einem beliebten Wohnstandort nahe dem Stadtteilzentrum. Es handelt sich um ein ruhiges, älteres Wohnquartier in leicht nach Norden hin abfallender Topografie. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus wohnwirtschaftlichen Nutzungen in aufgelockerter Bebauung aus unterschiedlichen Baujahren mit großzügiger Durchgrünung. Im weiteren Umkreis bestehen gewerbliche Nutzungen in Form von Versorgungseinrichtungen, Schulen und Gewerbebetrieben, wie dies in Stadtlagen üblich ist.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus auf einem Eckgrundstück am Fraidelweg zur Sonnenstraße. Die Bebauung liegt im östlichen Bereich des Grundstücks. Der Zugang zum Haus befindet sich an der südöstlichen Grundstücksecke. An der Nord- und Ostseite schließen bebaute Nachbargrundstücke an. Richtung Westen liegt einen Block weiter die „Breite“, die sich aus der Stadtteilmitte, beginnend mit dem Friedhof, fortgesetzt von Schrebergärten bis zum landschaftlich schön gelegen Hochsträß durchzieht und die grüne Lunge von Söflingen bildet.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gute innenstädtische Wohnlage. Die Versorgungs- und Bildungseinrichtungen sowie die Freizeitmöglichkeiten sind zum Teil zu Fuß bzw. durch die gute Anbindung an Straßenbahn- und Busverkehr leicht zu erreichen.

Entfernungen:	Söflingen Mitte	800 m
	Schulzentrum	800 m
	Edeka	1.300 m
	Hauptbahnhof Ulm	2.800 m

Lage im Gebäude:

Die großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss und wird über einen gemeinsamen Eingang des Zweifamilienhauses an der Ostseite erschlossen. Der Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss erfolgt von einem großzügigen Vorraum und einem Windfang in den Wohnungsflur. Der Grundriss ist L-förmig und das Erdgeschoss liegt rund einen Meter über dem Gartenniveau. Der gro-

Be, längliche Wohn- und Essbereich mit offener Küche erstreckt sich über die gesamte Gebäudesüdseite. An der Westseite schließt sich die Gartenterrasse an, die über eine polygonal gebogene Glasfassade über die gesamte Wohnzimmerbreite zu erreichen ist. Von der Küche besteht darüber hinaus ein Zugang zu einer kleinen weiteren Terrasse auf dem gemeinschaftlichen Grundstück. Ein kleiner, zentraler Flur in Richtung Norden erschließt die übrigen Räume wie Bad, Ankleide- und Schlafzimmer sowie das Arbeitszimmer mit Duschbad. Das Arbeitszimmer verfügt über einen separaten Zugang über eine kleine Terrasse auf dem gemeinschaftlichen Grundstück. Das Schlaf- und das Arbeitszimmer werden an der Nordseite zusätzlich über ein Oberlichtband, das im Zuge der Erweiterung gebaut wurde, belichtet. Das Bad hat im Westen einen halbrunden Anbau, der nachträglich hergestellt wurde und in den vorliegenden Plänen nicht verzeichnet ist.

Der Treppenabgang zum gemeinsamen Keller erfolgt innenliegend vom Flur aus. Im Untergeschoss liegt ein großer, beheizter Hobbyraum, der zur Wohnung im Erdgeschoss gehört, sowie die Waschküche und die üblichen Technikräume.

Ein separater Zugang von der Westseite des Hauses führt über eine Außentreppe ebenfalls in die Gemeinschaftsflächen im Untergeschoss.

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.

Topographische Lage des Grundstücks:

Das Grundstück des Zweifamilienhauses ist nahezu eingeebnet. Die Topografie fällt leicht nach Norden hin ab.

Erschließung:

Das Grundstück grenzt im Süden an den Fraidelweg und im Westen an die Sonnenstraße. Von beiden Seiten bestehen Grundstückszugänge. Der Fraidelweg ist eine schmale Straße ohne Gehwege.

Soweit in den Plänen erkennbar, erfolgt die Erschließung mit öffentlichen Anschlüssen von dem Fraidelweg her im Süden; die genaue Lage der Erschließungsleitungen wurde vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht.

Grundstücksausnutzung:

Lagetypische bauliche Ausnutzung eines wohnwirtschaftlichen Grundstückes im Rahmen der üblichen Bebauung.

Grundstücksfläche: 811 m²

bebaut mit:
Zweifamilienhaus 271 m²

Die überbaute Fläche wurde anhand der vorliegenden Pläne neu ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angabe dient nur als Grundlage für diese Bewertung.

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: Voll unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Hieran Miteigentum von 450/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und an einem Abstellraum.

Nutzung: Wohnnutzung.

Baujahr: 1955 Ursprungsbaubjahr lt. Plänen
1985 Erneuerung Heizungsanlage
2004/2005 Umbau und Erweiterung zum Zweifamilienhaus sowie Sanierung

Folgende Baumaßnahmen wurden durchgeführt:

Der Kniestock und die Firsthöhe wurden erhöht sowie die Dachvorsprünge vergrößert und die Dachfläche im Westen und Osten mit durchgehenden Gauben erweitert. Richtung Westen wurde der Wohnbereich zweigeschossig verlängert

und mit einer Satteldachkonstruktion gedeckt. Im Obergeschoss entstand in diesem Bereich ein Balkon. Im Norden wurde das Gebäude ebenfalls erweitert; im Erdgeschoss erfolgte dort eine weitere Verlängerung des Gebäudes mit einer Dachfläche als Pultdach mit Glaselementen. Im Untergeschoss entstanden entsprechend der Erweiterung zusätzliche Kellerräume. Eine zweite Kellertreppe wurde eingebaut. Zwischen der Garage und dem Gebäude an der Ostseite ist ein beheizter Vorraum mit flach geneigtem Satteldach entstanden. An der Süd- und Westseite wurden verschiedene Terrassenbereiche mit Treppenkonstruktionen als Zugang zur Gartenfläche hergestellt. Im Innenbereich wurden die Räume neu aufgeteilt, Erneuerung der Installationsleitungen und Fensterelemente sowie der Boden-, Wand- und Deckenbeläge.

Außenanlage:

Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen. Dreiseitige Einhausung mit rund 2 m hoher Massivwand, unverputzt, Zufahrt zum Garten an der Westseite, Metalltor. An der Nordgrenze Heckenbepflanzung. Unregelmäßig befestigte Flächen, zum Teil Rasen, Kies und Betonsteinpflaster. Terrassenflächen als Holzdeck und gepflastert. Bepflanzung mit Hecken- und Buschpflanzen. Kellerabgang Betontreppe, Hauszugang und Vorplatz Garage asphaltiert.

Nebengebäude:

Für das Bewertungsobjekt nicht vorhanden.

Raumaufteilung:

Die beigefügten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar.

Baukörper:

Baukonstruktion:	Herkömmlicher Massivbau.
Fundamente:	Streifenfundamente.
Außenwände:	UG Schalbeton, 35 cm stark, EG Mauerwerk, 30 cm stark, DG Mauerwerk, 30 cm stark.
Innenwände:	Mauerwerk, unterschiedlich stark. Im Untergeschoss teilweise gemauert.
Geschossdecken:	Massivdecken.
Treppen:	UG-EG Stahlbeton-Massivtreppe mit Stahlhandlauf; Kelleraußentreppe aus Beton.
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Ziegelerde- ckung, ausgebaut und gedämmt, Schleppgauben, Bleche und Rinnen Ti- tanzink.
Außenansicht:	Putz, hellgelb gestrichen.

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 und der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.

Heizung: Öl-Zentralheizung, Viessmann Vitola Biterral mit eigener Steuerung, Einbau in den 80er Jahren, Wärmeabgabe Fußbodenheizung, Bad Erdgeschoss und Dusche Untergeschoss mit Handtuch-Heizkörper, Warmwasserbereitung zentral.

Ausstattung:

Fenster: Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster;
im Untergeschoss teils Stahlfenster mit
Mausgitter.

Türen: Holzhaustür mit Milchglasausschnitt, Holz-
türen weiß beschichtet.

Fußböden:

Untergeschoss

Flur	Beton
Heizraum	Beton
Waschküche	Beton
Abstellraum/Büro	Fliese
Abstellraum/Fitness	Fliese
Dusche	Fliese

Erdgeschoss

Flure	Fliesen
Küche	Fliesen
Wohn-Essbereich	Fliesen
Bad	Fliesen
Abstellraum	Fliesen
Arbeitszimmer	Fliesen
Schlafzimmer	Fliesen
Ankleidezimmer	Fliesen

Wände:

Untergeschoss

Flur	Putz
Heizraum	Putz
Waschküche	Putz
Abstellraum/Büro	Putz
Abstellraum/Fitness	Putz
Dusche	Fliese

Erdgeschoss

Flure	Putz
Küche	Putz
Wohn-Essbereich	Putz
Bad	Fliesen/Putz
Abstellraum	Putz
Arbeitszimmer	Putz
Schlafzimmer	Putz
Ankleidezimmer	Putz

Decken:

Untergeschoss

Flur	Putz
Heizraum	Putz
Waschküche	Putz
Abstellraum/Büro	Putz
Abstellraum/Fitness	Filigrandecke gestr.
Dusche	Putz

Erdgeschoss

Flure	Putz
Küche	Putz
Wohn-Essbereich	Putz
Bad	Putz
Abstellraum	Putz
Arbeitszimmer	Putz
Schlafzimmer	Putz
Ankleidezimmer	Putz

Sanitäre Ausstattung:

1 Bad mit 2 WB, 1 DU, 1 WA, 1 WC, 1 Bidet;
1 Bad mit 1 WB, 1 DU, 1 WC;
1 Duschbad 1 DU (UG).

Elektroinstallation:

Normale bauzeitliche Ausstattung von
2004. Haustürsprechanlage mit Video.

Inventar:

Nicht vorhanden, soweit wertrelevant.

Zustandsbeschreibung:

Schäden:

Im Untergeschoss zeigen sich Feuchte-
spuren an den Außenwänden.

Der Fliesenbelag des Wohnbereichs im
Erdgeschoss hat vor der Glasfassade
ausgebrochene Fugen und lose Fliesen.

Im Duschbad zeigt sich an der Decke
und entlang der westlichen Außenwand
ein tiefer Riss auch in der Fliesenoberflä-
che. Der Riss ist auch an der Außenwand
feststellbar.

Im Bad sind ebenfalls deutliche Risse vor-
handen.

Die befestigten Flächen im Außenbereich
und die Holzdecks der Terrassen sind an
zahlreichen Stellen schadhaft und
morsch.

Mängel:

Durch die Rissbildungen in den Außen- und Innenwänden sowie an den Decken lässt sich mit einer hohen Wahrscheinlichkeit vermuten, dass am Bewertungsobjekt deutliche statische Mängel bestehen. Sowohl der Dachvorsprung an der Ostfassade als auch die Decken im Schlafzimmer (Osten) und im Duschbad (Westen) sind durch provisorische Sprißkonstruktionen abgestützt. Die Behebung dieses Mangels dürfte mit einem hohen technischen Aufwand verbunden sein. Die Leitungsführung der Dachentwässerung im Außenbereich ist teilweise mangelhaft ausgeführt.

Die rund 2 m hohe Mauer entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist unsauber verarbeitet, nicht verputzt und ohne Abdeckung.

Der Grundriss der Wohnung bietet trotz hoher Wohnfläche wenige Zimmer.

Gesamteindruck:

Große Eigentumswohnung in guter Lage, wegen statischer Mängel ein Sanierungsobjekt.

Quantitäten:

Gebäudeteil	Größe	MEA
Eigentumswohnung Nr. 1	Wohnfläche 188,02 m ²	450/1.000

Die Wohnfläche wurde den vorgelegten Unterlagen entnommen und für die Terrasse anhand der vorgelegten Pläne neu ermittelt. Die Wohnflächenaufstellung des Architekten wurde um Räume, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, gekürzt. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung ausreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von: Amtsgericht Ulm
Gemeinde Ulm
Grundbuch von Ulm
Nr. 71773
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Nr. 1 450/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 1743/3	Fraidelweg 10	811 m ²
Flur 003	Gebäude- und Freifläche	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Erdgeschoss samt zwei Kellerräumen
im Untergeschoss).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Son-
dernutzungsrecht an der Terrasse und an dem Stauraum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Nr. 71773 bis 71777).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den ande-
ren Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-
schränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Be-
willigungen vom 19.12.2005 (Nota , UR Nr. R 834/2005)
und vom 02.02.2011 (Notar Dr. , UR Nr. F 88/2011) Be-
zug genommen.

Eigentümer:

	geb.		, geb. am		:
----------------------	------	----------------------	-----------	----------------------	---

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr. 2 betr. BVNr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm (Vollstreckungsgericht) vom
12.03.2025 (2 K 14/25).

Anmerkung

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass sich aus dieser Eintragung keine gesonderten Werteinflüsse ergeben.

Grundpfandrechte:

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

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

4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht (Bauvorschriften):

Nach dem vorliegenden Baugesuch aus dem Umbau des Zweifamilienhauses mit Anbau liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Sonnenstraße-Fraidelweg-Königstraße“, rechtsverbindlich seit 03.05.1972. Dieser enthält demnach folgende Festsetzungen:

WR	Reines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,4	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse

Ferner sind Baugrenzen festgesetzt.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Es wird zum Wertermittlungssichttag 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 den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bauordnungsrecht:

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Genehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wurde zugrunde gelegt, dass das Bauvorhaben wie ausgeführt genehmigt ist, weil das vorliegende Baugesuch Genehmigungsvermerke der Stadt Ulm beinhaltet. Für die geringen Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung von der Planung wird zugrunde gelegt, dass diese genehmigungsfähig sind.

Baulastenverzeichnis:

Laut einem vorliegenden Schreiben der Stadt Ulm vom 29.06.2016 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

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.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Entsprechende gemeindliche Satzungen konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

Altlasten:

Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Zuge der Begehung ergaben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten. Für die Bewertung wird daher von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Bauausführung wird zugrunde gelegt, dass das Bewertungsobjekt kein Baudenkmal darstellt.

4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:

Die Wohnung ist nach Angabe eigengenutzt; mietvertragliche Bindungen bestünden nicht.

Verwalter:

Ein externer Verwalter nach dem WEG ist nicht bestellt. Nebenkostenabrechnungen, Wirtschaftspläne und Protokolle von Eigentümerversammlungen werden nicht aufgestellt. Rücklagen sind und werden derzeit nicht gebildet.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 19.12.2005 lag vor und wurde eingesehen. Diese enthält grundstücksverkehrsübliche Vereinbarungen; die Terrasse an der Westseite ist als Sondernutzungsrecht der hier zu bewertenden Wohnung zugeordnet. Der Nachtrag zur Teilungserklärung vom 02.02.2011 lag nicht vor; es wird zugrunde gelegt, dass sich hieraus keine gesonderten Werteeinflüsse ergeben.

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, am Markt sind jedoch keine konkreten Anzeichen einer Erholung erkennbar. Andererseits sind die Auswirkungen der derzeit hohen Inflationsrate auf den lokalen Immobilienmarkt noch nicht abschätzbar.

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 Wohnung wird mit **mittel** bewertet. Grundsätzlich besteht regelmäßig gute Nachfrage nach Wohnungen und Häusern zur Miete in guten Wohnlagen bei geringem Angebot. In vorliegendem Fall wirken aber die statischen Mängel mit den provisorischen Spießkonstruktionen und auch die Grundrissgestaltung auf die Vermietbarkeit einschränkend.

Verkäuflichkeit:

Die Veräußerbarkeit der Wohnung wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen zum Kauf. Objekte in Zweifamilienhäusern sind dabei nur selten im Angebot. Die Lage ist gefragt. Der Zustand und die Ausstattung sowie die Schäden und Mängel sind dabei lediglich wertmäßig relevant, beeinflussen aber die Veräußerbarkeit nicht.

Energieeinsparverordnung:

Es lag kein Energieausweis vor. Der energetische Zustand ist jedoch in den Wertansätzen angemessen berücksichtigt.

Bekannte Werte:

Keine.

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 Eigentumswohnungen erfolgt der Preisvergleich auf Basis bekannter Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche. Deshalb kommt bei Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei Quadratmetervergleichspreise, die den Marktteilnehmern bekannt sind und teilweise von den regionalen Gutachterausschüssen ausgewertet werden. Die Vergleichspreise werden auf die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjektes mittels Anpassungsfaktoren umgerechnet, so dass beispielsweise die Lage und die Ausstattung angemessen berücksichtigt werden.

Ferner kann für Eigentumswohnungen der Preisvergleich auch auf Basis der Erträge erfolgen. Deshalb kommt ergänzend das Ertragswertverfahren zur Anwendung. 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.

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

6.2 Vergleichswertverfahren

Ermittlung der Wohnfläche

Wohnungseigentum wird in der Regel nach m²-Preisen gehandelt, so dass ein mittelbarer Vergleich (in Abhängigkeit von der Wohnfläche) möglich ist. Die Wohnfläche wurde den vorgelegten Berechnungen des Architekten aus dem Baugesuch entnommen und um Räume, die Gemeinschaftseigentum sind, korrigiert. Ferner wurde die Terrasse entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr hinzugerechnet. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung ausreichende Genauigkeit besitzen. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angabe dient nur als Grundlage für diese Bewertung.

Raumbezeichnung	Anr.	Länge	Breite	Fläche
Wohnen				52,95 m ²
Essen				24,61 m ²
Küche				22,46 m ²
Flur				2,73 m ²
Flur				7,18 m ²
Bad				17,47 m ²
Kind				18,56 m ²
Schlafen				18,45 m ²
Kammer				20,67 m ²
Terrasse	0,25	4,00 m	x 8,75 m =	8,75 m ²
Summe				193,83 m ²
abz. Putz 3,00%				5,81 m ²
Wohnfläche				188,02 m²

Bemessung des rechnerischen Baujahres

Das ursprüngliche Gebäude wurde etwa 1955 errichtet. Von 2004/2005 erfolgte der Um- und Anbau in den jetzigen Zustand. Weite Teile des Rohbaus blieben dabei erhalten, ein Teil wurde neu errichtet. Das Leitungsnetz der Heizung und die Elektrik wurden soweit erkennbar erneuert. Auch die Fenster und die Ausstattung wurden erneuert. In bestimmten Bereichen, z.B. im Vorraum mit den Glasbausteinen oder an der Fassade, scheint das Ursprungsbaujahr noch durch. Nach sachverständiger Einschätzung entstand durch den damaligen Umbau eine im bewertungstechnischen Sinne etwa 15 Jahre alte Immo-

lie. Ausgehend vom Jahr 2005, dem Jahr des Abschlusses des Umbaus, wird das rechnerische Baujahr mit **1990** bewertet.

Vergleichspreise Wohnung

Für das Vergleichswertverfahren werden folgende Quellen herangezogen:

1. Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm

Im Grundstücksmarktbericht werden unter Punkt 5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2024, Quadratmeterpreise für den Wiederverkauf im Stadtteil Söflingen wie folgt genannt:

Baujahresspanne	Quadratmeterpreis	
	Spanne von - bis	Mittelwert
1980 - 1989	3.130 bis 4.500 €/m ²	3.810 €/m ²
1990 - 1999	3.440 bis 4.540 €/m ²	3.990 €/m ²

Das rechnerische Baujahr der Wohnung liegt mit 1990 an der Grenze zweier Baujahrsbereiche; deswegen wird für die weitergehende Bewertung auf beide Baujahresspannen zurückgegriffen.

Bei der angegebenen Spanne handelt es sich um die einfache Standardabweichung, d.h. es traten auch Werte über dem oberen und unter dem unteren Wert der Spanne auf. Hinsichtlich der Einordnung der Wohnung innerhalb der genannten Werte werden folgende wertrelevanten Gesichtspunkte untersucht:

1. Lage

Innerhalb des Stadtteils „Söflingen“ handelt es sich um eine sehr gute Lage in Hinblick auf die Anbindung zur Innenstadt und der Nähe zu der Ortsmitte Söflingen sowie zu den Nahversorgungseinrichtungen. Ferner liegt die Wohnung sehr schön ruhig, unweit eines ausgedehnten Grüngürtels. Die Nachbarbebauung ist weitläufig und durchgrünt, so dass sich aus dem Aspekt der Lage eine Tendenz zu einem überdurchschnittlichen Wert ergibt.

2. Zustand

Das Bewertungsobjekt wurde 2004/05 umgebaut, saniert und erweitert. Dies ist durch die Bemessung und Auswahl der Baujahresklasse jedoch bereits angemessen berücksichtigt. Die am Bewertungsobjekt vorhandenen Schäden und Mängel sind entsprechend den Maßgaben der ImmoWertV (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien) gesondert nach dem Bewertungsverfahren zu berücksichtigen. Letztlich liegen auch für mangelbehaftete Objekte keine Vergleichspreise vor. Für die Bewertung wird daher zunächst von einem durchschnittlichen, baujahrestypischen Erhaltungs- und Ausstattungszustand ausgegangen und bei der Ermittlung der Vergleichspreise in Ansatz gebracht.

3. Grundriss

Der Grundriss ist in bestimmten Bereichen sehr großzügig, in der Aufteilung allerdings ungünstig und beschränkt nutzbar. Der Wohn-/Essbereich ist sehr groß, so dass sich trotz der hohen Wohnfläche von rund 188 m² nur zwei weitere abgeschlossene Räume ergeben. So ergibt sich aus diesem Aspekt nach sachverständiger Einschätzung eine Tendenz zu einem unterdurchschnittlichen Wert.

4. Größe der Wohnung

Nach allgemeiner Erfahrung fällt der Quadratmeterpreis von Wohnungen mit zunehmender Wohnfläche. Bei Wohnflächen über 150 m² tritt der Effekt deutlich zu Tage; die meisten Vergleichsobjekte liegen zwischen 50 und 90 m² Wohnfläche. Aus diesem Aspekt ergibt sich daher eine Tendenz zu einem unterdurchschnittlichen Wert.

5. Indexierung

Die Auswertungen des Gutachterausschusses basieren auf abgeschlossenen Kaufverträgen aus dem Jahr 2024. Nach sachverständiger Einschätzung bewegen sich derzeit die Preise in etwa seitwärts; eine Indexierung wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Zusammengefasst weisen die untersuchten Gesichtspunkte auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts 2024 für Ulm in den mittleren Wertebereich, da insbesondere die Mikrolage ein hohes Gewicht besitzt. Darauf aufbauend begutachte ich den Vergleichspreis der Wohnung mit rund 4.000, 00 €/m².

2. Wohnmarktbericht 2025 für Ulm/Neu-Ulm und die Region von Tent-
schert Immobilien, Ulm

Der Wohnmarktbericht nennt für Söflingen folgende Werte für Eigentumswohnungen:

Wohnfläche	Spanne	durchschnittlicher Preis	durchschnittliche Wohnfläche
81 – 120 m ² Wfl.	2.470 – 5.560	4.420	92 m ²
ab 120 m ²	2.520 – 5.500	4.150	145 m ²

Die Wohnung liegt mit rund 188 m² noch über dem Durchschnittswert der größten Wohnflächenklasse. Da sich bei größeren Wohnungen in der Regel niedrigere Quadratmeterpreise zeigen, bestätigen die Werte des Wohnmarktberichts die Auswertung über den Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses.

Zusammenfassung

Aufbauend auf die oben genannten Quellen begutachte ich den Vergleichspreis mit **4.000,00 €/m²**. Der ermittelte Wert entspricht auch meinen Erfahrungswerten.

Der Vergleichswert wird wie folgt ermittelt:

$$4.000,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 188,02 \text{ m}^2 \quad = \quad 752.080,00 \text{ €}$$

Vergleichswert (gerundet) **750.000,00 €**

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).

An der Wohnung zeigen sich im Bereich des Anbaus gravierende Risse am Übergang von Alt- zu Anbau; diese sind durch die gewöhnliche Alterswertminderung bzw. Baujahrsgruppe der Vergleichspreise nicht angemessen und ausreichend berücksichtigt. Ein Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wird bei diesem Bewertungsobjekt zugrunde legen, dass eine Behebung der statischen Mängel erforderlich ist. Hierzu wird möglicherweise die Herstellung eines den Anbau unterfangenden Fundaments erforderlich. Einschließlich einer fachplanerischen Unterstützung und Begleitung begutachte ich die Kosten hierfür mit rund 200.000,00 €; diese betreffen beide Einheiten und werden daher beim Bewertungsobjekt mit etwa der Hälfte von 100.000,00 € berücksichtigt. Ferner kommen die Kosten für die Reparatur der entstandenen Schäden hinzu; diese begutachte ich pauschal mit rund 20.000,00 € an der zu bewertenden Einheit. Ein möglicher Nutzungsausfall einschließlich Ersatzunterbringung und Umzug wird mit rund 5.000,00 € berücksichtigt.

Bei den Feuchteschäden im Untergeschoss handelt es sich ebenfalls nicht um alterskonforme Schäden. Die Kosten der Reparatur sind schwierig abzuschätzen. Nach sachverständiger Einschätzung werden die Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr hierfür rund 10.000,00 € veranschlagen.

Zusammenfassung:

Schaden/Mangel	Wertansatz
Statische Mängel	125.000,00 €
Feuchteschäden	10.000,00 €
Summe	135.000,00 €

Die Ermittlung der Wertabschläge erfolgte auf der Grundlage von überschlägig ermittelten Kosten und geht in die Bewertung soweit ein, wie sie voraussichtlich Berücksichtigung in der Preisbildung finden. Die tatsächlichen Kosten für die Behebung der Schäden und Mängel können hiervon deutlich abweichen.

Weitere Feststellungen wurden nicht getroffen. Inventar ist nicht berücksichtigt.

Berechnung des Vergleichswertes:

3-Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 1		
	Vorläufiger Vergleichspreis	750.000,00 €
+/-	Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstückmerkmale	- 135.000,00 €
=	Vergleichswert (gerundet)	615.000,00 €

6.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren stellt sich nach 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 ist die Wohnfläche, die im Vergleichswertverfahren bereits mit **188,02 m²** ermittelt wurde.

Zur Bewertung der nachhaltig erzielbaren Miete für die Wohnung wird auf den Mietspiegel 2025 der Städte Ulm und Neu-Ulm zurückgegriffen.

Aus Tabelle 1 des Mietspiegels ergibt sich folgende Basismiete:

Wohnfläche	Baujahr		Preis/m ²
120 bis 160 m ²	von	1984	9,85 €/m ²
	bis	1994	

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

Zu-/Abschlagsmerkmale	Zu-/Abschlag in %
Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m ² Grundfläche), Terrasse oder Dachterrasse	+2,00%
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	+2,00%
barrierefreie Dusche (Schwelle bis max. 2 cm)	+2,00%
Fußbodenheizung im Sanitärbereich	+2,00%
Fenster im Bad oder Lüftungsanlage (mind. Abluft)	+2,00%
Zone 1: kürzester Abstand zum nächsten C- Versorgungszentrum kleiner oder gleich 1.000 m	-3,00%
Zu-/Abschlagsmerkmale gesamt	+7,00%

Anmerkung:

Der „Modernisierungsstand“ ist durch die Berücksichtigung des rechnerischen Baujahrs in Tabelle 1 bereits angemessen in die Bewertung eingeflossen und daher nicht gesondert zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von **10,54 €/m²**.

Eine Garage oder ein Stellplatz gehören nicht zum Bewertungsobjekt.

Ermittlung des Rohertrages:

Bereich	Ansatz	Monatliche Kaltmiete	Jährliche Kaltmiete
3-Zimmer-ETW	188,02 m ² x 10,54 €/m ²	1.980,00 €	23.760,00 €
Rohertrag		1.980,00 €	23.760,00 €

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.
3-Zimmer-ETW Nr. 1	433,00 €

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 (§19 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). 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 WertR 2006.

	Instandhaltungskosten p.a.
3-Zimmer-ETW Nr. 1	188,02 m ² x 14,10 €/m ² 2.651,00 €

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.
3-Zimmer-ETW Nr. 1	2,00% aus 23.760,00 €	476,00 €

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.
3-Zimmer-ETW Nr. 1	400,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	3-Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 1
Verwaltungskosten	433,00 €
Instandhaltungskosten	2.651,00 €
Mietausfallwagnis	476,00 €
Betriebskosten	400,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	3.960,00 €
Bewirtschaftungskosten in Prozent des Jahresrohertrages	16,67%

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rund **17,00%** des Rohertrages im Bereich üblicher Erfahrungswerte für Eigentumswohnungen in innerstädtischen Lagen.

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).

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Vergleichswertverfahren Bezug genommen; dort wurde das rechnerische Baujahr mit 1990 ermittelt. Darauf aufbauend ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein rechnerisches Alter von 35 Jahren und unter Zugrundelegung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer von **45 Jahren**.

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 Grundstücksmarktbericht Ulm 2025 nennt für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Ulm Liegenschaftszinssätze von 0,80 – 2,80% bei einem Mittelwert von 1,80%.

Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz. Ferner ist auch bei großen Wohnungen eine Tendenz zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz zu erkennen. Auch das große Grundstück wirkt sich in einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz aus. Sachverständig und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte wird der Liegenschaftszinssatz daher mit **1,50%** begutachtet.

Bodenwertermittlung:

Nach den im Internet veröffentlichten Informationen der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg (Boris-BW) liegt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich Söflingen, Breite (Söflingen-Süd), in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, bei 560,00 €/m² zum 01.01.2025. Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Das Bewertungsgrundstück entspricht hinsichtlich seiner wertrelevanten Eigenschaften dem Richtwertgrundstück, eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht geboten.

Die allgemeine Bodenwertentwicklung verläuft derzeit in etwa gleichbleibend. Eine Indexierung des Bodenwertes wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Das Bewertungsobjekt ist entsprechend seines Miteigentumsanteils am Gesamtbodenwert beteiligt. Nachstehend wird der Bodenwertanteil ermittelt:

Flurstück 1743/3	
Fläche	811 m ²
Bodenrichtwert	560,00 €/m ²
Bodenwert (gerundet gesamt)	454.160,00 €
Eigentumswohnung Nr.1	
Miteigentumsanteil	450/1000
Bodenwertanteil	204.372,00 €
Bodenwertanteil (gerundet)	204.000,00 €

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).

Hierzu wird auf die Ausführungen im Vergleichswertverfahren verwiesen.

Berechnung des Ertragswertes:

**3-Zimmer-
Eigentumswohnung Nr. 1**

	Rohertrag	23.760,00 €
-	Bewirtschaftungskosten	3.960,00 €
=	Reinertrag	19.800,00 €
-	Bodenwertverzinsung (204.000,00 € / 1,50%)	3.060,00 €
=	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	16.740,00 €
x	Barwertfaktor (1,50% / 45 Jahre)	32,5523
=	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	545.000,00 €
+	Bodenwert	204.000,00 €
=	Vorläufiger Ertragswert	749.000,00 €
+/-	Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstückmerkmale	-135.000,00 €
=	Ertragswert (gerundet)	615.000,00 €

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 der 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1 in 89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, wurden das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren 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. Für die Bemessung des Verkehrswerts orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr an beiden Verfahren.

7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte wird zum Wertermittlungs-
stichtag **10.09.2025** wie folgt ermittelt:

89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10

Miteigentumsanteil zu 450/1000 an Flurstück 1743/3,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Eigentumswohnung Nr. 1

Verkehrswert (gerundet)

615.000,00 €

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

8 Schlussbemerkungen

Die oben angegebenen Werte sind reell und angemessen, unterliegen 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.

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 der zur Verfügung gestellten Grundbuchauszüge und deren 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 wertbeeinflussende 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. Darüber hinausgehende 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 22. Dezember 2025

Der Sachverständige



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Ansicht



Ansicht



Straßenansicht



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Ansicht /
Blick auf Anbau



Rissbildung



Ansicht



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Ansicht



Ansicht



Ansicht



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Ansicht



Nebeneingang



ehemaliger Pool

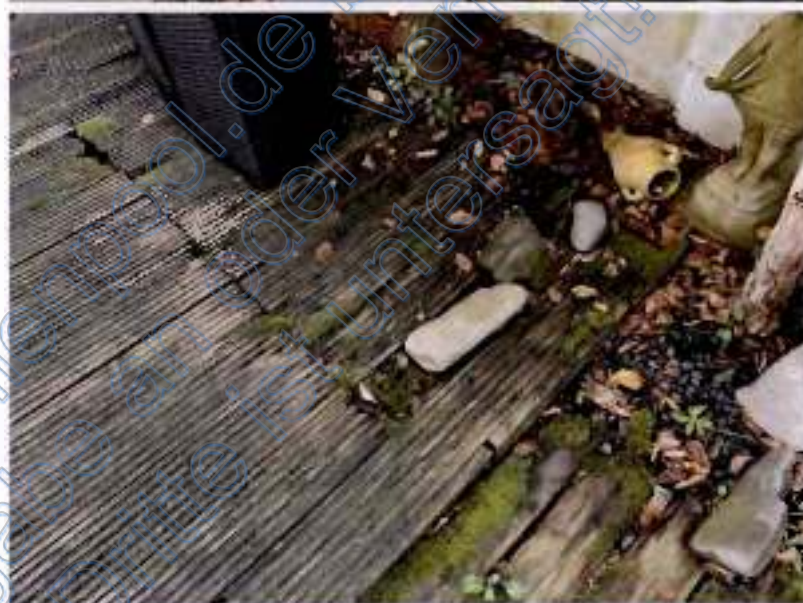


89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Ansicht



morsche
Holzdielen



Sichtschutz ohne
Abdeckung



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Detail
Ausstattung



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

89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Untergeschoss

Treppenabgang

Flur

Heizverteiler



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Untergeschoss

Heizraum



Zustand Elektro



Öllager



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Untergeschoss

Keller 1

Keller 2

Keller 3 / Dusche



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Untergeschoss

Feuchtespuren



Waschküche



Keller 3

89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Untergeschoss

Gewölbekeller

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

89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Erdgeschoss

Eingangsbereich

Vorraum

Zugang
Wohnung Nr. 01

89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Erdgeschoss

Wohnung-Nr. 01

Diele

Wohn- /
Essbereich

Detail
Ausstattung

89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Erdgeschoss

Wohnung-Nr. 01

Wohn- /
Essbereich

Flur

Bad



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Erdgeschoss

Wohnung-Nr. 01

Bad



Bad

massive
Rissbildung



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Erdgeschoss

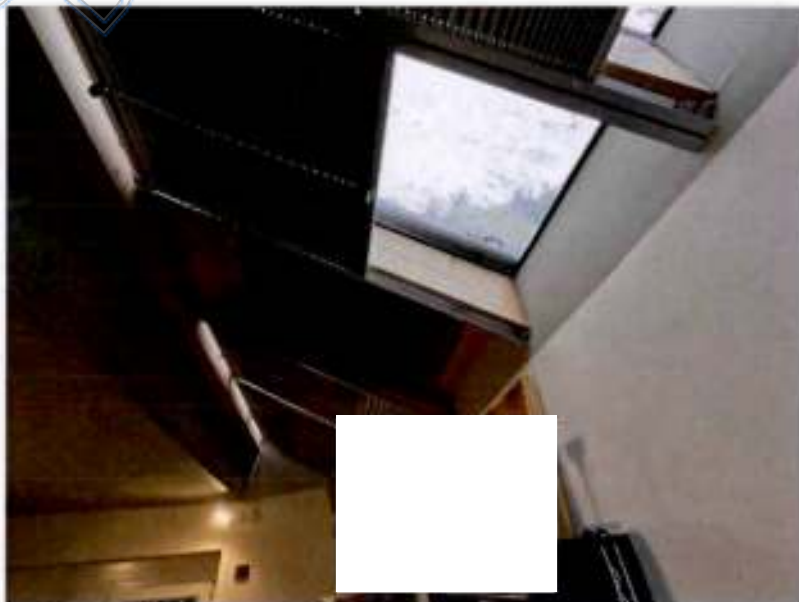
Wohnung-Nr. 01

Rissbildung



Zimmer 1

Detail
Oberlicht



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Erdgeschoss

Wohnung-Nr. 01

Duschbad



massive
Rissbildung



massive
Rissbildung



89077 Ulm-Söflingen, Fraidelweg 10, Aufnahmen vom 10.09.2025

Erdgeschoss

Wohnung-Nr. 01

Ankleide

Schlafzimmer

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

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!

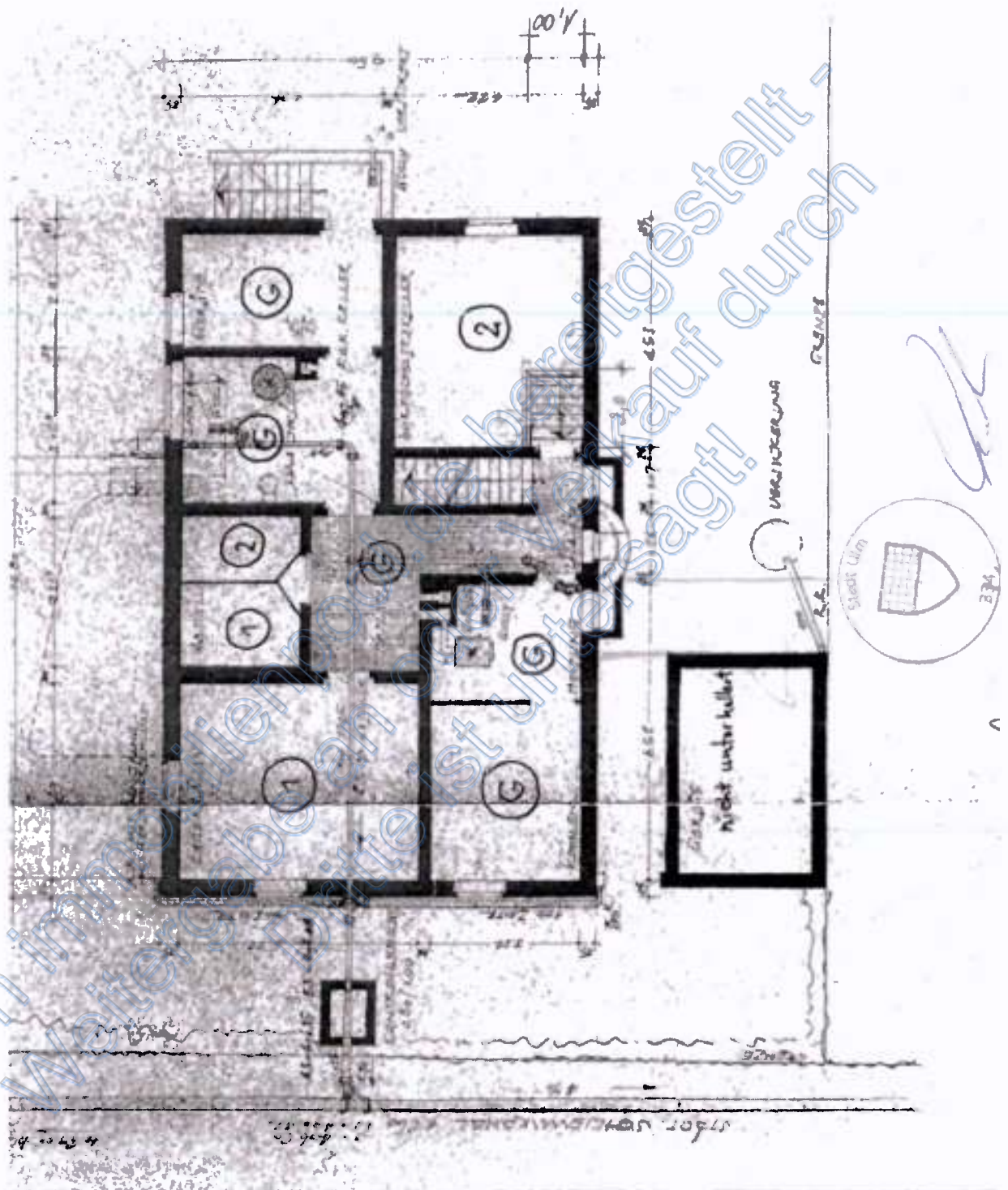
Bauvorhaben: Fraidelweg 10

Ermittlung der Abstandsflächen

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

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

Untergeschoss:



Erdgeschoss:

