

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
25 06 41 UL

Verkehrswert

von 8,377/1.000 Anteil an dem Grundstück
Virchowstr. 26, 28, 30, 32 in 89075 Ulm

1-Zimmer-Wohnappartement (Studentenwohnung)
(Haus 3, Virchowstr. 26)
ATP Nr. 3.17



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 32/25

Wertermittlungstichtag

16.07.2025

Verkehrswert

Euro 117.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 13
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
IV	Beschreibung des Gebäudes Haus 3	Seite	14 - 16
V	Beschreibung des Appartements ATP Nr. 3.17	Seite	17 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 27
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Vergleichswert	Seite	20 - 26
	3. Verkehrswert	Seite	27
VII	Objektfotos	Seite	28 - 42
VIII	Planunterlagen	Seite	43 - 54

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 32/25

Objekt

8,377/1.000 Miteigentumsanteil an der
Wohnappartamentanlage (Studentenheim)
Virchowstr. 26, 28, 30, 32
1-Zimmer-Wohnappartament (Studentenwohnung)
im Obergeschoss

ATP Nr. 3.17

Virchowstr. 26
89075 Ulm

nach Grundbuch

-Anteil je 1/2-

Mietverhältnis

Das Wohnappartament Nr. 3.17 im Obergeschoss
ist vermietet an:

zu einer monatl. Warmmiete von ca.
€ 590,00

(mündliche Angabe, Mietvertrag wurde seitens des
Zwischenmieters nicht vorgelegt)

Hausverwaltung

Immobilien Brings GmbH
Hindenburgstr. 24
89129 Langenau

Tel. 07345 - 800 990
Fax 07345 - 800 99 90

info@immobilien-brings.de
www.immobilien-brings.de

zuständig:

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Klaiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010, 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie
etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Objektbesichtigung

Am 16.07.2025 im Beisein von
und dem

Wertermittlungstichtag

16.07.2025

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Ulm
Grundbuch von	Ulm
Grundbuchheft-Nr.	32.825 Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 1 8,377/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte SO 1058 Flst. 7221 39 a 04 qm VN 2007/68 Virchowstraße 26, 28, 30, 32 Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss; -im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3.17 bezeichnet- Sondernutzungsrechte sind begründet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 32759 bis 32905). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 24.08.2004, 19.01.2005 und 31.01.2005, UR Nr. W 2734/2004, W 243/2005 und W 377/2005, je r, Neu-Ulm, Bezug genommen (GA 32759/1ff). Aus Grundbuch Heft 31127 BV Nr. 1 hier übertragen. Den 01.02.2005.

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13.10.2006.

Grundstücksgröße 39 a 04 qm

Grundstücksqualität Bauland

Eintragung in Abt. II Nachstehende Belastungen

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr.1

Beschränkte persönliche

für die Stadt

Ulm des Inhalts:

Die Errichtung und der Betrieb gewerblicher Anlagen und Verkaufsstellen jeglicher Art und jeglichen Umfangs ist zu unterlassen.

Hat Gleichrang mit Nr. 2.

Eingetragen am 27.05.2003.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen des Grundstücks der Gemarkung Ulm Flur Söflingen Flst. 5509-: 196 m2 betreffend **Fernwärmeversorgung** bestehend in

- einem Leitungsrecht,
- dem Verbot von beeinträchtigenden Vorkehrungen und Handlungen,
- der Duldung von Einwirkungen sowie
- dem Verbot von Anlagen zur Wärmeerzeugung.

Bezug: Bewilligung vom 07.12.2001, IX UR Nr. 691/2001 des Notars Rogner beim Notariat Ulm.

Hat Gleichrang mit Nr. 1.

Eingetragen am 27.05.2003.

Lfd. Nr. 1 bis 3 wurden auf die für die Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher, Blatt Nr. 32759 bis 32905 je Abt. II Nr. 1 bis 3, mitübertragen aus Blatt Nr. 31127 Abt. II Nr. 1 bis 3 am 01.02.2005.

Nr. 1-4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 13.10.2006.

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 07.05.2025 (Az.: 2 K 32/25).

Eingetragen (ULM013/165/2025) am 13.05.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Wurde nicht eingesehen.

Eintragung im Altlastenkataster Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen:

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken weitere Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Die Stadt Ulm mit seinen zahlreichen Stadt- und Ortsteilen (Eggingen, Einsingen, Ermingen, Gögglingen-Donaustetten, Jungingen, Lehr, Mähringen, Unterweiler, Böfingen, Söflingen und Wiblingen), ist eine an der Donau am südöstlichen Rand der Schwäbischen Alb an der Grenze zu Bayern gelegene Universitäts- und Wissenschaftsstadt in Baden-Württemberg. Die Stadt Ulm hat ca. 124.000 Einwohner und bietet als Stadt attraktive Sehenswürdigkeiten, zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Durch das Ulmer Münster, die größte Bürgerkirche mit dem höchsten Kirchturm der Welt, ist die Stadt Ulm weltweit bekannt.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im Nordwesten von Ulm am oberen Eselsberg in leichter Südhanglage.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Beste Verkehrsbedingungen innerhalb der Stadt. Gute Verbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Fernverkehr

Bundesstraßen B 10, B 19, B 28 und B 311 führen durch die Stadt.

Autobahn A 8 Stuttgart/München ist in ca. 10 Min. vom Zentrum zu erreichen.

ICE und **IC**-Anschluss Richtung Stgt/München.

Flughafen Stuttgart (ca. 80 km), Friedrichshafen (ca. 100 km) oder München (ca. 160 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte Ulm

Ca. 2 km.

Betreuung + Bildung

Zahlreiche Kindergärten, Kindertagesstätten
Zahlreiche Grundschulen, Realschulen,
Gymnasien, Grund- und Werkrealschulen
Abendrealschule + Abendgymnasium
Waldorfschulen
Schulen für Behinderte
Sonderschulen, Förderschulen
Musikschule
Bildungshaus
Schülerakademie
Berufliche + Gewerbliche Schulen
Fachhochschulen
Universität
Volkshochschule

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Sportstätten
Zahlreiche Spiel- und Bolzplätze
Kinos
Freibad, Schwimmbad
Solarboot + Solarfähre
Tiergarten Ulm (Aquarium)

Kulturelle Einrichtungen

Theater, Konzerte, Kirchenmusik Messezentrum
Botanischer Garten
Ulmer Münster
Zahlreiche Museen, Freiluftgalerien
Ulmer Fischerstechen
Bibliotheken
Verschiedene Bauwerke
Kulturelle Altstadt e.c.

Einkaufsmöglichkeiten

Alles was eine Großstadt bietet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit 4 einzelnen 4-geschossigen Appartementhäusern (Studentenwohnungen) mit leicht geneigtem Pultdach als Eigentumsanlage bebaut.

Je Gebäude 1 Eingang (Virchowstr. 26, 28, 30, 32) und jeweils 25 Wohnungen/Appartements, also insgesamt 100 Wohnungen.

Jeweils 2 Gebäude (Virchowstr. 26 + 32 und Virchowstr. 28 + 30) haben ein gemeinsames Untergeschoss mit Tiefgarage und Allgemeinräume.

Diese zwei Untergeschosse sind durch einen mittigen Gang miteinander verbunden.

Insgesamt 47 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

Umgebende Bebauung

Mehrfamilienhäuser, Eigentumsanlagen.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigelegten Lageplan.

Bebauungsplan

Nach Lageplaneintrag:

Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4 GFZ 1,0
Offene Bauweise

Die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes wurde nicht überprüft.

Topographie

Das Grundstück steigt von Süden nach Norden an.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen, und zwar im Süden an die Virchowstraße.

Auf dem Grundstück befestigte Hauszugänge, 2 Höfe auf dem Tiefgaragendach zwischen dem östlichen und westlichen Gebäude sowie eine Tiefgaragenzufahrt im Süden.
Im Westen Auffahrt bis zu Haus 1.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel vermutet.
Fernwärmeversorgung.
Gasanschluss vermutlich nicht vorhanden.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES HAUS 3 (VIRCHOWSTR. 26)

Allgemein

Bei dem Gebäude Virchowstr. 26 handelt es sich um ein voll unterkellertes 4-geschossiges Appartementhaus mit flach geneigtem Pultdach als Teil einer Eigentumswohnanlage (Studentenwohnungen) mit 25 Wohnungen/Appartements.

Im Untergeschoss befinden sich das Treppenhaus, ein Waschraum als Durchgangsraum, 1 Spindraum sowie die Tiefgarage.

In der gemeinsamen Tiefgarage mit Virchowstr. 26, 28, 30 und 32 befinden sich insgesamt 47 Tiefgaragen-Stellplätze (25 im nördlichen Teil, 22 im südlichen Teil, dazwischen aufsteigende Verbindungzufahrt) sowie gemeinschaftliche Fahrradabstellräume.

Anzahl Studentenwohnungen in den 4 Geschossen über dem Untergeschoss:

Hanggeschoss:	7 1-Zimmer-Appartements
Erdgeschoss	8 1-Zimmer-Appartements, 4 davon nach Süden
Obergeschoss	4 1-Zimmer-Appartements 2 2-Zimmer-Appartements nach Süden
Dachgeschoss	2 1-Zimmer-Appartements 2 2-Zimmer-Appartements nach Süden

Die Appartements nach Süden haben jeweils einen Balkon.

Im Hanggeschoss befindet sich noch ein gemeinsamer Aufenthaltsraum, den die Bewohner des gesamten Hauses 3 (HNr. 26) nutzen können.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Ca. 2005 - 2007 (Fertigstellung 2007 angenommen).

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

62 Jahre.

Renovierungen

Laut und Hausverwaltung liegt ein Angebot vom 11.04.2025 vor über Renovierungsarbeiten, u. a. für Wohnung 22 Virchowstr. (vermutlich Wohnung ATP Nr. 3.17) wie folgt (Bruttopreise - gültig 4 Wochen):

Badmodernisierung ca. € 17.500,00
Innenanstrich ca. € 1.600,00
Parkettrenovierung ca. € 2.200,00

Eine Badmodernisierung der Wohnung 3.17 bleibt in nachfolgender Bewertung aber unberücksichtigt.

Derzeitige Nutzung

Als Eigentumsanlage mit insgesamt 25 Studenten-Wohnungen/Appartements.

Bauzustand

Altersgemäßer guter Zustand.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Kleine Anstrichschäden im Treppenhaus von Haus 3, ansonsten keine gravierenden Bauschäden ersichtlich bzw. bekannt.

Übliche altersgemäße Abnutzungserscheinungen.

In der Wohnung 3.17 Schimmelflecken und Parkettschäden.

Baubeschreibung

Außenwände

Außenwände vermutlich aus wärmedämmten Sichtbetonplatten.

Innenwände

Vermutlich massives Mauerwerk.

Dachkonstruktion

Leicht geneigtes Pultdach, vermutlich aus Holzkonstruktion mit Wärmedämmung, Dachschalung und Abdichtung.

Dachdeckung

Vermutlich Abdichtung mit Folie oder Bitumenbahnen, evtl. mit Kiesschüttung.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken.

Geschosstreppen

Massive Stahlbetontreppen mit Sichtbetonstufen mit eingelegter vorderer Edelstahlkante.

Fassade Außenseite wärme gedämmte Sichtbetonplatten und großflächige bodentiefe Verglasungen.

Energieausweis Vermutlich baujahrsgemäßer Wärmeschutz vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Fenster Bodentiefe isolierverglaste Fensterflächen mit Außen-Jalousetten, elektrisch betrieben.

Balkone Auskragende Betonplatten nach Süden mit verzinkten Geländerstäben.

Außenanlage Auf dem Grundstück Hauszugänge, Auffahrt im Westen, 2 Höfe auf dem Tiefgaragendach zwischen dem östlichen und westlichen Gebäude sowie eine Tiefgaragenzufahrt im Süden, größtenteils befestigt mit Betonpflaster.

Begrünte Wiese um die Gebäude mit einzelnen Bäumen.
Umzäunter Müllbehälterplatz neben der TG-Zufahrt, Stahlgitterzaun mit Schichtschutzbändern.

Technische Installationen

Heizung

Nach Auskunft der Hausverwaltung Zentralheizung mit Fernwärme gespeist.

Elektroinstallation

Unter Putz vorhanden, vermutlich ausreichende Installationen.

Sanitärinstallation

Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

Energieausweis

Keiner vorhanden bzw. keiner vorgelegt.

V BESCHREIBUNG DES APPARTEMENTS ATP NR. 3.17

Lage der Wohnung

Das 1-Zimmer-Appartement befindet sich im Obergeschoss (= 3. Geschoss) des Gebäudes Virchowstr. 26 nach Westen gelegen.

Größe der Wohnung

Nach vorhandenen Planunterlagen liegt für ATP Nr. 3.17 folgende Wohnfläche im OG vor:

Wohnfläche ATP Nr. 3.17 ca. **27 qm.**

Anzahl der Räume

1 Diele/Vorflur
1 Bad mit Duschwanne, wandhängendem WC und Handwaschbecken
1 Wohn-/Ess-/Schlafraum mit Küchenzeile (Studentenküche, 2 Kochfelder) und einfacher Möblierung

Kellerräume/Abstellräume

Kein Abstellraum im Untergeschoss als Sondereigentum zugeordnet, sondern nur 1 Spindschrank im Spindraum zugeteilt.

Gemeinschaftliche Räume:

Spindraum im UG

Waschraum im UG

Fahrradabstellraum UG (TG)

Gemeinschaftlicher Hobbyraum im EG

Vermietungssituation

Vermietet an

Warmmiete ca. € 590,00 (Angabe des Mieters)

Nach Angabe des Eigentümers wird die Miete über einen Zwischenmieter abgerechnet.

Grundrissgestaltung

Einfach und zweckmäßig.
Kein Balkon vorhanden.

Belichtung

Einseitige Belichtung aus Westen vorhanden.
Künstliche Beleuchtung in Diele und Bad notwendig.

Garagen/Stellplatz

Tiefgarage mit 47 Stellplätzen als separate Eigentumsanteile auf dem Grundstück im Untergeschoss vorhanden; hier kein Tiefgaragenstellplatz der Wohnung ATP Nr. 3.17 zugeordnet.

Ausstattungsstandard

Böden, Stäbchenparkett, Bad Feinsteinzeugfliesen.

Wände, Filzputz gestrichen, Bad raumhoch Fliesen.

Decken, weiß gestrichen.

Türen, Kunststoffbeschichtete Zimmertüren mit Stahlrahmenzargen.

Einrichtung

Möblierung, vermierterseitig:

- 1 Kleiderschrank
- 1 Regalschrank
- 1 Studentenküche
- 1 Bett
- 1 Schreibtisch
- 1 Rollcontainer

Gesamteindruck

Etwas renovierungsbedürftig.
Schimmelflecken an der Wand.
Parkettboden im Fensterbereich mit Feuchteschäden.

Bewirtschaftungskosten Hausverwaltung

Nach Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung betragen die nicht umlagefähigen vermierterseitigen Bewirtschaftungskosten für ATP Nr. 3.17 jährlich ca. wie folgt:

Verwaltervergütung ca.	€ 275,00
Instandhaltungsrücklage ca.	€ 140,00
Reparaturen und Kontogebühren	€ 45,00

Vermietbarkeit

Sehr gut.

Verkäuflichkeit

Allgemein hat die Nachfrage nach Immobilien aufgrund der gestiegenen Baukreditzinsen deutlich nachgelassen bei vermehrtem Angebot an Immobilien.

I.d.F. handelt es sich um eine gut verkäufliche Studentenwohnung, nach denen immer noch eine große Nachfrage vorliegt.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft 32.825 wie folgt:

BV 1 Virchowstr. 26, 28, 30, 32 39 a 04 gm

Nach Angabe im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2025 in diesem Gebiet bei **€ 460,00/qm** (1-2-geschossige Bauweise) und **€ 560,00/qm** (3-7-geschossig) für Wohnbauflächen.

Das Grundstück ist mit vier 4-geschossigen Appartementshäusern als Eigentumsanlage baulich für die Bodenrichtwertzone üblich gut ausgenutzt.

Aufgrund sämtlicher vorgenannter Überlegungen und Aspekte, der Lage und Größe des Grundstücks, der vorhandenen baulichen Ausnutzung wird deshalb ein Preis von **€ 560,00/qm** für das Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung ATP Nr. 3.17 wie folgt:

ATP Nr. 3.17 Appartementwohnung im OG

$$3.904 \text{ qm} \times \text{€ } 560,00/\text{qm} = \text{€ } 2.186.240,00$$

Anteil 8.377/1.000	€	18.314,13
--------------------	---	-----------

Bodenwertanteil Eigentumswohnung ATP Nr. 3.17 ger.	€	18.000,00
---	----------	------------------

2. Vergleichswertermittlung

2.1 Vergleichspreise 1-Zimmer-Appartements (Studentenwohnungen) in Ulm

Nach Auskunft von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Ulm liegen aus der Kaufpreissammlung folgende 6 Vergleichswerte (Verkaufspreise) von Eigentumswohnungen aus der gleichen Anlage Virchowstraße 26 - 32 und 2 Verkaufspreise aus der Anlage am Hochsträß aus den Verkaufsjahren 2023 bis 2025 vor.

Auszüge aus der Kaufpreissammlung

Anlage Virchowstraße 26 - 32, Baujahr 2006-2007, kein Aufzug

Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Verkaufspreis bereinigt	Qm-Preis
<u>Verkaufsjahr 2023</u>				
1	OG	27 qm	€ 141.000,00	€ 5.222,00
2	UG	26 qm	€ 151.900,00	€ 5.842,00
3	EG	28 qm	€ 83.400,00	€ 2.979,00
<u>Verkaufsjahr 2024</u>				
4	EG	27 qm	€ 107.300,00	€ 3.974,00
5	EG	27 qm	€ 107.300,00	€ 3.974,00
<u>Verkaufsjahr 2025</u>				
6	DG	26 qm	€ 114.000,00	€ 4.385,00
Summe				----- € 26.376,00
: 6 = Ø-Qm-Preis aller 6 Wohnungen Virchowstraße				€ 4.396,00
Qm-Preis aller Wohnungen ohne Ausreißer Nr. 3				
€ 23.397,00 : 5 =				€ 4.679,00

Anlage Am Hochsträß, Baujahr 1993, Aufzug

Nr.	Geschoss	Wohnfläche	Verkaufspreis bereinigt	Qm-Preis
-----	----------	------------	----------------------------	----------

Verkaufsjahr 2023

7	2. OG	29 qm	€ 118.500,00	€ 4.086,00
---	-------	-------	--------------	------------

Verkaufsjahr 2024

8	5. OG	34 qm	€ 133.000,00	€ 3.912,00
---	-------	-------	--------------	------------

Summe				€ 7.998,00
-------	--	--	--	------------

: 2 = Ø-Qm-Preis aller 2 Wohnungen Am Hochsträß € 3.999,00

**Qm-Preis aller 8 Wohnungen
in der Virchowstraße und Am Hochsträß**
€ 34.374,00 : 8 = € 4.297,00

**Qm-Preis aller Wohnungen ohne Ausreißer Nr. 3
in der Virchowstraße und Am Hochsträß**
€ 31.395,00 : 7 = € 4.485,00

Einschätzung Ausreißer Nr. 3 (€ 2.979,00/qm)

Aufgrund der breit gestreuten Spanne der Verkaufspreise (von € 2.979,00 bis € 5.842,00) werden nachfolgend sämtliche **8 Vergleichswerte** berücksichtigt, auch der Verkaufspreis Nr. 3, zumal die Preise ab 2024 deutlich nachgelassen haben.

2.2 Selektion der Vergleichspreise

2.2.1. Geschosslage

Durchschnittswert UG - EG-Wohnungen (4)	€ 4.192,00
Durchschnittswert 1. + 2. OG-Wohnungen (2)	€ 4.654,00
Durchschnittswert DG + 5. OG-Wohnungen (2)	€ 4.149,00

Aus den Preisen hinsichtlich der Geschosslage lassen sich -auch aufgrund der wenigen Vergleichswerte- wenig Schlussfolgerungen/Tendenzen (z.B. höhere Preise in den oberen Geschossen wegen der Aussichtslage) ziehen/erkennen.

2.2.2. Örtliche Lage

Durchschnittswert aller Wohnungen Virchowstraße (6)	€ 4.396,00
Durchschnittswert aller Wohnungen Am Hochsträß (2)	€ 3.999,00

Die Wohnungen in der Virchowstraße erzielen wohl aufgrund der nahen Lage zur Uni höhere Preise als die Wohnungen Am Hochsträß.

2.2.3 Verkaufsjahr

Durchschnittswert aller Wohnungen aus dem Verkaufsjahr 2023 (4)	€ 4.532,00
Durchschnittswert aller Wohnungen aus dem Verkaufsjahr 2024 (3)	€ 3.953,00
Durchschnittswert aller Wohnungen aus dem Verkaufsjahr 2025 (1)	€ 4.385,00

Die Preise im Verkaufsjahr 2024 liegen in diesem Fall signifikant niedriger wie die Verkaufspreise 2023 und im aktuellen Verkaufsjahr 2025; was durch den Anstieg der Kreditzinsen, der stark nachgelassenen Nachfrage und dem erhöhten Angebot an Immobilien begründet ist, wobei die Preise mittlerweile wieder leicht steigen.

2.3 Übersicht der Vergleichspreise

Die zu bewertende **Wohnung ATP Nr. 3.17** hat eine **Größe** von **27 qm**.

Folgende Durchschnitts - Qm/Preise liegen aus Ulm vor:

- | | |
|--|------------|
| 1. Durchschnittswert aller Wohnungen aus Verkaufsjahren 2023-25 (8) | € 4.297,00 |
| 2. Durchschnittswert der Wohnungen 1. + 2. OG (2) | € 4.654,00 |
| 3. Durchschnittswert der Wohnungen in der Virchowstraße 26 - 32 (6) | € 4.396,00 |
| 4. Durchschnittswert der Wohnungen aus dem Verkaufsjahr 2025 (1) | € 4.385,00 |

2.4 Gewichtung der einzelnen Durchschnittswerte

Bei den vorgenommenen Vergleichen wurden - neben dem gesamten Durchschnittswert aller Wohnungen in allen vorliegenden Verkaufsjahren (Pkt. 1) - **3 Parameter** im Besonderen untersucht:

Pkt. 2 Unterschiede in der **Geschosslage**

Pkt. 3 Unterschiede in der **örtlichen Lage zur Uni**

Pkt. 4 Unterschiede im **Verkaufsjahr**

Es zeigen sich zwar zum Teil unterschiedliche Differenzen, klare Tendenzen/Schlussfolgerungen sind aber nicht zu erkennen. Außerdem liegen nur wenige Verkaufsfälle vor, die keine allzu große Aussagekraft haben.

Insofern wird folgende Gewichtung vorgenommen:

Der **gesamte Durchschnittswert** (Pkt. 1) wird **unterdurchschnittlich (15 %)** berücksichtigt.

Die **Geschosslage (OG)** wird **durchschnittlich (25 %)** berücksichtigt.

Die **Örtliche Lage** wird ebenfalls **durchschnittlich** berücksichtigt (**25 %**).

Das **Verkaufsjahr** wird **überdurchschnittlich (35 %)** berücksichtigt.

Durchschnittswerte	Anteil an der Gewichtung
Gesamter Durchschnittswert	15 % (unterdurchschnittlich)
Vergleichswert Geschosslage	25 % (durchschnittlich)
Vergleichswert Wohnungsgröße	25 % (durchschnittlich)
Vergleichswert Verkaufsjahr	35 % (überdurchschnittlich)
Summe	100 %

2.5 Vergleichspreis Wohnung ATP Nr. 3.17

Somit ergeben sich folgende Gewichtungsanteile für die Wohnung Nr. 3.17:

Nr.	Vergleichsparameter	Ø Wert	Gewichtung Prozentanteil	Qm-Preis Anteil
1.	Alle Wohnungen 3 Verkaufsjahre	€ 4.297,00	15 %	€ 644,55
2.	Wohnungen im 1. + 2. OG	€ 4.654,00	25 %	€ 1.163,50
3.	Alle Wohnungen Virchowstraße	€ 4.396,00	25 %	€ 1.099,00
4.	Wohnungen im Verkaufsjahr 2025	€ 4.385,00	35 %	€ 1.534,75
	Summen		100 %	€ 4.441,80
Vergleichs-Qm-Preis Wohnung Nr. 3.17 gerundet				€ 4.440,00

2.6 Einfacher Vergleichswert nach Ulmer Grundstücksmarktbericht 2024

Nach dem Grundstücksmarktbericht Ulm 2024 (Daten aus 2023) liegen folgende Vergleichspreise vor:

Baujahrspanne 2000 – 2009 (Ø 2005)

Ulm Eselsberg: Ø Qm-Preis € 4.370,00/qm
Spanne € 3.510,00 - € 5.230,00/qm

Unter Berücksichtigung des Verkaufsjahres, der kleinen Wohnungsgröße, sowie der Lage nahe der Uni bestätigen o.g. Vergleichspreise den ermittelten Qm-Preis der Studentenwohnung ATP Nr. 3.17 in Höhe von € 4.440,00.

2.7 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

Renovierungsanlauf und Renovierungen allgemein und innerhalb der Wohnung

Das Gebäude selbst befindet sich in einem baujahrgemäßen guten Zustand, nach Auskunft der Hausverwaltung fallen hier derzeit keine Sonderumlagen an.

Der Zustand der Wohnung Nr. 3.17 ist renovierungsbedürftig, wofür ein gesonderter Wertabschlag vorgenommen wird.

Da in den Vergleichspreisen aber davon auszugehen ist, dass sich ein gewisser Anteil dieser Wohnungen **auch** in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden bzw. diese Wohnungen sehr wahrscheinlich nicht alle in einem top modernisierten Zustand sind, wird dieser Aspekt nur durch einen **moderaten Wertabschlag** berücksichtigt, i.d.F. 3/4 Kostenansatz des Angebots für Anstrich und Parkettrenovierung.

2.8 Vergleichswert Wohnung ATP Nr. 3.17

Ausgangspunkt ist ein **Qm-Preis** von **€ 4.440,00/qm**.

Die anrechenbare **Wohnfläche** von **Wohnung ATP Nr. 3.17** beträgt **27 qm**.

27 qm x € 4.440,00/qm = € 119.880,00

Vorläufiger Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 3.17 ger. € 120.000,00

Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale

Wertabschlag wegen Schimmelflecken und Aufquellungen am Holzparkett sowie notwendigem Wandanstrich

€ 1.600,00 + € 2.200,00 = € 3.800,00 x 3/4 = € 2.850,00 ger. - = € 3.000,00

Vergleichswert 1-Zimmer-Appartement ATP Nr. 3.17 € 117.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein 1-seitig belichtetes **27 qm** großes **1-Zimmer-Appartement (Studentenwohnung) ATP Nr. 3.17 mit Küchenzeile, Vermieter-seitige Möblierung und Bad im OG** einer 4-geschossigen Appartementanlage als Teil einer Eigentumsanlage (Studentenwohnanlage) bestehend aus 4 einzelnen modern gestalteten Mehrfamilienhäusern in Ulm am oberen Eselsberg mit insgesamt 100 Wohneinheiten.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ulm lagen insgesamt 8 brauchbare Vergleichswerte aus den letzten 3 Verkaufsjahren vor.

Vergleichswert ATP Nr. 3.17 nach Kaufpreissammlung € 117.000,00

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert (ohne Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 16.07.2025** auf

Euro 117.000,00.

Der Zeitwert (Fortführungswert) der vorhandenen Studentenküche und Möblierung (**Zubehör**) schätze ich auf **€ 3.000,00.**

Falls in Zukunft vor der Versteigerung eine Badmodernisierung und/oder eine Renovierung der Wohnung vorgenommen werden sollte, erhöht sich der Wert der Immobilie entsprechend.

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen :

Nellingen, den 05.08.2025

Der Sachverständige

AUSSENFOTOS



Eigentumsanlage mit den Gebäuden Virchowstraße 26 - 32 von Südosten, Pfeil HNr. 26



Eigentumsanlage Virchowstraße 26 - 32 von Südosten, Pfeil Hausnummer 26



Eigentumsanlage Virchowstraße 26 - 32 von Süden, Pfeil Wohnung ATP Nr. 3.17

AUSSENFOTOS



Eigentumsanlage Virchowstraße 26 - 32 von Südwesten, schwarzer Pfeil Tiefgaragenzufahrt



Haus 3 von Südwesten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3.17 im OG

AUSSENFOTOS



Straßenfotos von Südwesten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3.17 im OG von Haus 3



BLICK VON SÜDWESEN, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3.17, schwarzer Pfeil Tiefgaragenzufahrt



Fußweg zu Haus 4 und 3



Blick von Westen, roter Pfeil Wohnung 3.17, rechts Haus 4

INNENFOTOS UG + TREPPENHAUS



Blick von Westen und Nordwesten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3.17 in Haus 3



Haus 3 von Nordwesten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3.17 im OG, gelber Pfeil Hauseingang

AUSSENFOTOS



Westansicht Haus 3, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. 3.17, blauer Pfeil unten Gemeinschaftsraum



Blick auf dem gepflasterten Tiefgaragendach nach Nordosten und Osten



Blick nach Norden, links Haus 4



Blick nach Süden zum Müllbehälterplatz

AUSSENFOTOS



Westseite Haus 3, rot Wohnung ATP Nr. 3.17, blau Gemeinschaftsraum im Hanggeschoss



Nordseite Haus 3 Virchowstraße 26, gelber Pfeil Hauseingang

AUSSENFOTOS



Haus 3 Virchowstraße 26 von Nordosten, gelber Pfeil Hauseingang



Fußweg zur Virchowstraße im Osten



Fußweg zu den Häusern 3 + 4



Fußweg im Osten, links Haus 3, Mitte hinten Haus 1, rechts Haus 2

INNENFOTOS HAUS 3 UG + TIEFGARAGE



Waschraum im UG



S



Tiefgarage im UG



Fahrradabstellraum UG



Zugang zum Treppenhaus im UG

INNENFOTOS HAUS 3



Gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum im Hanggeschoss, Blick nach Westen



Treppenhaus im OG, Pfeil Appartement ATP Nr. 3.17



Treppenhaus OG



Anstrichschaden im Treppenhaus

FOTOS APPARTEMENT ATP NR. 3.17 IM OG



Eingang

mit Schrank, rechts Badtür



Bad mit Dusche/WC



schlafraum, Blick nach Westen

FOTOS APPARTEMENT ATP NR. 3.17 IM OG



Wohn/Schlafrum, Blick zur Küchenzeile (Pfeil) und Eingangsflur (re)



Schimmelflecken Decke



Feuchteschäden Parkett



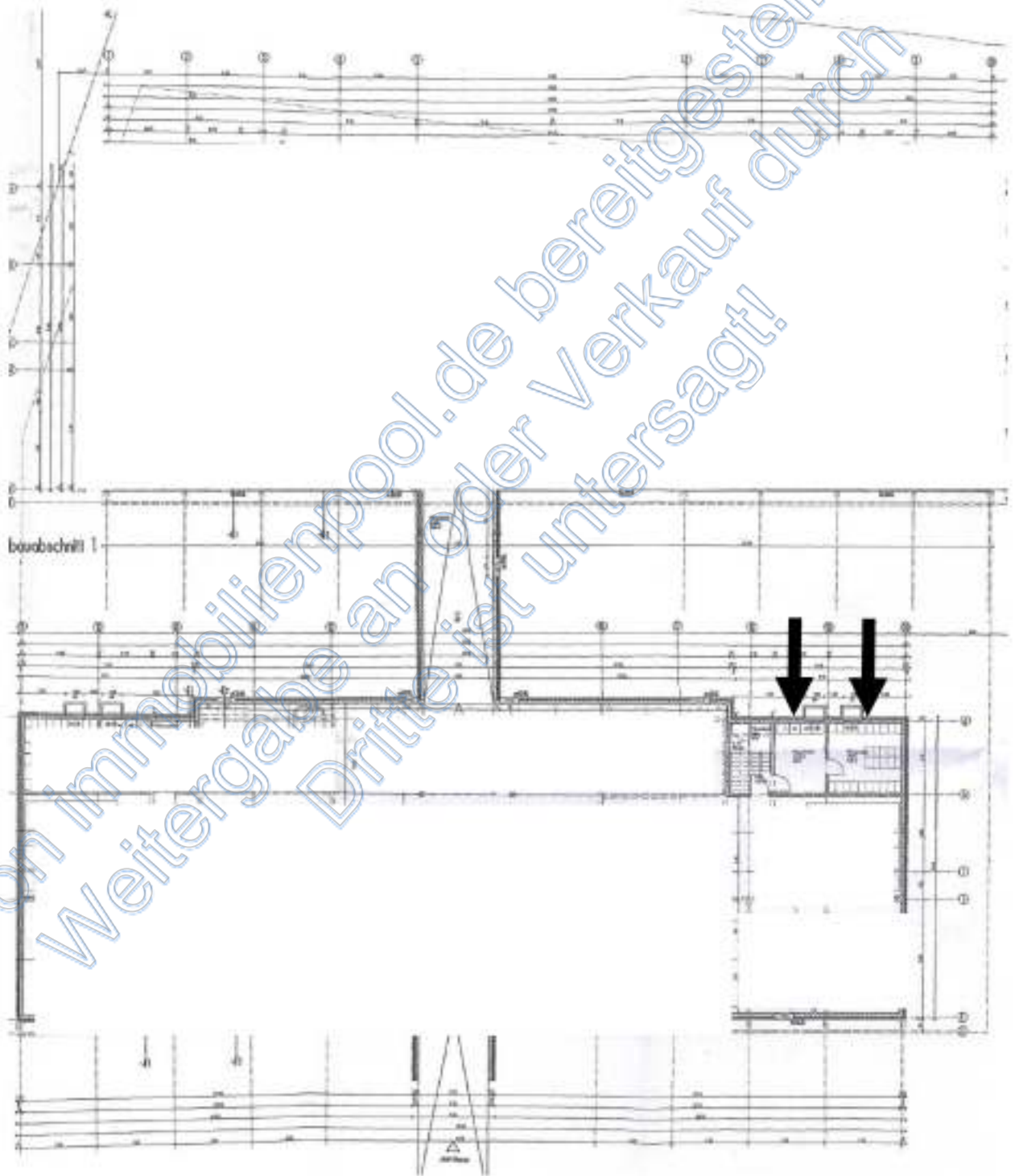
Wand- u. Bodenflecken



Feuchteschäden am Holzparkettboden und den Sockelleisten

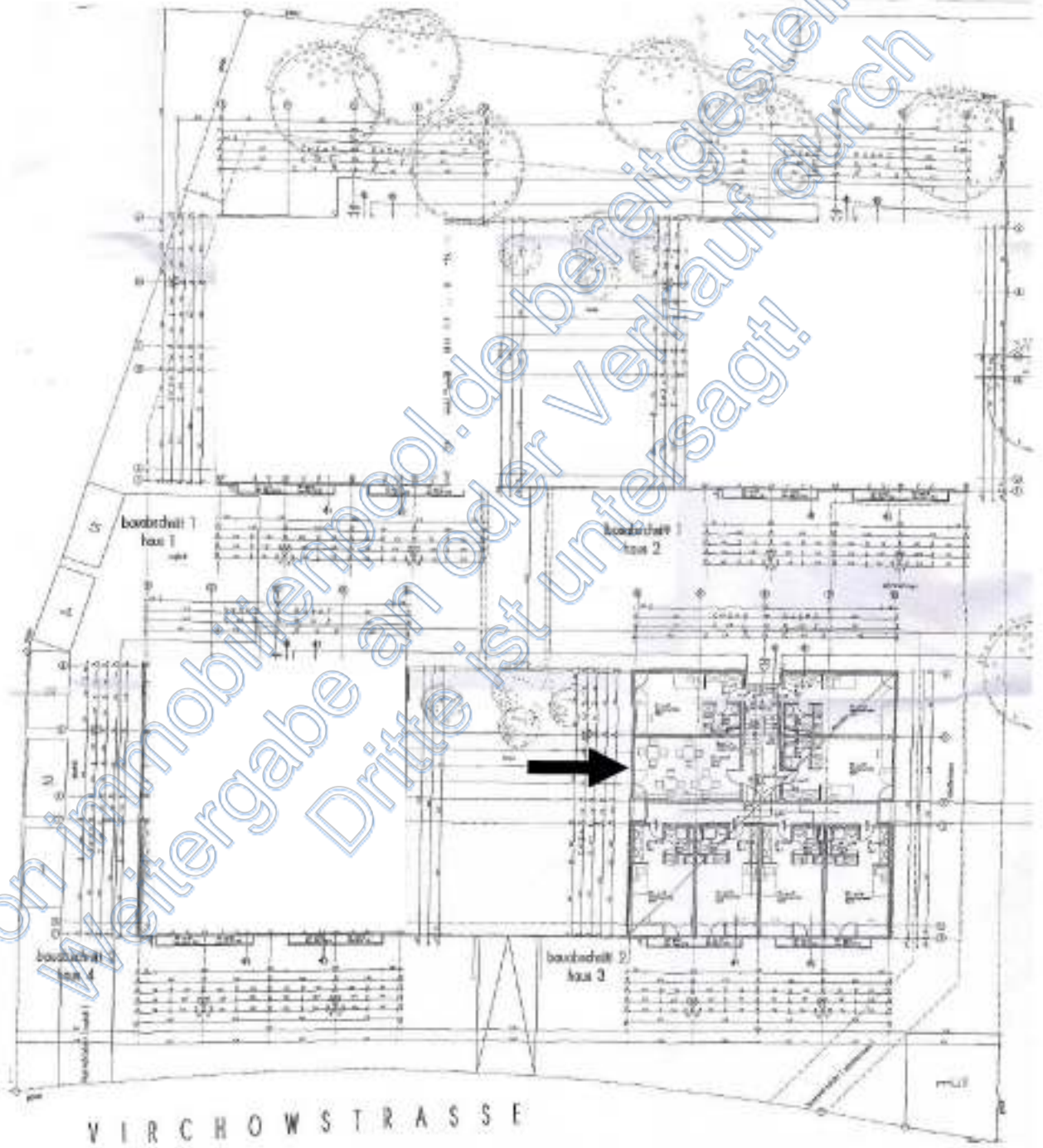
UNTERGESCHOSS MIT TIEFGARAGE ÜBERSICHT

PFEILE GEMEINSCHAFTLICHER WASCH- UND SPINDRAUM



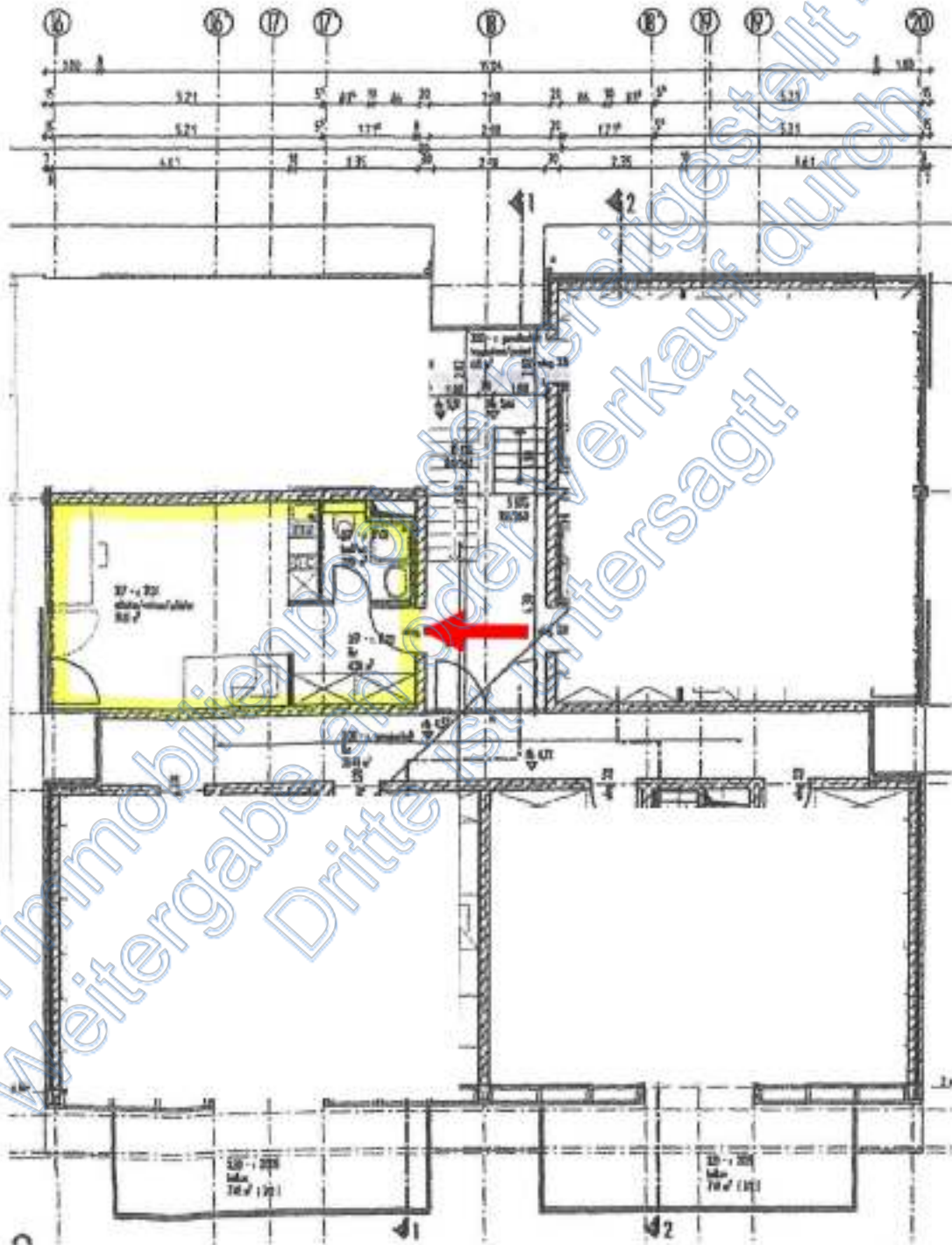
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT

PFEIL GEMEINSCHAFTSRAUM HAUS 3

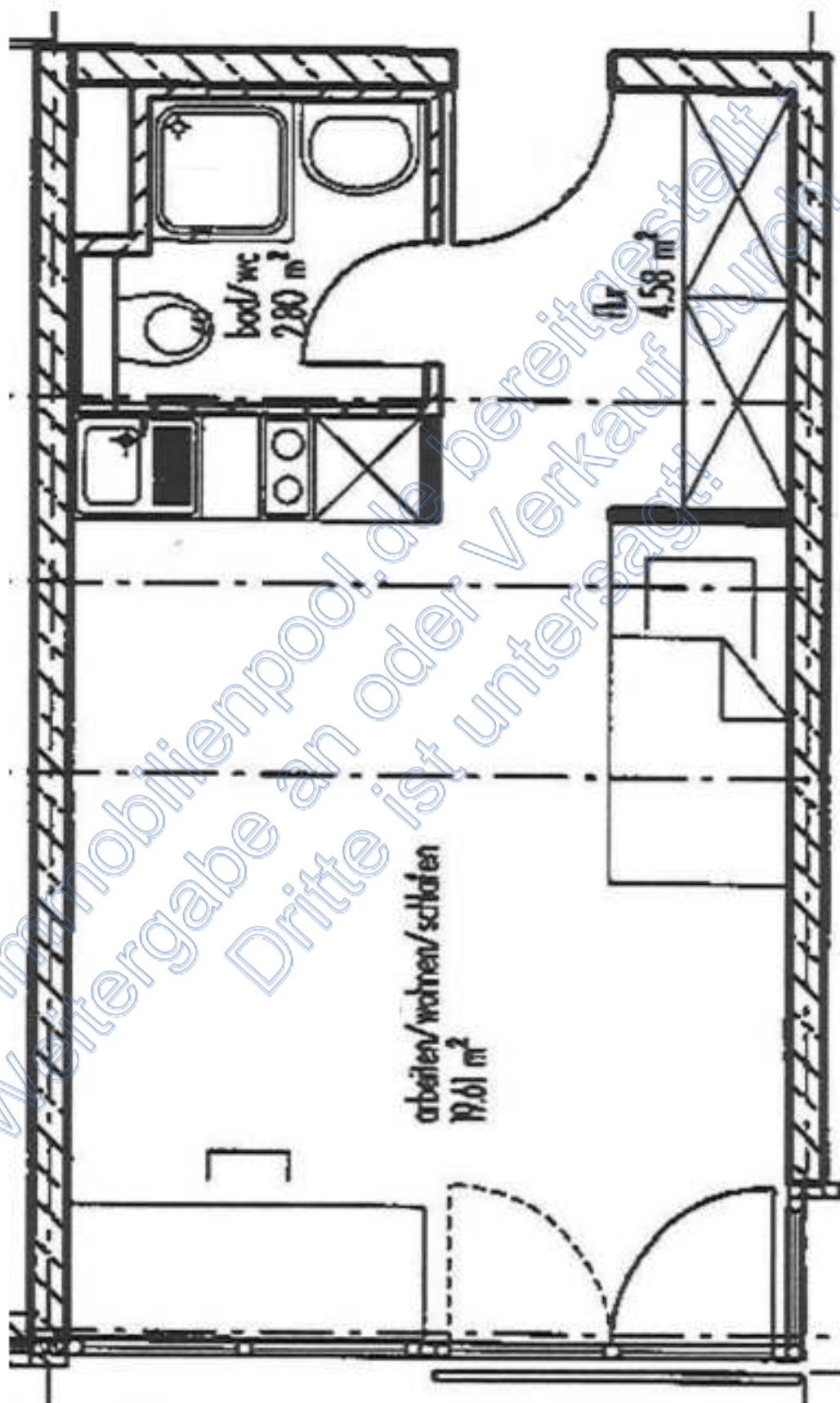


OBERGESCHOSS VIRCHOWSTR. 26

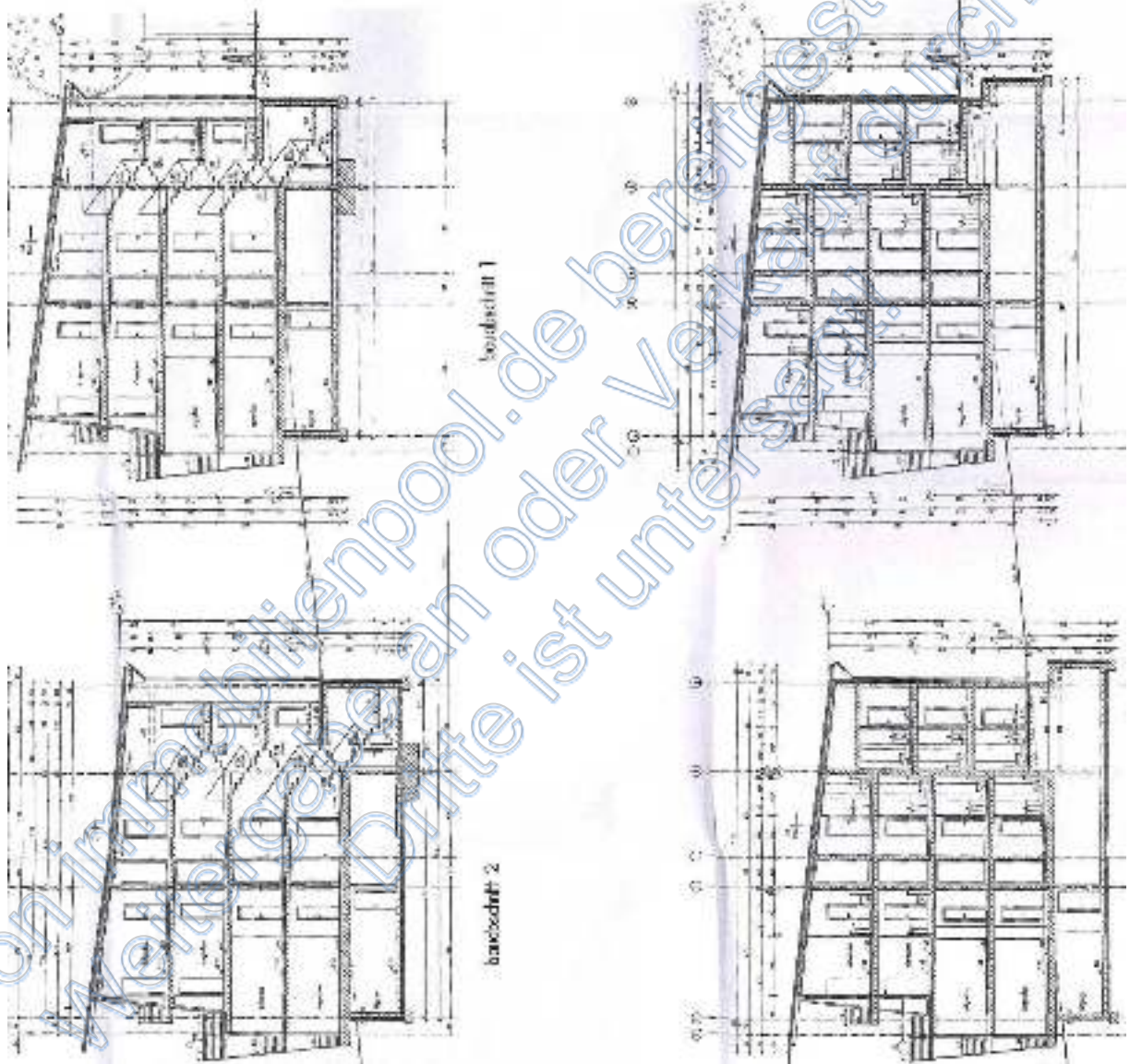
PFEIL APPARTEMENT ATP NR. 3.17



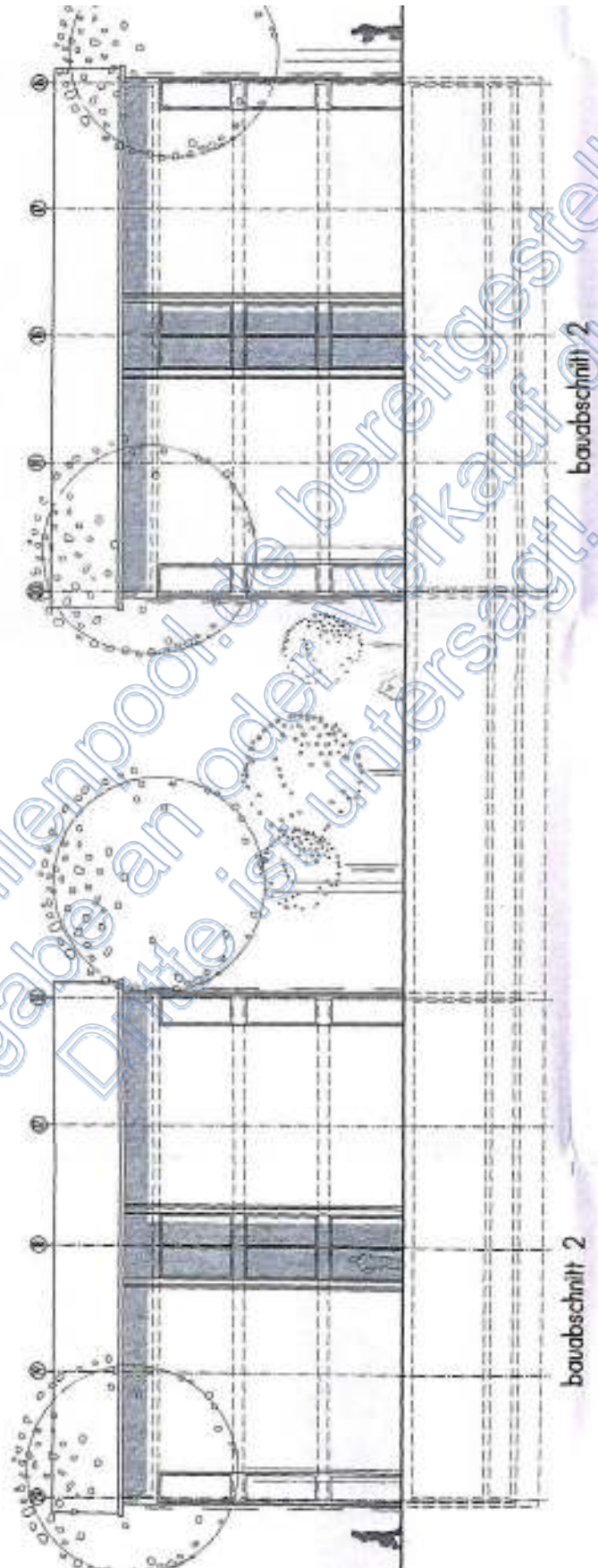
GRUNDRISS APPARTEMENT



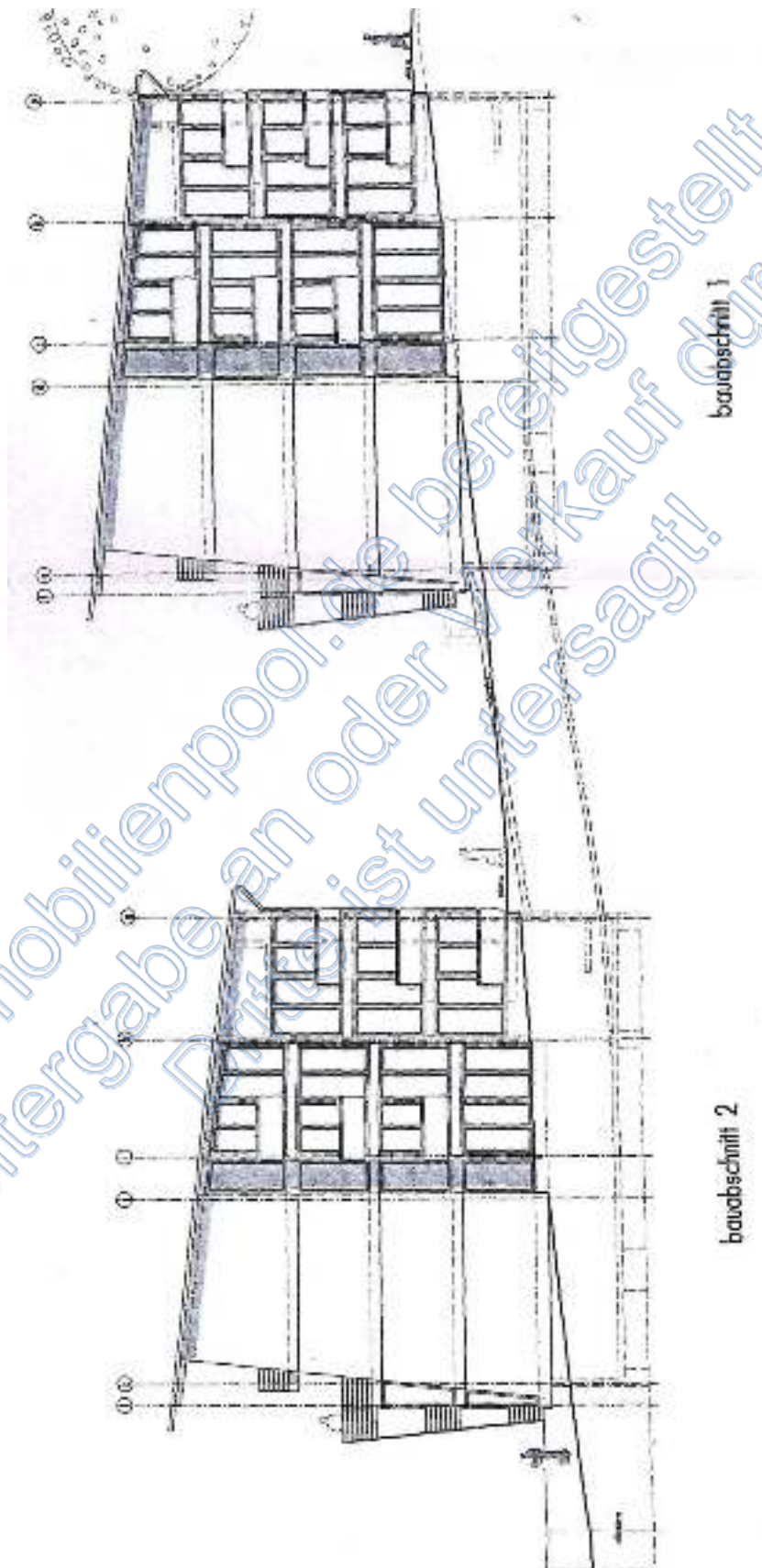
SCHNITTE



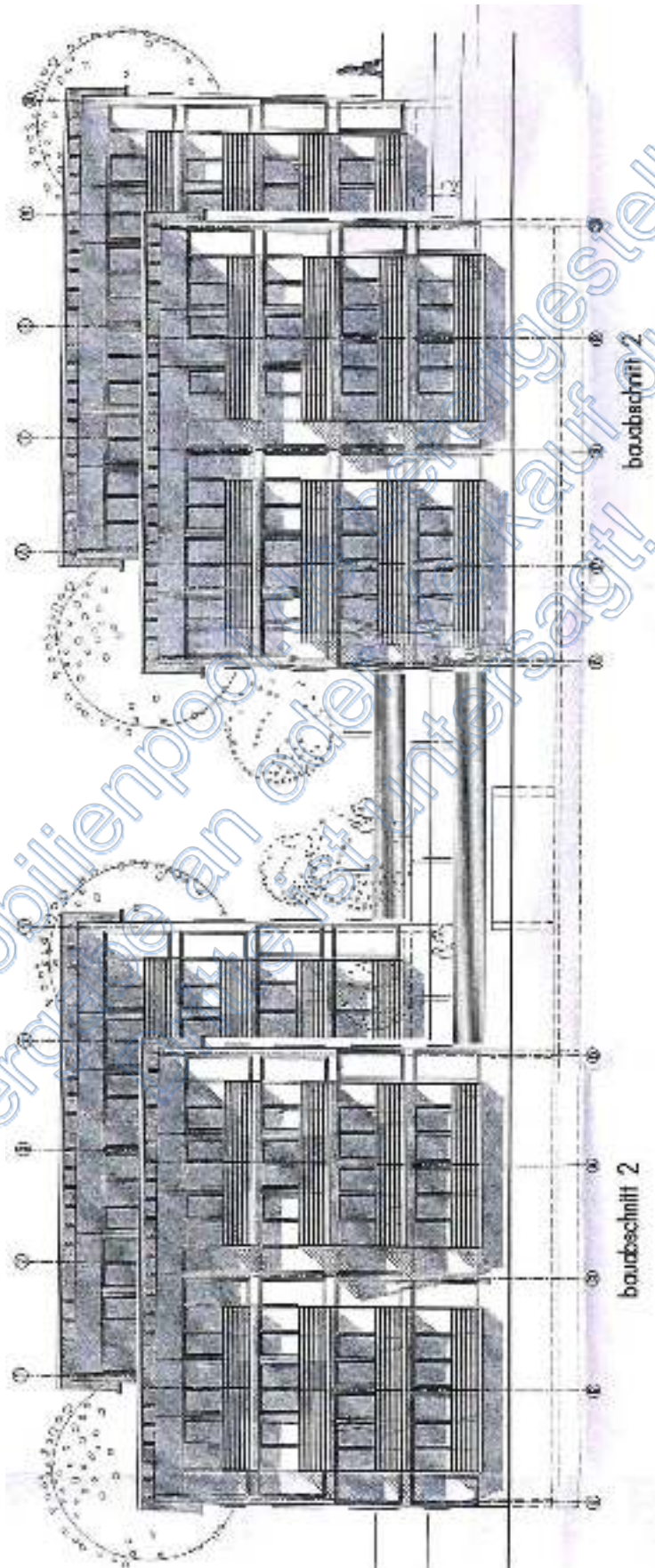
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

