

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 11 82 UL**

## **Verkehrswert**

**von 33,29/1.000 Anteil an dem Grundstück**  
**Otl-Aicher-Allee 8 + 10 in 89075 Ulm**

**2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss**  
**mit Abstellraum im UG (Haus 2, Otl-Aicher-Allee 8)**  
**ATP Nr. SE 2/4**



**Auftraggeber**

Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14  
89073 Ulm  
2 K 62/25

**Eigentümer**

-Anteil je 1/2-

**Wertermittlungstichtag**

29.12.2025

**Verkehrswert ATP Nr. SE 2/4**

**Euro 285.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3 - 4</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>5 - 6</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>7 - 13</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
<b>IV</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes Haus 2</b>	<b>Seite</b>	<b>14 - 25</b>
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Wohnung ATP Nr. SE 2/4</b>	<b>Seite</b>	<b>26 - 28</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>29 - 34</b>
	1. Bodenwert	Seite	29
	2. Ertragswert	Seite	30 - 33
	3. Verkehrswert	Seite	34
<b>VII</b>	<b>Google-Earth Luftbilder</b>	<b>Seite</b>	<b>35 - 38</b>
<b>VIII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>39 - 52</b>
<b>IX</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>53 - 66</b>

## I ALLGEMEINE ANGABEN

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14  
89073 Ulm  
**2 K 62/25**

### **Objekt**

33,29/1.000 Miteigentumsanteil an der  
Eigentumsanlage Otl-Aicher-Allee 8 + 10

2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss  
mit Abstellraum im Untergeschoss

**ATP Nr. SE 2/4**

Otl-Aicher-Allee 8  
89075 Ulm

### **Eigentümer**

Otl-Aicher-Allee 8  
89075 Ulm

Otl-Aicher-Allee 8  
89075 Ulm

-Anteil je 1/2-

### **Mietverhältnis**

Eigengenutzt von den Eigentümern.

### **Hausverwaltung**

**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.

**Objektbesichtigung**

Am 29.12.2025 von außen.

Mit Schreiben vom 02.12.2025 wurden die  
Eigentümer um einen Ortsbesichtigungstermin  
gebeten.

Da hierauf bis zur Fristsetzung keine Reaktion  
erfolgte, wurde das Objekt am 29.12.2025 von  
außen besichtigt.

**Wertermittlungstichtag**

29.12.2025

## **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 Wertermittlungsstichtag 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

<b>Amtsgericht</b>	Ulm
<b>Gemeinde</b>	Ulm
<b>Grundbuch von</b>	Ulm
<b>Grundbuchheft-Nr.</b>	39.107 Wohnungsgrundbuch
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<p><b>BV lfd. Nr. 1</b> 33,29/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Flst. 6564 11 a 23 qm Otl-Aicher-Allee 8 Otl-Aicher-Allee 10 Gebäude- und Freifläche</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. SE 2/4</b> bezeichneten <b>Wohneinheit Haus 2</b> <b>(1. Obergeschoss)</b> samt Nebenraum <b>(Abstellraum im Untergeschoss).</b></p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 39095 bis 39134).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13.09.2013 / 28.02.2014 (Notar , Ulm, UR Nr. 3335/2013 und UR Nr. 790/2014) Bezug genommen.</p> <p>Aus Grundbuch Nr. 38922, BV Nr. 3 hierher übertragen. Eingetragen (GA 39095/1) am 24.04.2014.</p>

Bestand und Zuschreibungen

Flst. 6564 und 6565 gemäß FN 2015/57 verschmolzen.

Eingetragen am 15.10.2016.

**Grundstücksgröße** 11 a 23 qm

**Grundstücksqualität** Bauland

**Eintragung in Abt. II**

**Lfd. Nr. 1 zu BV Nr.1**

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** für die  
**Stadt Ulm**

mit folgendem Inhalt:

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

Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Rang vor Abt. III Nr. 1.  
Bezug: Bewilligung vom 29.07.2013; Notar ,  
Ulm, UR Nr. 2922/2013.

Eingetragen (GA 38922 / 1) am 26.09.2013.

Infolge Begründung von Wohnungseigentum übertragen nach Blatt 39095 bis 39134 je Abteilung II Nr. 1 (GA 39095 / 1) am 24.04.2014.

**Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1**

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Rohrleitungsrecht; Duldung von Einwirkungen aus dem Betrieb der Wärmeversorgungseinrichtungen; Verbot von Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Wärme zu Heizzwecken oder zur Bereitung von Gebrauchswarmwasser)

für die

**SWU Energie GmbH mit dem Sitz in Ulm.**

Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Rang vor Abt. III Nr.1.  
Bezug: Bewilligung vom 29.07.2013; Notar ,  
Ulm, UR Nr. 2922/2013. Eingetragen (GA 38922 / 1)  
am 26.09.2013.

Infolge Begründung von Wohnungseigentum übertragen nach Blatt 39095 bis 39134 je Abteilung II Nr. 2 (GA 39095 / 1) am 24.04.2014.

**Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1**

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm -Vollstreckungsgericht- vom 14.10.2025 (2 K 62/25).  
Eingetragen (ULM023/181/2025) am 17.10.2025.

**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 Nordosten von Ulm in einem höhergeschossigen Neubaugebiet in Höhenlage vom Stadtteil Böfingen.

### **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 2 einzelnen 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdach als Eigentumsanlage bebaut.

Je Gebäude 1 Eingang:

Otl-Aicher-Allee 8 (Haus 2) mit 11 Wohnungen und

Otl-Aicher-Allee 10 (Haus) 1 mit 9 Wohnungen, insgesamt 20 Wohnungen.

Im Untergeschoss der zwei einzelnen Gebäude befinden sich Abstellräume der Wohnungen und Allgemeinräume (Trockenraum + Treppenhaus).

Die 2 Gebäude sind im Untergeschoss über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden mit mittigen Allgemeinräumen (Haustechnik, Fahrrad- und Müllraum).

Die Tiefgarage ragt im Osten über die Mehrfamilienhäuser hinaus bis zur Grundstücksgrenze.

Das Dach der Tiefgarage ist begrünt und als Garten den EG-Wohnungen als Sondernutzungsrechtfläche zugeordnet.

Die mit Glas überdachte Einfahrt zur Tiefgarage liegt mittig zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern und wird von Westen her eingefahren.

Insgesamt 20 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

### **Umgebende Bebauung**

Mehrfamilienhäuser, Eigentumsanlagen.

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügten Lageplan.

### **Bebauungsplan (nach Lageplaneintrag)**

Allgemeines Wohngebiet  
4-geschossig bebaubar GRZ 0,45  
Abweichende Bauweise

Die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes wurde nicht überprüft.

### **Topographie**

Das Grundstück liegt relativ eben, wobei das Tiefgaragendach (Garten im Osten) ½ Geschoss höher liegt (s.a. Fotos).

### **Störende Einflüsse**

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen, und zwar im Westen an die Otl-Aicher-Allee.

Auf dem Grundstück befestigte Hauszugänge, eine Tiefgaragenzufahrt im Westen zwischen den zwei Gebäuden.

### **Straßenart**

Wohnerschließungsstraße als Stichstraße.

### **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 2 (Otl-Aicher-Allee 8)**

### **Allgemein**

Bei dem Gebäude Otl-Aicher-Allee 8 handelt es sich um ein voll unterkellertes 5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach als Teil einer Eigentumswohnanlage mit 11 Wohnungen.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich eine Schleuse (zur Tiefgarage), das Treppenhaus und ein Trockenraum sowie die Abstellräume der Wohnungen.

In der gemeinsamen Tiefgarage mit Otl-Aicher-Allee 10 befinden sich insgesamt 20 Tiefgaragen-Stellplätze, dazwischen die aufsteigende Ausfahrt sowie gemeinschaftliche Räume (Fahrradabstellraum, Haustechnikraum Fernwärme und Elektro, Müllraum).

Anzahl Wohnungen in den 4 Geschossen über dem Untergeschoss:

Im EG, 2. OG, 3. OG und DG befinden sich jeweils 2 Wohnungen und im 1. OG 3 Wohnungen.

Die Wohnungen vom 1. OG - 3. OG nach Westen haben jeweils einen überdachten Balkon, die Wohnung ATP Nr. SE 2/4 im 1. OG eine Loggia nach Süden.

Die Wohnungen im DG haben jeweils eine Dachterrasse nach Süden und die Wohnungen im EG eine Terrasse mit Sondernutzungsrecht am Garten nach Osten.

### **Art der Baulichkeit**

Holzbauweise als Energieeffizienzhaus kfW 40.

### **Baujahr**

Ca. 2014 (Fertigstellung 2015 angenommen).

### **Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

70 Jahre.

### **Derzeitige Nutzung**

Als Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 11 Eigentumswohnungen als Teil einer Eigentumsanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage.

### **Bauzustand**

Soweit erkennbar altersgemäßer guter Zustand.

### **Sichtbare Bauschäden und Sonstiges**

Nach Auskunft der Hausverwaltung liegt folgende Situation vor:

#### *Bauschäden vorhanden?*

Ja, Bauerstellungsmängel an der Fassade und in innenliegenden Ableitungen der Dachentwässerung (Feuchtigkeitsaustritt im Rohrsystem, welches durch Wände und Decken geführt worden ist).

Die Baumängel sind noch nicht mit Beseitigungskosten bewertet.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass, sofern der Bauträger wider Erwarten nicht die Mangelbeseitigung vornehmen muss, ein Betrag im sechsstelligen Bereich auf die Eigentümer zukommt.

Die aktuelle, weder hinsichtlich des Mangelumfanges, noch der Mangelbeseitigungsmöglichkeiten, noch der Mangelbeseitigungskosten noch der rechtlichen Zuordnung der Kostentragung der Mängelbeseitigung geklärte Situation erschwert den Verkauf von Wohnungen in diesem Objekt laut Info des Verwaltungsbeirats.

*Modernisierungs- oder energetische Maßnahmen geplant?* Nein

*Sonderumlagen geplant?* Nein

*(Außen) Stellplatz zugeordnet, Nr. ?* Nein

Nach Protokoll der Eigentümerversammlung vom November 2024:

#### Top 5 Bericht zum Stand der Mängelbeseitigung

Das Verfahren gegen Firma \_\_\_\_\_ soll, wenn nicht in 2024 eine schriftliche Verpflichtung seinerseits vorliegt, nach Rücksprache mit der Anwältin und dem Beirat bei Gericht weitergeführt werden.

**Baubeschreibung**  
(nach Anlage der  
Teilungserklärung)

**Kellerwände**

**Tiefgaragen- und Kelleraußenwände:**

aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, Feuchtigkeitsabdichtung und Dämmung gemäß EnEV-Berechnung.

**Tragende Innenwände und Stützen im Untergeschoss:**

aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen.

**Nichttragende Trennwände im Untergeschoss:**

aus Kalksandstein oder Stahlbeton.

**Decke über Tiefgarage und Keller:**

als Stahlbetondecke, nach statischen Erfordernissen.

**Treppenhauswände- und decken:**

aus Stahlbeton, Dimensionierung nach statischen Erfordernissen.

**Aufzugschachtwände:**

aus Stahlbeton in Sichtbetonqualität.

**Außenwände**

**Außenwände über Untergeschoss:**

aus Holzrahmen-Konstruktion, Gesamtaufbau d=464 mm.

Schichten von außen nach innen:

- 18 mm OSB-Platte
- 280 mm Ständerwerk
- 280 mm Gefachdämmung aus Steinwolle
- 18 mm OSB-Platte
- 18 mm Gipsfaserplatte gespachtelt, gespachtelt in Q2

Konstruktion in Fichtenholz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern.

Aufbau gemäß EnEV-Berechnung, Brandschutzkonzept und Schallschutzbericht.

## **Wohnungstrennwände**

### **Wohnungstrennwände:**

aus 2-schaliger Holzrahmen-Konstruktion, Gesamtaufbau d=332 mm.

Schichten:

- 18 mm Gipsfaserplatten, gespachtelt in Q2
- 18 mm Gipsfaserplatten
- 120 mm Ständerwerk
- 120 mm Gefachdämmung aus Steinwolle
- 20 mm Trennschicht aus Steinwolle
- 120 mm Gefachdämmung aus Steinwolle
- 120 mm Ständerwerk
- 18 mm Gipsfaserplatten
- 18 mm Gipsfaserplatten, gespachtelt in Q2

Konstruktion in Fichtenholz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern.

Aufbau gemäß EnEV-Berechnung, Brandschutzkonzept und Schallschutzbericht.

## **Innenwände**

### **Nichttragende Innenwände:**

als Metallständerwände mit Gipskartonplatten  
2-lagig beplankt (gespachtelt in Q2), Schallschutzdämmung aus Mineralfasern, Stärke der Wände gemäß Installationskonzept.

### **Schächte und Vorsatzschalen:**

aus geprüftem Installationssystem mit Gipskartonplatten 2-lagig beplankt.

### **Abgehängte Gipskartondecken:**

in den Fluren im Erdgeschoss.

### **Kellertrennwände:**

als blickdichtes Trennwandssystem bestehend aus weiß beschichteten Spanplatten.

Befestigung mittels U-Profilen und verzinkten Teleskopstützen mit Boden und Deckenabstand.

### **Dachkonstruktion**

#### **Dachkonstruktion:**

als Flachdach, Untersicht aus sichtbaren Brettschichtholzpaneelen, Aufbau gemäß Tragwerksplanung. Sichtbare Brettschichtholzpaneele verbleiben unbehandelt (Natur).

### **Dachdeckung**

#### **Dachabdichtung auf Hausdach:**

aus wurzelfester Folie auf Dämmung gemäß EnEV-Berechnung mit 2% Gefälle.

#### **Dachabdichtung auf Tiefgarage:**

aus wurzelfesten Bitumenbahnen.

#### **Dachbelag auf Hausdach:**

aus extensiver Begrünung.

#### **Dachbelag auf Tiefgarage:**

50 cm dicke Schicht aus Mutterboden im Bereich der Rasenflächen. Extensive Begrünung auf ca. 2,5 m breitem Streifen zum Nachbargrundstück.

#### **Dachdeckung über Tiefgaragenabfahrt:**

mit Glasscheiben.

### **Kellerdecke**

Massive Stahlbetondecken.

### **Geschossdecken**

#### **Wohnungsgeschoß-Decken:**

als Holz-Beton-Verbunddecken, Untersicht aus sichtbaren Brettschichtholzpaneelen.

Aufbau gemäß Tragwerksplanung, Brandschutzkonzept und Schallschutzbericht.

Sichtbare Brettschichtholzpaneele verbleiben unbehandelt (Natur).

<b>Geschosstreppen</b>	<p>Massive Stahlbetontreppen mit Sichtbetonstufen.</p> <p>Harfengeländer aus lackiertem Stahl, Farbe grau weiß, beidseitiger Handlauf aus Holz.</p>
<b>Fassade</b>	<p>Verputzt und gestrichen.</p>
<b>Energieausweis</b>	<p>Ein Energieausweis lag nicht vor.</p>
<b>Energiestandard</b>	<p><b>KfW Effizienzhaus 40:</b> nach EnEV 2009 mit Fernwärmeanschluss, dezentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Photovoltaikanlage.</p>
<b>Fenster</b>	<p>Zum großen Teil bodentiefe isolierverglaste Fensterflächen.</p> <p><b>Fenster in den Wohnbereichen:</b> in Kunststoff mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und rundumlaufenden Gummidichtungen, Farbe innen: Weiß, Farbe außen: Umbragrau.</p> <p>Terrassen- bzw. Balkontüren vom Erdgeschoss bis zum 3.Obergeschoss als Dreh-Kipp-Türen.</p> <p>Balkontüren im Dachgeschoss als Hebe-Schiebe-Türen.</p> <p>Pfosten-Riegel-Fassade im Dachgeschoss als Holz-Alu-Konstruktion mit 3fach Wärmeschutzverglasung.</p> <p>In den Bädern und Gäste-WCs werden Fenster mit transluzentem Glas eingebaut.</p> <p>Absturzsicherung im Bereich von Festverglasungen bei bautechnischer Erfordernis auf der Innenseite mit einem Handlauf. Absturzsicherung bei bodentiefen Fenstern mit Drehflügel auf der Außenseite mit einer Brüstung aus transluzentem Sicherheitsglas.</p>

**Außenfensterbänke:**

aus Aluminium, Farbe Umbragrau (gleiche Farbe wie Fenster).

**Kellerfenster:**

in weißem Kunststoff,  
2-fach Isolierverglasung, außenseitige Verkleidung mit vorvergrauten Lärchelatten.

**Sonnenschutz:**

an allen Fenstern - mit Ausnahme an Fenstern in Bädern und Gäste-WC's-

**Türen und Tore**

**Haustüranlage:**

in Aluminium, Farbe Umbragrau, 5-fach-Verriegelung und umlaufende Gummidichtung mit Isolierglas. Briefkastenanlage ist integriert.

**Wohnungsabschlusstüren:**

in Stahlzarge mit Schattennut, Normmaße 211 cm x 98,5 cm, 3-fach Verriegelung, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 2 mit mechanisch absenkbarer Bodendichtung, inkl. Spion, Oberfläche lichtgrau lackiert. Sicherheits-/Schutzbeschläge in Aluminium, außen Knopf und innen Drücker

**Innentüren:**

ca. 211 cm hoch, laminatbeschichtete Türblätter und Türfutter in den Farben grau und weiß, Drückergarnitur und Beschläge sind matt eloxiert. Türen zum Bad und WC erhalten ein Badezellschloss.

**Kellertüren:** mit Türblättern und Türfuttern in weißem Laminat.

**Untergeschoss und Treppenhaus:**

Wenn erforderlich werden Stahlblechtüren inkl. Stahlzargen in T30-Qualität eingebaut, teilweise mit Türschließer. Anforderungen gemäß Brandschutzkonzept, Oberflächen beschichtet oder lackiert.

**Tiefgarage:**

wird mit einem Gitterrolltor mit eingebauter Fluchttüre verschlossen. Tor ist elektrisch betrieben, Steuerung über Funksender (1 Funksender pro Stellplatz) und Schlüsselschalter.

### **Schließanlage**

Mechanische Schließanlage für sämtliche Schlösser im Gebäude.

Je Wohneinheit 6 Schlüssel.

### **Balkone**

Ausragende weiß lackierte Stahlunterkonstruktion im Westen mit Geländer und Überdachung.

#### **Loggiaboxen:**

aus Stahlrohrkonstruktion, pulverbeschichtet, Farbe Grauweiß, nordseitiger Sicht- und Wetterschutz aus vorvergrauten Lamellen in Lärchenholz, Teilverglasung des Dachs, Brüstung aus Matt- bzw. Strukturglas, Entwässerung über Wasserspeier.

### **Außenanlage**

Auf dem Grundstück Hauszugänge und Tiefgaragenzufahrt im Westen, größtenteils befestigt.

Begrüntes Tiefgaragendach im Osten, ½ Geschoss höher liegend.

### **Technische Installationen Heizung**

Nach Auskunft der Hausverwaltung Zentralheizung mit Fernwärme gespeist.

#### **Anschluss ans Fernwärmenetz:**

für Heizung und Warmwasserbereitung. Außentemperaturabhängige Regelung, Wohnungen erhalten individuell regelbare Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Bad (clivia 120x60cm, weiß, RAL 9016, Fabr. Vigour)

#### **Leitungen:**

isoliert gemäß DIN und bautechnischen Anforderungen.

Verrechnung der Heizkosten erfolgt über angemietete Wärmemengenzähler.

## **Elektroinstallation**

Installation nach den Vorschriften des zuständigen E-Werks. Zählerschrank zentral im Untergeschoss. Die Absicherung der Stromkreise der Wohneinheiten in Unterputzverteilung.

### **Installation im Untergeschoss:**

Leitungen auf Putz. Im Abstellraum eine Steckdose und ein Beleuchtungskörper mit einem Lichtschalter, Aufschaltung auf Wohnungszähler. Anschlüsse für Gebäudetechnik und Pumpen. Beleuchtung der Gemeinschaftsräume und Tiefgarage, aktiviert durch Bewegungsmelder.

### **Wohnungsinstallation:**

Weißer Großflächenschalter und Schuko-Steckdosen, Unterputzleitungen, Installation nach VDE.

Aus brand- und schallschutztechnischen Gründen ist in den Außen- und Wohnungstrennwänden eine Installation nur mit Aufputzdosen oder zusätzlichen baulichen Maßnahmen möglich. Als Sonderwunsch kann eine Installations-ebene vorgesehen werden. Für den Käufer besteht die Möglichkeit, die Installation mit dem Elektroplaner zu besprechen.

Die Ausstattung der Wohnungen mit elektrischen Anlagen erfolgt nach DIN 18015-2, Elektrische Anlagen in Wohngebäuden (regelt die Anzahl elektrischer Anschlüsse in Wohngebäuden). Die Planung erfolgt für jede Wohnung individuell.

Die Ausstattungsliste ist für die jeweilige Wohnung in der Anlage beigefügt.

### **Hausprech- und Klingelanlage:**

Türsprechapparat an der Hauseingangstüre, Klingeltaster vor den Wohnungstüren, Wandsprechapparat in den Wohnungen mit eingebautem Gong mit Rufunterscheidung.

### **Treppenhaus:**

indirekte und direkte Beleuchtung, aktiviert über Bewegungsmelder oder Tastschalter mit Aufschaltung auf All-gemeinzähler.

### **Brandmeldeanlage:**

als Hausalarmanlage, Anordnung der Brandmeldezentrale im Hausanschlussraum, optische Rauchmelder mit Alarmsignal, wohnungsübergreifende Vernetzung über Funk. Anordnung und Steuerung der entsprechenden Komponenten gemäß Brandschutzkonzept.

### **Lampentypen:**

in Gemeinschaftsflächen im Innen- sowie im Außenbereich aus einer Serie.

### **Mediaanschlüsse:**

Kabelfernsehen, Telefon und Internet.

### **Sanitärinstallation**

#### **Innenliegende Bäder und WCs:**

erhalten ein Abluftsystem.

#### **Waschmaschinen- u. Trocknerplatz:**

mit Anschlussmöglichkeiten an Kaltwasser und Abfluss mit Armaturen im Abstellraum bzw. Bad (siehe Planeintrag). Ausschließlich Verwendung von Kondensationstrockner möglich.

#### **Küche:**

erhält Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine, Eckregulierungsventile ohne sonstige Armaturen. Installation einer Ablufthaube ist nicht möglich.

## **Noch Sanitärinstallation**

## **Ausstattung der sanitären Einrichtungen**

nach Planeintrag und folgender Beschreibung  
(vgl. separates Prospekt):

### **Badewannen-Anlage:**

Mittelablaufwanne Acryl, derby, 170x75cm, weiß, Fabr. VIGOUR  
Hansavantis Style, Einhand-Wannen-Batterie, verchromt, Fabr. Hansa,  
Hansaviva Handbrause 1-strahlig mit Badeschlauch, verchromt, inkl. Wandhalter und Wandanschlussbogen, Fabr. Hansa

### **Brausewannen-Anlage:**

Rechteck-Brausewanne Ultra Flat, 120x120mm, bodeneben, weiß, Fabr. Ideal Standard  
Hansavantis Style, Einhand-Brause-Batterie, verchromt, Fabr. Hansa  
Hansaviva Handbrause 3-strahlig mit Stange =90cm, Brauseschlauch, Seifenschale und Wandanschlussbogen, verchromt, Fabr. Hansa

### **Waschtisch-Anlage (Bad):**

Waschtisch Connect Cube, 60x46x17,5cm, weiss, Fabr. Ideal Standard  
Hansavantis Style XL, Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt, Fabr. Hansa  
Handtuchhalter, derby, 2-teilig, verchromt, Fabr. Vigour

### **Handwaschbecken-Anlage (WC):**

Waschtisch Connect Cube, 40x36x16cm, weiss, Fabr. Ideal Standard  
Hansavantis Style XL Waschtisch-Einhand-Einlochbatterie mit Ablaufgarnitur, verchromt, Fabr. Hansa  
Handtuchhaken, derby, verchromt, Fabr. Vigour

**Noch  
Sanitärinstallation**

**WC-Anlage:**

Wand-Tiefspülklosett Connect, weiß,  
Fabr. Ideal Standard  
Klosettsitz Connect mit Deckel weiß,  
Scharniere Edelstahl, Fabr. Ideal Stan-  
dard  
Abdeckplatte Sigma01, weiß-alpin,  
für 2-Mengen-Spülung, Fabr. Geberit  
Papierhalter, derby, mit Deckel,  
verchromt, Fabr. Vigour

**Photovoltaikanlage Photovoltaikanlage:**

zur Stromerzeugung, Nutzung für  
Allgemeinstrom und Elektromobilität  
sowie Einspeisung ins öffentliche Netz.  
Photovoltaikanlage ist Eigentum der  
Hauseigentümergeinschaft

**Besonderheiten**

Aufzug mit Glastüren vorhanden.

**Lüftungsanlage**

**Dezentrale Lüftungsgeräte:**

in Wohnräumen mit Wärmerückgewin-  
nungsgrad bis ca. 85 %.

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. SE 2/4

### **Lage der Wohnung**

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes Otl-Aicher-Allee 8 über die gesamte Gebäudelänge komplett nach Osten gelegen.

### **Größe der Wohnung**

Nach eigener überschlägiger Berechnung nach vorhandenen nicht vermaßten Planunterlagen liegt für ATP Nr. SE 2/4 folgende Wohnfläche im 1. OG vor (bei 1/2 Anrechnung der überdachten Loggia und 3 % Putzabzug):

Wohnfläche ATP Nr. SE 2/4 ca. **65 m<sup>2</sup>**.

### **Anzahl der Räume**

- 1 Flur
- 1 Abstellraum
- 1 Bad mit Handwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss, vermutlich bodengleicher Dusche und wahrscheinlich einem wandhängenden WC (nicht eingezeichnet)
- 1 Schlafzimmer im Nordosten
- 1 Wohn-/Ess-/Küchenraum nach Osten
- 1 Loggia im Südosten

### **Kellerräume/Abstellräume**

- 1 Abstellraum Nr. SE 2/4 im Untergeschoss als Sondereigentum zugeordnet

Gemeinschaftliche Räume:  
Treppenhaus UG-DG  
1 Trockenraum UG  
1 Fahrradabstellraum UG  
2 Haustechnikräume UG  
1 Müllraum UG  
1 Tiefgarage Fahrgasse UG

### **Vermietungssituation**

Vermutlich eigengenutzt.

### **Grundrissgestaltung**

Langgezogen und zweckmäßig.

Gesamte Wohnungslänge einschließlich Loggia ca. 17,5 m. Wohnungsbreite ca. 4 m.

### **Belichtung**

3-seitige Belichtung aus Norden, Osten und Süden vorhanden.

Künstliche Beleuchtung in Diele/Flur notwendig.

### **Garagen/Stellplatz**

Tiefgarage mit 20 Stellplätzen als separate Eigentumsanteile auf dem Grundstück im auskragenden Untergeschoss vorhanden.

Hier **kein** Tiefgaragenstellplatz der Wohnung ATP Nr. SE 2/4 zugeordnet.

### **Ausstattungsstandard**

(nach Anlage der  
Teilungserklärung)

#### **Parkettarbeiten:**

aus Eiche-Schiffsbodenparkett geölt inkl. Sockelleisten in Wohn-, Schlaf-, und Abstellräumen sowie Flur, fertig verlegt.

#### **Bodenfliesen:**

als Feinkeramische Fliesen in Küche, Bad und WC, fertig verlegt, einschließlich farbiger Verfugung, Boden im Bad wird abgedichtet

#### **Terrassen im Erdgeschoss:**

erhalten Holzbelag aus Lärchenholz, gerillt.

#### **Dachterrassen und Loggien:**

erhalten Betonplatten.

#### **Wandfliesen:**

als feinkeramische Fliesen im Bad und WC, fertig verlegt, einschließlich farbiger Verfugung.

#### **Wände in Wohnungen:**

erhalten hell gestrichene Raufasertapete (außer Bad)

**Gesamteindruck**

Innen nicht bekannt, vermutlich neuwertiger Gesamteindruck.

**Bewirtschaftungskosten  
Hausverwaltung**

Nach Wirtschaftsplan 2025 der Hausverwaltung betragen die nicht umlagefähigen vermierterseitigen Bewirtschaftungskosten für ATP Nr. SE 2/4 jährlich ca. wie folgt:

Verwaltervergütung	€ 400,00
Instandhaltungsrücklage Haus 8	€ 102,00
Kontogebühren	€ 11,65
Erhaltungsmaßnahmen allgemein	€ 101,91
Erhaltungsmaßnahmen Haus 8	€ 170,00
Erhaltungsmaßnahmen Aufzug Haus 8	€ 34,00
Rechts- und Beratungskosten	€ 166,45

**Vermietbarkeit**

Sehr gut bei unterstelltem ordentlichen Zustand.

**Verkäuflichkeit**

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

In diesem Fall handelt es sich prinzipiell um eine gut verkäufliche Wohnung in einem aus Holzbauweise hergestellten 5-geschossigen Mehrfamilienhaus in Energiesparbauweise (Effizienzhaus kfW 40) mit gemeinsamer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung 2/4 nicht zugeordnet.

Etwas verkaufshindernd und problematisch sind die noch zu reparierenden undichten Fallrohre (s.a. Kapitel „Bauschäden“).

## VI WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte 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 39107 wie folgt:

BV 1 Otl-Aicher-Allee 8 + 10 11 a 23 qm

Nach Angabe im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) liegt der derzeitige Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2025 in diesem Gebiet wie folgt:

BRW 1-2-geschossige Bauweise	€ 360,00/m <sup>2</sup>
BRW 3-7-geschossige Bauweise	€ 510,00/m <sup>2</sup>
BRW Bauweise über 8 Geschosse	€ 710,00/m <sup>2</sup>

Das Grundstück ist mit zwei 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern als Eigentumsanlage bebaut, insofern ist der Bodenrichtwert vorn € 510,00/m<sup>2</sup> maßgeblich.

Aufgrund der vorgenannten Überlegungen und Aspekte, der Lage und Größe des Grundstücks sowie der vorhandenen baulichen Ausnutzung wird deshalb ein Preis von **€ 510,00/qm** für das Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung ATP Nr. SE 2/4 wie folgt:

ATP Nr. SE 2/4 Wohnung im 1. OG

1.123 qm x € 510,00/qm	=	€	572.730,00
Anteil 33,29/1.000		€	19.066,18

**Bodenwertanteil Eigentumswohnung ATP Nr. SE 2/4 ger. € 19.000,00**

## 2. Ertragswertermittlung

### 2.1 Ertragswert Eigentumswohnung ATP Nr. SE 2.4

Die Wohnung im 1. OG ATP Nr. SE 2.4 hat eine Größe von ca. **65 m<sup>2</sup>** bei hälftiger Anrechnung der Loggia sowie 3 % Putzabzug.

#### Bewirtschaftungskosten

Nach dem Wirtschaftsplan vom 01.01.2025 – 31.12.2025 von der Hausverwaltung betragen die vermierterseitigen (d.h. die nicht auf die Mieter umlegbaren) Bewirtschaftungskosten für ATP Nr. SE 2.4 jährlich wie folgt:

Verwaltungskosten:

Verwaltergebühren Wohnung € 400,00

Betriebskosten:

Bankgebühren € 11,65

Rechts- und Beratungskosten € 166,45

Gesamte Betriebskosten  
(nicht umlegbare) € 178,10

Instandhaltungskosten:

Zuführung Erhaltungsrücklage  
Mehrfamilienhaus Haus 8 € 102,00

Erhaltungsmaßnahmen allgemein € 101,91

Erhaltungsmaßnahmen Haus 8 € 170,00

Erhaltungsmaßnahmen Aufzug Haus 8 € 34,00

€ 407,91

€ 407,91 : 65 m<sup>2</sup> = **€ 6,28 m<sup>2</sup>**

€ 6,28/m<sup>2</sup> Wohnfläche Instandhaltungskosten sind für Gebäude dieses Baualters sehr niedrig angesetzt.

Insofern wird bei nachfolgender Ertragswertermittlung von einem ortsüblichen Qm-Preis von € 10,00/m<sup>2</sup> für Instandhaltungsarbeiten ausgegangen.

## Marktmiete

Bei der Ertragswertermittlung wird von folgender ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Marktmiete ausgegangen.

Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel der Stadt Ulm/Neu-Ulm 2023.

Nach online-Mietspiegel der Stadt Ulm/Neu-Ulm errechnet sich folgende Marktmiete für vergleichbare Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der 2010er Jahre in Böfingen.

Bauperiode 2015 Wohnungsgröße 65 m<sup>2</sup>

Basismiete € 10,16/m<sup>2</sup>

Zuschläge für Ausstattung und Beschaffenheit  
(Balkon, Fußbodenheizung, Aufzug etc.) + 11 %

Zuschläge für Sanitärausstattung  
(bodengleiche Dusche, Fenster etc.) + 6 %

Abschläge für Wohnlage (Böfingen) - 5 %

-----

Summe Zu/Abschläge + 12 %

Vergleichswert € 11,38/m<sup>2</sup> Spanne € 9,22 - € 13,54/m<sup>2</sup>

Nachfolgend wird nun von einer erzielbaren **Marktmiete** von **€ 11,50/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

Ertragswert Wohnung ATP Nr. SE 2.4

Mietpreis 2-Zimmerwohnung	€ 11,50/m <sup>2</sup>		
Monatlicher Mietwert 2-Zimmerwohnung	€ 11,50/m <sup>2</sup> x 65 m <sup>2</sup>	=	€ 747,50
Monatlicher Mietwert 2-Zimmerwohnung gerundet			€ 750,00
x 12 = Jahresrohertrag			€ 9.000,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 4,44 %	€ 400,00
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 1,98 %	€ 178,10
- Mietausfallwagnis	ca. 2,00 %	€ 180,00
- Instandhaltungskosten		
65 m <sup>2</sup> x ca. € 10,00/m <sup>2</sup>	=	€ 650,00

Summe Bewirtschaftungskosten € 1.408,10

Bewirtschaftungskosten gerundet  
(entspricht ca. 15,5 % des Jahresrohertrages) - = € 1.400,00

Jahresreinertrag € 7.600,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 2,0 % von € 19.000,00 - = € 380,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 7.220,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 2,0 %  
Soll- und Habenzinsen , ausgehend vom Baujahr 2015 und  
einer angenommenen Restnutzungsdauer von 70 Jahren  
Barwertfaktor = 37,499 = € 270.742,78

Gebäudeertragsanteil gerundet € 271.000,00

+ Bodenwertanteil + = € 19.000,00

Vorläufiger Ertragswert Wohnung ATP Nr. SE 2.4 € 290.000,00

Übertrag vorläufiger Ertragswert Wohnung ATP Nr. 8 € 290.000,00

Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale

- Risiko/Wertabschlag wegen derzeit schwieriger Verkäuflichkeit aufgrund vorliegender Baumängel mit der Ungewissheit der Zuständigkeit bzgl. des Kostenübernehmers (Bauträger oder Eigentümergemeinschaft)  
Psch. Ansatz ca. € 150.000,00 x 33,29/1.000 = € 4.993,50  
Hiervon 2/5 Ansatz als Risikoabschlag = € 1.997,40 gerundet - = € 2.000,00
- Risiko/Wertabschlag aufgrund des nicht bekannten Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken (Ausbauzustand und Standard, Abnutzungen, Bauschäden etc.) psch. - = € 3.000,00

**Ertragswert Wohnung ATP Nr. SE 2.4 € 285.000,00**

Qm-Preis der Wohnung ATP Nr. SE 2.4

Bei einem vorläufigen Ertragswert von € 290.000,00 und einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Qm-Preis von ca.

**Euro 4.462,00/m<sup>2</sup>**

### **3. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein 3-seitig belichtete langgezogene **65 qm** große **2-Zimmer-Wohnung ATP Nr. SE 2/4** im **1. OG** in einer 5-geschossigen Mehrfamilienhausanlage als Teil einer Eigentumsanlage bestehend aus 2 einzelnen modern gestalteten Mehrfamilienhäusern in energieeffizienter Holzbauweise mit gemeinsamer Tiefgarage und Photovoltaikanlage in Höhenlage in Ulm-Böfingen.

Zur Wohnung gehört noch ein Abstellraum im Untergeschoss, ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht dabei.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Da keine ausreichenden Vergleichswerte vorlagen, wurde der Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

**Ertragswert ATP Nr. SE 2/4**

**€ 285.000,00**

Der ermittelte Ertragswert ergibt einen guten Qm-Preis von ca. € 4.462,00/m<sup>2</sup>, welcher auch nach den Daten des Immobilienmarktberichtes Ulm als realistische und plausible Größenordnung angesehen werden kann.

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 evtl. Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 29.12.2025** auf

**Euro 285.000,00.**

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

**Abgeschlossen :**

Nellingen, den 31.12.2025

Der Sachverständige

## GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

Übersicht Ulm, Pfeil Böfingen

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

Übersicht Böfingen, Pfeil Eigentumsanlage

## GOOGLE EARTH 3D-LUFTBILDER

**Nordöstlicher Teil von Böfingen, Pfeil Eigentumsanlage**

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

**Blick von oben, gelber Pfeil Eingang Haus 2, roter Pfeil 1.OG Wohnung ATP Nr. SE 2/4**

## GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS

Blick von Südwesten, gelber Pfeil Eingang Otl-Aicher-Allee 8 (Haus 2), roter Pfeil ATP Nr. SE 2/4

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

Blick von Südosten auf die Eigentumsanlage, Pfeil Haus 2, Wohnung im 1. OG ATP Nr. SE 2/4

## GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS

Eigentumsanlage von Nordosten, rote Pfeile Wohnung im 1. OG ATP Nr. SE 2/4

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

Eigentumsanlage von Nordwesten, gelb Eingang Otl-Aicher-Allee 8, roter Pfeil ATP Nr. SE 4/2

## AUSSENFOTOS



Blick von Norden und Nordwesten, gelb Haus Otl-Aicher-Allee 8



Eigentumsanlage von Nordwesten, gelb Eingang Otl-Aicher-Allee 8



Eigentumsanlage von Westen, gelb Eingang Otl-Aicher-Allee 8, roter Pfeil ATP Nr. SE 4/2

## AUSSENFOTOS



Haus 2 Otl-Aicher-Allee 8 von Nordwesten, roter Pfeil Schlafzimmerfenster Nr. SE 4/2 im 1. OG, unten Tiefgarazenzufahrt

## AUSSENFOTOS



Haus 2 Otl-Aicher-Allee 8 von Westen, rot ATP Nr. SE 4/2, blauer Pfeil Tiefgaragenzufahrt



Eigentumsanlage von Südwesten, gelb Eingang Otl-Aicher-Allee 8, roter Pfeil ATP Nr. SE 4/2

## AUSSENFOTOS TIEFGARAGENZUFAHRT



Tiefgaragenzufahrt zwischen Haus 1 und 2 im Westen, roter Pfeil Schlafzimmerfenster SE 2/4



Tiefgaragenabfahrt zwischen Haus 1 und 2 im Westen



Überdachung Tiefgarage



Roter Pfeil Schlafzimmerfenster SE 2/4

## FOTOS TIEFGARAGE



Überdachte Tiefgaragenzufahrt



Glasdach der TG, rote Pfeile Schlafzimmer SE 2/4 im 1. OG



Tiefgarage im UG von Haus 1 und 2 im Osten



Tiefgarage im UG von Haus 1 und 2 im Osten



Gemeinsame Tiefgarage auf UG-Niveau auskragend von Haus 1 und 2 im Osten

## AUSSENFOTOS



Westansicht Haus 2 Otl-Aicher-Allee 8, gelb Hauseingang, blauer Pfeil Tiefgaragenzufahrt



Wohnanlage von Südwesten, gelb Eingang Otl-Aicher-Allee 8, rot Loggia Wohnung Nr. SE 4/2

## FOTOS HAUSEINGANG NR. 8



Eingang Otl-Aicher-Allee 8 im Westen,



Treppenhaus, Pfeil Wohnungstür SE 2/4 im 1. OG



Eingangsflur mit Aufzug und Treppenhaus im EG

## AUSSENFOTOS



Haus 2 von Südwesten, gelb Eingang Otl-Aicher-Allee 8, rot Loggia Wohnung Nr. SE 4/2



Südansicht Haus 2, rot Loggia Wohnung im 1. OG ATP Nr. SE 4/2

## AUSSENFOTOS



Wohnanlage von Südosten, vorne Haus 2, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG



Wohnanlage von Südosten, vorne Haus 2, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG

## AUSSENFOTOS



Rote Pfeile Loggia im Südosten und Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG nach Osten

## AUSSENFOTOS



Wohnanlage von Ost/Südosten, links Haus 2, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG



Ostseite Haus 2, unten Tiefgarage mit begrünem Dach, rot Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG

## AUSSENFOTOS



Von links Loggia, großes Fenster Essen/Küche, 1x schmales Badfenster, 2 Fenster Schlafen



Wohnanlage von Osten, links Haus 2 Otl-Aicher-Allee 8, rot Wohnung Nr. SE 4/2 im 1. OG



Wohnanlage von Osten und Nordosten, rot Wohnung Nr. SE 4/2 im 1. OG von Haus 2

## AUSSENFOTOS



Ostansicht Haus 2 Otl-Aicher-Allee 8, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG,  
von links Loggia, großes Fenster Essen/Küche, 1x schmales Badfenster, 2 Fenster Schlafen



Blick von Nordosten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG

## AUSSENFOTOS



Ostseite Haus 2 Otl-Aicher-Allee 8, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG,  
von links Loggia, großes Fenster Essen/Küche, 1x schmales Badfenster, 3 Fenster Schlafen



Haus 2 von Nordosten, rote Pfeile Wohnung ATP Nr. SE 4/2 im 1. OG

## ÜBERSICHTSPLAN GEOPORT BW

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

## LAGEPLAN MIT LUFTBILD GEOPORT BW

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

## LAGEPLAN ANLAGE 2 ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG

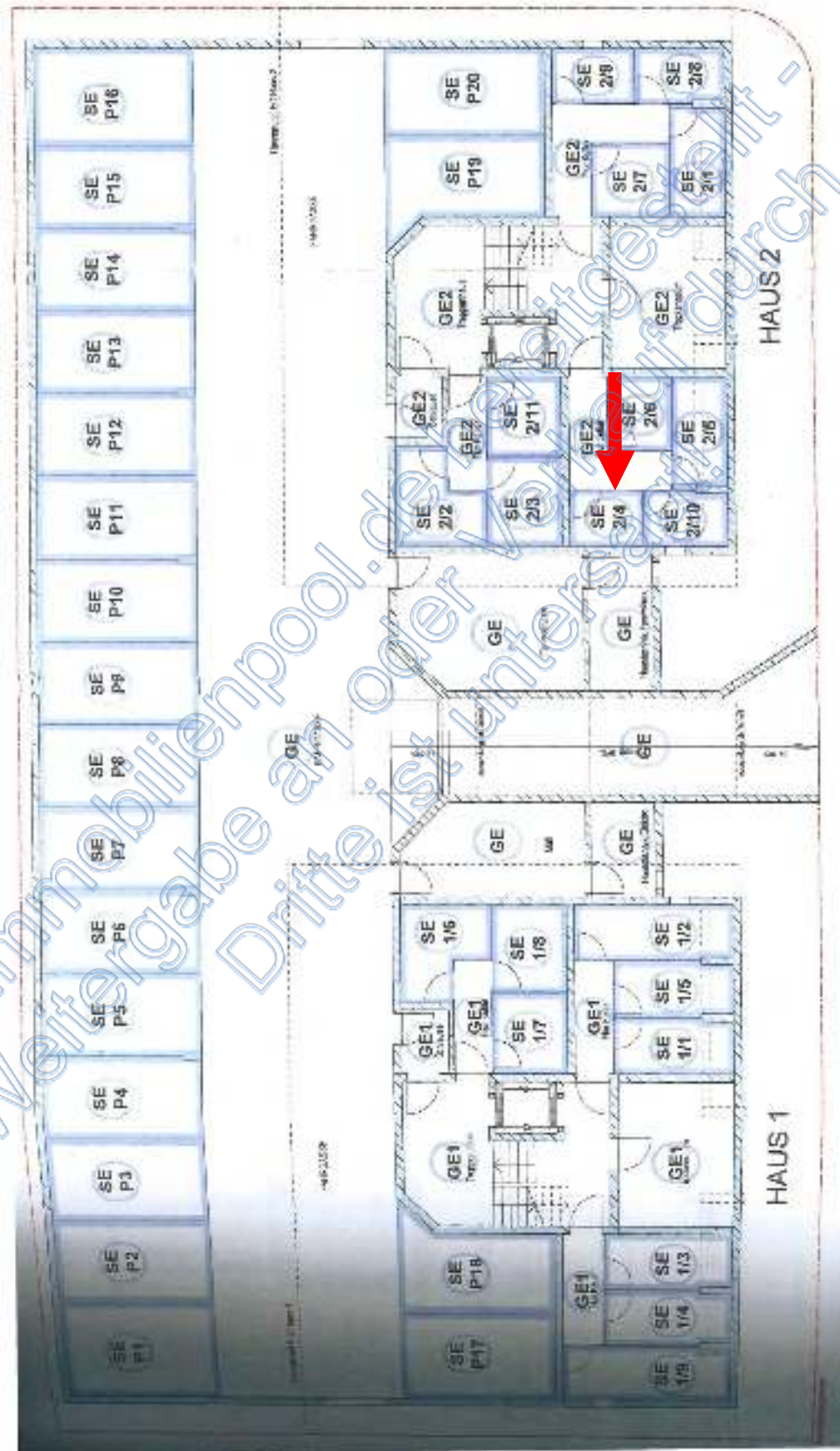
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!**



# UNTERGESCHOSS

## ABSTELLRAUM ATP NR. SE 2/4

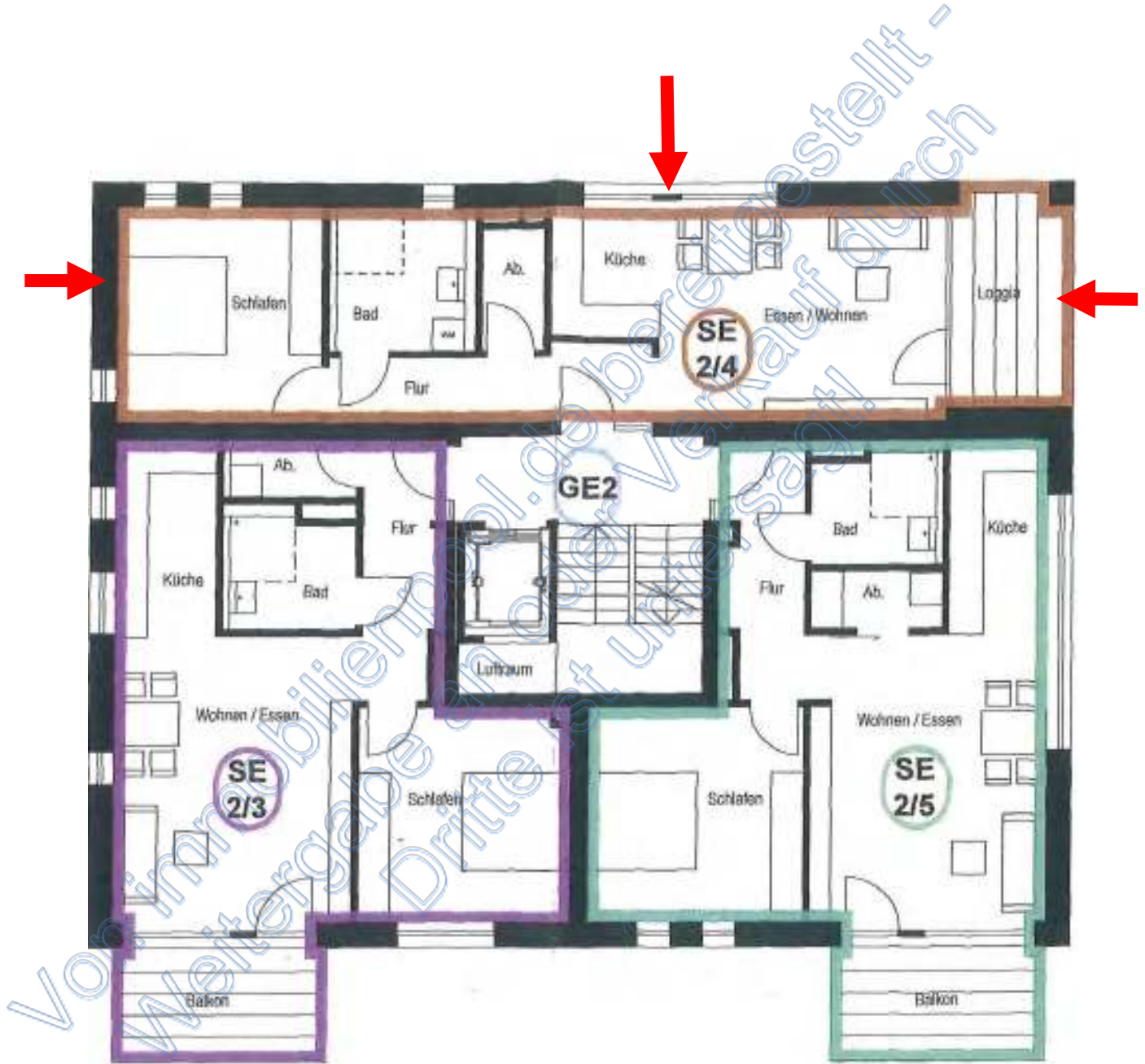






# 1. OBERGESCHOSS HAUS 2

## WOHNUNG ATP NR. SE 2/4



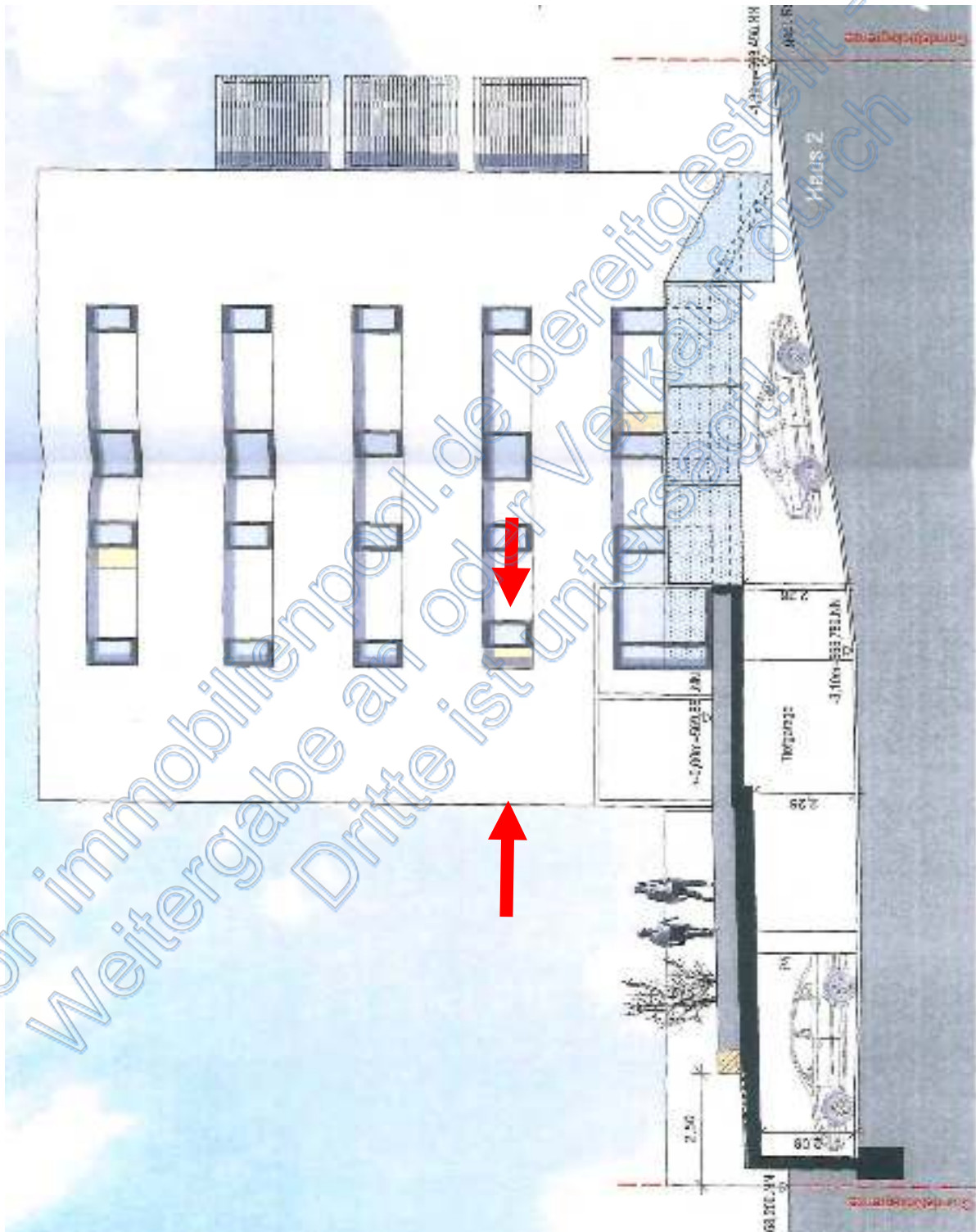
HAUS 2



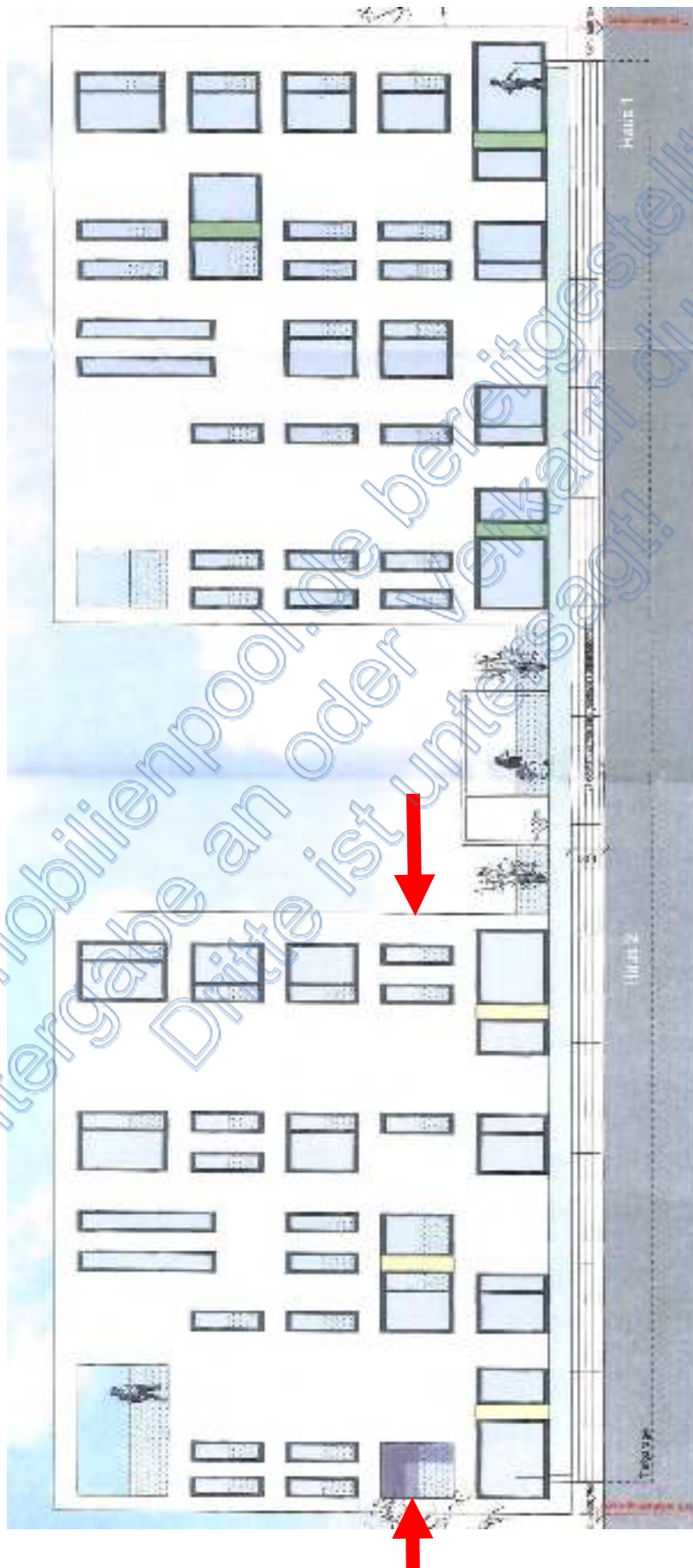
## SCHNITT D HAUS 2



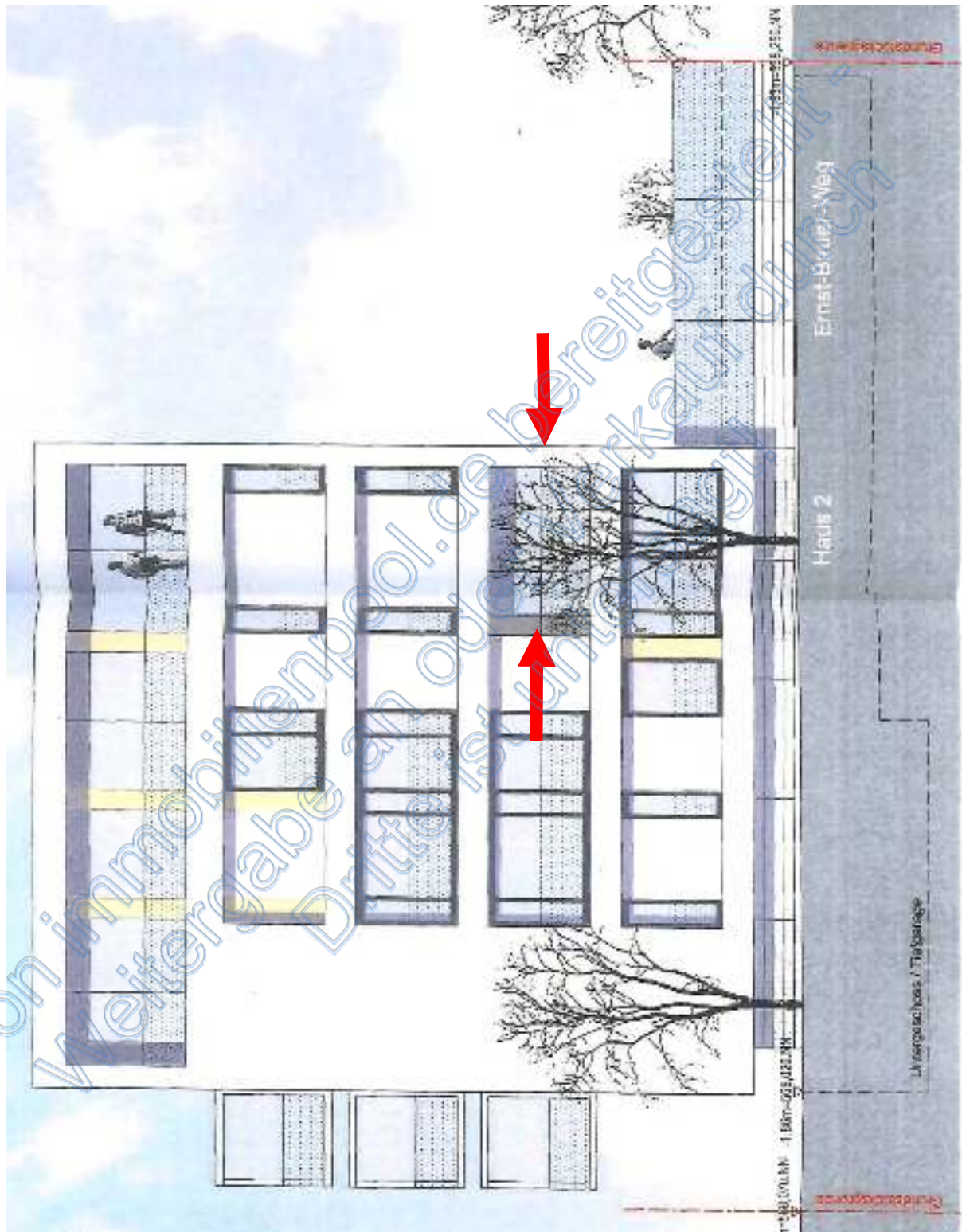
## ANSICHT NORDEN HAUS 2



### ANSICHT OSTEN



## ANSICHT SÜDEN



## ANSICHT WESTEN

