

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!**

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über das mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück
in 89073 Ulm,
Neue Straße 36,
Flst. Nr. 152/2**



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89014 Ulm

Aktenzeichen:

3 K 104/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
(Antragstellerin)
gegen
Antragsgegnerin)
vertreten durch

_____ (Antragsgegnerin)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 18.02.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

27.03.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

27.03.2025, 16³⁰ Uhr

Auftragsnummer:

02 25 0030

Auftrag abgeschlossen:

15.08.2025

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	14
4.5	Nachbarbebauung	15
4.6	Stellplätze	15
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Gebäudebeschreibung	16
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	17
5.4	Bauliche Außenanlagen	19
5.5	Bauschäden und -mängel	19
5.6	Energieausweis	20
5.7	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	20
6.	Gesamtbeurteilung	21
6.1	Lagebeurteilung	21
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	21
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	21
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	21
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	21
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	21
7.	Wertermittlung	23
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
7.2	Ertragswertverfahren	23
7.3	Plausibilisierung der Kennzahlen	29
8.	Verkehrswert / Marktwert	30
9.	Schlussbemerkung	31
10.	Anlagen	31

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem vollunterkellerten, viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in der Innenstadt von Ulm. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einzelhandelsfläche und in den oberen Geschossen sind vier Wohnungen untergebracht. Der Keller ist für Abstellzwecke vermietet. Das Gebäude wurde ca. 1956 errichtet. Es befindet sich in einem bauzeitlichen und modernisierungsbedürftigen Zustand.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet in der Ulmer Innenstadt.
Beurteilung des Gebäudes:	Gebäude in bauzeitlichen, modernisierungsbedürftigen Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit gut.
Vermietbarkeit:	Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	1.150.000 €
Wert des Zubehörs:	2.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster sind keine Altlasten bekannt.
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Als Hausverwalter ist die
bestellt.
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Die Flächen sind an das _____ (KG+EG), _____ (KG), _____ (EG), _____ (1. OG), _____ (2. OG), _____ (3. OG) und _____ (DG) vermietet.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Ist nicht bekannt.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Im Erdgeschoss befindet sich ein Einzelhandelsgeschäft. Der Keller und ein Teil im Erdgeschoss werden als Lagerfläche vermietet.

- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Keine.
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis wurde vorgelegt. Dieser zeigt einen Energieverbrauchs-kennwert von 138,9 kWh/(m²*a), siehe Kapitel 5.6.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümerinnen:

zu je 1/3.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 18.02.2025, eingegangen am 22.02.2025, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss am 18.02.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 18.02.2025
- Grundbuchauszug ohne Abteilung III vom 09.01.2025.

Von den Parteien übergebene Unterlagen:

- Grundrisse und Schnitt (ohne vollständige Vermaßung)
- Energieausweis vom 30.04.2014
- Vorgutachten aus den Jahren 2016, 2017 und 2020
- Mietverträge
- Aufstellung über Modernisierungen.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft aus dem Altlasten- und Baulastenkataster
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Wertermittlungsstichtag:

27.03.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

27.03.2025, 16³⁰ Uhr

Anwesend waren:

Eigentümerin, mit Ehemann,
die Mieter,
Alexander Kübel, Sachverständiger.
Umfang: Innen- und Außenbesichtigung.
Das KG war nur eingeschränkt zugänglich, da es vollgestellt ist. Einzelne Mieträume im Erdgeschoss waren nicht zugänglich.

Berechnungen:

Die Mietflächen werden dem Vorgutachten des Gutachterausschusses entnommen, mit den Flächenangaben aus den Mietverträgen, den weiteren Vorgutachten und einer eigenen überschlägigen Berechnung auf Basis der unvermaßten und unvollständigen Pläne plausibilisiert (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt.
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Ulm zum 01.01.2025.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über Alt- und Baulasten
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Auskünfte:

Mündliche Angaben durch die Teilnehmer beim Ortstermin.

Grundbuch:	Grundbuch Nr. 19.596 vom 09.01.2025.
Pläne:	Die bereits unter 3.1 beschriebenen Pläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, BauNVO, LBO BW, ImmoWertV 2021, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grundstücksmarktbericht und Mietspiegel der Stadt Ulm.

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

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Neue Straße 36 89073 Ulm Flst. Nr. 152/2.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Gemeinde Ulm Grundbuch von Ulm Blatt Nr. 19.596.
Eigentümerinnen:	zu je 1/3.
Grundstücksgröße:	ca. 174 m ² .
Besonderheiten:	In Abteilung II ist die Einleitung des Sanierungsverfahrens sowie die Zwangsversteigerung eingetragen. Siehe hierzu Kapitel 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit den Eingemeindungen ca. 130.000 Einwohner mit stetig steigender Tendenz. Bis 2035 werden schätzungsweise 143.000 Menschen hier leben. Ulm liegt an der östlichen Landesgrenze zu Bayern in Baden-Württemberg, an der Donau. Die Stadt bildet zusammen mit Neu-Ulm ein Oberzentrum. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt. In der Doppelstadt leben insgesamt ca. 192.000 Einwohner.

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

Die Großstadt bietet ein sehr gutes kulturelles Angebot, das einem Oberzentrum angemessen ist. Freizeit- und Sportaktivitäten werden im Stadtgebiet und der nahen Umgebung umfangreich angeboten.

Die medizinische Versorgung ist durch die zahlreich niedergelassenen Ärzte, insbesondere aber durch die nahe gelegene Universitätsklinik und durch das Bundeswehrkrankenhaus am Eselsberg als sehr gut zu bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in großer Anzahl gegeben. Die Ulmer Innenstadt ist neben dem hohen Filialisierungsgrad von alteingesessenen Einzelhandelsbetrieben geprägt und gilt als beliebte Einkaufsstadt. Zahlreiche

Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte sorgen für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Am Mittwoch und am Samstag findet ein Wochenmarkt statt. Die mittelalterliche Geschichte der freien Reichsstadt Ulm ist auch heute noch im Stadtzentrum Ulms zu spüren. Überregional bekannt ist das Ulmer Münster mit dem höchsten Kirchturm der Welt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ulm hat Anschluss an die östlich vorbeiführende Autobahn A 8, Stuttgart-München. Über die B 28 ist Ulm am Hittistättener Kreuz ca. 10 km südöstlich an die A 7, Würzburg-Kempten, angeschlossen.

Die Bundesstraßen B 10, B 19, B 28, B 30, B 311, sowie zahlreiche Landes- und Kreisstraßen erschließen die Stadt sehr gut.

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

Flughäfen sind in Stuttgart ca. 80 km, München ca. 160 km, Memmingen ca. 60 km und Friedrichshafen ca. 100 km angesiedelt. Alle sind über die Autobahnen bzw. über die gut ausgebauten Bundesstraßen, aber auch mit der Bahn bzw. Fernbussen erreichbar.

Das mit Neu-Ulm betriebene Stadtbusliniennetz mit ca. 1.000 Haltestellen verbindet die beiden Städte, aber auch alle öffentlichen Einrichtungen und die Stadtteile sehr gut miteinander. Ferner gibt es in Ulm zwei Straßenbahnlinien.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Ulm sind ca. 102.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Davon sind rund 25,5 % im produzierenden Gewerbe tätig und ca. 53 % im Bereich Dienstleistungen.

Mit ca. 68.000 Einpendlern und nur ca. 23.000 Auspendlern wird die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts gut dokumentiert.

Neben international tätigen Großindustriebetrieben, sind zahlreiche klein- und mittelständische Unternehmen in Handel, Dienstleistung und Handwerk angesiedelt. Der Forschungsstandort hat durch die Universität, die Fachhochschulen, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt, aber auch die Science-Parks I, II und III überregionale Bedeutung und bietet zahlreiche sehr hochwertige Arbeitsplätze. Gleichwohl liegt die Arbeitslosenquote im Stadtbereich deutlich über der von benachbarten Gebieten.

Mit einer Kaufkraftkennziffer von 113 – Deutschland = 100 – wird die Wirtschafts- und Einkommenskraft ferner sehr gut beschrieben.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 werden der Stadt Ulm "beste Chancen" mit „gutem Wirtschafts- und Arbeitsmarkt“ bescheinigt. Insgesamt erreicht sie Rang 11 der 400 analysierten Landkreise und kreisfreien Städte.

Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Die Belegenheitsgemeinde führt deutschlandweit beim aktuellen Status quo und entwickelt sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer überdurchschnittlichen medizinischen Versorgung und mit einer guten Verkehrssicherheit, die in den letzten Jahren noch deutlich verbessert werden konnte.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Ulm entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß.

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat. Seit einigen Monaten kann eine leichte Erholung am Immobilienmarkt vernommen werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im Blau- und Donautal, am Übergang zum Albanstieg, mit den zahlreichen Arbeitsplätzen, den Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch die guten Einkaufsmöglichkeiten in der Großstadt sowie im Stadtteil und die gute medizinische Versorgung, bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen.

Bundesweite Umfragen bescheinigen der ehemaligen freien Reichsstadt nicht nur überdurchschnittlich gute Zukunftsaussichten, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt südlich der Innenstadt. Die Ulmer Stadtmitte und das historische Fischerviertel sind fußläufig erreichbar. Ansonsten wird das Erreichen der öffentlichen Einrichtungen durch Bus und Straßenbahn gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m östlich, der Hauptbahnhof ist in fünf Gehminuten erreichbar.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt und laut Grundbuch sowie Katasterangabe (siehe Boris-BW, Grundsteuer) eine Größe von 174 m². Das Kataster genießt öffentlichen Glauben, sodass die Angabe als sachgerecht unterstellt wird.

Die Topografie des Grundstücks wird durch die Bebauung aufgenommen.

Der Baugrund ist nicht bekannt, Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ulm ist das Grundstück als Mischbaufläche, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

In dem seit 13.01.1969 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110-4-44 „Neue Straße-Henkersgraben-Gresenhofgasse“ ist eine Baulinie (blau) entlang der Neuen Straße sowie der Gresenhofgasse eingezeichnet:

Die weiteren wesentlichen Festsetzungen sind:

Gebietsart:	MK (Kerngebiet)
Zahl der Vollgeschosse:	IV
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,8
Geschossflächenzahl:	GFZ = 2,8
Bauweise:	besonderes (Grenzbebauung).

Des Weiteren gilt der Textbebauungsplan Nr. 100-6-115 „Neue Straße - Lautengasse“ vom 24.03.2018. In diesem ist eine Nutzung des Gebäudes als Spielhalle, Wettbüro, Spielkasino und Spielbank untersagt.

Genauerer ist bei der Baurechtsbehörde zu erfragen oder den Bebauungsplänen zu entnehmen.

Baugenehmigungsbescheide wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des Siegels der Stadt auf den vorgelegten Planunterlagen werden die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz unterstellt. Auch die baurechtliche Zulässigkeit der jeweiligen Nutzungen der Mieteinheiten wird unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück befindet sich im Bereich einer archäologischen Bestandsschutzfläche und ist im Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen. Bodeneingriffe sind damit zustimmungs- und genehmigungspflichtig. Das Gebäude steht nicht in der Liste der Kulturdenkmale der Stadt Ulm.

Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Angabe der Stadtverwaltung bzw. dem Daten- und Kartendienst der LUBW nicht vor.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Innenstadt West“. Es handelt sich um ein umfassendes Sanierungsverfahren, in dem Ausgleichsbeiträge am Ende des Verfahrens erhoben werden. Derzeit umfasst der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet neun Jahre. Allerdings werden Sanierungsgebiete laut Aussage der Stadt Ulm erfahrungsgemäß verlängert. Da das Gebiet im Jahr 2024 gesetzt wurde, wäre der maximale Zeitraum bis 2039. Die Höhe der Ausgleichsbeiträge kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Altlasten sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Allerdings ist diese Angabe nicht verbindlich. Genaues kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Ulm sind für das hier gegenständliche Grundstück zwei Eintragungen vorhanden:

Blatt Nr. 2569, lfd. Nr. 1

Die Eigentümer der Gebäude Neue Straße 36 und 38 haben die Verpflichtung übernommen, die Brandmauer dieser Gebäude gemeinschaftlich zu erstellen und zu erhalten.

Blatt Nr. 2569, lfd. Nr. 3

Die Eigentümer der Gebäude Neue Straße 34 und 36 haben die Verpflichtung übernommen, die Brandmauer dieser Gebäude gemeinschaftlich zu erstellen und zu erhalten.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind die folgenden Einträge vorhanden:

Nr. 1

Das Sanierungsverfahren „Innenstadt West“ ist eingeleitet. Aufgrund Ersuchen der Stadt Ulm vom 18.10.2024 eingetragen am 07.11.2024.

Siehe Ausführungen hierzu unter 4.3.4.

Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 03.01.2025, eingetragen am 09.01.2025.

Etwaige Eintragungen in Abteilung III sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Hausverwaltung

Als Hausverwalter ist die Firma

Ein Verwaltervertrag wurde nicht vorgelegt. Informationen über Laufzeit und Vergütung liegen ebenfalls nicht vor.

4.3.5.3 Mietverträge

Die Räume sind vermietet. Der Mietverträge mit den folgenden wesentlichen Festsetzungen wurden vorgelegt:

Raum Nr. 1 und 2 im EG, Raum Nr. 11, 12, 13, 14, 15 und 16 im KG

Mieter:

Mietsache: 89073 Ulm, Neue Straße 36, Raum Nr. 1 und 2 im EG mit ca. 17 m², Raum Nr. 11, 12, 13, 14, 15 und 16 im KG mit ca. 83 m² sowie die Mitbenutzung des WCs im Flur im EG

Dauer: 16.12.1991 bis 31.12.1996. Danach verlängert sich die Laufzeit auf unbestimmte Zeit.

Kündigung: mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende jedes Monats.

Kaltmiete: 1.120,27 €/Monat (letzte Erhöhung am 16.12.2012).

Wertsicherung: Erhöhung um je 4 % der zuletzt gezahlten Miete nach jeweils einem Jahr.

Betriebskosten: trägt der Mieter.

Schönheitsreparaturen: obliegt dem Mieter.

Kleinreparaturen: trägt der Mieter bis 200,00 DM/Einzelfall, max. 2 % der Jahresmiete.

Untervermietung: mit Zustimmung des Vermieters.

Kellerraum im KG

Mieter:

Mietsache: 89073 Ulm, Neue Straße 36, Kellerraum.

Dauer: 01.01.2020 auf unbestimmte Zeit.

Kündigung: mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende jedes Monats

Kaltmiete: 90,00 €/Monat (Zeitpunkt der letzten Erhöhung unbekannt).

Wertsicherung: keine.

Untervermietung: mit Zustimmung des Vermieters.

Gewerbebeeinheit im EG (Laden)

Mieter:
Mietsache: 89073 Ulm, Neue Straße 36, EG, Verkaufsraum, Nebenraum, Küchenzeile, WC und Garage mit ca. 100 m².
Dauer: 01.03.2010 bis 28.02.2012. Danach verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr.
Kündigung: mit einer Frist von 8 Monaten je zum 28.02.
Kaltmiete: 1.400,00 €/Monat (seit Mietbeginn). Die Miete ist nicht wertgesichert.
Betriebskosten: trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen: obliegt dem Mieter.
Kleinreparaturen: trägt der Mieter bis 75,00 €/Einzelfall, max. 200,00 € p.a.

Whg. im 1. OG

Mieter:
Mietsache: 89073 Ulm, Neue Straße 36, 1. OG, 3 Zimmer mit ca. 104 m² sowie der gemeinschaftlichen Benutzung des Fahrrad- und Müllplatzes.
Dauer: 01.11.2021 auf unbestimmte Zeit.
Kündigung: gesetzlich mit einer Frist von 3 Monaten.
Kaltmiete: 850,00 €/Monat (seit Mietbeginn).
Betriebskosten: trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen: obliegt dem Mieter.
Kleinreparaturen: trägt der Mieter bis 130,00 €/Einzelfall, max. 8,00 % der Jahresnettomiete p.a.
Untervermietung: mit Zustimmung des Vermieters.

Whg. im 2. OG

Mieter:
Mietsache: 89073 Ulm, Neue Straße 36, 2. OG, 3 Zimmer mit ca. 82 m² sowie der gemeinschaftlichen Benutzung des Fahrrad- und Müllplatzes.
Dauer: 01.03.2021 auf unbestimmte Zeit.
Kündigung: gesetzlich mit einer Frist von 3 Monaten.
Kaltmiete: 900,00 €/Monat (seit Mietbeginn).
Betriebskosten: trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen: obliegt dem Mieter.
Kleinreparaturen: trägt der Mieter bis 130,00 €/Einzelfall, max. 8,00 % der Jahresnettomiete p.a.
Untervermietung: mit Zustimmung des Vermieters.

Whg. im 3. OG

Mieter:
Mietsache: 89073 Ulm, Neue Straße 36, 3. OG, 3 Zimmer mit ca. 82 m² sowie der gemeinschaftlichen Benutzung des Fahrrad- und Müllplatzes.
Dauer: 01.05.2022 auf unbestimmte Zeit.
Kündigung: gesetzlich mit einer Frist von 3 Monaten.
Kaltmiete: 950,00 €/Monat (seit Mietbeginn).
Betriebskosten: trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen: obliegt dem Mieter.
Kleinreparaturen: trägt der Mieter bis 150,00 €/Einzelfall, max. 8,00 % der Jahresnettomiete p.a.
Untervermietung: mit Zustimmung des Vermieters.

Whg. im DG

Mieter:
Mietsache: 89073 Ulm, Neue Straße 36, DG, 2 Zimmer mit ca. 78 m² sowie der gemeinschaftlichen Benutzung des Fahrrad- und Müllplatzes.
Dauer: 01.05.2018 auf unbestimmte Zeit.
Kündigung: gesetzlich mit einer Frist von 3 Monaten.
Kaltmiete: 620,00 €/Monat (seit Mietbeginn).
Betriebskosten: trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen: obliegt dem Mieter.
Kleinreparaturen: trägt der Mieter bis 100,00 €/Einzelfall, max. 8,00 % der Jahresnettomiete p.a.
Untervermietung: mit Zustimmung des Vermieters.

Genaueres ist den Mietverträgen zu entnehmen.

Sonstige privatrechtliche Merkmale – auch nicht dinglich gesicherte – wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an der stark frequentierten Neuen Straße. Insofern ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Kerngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die Neue Straße sowie von Süden über die Gresenhofgasse erschlossen.

Die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Stadtverwaltung für die derzeit vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt. Bei der Neuen Straße und der Gresenhofgasse handelt es sich in

dem betreffenden Bereich um historische Straßen im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts, für welche keine Erschließungsbeiträge erhoben werden können. Nach dem derzeitigen Stand der Bebauung und der derzeitigen Gesetzeslage ist des Weiteren nicht mit zukünftigen Beiträgen zu rechnen. Das Grundstück kann somit derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei (frei) angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend mehrgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage.

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

Es gilt, sofern vorhanden, die Satzung der Stadt Ulm.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.5 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlasten sind nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

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

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

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, viergeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Süden ist ein eingeschossiger Garagenanbau angebaut, dessen Flachdach als Dachterrasse für die Wohnung im ersten Obergeschoss dient. Der Keller wird als Lager genutzt, im Erdgeschoss befindet sich ein Laden mit Abstellräumen sowie ein Büro für den Mieter im Kellergeschoss. In den darüberliegenden Geschossen befindet sich je eine Wohnung.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Gebäude wurde laut Energieausweis im Jahr 1956 errichtet. Die Pläne datieren auf November 1954. Gemäß dem Vorgutachten des Gutachterausschusses wird die Bauendabnahme im Jahr 1956 dokumentiert. Modernisierungen wurden geringfügig im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. So wurden teilweise Fenster sukzessive getauscht. Die Heizungs- und Warmwasseranlage wurde ca. 2002 gewechselt. In diesem Zuge wurden Leitungen partiell erneuert. Die Haustüre wurde vor einigen Jahren ersetzt. In den Wohnungen wurden die Bäder in den 1980-1990er Jahren modernisiert. Der Ausbau (Böden, Wand- und Deckenbeschichtungen) wurde im Rahmen von Mieterwechseln instandgesetzt.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden, Wände, Decken und Treppen sind in massiven Baustoffen errichtet. Die Zwischenwände sind teils in Leichtbauweise errichtet. Das Dach ist als Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion errichtet. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Das Dach ist mit Ziegelpfannen eingedeckt. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

Der Garagenanbau ist in ähnlicher Art aufgestellt, er hat ein Flachdach, dessen Aufbau nicht bekannt ist (siehe 5.3.4).

5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen: Laden: tapeziert, WC: raumhohe Fliesen.
Wohnungen: verputzt, tapeziert und gestrichen, Küche: Fliesen im Arbeitsbereich, Bad: partiell bis raumhohe Fliesen.

Deckenbekleidungen: Laden: verkleidet mit Odenwaldplatten mit integrierten LED-Elementen.
Wohnungen: verkleidet mit Fichte-, Nut- und Federbrettern bzw. Vollholzpaneelen, abgehängt und tapeziert, verputzt und gestrichen.

Bodenbeläge: Laden: Linoleum, Fliesen.
Hauseingang: Betonwerksteinfliesen.
Wohnungen: Fliesen, Parkett, Laminat.

Fenster: Vereinzelt neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen, ansonsten überwiegend Holzverbundfenster oder ältere Holzfenster mit Einfach- oder Isolierverglasung. Im Laden sind festverglaste Schau- fenster mit Einfachverglasung eingebaut.

Fensterbänke: Innen: Naturstein.
Außen: Bleche.

Verschattung: Teils ins Mauerwerk integrierte Rollladenkästen mit Holzpanzer und manueller Bedienung. Im Norden ohne außenliegende Verschattung.

Türen: Haustüre: Aluminiumrahmentüre mit satiniertem Glas, neueren Datums.
Ladeneingangstüre: Aluminiumrahmentüre mit Einfachverglasung.
Hintereingang: Holztüre mit Glasausschnitten. Der Eingang ist mit einer Stahlkonstruktion und Blecheinhausung überdacht.
EG: einfache Holztüren.

Wohnungseingangstüren: furnierte Holztüren mit Ein-
fachschießung.

Wohnungen: furnierte Holztüren in Holzumfassungszar-
gen.

Treppen: DG-DG: zweiläufige Stahlbetontreppen mit Betonwerk-
steinbelag und Stahlgeländer.
KG-EG: einläufige Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer.

Terrasse 1. OG: Im 1. OG befindet sich auf dem im EG liegenden Gara-
genanbau eine Terrasse. Diese ist mit Waschbetonplat-
ten belegt und wird teils durch den darüberliegenden Bal-
kon überdeckt.

Balkone 2. u. 3. OG: Die Balkone im 2. OG und im 3. OG sind als auskragende
Stahlbetonplatten ausgeführt. Ein Stahlgeländer ist als
Absturzsicherung angebracht.

Einbauküchen: Die Einbauküchen wurden vermierterseits eingebaut. Sie
befinden sich in einem einfachen, teils verbrauchten Zu-
stand.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: Der Gasanschluss wird im KG ins Gebäude geführt. Hier
befinden sich auch die Gasuhr und der Hauptabsperr-
schieber sowie eine Gaszentralheizung, Fabrikat Weis-
haupt, Baujahr 2002.
Die Räume werden mit Blech- oder Gliederheizkörper mit
Thermostatventilen beheizt.

Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird vermutlich im KG ins Ge-
bäude geführt. Dort befinden sich eine Unterverteilung
sowie ein Warmwasserspeicher, Baujahr 2002, zur zent-
ralen Warmwasserversorgung.
In dem WC in der Gewerbeinheit ist ein Handwaschtisch
mit Kaltwasseranschluss und ein Standklosett mit Auf-
putzspülkasten eingebaut.
Das WC im Flur im EG war nicht zu besichtigen.
Die Bäder in den vier Wohnungen sind ausgestattet mit
wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten oder
Standklosett mit Druckspüler, Handwaschtisch mit Ein-
handmischgarnitur, Badewanne mit Handmischer und
Handbrause sowie Waschmaschinen- und Trockneran-
schluss. Die Bäder sind mechanisch be- und entlüftet.
Sie wurden vermutlich in den 1980-1990er Jahren zuletzt
modernisiert.

Elektroinstallation: Im KG befinden sich mehrere Zählerplätze, genaueres ist
aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht bekannt. In der
Gewerbeinheit ist eine Unterverteilung mit

Kippschaltern und Zeituhr vorhanden. In den Wohnungen sind Unterverteilungen mit Zähler, Fehlerstrom- und Kippschaltern eingebaut. Ferner sind hier jeweils die Gegensprechanlagen vorhanden.

Telefonanschluss: Der Telefonanschluss wird im KG ins Haus geführt.

Sonstiges: Die Klingel-, Briefkasten- und Gegensprechanlage ist neben der Haustüre eingebaut.

5.3.4 Garagenanbau

Im Süden ist das Gebäude um einen Garagenanbau erweitert worden. Dieser ist massiv aufgestellt und durch ein einfaches Rollblechtor befahrbar. Sie hat einen PVC-Bodenbelag und die Wände sind verputzt. Die Decke ist mit Aluminiumkassetten abgehängt und teils verkleidet. Zur Belichtung und Belüftung sind Glasbausteine eingebaut. Der Garagenanbau wird momentan als Abstellraum genutzt und ist vom Laden aus begehbar.

Auf dem Flachdach ist eine Terrasse angelegt, der Boden ist mit Waschbetonplatten belegt, als Absturzsicherung ist ein einfaches Stahlgeländer angebracht.

5.4 Bauliche Außenanlagen

Der Hofraum vor der Garage ist mit Asphalt befestigt.
Die Hauszuleitungen haben eine übliche Länge.

5.5 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Die Bodenbeläge in den Wohnungen zeigen teilweise Unebenheiten.
- Im Bad im DG brechen teils die Anschlussfugen aus.
- In der Küche im DG ist der Boden teils kaputt und zeigt Unebenheiten.
- Die Balkonunterseiten zeigen Feuchteschäden, an den Stirnseiten platzt Putz ab.
- Der Betonboden des Hintereingangs zeigt Risse.
- Die Garage zeigt an den Außenwänden Putzabplatzungen aufgrund von Feuchteschäden.
- Die nach LBO BW geforderte Brüstungshöhe ist nicht an allen Fenstern vorhanden.

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

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

5.6 Energieausweis

Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 30.04.2014 vorgelegt. Bei diesem wird der Ausweis auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Das Gebäude weist einen Energieverbrauchskennwert in Höhe von 138,9 kWh/m²a auf:

Ein aktueller Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Energetische Sanierungsmaßnahmen sollten in absehbarer Zeit nach eingehender Energieberatung angedacht werden.

5.7 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Die Wohnungen machen einen überwiegend bauzeitlichen, teils gepflegten Eindruck. Die durchgeführten Modernisierungen liegen zum Großteil viele Jahre zurück. Bauzeitbedingt ist mit einem eingeschränkten Schallschutz zu rechnen. Die Einzelhandelsfläche wirkt verbraucht.

Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional, die Räume sind ausreichend groß und hoch. Im Dachgeschoss befindet sich ein gefangener Raum.

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen. Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Im Falle eines Ausbaus sind sie von zertifizierten Firmen abzubauen und als Sondermüll zu entsorgen.

Modernisierungen stehen in naher Zukunft an.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Sowohl die Mikro- als auch die Makrolage sind für eine Mischnutzung sehr gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Ausnutzung sind sehr gut.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind bauzeitlich verbraucht. Modernisierungen und Instandsetzungsarbeiten stehen an.

Die Ausstattung ist einfach bis mittel. Die Raumaufteilung ist überwiegend funktional.

Die überwiegende Ausrichtung der Wohnräume Richtung Norden sowie der Küche Richtung Süden ist ungünstig. Die Dachterrasse sowie die Balkone zeigen Richtung Süden.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist bei den Wohnungen sehr gut. Die Nachfrage nach einfachen Ladenflächen ist eingeschränkt gegeben.

Die Veräußerungsfähigkeit ist aufgrund der guten Lage möglich.

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

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund des Zuschnitts und der Lage ist in den oberen Geschossen weiterhin von einer Wohnungsnutzung bzw. im EG von einer gewerblichen Nutzung wie Einzelhandel oder Büro auszugehen.

Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Gebäuden dieser Art wird gem. dem verwendeten Ertragswertmodell der Stadt Ulm eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren beigemessen. Als Basisbaujahr wird 1956 unterstellt.

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen und Instandhaltungen ergibt sich unter Berücksichtigung der Modellvorgaben in Anlage 2 zur ImmoWertV zum Stichtag bei GND 70 Jahren eine Restnutzungsdauer von:

RND = 20 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1975.

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 - 30 ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Ulm. Bei derartigen Objekten steht der Ertrag im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher nachfolgend aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertes wird nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV berechnet.

7.2 Ertragswertverfahren

7.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm hat zum 01.01.2025 einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.550 €/m² (gemischte Baufläche, für drei bis sieben vollgeschossige Gebäude) festgesetzt. Das Bewertungsgrundstück weist in der Richtwertzone übliche Merkmale im Hinblick auf Größe, Nutzung, Ausnutzung und Zuschnitt auf. Somit führt der Bodenrichtwert zum Bodenwert. Daraus folgt ein Bodenwert von:

Fläche	174,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	1.550,00 €/m ²	
Bodenwert		269.700 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		270.000 €

7.2.2 Herleitung marktüblicher Erträge

Ist-Miete:

Die tatsächliche Vertragsmiete bezogen auf die in Anlage 2 herangezogene Mietfläche beträgt:

Geschoss	Mietsache	Fläche lt. Plänen	Miete	€/m ²
KG+EG	Raum 1, 2, 11, 12, 13, 14, 15, 16	104 m ²	1.120,27 €	10,77 €/m ²
KG	Raum	20 m ²	90,00 €	4,50 €/m ²
EG	Laden	90 m ²	1.400,00 €	15,60 €/m ²
1. OG	Wohnung	99 m ²	850,00 €	8,59 €/m ²
2. OG	Wohnung	84 m ²	900,00 €	10,71 €/m ²
3. OG	Wohnung	84 m ²	950,00 €	11,31 €/m ²
DG	Wohnung	64 m ²	620,00 €	9,69 €/m ²
Summe			5.930,27 €	

Marktmiete:

Wohnen

Ein Mietspiegel für Ulm liegt vor. Der Mietspiegel 2023 für Ulm und Neu-Ulm gilt ab dem 12.11.2023. Zur Berechnung der Basismiete wird auf Tabelle 1 des Mietspiegels (durchschnittliche Nettomiete in €/m² nach Wohnfläche und Baujahr) zurückgegriffen. Hierbei ergibt sich für das Baujahr 1956 folgendes:

Wohnung 1. OG	99 m ²	8,37 €/m ²
Wohnung 2. u. 3. OG	84 m ²	8,15 €/m ²
Wohnung DG	64 m ²	7,99 €/m ² .

Auf die Basismiete werden nun Zu- bzw. Abschläge berechnet. Diese werden anhand von folgender Tabelle festgelegt:

Balkon oder Loggia (1., 2., 3. OG)	+2
Kein Keller- oder Dachspeicheranteil	-1
Standard Einbauküche	+4
Abluft im Bad	+2
Distanz zum nächsten Supermarkt unter 300 m	+1
Summe gem. Mietspiegel	+8 bzw. +6

Bei den ermittelten Basismieten handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, welche für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat bezahlt wird. Dennoch können die Mietpreise bei ähnlichen Wohnungen stark variieren. Aufgrund dessen ergibt sich eine Spanne von +/-19 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Daraus ergeben sich Spannweiten:

Wohnung	Größe	Mittelwert	Mindestwert	Höchstwert
1. OG	99 m ²	9,04 €	7,32 €/m ²	10,76 €/m ²
2/3. OG	84 m ²	8,80 €	7,13 €/m ²	10,47 €/m ²
DG	64 m ²	8,47 €	6,86 €/m ²	10,08 €/m ²

Die Vertragsmieten der Wohnungen im 2. und 3. OG sowie im Dachgeschoss liegen in der Spanne des Mietspiegels bzw. leicht darüber. Sie werden nachfolgend als marktübliche Mieten in die Ertragswertberechnung eingestellt.

Die Miete der Wohnung im 1. OG ist vergleichsmäßig niedrig. Da die Miete seit Mietbeginn am 01.11.2021 nicht angepasst wurde, besteht die Möglichkeit einer Erhöhung um 15 % gemäß der Kappungsgrenze der Stadt Ulm. Daraus ergibt sich eine Miete von 9,87 €/m²/Monat bzw. 977,50 €/Monat.

Einzelhandel

Der Stadtentwicklungsverband Ulm und Neu-Ulm hat 2024 einen gewerblichen Mietspiegel veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer 1c-Lage:

Folgende Mieten werden hierbei ermittelt:

Einzelhandel	1b Lage	14,10 €/m ² bis 29,10 €/m ²
Einzelhandel	1c Lage	11,30 €/m² bis 17,80 €/m²
Einzelhandel	Randlage	8,50 €/m ² bis 13,20 €/m ² .

Die IHK Ulm veröffentlicht für die Innenstadt folgende Einzelhandelsmieten aus 2021:

Mittelwert	18,38 €/m ²
Kernbereich	14,05 €/m ² bis 40,27 €/m ²
Gesamtnennung	4,30 €/m ² bis 50,00 €/m ² .

Des Weiteren wurde eine Auswertung einer Angebotsdatenbank im Umkreis von 1.000 m um das Bewertungsobjekt im Zeitraum 01/2023 bis 03/2025 vorgenommen. Diese zeigt bei 81 Angeboten eine durchschnittliche Miete für Einzelhandelsflächen von 20,63 €/m² sowie eine Spanne (10 - 90 % Perzentil) von 12,11 €/m² bis 46,00 €/m².

Die Ausstattung und Grundrissituation des Ladengeschäfts ist sehr einfach. Die Ist-Miete entspricht somit der Marktmiete.

Lager

Der gewerbliche Mietspiegel 2024 des Stadtentwicklungsverbands zeigt des Weiteren Marktmieten für Lagerflächen ohne Rampen von 3,30 €/m² bis 7,80 €/m².

Die Lagermieten der Räume 1, 2, 11, 12, 13, 14, 15 und 16 liegen stark über der marktüblichen Vergleichsmiete. Nachfolgend wird eine Marktmiete von 5,50 €/m² angesetzt. Der daraus resultierende Overrent wird in Kapitel 7.2.6 berücksichtigt. Die Miete des Kellerraums liegt in der Mietpreisspanne und wird nachfolgend angesetzt.

Angesetzte Mieten

Daraus ergeben sich die folgenden marktüblichen Mieten:

Geschoss	Mietsache	Fläche lt. Plänen	Miete	€/m²
KG+EG	Raum 1, 2, 11, 12, 13, 14, 15, 16	104 m²	572,00 €	5,50 €/m²
KG	Raum	20 m²	90,00 €	4,50 €/m²
EG	Laden	90 m²	1.400,00 €	15,60 €/m²
1. OG	Wohnung	99 m²	977,50 €	9,87 €/m²
2. OG	Wohnung	84 m²	900,00 €	10,71 €/m²
3. OG	Wohnung	84 m²	950,00 €	11,31 €/m²
DG	Wohnung	64 m²	620,00 €	9,69 €/m²
Summe			5.509,50 €	

Der gewerbliche Anteil am Rohertrag beträgt damit ca. 37 %.

7.2.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Ulm werden für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Rohertrag von unter 50 % folgende Zinssätze veröffentlicht:

2021+2022 (6 Fälle)	-2,2 - 2,4 %	im Mittel 0,1 %
2022+2023 (9 Fälle)	-1,5 - 3,8 %	im Mittel 1,2 %
2023+2024 (11 Fälle)	1,1 - 4,8 %	im Mittel 3,0 %.

Da die Lage des Bewertungsobjektes gut ist und die Restnutzungsdauer kurz, reduziert sich das durchschnittliche Risiko. Drittverwendungsfähigkeit und Entwicklungspotential sind ebenfalls sehr gut, sodass das Risiko sinkt. Auf Basis der empirischen Auswertungen des Gutachterausschusses Ulm wird folgender markt- und objektspezifischer Liegenschaftszinssatz sachverständig festgelegt: **1,50 %**.

7.2.4 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz (siehe 7.2.3) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{20 \text{ Jh.}} / 1,50 \% = 17,17.$$

7.2.5 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Diese beinhalten insbesondere nicht umlegbare Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist teilweise im Vervielfältiger (siehe 7.2.4) enthalten. Ansonsten werden die steuerlichen Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher mit den Liegenschaftszinssätzen erfasst. Solche werden in der Anlage 3 zur ImmoWertV veröffentlicht und wie folgt angesetzt:

- Mietausfallwagnis:
 - Gewerbe 4 % des Rohertrags
 - Wohnen 2 % des Rohertrags
- Verwaltungskosten:
 - Gewerbe 3 % vom Rohertrag
 - Wohnen 429 €/Wohnung
- Instandhaltungskosten:
 - Gewerbe 7,00 €/m² netto
 - Wohnen 14,00 €/m².

7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Overrent:

Der Overrent für die Lagerflächen im Kellergeschoss berechnet sich aus der Subtraktion, der im Mietvertrag vereinbarten, monatlichen Miete und der bei der Bewertung angesetzten Marktmiete. Die Summe wird mit 6 multipliziert, da die Kündigungsfrist 6 Monate beträgt und diese so berücksichtigt wird:

$$(1.120,27 \text{ €} - 572 \text{ €}) \times 6 \text{ Monate} = \text{rd. } \mathbf{3.290 \text{ €}}.$$

Instandsetzungen:

Für kurzfristig notwendige Reparaturarbeiten (insbesondere Flachdachabdichtung Garage), wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von **10.000 €** vorgenommen.

Bei dem Wertabschlag handelt es sich um keine Kostenschätzung nach DIN 276 sondern um Annahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gemäß § 194 BauGB. Tatsächliche Instandsetzungskosten liegen in der Regel höher und sind durch einen Architekten oder Fachhandwerker zu ermitteln. In der Grundstückswertermittlung werden nur Kosten angesetzt, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern

und die Mietfläche für die Zeit der Restnutzungsdauer wirtschaftlich betriebsbereit hält.

Sanierungsgebiet:

Die Lage im Sanierungsgebiet ist zum Wertermittlungsstichtag nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB, da zukünftige wirtschaftliche Vor- und Nachteile derzeit nicht quantifizierbar sind, nachdem das Verfahren am Anfang steht.

Baulasten:

Diese sind aufgrund der Bauart zwingend und nachhaltig zu beachten, jedoch nicht wertrelevant.

Bodendenkmal:

Da weitergehende Bodeneingriffe aufgrund der vorhandenen Bebauung unwahrscheinlich sind, ist diese Tatsache nicht wertrelevant.

7.2.7 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich nachfolgender Ertragswert:

	Rohrertrag Gewerbe	2.062,00 € x	12 Mon.	=	24.744 €	
	Rohrertrag Wohnen	3.447,50 € x	12 Mon.	=	41.370 €	
./.	Mietausfallwagnis					
	Gewerbe	4,00% aus	24.744 €	=		990 €
	Wohnen	2,00% aus	41.370 €	=		827 €
./.	Verwaltungskosten					
	Gewerbe	3,00% aus	24.744 €	=		742 €
	Wohnen	4 Stck. x	429,00 €	=		1.716 €
./.	Instandhaltungskosten					
	Gewerbe	214 m ² x	7,00 €/m ²	=		1.496 €
	Wohnen	331 m ² x	14,00 €/m ²	=		4.634 €
=	Bew.kosten	15,74% aus	66.114 €	=		10.405 €
=	Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./.	Bewikos	=	55.709 €	
./.	Bodenwertverzinsung					
		1,50% aus	270.000 €	=		4.050 €
=	Gebäudereinertrag			=	51.659 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

51.659,00 €	x	17,17	=	886.985 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				270.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				1.156.985 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
+ Overrent	=			3.290 €
./.	Wertabschlag Instandsetzungen	=		10.000 €
./.	Rundung	=		275 €
= Verfahrenswert / Ertragswert				= 1.150.000 €

7.3 Plausibilisierung der Kennzahlen

Wert je Quadratmeter Mietfläche	2.111 €/m ²
Jahresrohertragsfaktor	17,39
Bruttoanfangsrendite	5,75%
Bodenwertanteil	23,48%

Unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss Ulm veröffentlichten Daten und der Objekteigenschaften, wird der Ertragswert von den o.g. Kennzahlen plausibilisiert.

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

8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Einzelhandelsfläche, Lagerflächen sowie vier Wohnungen in der Innenstadt von Ulm.

Die tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten wurden im Gutachten ausreichend berücksichtigt.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in 89073 Ulm, Neue Straße 36, Flst. Nr. 152/2 zum **Wertermittlungstichtag 27.03.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

1.150.000 €

Eine Millionen einhundertfünfzigtausend Euro.

Die Küchen sind teils verbraucht und teils in einem funktionsfähigem Zustand. Der Restwert wird sachverständig geschätzt mit pauschal:

2.000 €

zweitausend Euro.

Der Verkehrswert versteht sich für den gewerblichen Teil als Nettowert, ohne Umsatzsteuer. Die Vorgaben des Umsatzsteuergesetz sind zu beachten.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 15.08.2025



Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 46 Seiten davon 15 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 32-35
2. Berechnungen	Seite 36
3. Makrolage	Seite 37
4. Mikrolage	Seite 38
5. Lageplan	Seite 39
6. Pläne	Seite 40-45
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 46

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AG Ulm, Az.: 3 K 104/24:



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

Hauseingang



KG Gastherme



Treppe KG-EG

EG Eingang Laden

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AG Ulm, Az.: 3 K 104/24:



EG Laden

Treppe EG-DG

1. OG Flur



1. OG Küche



1. OG Bad



1. OG Dachterrasse

1. OG Wohnzimmer

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AG Ulm, Az.: 3 K 104/24:



2.OG Küche



2.OG Bad



2.OG Balkon

3.OG Wohnzimmer

3.OG Balkon

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AG Ulm, Az.: 3 K 104/24:

DG Küche

DG Zimmer



Spitzboden

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten AG Ulm, Az.: 3 K 104/24:

Gegenüberstellung der Flächen aus den Vorgutachten, den Mietverträgen sowie der angesetzten Flächen:

	Gutachten 2016	Gutachten 2017	Gutachten 2020	Lt. Mietvertrag	Angesetzte Fläche
KG Raum	0,00 m ²	20,00 m ²			20,00 m ²
Lager UG	105,00 m ²	104,00 m ²	105,00 m ²	100,00 m ²	104,00 m ²
Lager EG	19,00 m ²	in Lager UG inbegriffen	19,00 m ²	unbekannt	in Lager UG inbegriffen
Laden EG	94,00 m ²	90,00 m ²	94,00 m ²	100,00 m ²	90,00 m ²
Wohnung 1. OG	105,00 m ²	99,00 m ²	357,32 m ²	104,00 m ²	99,00 m ²
Wohnung 2. OG	87,00 m ²	84,00 m ²	in Whg. 1 inbegriffen	82,00 m ²	84,00 m ²
Wohnung 3. OG	87,00 m ²	84,00 m ²	in Whg. 1 inbegriffen	82,00 m ²	84,00 m ²
Wohnung DG	78,00 m ²	64,00 m ²	in Whg. 1 inbegriffen	78,00 m ²	64,00 m ²
Mietfläche	575,00 m²	545,00 m²	575,32 m²	546,00 m²	545,00 m²

Als Flächenansatz werden die Flächenangaben aus dem Gutachten des Gutachterausschusses aus 2017 herangezogen. Diese erscheinen unter Berücksichtigung der vorgelegten Pläne am plausibelsten. Insgesamt sind die Flächenabweichungen aus den Vorgutachten und den Mietverträgen gering, sodass auch diese insgesamt plausibel erscheinen.

Anlage 3

Makrolage:

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

Anlage 4

Mikrolage:

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

Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

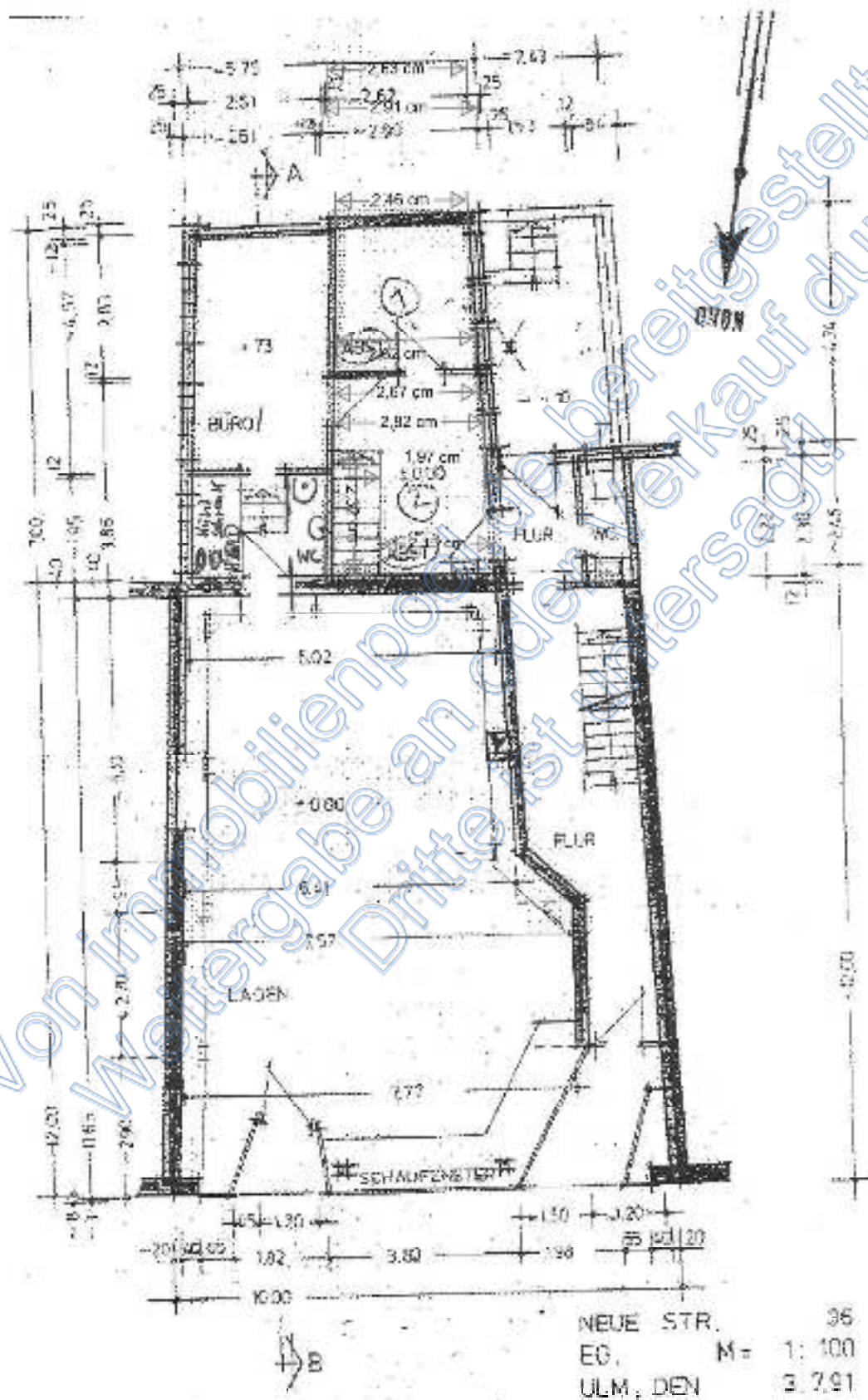
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

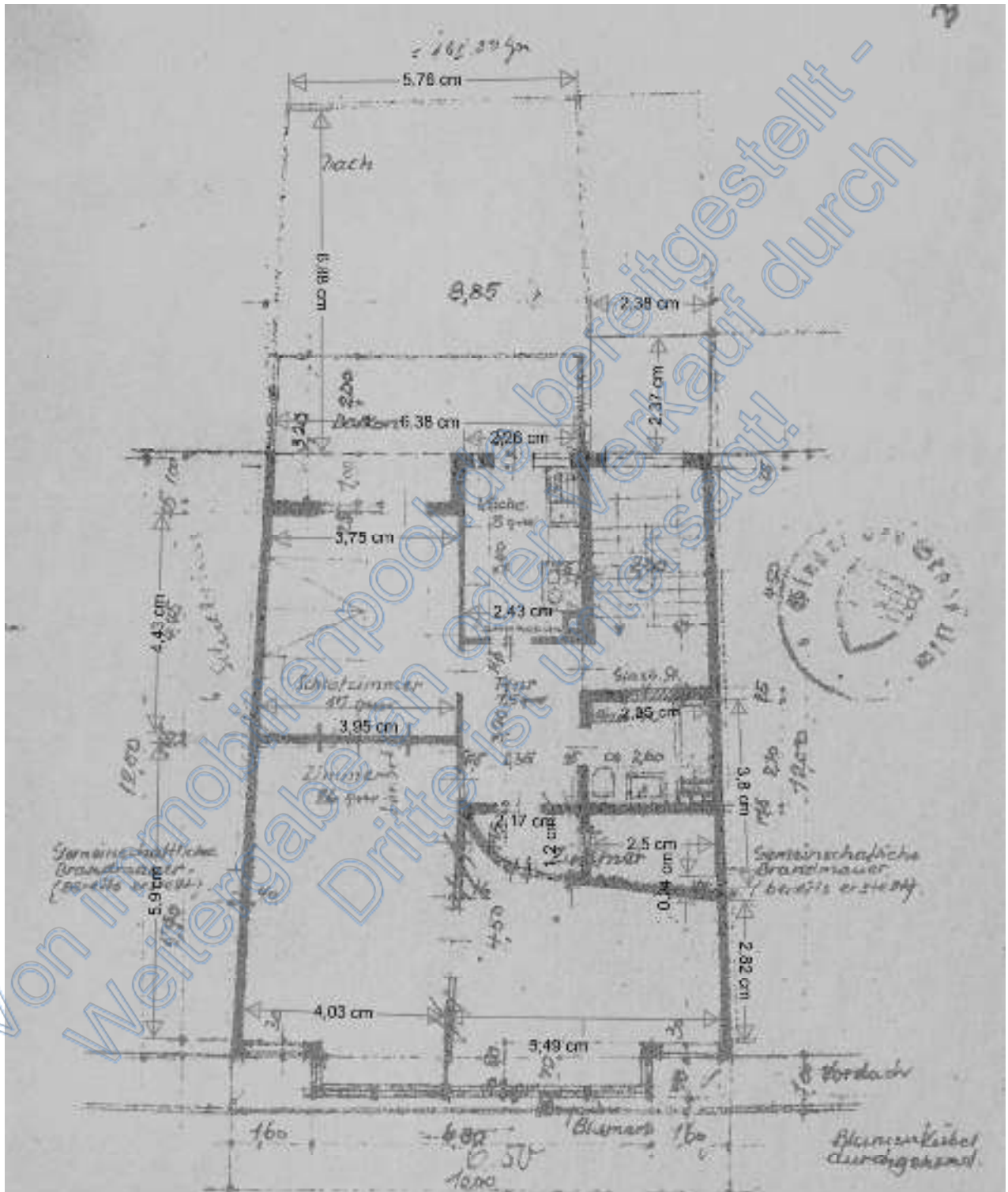
Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

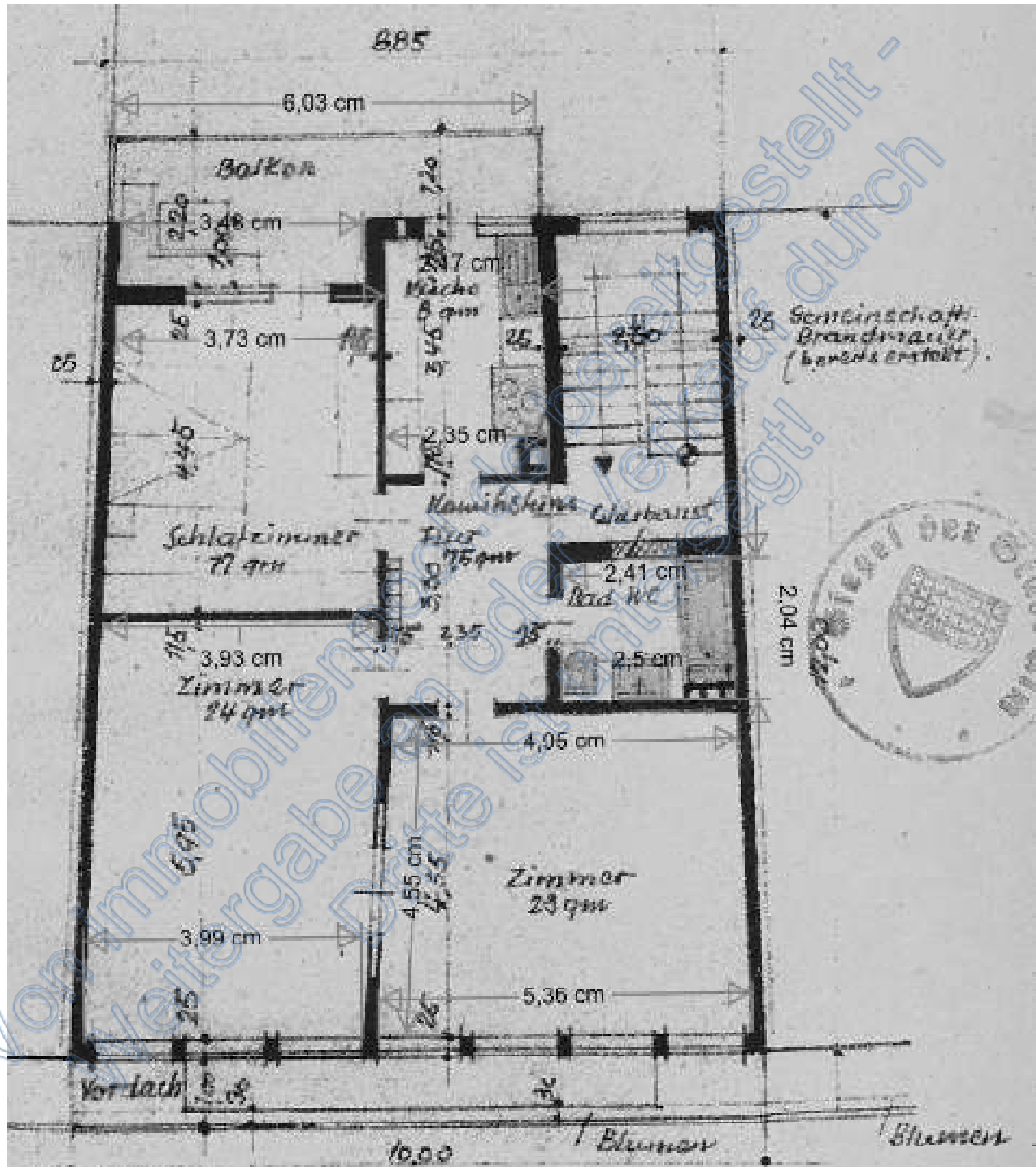
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):





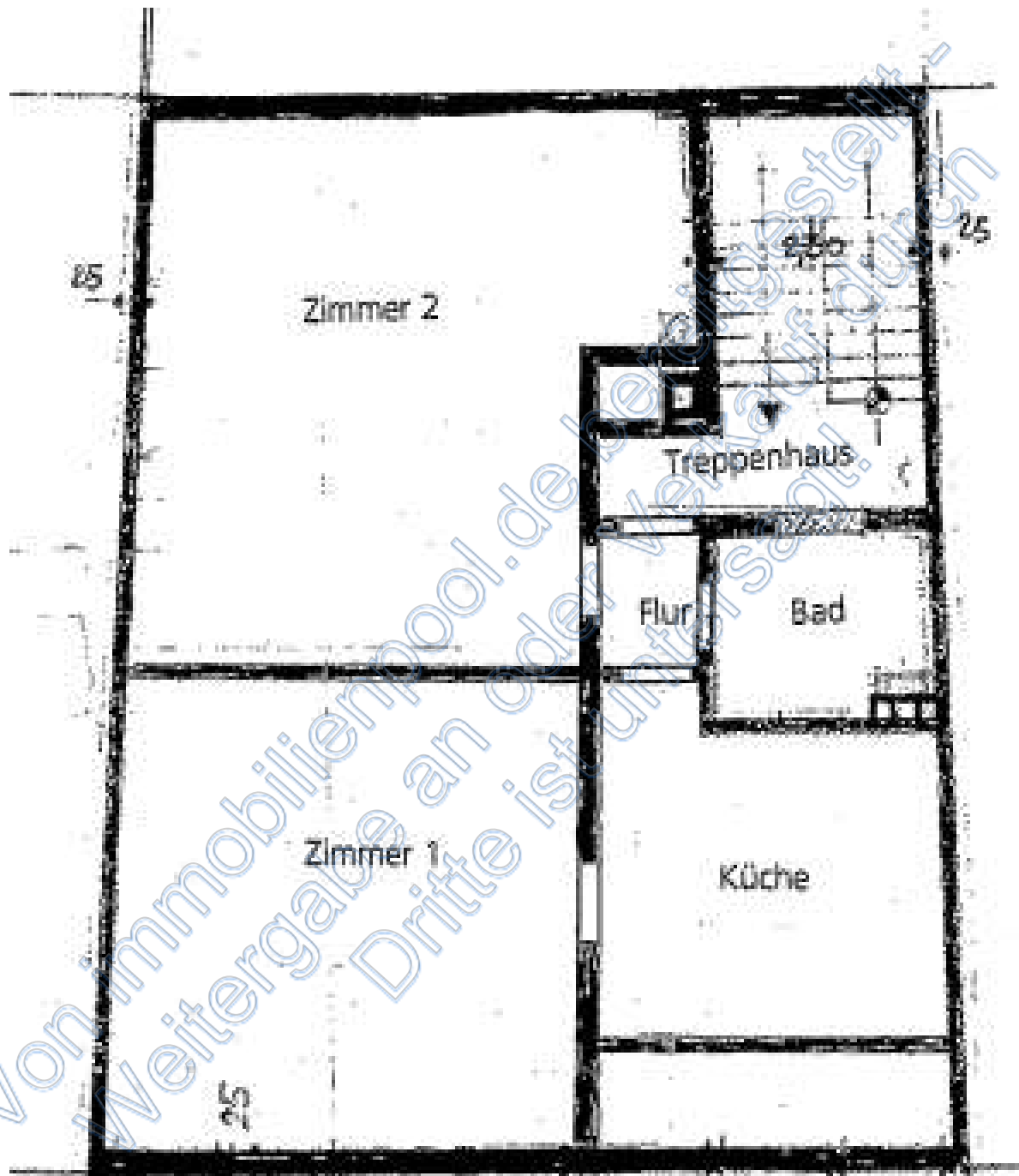
Anlage 6

Grundriss 2. und 3. Obergeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

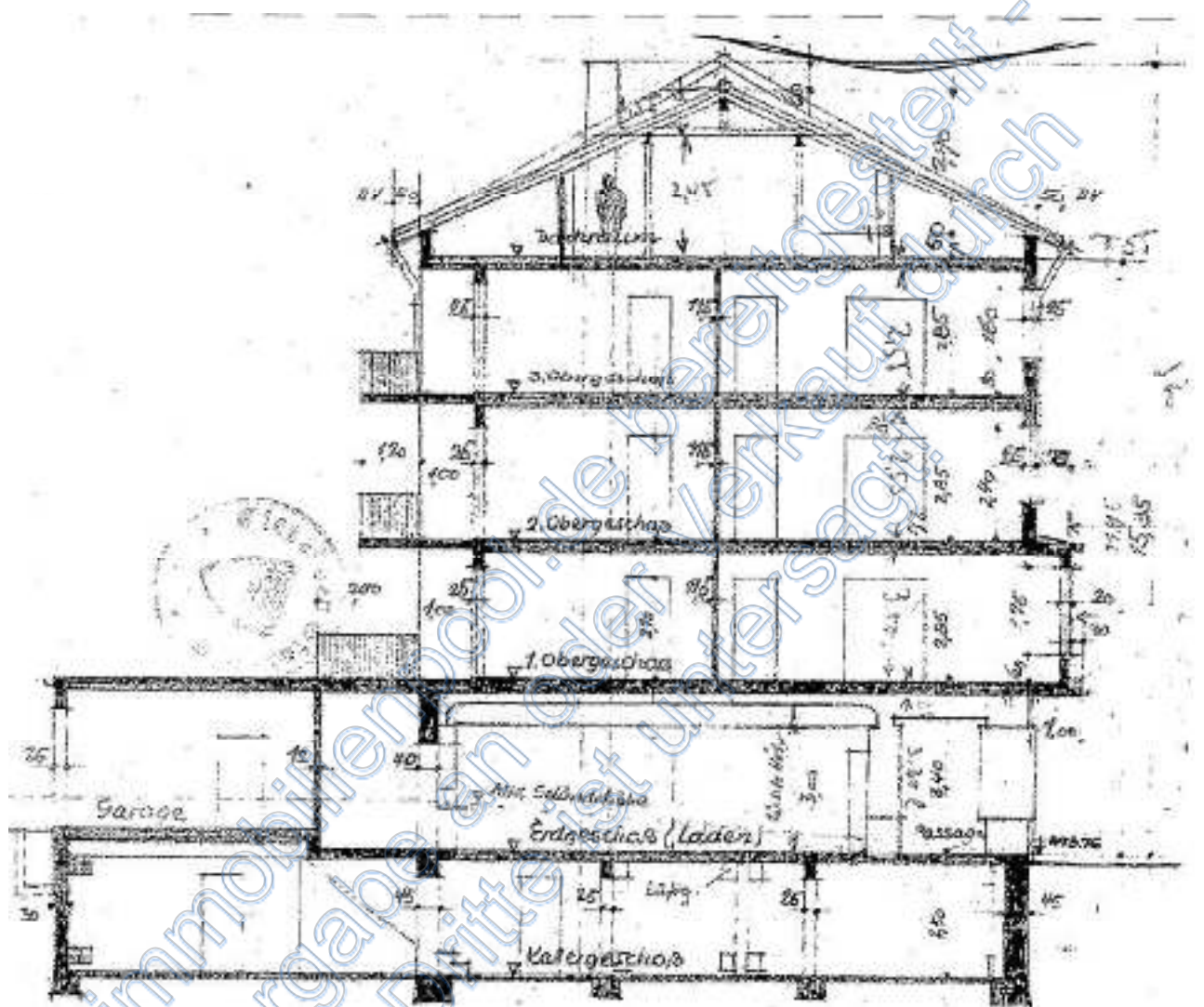
Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



Der Grundriss des Dachgeschosses stammt aus dem Vorgutachten des Jahres 2017.

Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

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