

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 • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über die Eigentumswohnung Nr. 2 im EG
und den Tiefgaragenstellplatz Nr. T22 im UG
in 89077 Ulm,
Robert-Dick-Weg 2,
Flst. Nr. 5268.



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89014 Ulm

Aktenzeichen:

3 K 15/25

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

(betreibende Gläubigerin)
vertreten durch

gegen

(Schuldnerin)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 28.05.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

23.07.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

23.07.2025, 8³⁰ Uhr

Auftragsnummer:

05 25 0065

Auftrag abgeschlossen:

08.09.2025

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	10
4.4	Erschließung	15
4.5	Nachbarbebauung	15
4.6	Stellplätze	16
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	17
5.1	Gebäudebeschreibung	17
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	17
5.3	Bauschäden und -mängel	20
5.4	Energieausweis	20
5.5	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	Vergleichswert	23
7.3	Ertragswertverfahren	25
8.	Verkehrswert / Marktwert	27
9.	Schlussbemerkung	28
10.	Anlagen	28

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Wohn-Essbereich, Bad mit WC, Flur, Abstellkammer, drei Schlafzimmer, Terrasse und Keller mit ca. 126 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus. Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens.

Zur Wohnung gehören 116/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Das Gebäude wurde etwa 2010 errichtet.

Ferner ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. T22 Bewertungsgegenstand. Er befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes. Zu diesem gehören 1/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet in guter Lage, nahe einer Bus- und Straßenbahnhaltestelle.

Beurteilung der Wohnung: Wohnung mit gutem Grundriss und familiengerechter Größe in gutem Zustand.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit sehr gut.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert

Wohnungseigentum Nr. 2: 580.000 €

Tiefgaragenstellplatz Nr. T22: 20.000 €

Wert des Zubehörs: Der Wert der Einbauküche wird auf 3.000 € geschätzt.

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 ist auf dem Grundstück mit Altlasten zu rechnen. Siehe Kapitel 4.3.4.

b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,

Antwort:

Eine formale Bestellung wurde nicht vorgelegt. Die Höhe des Hausgeldes beträgt:

- Wohnung 2024: 6.262,72 € zuzüglich Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen 1.160 €, gesamt 7.422,72 € p.a.

- Tiefgaragenstellplatz 2025: 87,68 € zuzüglich Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen 8,50 €, gesamt 96,18 €.
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Die Wohnung wird eigengenutzt.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Ist nicht bekannt.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Augenscheinlich nicht.
- 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: Verbrauchsausweis vom 13.05.2020 mit 72,4 kWh/m²a, Endenergieverbrauch und 14,5 kWh/m²a Primärenergieverbrauch. Das Gebäude entspricht damit der Gebäudeklasse B gemäß Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümer:

zu je ½.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 13.05.2025, eingegangen am 20.05.2025, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerung.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss am 13.05.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 13.05.2025
- Grundbuchauszüge vom 14.04.2025.

Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:

- Keine.

Von der Schuldnerin übergebene Unterlagen:

- Grundrisse und Ansichten
- Energieausweis vom 13.05.2020
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 2022, 2023 und 2024
- Jahresabrechnungen für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz 2022, 2023 und 2024

- Wirtschaftsplan 2025 für den Tiefgaragenstellplatz
- Wirtschaftsplan 2024 für die Wohnung
- Flächenberechnung.

Von der Hausverwaltung übergebene Unterlagen:

- Grundriss der Wohnung
- Wohnflächenberechnung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023 und 2024
- Jahresabrechnungen 2021, 2022, 2023
- Wirtschaftsplan 2024 Wohnung
- Energieausweis vom 13.05.2020.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenkataster
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- 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

Auftragsgegenstand:

116/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Robert-Dick-Weg 2, 89077 Ulm, Flst. Nr. 5268

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss. Der Wohnung ist ein Kellerraum im Untergeschoss zur alleinigen Nutzung zugeordnet. Ferner ist das Sondernutzungsrecht für die Grundstücksfläche vor der Wohnung einschließlich Terrasse der Wohnung zugeordnet.

1/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Robert-Dick-Weg 2, 89077 Ulm, Flst. Nr. 5268
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. T22 im Untergeschoss.

Wertermittlungstichtag:

23.07.2025 = Qualitätstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

23.07.2025, 8³⁰ Uhr

Anwesend waren:

Herr [REDACTED], Miteigentümer,
Frau [REDACTED], Miteigentümerin,
Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen,
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Wohnfläche wird aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen. Sie wurde anhand des Grundrisses auf Plausibilität geprüft (siehe Anlage 2).
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Ulm zum 01.01.2025.
Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.

Auskünfte der Stadt:

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

Grundbücher:

Auszüge des Wohnungsgrundbuchs Nr. 37524 und des Teileigentumsgrundbuchs Nr. 37540 vom 14.04.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO BW,
Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Literatur wie Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken u.a., Immobilienmarktbericht Ulm 2025.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage der Sondereigentume:	Robert-Dick-Weg 2, 89077 Ulm, Flst. Nr. 5268.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Wohnungsgrundbuch von Ulm Nr. 37524 Teileigentumsgrundbuch von Ulm Nr. 37540
Eigentümer:	██████████ zu je ½.
Grundstücksgröße:	ca. 770 m ² laut Grundbuch 1) davon 116/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Robert-Dick-Weg 2, 89077 Ulm, Flst. Nr. 5268 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss. Der Woh- nung ist ein Kellerraum im Untergeschoss zur alleinigen Nutzung zugeordnet. 2) davon 1/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Robert-Dick-Weg 2, 89077 Ulm, Flst. Nr. 5268 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. T22 im Untergeschoss.
Besonderheiten:	Im Grundbuch in Abt. II sind mehrere Dienst- barkeiten, die Eröffnung des Insolvenzver- fahrens sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen, siehe hierzu 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit den Eingemeindungen ca. 127.000 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. 191.000 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 nahegelegene Universitätsklinik und durch das Bundeswehrkrankenhaus 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.

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 Hittistettener 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 auch ein ICE-Haltepunkt an der Hauptstrecke Paris-Wien. Hier sind auch Anschlüsse ins Allgäu (Oberstdorf) und Richtung Sigma-Ringen bzw. Aalen gegeben.

Flughäfen sind in Stuttgart ca. 80 km, München ca. 165 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 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. Der Großteil davon ist mit ca. 18 % im verarbeitenden Gewerbe, gefolgt von dem Gesundheits- und Sozialwesen mit ca. 14 % tätig.

Mit ca. 63.000 Einpendlern und nur ca. 20.000 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 Ulm Rang 11 der 400 analysierten Landkreise und Kreisfreien Städte.

Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Ulm 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.

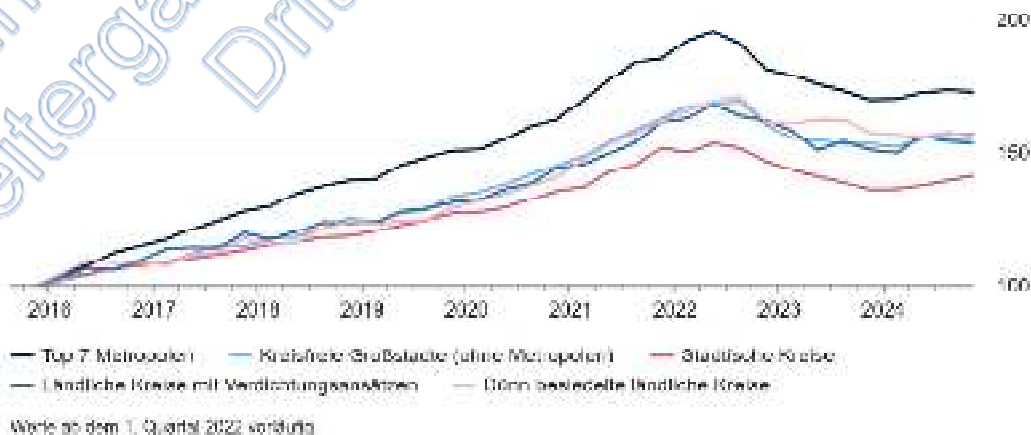
4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Ulm entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß. Dies bestätigt auch der Prognos Immobilienatlas, der „eine stark überdurchschnittliche Wohnungsbaulücke“ für Ulm bescheinigt. Einige Großbaustellen in Ulm sollen in den kommenden Jahren für etwas Entlastung sorgen. Wobei sich mit der neuen ICE-Trasse Stuttgart-Ulm, die in einigen Jahren fertiggestellt werden soll, der Zuzug in das Oberzentrum weiter forcieren wird.

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.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:

Preisindizes für Eigentumswohnungen
nach siedlungsstrukturellen Kreistypen: 4. Quartal 2015 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im Donautal, am Übergang zum Albanstieg, mit den zahlreichen Arbeitsplätzen, den Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch die guten Einkaufsmöglichkeiten in der Großstadt 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 Bewertungsobjekt befindet sich in der Weststadt von Ulm auf dem Kuhberg. In der Umgebung befindet sich ein Supermarkt, ein Getränkemarkt, ein Hauswarengeschäft, ein Drogeriemarkt und das Polizeirevier Ulm-West sowie eine Gärtnerei. Des Weiteren ist die Straßenbahnhaltstelle „Grimmelfinger Weg“ ca. zwei Gehminuten entfernt. Diese wird von der Straßenbahnlinie 2 bedient und verbindet den Kuhberg mit dem Science Park II. Insgesamt handelt es sich um eine beliebte Wohnlage.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 30 m und einer Breite von ca. 25 m.

Insgesamt hat es laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Boris BW) eine Größe von 770 m².

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden um ca. 3,90 m (Quelle: Kartendienst des LUBW). Die Topografie wird durch die Bebauung aufgenommen.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein 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 seit dem 16.09.2010 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Wohngebiet, W, in der Planung dargestellt.

Die Liegenschaft befindet sich im seit 29.01.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148-2-10 „Wohnpark Römerstraße (Römerstraße – Schmalweg – Neunkirchenweg)“.

Das Grundstück ist wie folgt in der Planzeichnung dargestellt.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

Mischgebiet:	MI
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,6
Abweichende Bauweise:	a
Zulässigkeiten:	Nur Hausgruppen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur als Tiefgarage innerhalb der Baugren- zen zulässig.

Ein Baugenehmigungsbescheid wurde nicht vorgelegt. Nachfolgend wird die bau-
rechtliche Legalität und damit Bestandsschutz unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet und nicht
im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Es handelt sich um
kein Kulturdenkmal. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das
Flurstück liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet.

Im Altlastenkataster ist eine Eintragung vorhanden. Diese stammt aus der histo-
rischen Nutzung des Grundstücks als Kaserne von 1930 bis 1994. Die altlasten-
relevanten Bereiche (Tankstelle, Altöltank, Kanisterlager) der Kaserne wurden
laut Auskunft der Stadt Ulm orientierend untersucht. Bei dieser Untersuchung
wurden keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Schutzgüter (Grundwasser,
Mensch, etc.) festgestellt. Beim Rückbau der Tankanlagen 1998 wurde an der
Baugrubensohle eine geringe Restbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen
(MKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) im Boden belassen. Auf-
grund dessen erfolgte die Bewertung auf B (= Belassen) mit dem Kriterium Ent-
sorgungsrelevanz. Genauer ist dem Altlastenkatasterauszug in Anlage 7 zu
entnehmen bzw. beim zuständigen Amt zu erfragen. Die Altlastenauskunft bezieht

sich ausschließlich auf Kontaminationen des Bodens. Verunreinigungen am Gebäude sind durch zertifizierte Institute bzw. Altlastengutachter zu erkunden.

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

Ansonsten wird unterstellt, dass keine öffentlich-rechtlichen Merkmale vorhanden sind.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

In Abt. II ist eingetragen:

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Die Errichtung und der Betrieb gewerblicher Anlagen und Verkaufsstellen jeglicher Art und jeglichen Umgangs ist zu unterlassen) für die Stadt Ulm. Gleichrang mit Abteilung II, Nr. 2, 3, 4. Bewilligt am 03.11.2009, eingetragen am 21.12.2009.
2. Grunddienstbarkeit (Recht auf Führung und Belassung von Rohrleitungen samt Betriebszubehör samt Benutzungsbeschränkung und Verbot der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Erzeugung von Wärme für Heizzwecke und Gebrauchswarmwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1683. Gleichrang mit Abteilung II, Nr. 1, 3, 4. Bewilligt am 03.11.2009, eingetragen am 21.12.2009.
3. Grunddienstbarkeit (Anbaurecht Tiefgarage sowie Zufahrt- und Abfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 5269. Gleichrang mit Abteilung II, Nr. 1, 2, 4. Bewilligt am 03.11.2009, eingetragen am 21.12.2009.
4. Grunddienstbarkeit (Gehweganschlussrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 5269. Gleichrang mit Abteilung II, Nr. 1, 2, 3. Bewilligt am 03.11.2009, eingetragen am 21.12.2009.
5. Gelöscht.
6. Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 5269. Bewilligt am 14.09.2009, eingetragen am 17.02.2010.
7. Gelöscht.
8. Gelöscht.
9. Lastend auf dem Miteigentumsanteil des [REDACTED]: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 31.03.2025, eingetragen am 14.04.2025.
10. Lastend auf dem Miteigentumsanteil der [REDACTED]: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 31.03.2025, eingetragen am 14.04.2025.

Eintragung Nr. 1 ist in Ulm üblich und nicht wertrelevant. Die Eintragungen Nr. 2-4 und 6 waren im Rahmen der Bebauung notwendig für die intensive Bebauung. Sie sind im innerstädtischen Bereich nicht unüblich.

Abteilung III des Grundbuches wurde nicht vorgelegt. Eintragungen in Abt. III sind i.d.R. nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Teilungserklärung

Das Grundstück wurde am 14.09.2009 in Wohnungseigentum aufgeteilt. In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Regelungen getroffen:

Miteigentumsanteile

Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 2: 116/1.000:

Das Sondereigentum ist beschrieben als Wohnung mit Kellerraum im EG / UG mit der Nummer 2 im Teilungsplan.

Miteigentumsanteil des Stellplatzes Nr. T22: 1/1.000:

Der Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls als Sondereigentum beschrieben und im Teilungsplan mit der Nr. T22 bezeichnet.

Sondereigentum

In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, dass Sondereigentum sind:

- a) die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an,
- b) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Elektrozähler,
- c) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- d) die mit dem Rund- und Fernseherempfang zusammenhängenden Leitungsführungen von der Abzweigung ab Hauptstrang,
- e) die in den einzelnen Einheiten gelegenen Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen vom gemeinsame Strang.

Sondernutzungsrechte

Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 und 2 im Erdgeschoss wird jeweils die vor der Wohnung gelegene Grundstücksfläche einschließlich Terrasse zur ausschließlichen Benützung zugewiesen. Der Nutzungsberechtigte hat die ihm zur Nutzung stehende Grundstücksfläche samt Terrasse auf seine Kosten in ordentlichem und gepflegtem Zustand zu halten.

Kosten und Lasten

Jeder Miteigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten und Lasten allein. Im Übrigen erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums nach Miteigentumsanteilen. Die Kosten der Heizung (Verbrauch, Instandhaltung, Reparaturen, Erneuerung, etc.) tragen die an die Heizung angeschlossenen Sondereigentümer. Hierbei werden die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung mit 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohn- und Nutzfläche umgelegt.

Jeder Eigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und folgender Gebäudeteile:

- a) nichttragende Innenwände
- b) Fußbodenbeläge
- c) Fenster einschließlich Zubehör, Fensterstöcke, Rollläden, Türen, Außenseiten der Wohnungsabschlusstüren
- d) Estriche und Innenseiten der Balkone inkl. Fußbodenbelag.

Genaueres ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

Aus den vorgelegten Versammlungsprotokollen 2022-2024 gehen keine wertrelevanten Beschlüsse hervor.

4.3.5.4 Jahresabrechnungen Wohnung Nr. 2

Die Jahresabrechnungen für die Wohnung zeigen folgende Zahlen:

	2021	2022	2023
Umlagefähige Kosten	4.044,74 €	4.436,74 €	5.051,76 €
€/m²/Monat	2,67 €	2,93 €	3,34 €
Wärmekosten	2.545,70 €	2.678,84 €	3.257,13 €
€/m²/Monat	1,68 €	1,77 €	2,15 €
Nicht umlagefähige Kosten	355,36 €	11.606,34 €	889,98 €
€/m²/Monat	0,23 €	7,66 €	0,59 €
Summe der Kosten	4.400,10 €	16.043,08 €	5.941,74 €

Der Anstieg der nicht umlagefähigen Kosten im Jahr 2022 ist auf die Sanierung der Fassade zurückzuführen.

Die Höhe des Hausgeldes (ohne Rücklagenanteil) entwickelte sich wie folgt:

	2021	2022	2023
Hausgeld	4.400,10 €	4.762,35 €	5.456,82 €
€/Monat	366,68 €	396,86 €	454,74 €
Rücklagenzuführung	888,56 €	888,56 €	888,56 €
€/Monat	74,05 €	74,05 €	74,05 €

Genauer ist den Jahresabrechnungen zu entnehmen oder bei der Hausverwaltung zu erfragen.

4.3.5.5 Jahresabrechnungen Tiefgaragenstellplatz T22

Die Jahresabrechnungen für den Stellplatz zeigen folgende Zahlen:

	2022	2023	2024
Umlagefähige Kosten	36,43 €	44,29 €	46,26 €
Nicht umlagefähige Kosten	106,72 €	4,02 €	23,11 €
Summe der Kosten	143,15 €	48,31 €	69,37 €

Die Höhe des Hausgeldes (ohne Rücklagenanteil) entwickelte sich wie folgt:

	2022	2023	2024
Hausgeld	45,90 €	45,13 €	69,11 €
€/Monat	3,83 €	3,76 €	5,76 €
Rücklagenzuführung	7,66 €	7,66 €	6,61 €
€/Monat	0,64 €	0,64 €	0,55 €

Genauer ist den Jahresabrechnungen zu entnehmen oder bei der Hausverwaltung zu erfragen.

4.3.5.6 Wirtschaftsplan 2025 Tiefgaragenstellplatz Nr. T22

Das Hausgeld beträgt für den Tiefgaragenstellplatz Nr. T22 ab 01.01.2025 8,29 €/Monat zuzüglich der Vorauszahlung für die Rücklage von 0,71 €/Monat.

Der Wirtschaftsplan 2025 für die Wohnung wurde nicht vorgelegt.

Die Gesamtrücklage zum 31.12.2024 beträgt 92.419,76 €.

4.3.5.7 Nutzung

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind eigengenutzt.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen festgestellt werden. Von den umliegenden Gewerbegrundstücken (Polizei, Gärtnerei) können zeitweise Belastungen hervorgehen.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Südwesten über die öffentlich gewidmete „Robert-Dick-Straße“ erschlossen.

Die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung abgelöst und bezahlt.

Die Entwässerungsbeiträge für die derzeit vorhandene Bebauung wurden erhoben und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserbeiträge unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

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

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend mehrgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung. Im Nordosten befindet sich eine Gärtnerei.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine eingeschossige Tiefgarage. Der Stellplatz Nr. T22 ist Bewertungsgegenstand. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt die Satzung der Stadt Ulm.

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

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss. In dem Gebäude befinden sich zehn Wohneinheiten. Im Keller befindet sich die Tiefgarage, Kellerabstellräume sowie Allgemein- und Technikräume.

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Wohn-Essbereich, drei Schlafzimmer, Bad mit WC, Flur, Abstellkammer als Waschküche (im Plan als WC dargestellt), Terrasse und Keller mit ca. 126 m² Wohnfläche.

5.1.2 Baujahr

Die Teilungspläne stammen vom 09.09.2009. Der Aufzug ist aus dem Baujahr 2010. Nachfolgend wird als Fertigstellungsbaujahr 2010 angesetzt.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 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 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist bekannt. Siehe hierzu 4.3.5.

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.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände, Decken und Treppen wurden in massiven Baustoffen errichtet. Der Dachaufbau und die Dachkonstruktion sind nicht bekannt.

Das Gebäude ist vermutlich mit Wärmedämmverbundziegeln aufgebaut und verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Titanzink ausgeführt.

5.2.3 Ausbau und Haustechnik

Ausbau Gemeinschaftseigentum

Türen: Haustüre: Kunststofftüre als Rahmentüre mit Dreifachverglasung und feststehendem Seitenteil. Die Klingel- und die Briefkastenanlage sind in der nebenliegenden Wand eingebaut.

Heizungsraum: feuerhemmende Stahlblechtüre.

Treppenhaus: dreiläufige Podesttreppe mit Granitsteinbelag. Im Treppenauge ist der Aufzug eingebaut. Ein Stahlgeländer dient als Handlauf.

Aufzug: Fabrikat Otis, 480 kg Traglast bzw. 6 Personen, Baujahr 2010, Erschließung KG bis 4. OG.

Keller: Estrichboden mit Farbanstrich, Wände: Rohbeton, gestrichen, Decke: Verkleidung mit Styroporpaneelen.

Tiefgarage: gepflasterter Boden, Wände und Decke: Rohbeton, in die Garage führt ein Stahltor mit elektrischer Bedienung.

Heizungsinstallation: Fernwärme. Der Fernwärmeanschluss kommt über die Übergabestation im Heizungsraum ins Gebäude.

Sanitärinstallation: Im Heizungsraum wird der Wasseranschluss ins Gebäude geführt. Hier befinden sich die Wasseruhr, der Vorfilter mit Druckmanometer, die Pumpen und ein Warmwasserspeicher.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss kommt im Heizungsraum ins Haus. Hier befinden sich auch die Panzersicherungen, der Telefonanschluss und der Zählerkasten mit elektrischen Zählerplätze für die einzelnen Wohnungen mit den Hauptsicherungen.

Ausbau Wohnung

Wandbekleidungen: verputzt oder gespachtelt und gestrichen.

Deckenbekleidungen: verputzt oder gespachtelt und gestrichen.

Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Vinyl, Fliesen.

Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung.
Verschattung:	im Mauerwerk integrierte Rollladenkasten mit Kunststoffpanzer und elektrischer Bedienung.
Türen:	<u>Wohnungseingangstüre</u> : beschichtete Holztüre mit Dreifachschließung. <u>Zimmertüren</u> : furnierte Holztüren in Holzumfassungszargen, Küche und Abstellraum: Holzschiebetüre.
Einbauküche:	Die Einbauküche ist ausgestattet mit Cerankochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierschrank, Mikrowelle, Backofen und Dunstabzug, Baujahr 2010.
Terrasse:	Die Terrasse verläuft um die gesamte Wohnung. Sie ist als Holzterrasse aufgestellt und mit Betonsteinen eingefasst. Diese ist von den Kinder-, dem Wohn- und dem Schlafzimmer über dreifachverglaste Kunststofftüren begehbar.
Schuppen:	Der Schuppen befindet sich im Garten. Er ist als Holzkonstruktion auf Betoneinzelfundamenten errichtet und hat einen Betonplattenbelag. Die Wände sind mit OSB-Platten verkleidet und das Dach ist mit Wellblech eingedeckt.
Außenanlagen:	Der Garten ist mit einer Thujahecke eingefriedet. Der Hang ist über Betonrandsteine aufgenommen. Des Weiteren ist ein Doppelstabmattenzaun angelegt.
Heizungsinstallation:	Blechheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad Fußbodenheizung.
Sanitärinstallation:	Im Zwischenflur sind die Wasseruhren für Warm- und Kaltwasser eingebaut. Im <u>Bad</u> befinden sich eine bodengleiche Dusche mit Einlaufrinne und einseitigem Glas-spritzelement, Badewanne mit Einlauf, Handbrause und Einhandmischgarnitur, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und zwei Waschtische mit Einhandmischer. In der <u>Abstellkammer</u> (im Plan als WC bezeichnet) befindet sich ein Waschmaschinen- und ein Trockneranschluss.
Elektroinstallation:	Eine Unterverteilung mit den Kipp- und Fehlerstromschaltern aus 2010 ist vorhanden. Im Eingangsbereich ist eine Gegensprechanlage installiert.
Kellerraum:	Die Kellerräume sind über Blechwände voneinander abgetrennt.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Die Rollläden in der Küche sowie teils im Wohnzimmer sind laut Angabe der Eigentümer defekt. Weitere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Diese Feststellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 13.05.2020 vorgelegt. Bei diesem wird der Ausweis auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 72,4 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 14,5 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse B. Es wird die Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung als Modernisierungsmaßnahmen empfohlen.



5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, instandgehaltenen und gepflegten Zustand. Der Grundriss der Wohnung ist funktional. Die Räume sind ausreichend groß und hoch. Die Ausstattung der Wohnung ist bauzeitlich gut. Die Größe in Verbindung mit dem Sondernutzungsrecht am Garten macht die Wohnung familientauglich.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage in der Wirtschaftsregion Ulm, Neu-Ulm mit der guten Verkehrsanbindung ist sehr gut.

Die zentrale Mikrolage ist für eine Wohnnutzung sehr gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Erschließung, Ausnutzung und Ebenheit sind gut.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und die Ausstattung der Wohnung befinden sich in einem bauzeitlichen, gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Die Raumaufteilung der Wohnung ist gut. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Südosten und Nordosten ist mittel bis gut. Die Terrasse und der Garten sind nach Osten und Süden ausgerichtet.

Auch das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.

Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage des Gebäudes ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Freiberufliche oder gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich im Rahmen der Zulässigkeit denkbar. Nutzungsänderungen sind beim Baurechtsamt sowie bei der Verwaltung anzuzeigen.

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 Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Als Basisbaujahr wird 2010 unterstellt.

Das Gebäude ist ca. 15 Jahre alt. Daraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

RND = 65 Jahren.

Gleiches kann für den Tiefgaragenstellplatz unterstellt werden, da dieser das Schicksal der Hauptsache teilt.

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. Eigentumswohnungen werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 ff. ImmoWertV bewertet, sofern eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt. Sie können auch im Ertragswertverfahren bewertet werden. Dabei werden die zukünftigen Erträge (Mieteinkünfte bzw. ersparte Miete) kapitalisiert. Nachfolgend wird das Vergleichswertverfahren angewendet, da von Seiten des Gutachterausschusses ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung gestellt wurden. Neben den tatsächlichen Vergleichspreisen werden die Auswertungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht und Angebotspreise herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren wird durch ein Ertragswertverfahren plausibilisiert.

7.2 Vergleichswert

7.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren

Wohnung

Der Unterzeichner hat Auskunft aus der Kaufpreissammlung verlangt. Der örtliche Gutachterausschuss kann zehn Vergleichsfälle mit den folgenden Kriterien zur Verfügung stellen:

Art: Wohnungseigentum
Lage: Umgebung des Bewertungsobjekts
Baujahr: ab 2001
Zeitraum: 01/2023 bis Stichtag.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Zimmer	Fläche	Kaufpreis
1	10.02.2023	2010	1	3	90 m ²	5.549 €/m ²
2	16.05.2024	2001	2	4	104 m ²	4.144 €/m ²
3	11.07.2024	2003	3	5	96 m ²	4.138 €/m ²
4	24.09.2024	2003	5	5	109 m ²	4.194 €/m ²
5	14.10.2024	2001	3	3	65 m ²	4.306 €/m ²
6	27.11.2024	2004	4	2	77 m ²	4.627 €/m ²
7	30.12.2024	2002	4	4	152 m ²	4.657 €/m ²
8	03.04.2025	2004	0	4	98 m ²	4.835 €/m ²
9	26.03.2025	2003	2	3	89 m ²	4.616 €/m ²
10	07.05.2024	2010	2	2	58 m ²	5.203 €/m ²
Mittelwert						4.627 €/m²
Median						4.622 €/m²
Standardabweichung						446 €/m²
Geringster Kaufpreis						4.138 €/m²
Höchster Kaufpreis						5.549 €/m²

Die Vergleichswohnungen sind nach Lage und bereinigtem Baujahr gut vergleichbar. Die Wohnungsgrößen sind zum Teil vergleichbar, weisen allerdings keine statistische Auffälligkeit auf. Insgesamt zeigen die Kauffälle eine geringe Standardabweichung und somit eine hohe Aussagekraft.

Das Sondernutzungsrecht am Garten mit zugehörigem Schuppen wertet die Wohnung gegenüber den Vergleichswohnungen auf. Gleichwohl geht die Terrasse mit einer anteiligen Wohnfläche von 17,50 m² zu einem Großteil in die Bewertung ein, sodass das Sondernutzungsrecht ausreichend berücksichtigt ist.

Aus all den aufgeführten Tatsache sowie unter Berücksichtigung der Vergleichspreise, erscheint ein Vergleichswert für die hier gegenständliche Wohnung in Höhe von 4.600 €/m² sachgerecht. Daraus folgt:

$$126 \text{ m}^2 \times 4.600 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 580.000 \text{ €}.$$

Tiefgaragenstellplatz

Für Tiefgaragenstellplätze wurden zwei Vergleichspreise vorgelegt. Ein Stellplatz wurde für 19.500 €, ein anderer für 25.000 € verkauft. Im Grundstücksmarktbericht 2025 für Ulm werden in Ulm Weststadt / Oststadt für Tiefgaragenstellplätze im Bestand Werte angegeben von 5.000 € bis 27.000 €, im Mittel 18.200 €. Vor diesem Hintergrund erscheint für den hier gegenständlichen Stellplatz in guter Lage mit jungem Baujahr ein Wert marktgerecht von:

20.000 €.

Daraus folgt ein Vergleichswert für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz von

600.000 €

7.2.2 Indirektes Vergleichswertverfahren

Das indirekte Vergleichswertverfahren dient zur Plausibilisierung der direkten Vergleichspreise.

Durchschnittspreise aus Grundstücksmarktberichten

Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Ulm gibt für Wohnungen folgende Werte (Zeitraum 2024) an:

Lage	Baujahr	Kauffälle	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Weststadt	2000-2009	12	4.460	4.160-4.760
Weststadt	2010-2019	5	4.920	3.990-5.850
Mitte	2000-2009	8	6.530	3.850-9.220
Mitte	2010-2019	6	5.960	4.890-7.030
Oststadt	2010-2019	10	4.420	4.420-4.430

Die Werte aus dem Marktbericht bestätigen den Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung gut.

Angebotspreise

Eine Erhebung aus einer Angebots-Datenbank ergibt für Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 1 km um das Bewertungsobjekt mit einer Größe ab 100 m² und einem Baujahr von 2000 bis 2020 (Zeitraum ab 01.01.2023) bei 17 Angebotsfällen folgende Preise:

- Median = 5.265 €/m²
- Arithmetisches Mittel = 5.245 €/m²
- 25 %-Quartil = 4.496 €/m²
- 75 %-Quartil = 5.492 €/m²
- Standardabweichung = 976 €/m².

Hierbei handelt es sich um nicht endverhandelte Angebotspreise, sodass auch diese Werte den Vergleichswert bestätigen.

7.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wird nachfolgend lediglich zur Plausibilisierung des Vergleichswertverfahrens herangezogen. Auf eine ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsparameter wird daher verzichtet.

7.3.1 Bewertungsparameter

Jahresrohertrag: marktübliche Miete laut Mietspiegel der Stadt Ulm = 10,08 - 14,82 €/m², im Mittel 12,45 €/m²
Ansatz = 12,00 €/m² x 126 m² x 12 Mon. = 18.144 €.

Bewirtschaftungskosten: Pauschal = 19 % gem. Ertragswertmodell des Gutachterausschusses Ulm

Liegenschaftszinssatz: Gem. Grundstücksmarktbericht Ulm = 0,80 - 2,80 %, i.M. 1,80 %.
Ansatz = 1,80 %.

Restnutzungsdauer: 65 Jahre, siehe Kapitel 6.6.

Barwertfaktor: $BWF_{1,80\% / 65 \text{ Jahre}} = 38,13$.

Bodenwert: Bodenrichtwert = Bodenwert = 640 €/m²
Grundstücksgröße = 770 m²
Bodenwertanteil = 770 m² x 640 €/m² x 116/1000 = rd. 57.000 €.

Besondere objektspez.

Grundstücksmerkmale: Tiefgaragenstellplatz 1 Stück = 20.000 €.

7.3.2 Ertragswertberechnung

	Jahresrohertrag				
	1.512 € x	12 Mon.	=	18.144 €	
./. Bew.kosten	19,00% aus	18.144 €			3.447 €
=	Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./. Bewikos	=	14.697 €	
./. Bodenwertverzinsung					
	1,80% aus	57.000 €	=		1.026 €
=	Gebäudereinertrag		=	13.671 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

13.671 €	x	38,13	=	521.275 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwert				57.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				578.275 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
+ Tiefgaragenstellplatz			=	20.000 €
./. Rundung			=	275 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			=	598.000 €

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus den zuvor ausgeführten Vergleichswertverfahren 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 es sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Wohn-Essbereich, Bad mit WC, Flur, Abstellkammer, drei Schlafzimmer, Terrasse und Keller mit ca. 126 m² Wohnfläche in einem Mehrfamilienhaus. Ferner ist ein Tiefgaragenstellplatz Gegenstand der Bewertung.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 2** in 89077 Ulm, Robert-Dick-Weg 2 zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

580.000 €
fünfhundertachtzigtausend Euro.

Dies entspricht einem Wert pro m² Wohnfläche von ca. 4.600 €/m².

Für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. T22** im o.g. Objekt, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

20.000 €
zwanzigtausend Euro.

Die Einbauküche wird sachverständig frei auf ca. **3.000 €** geschätzt.

Bei den ermittelten Marktwerten 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, Günzburg, 08.09.2025



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

Das Gutachten umfasst 42 Seiten davon 14 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 29-30
2. Berechnungen	Seite 31
3. Makrolage	Seite 32
4. Mikrolage	Seite 33
5. Lageplan	Seite 34
6. Pläne	Seite 35-40
7. Auszug aus dem Altlastenkataster	Seite 41
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 42

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 3 K 15/25:



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten
mit Garten



Ansicht von Südosten
mit Garten



Tiefgaragenstellplatz T22



Kellerräume

Anlage 1

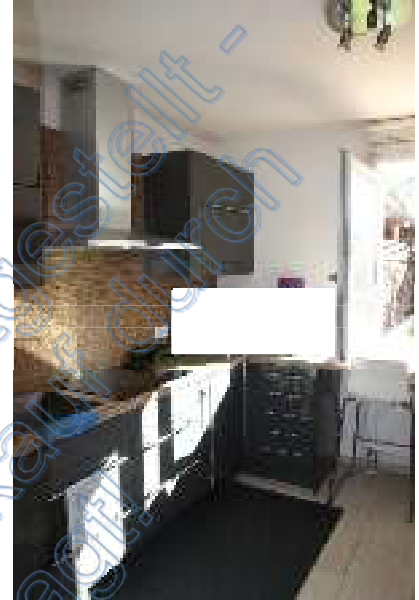
Bilddokumentation zum Gutachten Az. 3 K 15/25:



Hauseingang



Flur



Küche



Wohn-Esszimmer



Essbereich



Bad

Anlage 2

Wohnflächenberechnung zum Gutachten Az. 3 K 15/25:

5-Zimmer-Wohnung Nr.02 - EG mit Garten

Wohnen/Essen	28,90 m ²
Kind 1	13,74 m ²
Kind 2	11,12 m ²
Arbeiten	7,17 m ²
Eltern	14,44 m ²
Kochen	6,25 m ²
Bad	9,39 m ²
WC	1,66 m ²
Flur 1	8,99 m ²
Flur 2	7,03 m ²
	<u>108,69 m²</u>
Terrasse 1 9,12 m ² /4	2,28 m ²
Terrasse 2 9,12 m ² /4	2,28 m ²
Gesamt	113,25 m²

Die Größe der Terrasse entspricht nicht den Gegebenheiten vor Ort.

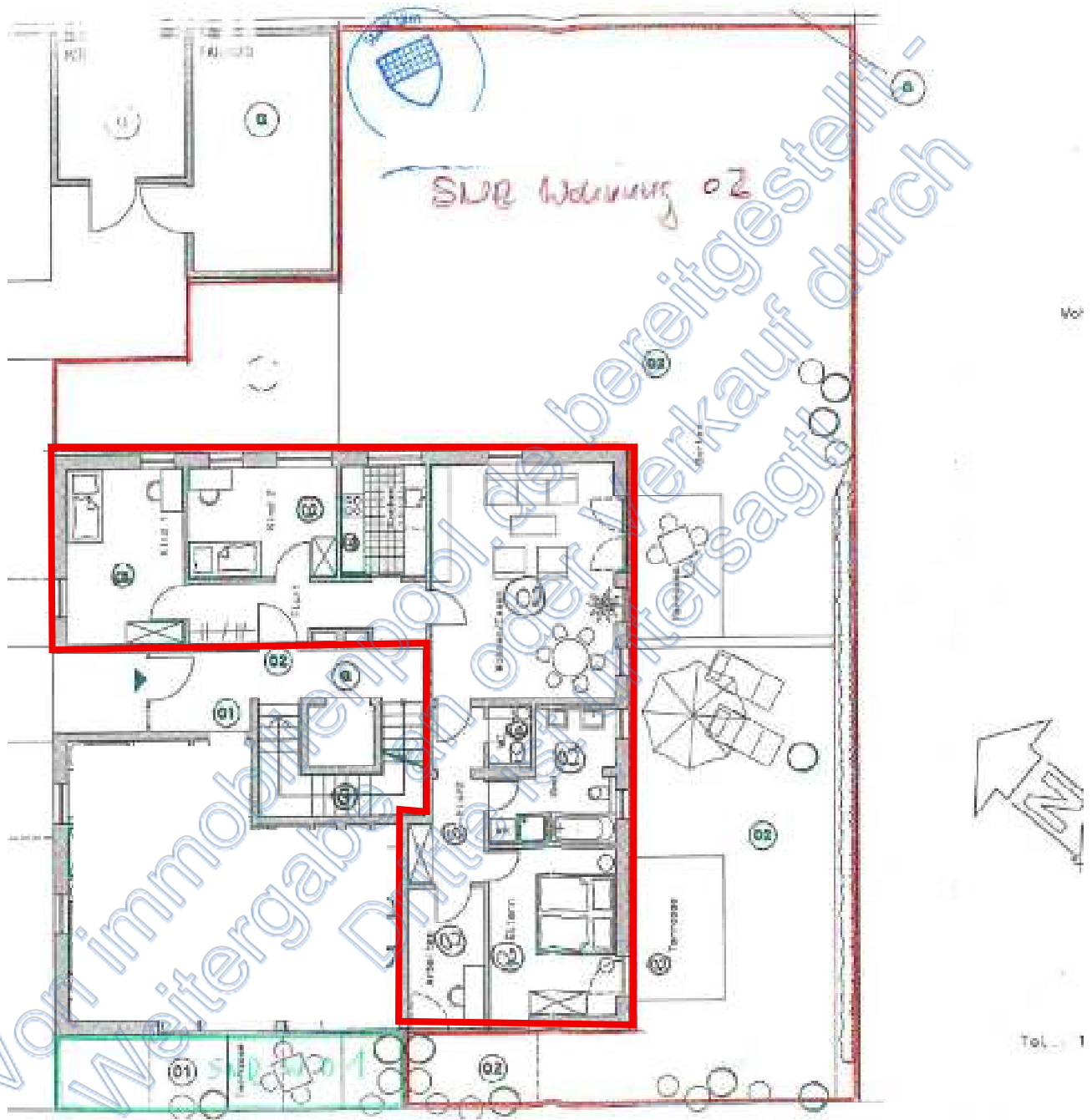
Die Terrasse hat ca. 70 m² und wird mit 25 % in der Wohnflächenberechnung angesetzt.

Somit ergibt sich:

Wohnen/Essen	=	28,90 m ²
Kind 1	=	13,74 m ²
Kind 2	=	11,12 m ²
Arbeiten	=	7,17 m ²
Eltern	=	14,44 m ²
Kochen	=	6,25 m ²
Bad	=	9,39 m ²
WC	=	1,66 m ²
Flur 1	=	8,99 m ²
Flur 2	=	7,03 m ²
Terrasse 1/4	=	17,50 m ²
Wohnfläche		126,19 m²

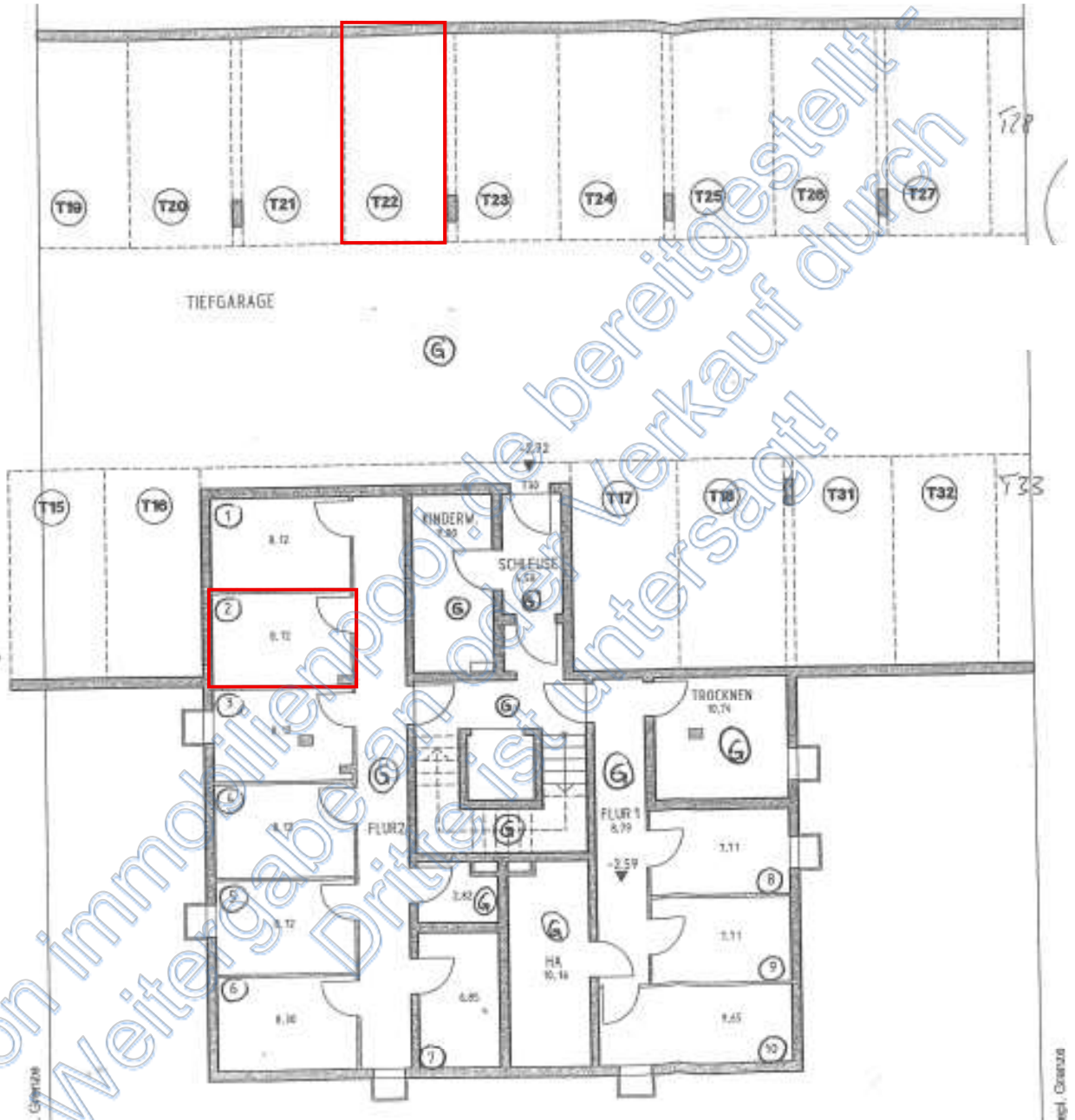
Anlage 6

Grundriss Wohnung mit Sondernutzungsrecht am Garten (nicht maßstäblich):



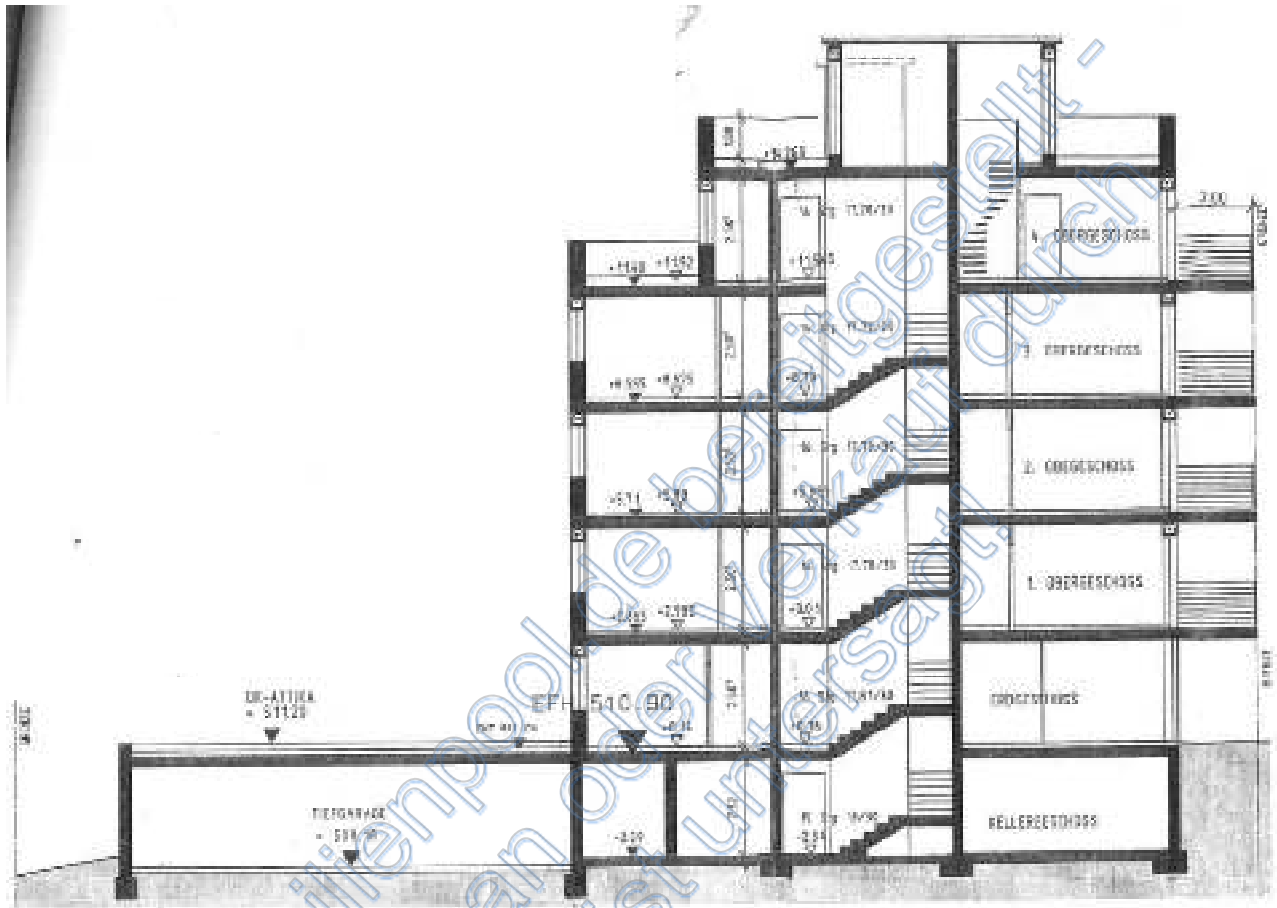
Anlage 6

Grundriss Untergeschoss (nicht maßstäblich):



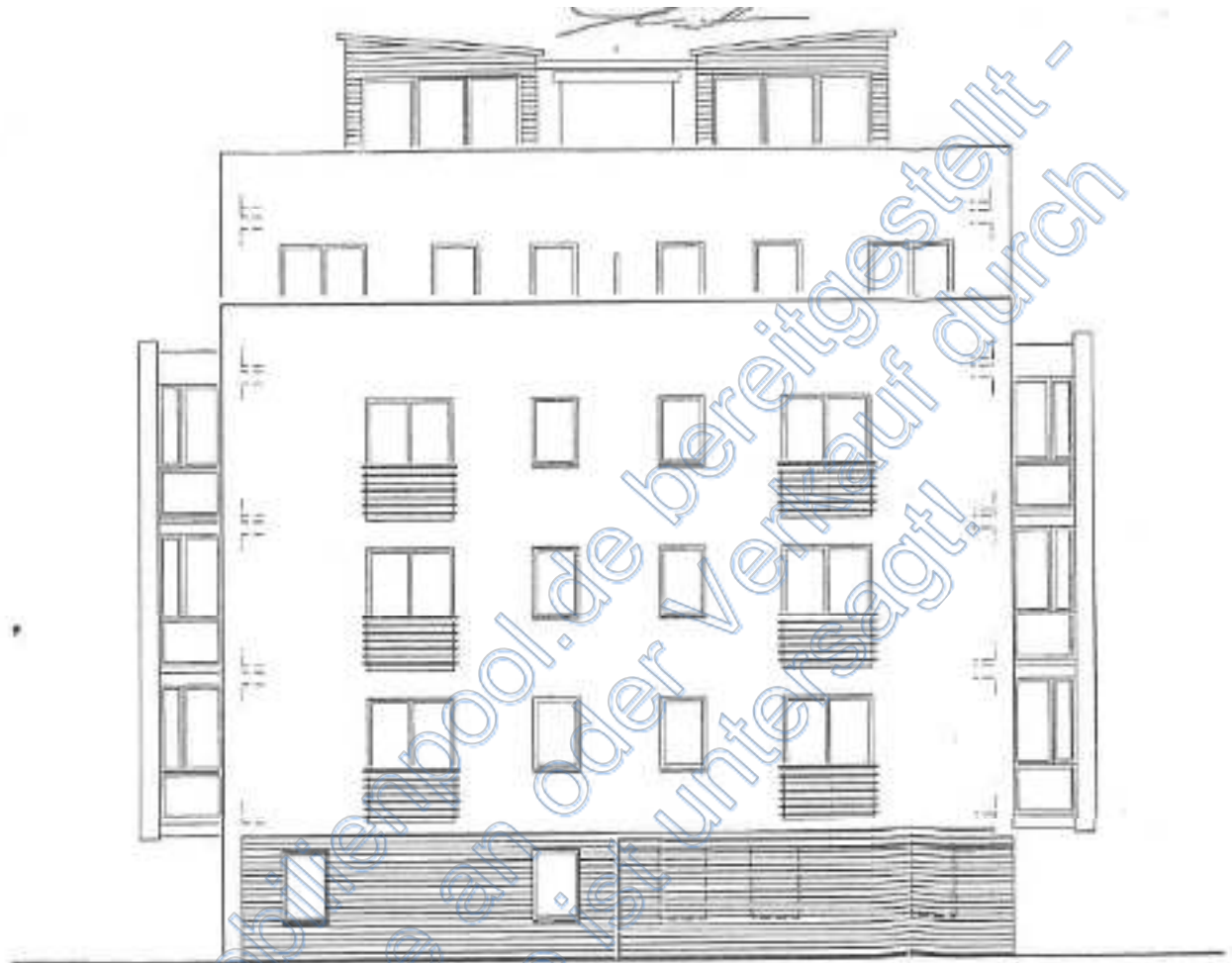
Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



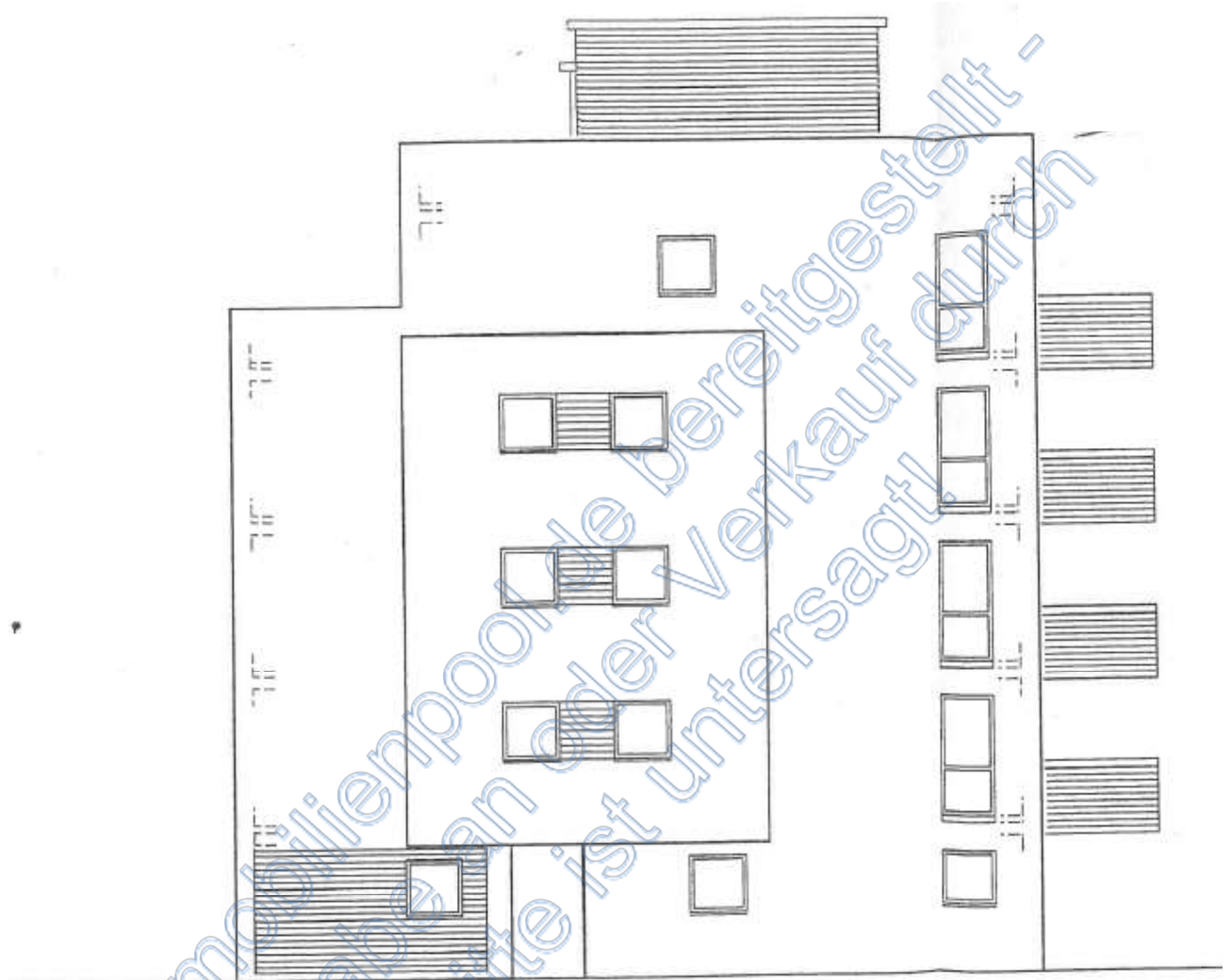
Anlage 6

Ansicht von Nordosten (nicht maßstäblich):



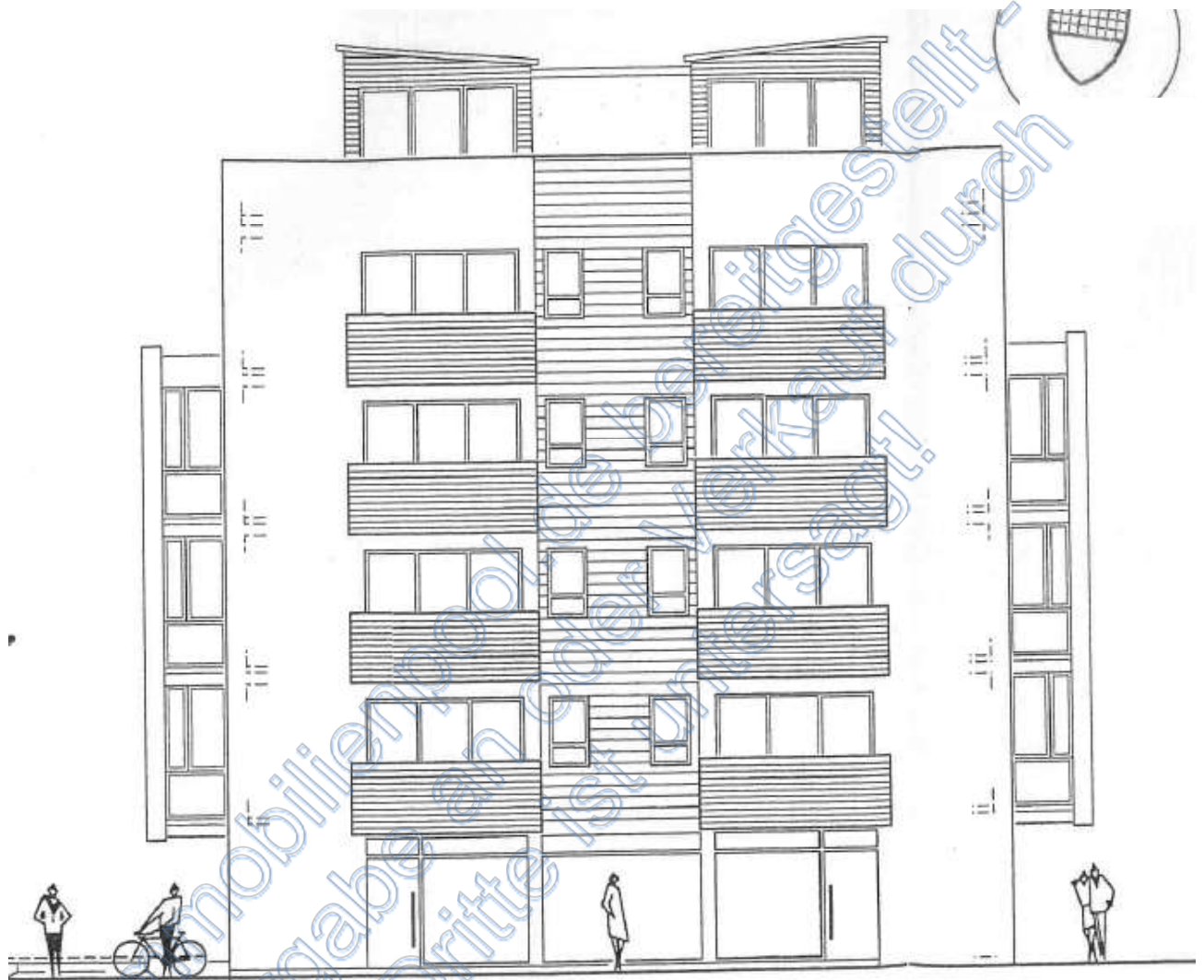
Anlage 6

Ansicht von Nordwesten (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Ansicht von Südwesten (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Altlastenkataster:

Flächen-Nr: 00091 - 000	
Altstandort: AS Römerstraße 120, Boelcke-Kaserne	Ulm, Ulm – Ulm, Stadt
Römerstraße	

Flächengröße: 70.082 m²

Flurstück: Ulm:Ulm u.a. 05268/000

Nutzung auf der Fläche: Kasernen (17.07.2001); allgemeines Wohngebiet (18.07.2001)

Planungsrechtliche Nutzung: Wohnbaufläche (W) Planung (22.02.2002)

Ursache:

Ursache / Branche	von	bis	Dauer
Kaserne	1930	1994	65 Jahre

Bewertung:

Bewertungsgegenstand: 1. Grundwasserleiter (Karst)

Wirkungspfad	Datum	r ₀	m ₀	m ₁	m ₁₁	m ₁₂	R ₁₂	BN	Handlungsbedarf - Kriterium
* Boden - Grundwasser	29.01.2010	3,6	0,4	0,8	0,8	1,3	1,2	2	B - Entsorgungsrelevanz (Beseitigung od. Verwertung)

Erläuterung: OU durch M+N im Jahr 1995, Tankausbau überwacht von Wassermüller im Jahr 1998

Art der Einwirkung: MKW / aliphatische Kohlenwasserstoffe

Bewertungsgegenstand:

Wirkungspfad	Datum	r ₀	m ₀	m ₁	m ₁₁	m ₁₂	R ₁₂	BN	Handlungsbedarf - Kriterium
Boden - Grundwasser	22.06.1995	4,0	0,6	1,0	1,3	1,0	3,1	1	B

Erläuterung:

Art der Einwirkung: nicht bekannt

Anlage 8

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-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig 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	Untergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl