

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. 5 im 2. OG
in 89073 Ulm,
Bessererstraße 17,
Flst. Nr. 476/3.



1. Überblick

Auftraggeberin: Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89007 Ulm

Aktenzeichen: 3 K 18/25

Auftragszweck: Zwangsversteigerungsverfahren
Raiffeisenbank Schwaben Mitte eG, vertreten d. d. Vorstände Helmut Graf und Matthias Kohl (betreibende Gläubigerin)
und
Land Baden-Württemberg, vertreten d. d. Finanzamt Ulm (betreibende Gläubigerin)
Gz.: 2888/280/13741 u.a. V005/01/00 – 17/23 Im SG 05/01
und
Bessererstraße 17, 89073 Ulm, vertreten d. d. Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft
(betreibende Gläubigerin)
gegen
(Schuldner)

Auftragsdatum: Mit Beschluss vom 11.08.2025 durch das Vollstreckungsgericht

Wertermittlungsstichtag: 17.09.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 17.09.2025, 11²⁰ Uhr

Auftragsnummer: 08 25 0111

Auftrag abgeschlossen: 03.02.2026

Ausfertigung: Original, Nr. ___ von 4

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	8
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	10
4.4	Erschließung	15
4.5	Nachbarbebauung	16
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	21
6.	Gesamtbeurteilung	22
6.1	Lagebeurteilung	22
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	22
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	22
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	22
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	22
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	22
7.	Wertermittlung	24
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
7.2	Vergleichswert	24
7.3	Ertragswertverfahren	26
8.	Verkehrswert / Marktwert	28
9.	Schlussbemerkung	29
10.	Anlagen	29

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, Flur, drei Schlafzimmern, Balkon und Kellerraum mit ca. 74 m² Wohnfläche in einem Wohn- und Geschäftshaus.

Zur Wohnung gehören 153/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet nahe der Ulmer Innenstadt in ordentlicher Lage.

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. 5: 254.000 €
Wert des Zubehörs (Küche): 3.000 €

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 ist auf dem Grundstück nicht 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: Hausverwaltung

Eine formale Bestellung wurde nicht vorgelegt. Die Höhe des Hausgeldes beträgt für die Wohnung seit August 2025 monatlich 304 €. Hierin sind 67,92 € Rücklagenzuführung enthalten.

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),

Antwort: Die Wohnung steht zum Stichtag leer.

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 24.03.2020 mit 189,2 kWh/m²a Endenergieverbrauch und 208,1 kWh/m²a Primärenergieverbrauch. Das Gebäude entspricht damit der Gebäudeklasse F gemäß Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013.

3.2 Allgemeines

- Auftraggeberin:** Amtsgericht Ulm
siehe Seite 1.
- Eigentümer:**
- Auftragserteilung:** Mit Beschluss vom 11.08.2025, eingegangen am 14.08.2025, durch das Vollstreckungsgericht.
- Auftragsinhalt:** Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
- Auftragszweck:** Zwangsversteigerung.
- Vollmacht:** Wurde erteilt mit Beschluss am 11.08.2025.
- Vom Gericht übergebene Unterlagen:**
- Beschluss vom 11.08.2025
 - Grundbuchauszug vom 11.04.2025.
- Von den Gläubigerinnen übergebene Unterlagen:**
- Exposé
 - Energieausweis
 - Grundriss der Wohnung
 - Jahresabrechnungen von 2022, 2023 und 2024
 - Wirtschaftspläne von 2023, 2024 und 2025
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2023 und 2024
 - Teilungserklärung inkl. Nachträgen
 - Wohnflächenberechnung.
- Von dem Schuldner übergebene Unterlagen:**
- Keine.
- 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:

153/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Bessererstraße 17, 89073 Ulm, Flst. Nr. 476/3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG. Der Wohnung ist ein Kellerraum im Untergeschoss zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

153/1.000 Miteigentumsanteile an dem nicht mit dem Sondereigentum verbundenen Grundstück Flst. Nr. 476.

153/1.000 Miteigentumsanteile an dem nicht mit dem Sondereigentum verbundenen Grundstück Flst. Nr. 477.

Wertermittlungsstichtag:

17.09.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

17.09.2025, 11²⁰ Uhr

Anwesend waren:

Herr Hausverwaltung,
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Wohnfläche wird aus der Wohnflächenberechnung und der Teilungserklärung 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 Altlasten und Baulasten
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Auszug des Wohnungsgrundbuchs Nr. 7882 vom 11.04.2025.

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.

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

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Sondereigentums:

Bessererstraße 17
89073 Ulm
Flst. Nr. 476/3, 476, 477.

Grundbuchstelle:

Amtsgericht Ulm
Wohnungsgrundbuch von Ulm
Nr. 7882.
Eine beglaubigte Kopie des Grundbuchs vom
11.04.2025 liegt auszugsweise und ohne
Abt. III als Anlage 7 Seite 38-40 in Kopie bei.

Eigentümer:

Grundstücksgrößen:

Flst. Nr. 476/3 ca. 188 m² davon 153/1.000
Miteigentumsanteile an dem Grundstück
Bessererstraße 17, 89073 Ulm
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 5 im 2. OG. Der Wohnung ist
ein Kellerraum im Untergeschoss zur alleini-
gen Nutzung zugeordnet.

Flst. Nr. 476 38 m²
davon 153/1.000 Miteigentumsanteile an
dem Grundstück Wildstraße, 89073 Ulm, Ge-
bäude- und Freifläche.

Flst. Nr. 477 47 m²
davon 153/1.000 Miteigentumsanteile an
dem Grundstück Wildstraße, 89073 Ulm,
Verkehrsfläche.

Besonderheiten:

Im Grundbuch im Bestandsverzeichnis und
in Abt. II wird auf Eintragungen im Servituten-
buch hingewiesen. Ferner ist die Zwangsver-
steigerung angeordnet. Siehe hierzu 4.3.5.1.

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. 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 einem der höchsten Kirchtürme 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 Sigmaringen 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. 103.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Der Großteil davon ist im verarbeitenden Gewerbe, gefolgt von dem Gesundheits- und Sozialwesen tätig.

Mit ca. 69.000 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 Ulm Rang 11 der 400 analysierten Landkreise und Kreisfreien Städte.

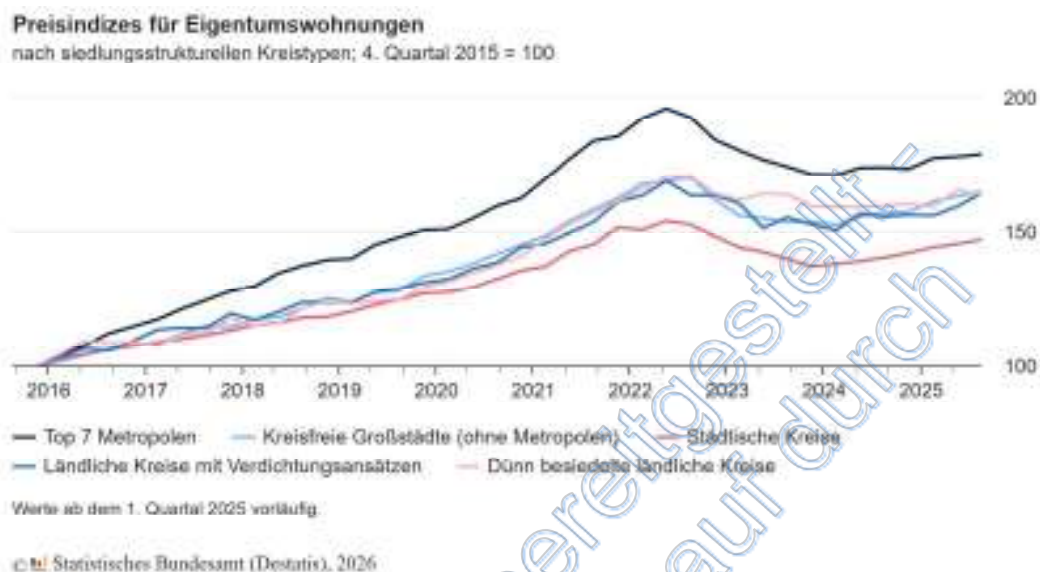
Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Ulm führt deutschlandweit beim aktuellen Status quo und entwickelt sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer überdurchschnittlichen 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:



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 zu bewertende Grundstück liegt nördlich der Ulmer Innenstadt. Die Stadtmitte ist fußläufig erreichbar. In der weiteren Umgebung befindet sich das Ulmer Theater, der Bahnhof sowie der Karlsplatz. Ansonsten wird das Erreichen der öffentlichen Einrichtungen durch Bus und Straßenbahn gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m westlich, der Hauptbahnhof ist in acht Gehminuten erreichbar.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Bewertungsobjekt hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, wie nachfolgender Lageplan zeigt:

Insgesamt haben die Grundstücke laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Boris BW) folgende Größe:

Flst. Nr. 476/3	188 m ²
Flst. Nr. 476	38 m ²
Flst. Nr. 477	47 m ²

Die Grundstücke sind annähernd eben (Quelle: Kartendienst des LUBW). 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 Mischgebiet, M, dargestellt.

Die Liegenschaft befindet sich im seit 07.04.1874 rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 111-2-06 „Bessererstraße“. Dort ist lediglich eine Baulinie entlang der Bessererstraße eingezeichnet. Ansonsten richten sich Bauvorhaben gem. § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Genauer ist laut Aussage der Stadt Ulm mit dem zuständigen Stadtplaner abzustimmen.

Ein Baugenehmigungsbescheid wurde nicht vorgelegt. Nachfolgend wird die baurechtliche 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.

Altlasten sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Allerdings sind diese Angaben 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. Hierbei wird insbesondere auf zur Bauzeit häufig verwendete Baustoffe – wie z.B. Asbest in Klebern, Bodenbelägen, Dacheindeckungen, Lüftungs- und Abflussrohren u.a. – verwiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber beim Ausbau – der nur von zertifizierten Firmen durchgeführt werden darf – Sondermüll dar, der gegenüber organischen Baustoffen Mehrkosten verursacht.

Im Baulastenverzeichnis sind laut Auskunft keine Eintragungen vorhanden.

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

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

Im Bestandsverzeichnis sind folgende, relevante Eintragungen vorhanden:

- 2 zu 1: Ein nicht mit dem Sondereigentum verbundener 153/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flst. Nr. 476, Wildstraße, Gebäude- und Freifläche, mit einer Fläche von 38 m².
- 3 zu 1: Ein nicht mit dem Sondereigentum verbundener 153/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flst. Nr. 477, Wildstraße, Verkehrsfläche, mit einer Fläche von 47 m².
- 4 zu 1: Betr. Wildstraße 8/2: Siehe Servitutenbuch, Band 42, S. 261 bzw. S. 207.
- 5 zu 1: Betr. Bessererstraße 17: Siehe Servitutenbuch, Band 41, S. 645 bzw. Band 42, S. 207.

In Abteilung II ist eingetragen:

1. Betr. Wildstraße 8/2: Siehe Servitutenbuch, Band 42, S. 261 bzw. die dort angegebenen Stellen betreffend gemeinschaftliche Dole mit den Gebäuden Wildstraße 4/1, 4/2, 6/1, 6/2, 8/1 und Bessererstraße 17, ferner das Recht des Eigentümers von Gebäude 8/1 Wildstraße ein Wasserleitungsrohr durch Gebäude 8/2 zu führen.
2. Betr. Bessererstraße 17: Siehe Servitutenbuch, Band 41, S. 645 bzw. Band 42, S. 207 betreffend gemeinschaftliche Dole mit den Gebäuden Wildstraße 4/1, 4/2, 6/1, 6/2, 8/1 und 8/2.
3. Gelöscht.
4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Einträge in den Servitutenbüchern werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

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 08.12.1970 mit der Urkunde Nr. 4878 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Diese wird durch den 1. und 2. Nachtrag vom 28.12.1970 bzw. 23.10.1972 abgeändert und ergänzt.

Der zu bewertenden Wohnung ist ein Miteigentumsanteil von 153/1.000 zugeordnet. Sie wird beschrieben als Wohnung im 2. Obergeschoss mit vier Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon und Keller- und Abstellraum im UG. Die Wohnfläche beträgt ca. 74 m².

Folgende wesentlichen Vereinbarungen sind in der Teilungserklärung getroffen, wobei auf diese verwiesen wird:

Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) bei Doppelfenstern die gesamten Innenfenster. Dagegen sind die Außenfenster gemeinschaftliches Eigentum. Einen etwaigen Glasschaden an den Außenfenstern der zum Sondereigentum gehörenden Räume hat der jeweilige Sondereigentümer ersatzlos zu tragen. Rollläden, Jalousien, Balkontüren bzw. Loggientüren und Wohnungsabschlusstüren sowie Balkone bzw. Loggien, deren Außenflächen und Ansichten jedoch nicht verändert werden dürfen,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume sich befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Gebrauch und Nutzen dienen,
- f) die Versorgungsleitungen und -einrichtungen für Strom, Wasser, Gas, Warmwasser von der Abzweigung ab gemeinsamer Leitung einschließlich der Hähne und Schalter,
- g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung,
- h) Heizkörper und Rohre der Zentralheizung ab gemeinsamer Leitung.

Nutzung

Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dieser kann die Zustimmung an Auflagen binden. Ohne Zustimmung des Verwalters darf in den Wohnungen jedoch eine Arzt- oder Zahnarztpraxis ausgeübt werden.

Veräußerung

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der im Sondereigentum stehenden Räume und Bestandteile hat jeder Wohnungseigentümer selbst zu

tragen. Instandhaltungskosten für den Neuanstrich bzw. Neuverputz der Außenfenster, Rollläden, Loggien, Balkone, Balkontüren, Loggientüren und Außenanstrich der Wohnungsabschlusstüren gehen zu Lasten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Genauer ist der Teilungserklärung und den Nachträgen zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

Die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 25.10.2023 und vom 12.06.2024 wurden vorgelegt. Folgende wesentliche Beschlüsse wurden gefasst:

Eigentümerversammlung 2023:

- Die Erneuerung der Fenster und Balkontüren in Höhe von 55.859,56 € wird beschlossen. Hiervon ausgeschlossen sind zwei Wohnungen. Diese Fenster wurden bereits auf eigene Kosten getauscht. Die Ausführung erfolgt nach der Zwangsversteigerung der zu bewertenden Wohnung. Zur Finanzierung werden 30.000 € der Erhaltungsrücklage entnommen. Die Restkosten werden auf die entsprechenden Miteigentumsanteile umgelegt. Die hier anfallenden Kosten werden in Kapitel 7.2.1.2 berücksichtigt.

Eigentümerversammlung 2024:

- Keine relevanten Beschlüsse.

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

4.3.5.4 Jahresabrechnungen

Die Jahresabrechnung für die Wohnung zeigt folgende Zahlen:

	01.04.2022 - 31.03.2023	01.04.2023 - 31.03.2024	01.04.2024 - 31.03.2025
Umlagefähige Kosten	2.924,40 €	2.281,10 €	2.244,77 €
€/m ² /Monat	3,36 €	2,62 €	2,58 €
Nicht umlagefähige Kosten	839,82 €	2.230,80 €	725,53 €
€/m ² /Monat	0,96 €	2,56 €	0,83 €
Summe der Kosten	3.764,22 €	4.511,90 €	2.970,30 €

Die Höhe des Hausgeldes (ohne Rücklagenanteil) und die Zuführung zur Erhaltungsrücklage betragen:

	01.04.2022 - 31.03.2023	01.04.2023 - 31.03.2024	01.04.2024 - 31.03.2025
Hausgeld	3.764,22 €	4.511,90 €	2.970,30 €
€/Monat	313,69 €	375,99 €	247,53 €
Rücklagenzuführung	815,03 €	815,03 €	815,03 €
€/Monat	67,92 €	64,34 €	64,34 €

Bei den Jahresabrechnungen werden die Kosten gemäß den Miteigentumsanteilen von 163,0054/1.000 für die Wohnung abgerechnet. Die hier aufgeführten

Miteigentumsanteile entsprechen nicht den Anteilen gemäß dem Grundbuch mit 153/1.000. Weshalb diese Differenz besteht, ist nicht bekannt.

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

4.3.5.5 Wirtschaftsplan

Die vorgelegten Wirtschaftspläne zeigen folgende Entwicklung:

	01.04.2023 - 31.03.2024	01.04.2024 - 31.03.2025	01.04.2025 - 31.03.2026
Hausgeld	3.890,46 €	2.287,71 €	2.288,61 €
€/Monat	324,21 €	190,64 €	190,72 €
Rücklagenzuführung	815,03 €	815,03 €	815,03 €
€/Monat	64,34 €	64,34 €	64,34 €

Die Erhaltungsrücklage am 01.04.2024 beträgt 54.195,87 Euro (SOLL-Bestand). Der IST-Bestand der Erhaltungsrücklage am 01.04.2024 beträgt 52.565,79 Euro. Die Differenz ergibt sich durch den Fehlbetrag in Höhe von 1.630,08 € durch die säumige Zahlung des Eigentümers der hier gegenständlichen Wohnung. Dadurch ergibt sich eine anteilige Ist-Rücklage für die Wohnung von 7.204,14 €. Durch den Austausch der Fenster wird die Instandhaltungsrücklage gemindert. Für zukünftige größere Maßnahmen ist daher mit Sonderumlagen zu rechnen.

4.3.5.6 Nutzung

Die Wohnung steht zum Bewertungsstichtag leer.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen festgestellt werden. Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über die öffentlich gewidmete „Wildstraße“ sowie von Osten über die „Bessererstraße“ 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 kostenerstattungsbeitragsfrei 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 teils Wohnnutzung und teils gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich ein Stellplatz. Dieser ist von der Straße aus mit einem Pkw nicht erreichbar. Die Zuwegung ist hierfür zu eng. 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 beauftragt
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, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss. In dem Gebäude befinden sich acht Wohneinheiten, hiervon wird eine Einheit als Tierarztpraxis genutzt. Im Untergeschoss befinden sich Kellerabstellräume sowie Allgemein- und Technikräume.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, Flur, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Balkon und Kellerraum mit ca. 74 m² Wohnfläche.

5.1.2 Baujahr und Modernisierungen

Der Energieausweis weist das Jahr 1900 als Baujahr aus. Vermutlich wurde das Gebäude im Krieg zerstört, sodass lediglich der Keller noch aus dieser Zeit stammt. Die Gebäudetypologie weist eher auf ein Baujahr um 1960-1970er Jahre hin. Genaueres hierzu ist nicht bekannt.

Folgende Modernisierungen aus den vergangenen Jahren sind augenscheinlich bekannt:

Gemeinschaftseigentum:

- Die Leitungen wurden teilweise im Anschlussbereich erneuert.
- Die Haustüre wurde erneuert.

Sondereigentum:

- Erneuerung des Bodenbelags.
- Einbau neuer Türen.
- Modernisierung des Bads und des WCs.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

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 aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht 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 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.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände und Decken wurden in massiven Baustoffen errichtet. Das Satteldach ist als Holzkonstruktion aufgestellt. Es ist mit Pfannen eingedeckt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt.

Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Titanzink ausgeführt.

5.2.3 Ausbau und Haustechnik

Ausbau Gemeinschaftseigentum

Türen: Haustüre: Aluminiumrahmentüre mit Isolierglas und feststehendem Glasseitenteil mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage.

Hintereingang: Aluminiumrahmentüre mit Glasfadenverbundglas.

Treppenhaus: zweiläufige Podesttreppe mit Betonwerksteinblockstufen, freitragend, und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf, Wände: verputzt mit wasserabweisendem Anstrich. Glasbausteine dienen zur Belichtung.

Keller: aufgemauerter Gewölbekeller, Boden: Estrich mit Farb-anstrich, Wände und Decken: verputzt und gestrichen. Die Kellerräume sind teils über Holzlattenwände voneinander abgetrennt.

Heizungsinstallation: Der Gasanschluss wird im KG ins Haus geführt. Dort befinden sich die Gasuhr und der Hauptabsperrschieber. Im Heizungskeller ist eine Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, mit Weishaupt-Brenner und Viessmann-Steuerung installiert. Ein Warmwasserspeicher, Fabrikat Viessmann, ist vorhanden.

Sanitärinstallation: Im KG wird der Wasseranschluss und -ablauf ins Gebäude geführt. Hier befinden sich Wasseruhren, Hauptabsperrventile, Druckmanometer, Vorfilter und

Dosieranlage, Fabrikat Grünbeck. Des Weiteren ist eine Hebeanlage für den Waschtisch eingebaut.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird in einem Kellerraum ins Gebäude geführt. Hier befinden sich auch die Panzersicherungen. Im Treppenhaus sind die Zählerkästen mit elektronischen Zählern und den Hauptsicherungen eingebaut.

Außenanlagen: Der Innenhof ist gepflastert. Die Hauszuleitungen haben eine ortsübliche Länge.

Ausbau Wohnung

Wandbekleidungen: verputzt oder gespachtelt, gestrichen, WC: bis ca. 1,20 m gefliest, darüber wie vor, Bad: bis ca. 2,00 m gefliest, darüber wie vor.

Deckenbekleidungen: verputzt oder gespachtelt, gestrichen, teils abgehängt mit integrierten Beleuchtungspots.

Bodenbeläge: Parkett, Laminat oder Vinyl, Bad und WC: Fliesen.

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung. Diese werden zeitnah erneuert.

Fensterbank: Innen: Naturstein.
Außen: Bleche.

Verschattung: im Mauerwerk integrierter Rollladenkasten mit manueller Bedienung.

Türen: Wohnungseingangstüre: lackierte Holztüre in Stahlwinkelzarge.
Zimmertüren: beschichtete Holztüren in Holzumfassungszarge.

Einbauküche: In der Küche befindet sich eine neuwertige Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank, Gefriertruhe, Einbauschränken und Dunstabzug.

Balkon: Die Wohnung verfügt über einen nach Osten ausgerichteten Balkon. Dieser hat einen Fliesenboden. Ein Stahlgeländer mit Beplankung dient als Absturzsicherung. Er ist vom Wohnzimmer über eine schwellenlose Holzschiebetüre erreichbar.

Heizungsinstallation: Blech- oder Gliederheizkörper mit Thermostatventilen.

Sanitärinstallation: Das Gäste-WC ist ausgestattet mit Standklosett mit Aufputzspülkasten und Waschtisch mit Kaltwasseranschluss. Es wird mechanisch be- und entlüftet.

Im Bad ist eine Duschwanne mit Glasspritzschutz und eine Badewanne mit je Handbrause und Einhandmischgarnitur sowie ein Waschtisch mit Einhandmischgarnitur installiert. Ein Handtuchheizkörper ist vorhanden.

Elektroinstallation: Im Flur ist eine Unterverteilung für die Wohnung mit Kipp- und Fehlerstromschalter sowie eine Gegensprechanlage eingebaut.

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. Folgende Mängel und Schäden wurden beim Ortstermin festgestellt:

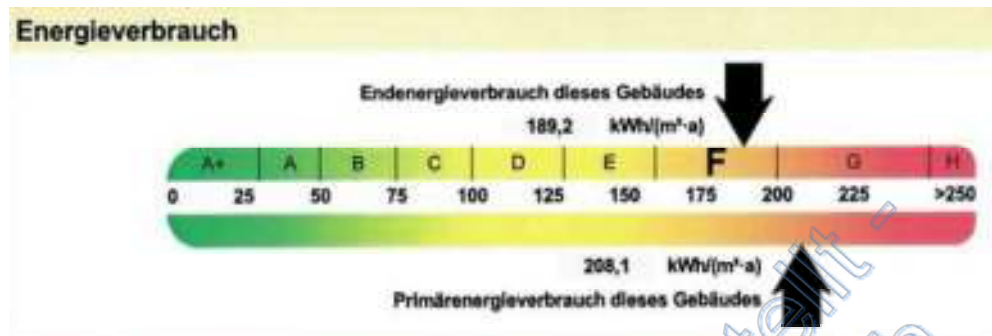
- Der Boden der Wohnung zeigt leichte Unebenheiten.
- Der Estrichboden im KG hat Farbabplatzungen.
- An den Wänden im KG sind bauzeittypische Feuchteschäden und Farbabplatzungen vorhanden.
- Im Sockelbereich der Außenfassade sind Putzabplatzungen durch Feuchtigkeitsschäden zu sehen. Graffiti-schmierereien sind vorhanden.
- Die Heizungsanlage hat ihre übliche technische Nutzungsdauer zeitnah erreicht bzw. bereits überschritten.

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.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 24.03.2020 vorgelegt. Bei diesem wird der Ausweis auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 189,2 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 208,1 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F. Zur Energieeinsparung und effizienteren Nutzung wird eine Dach- und Außen-dämmung, der Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung, ein Austausch des Wärmeerzeugers, eine Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung und eine solare Brauchwarmwasserbereitung empfohlen.



5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem instandgehaltenen und gepflegten Zustand. Einige Modernisierungen (insbesondere Fenster, Heizung) stehen in den nächsten Jahren an. Dabei ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

Die Wohnung ist instandgehalten, teils modernisiert und gepflegt. Der Grundriss und die Ausstattung der Wohnung sind gut. Die Räume sind ausreichend groß und hoch.

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

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

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

Die zentrale Mikrolage in der Nähe der Ulmer Innenstadt ist ebenfalls sehr gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt, Topografie, Erschließung und Ausnutzung sind sehr gut.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem gepflegten und instandgehaltenem Zustand. Die Raumaufteilung der Wohnung ist gut. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Norden und Osten ist ungünstig. Der Balkon ist ebenfalls nach Osten ausgerichtet.

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 und der Nachfrage am Immobilienmarkt 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 Baujahr wird 1970 angenommen.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Vergebene Punkte
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	---
Fenster und Außentüren**	2	2,0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	2,0
Bäder	2	2,0
Heizungsanlage	2	---
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
Vergebene Punkte	20	7,0

** nachfolgend wird von der Modernisierung der Fenster ausgegangen, da diese Maßnahme bereits beschlossen wurde.

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 7,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 36 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1981.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. Eigentumswohnungen werden bevorzugt im Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren wird durch ein Ertragswertverfahren plausibilisiert.

7.2 Vergleichswert

7.2.1 Direktes Vergleichsverfahren

7.2.1.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung

Der Unterzeichner hat Auskunft aus der Kaufpreissammlung verlangt. Der örtliche Gutachterausschuss kann 15 Vergleichsfälle mit den folgenden Kriterien zur Verfügung stellen:

Art:	Wohnungseigentum
Lage:	Bessererstraße mit entsprechender Umgebung
Baujahr:	1975 bis 1989
Wohnfläche:	60 bis 90 m ²
Zeitraum:	01/2024 bis Stichtag.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Zimmer	Fläche	Kaufpreis
1	05.01.2024	1989	1	3	75 m ²	3.217 €/m ²
2	06.03.2024	1985	1	4	78 m ²	3.526 €/m ²
3	29.07.2024	1986	1	3	70 m ²	3.304 €/m ²
4	21.08.2024	1988	1	3	72 m ²	4.185 €/m ²
5	02.12.2024	1986	1D	2	69 m ²	4.333 €/m ²
6	06.12.2024	1989	2	2	61 m ²	3.792 €/m ²
7	24.01.2025	1989	1	3	73 m ²	3.055 €/m ²
8	09.04.2025	1988	3	2	62 m ²	3.206 €/m ²
9	15.04.2025	1984	1	3	63 m ²	3.283 €/m ²
10	18.06.2025	1988	0	4	80 m ²	3.623 €/m ²
11	25.06.2025	1982	3	3	90 m ²	3.269 €/m ²

12	23.07.2025	1988	1	4	81 m ²	3.849 €/m ²
13	31.10.2025	1984	0	3	60 m ²	3.030 €/m ²
14	06.11.2025	1989	3	2	61 m ²	3.800 €/m ²
15	18.11.2025	1984	1	3	63 m ²	3.124 €/m ²
Mittelwert						3.506 €/m²
Median						3.304 €/m²
Standardabweichung						395 €/m²
Geringster Kaufpreis						3.030 €/m²
Höchster Kaufpreis						4.333 €/m²

Insgesamt zeigen die Kauffälle eine geringe Standardabweichung und somit eine hohe Aussagekraft. Die Vergleichbarkeit der Kauffälle hinsichtlich Baujahr, Größe und Kaufzeitpunkt ist ebenfalls gut, sodass der mittlere Vergleichswert in Höhe von 3.500 €/m² zum vorläufigen Vergleichswert führt.

7.2.1.2 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.

Austausch der Fenster

Da der Austausch der Fenster zum Teil über Sonderumlagen finanziert wird, wird diese Tatsache nachfolgend berücksichtigt. Der Austausch der Fenster, mit der Erhebung einer Sonderumlage, ist beschlossen, aber noch nicht abgeschlossen. Auf Basis der geschätzten Kosten und der voraussichtlichen Sonderumlage sowie unter Berücksichtigung laufender Kostensteigerungen, wird ein pauschaler Wertabschlag vorgenommen in Höhe von **5.000 €**.

7.2.1.3 Vergleichswertberechnung

Aus all den aufgeführten Tatsache sowie unter Berücksichtigung der Vergleichspreise, ergibt sich folgender Vergleichswert:

$$\text{Vorläufiger Vergleichswert} = 74 \text{ m}^2 \times 3.500 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 259.000 \text{ €}$$

$$\text{Abzüglich boG} = 259.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = \textbf{254.000 €}.$$

Dies entspricht einem Wert je Quadratmeter Wohnfläche von ca. 3.432 €/m².

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)
Mitte	bis 1969	12	2.770	2.370-3.160
Mitte	1970-1979	14	3.900	3.110-4.690
Oststadt	bis 1969	1	---	---
Oststadt	1970-1979	13	3.210	2.560-3.870
Weststadt	bis 1969	11	2.790	2.100-3.490
Weststadt	1970-1979	8	3.370	2.550-4.180

Die Werte aus dem Marktbericht bestätigen den Vergleichswert sehr gut.

7.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wird nachfolgend 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 = 7,72 bis 11,34 €/m², im Mittel 9,53 €/m²
Ansatz = 11,35 €/m² x 74 m² x 12 Mon. = 10.079 €.

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

Liegenschaftszinssatz: gem. Grundstücksmarktbericht Ulm = 0,80 - 2,80 %, i. M. 1,80 %.
Ansatz aufgrund guter Lager und des guten Zustands = 1,50 %.

Restnutzungsdauer: 36 Jahre, siehe Kapitel 6.6.

Barwertfaktor: BWF_{1,50 % / 36 Jahre} = 27,66

Bodenwert: Bodenrichtwert = Bodenwert = 770 €/m² (gemischte Baufläche mit 3-7 Vollgeschossen).

Grundstücksgröße:

Flst. Nr. 476/3 = 188 m²

Flst. Nr. 476 = 38 m²

Flst. Nr. 477 = 47 m²

Summe = 273 m²

Bodenwertanteil = 273 m² x 770 €/m² x 153/1000 = rd. 32.000 €.

BoG: Fensteraustausch = 5.000 € (siehe Kapitel 7.2.1.3).

7.3.2 Ertragswertberechnung

	Jahresrohertrag				
	840 € x	12 Mon.	=	10.079 €	
./. Bew.kosten	19,00% aus	10.079 €			1.915 €
=	Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./. Bewikos	=	8.164 €	
./. Bodenwertverzinsung	1,50% aus	32.000 €	=		480 €
=	Gebäudereinertrag		=	7.684 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

7.684 €	x	27,66	=	212.539 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwert				= 32.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				= 244.539 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
./. Austausch der Fenster			=	5.000 €
./. Rundung			=	461 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			=	240.000 €

Dies entspricht einem Ertragswert von 3.243 €/m². Der Ertragswert weicht damit um ca. 5,5 % vom Vergleichswert ab und bestätigt diesen damit gut.

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

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 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, Flur, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Balkon und Kellerraum mit ca. 74 m² Wohnfläche in einem Wohn- und Geschäftshaus.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 5** in 89073 Ulm, Bessererstraße 17 zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

254.000 €
zweihundertvierundfünfzigtausend 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.

Von immobilien.de bereinstellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

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, 03.02.2026



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

Das Gutachten umfasst 41 Seiten davon 12 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde 5-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 30-31
2. Berechnungen	Seite 32
3. Makrolage	Seite 33
4. Mikrolage	Seite 34
5. Lageplan	Seite 35-36
6. Pläne	Seite 37
7. Auszug aus dem Grundbuch	Seite 38-40
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 41

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 3 K 18/25:



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Treppenhaus



KG Flur



KG Fahrradabstellraum

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 3 K 18/25:



Flur



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche



Bad



WC



Wohnzimmer

Anlage 2

Wohnflächenberechnung zum Gutachten Az. 3 K 18/25:

Die Wohnfläche ergibt sich zum einen aus der Teilungserklärung, zum anderen aus der vorgelegten Berechnung des Architekten, wie nachfolgend dargestellt:

Bezeichnung	Maße	Fläche
Wohnen	3,50 x 3,85	= 13,48 m ²
Wohnen	5,03 x 3,85	= 19,37 m ²
Kind	2,16 x 3,85	= 8,30 m ²
Kind	2,20 x 3,85	= 8,47 m ²
Küche	2,22 x 3,85	= 8,53 m ²
Bad	2,81 x 2,05	= 5,75 m ²
WC	1,55 x 1,01	= 1,57 m ²
Flur	1,20 x 4,90 + 1,55 x 0,93	= 7,31 m ²
Balkon	1,20 x 3,36 x 0,50	= 2,02 m ²
Summe		74,78 m²

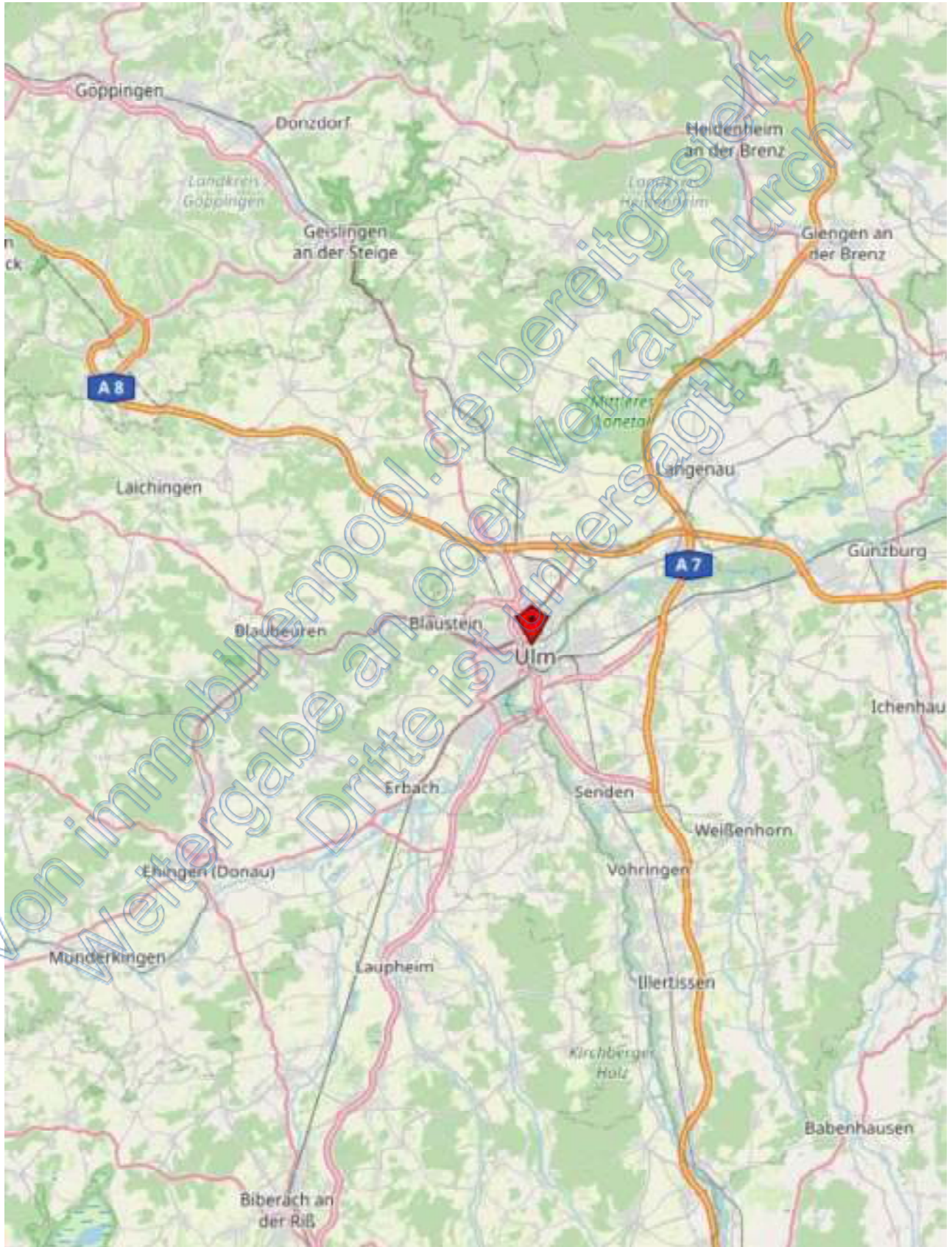
Die Berechnung wurde wie folgt mithilfe des Grundrisses (siehe Anlage 6, Seite 37) plausibilisiert:

1. Berechnung der Wohnfläche gemäß Grundrissplan

Eltern	3,50 x 3,85	=	13,48
Wohnen	5,03 x 3,85	=	19,37 m ²
Kind	2,16 x 3,85	=	8,30 m ²
Kind	2,20 x 3,85	=	8,47 m ²
Küche	2,22 x 3,85	=	8,53 m ²
Bad	2,81 x 2,05	=	5,75 m ²
WC	1,55 x 1,01	=	1,57 m ²
Flur	1,20 x 4,90 + 1,55 x 0,93	=	7,31 m ²
Summe		=	72,76 m²
Balkon zu 1/2	1,20 x 3,36 x 0,50	=	2,02 m ²
Wohnfläche			74,78 m²

Anlage 3

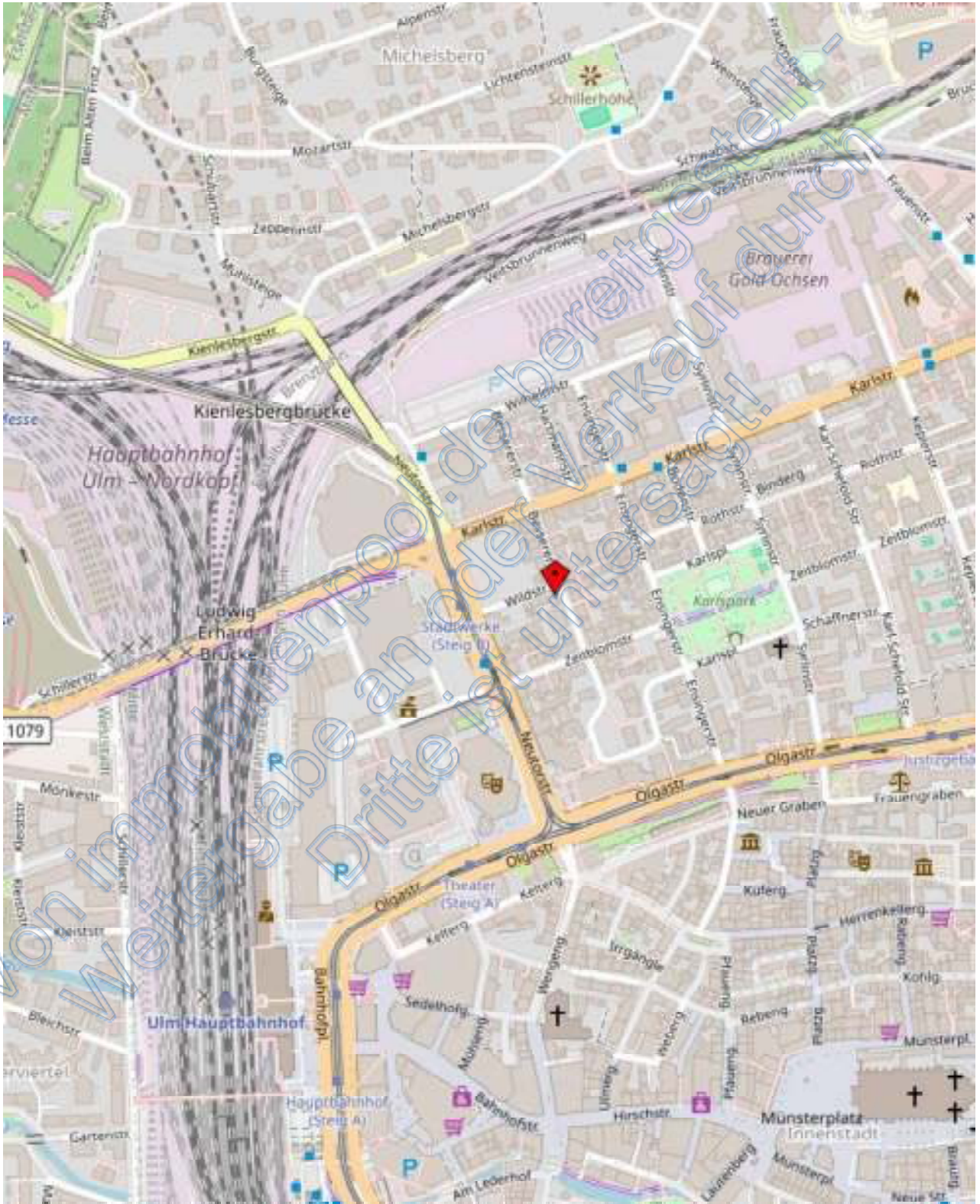
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

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

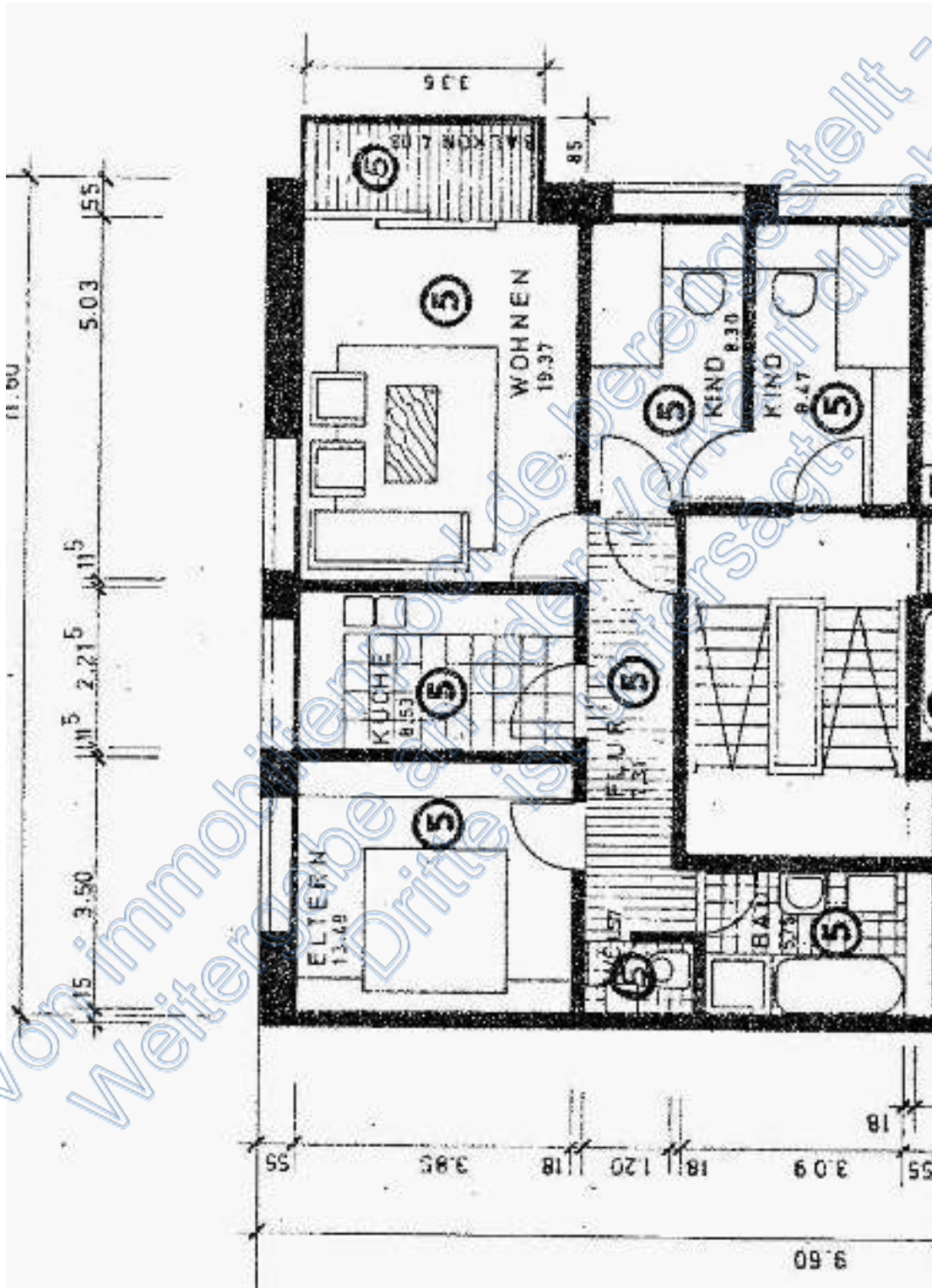
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

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

Anlage 6

Grundriss 2. Obergeschoss (nicht maßstäblich):



Der Grundriss entspricht nicht exakt den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Wand zwischen den Kinderzimmern ist nicht vorhanden. Des Weiteren ist der Eingang vom Treppenhaus in das Kinderzimmer verschlossen.

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Ulm	Ulm	Ulm	7882	1

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

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Ulm	Ulm	Ulm	7882	2

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

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Ulm	Ulm	Ulm	7882	1

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

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