

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten
25 02 15 UL

Verkehrswert

des Grundstücks Flst. 5347/6 + Anteil an Flst. 5347/10
Ochsensteige 12/7 u. a. in 89075 Ulm Eselsberg

BV 1 Flst. 5347/6 Reihemittelhaus 12/7
BV 2 zu 1 1/74 Anteil an der Tiefgaragenzufahrt Flst. 5347/10
Nutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. 24



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14 in 89073 Ulm
3 K 3/25

Eigentümer

Wertermittlungstichtag

21.03.2025

Verkehrswert BV 1 + BV 2 zu 1 Euro 510.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 6
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	7 - 8
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	9 - 17
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	9 - 13
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	14 - 17
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	18 - 23
	1. Reihemittelhaus	Seite	18 - 21
	2. Tiefgarage	Seite	22 - 23
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	24 - 26
VI	Wertermittlung	Seite	27 - 35
	1. Bodenwert	Seite	27 - 28
	2. Sachwert	Seite	29 - 32
	3. Einfacher Vergleichswert TG-Stellplatz	Seite	33
	4. Verkehrswert	Seite	34 - 35
VII	Objektfotos	Seite	36 - 66
VIII	Planunterlagen	Seite	67 - 84

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
3 K 3/25

Objekt

Reihenmittelhaus
BV 1 (Flst. 5347/6)
Ochsensteige 12/7
und
1/74 Anteil an der Tiefgaragenzufahrt
BV 2 zu 1 (Flst. 5347/10)
Ochsensteige
Nutzungsrecht an TG-Stellplatz Nr. 24
89075 Ulm Eselsberg

Eigentümer

- je Anteil ½ -

Mieter

Eigengenutzt von der Miteigentümerin
(Antragstellerin).

Quellenverzeichnis

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

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

Verwaltung Tiefgarage

UWS

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
Objektbetreuung und Bestandsmanagement
Neue Straße 104
89073 Ulm

Zuständig: Giuliana Lehr

Tel.: +49 731 20650-321

E-Mail: G.Lehr@uws-ulm.de

Eigentümer TG-Stellplätze Nach Angaben UWS

Die Eigentumsverhältnisse bzgl. der TG-Stellplätze sind für den Unterzeichner nicht klar nachvollziehbar und unplausibel.

Nach Auskunft von Frau _____ von der UWS, welche die Verwaltung der Tiefgarage organisiert, gehören die TG-Stellplätze der UWS.

Die Eigentümer der darüberliegenden Reihenhäuser haben lediglich

Nutzungsrechte an diesen TG-Stellplätzen.

Diese Nutzungsrechte sind in einem Belegungsplan jeweils mit einer Nr. eingetragen.

Dem hier betroffenen Eigentümer _____ ist von daher der **TG-Stellplatz Nr. 24** als Nutzungsrecht zugeordnet.

Es handle sich bei den Reihenhäusergrundstücken und dem Objekt aber nicht um eine Wohnungseigentümergemeinschaft.

Eigentümer TG-Stellplätze nach Dienstbarkeitsbestellung

Nach Studium der zugrunde liegenden **Dienstbarkeitsbestellung** vom **08.09.1995** ist diese Darstellung der UWS bzgl. der Eigentumsverhältnisse der Tiefgarage dem Unterzeichner so nicht 100 % plausibel, da hier unter Pkt. IV. 01 folgendes geregelt wird:

IV

Regelung bzgl. Flst. 5347/10

01. Das Grundstück Flst. 5347/10 dient als Zufahrt zu der angrenzenden Tiefgaragenanlage. Jeder Eigentümer eines Tiefgarageneinstellplatzes erwirbt einen Miteigentumsanteil von 1/74 an diesem Grundstück.

Im Umkehrschluss müsste dies heißen, dass wenn die UWS Eigentümer aller TG-Stellplätze 1 - 74 ist, sie auch gleichzeitig Eigentümer aller 74/74 Anteile am Zufahrtsflurstück 5347/10 sein müsste.

Dies ist aber nicht der Fall, da diese 74 Anteile nach Grundbuch tatsächlich je als BV 2 zu 1 den **Reihenhausgrundstücken zugeordnet** sind.

Durch diesen 1/74 Anteil am Zufahrtsflurstück 5347/10 hat ein Eigentümer gleichzeitig **Nutzungsrechte** an der Fahrgasse der Tiefgarage (Geh- und Fahrrecht) und Leitungsrechte in der Tiefgarage (s. Abt. II, Nr. 7) sowie eine **Kostentragungspflicht** für die Unterhaltung und Instandhaltung der Tiefgaragenanlage (Reallast Abt. II, Nr. 9).

Diese Reallast gilt übrigens zugunsten der Reihenhausgrundstücke, also auch zugunsten dem hier zu bewertenden Reihenmittelhausgrundstück 12/7 (Flst. 5347/6).

Resümee Eigentümer TG-Stellplätze

In der Dienstbarkeitsbestellung von 1995 wird die UWS noch als Eigentümer sämtlicher Grundstücke genannt wie folgt:

I.

Vorbemerkung

01.

- nachstehend „UWS“ genannt -

ist Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Ulm

Flst. 5347 bis 4347/10, 5348, 4349 bis 4349/5.

Die vorgenannten Grundstücke sind eingetragen im Grundbuch von Ulm für Söflingen Heft 3615 BV-Nr. 37 bis 54.

Dem Unterzeichner liegt nun aber kein Schriftstück vor in welchem die heutige Zuweisung der TG-Stellplätze beschrieben ist bzw. welcher TG-Stellplatz derzeit in welchem Eigentum steht.

Offensichtlich hat die UWS **Verwaltungsaufgaben** bzgl. der Tiefgarage.

Nach Abt. II, Nr. 11, 12, 13, 14 sind der UWS auch 4 Grunddienstbarkeiten (ausschließlich Nutzungsrechte) an den 4 TG-Stellplätzen 13, 14, 61 und 62 zugewiesen; was ja nicht sein müsste, wenn sie bereits Eigentümer aller Stellplätze sein soll.

Die Eigentümerfrage der TG-Stellplätze ist somit nach Auffassung des Unterzeichners rechtlich nicht eindeutig definiert und geklärt; lösen kann der Unterzeichner dieses eigentumsrechtliche Problem aber auch nicht.

Weiteres bzgl. der Tiefgarage siehe Kapitel „Tiefgarage“ bei Gebäudebeschreibung.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen einer Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objektbesichtigung

Am 21.03.2025 im Beisein von Frau .

Wertermittlungstichtag

21.03.2025

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Ulm

Gemeinde Ulm

Grundbuch von Ulm

Grundbuchheft-Nr. 72.218

Bestandsverzeichnis

BV lfd. Nr. 1

Flur 003 Karte SO 1059 Flst. 5347/6 1 a 21 qm
Ochsensteige 12/007
Gebäude- und Freifläche

BV lfd. Nr. 2 zu 1

1/74 Miteigentumsanteil an
Flur 003 Karte SO 1059 Flst. 5347/10 1 a 61 qm
Ochsensteige
Gebäude- und Freifläche

Bestand und Zuschreibungen

Zur lfd. Nr. 1

Aus Blatt 63615 BV-Nr. 43 übertragen am 01.09.2014.

Zur lfd. Nr. 2

Aus Blatt 63615 BV-Nr. 47 unter Buchung nach
§ 3 Abs. 4 GBO übertragen am 01.09.2014.

Grundstücksgröße Flst. 5347/6 1 a 21 qm
Flst. 5347/10 1 a 61 qm

Grundstücksqualität Bauland, Verkehrsfläche

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1, 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt
Ulm des Inhalts:

Die Errichtung und der Betrieb gewerblicher Anlagen
und Verkaufsstellen jeglicher Art und jeglichen
Umfangs ist nicht gestattet.

Eingetragen am 22. März 1994

Aus Grundbuch Ulm Blatt Nr. 63615 hierher
übertragen am 01.09.2014.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1, 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für

bestehend

in dem Recht auf Haltung von Leitungen und techni-
schen Einrichtungen zur Verteilung von Fernwärme
und warmem Brauchwasser.

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1,2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für

- bestehend in dem Recht

auf Haltung von technischen Einrichtungen betr.
Kabelfernsehen.

Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1,2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für

bestehend in dem Recht zur Anbringung von
Beleuchtungskörpern und Führung von Leitungen.

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für

bestehend in dem Recht auf -Haltung von technischen
Einrichtungen zum Betrieb der Tiefgarage -Benutzung
der Tiefgaragenfahrgassen zum Gehen und Fahren
Die Rechte haben untereinander Gleichrang.

Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 5347/7 betreffend Mitbenützung des Hauszuges und des Hauseingangspodestes.

Zu Nr. 2 bis 6:

Je unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.06.1994, UR Nr. 2806/1994, Notar , GA 63615/83.

Die Rechte Nr. 2 bis 6 haben untereinander jeweils Gleichrang, soweit sie das gleiche Grundstück belasten.

Je eingetragen am 20.10.1994.

Aus Grundbuch Ulm Blatt Nr. 63615 hierher übertragen am 01.09.2014.

Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 1

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 5347/10 - 1,61 a betreffend Mitbenützung der Fahrgasse in der Tiefgarage zum Gehen und Fahren und Haltung von Leitungen und technischen Einrichtungen in der Tiefgarage.
Hat gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 8.

Lfd. Nr. 8 zu BV Nr. 1

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 5342/2 betreffend Unterlassung der Bereitung von warmem Brauchwasser und Heizenergie.
Hat gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 7.

Lfd. Nr. 9 zu BV Nr. 2

Reallast für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 5347 bis 5347/10, 5348, 5349 bis 5349/5 -als Gesamtberechtigte - unter sich gleichrangig - betreffend Kostentragung für die Unterhaltung und Instandhaltung der Tiefgaragenanlage.

Lfd. Nr. 10 zu BV 2

Belastung des Miteigentumsanteils zugunsten der jeweiligen anderen Miteigentümer:

- a) Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist für dauernd ausgeschlossen.
- b) Die Benutzung und Verwaltung des Grundstücks ist geregelt.

Zu Nr. 7 bis 10:

Je unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08.09.1995, UR Nr. 3888/1995, Notar , GA 63615 Bl. 98.

Je eingetragen am 09.11.1995.

Aus Grundbuch Ulm Blatt Nr. 63615 hierher übertragen am 01.09.2014.

Lfd. Nr. 11 zu BV 1

Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die

betreffend

ausschließliche **Nutzung des Stellplatzes Nr. 13.**

Hat gleichen Rang mit Nr. 12, 13 und 14.

Bezug: Bewilligung vom 22.07.2014

(Notar , UR Nr. 2511/2014).

Eingetragen am 01.09.2014.

Lfd. Nr. 12 zu BV 1

Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die

, betreffend

ausschließliche **Nutzung des Stellplatzes Nr. 14.**

Hat gleichen Rang mit Nr. 11, 13 und 14.

Bezug: Bewilligung vom 22.07.2014

(Notar UR Nr. 2511/2014).

Eingetragen am 01.09.2014.

Lfd. Nr. 13 zu BV 1

Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die

, betreffend

ausschließliche **Nutzung des Stellplatzes Nr. 61.**

Hat gleichen Rang mit Nr. 11, 12 und 14.

Bezug: Bewilligung vom 22.07.2014

(Notar UR Nr. 2511/2014).

Eingetragen am 01.09.2014.

Lfd. Nr. 14 zu BV 1

Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die

betreffend

ausschließliche **Nutzung des Stellplatzes Nr. 62.**

Hat gleichen Rang mit Nr. 11, 12 und 13.

Bezug: Bewilligung vom 22.07.2014

(Notar , UR Nr. 2511/2014).

Eingetragen am 01.09.2014.

Lfd. Nr. 15 zu BV 1,2

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 23.01.2025 (3 K 3/25).

Eingetragen (ULM034/28/2025) am 05.02.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ulm sind keine Baulasten eingetragen.

Anmerkungen :

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

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

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

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

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

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich am Oberen Eselsberg in guter Wohnlage innerhalb einer Reihenhäuseranlage mit gemeinsamen Tiefgaragen.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

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

Fernverkehr

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

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

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

Flughafen Stuttgart oder Friedrichshafen.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte

Ca. 2 km.

Betreuung + Bildung

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

Freizeiteinrichtungen

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

Kulturelle Einrichtungen

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

Einkaufsmöglichkeiten

Alles was eine Großstadt bietet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück Flst. 5347/6 BV 1 ist mit einem Reihemittelhaus bebaut.
Im UG befindet sich ein Teil einer Tiefgarage mit insgesamt 74 Stellplätzen.

Das Grundstück Flst. 5347/10 BV 2 zu 1 ist eine befestigte Tiefgaragenzufahrt im Westen der Reihenhausanlage.

Umgebende Bebauung

Größtenteils Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,55
Geschlossene Bauweise

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Die gesamte Reihenhausanlage liegt in Südhanglage.

Das Reihemittelhausgrundstück 12/7 Flst. 5347/6 fällt von Norden nach Süden um ca. 2 Geschosse ab. (vom EG hinunter zum Gartengeschoss bis zum Gehweg vor dem UG (= Ebene Tiefgarage))

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.
Ruhige Wohnlage.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Reihenmittelhausgrundstück ist über einen öffentlichen Fußweg an die öffentliche Straße angeschlossen.

Der Hauszugang selbst ist gemeinschaftlich mit dem Nachbar-Reihenmittelhaus 12/8.

Hierzu gibt es ein gegenseitiges Mitbenutzungsrecht bzgl. des Hauszugangs und des Hauseingangspodestes (s. Grunddienstbarkeit Abt. II, Nr. 6).

Die Tiefgarage im UG wird über das gemeinschaftliche Zufahrtsflurstück 5347/10 erschlossen, welches an die öffentliche Straße angeschlossen ist.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße.

Gehwege zu den Reihenhauszeilen.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Fernwärme.

Gas vermutlich nicht vorhanden

(Angabe der Beteiligten).

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

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

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

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Gesamte Anlage

Bei der Reihenausanlage handelt es sich um 3 höhenversetzte Reihenhauszeilen mit einzelnen Grundstücksaufteilungen, jeweils mit mittigem versetztem Mehrfamilienhaus auf einem gemeinsamen Grundstück.

In der oberen und unteren Reihenhauszeile befindet sich je eine grundstücksübergreifende Tiefgarage im UG, die Zufahrten befinden sich jeweils westlich der Anlage.

Vor den Reihenhausgrundstücken befinden sich Fußwege, welche sich in der Mitte vor den Mehrfamilienhäusern zu einem Platz öffnen.

Nach Übersichtsplan (s. Plananhang) gehört auch der südliche Kopfbau noch zur gesamten Anlage dazu.

1. Reihenmittelhaus 12/7 auf Flst. 5437/6

Bauform Reihenmittelhaus

Das Reihenmittelhaus gliedert sich wie folgt:
(s. a. beigefügten Schnitt)

Untergeschoss (UG)

Teil einer Tiefgarage mit 74 Stellplätzen.

Im Süden Abstellraum (ohne Verbindung zum Gartengeschoss, nur von außen erreichbar).

Außen an der Betonaußenwand steiler Treppenaufgang zur Gartenterrasse des Gartengeschosses.

Gartengeschoss (GG)

Nach Süden belichtete Wohnräume mit einem Abstellraum im nördlichen Gebäudeteil.

Außen im Süden Gartenterrasse auf dem Dach der Tiefgarage und des Abstellraumes im UG.

Gartenterrasse mit Pergola und Stützen des Balkons vom Eingangsgeschoss.

Eingangsgeschoss (EG)

Wohnräume mit Balkon nach Süden.

Außen im Norden beim Fußweg überdachter Eingang und umschlossener Vorhof.

Obergeschoss (OG)

Schlafräume mit Treppenaufgang zum Dachaufbau

Dachgeschoss (DG)

Kleiner Dachaufbau mit Treppenabgang und Geräteabstellraum.

Auf dem Dach befestigte Dachterrasse mit überdachtem Sitzplatz.

Art der Baulichkeit	Massivbauweise.
Bruttogrundfläche	Reihenmittelhaus über der Tiefgarage ca. 180 qm Abstellraum UG ca. 15 qm.
Baujahr	Ca. 1992 – 1995 angenommen.
Renovierungen	<u>2014 - 2022</u> Einbauküche 2016. Neue Fenster 3-fach isoliert 2017. Komplett neue Boden-, Wand- und Deckenbeläge. Neue Holzstufen auf der Treppe + Glas/Stahlgeländer. Heizkörper Wohnbereich UG + EG erneuert. Waschküche modernisiert. Hauseingangstür erneuert. Badmodernisierung UG ca. 2021. Ausbau Kellerraum hinter der Tiefgarage.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm).
Restnutzungsdauer	51 Jahre. (Berechnung der Restnutzungsdauer s. Sachwert)
Derzeitige Nutzung	Eigengenutzt von der Miteigentümerin.
Bauzustand	Dem Baualter und vorgenommenen Renovierungen gemäßer ordentlicher und sehr gepflegter Zustand..
Sichtbare Bauschäden	Gravierende Bauschäden sind keine ersichtlich.

Baubeschreibung	Außenwände	Massiv verputzt.
	Innenwände	Massiv verputzt.
	Dachkonstruktion	Flachdächer als Warmdächer.
	Dachdeckung	Vermutlich Bitumenabdichtung mit Terrassenausbildungen. Pergola und Überdachungen auf den Dächern.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken.
	Geschosstreppen	Massive Treppe mit aufgesetzten Holzstufen.
	Fassade	Putz gestrichen, baujahres- gemäßer Wärmeschutz.
	Fenster	3-fach isolierverglaste Kunststoff- fenster von 2017 mit PVC- Rollläden.
	Besondere Bauteile	Vorhof mit Betonmauern. Betonierte steile Außentreppe zum Gartengeschoss im Süden. Aufgeständerter Balkon aus Stahl- konstruktion südlich vorm EG mit Überdachung aus Wellplatten. Pergola auf der Gartenterrasse. Überdachter Sitzplatz auf der Dachterrasse. Geländer auf den Dachterrassen. Abstellraum UG.

Außenanlage

Vor dem Haus im Eingangsgeschoss befestigter Hauszugang und Hof mit Betonplattenbelag. Hof umschlossen mit Betonwänden.

Hinter dem Haus im Gartengeschoss Gartenterrasse mit Begrünung, Pflanzecken mit gemauerten Umrandungen, teilüberdacht mit Balkon im EG, Pergola, befestigtem Terrassenplatz mit Weg aus gebrochenen Natursteinplatten zum Tor im Süden, wo sich der Treppenabgang befindet. Seitliche Sichtschutzwände aus Beton.

Ausgang zum südlichen Fußgängerweg und zum Abstellraum im UG über diese steile betonierte Außentreppe.

Technische Installationen Heizung

Zentralheizung über Fernwärme gespeist
(s. auch Grunddienstbarkeiten).

Elektroinstallation

Ursprüngliche Installation unter Putz, vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden.

Sanitärinstallation

Erneuerung Bad im UG.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

2. Tiefgarage

Allgemein

Unter der Reihenhausanlage einschließlich der Gartenterrassen befindet sich im Untergeschoss eine grundstücksübergreifende Tiefgarage in massiver Stahlbetonweise mit insgesamt 74 TG-Stellplätzen.

Die Einfahrt befindet sich westlich der Reihenhausanlage auf dem asphaltiertem Flst. 5347/10, welches anteilmäßig auf die einzelnen Hausgrundstücke aufgeteilt ist.

Für das Reihennittelhaus 12/7 (BV 1) besteht ein 1/74 Miteigentumsanteil an dieser TG-Zufahrt.

Beschrieb nach Dienstbarkeitsvertrag

02. Auf den vorgenannten (Reihenhäuser) Grundstücken werden überwiegend Reihenhäuser gebaut. Unter diesen Grundstücken befinden sich eine Tiefgaragenanlage mit 74 Kfz.-Einstellplätzen, wobei sich unter jedem Reihenhausgrundstück Flst. 5347 bis /9 und 5349 bis /5 je vier Stellplätze befinden, die übrigen unter Flst. 4348.

Die Tiefgaragenanlage wird angefahren über das Grundstück Flst. 5347/10. Die Toranlage zu der Tiefgaragenanlage befindet sich auf Flst. 5347.

Rechte für Flst. 5347/10

II.

Einräumung weiterer Geh- und Fahrrechte u.a.

01. Der Eigentümer der Grundstücke Flst. 5347 bis 5347/9, 5348 und 5349 bis 5349/5 räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Zufahrtsgrundstückes

*Flst. 5347/10 Ochsensteige,
Gebäude- u. Freifläche, 161 qm*

das Recht ein:

a) die Fahrgasse in der Tiefgaragenanlage, soweit sie sich auf den dienenden Grundstücken befindet, zum Gehen und Fahren mitzubenutzen,

b) alle Leitungen und technischen Einrichtungen, insbesondere Beleuchtung samt erforderlichen Stromleitungen und Notbeleuchtung für die Tiefgarage, auf den dienenden Grundstücken zu halten und zu haben und die dienenden Grundstücke im Einzelfall zu betreten, soweit dies erforderlich ist, um Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen vorzunehmen.

Pflichten für Flst. 5347/10

III. Kostentragungspflicht

01. Der bzw. die Eigentümer von Flst.5347/10 sind verpflichtet, entsprechend ihrer Miteigentumsanteile an diesem Grundstück **alle Kosten** für die **Unterhaltung** und **Instandhaltung** der **gemeinsam genutzten Teile der Tiefgaragenanlage** (insbesondere Toranlage, Fahrgasse, Beleuchtungsanlage, Ausgänge und Notausgänge, Innenanstrich und Beschichtung der Decken und Wände, soweit sie nicht zur Umfassung einzelner Garagenboxen dienen), zu tragen. Gleiches gilt für die Kosten von evtl. Erneuerungen der vorgenannten Einrichtungen.

In gleicher Weise tragen der bzw. die Eigentümer von Flst.5347/10 **alle Bewirtschaftungskosten für die Tiefgarage**, insbesondere Reinigung und Beleuchtung.

Regelungen bzgl. Flst. 5437/10

IV. Regelung bzgl. Flst. 5347/10

01. Das Grundstück Flst.5347/10 dient als Zufahrt zu der angrenzenden Tiefgaragenanlage. Jeder Eigentümer eines Tiefgarageneinstellplatzes erwirbt einen Miteigentumsanteil von 1/74 an diesem Grundstück.

Dadurch ist gewährleistet, daß jeder Eigentümer an einem Stellplatz auch **Mitberechtigter** der vorstehend zugunsten von Flst.5347/10 eingeräumten **Rechte** wird. Mehreren Miteigentümern an Flst.5347/10 stehen die eingeräumten Rechte je einzeln zu.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im:

GG (unter dem EG liegendes und nach Süden belichtetes Gartengeschoss) mit Gartenterrasse auf dem Tiefgaragendach

EG (Eingangsgeschoss) mit Balkon

OG (Obergeschoss über dem EG)

DG (Dachaufbau mit Treppenabgang und Geräteraum) mit Dachterrasse und überdachtem Sitzplatz.

UG Zusätzlicher Abstellraum im Untergeschoss neben der Tiefgarage (nur von außen zugänglich über den Weg vor dem UG (unterhalb vom Gartengeschoss) und dem Treppenabgang von der Gartenterrasse, s. a, Fotos).

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Unterlagen des Baugesuchs sind folgende Wohn- und Nutzflächen vorhanden:

Wohnfläche Gartengeschoss (GG) (überdachte Terrasse $\frac{1}{4}$)	ca. 46,5 qm
--	-------------

Wohnfläche Eingangsgeschoss (EG) (Balkon $\frac{1}{2}$)	ca. 45,5 qm
---	-------------

Wohnfläche Obergeschoss	ca. 42,0 qm
-------------------------	-------------

Gesamte Wohnfläche GG, EG, OG	ca. 134,0 qm
--------------------------------------	---------------------

Nutzfläche Abstellraum Untergeschoss	ca. 12,0 qm
--------------------------------------	-------------

Nutzfläche Geräteraum Dachaufbau	ca. 2,0 qm
----------------------------------	------------

Summe Nutzfläche UG + DG	ca. 14,0 qm
--------------------------	-------------

Gesamte Wohn- und Nutzfläche	ca. 148,0 qm
-------------------------------------	---------------------

Anzahl der Zimmer

Untergeschoss (gleiches Niveau wie Tiefgarage)

1 Abstellraum (liegt unter dem Gartengeschoss bei der Außentreppe, Zugang nur von außen über den Weg im Süden entlang der Betonwand vom UG, s. a. Fotos)

Gartengeschoss

1 Abstellraum (Keller)
1 Bad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
1 Wohnraum mit Bar/Theke
1 teilüberdachte Terrasse mit Begrünung, Pergola und hinterem steilen Treppenabgang

Eingangsgeschoss

1 Eingang mit Flur und Treppenabgang
1 Esszimmer
1 Küche, offen zum Esszimmer, Durchreiche zum Wohnzimmer
1 Wohnzimmer mit Treppenaufgang, offen zum Flur
1 überdachter Balkon nach Süden

Obergeschoss

1 Flur mit Treppenhaus
1 Bad mit Badewanne und 2 Handwaschbecken
1 WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
1 Schlafzimmer nach Norden
2 schmale Kinderzimmer nach Süden

Dachgeschoss (Dachaufbau und Flachdachbereich)

1 Treppenabgang
1 kleiner Geräteabstellraum
1 große Dachterrasse mit überdachtem Sitzplatz

Vermietungssituation

Eigengenutzt.

Grundrissgestaltung

Schmaler Reihennittelhausstandard, unten Wohnen, oben Schlafen.

Allerdings mit zusätzlichem Wohnraum im belichteten Gartengeschoss unter dem EG und schöner Dachterrasse auf dem Flachdach mit Münsterblick.

Belichtung

Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden und Süden.

Ausstattungsstandard

Böden, UG Wohnen mit Holzparkett mit Vinyl, Bad Fliesen, Abstellraum Laminat.
EG Wohnen Holzparkett, Rest Vinyl.
OG Bad Fliesen, Rest Laminat.

Gesamteindruck

Sehr gut.

Vermietbarkeit

Sehr gut.

**Verkäuflichkeit
des Gesamtobjekts**

Sehr gut.

Tiefgaragenstellplätze

Lt. Belegungsplan von der UWS (Verwalter der Immobilie und nach eigener Angabe Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze) ist dem Eigentümer des hier zu bewertenden Reihemittelhausgrundstückes das **Nutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 24** zugeordnet.

Welchem Flurstück **genau** das Nutzungsrecht zugeordnet ist

(in Verbindung mit dem Anteil an der TG-Zufahrt Flst. 5347/10

oder

in Verbindung mit Reihemittelhausgrundstück 12/7 Flst. 5347/6)

ist an dieser Stelle nicht klärbar/genau definiert

(s. auch Kapitel Eigentümer TG-Stellplätze Seite 4 – 5).

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan wurde dem Baugesuch entnommen und ist kein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt, sondern dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch wie folgt:

BV 1	Flst. 5347/6	Ochsensteige 12/7	1 a 21 qm
BV 2 zu 1	Flst. 5347/10	Ochsensteige	1 a 61 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte in BORIS BW von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2023 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet für Wohnbauflächen (Zone 8450 4400, Bereich Söflinger Weinberge) wie folgt:

BRW bis 2 Vollgeschosse € 510,00/qm

BRW von 3 - 7 Vollgeschosse € 650,00/qm

Das zu bewertende Grundstück ist einschließlich dem belichten Untergeschoss 3-geschossig bebaut und aufgrund der wenigen Außenflächen grundsätzlich baulich sehr gut ausgenutzt, insofern ist der Bodenrichtwert von € 650,00/qm maßgeblich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird deshalb ein Bodenpreis von **€ 650,00/qm** für BV 1 + 2 für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

Reihenmittelhaus-Grundstück Flst. 5347/6 BV 1

121 qm x € 650,00/qm = € 78.650,00

Bodenwert Flst. 5347/6 BV 1 gerundet € 78.500,00

Tiefgaragenzufahrt-Grundstück Flst. 5347/10 BV 2 zu 1

161 qm x € 650,00/qm = € 104.650,00

Anteil 1/74 = € 1.414,19

Bodenwertanteil an Flst. 5347/10 BV 2 zu 1 gerundet € 1.500,00

Gesamter Bodenwert BV 1 und BV 2 zu 1 € 80.000,00

2. Sachwertermittlung

2.0 Daten zur Sachwertermittlung

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex 184,4 (2010 = 100) 4. Quartal 2024 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Objekte beträgt gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Reihenmittelhaus ca. 180 qm

Abstellraum UG ca. 15 qm

Normalherstellungskosten, Gebäudetyp + Gebäudestandard

Reihenmittelhaus

Den Gebäudetyp 3-geschossig mit Flachdach gibt es in den Normalherstellungstabellen nicht.

Aus diesem Grund wird hilfsweise der Gebäudetyp 3.33 (Reihenmittelhaus, 2-geschossig, kein UG, Flachdach) zugrunde gelegt.

Gebäudetyp 3.33 (kein UG, EG, OG, Flachdach, Reihenmittelhaus)

Standardstufe 2 ca. 10 %, Standardstufe 3 ca. 58 %, Standardstufe 4 ca. 32 %

Normalherstellungskosten 2010 **Reihenmittelhaus** € 925,00/qm BGF

Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

Das Nutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 24 wird über den **Vergleichspreis** nach **Grundstücksmarktbericht Ulm** als pauschaler Wertzuschlag berücksichtigt.

2.1 Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungsrad

(Anrechnung je nach Umfang und Baujahr):

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	0,0
Fenster (neu 2017) + Außentür	2,0	2,0
Leitungssysteme	2,0	0,0
Heizungsanlage (neue Heizkörper UG)	2,0	0,5
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bäder (Bad im GG neu 2021)	2,0	1,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen	2,0	1,5
Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		5,0 Punkte

5,0 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Wertermittlungsjahr 2025

. /. Baujahr 1995 (Fertigstellung angenommen)

Gebäudealter **30 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von **5,0 Punkten** und bei **30 Jahre** Gebäudealter

Bei 4 Punkten 30 Jahre Alter = 50 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 8 Punkten 30 Jahre Alter = 53 Jahre Restnutzungsdauer

5 Punkte und 30 Jahre Alter = $(1 \times 3) : 4 = 0,75 + 50 = 50,75$ Jahre Restnutzungsdauer

Gemittelte Restnutzungsdauer

51 Jahre

2.2 Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Reihenmittelhaus in €/qm BGF	€	925,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{925,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	= €	1.705,70
Normalherstellungskosten 2021 Reihenmittelhaus gerundet	€	1.706,00
Normalherstellungskosten Reihenmittelhaus 180 qm x 1.706,00/qm	= €	307.080,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Außentreppe zum GG psch.	€	4.000,00
- Betonmauer Vorhof psch.	€	4.000,00
- Sichtschutzwände Gartenterrasse 1/2	€	2.000,00
- Balkon im Süden mit Dach psch.	€	8.000,00
- Pergola + Überdachung auf Flachdach	€	5.000,00
- Geländer Dachterrassen	€	4.000,00
- Ausgebauter Abstellraum UG 15 qm x € 800,00/qm	€	12.000,00
Summe besondere Bauteile	+ = €	39.000,00
Zwischensumme	€	346.080,00
+ Außenanlagen psch. ca. 3 %	+ = €	10.000,00
Neuwert	€	356.080,00
. / . techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1995 (Fertigstellung), vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 51 Jahren = 36,25 %		
	- = €	129.079,00
Bauzeitwert	€	227.001,00
Bauzeitwert Reihenmittelhaus gerundet	€	227.000,00

Übertrag Bauzeitwert Reihemittelhaus € 227.000,00

+ gesamter Bodenwert + = € 80.000,00

Vorläufiger Sachwert € 307.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den
aktuellen Grundstücksmarktbericht Ulm 2024 (Daten aus 2023)

Sachwertfaktor für nicht freistehende Einfamilienhäuser
Bereich I Durchschnittswert

Vorläufiger Sachwert € 307.000,00 =

Sachwertfaktor ca. 1,60 = Marktzuschlag ca. + 60 %

Abschlag für konjunkturelle Lage - 5 %
(Preisnachlässe bis 2025)

Zuschlag für Dachterrasse mit
schönem Ausblick + 5 %

Objektspezifischer Marktzuschlag + 60 % + = € 184.000,00

Marktangepasster Sachwert ohne Berücksichtigung der
besonderen bautechnischen Merkmale € 491.000,00

Berücksichtigung der besonderen bautechnischen Merkmale

. / . Wertabschlag wegen Reparaturanlauf, keiner - = € 0,00

Sachwert € 491.000,00

+ Wertzuschlag für Nutzungsrecht am TG-Stellplatz psch. s. 3. + = € 20.000,00

Gesamter Sachwert BV 1 + 2 zu 1 € 511.000,00

3. Einfacher Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

Nach der Tabelle Durchschnittspreise für Garagen, TG-Stellplätze und Stellplätze im Freien im Ulmer Grundstücksmarktbericht 2024 sind folgende Preise für Tiefgaragen-Stellplätze bei Wiederverkauf angegeben:

Stadtteil Eselsberg Tiefgaragenpreise

Mittelwert € 18.700,00

Spanne € 15.000,00 - € 30.000,00

Einschätzung Vergleichswert Garage

Aufgrund der Größe (normal), des Alters (1995) und der Lage der vorhandenen Garage am Eselsberg wird folgender Wert als realistische Größenordnung angesehen:

Einfacher Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

€ 20.000,00

4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein mit einem

Reihenmittelhaus 12/7 und Tiefgaragenanteil bebautes Grundstück **BV 1** (Flst.5347/6)
mit

1/74 Anteil an einem separaten **Tiefgarageneinfahrtshof BV 2 zu 1** (Flst.5347/10)

auf dem Eselsberg im Norden von Ulm.

Dem Objekt ist nach Angabe der zuständigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft UWS noch der **Tiefgaragenstellplatz Nr. 24** im UG als **Nutzungsrecht** zugeordnet.

Das Reihenmittelhaus (Fertigstellung ca. 1995) wurde 2014 - 2021 überdurchschnittlich renoviert, hat Wohnräume im belichteten Gartengeschoss unter dem EG und eine Dachterrasse mit hervorragendem Ausblick.

Objekte dieser werden üblicherweise nach dem Sachwert ermittelt, da derartige Immobilien überwiegend für Eigennutzer von Interesse sind.

Der Wertzuschlag für den Tiefgaragenstellplatz erfolgte über den Vergleichspreis auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts von Ulm.

Der ermittelte **Sachwert von BV 1 + 2 zu 1** beträgt **€ 511.000,00.**

Der hierin enthaltene einfache
Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes beträgt € 20.000,00

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** von **BV 1 + BV 2 zu 1 (ohne Einbaumöbel)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 21.03.2025** auf

Euro 510.000,00

Den **Zeitwert** (Fortführungswert) der vorhandenen **Einbauküche** (2016) sowie der **Theke im UG** (Zubehör) schätze ich auf

€ 5.000,00.

Der Anteil an der Tiefgaragenzufahrt BV 2 zu 1 ist nur **im Zusammenhang** mit dem Reihenmittelhausgrundstück BV 1 als **1 Los!** veräußerbar.

Die rechtlichen Grundlagen bzgl. der Eigentümerschaft des TG-Stellplatzes konnte nicht geklärt werden, siehe hierzu auch Anmerkungen in den Kapiteln „Eigentümer TG-Stellplatz“ und „Beschreibung der Tiefgarage“.

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

Abgeschlossen:

Nellingen, den 11.04.2025.

Der Sachverständige

AUSSENFOTOS



Fußweg zu den Reihenhäusern



Tiefgaragenzufahrt Flst. 5347/10 von Westen



Reihenhausanlage von Südwesten, gelber Pfeil Tiefgaragenzufahrt Flst. 5347/10



Reihenhausanlage von Südwesten, roter Pfeil Haus 12/7

TIEFGARAGENFOTOS



Blick in der Tiefgarage nach Westen, hinten Ausfahrt



Tiefgaragenstellplatz Nr. 24



Blick in der Tiefgarage nach Osten, Pfeil Tiefgaragenstellplatz Nr. 24



Blick in der Tiefgarage nach Nordwesten, Pfeil Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

AUSSENFOTOS SÜDSEITE



Südseite Reihenhausanlage, Pfeil Mittelhaus 12/7



Südseite Reihenhausanlage, Pfeil Mittelhaus 12/7 mit Terrasse und Außentreppe

AUSSENFOTOS SÜDSEITE



Südseite Reihenanlage, Pfeil Mittelhaus 12/7



Südseite Mittelhaus 12/7 mit Außentreppe, Pfeil rechts unten Tür zum Abstellraum UG

AUSSENFOTOS SÜDSEITE



Südseite Reihenhausanlage, Pfeil Mittelhaus 12/7, rechts Treppe zum Hof



Südseite Reihenhausanlage, Pfeile Mittelhaus 12/7 mit Außentreppe

AUSSENFOTOS NORDSEITE



Reihenmittelhaus 12/7 mit Hauszugang und Vorhof von Norden



Umschlossener Vorhof 12/7

AUSSENFOTOS NORDSEITE



Nordseite Reihenhauses 12/7, Pfeil oben rechts überdachter Sitzplatz Dachterrasse

AUSSENFOTOS GARTENTERRASSE GARTENGESCHOSS SÜDSEITE



Gartenterrasse von Süden, links Pergola

AUSSENFOTOS GARTENTERRASSE GARTENGESCHOSS SÜDSEITE



Südseite Reihemittelhaus 12/7 mit aufgeständertem und überdachtem Balkon

REIHENMITTELHAUS BALKON EINGANGSGESCHOSS



Blick vom Balkon im EG hinunter auf die Gartenterrasse mit Pergola
Pfeil Ausgangstor zur Außentreppe

REIHENMITTELHAUS DACHBEREICH



Treppe zum Dach von oben



Dachterrasse, Blick nach Westen



Dachterrasse, Blick nach Süden



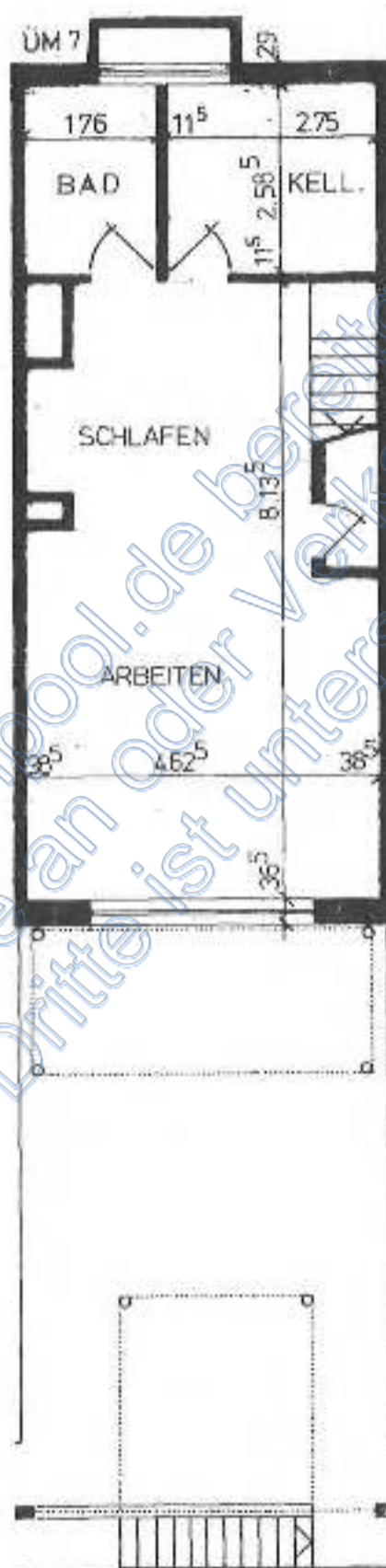
Blick von der Terrasse nach Südosten, Pfeil Ulmer Münster

UNTERGESCHOSS

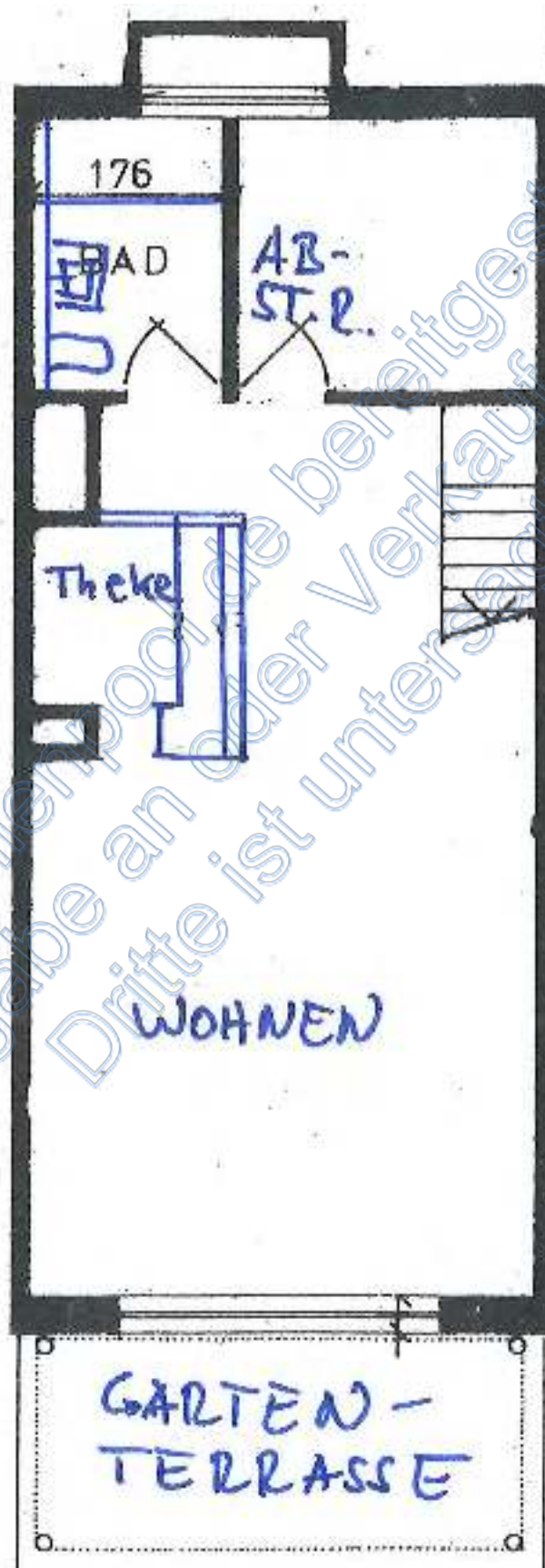
AUSGEBAUTER ABSTELLRAUM 12/7 NEBEN TIEFGARAGE



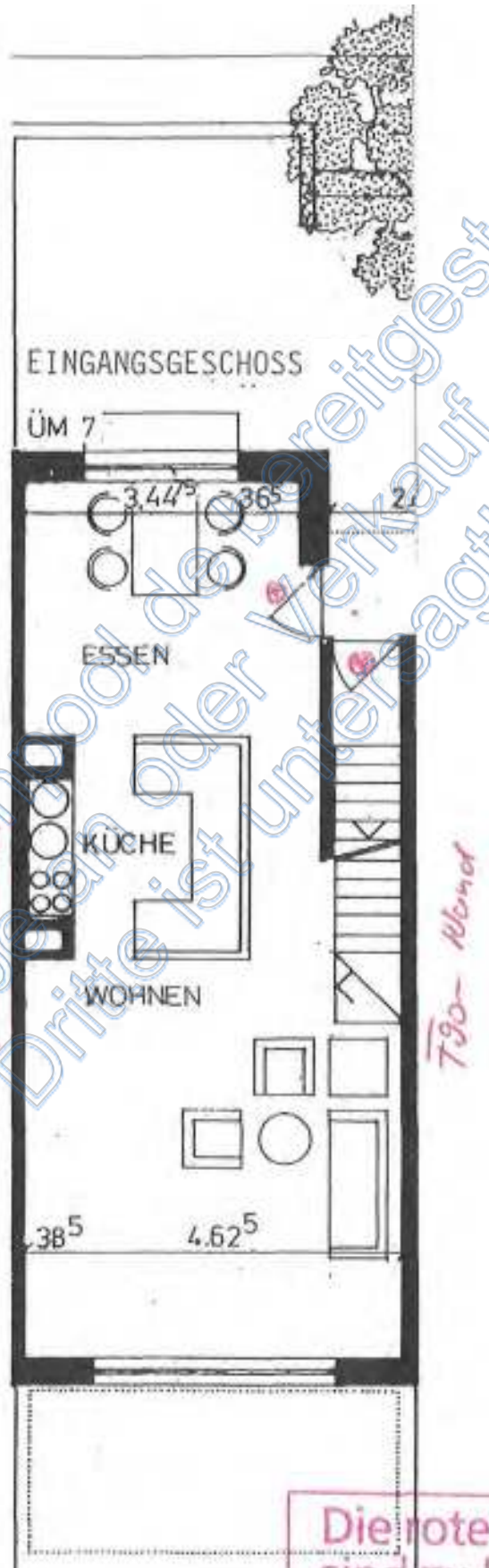
GARTENGESCHOSS RMH BAUGESUCH MIT GARTENTERRASSE



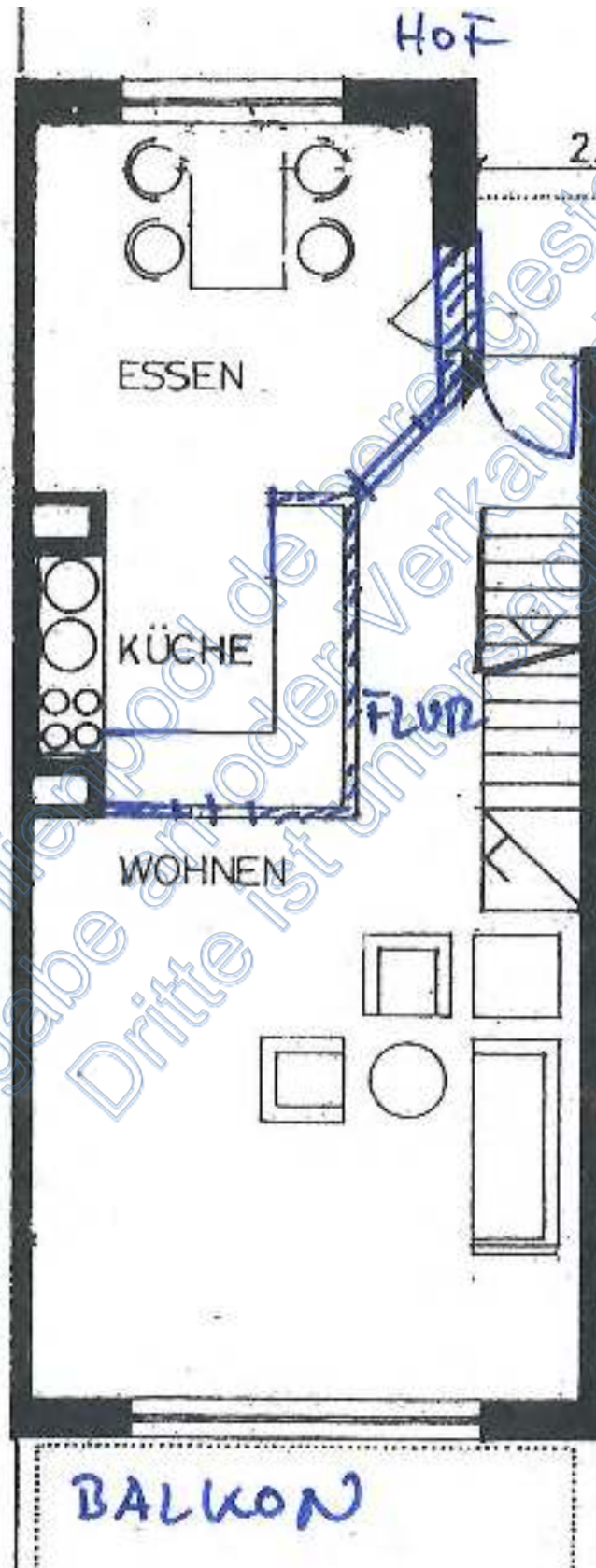
GARTENGESCHOSS RMH AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



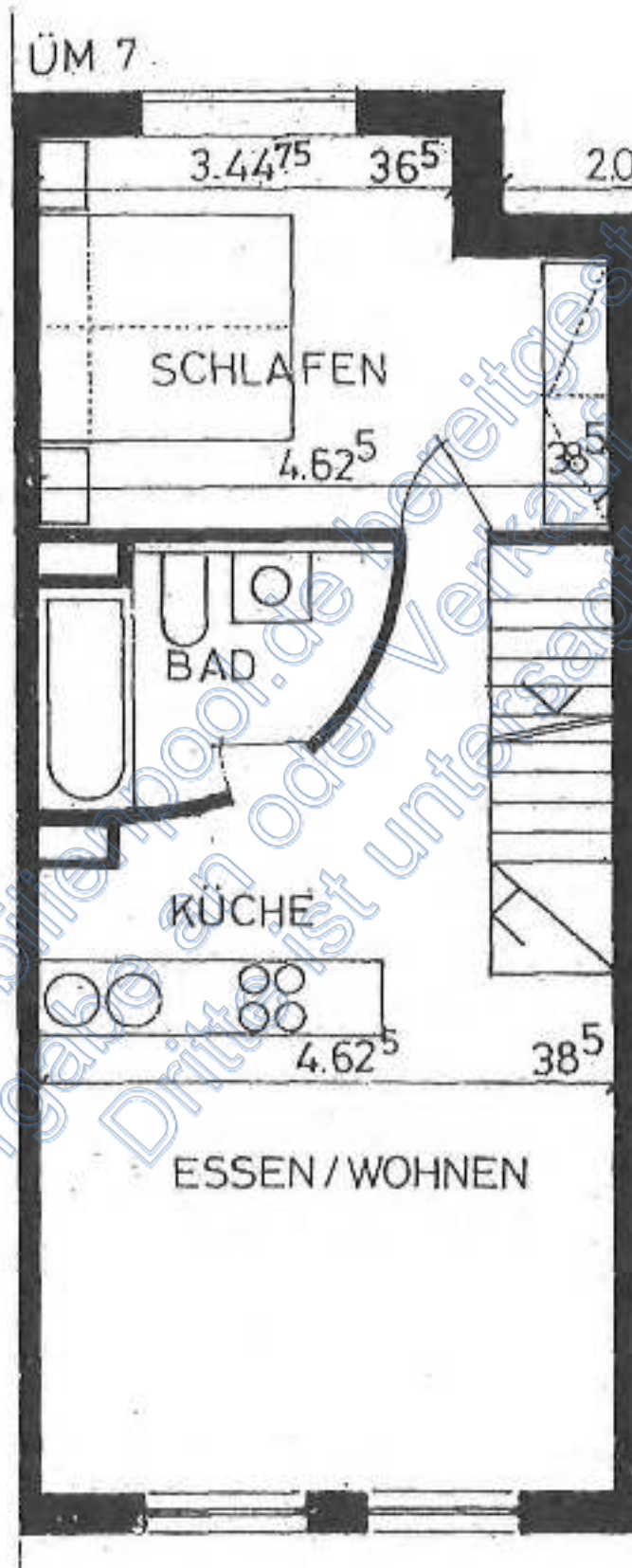
EINGANGSGESCHOSS RMH BAUGESUCH



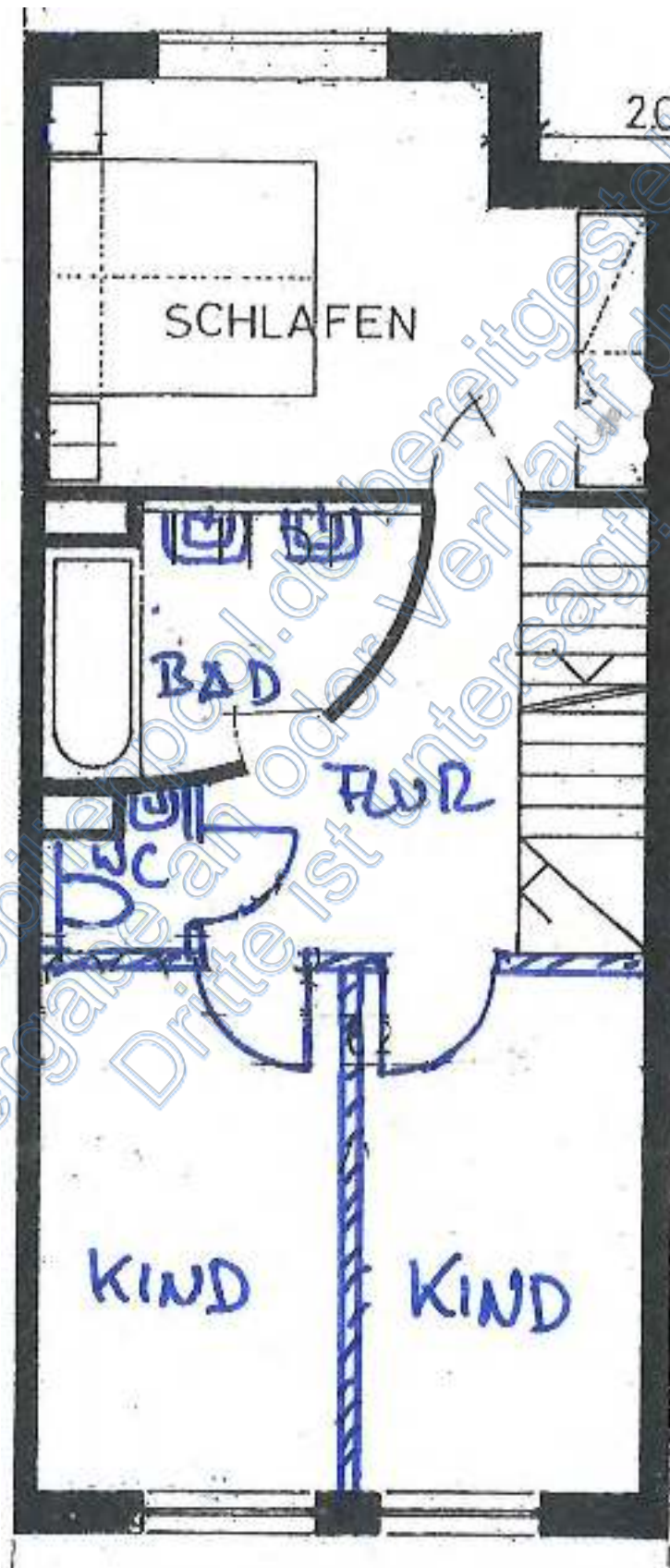
EINGANGSGESCHOSS RMH AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



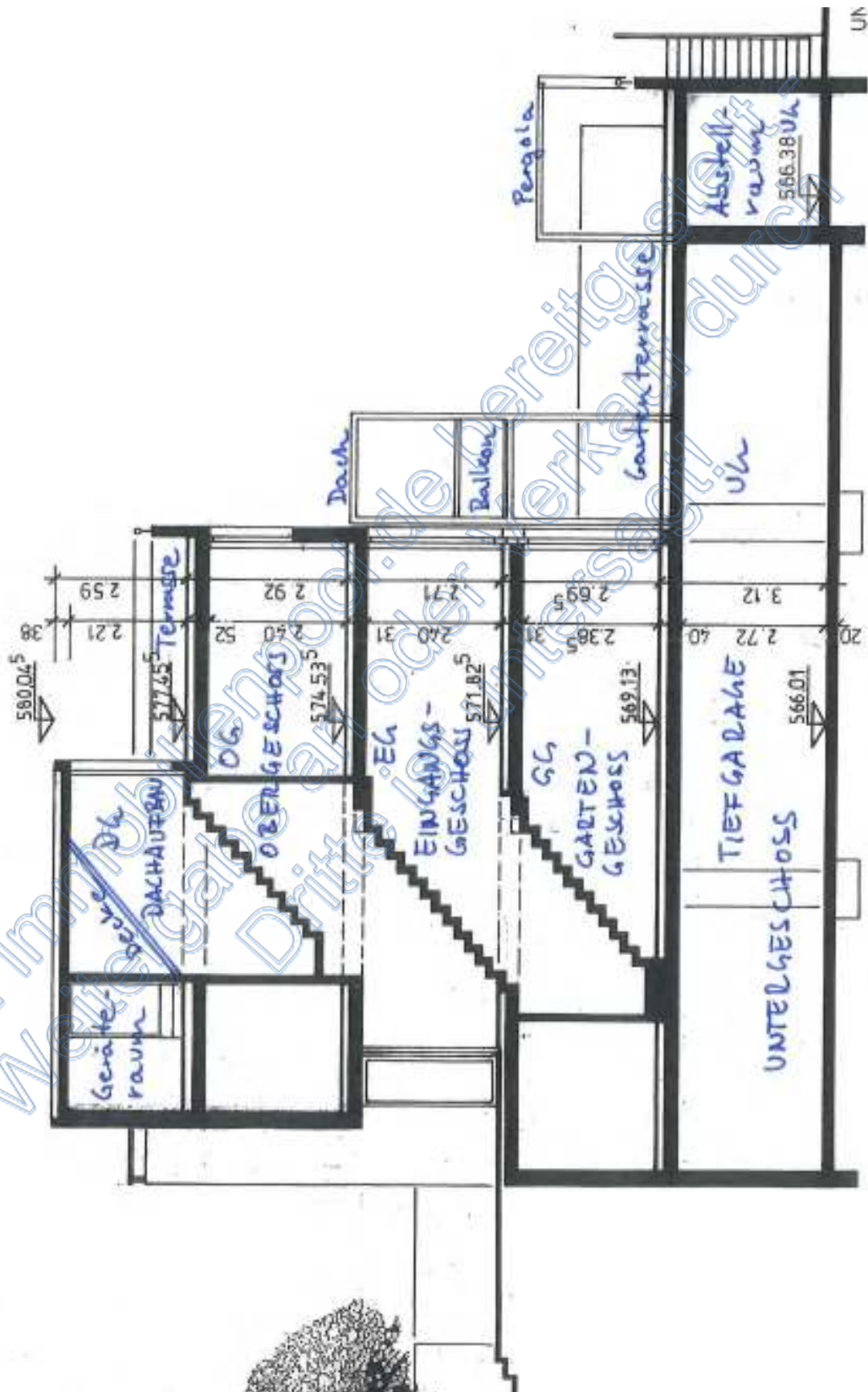
OBERGESCHOSS RMH BAUGESUCH



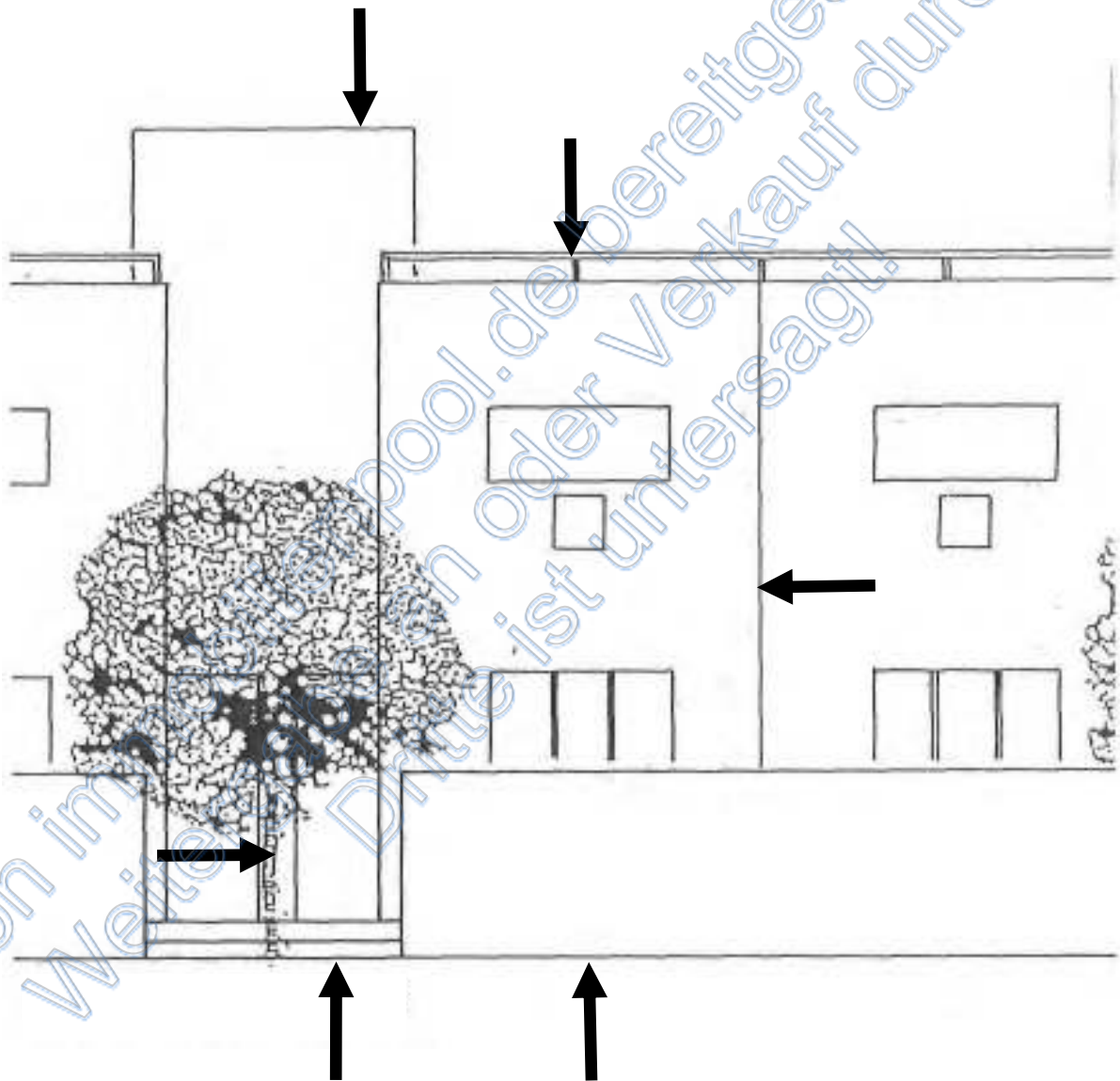
OBERGESCHOSS RMH AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



SCHNITT REIHENMITTELHAUS



ANSICHT NORDEN REIHENMITTELHAUS



ANSICHT SÜDEN REIHENMITTELHAUS

