

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!**

Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 39
im 1. OG und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 5
im 2. Untergeschoss
in 89073 Ulm,
Herrenkellergasse 16,
Flst. Nr. 168/2**



1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89014 Ulm

Aktenzeichen:

3 K 48/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Dr. (Antragstellerin)
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. jur.

gegen

(Antragsgegnerin)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 25.09.2024 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

19.12.2024 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

19.12.2024, 10¹⁵ Uhr

Auftragsnummer:

10 24 0094 - I

Auftrag abgeschlossen:

07.04.2025

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	7
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	19
5.4 Energieausweis	20
5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	20
6. Gesamtbeurteilung	21
6.1 Lagebeurteilung	21
6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften	21
6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	21
6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	21
6.5 Drittverwendungsfähigkeit	21
6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	21
7. Wertermittlung	23
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
7.2 Ertragswertverfahren	23
7.3 Vergleichswert	27
8. Verkehrswert / Marktwert	29
9. Schlussbemerkung	30
10. Anlagen	30

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Wohn-Essbereich, Bad, WC, Flur, Dachterrasse und Keller mit ca. 68 m² Wohnfläche in einem Wohn- und Geschäftshaus. Die Wohnung befindet sich in einem Nebengebäude mit separatem Eingang von der Rabengasse. In diesem Gebäudeteil befinden sich zwei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Zur Wohnung gehören 32,27/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde etwa 1984 errichtet.

Ferner ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 5 Bewertungsgegenstand. Er befindet sich im 2. Untergeschoss des Gebäudekomplexes. Zu diesem gehören 1,95/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Herrenkellergasse.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet in der Nähe zum Münsterplatz, in sehr guter Wohnlage, nahe einer Bus- und Straßenbahnhaltestelle.
Beurteilung der Wohnung:	Wohnung mit gutem Grundriss und marktgerechter Größe in gutem Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit gut.
Vermietbarkeit:	Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert	
Wohnungseigentum Nr. 39:	281.000 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 5:	29.000 €
Wert des Zubehörs:	Kein Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ist auf dem Grundstück mit Altlasten zu rechnen. Siehe Kapitel 4.3.4.
- des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort:
Eine formelle Bestellung wurde nicht vorgelegt. Die Höhe des Hausgeldes beträgt im Jahr 2023:

- Wohnung: 3.531,72 € zuzüglich Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen 170,28 €, gesamt 3.702,00 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt am 31.12.2023 = 467,69 € anteilig.
 - Tiefgaragenstellplatz: 347,64 € zuzüglich Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen 6,36 €. Die Instandhaltungsrücklage beträgt am 31.12.2023 = 112,15 € anteilig.
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Herrenkellergasse 16, 89073 Ulm.
- 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 27.03.2018 mit 150,6 kWh/m²a, Endenergieverbrauch und 39,2 kWh/m²a Primärenergieverbrauch. Das Gebäude entspricht damit der Gebäudeklasse E gemäß Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümerin:

(laut Angabe verstorben).

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 25.09.2024, eingegangen am 07.10.2024, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss am 25.09.2024.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 25.09.2024
- Grundbuchauszüge vom 27.08.2024.

Von der Antragsstellerin übergebene Unterlagen:

- Keine.

Von der Antragsgegnerin übergebene Unterlagen:

- Teilungserklärung vom 11.05.1983
- Energieausweis vom 27.03.2018
- Nebenkostenabrechnung vom 19.05.2024

- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 10.08.2021, 16.05.2022 und 01.06.2023
- Jahresabrechnungen für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz 2022 und 2023.

Von der Hausverwaltung übergebene Unterlagen:

- Grundriss der Wohnung und der Tiefgarage.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- 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:

32,27/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Herrenkellergasse 16, 89073 Ulm, Flst. Nr. 168/2
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 im 1. Obergeschoss. Der Wohnung ist ein Kellerraum im 2. Untergeschoss zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

1,95/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Herrenkellergasse 16, 89073 Ulm, Flst. Nr. 168/2
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 5 im 2. Untergeschoss.

Wertermittlungstichtag:

19.12.2024 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:	19.12.2024, 10 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Frau Antragsgegnerin, die Mieterin, Herr Makler, Alexander Kübel, Sachverständiger. <u>Umfang:</u> Innen- und Außenbesichtigung. Der Heizungsraum war nicht zugänglich.
Berechnungen:	Die Mietfläche wird aus dem vorliegenden Plan berechnet. Sie wurde anhand des Mietvertrags auf Plausibilität geprüft (siehe Anlage 2). Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.
Bodenrichtwerte, Kaufpreise:	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Ulm zum 01.01.2024. Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.
Auskünfte der Stadt:	• Aus dem Flächennutzungsplan • Aus dem Bebauungsplan • Über den Erschließungszustand • Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Grundbücher:	Auszüge des Wohnungsgrundbuchs Nr. 12518 und des Teileigentumsgrundbuchs Nr. 12484 vom 27.08.2024.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO BW, Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Immobilienmarktbericht Ulm 2023 und 2024.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage der Sondereigentume:	Herrenkellergasse 16 in 89073 Ulm.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Wohnungsgrundbuch von Ulm Nr. 12518 Teileigentumsgrundbuch von Ulm Nr. 12484 Eine unbeglaubigte Kopie der Grundbücher vom 27.08.2024 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 8 Seite 41-46 in Kopie bei.
Eigentümerin:	(laut Angabe verstorben).
Grundstücksgröße:	ca. 665 m ² laut Grundbuch 1) davon 32,27/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Herrenkellergasse 16, 89073 Ulm, Flst. Nr. 168/2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 im 1. Obergeschoss. Der Wohnung ist ein Kellerraum im 2. Untergeschoss zur alleinigen Nutzung zugeordnet. 2) davon 1,95/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Herrenkellergasse 16, 89073 Ulm, Flst. Nr. 168/2 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 5 im 2. Untergeschoss.
Besonderheiten:	Im Grundbuch in Abt. II sind mehrere Grunddienstbarkeiten sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen, siehe hierzu 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit den Eingemeindungen ca. 127.000 Einwohner mit stetig steigender Tendenz. Bis 2035 werden schätzungsweise 143.000 Menschen hier leben. Ulm liegt an der östlichen Landesgrenze zu Bayern in Baden-Württemberg, an der Donau. Die Stadt bildet zusammen mit Neu-Ulm ein Oberzentrum. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt. In der Doppelstadt leben insgesamt ca. 191.000 Einwohner.

Kindergärten, Kindertageseinrichtungen, Grund-, Haupt-, Berufs-, Real- und Werkrealschulen sowie diverse Gymnasien und Fachschulen bis hin zur Hochschule für angewandte Wissenschaften und einer Universität mit vier Fakultäten

sind in der Stadt angesiedelt und bieten ein sehr breit gefächertes Bildungsangebot. Auch in Neu-Ulm sind zahlreiche Schulen, eine Hochschule für angewandte Wissenschaften und eine Fachoberschule beheimatet.

Die Großstadt bietet ein sehr gutes kulturelles Angebot, das einem Oberzentrum angemessen ist.

Freizeit- und Sportaktivitäten werden im Stadtgebiet und der nahen Umgebung umfangreich angeboten.

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

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

Die mittelalterliche Geschichte der freien Reichsstadt Ulm ist auch heute noch im Stadtzentrum Ulms zu spüren. Überregional bekannt ist das Ulmer Münster mit dem höchsten Kirchturm der Welt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ulm hat Anschluss an die östlich vorbeiführende Autobahn A8, Stuttgart–München. Über die B28 ist Ulm am Hittistettener Kreuz ca. 10 km südöstlich an die A7, Würzburg–Kempten, angeschlossen.

Die Bundesstraßen B10, B19, B28, B30, B311 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. 90 km, München ca. 150 km, Memmingen ca. 60 km und Friedrichshafen ca. 106 km angesiedelt. Alle sind über die Autobahnen bzw. über die gut ausgebauten Bundesstraßen, aber auch mit der Bahn erreichbar.

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

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Ulm sind ca. 102.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Der Großteil davon ist mit ca. 18 % im verarbeitenden Gewerbe, gefolgt von dem Gesundheits- und Sozialwesen mit ca. 14 % tätig. In Söflingen sind zahlreiche Klein- und Mittelbetriebe angesiedelt.

Mit ca. 63.000 Einpendlern und nur ca. 20.000 Auspendlern wird die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts gut dokumentiert.

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

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

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 werden der Stadt Ulm "beste Chancen" mit „gutem Wirtschafts- und Arbeitsmarkt“ bescheinigt. Insgesamt erreicht Ulm Rang 11 der 400 analysierten Landkreise und Kreisfreien Städte.

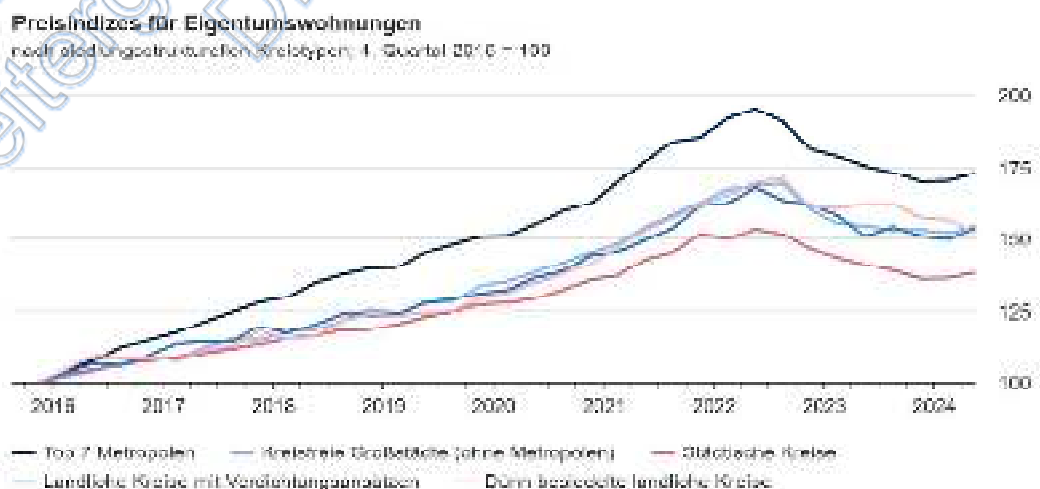
Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Ulm führt deutschlandweit beim aktuellen Status quo und entwickelt sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer überdurchschnittlichen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



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Derzeit herrscht eine hohe Unsicherheit am Immobilienmarkt durch den seit drei Jahren herrschenden Krieg mit der veränderten Zinspolitik der EZB und den insgesamt herrschenden geopolitischen Unsicherheiten. Gleichwohl zeichnet sich in jüngster Zeit am Markt eine Konsolidierung auf niedrigerem Niveau ab.

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im Donautal, am Übergang zum Albanstieg, mit den zahlreichen Arbeitsplätzen, den Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch die guten Einkaufsmöglichkeiten in der Großstadt und die gute medizinische Versorgung bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen. Bundesweite Umfragen bescheinigen der ehemaligen freien Reichsstadt nicht nur überdurchschnittlich gute Zukunftsaussichten, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ulmer Innenstadt und ist fußläufig ca. 2 Minuten vom Ulmer Münster entfernt. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Cafés und Restaurants, ein Discounter, Friseure, Hotels sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Justizgebäude“ liegt ca. 350 m von der Liegenschaft entfernt. Von dort fährt die Linie 1 in 3 Minuten direkt zum Hauptbahnhof und in weiteren ca. 15 Minuten nach Söflingen bzw. Böfingen. Die Universität, die Kliniken, die Wissenschaftsstadt, die technische Hochschule und der Science Park sind von der Haltestelle „Theater“ (ca. 6 Gehminuten) mit der Linie 2 erreichbar. Die Wohnung ist von der Rabengasse aus zugänglich. Durch die rückwärtige Lage ist sie insgesamt ruhig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 26 m und einer Breite von ca. 24 m. Darüber hinaus wird es durch eine rechteckige Erweiterung im südwestlichen Grundstücksteil mit einer Länge von ca. 11 m und einer Breite von ca. 2 m ergänzt. Somit zeigt sich folgendes Grundstück:

Insgesamt hat es laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Boris BW) eine Größe von 665 m².

Das Grundstück ist annähernd eben.

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 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Die Liegenschaft befindet sich im seit 23.03.1955 rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 110-1-37 „Nördlicher Münsterplatz - Platzgasse - Frauengraben - Hafenbad“. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Baulinie eingetragen. Ansonsten richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach der Umgebungsbebauung. Genaueres ist beim Stadtbauamt zu erfragen.

Das Grundstück ist wie folgt im Bebauungsplan eingezeichnet:

Baugenehmigungsbescheid wurde nicht vorgelegt. Auf den vorgelegten Plänen sind „Siegel“ der Stadt Ulm aufgebracht. Deshalb wird nachfolgend die baurechtliche Legalität und damit Bestandsschutz unterstellt.

Das Gebäude ragt teilweise über die Grundstücksgrenzen hinaus (Überbau). Hierzu wurden keine privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen vorgelegt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

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

Im Altlastenkataster sind Eintragungen vorhanden. Diese stammen aus verschiedenen gewerblichen, historischen Nutzungen des Grundstücks als Druckerei, für

die Lederherstellung und -verarbeitung sowie für eine chemische Reinigung bzw. Wäscherei. Laut Auskunft der Stadt wurde im Zuge der Neubebauung des Grundstücks (ca. 1981) bis 5 m, im Bereich der Tiefgarage bis 8 m, ausgekoffert. Hierbei sollten eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen teils ausgehoben worden sein. In den nur bis 5 m ausgehobenen Bereichen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass dort noch entsorgungsrelevante Verunreinigungen im Untergrund vorhanden sind. Aufgrund dessen erfolgte die Bewertung auf B (= Belassen) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz. Genaueres ist dem Altlastenkatasterauszug in Anlage 8 zu entnehmen. Die Altlastenauskunft bezieht sich ausschließlich auf Kontaminationen des Bodens. Verunreinigungen am Gebäude sind durch zertifizierte Institute bzw. Altlastengutachter zu erkunden. 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.

Zwei Baulasten sind zu Lasten des Grundstücks eingetragen. In dem Baulastenblatt Nr. 525 ist die Duldung eines gegenseitigen Überfahrtsrechts für die Grundstücke Herrenkellergasse 16, 18, 20 und 22 (Flst. Nr. 168/1, 168/2, 168/3, 168/4) eingetragen. Des Weiteren ist für die Wohnung Nr. 39 der Stellplatz Nr. 5 als notwendiger Stellplatz dauernd bereitgestellt. In dem PC-Baulastenblatt Nr. 1684 ist geregelt, dass der Schornstein der Wohnung Nr. 57 nur stets widerruflich genehmigt ist, solange an ihm ein offener Kamin angeschlossen ist, weil sich das Reinigungstürchen im Wohnraum befindet. Dies ist für den Bewertungsgegenstand nicht relevant.

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

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

In Abt. II ist eingetragen:

1. Auf 1,24a: Siehe Servitutenbuch, Band 20, Seite 363 betreffend die vor dem 01.01.1900 geregelten Rechtsverhältnisse zu den Nachbargrundstücken.
2. Jeweils eine Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 168/1, 168/4, 169/19 bestehend in dem Recht, das Grundstück zu bestimmten Zwecken zu betreten. Bewilligung vom 03.03.1983 / 25.05.1983, Eintragung am 29.11.1983.
3. Jeweils eine Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 168/1, 168/4, bestehend in einem Geh- und Fahrrecht. Bewilligung vom 03.03.1983 / 25.05.1983, Eintragung am 29.11.1983.
4. Jeweils eine Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 168/1, 168/4 bestehend in einem Gehrecht (Fluchtweg). Bewilligung vom 03.03.1983 / 25.05.1983, Eintragung am 29.11.1983.
5. Jeweils eine Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 168/1, 168/3, 168/4, 169 bestehend in einem Durchgangsrecht. Bewilligung vom 03.03.1983 / 25.05.1983, Eintragung am 29.11.1983.

6. Jeweils eine Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 168/1, 168/3, 168/4, 169 bestehend in dem Recht auf dem Grundstück Leitungen und technische Einrichtungen zu haben und das Grundstück zu deren Instandhaltung zu betreten. Bewilligung vom 03.03.1983 / 25.05.1983, Eintragung am 29.11.1983.
7. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 22.08.2024, eingetragen am 27.08.2024.

Die Eintragungen sind auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Sie sind notwendig für die gemeinsame Erschließung und den Betrieb der zusammengebauten Gebäude und dürften somit nicht wertrelevant sein. Die Grundakten wurden nicht eingesehen.

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

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.5.2 Teilungserklärung

Das Grundstück wurde am 11.05.1983 in Wohnungseigentum aufgeteilt. In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Regelungen getroffen:

Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 39: 32,27/1.000.

Die Wohnung ist beschrieben als Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichneten Wohnung; 1. Obergeschoss,

Miteigentumsanteil des Stellplatzes Nr. 5: 1,95/1.000.

Der Stellplatz ist ebenfalls als Sondereigentum beschrieben und im Teilungsplan mit der Nr. 5 bezeichnet.

In § 2 Abs. 5 der Teilungserklärung ist ein ausschließliches Nutzungsrecht für die Wohnungen Nr. 33, 37, 38 und 39 im 1. OG für die vor den jeweiligen Einheiten liegenden Terrassen ausgewiesen. Die Terrassenfläche muss auf Kosten des Eigentümers unterhalten und in ordentlichem und gepflegtem Zustand gehalten werden. Ebenso müssen die Kosten für den Oberflächenbelag der Terrasse von dem jeweiligen Nutzungsberechtigten getragen werden.

Rollläden und die Schaufenster im Erdgeschoss sind als Sondereigentum zu behandeln.

Des Weiteren ist geregelt, dass die Sondereigentumseinheiten nicht als Spielhallen genutzt sowie gastronomische Betriebe nur mit der Zustimmung des Verwalters geführt werden dürfen.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Kosten, welche für das Gesamtobjekt anfallen, zu tragen. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Tiefgarage samt Treppenhaus zur Tiefgarage, haben die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze zu tragen.

Genauer ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

In den vorgelegten Eigentümerprotokollen ist vermerkt:

Protokoll vom 10.08.2021

Der Anschluss des Gebäudes an das Glasfasernetz durch die SWU TeleNet GmbH wird beschlossen.

Darüber hinaus wird ein Erhaltungsanstrich für die Fenster beschlossen, welche es gemäß der Fachmeinung eines Malermeisters benötigen.

Abschließend soll ein Angebot für eine Fassadensanierung eingeholt werden.

Protokoll vom 16.05.2022

Die Erneuerung der Standortanzeigenbeleuchtung der Aufzuganlage wird beschlossen.

Die Fassadensanierung wird an einen Fachbetrieb vergeben werden. Hierzu liegen zwei Angebote in Höhe von 38.000 bzw. 45.000 € brutto vor. Die Finanzierung soll mithilfe einer Sonderumlage erfolgen. Diese ist unmittelbar nach der Anforderung durch die Hausverwaltung zur Zahlung fällig.

Des Weiteren wird eine zusätzliche Reinigung vor den Läden im Arkadenbereich beschlossen. Diese erfolgt nach der Fassadensanierung.

Die technische Ertüchtigung (Fernsteuerung) der Überwachungsanlage für die Notstromanlage der Tiefgarage wird beschlossen. Die Finanzierung erfolgt zu Lasten der Rücklage der Tiefgarage.

Die Beauftragung für ein Nutzerinformationsprogramm bezüglich der monatlichen Information der Heizkostenverbräuche wird beschlossen.

Protokoll vom 01.06.2023

Die Erneuerung des Bodenbelags des Aufzugs wird beschlossen. Ein Handwerker schätzt die Kosten auf ca. 800 € netto.

Die Lampen im Treppenhaus „Eingang Rabengasse“ und „Eingang Herrenkellergasse“ werden ersetzt.

Die Beleuchtung der Tiefgarage wird auf LED umgerüstet. Die Finanzierung in Höhe von geschätzt ca. 6.500 € erfolgt zu Lasten der Tiefgaragenrücklage.

4.3.5.4 Jahresabrechnungen

Die Erhaltungsrücklage der Wohnung beträgt gemäß der Jahresabrechnung 2023 467,69 € und für die Tiefgarage 112,15 €. Der Vorschuss zur Rücklage zeigt folgende monatliche Entwicklung:

	2022	2023
Wohnung	14,19 €	14,19 €
Tiefgarage	0,53 €	0,53 €

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

	2022	2023
Wohnung	286,81 €	294,31 €
Tiefgarage	25,47 €	28,97 €

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

4.3.5.5 Nutzung

Die Wohnung und der Stellplatz sind vermietet. In dem vollständig vorgelegten Mietvertrag sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Mietsache: 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad/Dusche, WC, Terrasse/Veranda, Gaszentralheizung, Schließanlage und ca. 72 m² inkl. der Nutzung eines Kellerraums, eines Tiefgaragenstellplatzes.
- Dauer: Vom 15.03.2000 auf unbestimmte Zeit
- Kaltmiete: 870,00 DM bzw. 444,82 € (Umrechnungsfaktor 1 € = 1,95583 DM). Für den Stellplatz werden 70 DM bzw. 35,79 € monatlich bezahlt. Mieterhöhungsverlangen wurden nicht vorgelegt. Die derzeitige Miete ist nicht bekannt.
- Betriebskosten: Trägt der Mieter. Im Jahr 2023 wurden monatlich 250 € vorausbezahlt.
- Schönheitsreparaturen: Obliegen dem Mieter.
- Kleinreparaturen: Sind bis zu 200 DM bzw. 102,26 € vom Mieter zu tragen.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen festgestellt werden. Durch die zurückversetzte Lage der Wohnung in der Rabengasse mit Ausrichtung zu einem Innenhof ist die Wohnung insgesamt ruhig gelegen.

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 „Herrenkellergasse“ und von Westen über die „Rabengasse“ erschlossen. Der Zugang zur Wohnung erfolgt primär über die Rabengasse. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über eines der Nachbarhäuser von der Herrenkellergasse aus.

Die Herstellungsbeiträge nach KAG sind laut Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt. Darüber hinaus handelt es sich bei den beiden Gassen um historische Straßen im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts, für welche keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden können. Gemäß dem derzeitigen Stand der Bebauungsplanung und der derzeitigen Gesetzeslage ist nicht mit künftigen Beiträgen zu rechnen.

Die Entwässerungsbeiträge wurden erhoben und bezahlt. Eine weitere Beitragspflicht nach § 29 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit § 35 der

Abwassersatzung der Stadt Ulm kann entstehen, wenn durch eine Ausnahme vom Bebauungsplan oder einen neuen Bebauungsplan die Anzahl der genehmigten Vollgeschosse erhöht wird oder sich eine Vereinigung mit Grundstücksflächen ergibt, für die bisher keine Beitragsschuld entstanden ist oder das Grundstück, unter Einbeziehung von Teilflächen, für die eine Beitragsschuld bereits entstanden ist, neu gebildet wird.
Gleiches wird für die Wasserversorgungsbeiträge unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei (frei) angesehen werden kann.
Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

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

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend mehrgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage. Der Stellplatz Nr. 5 gehört hierbei zur Wohnung. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.
Es gilt die Satzung der Stadt Ulm.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich ausschließlich auf den Gebäudeteil, in welchem sich die Wohnung befindet. Es wird auf eine Beschreibung des gesamten Gebäudekomplexes verzichtet. Dieser wurde nicht besichtigt.

5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit zwei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im EG in Massivbauweise mit Satteldach. Im Keller befindet sich die Tiefgarage, Kellerabstellräume sowie Allgemein- und Technikräume.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine drei Zimmerwohnung mit Küche, Wohn-Essbereich, Bad, WC, Flur, Dachterrasse und Keller mit ca. 68 m² Wohnfläche.

5.1.2 Baujahr

Die Pläne stammen aus dem Jahr 1982. Im Energieausweis wird 1984 als Baujahr angegeben. Dies wird nachfolgend als Fertigstellungsbaujahr unterstellt.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist bekannt. Siehe hierzu 4.3.5.

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

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

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände, Decken und Treppen wurden in massiven Baustoffen errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt, das Dach ist mit einer Biberschwanzdoppeldeckung eingedeckt.

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

5.2.3 Ausbau und Haustechnik

Ausbau Gemeinschaftseigentum

Haustüre:	Der Hauseingang wird über die Rabengasse erreicht. Eine Aluminiumrahmentüre mit Isolierglasfüllung und feststehendem Seitenteil führt in das Treppenhaus. Vom Hauseingang führt eine weitere Türe in den Außenbereich im Hinterhof.
Treppenhaus:	In die Geschosse führen gewendelte betonierte Treppen mit Betonwerksteinbelag sowie Stahlgeländer als Handlauf und Gehhilfe.
Keller:	Estrichboden, Wände und Decke in Rohbeton.
Tiefgarage:	Estrichboden mit Farbanstrich, Wände und Decke: Stahlbeton, gestrichen, Zugang: feuerhemmende Stahlblechtüren. Von der Tiefgarage gelangt man über eine Schleuse in den Müll- und in den Heizungsraum.
Außenanlagen:	Der Innenhof ist befestigt mit Betonsteinplatten. Eine einläufige Treppe führt vom Innenhof zu der Dachterrasse der Wohnung.
Heizungsinstallation:	Fernwärme. Der Heizraum war nicht zu besichtigen.
Elektroinstallation:	Der Stromanschluss kommt im Zählerraum im Hauptgebäude ins Haus. Hier befinden sich auch die Panzersicherungen, der Telefonanschluss mit der Telekom-Übergabestation und Zählerplätze für die einzelnen Wohnungen mit den Hauptschaltern.

Ausbau Wohnung

Wandbekleidungen:	Tapeziert, gestrichen, Bad: raumhoch gefliest, Küche: Fliesenspiegel.
Deckenbekleidungen:	Tapeziert, gestrichen.
Bodenbeläge:	Teppich, PVC, Fliesen.

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung als Sprossenfenster mit Drehkippbeschlägen, teils bodentief. Vom Wohnzimmer führt eine Fenster-Tür-Kombination auf die Dachterrasse.
Verschattung:	Fensterläden bzw. im Mauerwerk integrierte Rollladenkasten mit Kunststoffpanzer mit manueller Bedienung.
Fensterbank:	<u>Innen:</u> Naturstein. <u>Außen:</u> Bleche.
Türen:	<u>Wohnungseingangstüre:</u> Furnierte Holztüre in Stahlwinkelzarge mit Einfachschließung und innenliegender Kettenschließung. <u>Zimmertüren:</u> Furnierte Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen.
Dachterrasse:	Richtung Osten befindet sich eine Dachterrasse mit Betonsteinplattenbelag, einer aufgemauerten Absturzsicherung und Stahlgeländer auf dem Dach des Erdgeschosses. Diese ist zusätzlich über eine Treppe vom Hinterhof aus begehbar.
Heizungsinstallation:	Fußbodenheizung, die Unterverteilung hierfür befindet sich im WC.
Sanitärinstallation:	Im <u>Bad</u> befinden sich das Absperrventil für Warm- und Kaltwasser, die Wasseruhren, Badewanne und Waschtisch, beide mit Einhandmischern und Waschmaschinenanschluss. Im <u>WC</u> ist ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschtisch mit Kaltwasseranschluss installiert. Beide Räume werden mechanisch be- und entlüftet.
Elektroinstallation:	Eine Unterverteilung mit den Kipp- und Fehlerstromschaltern ist vorhanden. Im Eingangsbereich ist eine Gegensprechanlage installiert.
Kellerraum:	In den Kellerraum führt eine feuerhemmende Stahlblechtüre. Der Raum verfügt über eine natürliche Belichtung.

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. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin keine offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden. Diese Feststellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 27.03.2018 vorgelegt. Bei diesem wird der Ausweis auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 150,6 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 39,2 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E. Es werden die Dämmung des Daches, der Außenwände, eine Erneuerung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung sowie ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage als Modernisierungsmaßnahmen empfohlen. Weitere energetische Sanierungen erscheinen nach vorheriger Energieberatung aus Sicht des Unterzeichners sinnvoll.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, instandgehaltenen und gepflegten Zustand. Mittelfristig werden eine Modernisierung und energetische Sanierung des Gemeinschaftseigentums und der Wohnung notwendig. Der Grundriss der Wohnung ist funktional. Die Räume sind ausreichend groß und hoch. Die Ausstattung der Wohnung ist bauzeitlich. Hier stehen zeitnah Modernisierungsmaßnahmen an.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

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

Die zentrale Mikrolage mit der Nähe zum Bahnhof usw. ist sehr gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

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

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen und die Ausstattung der Wohnung befinden sich in einem bauzeitlichen, gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Die Raumaufteilung der Wohnung ist gut. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Osten ist gut. Die Dachterrasse ist nach Osten bzw. Süden ausgerichtet.

Auch das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand. Bei zukünftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.

Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches, wenngleich die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien in letzter Zeit nachgelassen hat.

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

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

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

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Als Basisbaujahr wird 1984 unterstellt. Das Gebäude ist ca. 40 Jahre alt. Unter Berücksichtigung der Modellvorgaben in Anlage 2 ImmoWertV, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

RND = 40 Jahren.

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

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine klassische Eigentumswohnung und um einen Tiefgaragenstellplatz. Derartige Objekte werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu muss jedoch eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen vorliegen. Dies ist im vorliegenden Fall nur eingeschränkt gegeben. Der Verkehrswert wird daher nachfolgend aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet und mit dem Vergleichswertverfahren plausibilisiert.

Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertes wird nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV berechnet.

7.2 Ertragswertverfahren

7.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss Ulm hat zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von 2.300 €/m² (gemischte Baufläche) festgesetzt. Das Bewertungsgrundstück ist gut ausgenutzt. Die bauliche Nutzung ist mit der Richtwertzone vergleichbar. Insgesamt erscheint der Bodenrichtwert daher marktgerecht. Daraus folgt ein für die Wohnung anteiliger Bodenwert von:

Fläche	665 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	2.300 €/m ²
Bodenwert	1.529.500 €
davon 32,27/1.000 Anteile (Whg)	49.357 €
Marktgerechter Bodenwertanteil gerundet	49.400 €

Die Tiefgarage inklusive Bodenwertanteil werden als pauschaler Wert unter 7.2.6 in die Berechnung eingestellt.

7.2.2 Herleitung marktüblicher Erträge

Die derzeitige Ist-Miete ist nicht bekannt.

Ein Mietspiegel für Ulm liegt vor. Dieser gilt ab dem 12.11.2023. Zur Berechnung der Basismiete wird auf Tabelle 1 des Mietspiegels (durchschnittliche Nettomiete in €/m² nach Wohnfläche und Baujahr) zurückgegriffen.

Hierbei ergibt sich für die Wohnung mit Baujahr ca. 1984 und ca. 70 m² eine Basismiete von 8,67 €/m².

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

Terrasse oder Dachterrasse	+2
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	+2
Nutzung einer Tiefgarage	+1
Fußbodenheizung im Sanitärbereich	+2
Lüftungsanlage im Bad	+2
Bodenbeläge älter als 2000	-8
Distanz zur nächsten Schule kleiner gleich 250 m	+1
Distanz zum nächsten Supermarkt kleiner gleich 300 m	+1
Summe gem. Mietspiegel	+3

Für die Wohnungen berechnet sich die Nettokaltmiete somit wie folgt:

$$8,67 \text{ €/m}^2 \times 1,03 = \text{rd. } 8,93 \text{ €/m}^2.$$

Bei der ermittelten Basismiete handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, welche für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat und m² Wohnfläche bezahlt wird. Dennoch können die Mietpreise bei ähnlichen Wohnungen stark variieren. Aufgrund dessen ergibt sich eine Spanne gem. Mietspiegel von +/-19 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Daraus ergeben sich Spannweiten von:

$$\text{Mindestwert: } 8,93 \text{ €/m}^2 \times 0,81 = 7,23 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Höchstwert: } 8,93 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 10,63 \text{ €/m}^2.$$

In nachfolgender Ertragswertberechnung wird die mögliche Höchstmiete in Höhe von 10,63 €/m² angesetzt. Daraus ergibt sich ein monatlicher Rohertrag von:

$$68 \text{ m}^2 \times 10,63 \text{ €/m}^2 = 722,84 \text{ €}$$

rund 725 €/Monat.

7.2.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

Für Ulm liegt ein Grundstücksmarktbericht vor. Dieser veröffentlicht für Eigentumswohnungen mit einer Größe von 50 bis 89 m² folgende Zinssätze:

2021 (24 Fälle)	0,5 - 1,7 %	im Mittel 1,1 %.
2022 (32 Fälle)	0,7 - 1,8 %	im Mittel 1,3 %.
2023 (29 Fälle)	0,4 - 3,1 %	im Mittel 1,8 %.

Da die Lage des Bewertungsobjektes gut ist reduziert sich das durchschnittliche Risiko. Auf Basis der empirischen Auswertungen des Gutachterausschusses Ulm und den Objekteigenschaften erscheint der untere Ulmer Liegenschaftszinssatz aus dem Jahr 2023 in Höhe von **0,40 %** marktgerecht.

7.2.4 Ableitung des Barwertvervielfältigers

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

$$V_{40 \text{ Jh./}0,40 \%} = 36,90.$$

7.2.5 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Gemäß dem Ulmer Ertragswertmodell sind die Bewirtschaftungskosten mit 19 % des Jahresrohertrages in die Berechnung einzustellen.

7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Tiefgaragenstellplatz

Für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 5 wird ein pauschaler Wert angesetzt von:

29.000 €.

Grundlage hierfür sind Auswertungen zu Kaufpreisen für Tiefgaragenstellplätze in Ulm durch den Gutachterausschuss (siehe auch 7.3.1).

Vermietungsabschlag

Die aktuelle Miethöhe ist nicht bekannt. Ferner ist nicht bekannt, wann die Miete zuletzt angepasst wurde. Ein sich aus dem Mietverhältnis ergebender Underrent bzw. Overrent ist somit nicht quantifizierbar.

Verschiedene Gutachterausschüsse haben im Rahmen von empirischen Untersuchungen festgestellt, dass vermietete Wohnungen in der Regel zwischen 3 % und 7 % günstiger gehandelt werden als nicht vermietete Wohnungen. Aufgrund des hohen Underrents und des langjährigen Mietverhältnisses werden sachverständig 7 % des vorläufigen Verfahrenswertes als Abschlag gewählt.

7.2.7 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich nachfolgender Ertragswert:

	Jahresrohertrag				
	725 € x	12 Mon.	=	8.700 €	
./.	Bew.kosten	19,00% aus	8.700 €		1.653 €
=	Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./.	Bewikos	=	7.047 €
./.	Bodenwertverzinsung				
	0,40% aus	49.400 €	=		198 €
=	Gebäudereinertrag		=	6.849 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

6.849 €	x	36,90	=	252.728 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwert				49.400 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				302.128 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
+ Tiefgaragenstellplatz			=	29.000 €
./.	Vermietungsabschlag i.H.v. 7 %		=	21.149 €
+ Rundung			=	21 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			=	310.000 €

Der vorläufige Ertragswert (ohne Vermietungsabschlag und ohne Tiefgaragenstellplatz) entspricht einem Wert pro Quadratmeter Wohnfläche von 4.443 €/m². Unter Berücksichtigung des Vermietungsabschlages ergibt sich ein Wert von **281.000 €**. Dies entspricht einem Wert pro Quadratmeter Wohnfläche von 4.116 €/m². Der Ertragswert inkl. Vermietungsabschlag entspricht dem 33,20-fachen des Jahresrohertrages bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 3,01 %. Der Bodenwertanteil beträgt 17,58 % am Ertragswert inkl. Vermietungsabschlag.

Im Grundstücksmarktbericht Ulm werden Rohertragsfaktoren für Wohnungen mit einer Größe von 50-89 m² veröffentlicht von:

- 2021: 28,1-44,2, im Mittel 36,2
- 2022: 28,6-39,0, im Mittel 33,8
- 2023: 21,7-37,8, im Mittel 29,7.

Unter Berücksichtigung der guten Lage, die Größe und der derzeitigen Marktsituation ist der Jahresrohertragsfaktor plausibel.

7.3 Vergleichswert

7.3.1 Kaufpreissammlung

Da Eigentumswohnungen auch gut im Vergleichswertverfahren bewertet werden können, hat der Unterzeichner Auskunft aus der Kaufpreissammlung verlangt. Der örtliche Gutachterausschuss kann sechs Vergleichsfälle mit den folgenden Kriterien zur Verfügung stellen:

- Lage: Bodenrichtwertzonen 1040, 1063, 1065
- Größe: 50-115 m²
- Zeitraum: 01/2022 bis Stichtag.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Lfd. Nr.	Vertrags-jahr	tats. Baujahr Wohnung	ber. Baujahr Wohnung	Auf-zug	Etage	Zim-mer	Wohn-fläche m ²	Vollpreis/ Wohnfläche €/m ²
1	14.01.2022	1983	1983	N	+5D	2	85	4.471 €/m ²
2	20.01.2022	1945	2004	J	3	4	98	3.520 €/m ²
3	17.08.2022	1952	1963	N	+3D	3	50	3.700 €/m ²
4	20.09.2022	1982	1982	J	+4D	2	54	4.437 €/m ²
5	03.02.2023	1952	1970	N	0	3	57	5.053 €/m ²
6	02.10.2024	1899	1980	N	3	5	113	4.690 €/m ²
Arithmetisches Mittel								4.312 €/m ²
Median								4.454 €/m ²
Standardabweichung								589 €/m ²
Geringster Wert								3.520 €/m ²
Höchster Wert								5.053 €/m ²

Die Vergleichswohnungen sind nach Lage und bereinigtem Baujahr überwiegend gut vergleichbar. Die Wohnungsgrößen sind zum Teil vergleichbar. Die Werte plausibilisieren den Ertragswert gut. Zu den sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte ist nichts bekannt.

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Ulm werden für das Jahr 2023 für die Baujahresklasse 1980-1989 in Ulm Mitte Werte veröffentlicht von 3.220-6.440 €/m², im Mittel 4.830 €/m². Auch diese Werte bestätigen den Ertragswert gut.

Für Tiefgaragenstellplätze wurden drei Vergleichspreise vorgelegt. Zwei Stellplätze wurden für 28.000 €, ein Stellplatz für 42.000 € verkauft. Alle drei Vergleichspreise befinden sich innerhalb des Gesamtkomplexes.

Im Grundstücksmarktbericht Ulm werden für das Vertragsjahr 2023 in Ulm Mittel für Tiefgaragenstellplätze im Bestand Werte angegeben von 15.000-42.000 €, im Mittel 22.700 €. Vor diesem Hintergrund erscheint für den hier gegenständlichen Stellplatz in guter Lage ein Wert marktgerecht von:

29.000 €.

7.3.2 Angebotspreise

Eine Datenbankauswertung von Angebotspreisen im Umkreis von 1.000 m um das Bewertungsobjekt für Wohnungen mit einer Größe von 60 m² bis 80 m² und mit einem Baujahr von 1975 bis 1995, im Zeitraum 01.01.2022 bis 19.12.2024 zeigt folgendes:

- 31 Angebotsfälle
- Median = 4.532,54 €/m²
- 25-75 % Quartil = 4.000,00 €/m² bis 4.987,50 €/m².

Dabei handelt es sich um nicht endverhandelte Angebotspreise.

Die Datenbank zeigt für Garagenstellplätze Durchschnittspreise mit einem Schwerpunkt von 20.000-30.000 €.

Der Immobilienmakler Tentschert veröffentlicht in seinem Marktbericht 2024 für Ulm Stadtmitte Preise für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40-80 m² von 3.030-6.250 €/m², im Mittel 4.060 €/m².

Insgesamt plausibilisieren die tatsächlichen Vergleichspreise und die Angebotspreise den Ertragswert gut.

8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss und um einen Tiefgaragenstellplatz im 2. Untergeschoss in einem Wohn- und Geschäftshaus in der Ulmer Innenstadt.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 39** in Ulm, Herrenkellergasse 16 zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

281.000 €
zweihunderteinundachtzigtausend Euro.

Dies entspricht einem Wert pro m² Wohnfläche von ca. 4.116 €/m².

Für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 5** im o.g. Objekt, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 19.12.2024 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

29.000 €
neunundzwanzigtausend Euro.

Zubehör war nicht ersichtlich.

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

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

9. Schlussbemerkung

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

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

Aufgestellt, Leipheim, 07.04.2025



Kübel Alexander

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

Das Gutachten umfasst 47 Seiten davon 17 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 4-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es dem Amtsgericht als PDF-datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 30-32
2. Berechnungen	Seite 33
3. Makrolage	Seite 34
4. Mikrolage	Seite 35
5. Lageplan	Seite 36
6. Pläne	Seite 37-38
7. Auszug aus dem Altlastenkataster	Seite 39-40
8. Auszug aus dem Grundbuch	Seite 41-46
9. Abkürzungsverzeichnis	Seite 47

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Herrenkellergasse 16, Ulm, ETW Nr. 39, 1. OG:



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Treppenhaus



Tiefgaragenstellplatz Nr. 5



Zugang zur Wohnung über Hinterhof und Dachterrasse

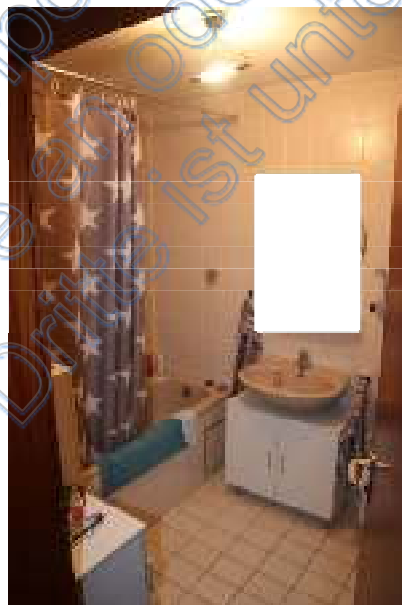
Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Herrenkellergasse 16, Ulm, ETW Nr. 39, 1. OG:

Küche

Wohnzimmer

Schlafzimmer



Kinderzimmer

Bad

WC

Anlage 2

Wohnflächenberechnung:

1. Berechnung der Mietfläche gemäß Wohnflächenverordnung

Kochen	2,31 x 2,92	=	6,73 m ²
Wohnessbereich	2,31 x 6,41 + 2,61 x 4,98	=	27,77 m ²
Flur	1,71 x 1,85	=	3,16 m ²
Zimmer	3,84 x 2,26	=	8,67 m ²
WC	2,01 x 0,90	=	1,81 m ²
Bad	2,01 x 2,43	=	4,87 m ²
Schlafen	3,84 x 3,51 + 1,71 x 1,50	=	13,46 m ²
Terrasse	3,37 x 2,32 x 0,50	=	3,91 m ²
Summe			70,38 m ²
Putzabzug		3%	2,11 m ²
Mietfläche			68,27 m²

Im Mietvertrag ist eine Fläche von 72 m² angegeben.

Anlage 3

Makrolage:

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

Anlage 4

Mikrolage:

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

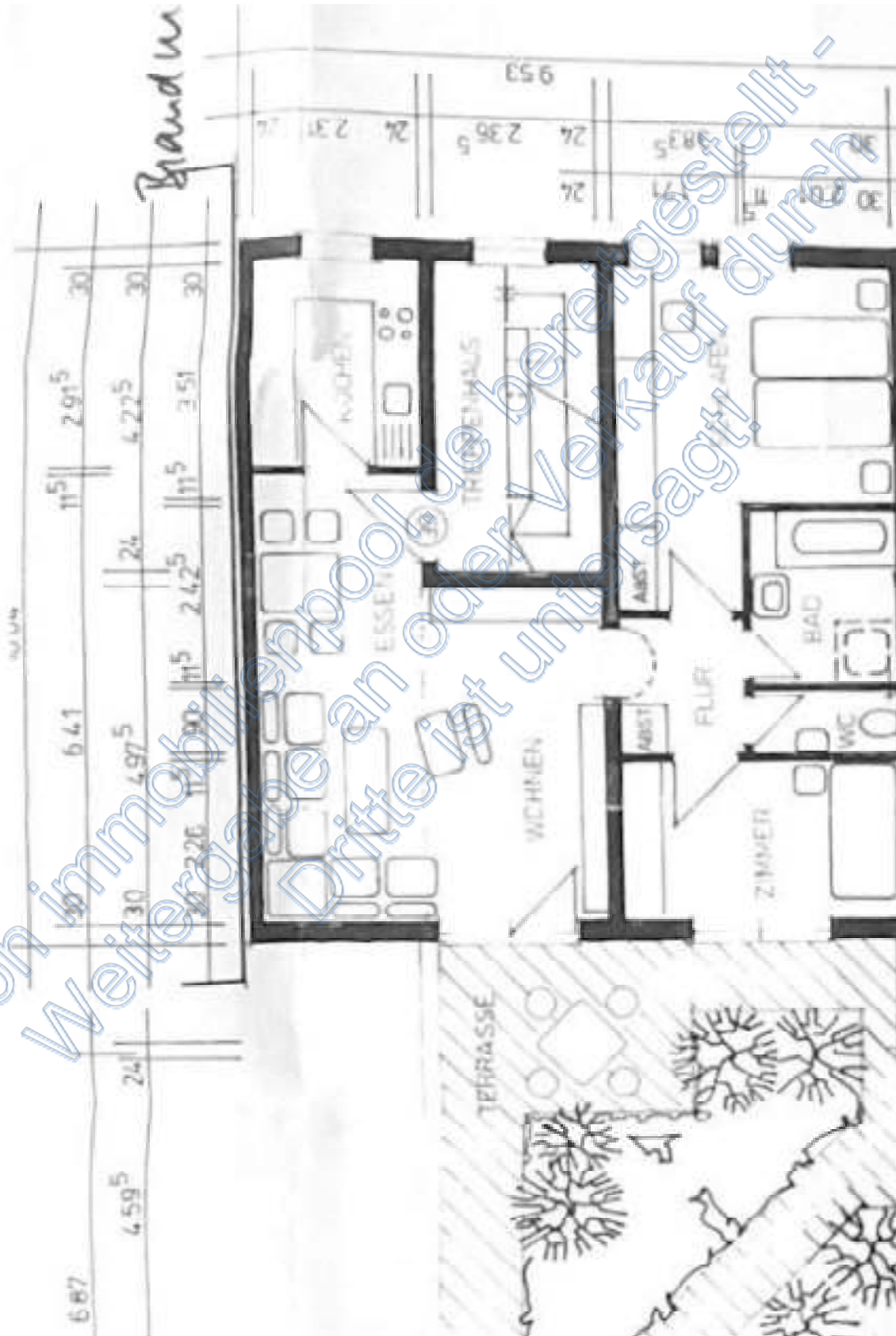
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

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

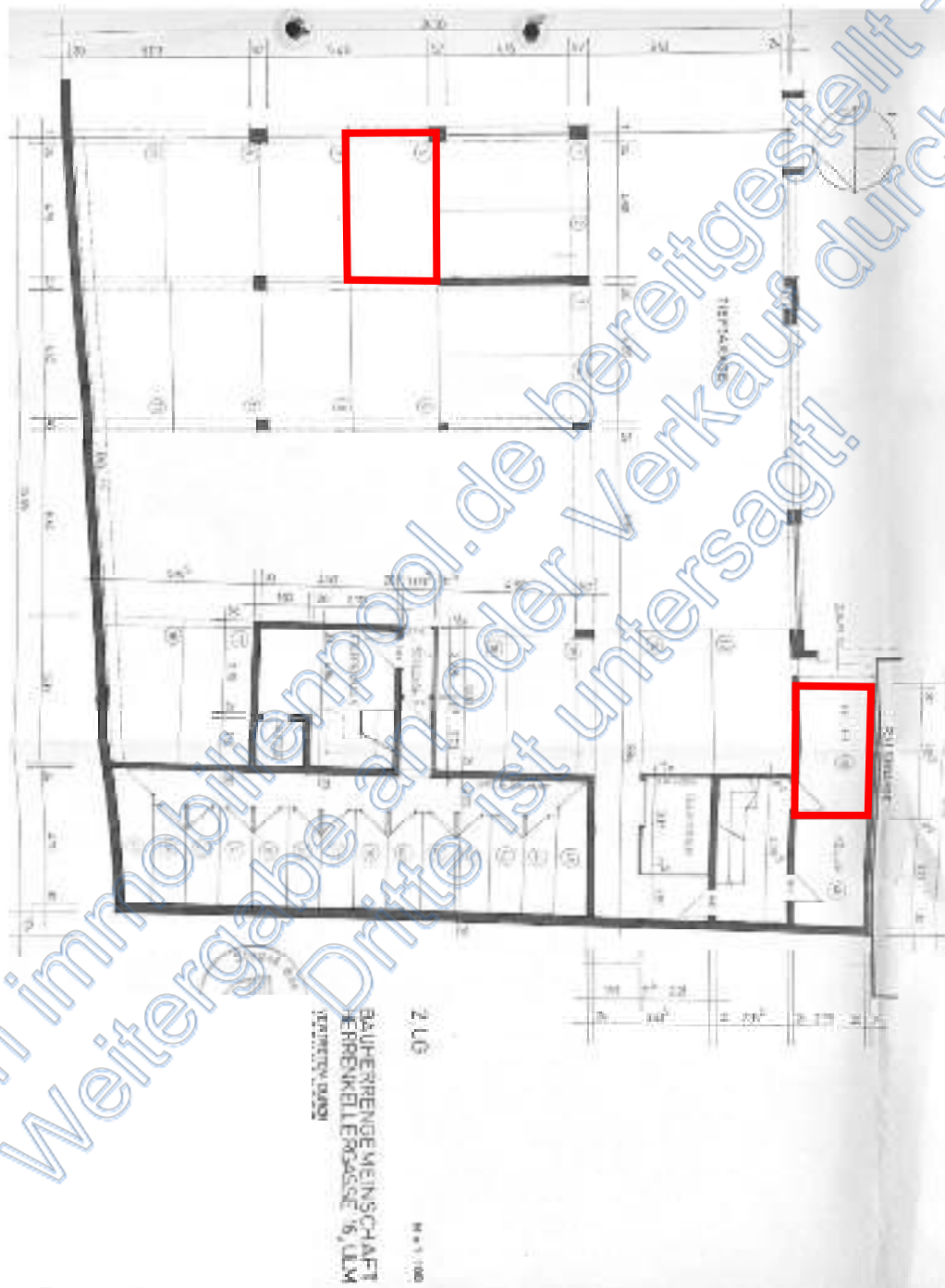
Anlage 6

Grundriss Wohnung (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss 2. Untergeschoss (Keller und Tiefgarage) (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

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

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

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

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

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

Anlage 7

Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch:

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

Anlage 7

Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch:

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

Anlage 7

Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch:

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

Anlage 8

Auszug aus dem Altlastenkataster:

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

Anlage 8

Auszug aus dem Altlastenkataster:

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

Anlage 9

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	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl