

**WOLFGANG EICHELMANN**  
FREIER ARCHITEKT DIPLO.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## Verkehrswertgutachten über das Erbbaurecht

an der  
Eigentumswohnung

Nr. 70 mit 20,81/1000 Miteigentumsanteilen,  
in 89231 Neu-Ulm, Schwabenstraße 55, 57, 59, 61, 63, 65,  
FIST.Nr. 1697/2,

eingetragen im Erbbaurechtsgrundbuch  
des Amtsgerichts Neu-Ulm, Gemarkung Neu-Ulm,  
Blatt 10062

**Verkehrswert**

**204.000,- €**



**Wertermittlungsstichtag** 14.06.2025

**Zweck der Wertermittlung** Zwangsversteigerungsverfahren 1K 41/24

**Verfasser** Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann  
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg

**Auftraggeber** Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17  
89231 Neu-Ulm

Dieses Gutachten umfasst 27 Seiten.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
meine Unterlagen.

## 1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts für den im Deckblatt beschriebenen Grundbesitz.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

## 2.0 Bewertungsgrundlagen

Grundbuch Einsicht des Verfassers am 17.03.2025

meine Ortsbesichtigung am 14.06.2025  
im Beisein der Eigentümerin

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

Es wird im nachfolgenden davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die oben dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar ist.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Bauzeichnungen der Teilungserklärung aus den Grundakten (s. Anlage)

## **Erbaurechtsvertrag der Grundakte**

Preise  
aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

Gesetze und Verordnungen	in der jeweils neuesten Fassung
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)</li><li>- Bürgerliches Gesetzbuch BGB</li><li>- Baugesetzbuch BauGB</li><li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>- Bayerische Bauordnung (BayBO)</li><li>- Energieeinsparverordnung (EnEV)</li><li>- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)</li></ul>
Annahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen</li><li>- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben</li></ul>

### 3.0 Erbbaugrundbuch

#### 3.1 Grundbuchstelle Blatt 10062

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	10062

#### 3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Fist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	1697/2	Hof- und Gebäudefläche, (darauf 6 Wohnhäuser, Hofraum, Grünanlage des Erbbauberechtigten)	7.115 m <sup>2</sup>

20,81/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 70

#### 3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

#### 3.4 Zweite Abteilung

1	1	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Ulm FlNr. 1697/2; gemäß Bewilligung vom 29.06.1953; Rang nach Abt. III Nr.1; eingetragen am 24.08.1953 und hierher sowie auf die für die anderen Anteile angelegten Blätter Band 296, 297, 298 Blätter 9996 mit 10063 übertragen am 21.02.1983.	<i>Ull</i>	<i>May</i>
2	1	Erbbauzins von jährlich 159,59 (ein Hundertneunundfünfzig 59/100)--- Deutsche Mark ab 24.08.1953 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Ulm FlNr. 1697/2; gemäß Bewilligung vom 29.06.1953/08.03.1982 eingetragen am 24.08.1953/ 14.12.1982 und nach Aufteilung hierher übertragen am 21.02.1983; Rang nach Abt.III Nr.1.	<i>Ull</i>	<i>May</i>
3	1	Vorgem erkt nach § 883 EGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Neu-Ulm FlNr. 1697/2; Rang nach Abt.III Nr.1; gemäß Bewilligung vom 10.08.1982 eingetragen am 14.12.1982 und hierher übertragen am 21.02.1983.	<i>Ull</i>	<i>May</i>

#### 3.5 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

## **4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale**

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Merkmale des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### **4.1 Großraumlage**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Neu-Ulm
Stadtteil	Offenhausen
überregionale Verkehrsanbindung	Neu-Ulm liegt an den Bundesstraßen 10, 19, 28 und 311. Es besteht Autobahnanschluss zur A8 und A7. Weiter besteht Anschluss an das Schienennetz an der Bahnstrecke Stuttgart – München.
Wirtschaftsraum	Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Ulm entsteht eines bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region.

### **4.2 Ortsbeschreibung**

Neu-Ulm verfügt über alle Geschäfte und Einrichtungen eines Mittelzentrums. Neu-Ulm stellt mit der unmittelbar angrenzenden Stadt Ulm mit seinen zusammen ca. 190.000 Einwohnern einen bedeutenden Wirtschaftsstandort dar. In Neu-Ulm sind ca. 60.000 Einwohner wohnhaft.

### 4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Stadtteil Offenhausen,	
Umgebungsbebauung	Geschosswohnungsbau	
Grundstückszuschnitt	rechteckiger Zuschnitt, B/T = ca. 97m/73m; im Norden von der Schwabenstraße erschlossen; im Süden von der Bahnlinie München Stuttgart begrenzt	
Grundstücksfläche	Flnr. 1697/2	7.115 m <sup>2</sup>
Oberfläche	eben	
Bebauung	3 Wohnblocks mit je 2 Hauseingängen	
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasser- verhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.	
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.	
Erschließung	voll erschlossen	
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach §34 BauGB	
Gebietscharakter	Mischgebiet	
Wohnlage	einfach	
Denkmalschutz	besteht nicht	
Grundstücksbezogene Rechte	keine	
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, s. Punkt 3.4; den Eintragungen ist keine verkehrswertrelevante Bedeutung beizumessen	

#### **4.3.1 Eckdaten des Erbbaurechtsvertrags**

Gesamtalaufzeit lt. Erbbaurechtsvertrag	99 Jahre, ab 03.08.1954
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zum WST	28 Jahre
Erbbauzins jährlich	nicht bekannt
Wertsicherungsklausel	nicht vorhanden

#### **4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen**

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegende Unterlagen bzw. dem Bauniveau entsprechende Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Besichtigt wurde von mir stichprobenhaft der Wohnblock (Hauseingang Nr. 65), in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.

Die anderen Wohnblocks auf dem Grundstück sind baugleich und wurden von mir lediglich von außen besichtigt.

##### **4.4.1 Baubeschreibung**

Wohnanlage, bestehend aus 3 baugleichen Gebäuderiegel mit HsNrn. 55 u. 57, HsNrn. 59 u. 61 sowie HsNrn. 63 u. 65, jeweils bestehend aus KG, EG. 1. bis 3. OG und nicht ausgebautem DG.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 71 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 70 befindet sich im HsNr. 65 im 3. Obergeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich jeweils die Gemeinschaftsräume und Kellerabteile für die Wohnungen. Im Dachgeschoss befinden sich weitere Abstellräume für jede Wohneinheit.

Die Art der Konstruktion und die Art der verwendeten Materialien entspricht einfacherem Standard für Mehrfamilienwohnhäuser der 50er Jahre.

Die Gebäuderiegel sind an das Gasnetz angeschlossen.

Teilweise wurden die Wohnungen von den jeweiligen Eigentümern mit Gas-Etagenheizungen ausgestattet, die über Gasthermen in den jeweiligen Wohnungen betrieben werden

Weiterhin wurden im überwiegenden Teil die ursprünglichen Fenster gegen Kunststofffenster von den jeweiligen Eigentümern ausgetauscht.

Der Einbau der Gastherme, sowie der Austausch der Fenster erfolgte in den unterschiedlichen Wohneinheiten nach jeweiliger Entscheidung durch den Eigentümer.

Gebäudetyp und Nutzung HsNr. 65	<p>Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss Erdgeschoss sowie 1. bis 3.Obergeschoss mit je 3 Wohneinheiten im, EG, 1. und 2. Obergeschoss und 2 Wohneinheiten im 3. OG, somit insgesamt 11 Wohneinheiten.</p> <p>Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.</p> <p>Im Keller- und Dachgeschoss befinden sich jeweils Abstellräume, die den Wohnungen frei zugeordnet sind.</p> <p>Die Art, Konstruktion und die verwendeten Materialien des Baukörpers entsprechen der Bauausführung der 50er Jahre.</p>		
Baujahr	<p>ca. 1953, gemäß Datum des Erbbaurechtsvertrags geschätzt</p>		
Bau- und Unterhaltungszustand	<p>durchschnittlich, Wesentliche Modernisierungen wurden am Gemeinschaftseigentum nicht durchgeführt.</p>		
Bauweise			
Umfassungswände	<p>30 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt;</p>		
Kellerumfassung	<p>30 cm Beton</p>		
Innenwände	<p>Mauerwerk</p>		
Decken	<p>Betondecken</p>		
Dach	<p>Satteldach mit Dachneigung ca. 35°, Holzdachstuhl mit Tonpfannen gedeckt, ohne Unterdach,</p>		
Treppen	<p>vom KG bis EG vom EG bis DG</p>	<p>Betontreppe mit Glattstrich Betonmassivtreppe mit Terrazzo-Fertigteiltreppenstufen, Stahlstabgeländer</p>	
Spenglerarbeiten	<p>Dachrinnen und Fallrohre, Verblechungen aus Titanzinkblech</p>		
Fassadengestaltung	<p>einfache Putzfassade, zum Zeitpunkt der Besichtigung eingerüstet für Neuanstrich</p>		

#### 4.4.2 Beschreibung der Wohnung Nr. 70

Lage	Eingang Hs.Nr. 70, 3. Obergeschoss, links; dreiseitig von Westen, Süden und Osten belichtet
Art	3 -Zimmerwohnung mit Essküche, Bad und Flur Die Wohnung ist ohne Balkon.
Mieteigentumsanteile	20,81/1000
Größe	68,06 m <sup>2</sup> lt. Eintrag in den Teilungsplänen
	Zur Wohnung gehört 1 Abstellspeicher im Dachgeschoss und 2 Abstellräume im Kellergeschoss.
Modernisierungen	Folgende Modernisierungen wurden nach Angabe der Eigentümerin in der Wohnung im Wesentlichen durchgeführt (die Angaben erscheinen unter Berücksichtigung der vorgefundenen Baustoffe und Baukonstruktionen plausibel): ca. 2008 und 2013 <ul style="list-style-type: none"> <li>- wurden Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut</li> <li>- wurden die Außenwände und die Decke gegen den unbeheizten Dachboden mit einer nach Angabe 3cm starken Dämmplatte innenseitig gedämmt</li> <li>- wurde die Gas-Etagenheizung eingebaut</li> <li>- wurde die Elektrik modernisiert</li> <li>- wurde das Bad modernisiert</li> <li>- eine neue Wohnungstüre eingebaut</li> <li>- neue Bodenbeläge eingebaut</li> </ul>
Zustand	Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand.
<b>Beschreibung der Ausstattung der Wohneinheit</b>	
Wände	Mauerwerk, mit Strukturputz verputzt, Außenwände mit zusätzlich 3cm Dämmplatte Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenschild
Decken	Strukturputz auf 3cm Dämmplatte
Böden	Laminatbelag, Bad mit Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
Wohnungseingangstüre	Kunststoffrahmentüre mit Panelfüllung
Innentüren	Holztüren, weiß beschichtet
Heizung	Gas-Etagenheizung mit Fertigheizkörper, betrieben über Gas-Wandtherme im Bad
Sanitär	zentrale Warmwasserversorgung über Gastherme Bad im modernisierten zeitgemäßem Ausstattungsstandard
Elektro	UP-Installation, durchschnittliche Ausstattung

#### **4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen**

Die Wege zu den Hauseingängen sind mit Asphaltdecke befestigt.  
Die Freiflächen sind mit Rasen und Bäumen einfach angelegt.

## 4.5 Mietverhältnisse

Die Wohnung wird von der Eigentümerin bewohnt.

## 4.6 Zubehör

Als Zubehör geht in die Bewertung mit ein:

Küchenzeile mit Unterschränken und Herd, Arbeitsplatte mit Edelstahlspüle und Cerankochfeld.

Der Zeitwert der Küchenzeile wird mit 1.500,- € veranschlagt.

## 5.0 Hausverwaltung

Ferdinand Lenzenhuber OHG,  
Haus- und Grundstücksverwaltung  
Pfuhler Straße 37, 89231 Neu-Ulm  
Tel.: 0731/79315, Fax 0731/722901

## 6.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Bewertungsobjektes ist innerhalb von Neu-Ulm als durchschnittliche Wohnlage zu werten.

Das Gebäude entspricht Baustandard der 50er Jahre. Der Wärmeschutz der Wohnung wurde durch Einbau einer innen liegenden 3 cm starken Dämmung an den Außenwänden und an der Decke gegen das nicht beheizte Dachgeschoss sowie durch Einbau neuer Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung verbessert.

Zur Wohnung Nr. 70:

Mit rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Raumauflistung der 3-Zimmer-Wohnung für einen 3-5 Personenhaushalt geeignet. Die Wohnung hat ein natürlich belichtetes und belüftetes Bad, jedoch keinen Balkon.

Bei den Erbbaurechtsverträgen handelt es sich um Verträge ohne Anpassungsklausel, was im Ergebnis zu verhältnismäßig geringen Erbbauzinsen führt, da eine Anpassung nur bei Wegfall der Geschäftsgrundlage möglich ist.

## 7.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

Das Sachwertverfahren ist deshalb zur Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern ungeeignet

## 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm wurden in der bewertungsgegenständlichen Wohnanlage 4 Verkäufe seit 2021 registriert und in benachbarten vergleichbaren Wohnanlagen 7 Verkäufe seit 2021.

Wegen der ausreichenden Anzahl der Verkäufe und die ihrer guten Vergleichbarkeit halte ich es im vorliegenden Fall für marktgerecht für die Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

## 7.2 Vergleichswertermittlung

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichswohnungen ausreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vergleichbar sind.

Bei den nachfolgenden Vergleichswohnungen handelt es sich um Käufe von Eigentumswohnungen, die zum Teil in der Wohnanlage verkauft wurden, in der sich auch die zu bewertende Wohnung befindet oder um Wohnanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft.

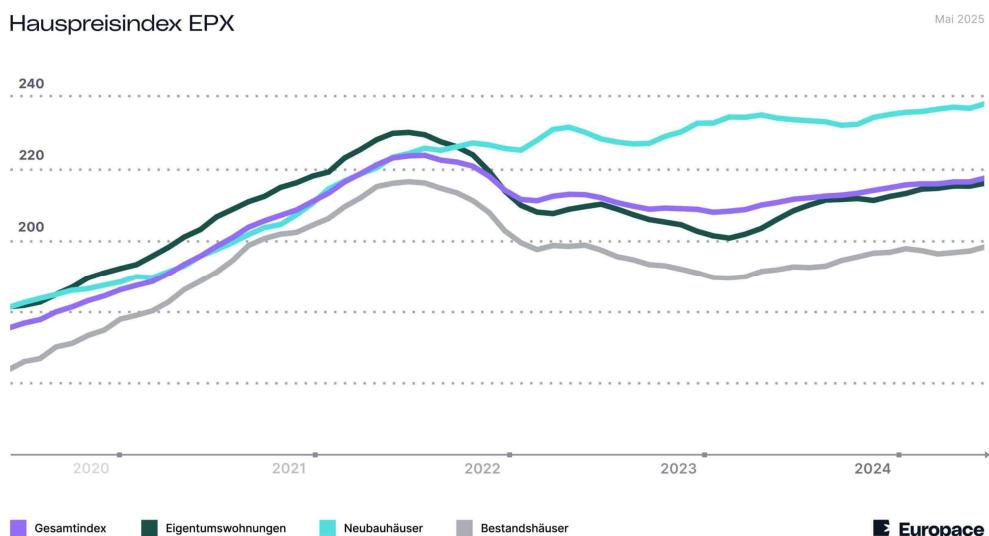
Die Lageeigenschaften, Größe und Ausstattung weisen eine hohe Vergleichbarkeit auf.

	Ort / Gemeinde, Straße, Hausnr.	bereinigter Kaufpreis Datum	ME Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Preis pro m <sup>2</sup> [€]	Bemerkungen	Baujahr
1	Neu-Ulm Schwabenstraße 70 - 76	131.500 02/2022	23,98/1000 45	2.922	Modernisierung 2022	1952
2	Neu-Ulm Schwabenstraße 62 - 68	174.000 3/2022	20,03/1000 45,15	3.855	Modernisierung 2020	1952
3	Neu-Ulm Schwabenstraße 71 - 73	125.000 3/2022	41,81/1000 44	2.841		1952
4	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	107.500 5/2021	13,71/1000 44	2.443		1953
5	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	166.000 4/2021	13,98/1000 45	3.689		1953
6	Neu-Ulm Schwabenstraße 62 - 68	162.000 8/2022	29,63/1000 66	2.455	Modernisierungen 2022	1952
7	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	137.000 8/2022	13,98/1000 45	3.044		1953
8	Neu-Ulm Schwabenstraße 70 - 76	89.000 7/2021	23,39/1000 45	1.978		1952
9	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	156.000 8/2022	13,98/1000 45	3.467		1953
10	Neu-Ulm Schwabenstraße 70 - 76	145.000 10/2022	23,26/1000 55	2.636		1952
11	Neu-Ulm Schwabenstraße 78 - 80	148.000 12/2021	56,02/1000 49	3.020		1952

Die gelb markierten Kauffälle liegen in der gleichen Wohnanlage bzw. sind, wie die zu bewertende Wohnung, modernisiert.

## 7.2.1 Anpassung der Vergleichsdaten

Die oben aufgelisteten Vergleichsdaten stammen aus unterschiedlichen Jahren, die eine sehr volatile Preisentwicklung aufweisen (s. unten stehenden EPX-Chart, schwarze Kurve für Eigentumswohnungen):



Zur Anpassung der Preise an den Wertermittlungsstichtag wird die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen auf Grundlage des EPX-Hauspreisindex herangezogen, (s. Seite 18, Daten und Erläuterung).

Zur Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Bewertungsobjekt werden die Kauffälle mit Übereinstimmung des Lagemarkmals „gleiche Wohnanlage“ sowie „Modernisierungen“ doppelt gewichtet.

Hierbei handelt es sich um die Kauffälle 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 9 (in Tabelle auf Seite 13, gelb markiert).

### **Wertanpassung der Kaufpreise durch Preisindexierung und Wichtung**

	Ort / Gemeinde, Straße, Hausnr.	bereinigter Kaufpreis Datum	Index Kaufdatum	Preis pro m <sup>2</sup> [€]	Index zum Wertermittlungs stichtag	Anpassungs- faktor	angepasster Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	Neu-Ulm Schwabenstraße 70 - 76	131.500 02/2022	226,52	2.922	217,80	217,80 / 226,52	2.810
1a	Neu-Ulm Schwabenstraße 70 - 76	131.500 02/2022	226,52	2.922	217,80	217,80 / 226,52	2.810
2	Neu-Ulm Schwabenstraße 62 - 68	174.000 3/2022	226,52	3.855	217,80	217,80 / 226,52	3.707
2a	Neu-Ulm Schwabenstraße 62 - 68	174.000 3/2022	226,52	3855	217,80	217,80 / 226,52	3.707
3	Neu-Ulm Schwabenstraße 71 - 73	125.000 3/2022	229,25	2.841	217,80	217,80 / 229,25	2.699
4	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	107.500 5/2021	207,05	2.443	217,80	217,80 / 207,05	2.570
4a	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	107.500 5/2021	207,05	2443	217,80	217,80 / 207,05	2.570
5	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	166.000 4/2021	204,06	3.689	217,80	217,80 / 204,06	3.937
5a	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	166.000 4/2021	204,06	3.689	217,80	217,80 / 204,06	3.937
6	Neu-Ulm Schwabenstraße 62 - 68	162.000 8/2022	227,27	2.455	217,80	217,80 / 227,27	2.353
6a	Neu-Ulm Schwabenstraße 62 - 68	162.000 8/2022	227,27	2.455	217,80	217,80 / 227,27	2.353
7	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	137.000 8/2022	227,27	3.044	217,80	217,80 / 227,27	2.917
7a	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	137.000 8/2022	227,27	3.044	217,80	217,80 / 227,27	2.917
8	Neu-Ulm Schwabenstraße 70 - 76	89.000 7/2021	211,86	1.978	217,80	217,80 / 211,86	2.033
9	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	156.000 8/2022	227,27	3.467	217,80	217,80 / 227,27	3.323
9a	Neu-Ulm Schwabenstraße 55 - 65	156.000 8/2022	227,27	3.467	217,80	217,80 / 227,27	3.323
10	Neu-Ulm Schwabenstraße 70 - 76	145.000 10/2022	220,45	2.636	217,80	217,80 / 220,45	2.604
11	Neu-Ulm Schwabenstraße 78 - 80	148.000 12/2021	220,19	3.020	217,80	217,80 / 220,19	2.987

#### **7.2.2 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens**

Auf Grundlage des arithmetischen Mittelwerts der angepassten Vergleichskauffälle wird der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

$$\underline{2.810 \times 2 + 3.707 \times 2 + 2.699 + 2.570 \times 2 + 3.937 \times 2 + 2.353 \times 2 + 2.917 \times 2 + 2.033 + 3.323 \times 2 + 2.604 + 2.987 =} \\ 18$$

**2.975,- €/m<sup>2</sup>**

**Vergleichswert der Whg. Nr.70      2.975,- €/m<sup>2</sup> x 68,06 m<sup>2</sup> =    202.500,- €    (gerundet)**

### 7.2.3 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall wird von mir der Verkehrswert von vergleichbaren Wohnungen abgeleitet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen, sind nicht vorhanden.

**Zu- / Abschlag**  
**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **0.000,- €**

## 8.0 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation für Eigentumswohnungen am örtlichen Grundstücksmarkt wird von mir

**der Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 70  
zum 14.06.2025  
wie folgt festgestellt:**

<b>Vergleichswert</b>	<b>202.500,- €</b>
-----------------------	--------------------

<b>Zuschlag für Zubehör Küchenzeile</b>	<b>1.500,- €</b>
---	------------------

<b>Zu- Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Zubehör Küchenzeile)</b>	<b>+/- 0.000,- €</b>
---	----------------------

<b>Verkehrswert Wohnung Nr. 70</b>	<b>204.000,- €</b>
------------------------------------	--------------------

Im Verkehrswert sind 1.500,- € für Zubehör (Küchenzeile) enthalten.

Hinweis:

Soweit im Gutachten nicht vermerkt, habe ich nicht berücksichtigt und geprüft:

- Bodenkontamination und Tragfähigkeit des Bodens

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt und kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung zu haben.

Günzburg, den 26.07.2025



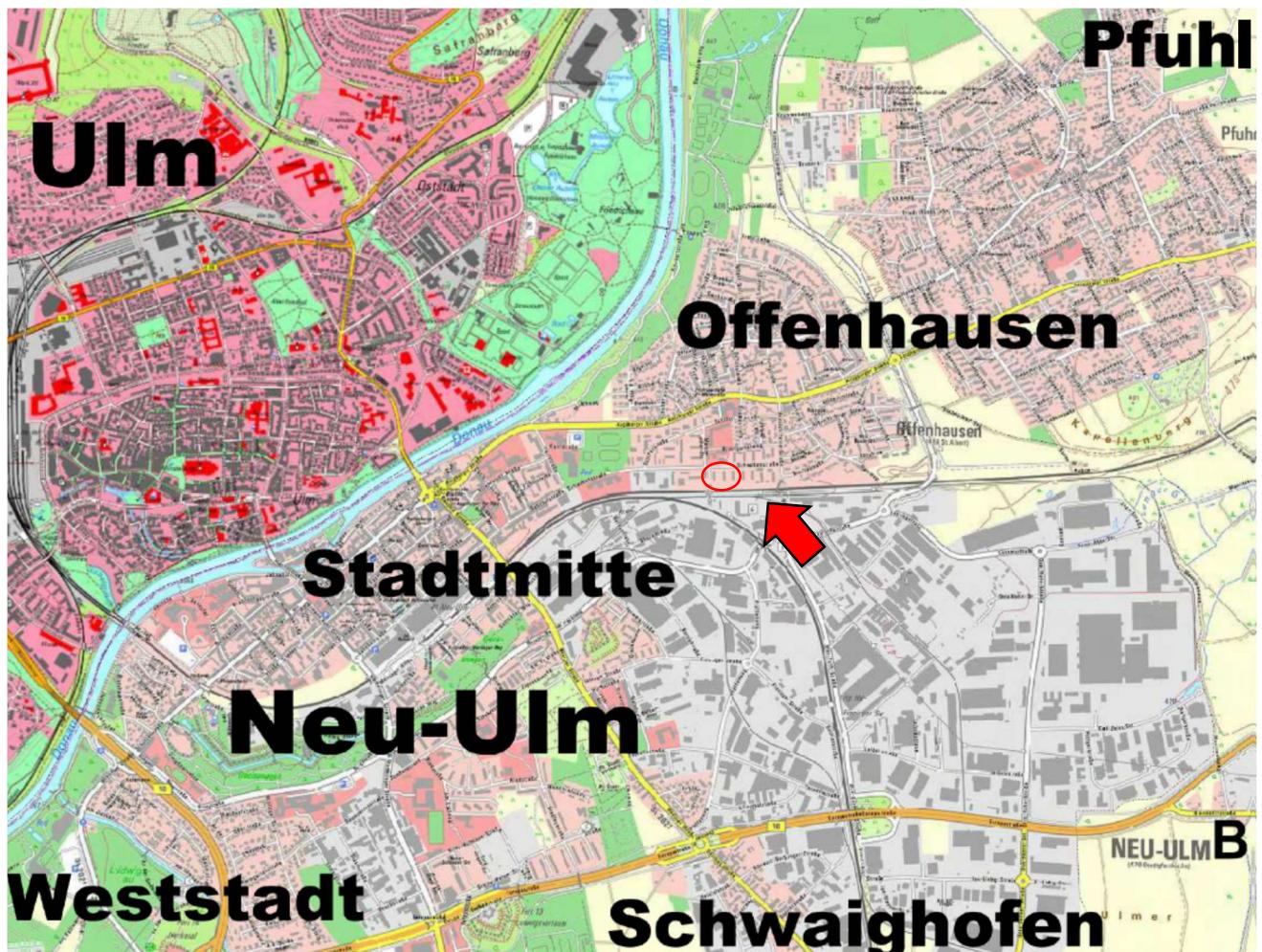
Anlagen : EPX Indexreihe  
Ortsplan  
Lageplan  
Grundrisse, Schnitt, Ansichten aus der Teilungserklärung  
Fotos

### Datenbasis EPX

Jahr (year)	Monat (month)	Eigentumswohnungen (apartment)
2025 06		217,80
2025 05		217,09
2025 04		216,23
2025 03		216,26
2025 02		215,63
2025 01		215,40
2024 12		214,16
2024 11		213,34
2024 10		212,23
2024 09		212,76
2024 08		212,51
2024 07		212,33
2024 06		210,96
2024 05		209,33
2024 04		206,96
2024 03		204,40
2024 02		202,79
2024 01		201,67
2023 12		202,30
2023 11		203,57
2023 10		205,40
2023 09		206,16
2023 08		206,87
2023 07		208,25
2023 06		209,81
2023 05		211,18
2023 04		210,51
2023 03		209,75
2023 02		208,55
2023 01		208,96
2022 12		210,85
2022 11		214,85
2022 10		220,45
2022 09		224,98
2022 08		227,27
2022 07		228,65
2022 06		230,63
2022 05		231,29
2022 04		231,03
2022 03		229,25
2022 02		226,52
2022 01		224,14
2021 12		220,19
2021 11		219,05
2021 10		217,19
2021 09		215,87
2021 08		213,38
2021 07		211,86
2021 06		209,71
2021 05		207,60
2021 04		204,06
2021 03		201,99
2021 02		199,05
2021 01		196,57

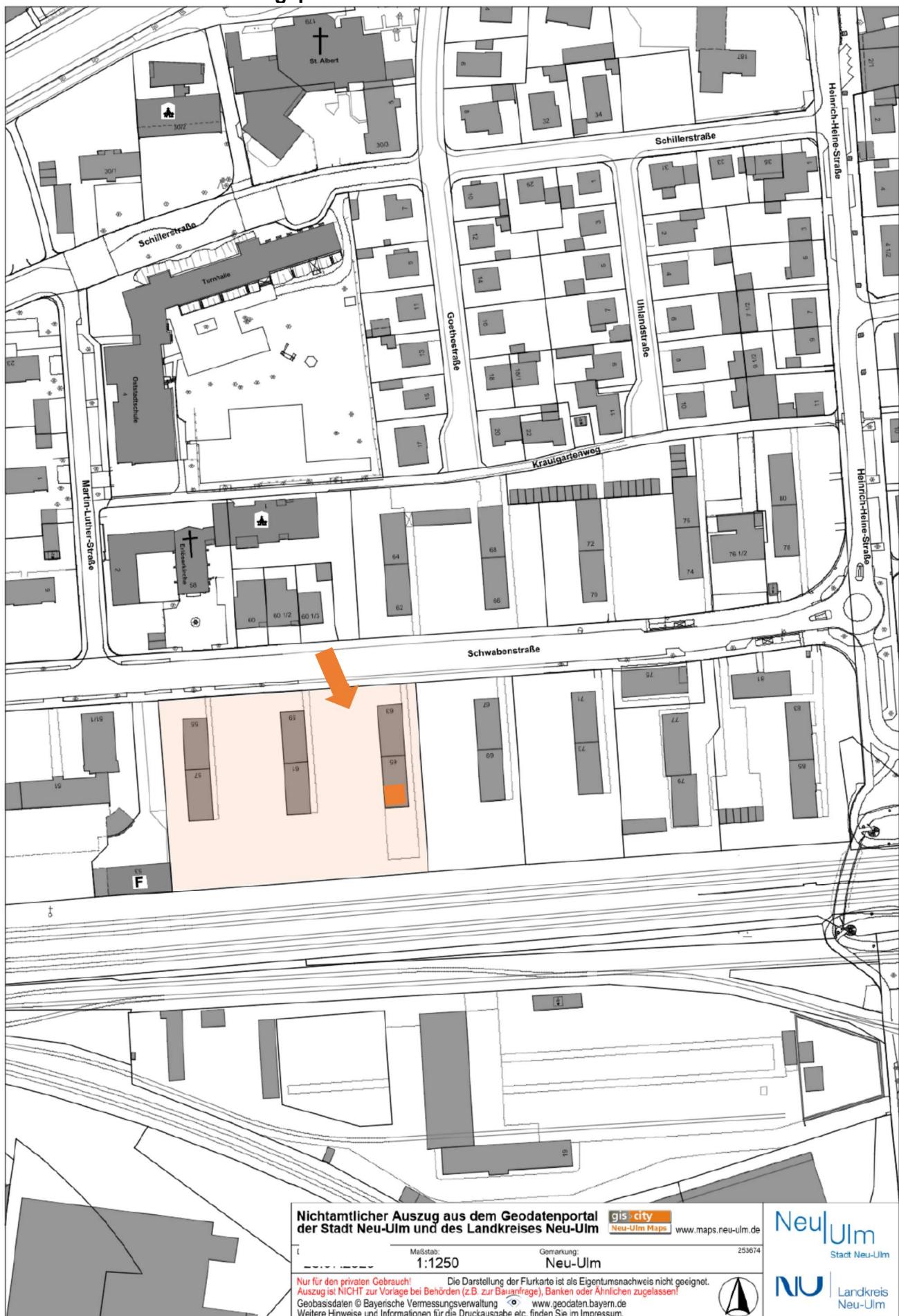
Der EPX Hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund 20 Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR entwickelt und wird seitdem monatlich erhoben.

## Ortsplan

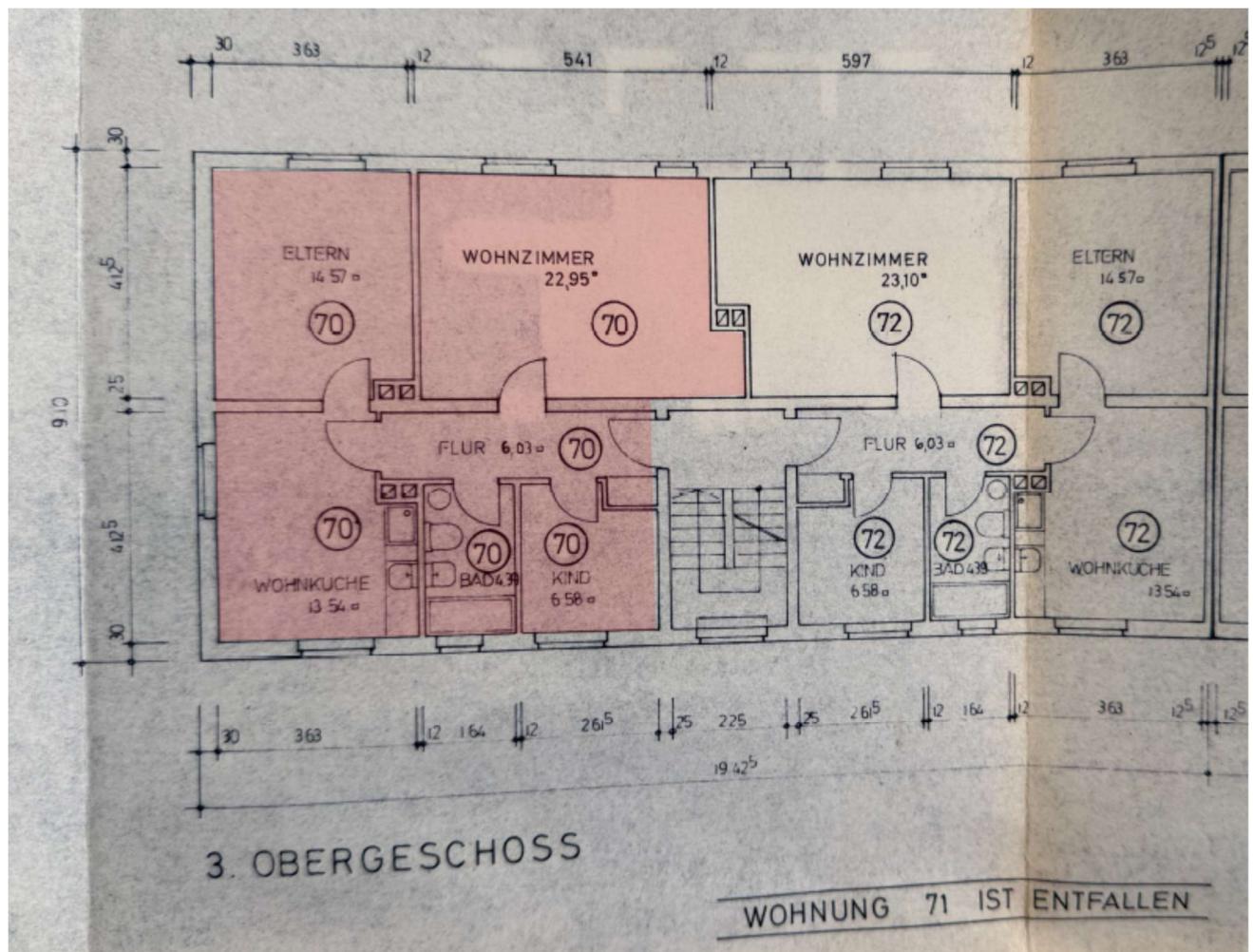


Pfeil: Lage des Bewertungsobjekts

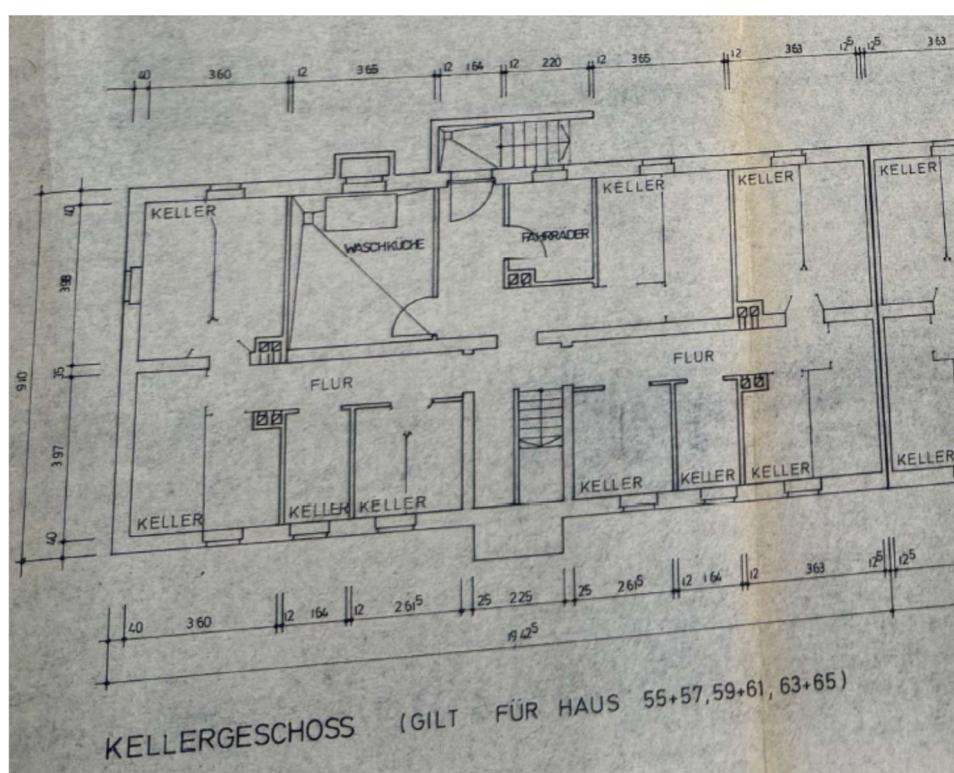
### Lageplan



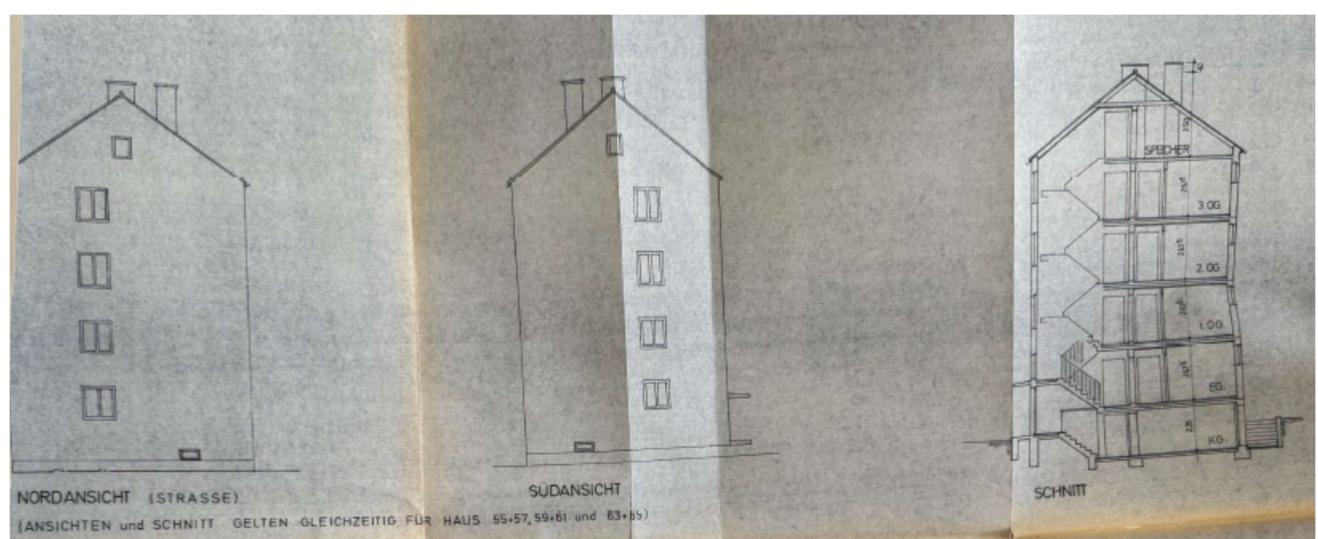
Wohnanlage orange markiert, Pfeil: Lage der zu bewertenden Wohnung



Erdgeschossgrundriss HsNr. 65, rot markiert: zu bewertende Wohnung Nr. 70



Kellergeschoßgrundriss mit Kellerabteile





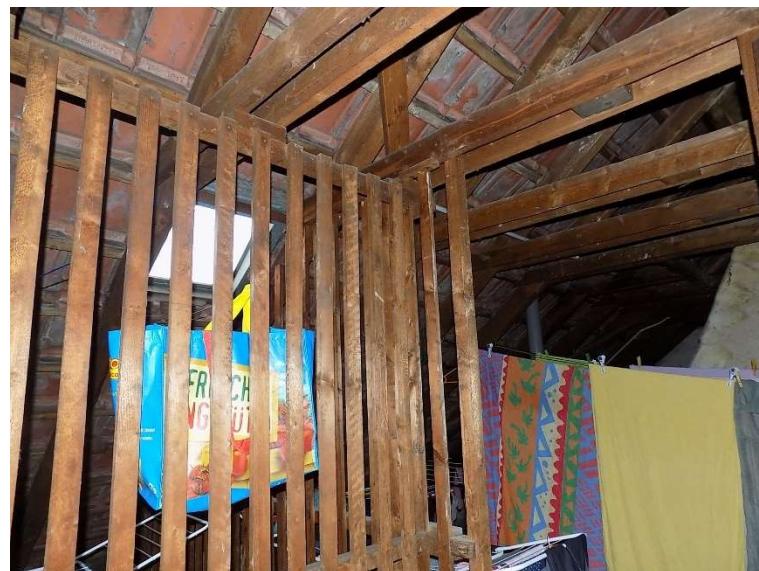
HsNr. 65, Ansicht von Südosten,  
Pfeil: Lage der Wohnung Nr. 70



KG: Gasanschlussraum (Gemeinschaftseigentum)



KG: Kellerabteile für die Wohnungen



HsNr. 65, Abstellabteile im Dachgeschoss

Nachfolgende Fotos von der Eigentümerin, die keine Fotos beim Ortstermin wünschte:







