

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 11
im 1. Obergeschoss
in 89231 Neu-Ulm,
Ludwigstraße 31,
Flst. Nr. 229**



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Neu-Ulm
Abteilung für Zwangsversteigerung
PF 2340, 89213 Neu-Ulm

Aktenzeichen:

1 K 43/24

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwe-
cke der Aufhebung der Gemeinschaft
[REDACTED] (Antragstellerin)
Prozessbevollmächtigte:

gegen

[REDACTED]
(Antragsgegner)

Prozessbevollmächtigte:

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 30.12.2024
durch das Amtsgericht Neu-Ulm
Abteilung für Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

11.02.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

11.02.2025, 8³⁰ Uhr

Auftragsnummer:

01 25 0009

Auftrag abgeschlossen:

18.06.2025

Ausfertigung:

Original, Nr. ____ von 6

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	9
4.4	Erschließung	14
4.5	Nachbarbebauung	14
4.6	Stellplätze	14
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	15
5.1	Gebäudebeschreibung	15
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	15
5.3	Bauschäden und -mängel	17
5.4	Energieausweis	18
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	18
6.	Gesamtbeurteilung	19
6.1	Lagebeurteilung	19
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	19
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	19
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	19
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	19
7.	Wertermittlung	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Vergleichswertverfahren	20
8.	Verkehrswert / Marktwert	24
9.	Schlussbemerkung	25
10.	Anlagen	25

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Bad mit WC und Loggia mit einer Wohnfläche von ca. 39 m². Ein Kellerabstellraum gehört laut Angabe der Eigentümerin ebenfalls zur Wohnung.

Das Gebäude mit sechs Ladeneinheiten und 30 Wohneinheiten umfasst das Erd- und fünf Obergeschosse. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss.

Zur Wohnung gehören 19,39/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück.

Das Gebäude wurde ca. 1965 errichtet.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtzentrum von Neu-Ulm, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die Lage ist gut.

Beurteilung der Wohnung: Bauzeitliche Wohnung mit einfacher Ausstattung und nordöstlicher Ausrichtung.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert

Wohnungseigentum: 125.000 €

Zubehör: Kein werthaltiges Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum),
Antwort: Es handelt sich um Wohnungs- und Teilungseigentum.
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Wilh. Bilger Treuhandbüro und Verwaltungsgesellschaft mbH.
Das Hausgeld beträgt monatlich 454,00 €, hiervon 48,48 € Einlage in die Rücklage. Eine Verwalterbestellung liegt nicht vor.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Die Wohnung ist an eine Familie vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.

- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht ersichtlich.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen
nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nein.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,
Antwort: Ja, siehe Kapitel 5.4.

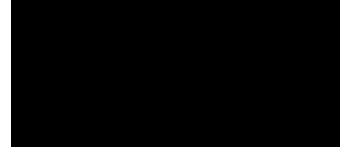
3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:

Amtsgericht Neu-Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümer:


zu ½
und


in Erbengemeinschaft
zu ½.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 30.12.2024, eingegangen
am 16.01.2025, durch das Amtsgericht Neu-
Ulm.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes
gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwe-
cke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss vom 30.12.2024.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 30.12.2024.

Von der Antragstellerin übergebene Unterlagen:

- Grundrisse und Schnitt
- Jahresabrechnung von 2022, 2023
- Wirtschaftsplan für 2023, 2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
von 2022, 2023
- Energieausweis.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Teilungserklärung URNr. A768/1963 vom
24.04.1964
- Grundbuchauszug vom 24.01.2025

- 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:

19,39/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Ludwigstraße 31, 89231 Neu-Ulm, Flst. Nr. 229, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im 1. Obergeschoss.

Wertermittlungsstichtag:

11.02.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

11.02.2025, 8³⁰ Uhr

Anwesend waren:

██████████ Antragsgegnerin,
die Mieter,
Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen,
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Berechnungen:

Die Mietfläche wird aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen (siehe Anlage 2, Seite 28). Sie wurde anhand des Teilungsplans auf Plausibilität geprüft.
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm zum 01.01.2024.
Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand

- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 24.01.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV 2021,
Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Literatur wie Kleiber (digital): Verkehrswertermittlung von Grundstücken u.a.,
Grundstücksmarktbericht Ulm / Neu-Ulm.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Sondereigentums:	Ludwigstraße 31 89231 Neu-Ulm.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Neu-Ulm Grundbuch von Neu-Ulm Wohnungsgrundbuch Blatt 19523 Eine Kopie des Grundbuchs vom 24.01.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 7 Seiten 36-38 in Kopie bei.
Eigentümer:	zu ½ und in Erbengemeinschaft zu ½.
Grundstücksgröße:	ca. 833 m² laut Grundbuch davon 19,39/1.000 Miteigentumsanteile.
Besonderheiten:	In Abt. II ist eingetragen: 4) Sanierung wird durchgeführt, eingetragen am 13.07.2022. 5) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, eingetragen am 05.11.2024. Siehe hierzu 4.3.5.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Hochschulstadt Neu-Ulm hat im Jahr 2024 mit ihren 12 Eingemeindungen ca. 66.100 Einwohner. Die Tendenz ist stark steigend. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert ein Wachstum von 8,2 % bis zum Jahr 2037.

Neu-Ulm liegt an der westlichen Staatsgrenze von Bayern zu Baden-Württemberg an der Donau, in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Ulm, mit der sie ein gemeinsames Oberzentrum bildet. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt.

Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und -tagesstätten, Schulen aller Art sowie eine Hochschule. Landratsamt, Finanzamt, Sozial- und Amtsgericht befinden sich ebenfalls in der Stadt.

Die medizinische Versorgung kann, insbesondere durch die Nähe zur Uniklinik in Ulm und dem ortsansässigen Kreiskrankenhaus als sehr gut bezeichnet werden.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholung und kulturelle Veranstaltungen sind in Neu-Ulm und Ulm großzügig gegeben. Einkaufsmöglichkeiten sind in Neu-Ulm und Ulm einem Oberzentrum entsprechend zahlreich vorhanden.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Neu-Ulm liegt direkt an der Bundesstraße B 10, Ulm-Augsburg. Über diese ist in ca. fünf Kilometer Entfernung die Bundesautobahn A 7, Kempten-Würzburg, zu erreichen. Von dort liegt nach weiteren fünf Kilometern nördlich das „Elchinger Kreuz“ mit Anschluss an die A 8, Stuttgart-München.

Neu-Ulm hat einen Bahnhof an der Hauptstrecke München-Stuttgart. Dieser liegt unmittelbar benachbart vom Bewertungsobjekt. Am Hauptbahnhof der benachbarten Stadt Ulm – er liegt ca. drei Kilometer entfernt – befindet sich eine ICE-Haltestelle.

Durch das gemeinsam mit der Stadt Ulm betriebene Stadtbusliniennetz sind die Städte untereinander, aber auch die Stadtteile gut miteinander verbunden.

Flughäfen befinden sich in Memmingen ca. 60 km, Stuttgart ca. 100 km und München ca. 150 km.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Neu-Ulm sind ca. 29.700 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig (Stichtag: 31.06.2023). Der Großteil davon ist mit ca. 58 % im Dienstleistungsbereich, gefolgt von dem produzierenden Gewerbe mit ca. 31 % tätig. Arbeitsplätze befinden sich in der Wirtschaftsregion Neu-Ulm teilweise in international tätigen Industrieunternehmen, aber auch in mittelständischen- und Kleinunternehmen in Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie bei den Behörden, Krankenhäusern und Schulen. Das Statistische Landesamt gibt zum 30.06.2023 für Neu-Ulm einen positiven Pendlersaldo von 2.683 Personen an. Dieser positive Pendlersaldo zeigt die Bedeutung des Standorts für die ländliche umliegende Region.

Die Arbeitslosenzahl im Februar 2025 liegt im Agenturbereich Neu-Ulm mit 3,0 % unter dem guten Durchschnitt Bayerns (4,2 %) und Deutschlands (6,4 %).

In einer Prognos Studie wird der Landkreis Neu-Ulm mit „leichten Chancen“ bei „mittlerer Dynamik“ und „hohen Zukunftschancen“ beschrieben. Im Ranking 2022 belegt Neu-Ulm Platz 92 von 400 Landkreisen und Kreisfreien Städten.

In der Region Neu-Ulm liegt die Kaufkraftkennziffer mit 105,7 Punkten über dem Durchschnitt des Bundes = 100 Punkte. Mit einer Zentralitätskennziffer von 132 gilt Neu-Ulm als wichtiger Einzelhandelsstandort.

Die hohe Industriedichte mit diversifizierter Branchenstruktur und zahlreichen mittelständischen Unternehmen bieten gute Voraussetzungen am Standort.

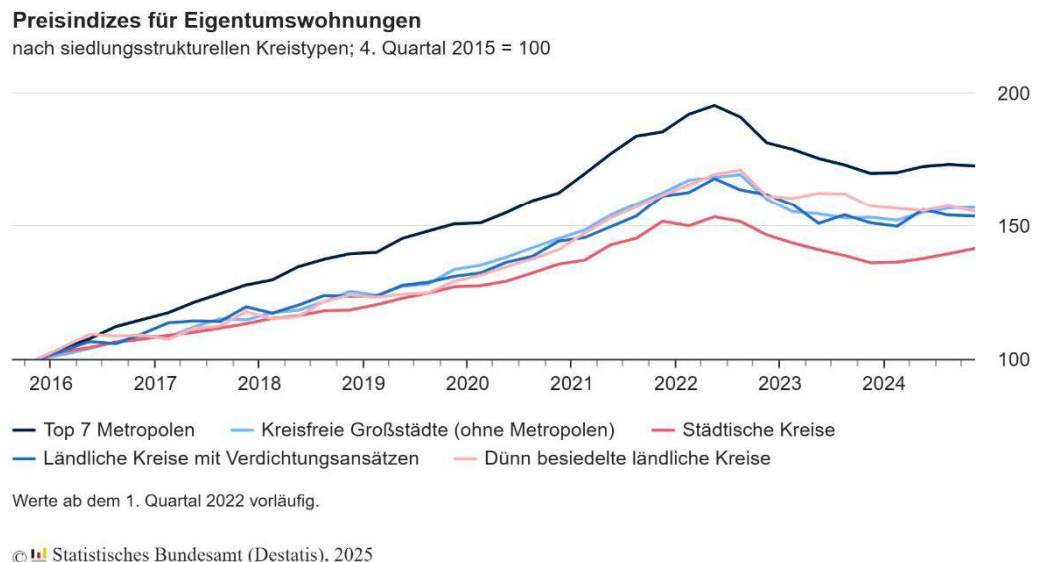
4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Neu-Ulm entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß.

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das

Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

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



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

4.2.5 Zusammenfassung

Die Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik sowie das städtebauliche Entwicklungspotenzial zeigen eine, durch den Freistaat Bayern stark geförderte, zukunftsorientierte Ortspolitik, die durch den direkten örtlichen Zusammenhang mit der Großstadt Ulm stark profitiert.

Die gute Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeitsplatz, von Freizeit, Kultur und Bildung, aber auch die Lage direkt neben der Großstadt Ulm und die gute Wirtschaftskraft sind Zeichen eines aufstrebenden Gemeinwesens.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Innenstadt von Neu-Ulm. In der Umgebung befinden sich das Neu-Ulmer Rathaus, Kirchen, diverse Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. das Einkaufszentrum Glacis-Galerie, der Bahnhof, Ärzte und Apotheken sowie das Donauufer. Des Weiteren ist die Bushaltestelle „ZUP Neu-Ulm“ ca. eine Gehminute entfernt. Diese wird von mehreren Stadt- und Linienbussen bedient.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer rechteckigen Erweiterung im Nordwesten. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 833 m². Nach Plausibilisierung mit dem BayernAtlas wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist 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, dürfte aber je nach Pegelstand der Donau hoch anstehen.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 10.05.2013 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 15.02.1980 rechtsgültigen Bebauungsplans „M 7 Gebiet zwischen Ludwig-, Bahnhof-, Karl- und Arnulfstraße - 1. Änderung und Erweiterung“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Mischgebiet:	MI
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 3,0
Flachdach:	FD
Vollgeschosse:	VI
Geschlossene Bauweise	g
Baugrenzen ergänzen die Festsetzungen.	

Genauer ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

Die Baugenehmigung liegt dem Unterzeichner nicht vor. Nachfolgend werden die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Laut Angabe der Stadtverwaltung und Angaben im BayernAtlas bestehen kein Ensemble- oder Denkmalschutz und keine naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Das Grundstück liegt nicht in einer festgesetzten Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀. Allerdings befindet es sich im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Sanierungsgebiet V „Innenstadt“. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurden ausgeschlossen. Demnach erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, sodass diese Eintragung nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB ist.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist beim Landratsamt aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Da auch diese Aussagen nicht verbindlich sind und Kontaminationen im Gebäude im Kataster nicht erfasst werden, können nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Klarheit verschaffen. Ansonsten wird unterstellt, dass weder Grund und Boden noch das Gebäude kontaminiert sind. Falls doch Belastungen vorhanden sein sollten, können diese wertrelevant sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. Hierbei wird insbesondere auf zur Bauzeit häufig verwendete Baustoffe – wie z.B. Asbest in Klebern, Bodenbelägen, Dacheindeckungen, Lüftungs- und Abflussrohren u.a. – verwiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber beim Ausbau – der nur von zertifizierten Firmen durchgeführt werden darf – Sondermüll dar, der gegenüber organischen Baustoffen Mehrkosten verursacht. Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Mietverhältnisse / Nutzung

Die Wohnung ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

4.3.5.2 Teilungserklärung

In der Teilungserklärung URNr. A768/1963 vom 24.04.1964 sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Das Gebäude ist in sechs Ladeneinheiten und 30 Wohnungen aufgeteilt.
- Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 umfasst 19,29/1000 Miteigentumsanteile verbunden mit der 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von 39,42 m².
- Gegenstand des Sondereigentums sind insbesondere
 - a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände,
 - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d) die Innenfenster und Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, danach stehen im Sondereigentum Klosett-, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Klingel- und Rufanlagen, Heizungskonvektoren bzw. -radiatoren, Rollläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Gebäudes im Sinne des §§ 93 bis 95 BGB sind.
- Die Wohnungen und die gewerblichen Einheiten dürfen nach Belieben genutzt werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in der Wohnung ist der Eigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt.

- Bei Veräußerung ist die schriftliche Einwilligung des Verwalter nötig. Dies gilt nicht für die Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie.
- Die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren, der Außenfenster, der Loggiabrüstungen und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räumen befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung überlassen hat, notwendig werden. Trifft dies nicht zu, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaft. Der Verwalter veranlasst die Durchführung.
- Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die im Bereich des Sondereigentums liegen, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

Genaueres ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

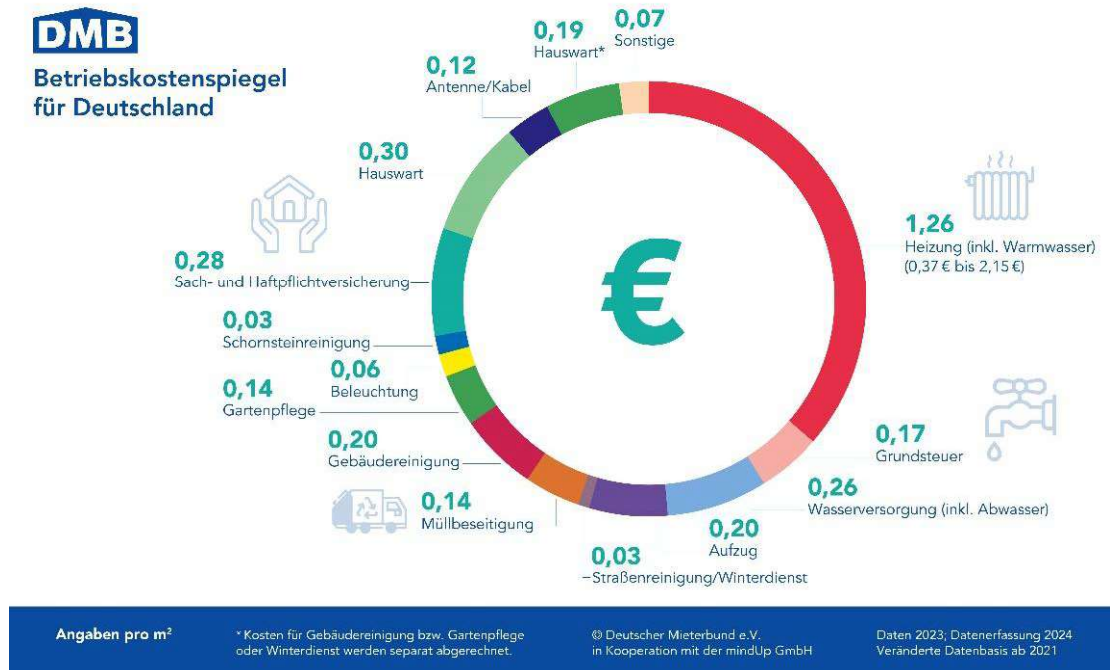
In den Protokollen zu den Eigentümerversammlungen vom 21.06.2022 und 22.08.2023 wurden keine wesentlichen Beschlüsse gefasst. Aus dem Protokoll vom 21.06.2022 geht hervor, dass kürzlich die Fassade saniert wurde.

4.3.5.4 Jahresabrechnungen

Aus den Jahresabrechnungen 2022 und 2023 geht folgendes hervor:

	2022	2023
Umlagefähige Kosten p.a.	2.967,19 €	4.559,50 €
€/m²/Monat	6,27 €/m²	9,63 €/m²
davon Heizung / Warmwasser	2.170,30 €	3.655,30 €
€/m²/Monat	4,58 €/m²	7,72 €/m²
Nicht umlagefähige Kosten p.a.	1.150,26 €	698,84 €
Summe der Bewirtschaftungskosten	4.117,45 €	5.258,34 €

Die umlagefähigen Kosten sind mit 6,27 €/m² bzw. 9,63 €/m² aufgrund der Heizungs- und Warmwasserkosten sehr hoch. Gemäß dem Deutschen Mieterbund werden im Monat durchschnittlich 3,45 €/m² bundesweit bezahlt. Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:



Die Ursache für die hohen Heiz- und Warmwasserkosten ist nicht bekannt. Beim Ortstermin war die Wohnung von mindestens drei Personen bewohnt. Es werden daher persönliche Umstände (hoher Verbrauch der Mieter) unterstellt. Somit haben die hohen Kosten gemäß § 194 BauGB keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Die Hausgeld und Rücklagenzuführung zeigt folgendes:

	2022	2023
Hausgeld	4.699,18 €	5.840,10 €
€/Monat	391,60 €	486,68 €
davon Rücklagenzuführung	581,73 €	581,76 €
€/Monat	48,48 €	48,48 €

Die Jahresabrechnung 2024 wurde nicht vorgelegt.

4.3.5.5 Wirtschaftsplan

Ein Wirtschaftsplan für die Jahre 2025 und 2026 wurde nicht vorgelegt.

4.3.5.6 Grundbuchstand

In Abteilung II sind die folgenden Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- Sanierung wird durchgeführt (Stadt Neu-Ulm, AZ: 610-72 SAN/SG V Fest); eingetragen am 13.07.2022.

- 5) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 43/24); eingetragen am 05.11.2024.

Diese Eintragungen sind nicht wertrelevant.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der stark frequentierten Kreuzung der Ludwig- und der Bahnhofstraße. Von diesen, sowie von dem naheliegenden Bahnhof, gehen realistischere Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die öffentlich gewidmete Ludwigstraße und von Süden von der öffentlich gewidmeten Bahnhofstraße erschlossen. Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserversorgung unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde. Somit kann das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei angesehen werden. Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation angeschlossen. Es gelten die Satzungen der Stadt Neu-Ulm.

4.5 Nachbarbebauung

Mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie das Einkaufszentrum Glacis-Galerie im Süden.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze abgelöst sind. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung

Beim dem Wohn- und Geschäftshaus handelt sich um ein unterkellertes Gebäude mit sechs Ladengeschäften im EG und 30 Wohnungen. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit sechs Geschossen und Flachdach erstellt.

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad mit WC und Loggia (siehe Anlage 6, Seite 33). Dies entspricht 19,39/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück.

5.1.2 Baujahr

Im Energieausweis ist das Gebäudebaujahr mit 1964 angegeben. Dies scheint auch aufgrund der Datierung der Grundrisse aus dem Jahr 1964 plausibel. Nachfolgend wird 1965 als Fertigstellungsbaupjahr festgesetzt.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Beim Ortstermin wurden die Wohnung und das Treppenhaus, welches zur Wohnung führt, besichtigt. Der Keller war verschlossen.

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 nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

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

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

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Boden, Decken, Wände, Treppen sind mit massiven Baustoffen erstellt. Der Flachdachaufbau ist nicht bekannt. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau Gemeinschaftsflächen

Treppenhaus:	Stahlbetonpodesttreppen mit Betonwerksteinbelag. Die Wände haben eine Epoxidharzbeschichtung und die Decken sind verputzt und gestrichen. Zu den Wohnungen führen Laubengänge.
Aufzug:	Fabrikat Kone, Baujahr 2010, Traglast: 8 Personen bzw. 630 kg, Erschließung: KG bis 5. OG.
Haustüre:	In das Gebäude führt eine Aluminiumrahmentüre mit Drahtfadenverbundglasfüllung. Der Eingang ist durch die darüberliegende Wohnung überdacht. Die Klingelanlage befindet sich bei der Haustür und die Briefkastenanlage im Flur im EG.
Kellergeschoss:	Betonwerksteinfliesen bzw. vermutlich Estrich, Wände mit Epoxidharzbeschichtung, Decken verputzt und gestrichen. In den Keller führt eine lackierte Holztüre in Stahlwinkelzarge.
Heizungsinstallation:	Der Heizungskeller war beim Ortstermin verschlossen. Laut Energieausweis wird das Gebäude mit Heizöl beheizt. Die Ölzentralheizung wurde gemäß Energieausweis im Jahr 2000 eingebaut. Genaueres hierzu ist nicht bekannt.
Sanitärinstallation:	Der Wasseranschluss wird vermutlich im KG ins Haus geführt.
Elektroinstallation:	Der Stromanschluss kommt vermutlich im KG ins Haus. Im Flur im KG befindet sich ein Zählerkasten. Dieser war verschlossen.
Telefonanschluss:	Der Telefonanschluss wird im KG im Flur ins Haus geführt.

5.2.4 Ausbau Wohnungseigentum

Wandbekleidungen:	tapeziert, Bad: bis ca. 2 m gefliest, darüber wie vor, Küche: partiell gefliest, sonst verputzt und gestrichen.
Deckenbekleidungen:	tapeziert.
Bodenbeläge:	Laminat, im Bad und Küchenbereich Fliesen.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teils Drehkippbeschlägen.
Verschattung:	Rollläden mit Kunststoffpanzern, manuell bedienbar.
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> lackierte Holztüre in Stahlwinkelzarge. <u>Innentüren:</u> lackierte Holztüren in Holzumfassungszargen, Küche: Holzschiebetüre.
Loggia:	Die Loggia ist über eine Kunststofffenstertüre vom Wohnzimmer aus begehbar und zeigt in Richtung Ludwigstraße (Nordosten). Sie ist über den darüberliegenden Balkon überdacht. Eine Stahlbetonbrüstung mit Stahlgeländer dient als Absturzsicherung.
Heizung:	Platten- oder Gliederheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitärinstallation:	<u>Bad:</u> kleine Badewanne mit Einhandmischer und Handbrause, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur, Standklosett mit Aufputzspülkasten sowie Waschmaschinenanschluss. Das Bad wird mechanisch be- und entlüftet.
Elektroinstallation:	Im Flur ist eine kleine Unterverteilung mit drei Kippschaltern eingebaut. Im Flur ist eine Gegensprechanlage installiert.

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 folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

Wohnungseigentum

- Im Flur ist der Boden verbraucht und wellt sich auf.
- Im Flur zeigt sich an der Decke Schimmelpilzbefall.
- Im Wohnzimmer ist an der Fensterlaibung Schimmelpilzbefall sichtbar.
- Der Plattenheizkörper im Bad zeigt Rostschädigungen.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 14.11.2018 vorgelegt. Bei diesem wird der Ausweis auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 131 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 144 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E gemäß der EnEV vom 18.11.2013. 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 Zustand. Die Wohnung wirkt verbraucht. Modernisierungen stehen an. Der Grundriss der Wohnung ist funktional.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage in der strukturstarken Region ist gut. Die Mikrolage in der Nähe des Stadtzentrums und unmittelbar am Bahnhof und zur Nahversorgung ist gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

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

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem bauzeitlichen Zustand. Die Ausstattung der Wohnung ist einfach bis mittel. Der Aufzug ist von Vorteil, wenn auch im 1. OG nicht zwingend notwendig.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist zweckmäßig und eignet sich insbesondere für Singles. Die Ausrichtung des Hauptraumes und des Balkons nach Nordosten ist ungünstig.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich. Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches. Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund der Gebäudetypologie und der Marktnachfrage ist weiterhin von Wohnnutzung auszugehen. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig (vgl. hierzu auch Kapitel 4.3.5).

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. Eigentumswohnungen werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 ff. ImmoWertV bewertet, sofern eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt. Sie können auch im Ertragswertverfahren bewertet werden. Dabei werden die zukünftigen Erträge (Mieteinkünfte bzw. ersparte Miete) kapitalisiert. Im hier gegenständlichen Fall konnten vom Gutachterausschuss sechs Vergleichsfälle innerhalb der Wohnanlage vorgelegt werden sowie weitere Vergleichsfälle aus einer benachbarten Wohnanlage, sodass der Vergleichswert zum Verkehrswert führt.

7.2 Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen können gut im Vergleichswertverfahren bewertet werden, wenn die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind oder vergleichbar gemacht werden können. Zu diesem Zweck werden zum einen tatsächliche Kauffälle aus der Kaufpreissammlung ausgewertet. Zum anderen werden Angebotspreise herangezogen.

7.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Folgende Vergleichsobjekte für die Wohnung wurden beim Gutachterausschuss abgefragt:

- Eigentumsart: Wohnungseigentum
- Lage: Ludwigstraße 31, 89231 Neu-Ulm
- Zeitraum: 08/2022 - Stichtag.

Teilweise sind keine Wohnflächen in der Kaufpreissammlung angegeben. Diese wurden anhand der Miteigentumsanteile sowie der Wohnungs-Nr. aus der Teilungserklärung entnommen. Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Zimmer	Fläche	Angebotspreis
1	04.04.2025	1965		3	74,18 m ²	3.235,37 €/m ²
2	28.03.2024	1965	4 OG	1	30,40 m ²	2.203,95 €/m ²
3	20.10.2023	1965	2 OG	2	50,67 m ²	3.157,69 €/m ²
4	04.10.2022	1965	2 OG	4	96,72 m ²	4.187,34 €/m ²
5	05.11.2024	1965	2 OG	2	39,42 m ²	3.729,07 €/m ²
6	20.10.2022	1965	1 OG	1	30,40 m ²	3.526,32 €/m ²
Mittelwert						3.339,96 €/m²
Median						3.380,84 €/m²
Standardabweichung						610,86 €/m²
Geringster Kaufpreis						2.203,95 €/m²
Höchster Kaufpreis						4.187,34 €/m²

Die Wohnungen befinden sich alle im gleichen Gebäude und sind somit gut vergleichbar. Bis auf die Nr. 1 und 4 weisen sie eine ähnliche Wohnfläche auf. Aufgrund dessen werden die beiden Fälle aussortiert. Der Kaufpreis der Nr. 2 ist im Vergleich auffällig niedrig und wird als Ausreißer ebenfalls eliminiert. Die drei verbleibenden Kauffälle sind gut miteinander vergleichbar. Daraus ergibt sich folgendes Bild:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Zimmer	Fläche	Angebotspreis
3	20.10.2023	1965	2 OG	2	50,67 m ²	3.157,69 €/m ²
5	05.11.2024	1965	2 OG	2	40,65 m ²	3.616,24 €/m ²
6	20.10.2022	1965	1 OG	1	30,40 m ²	3.526,32 €/m ²
Mittelwert						3.433,41 €/m²
Median						3.526,32 €/m²
Standardabweichung						198,39 €/m²
Geringster Kaufpreis						3.157,69 €/m²
Höchster Kaufpreis						3.616,24 €/m²

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung einer nahe gelegenen Wohnanlage, die etwas älter, dafür jedoch geringfügig modernisiert ist, weist folgende Werte aus:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Zimmer	Fläche	Kaufpreis
1	01.03.2024	1954	2	38,57 m ²	3.396,42 €/m ²
2	17.01.2025	1954	2	38,57 m ²	3.842,36 €/m ²
3	16.03.2022	1954	2	38,57 m ²	2.722,32 €/m ²
4	27.05.2024	1954	3	52,84 m ²	2.412,94 €/m ²
5	15.06.2023	1954	2	38,57 m ²	2.994,56 €/m ²
6	02.06.2022	1954	2	38,57 m ²	3.500,13 €/m ²
7	12.09.2023	1954	2	38,57 m ²	3.889,03 €/m ²
8	09.10.2023	1954	2	38,57 m ²	3.889,03 €/m ²
9	29.09.2023	1954	2	38,57 m ²	3.111,23 €/m ²
10	05.09.2023	1954	4	67,52 m ²	2.813,98 €/m ²
11	18.12.2024	1954		52,84 m ²	2.876,61 €/m ²
Median					3.111,23 €/m²
Mittelwert					3.222,60 €/m²
Standardabweichung					489,57 €/m²
Geringster Kaufpreis					2.412,94 €/m²
Höchster Kaufpreis					3.889,03 €/m²

Insgesamt zeigen alle Verkaufsfälle eine geringe Standardabweichung und damit eine hohe Aussagekraft.

Der verbrauchte Zustand der Wohnung führt zu einem Wertabschlag. Ebenso die Tatsache, dass die Wohnung vermietet ist. So zeigen empirische Untersuchungen Wertabschläge für vermietete Eigentumswohnungen zwischen 3-14%.

Aus all den aufgeführten Tatsachen sowie unter Berücksichtigung der Vergleichspreise, erscheint ein Vergleichswert für die hier gegenständliche Wohnung von 3.100 €/m² sachgerecht. Daraus folgt:

$$39 \text{ m}^2 \times 3.200 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 125.000 \text{ €}.$$

7.2.2 Durchschnittspreise aus Grundstücksmarktberichten

Für Neu-Ulm liegt kein Grundstücksmarktbericht vor.

Im Marktbericht 2025 der Firma Tenschert werden für Neu-Ulm Stadtmitte folgende Zahlen veröffentlicht:

Wohnfläche	bis 40 m ²
Kaufpreis pro m ²	3.650 €/m ²
Preisspanne	1.790 bis 5.810 €/m ²
Durchschnittliche Wohnfläche	35 m ² .

Für größere Wohnungen werden die folgenden Zahlen publiziert:

Wohnfläche	41 bis 80 m ²
Kaufpreis pro m ²	3.720 €/m ²
Preisspanne	1.720 bis 5.870 €/m ²
Durchschnittliche Wohnfläche	62 m ² .

Der Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Ulm gibt für Wohnungen aus der Bauzeit bis 1969 folgende Werte (Zeitraum 2023) an:

Lage	Baujahr	Kauffälle	Durchschnitt (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Mitte	bis 1969	5	3.300	2.400-4.160
Oststadt	bis 1969	6	3.150	2.130-4.170
Weststadt	bis 1969	9	3.170	2.170-4.160

Die Werte aus den Marktberichten bestätigen den Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung gut.

7.2.3 Angebotspreise

Eine Erhebung aus einer Angebots-Datenbank ergibt für Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 0,5 km um das Bewertungsobjekt mit einer Größe ab 30 m² bis 70 m² und einem Baujahr von 1950 - 1970 (Zeitraum ab 01.01.2022) bei 76 Angebotsfällen folgende Preise:

- Median = 3.517 €/m²
- Arithmetisches Mittel = 3.502 €/m²
- 25 %-Quartil = 2.970 €/m²
- 75 %-Quartil = 3.919 €/m²
- Standardabweichung = 724 €/m².

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Gutachtens befinden sich folgende vergleichbare Wohnungen im Angebot:

Zimmer	Baujahr	Größe	Angebotspreis	Verfügbarkeit
2	1970	48 m ²	3.875,00 €/m ²	leerstehend
3	1955	62 m ²	3.518,00 €/m ²	leerstehend
1	1970	37 m ²	2.856,00 €/m ²	vermietet
2	1956	49 m ²	3.755,00 €/m ²	k.a.
2	1961	52 m ²	3.442,00 €/m ²	vermietet
1	1970	31 m ²	3.389,00 €/m ²	vermietet
Mittelwert		46,5 m ²	3.472,50 €/m ²	

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

8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss einer Immobilie mit sechs Einzelhandels- und 30 Wohneinheiten.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 11** in Neu-Ulm, Ludwigstraße 31 zum **Wertermittlungstichtag 11.02.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

125.000 €
ehundertfünfundzwanzigtausend Euro.

Werthaltiges Zubehör war nicht ersichtlich.

Bei dem ermittelten Marktwert 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, 18.06.2025



Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 39 Seiten davon 14 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 7-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde der Auftraggeberin ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 26-27
2. Berechnungen	Seite 28
3. Makrolage	Seite 29
4. Mikrolage	Seite 30
5. Lageplan	Seite 31
6. Pläne	Seite 32-35
7. Grundbuch	Seite 36-38
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 39

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 11, Ludwigsstraße 31 in Neu-Ulm:



Ansicht von Osten



Briefkastenanlage



Hauseingang



Treppenhaus



Laubengang zur Wohnung

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 11, Ludwigsstraße 31 in Neu-Ulm:



Wohnungseingangstüre



Flur



Küche



Bad



Wohnzimmer



Loggia

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 11, Ludwigsstraße 31 in Neu-Ulm:

Wohnflächenangabe aus der Teilungserklärung:

11. in einen Miteigentumsanteil von 19,39/1000 verbunden mit dem Sonder-
eigentum an der 2-Zimmer-Wohnung O-NO im 1. Obergeschoß mit einer
Wohnfläche von 39,42 qm. Die Wohnung besteht aus:

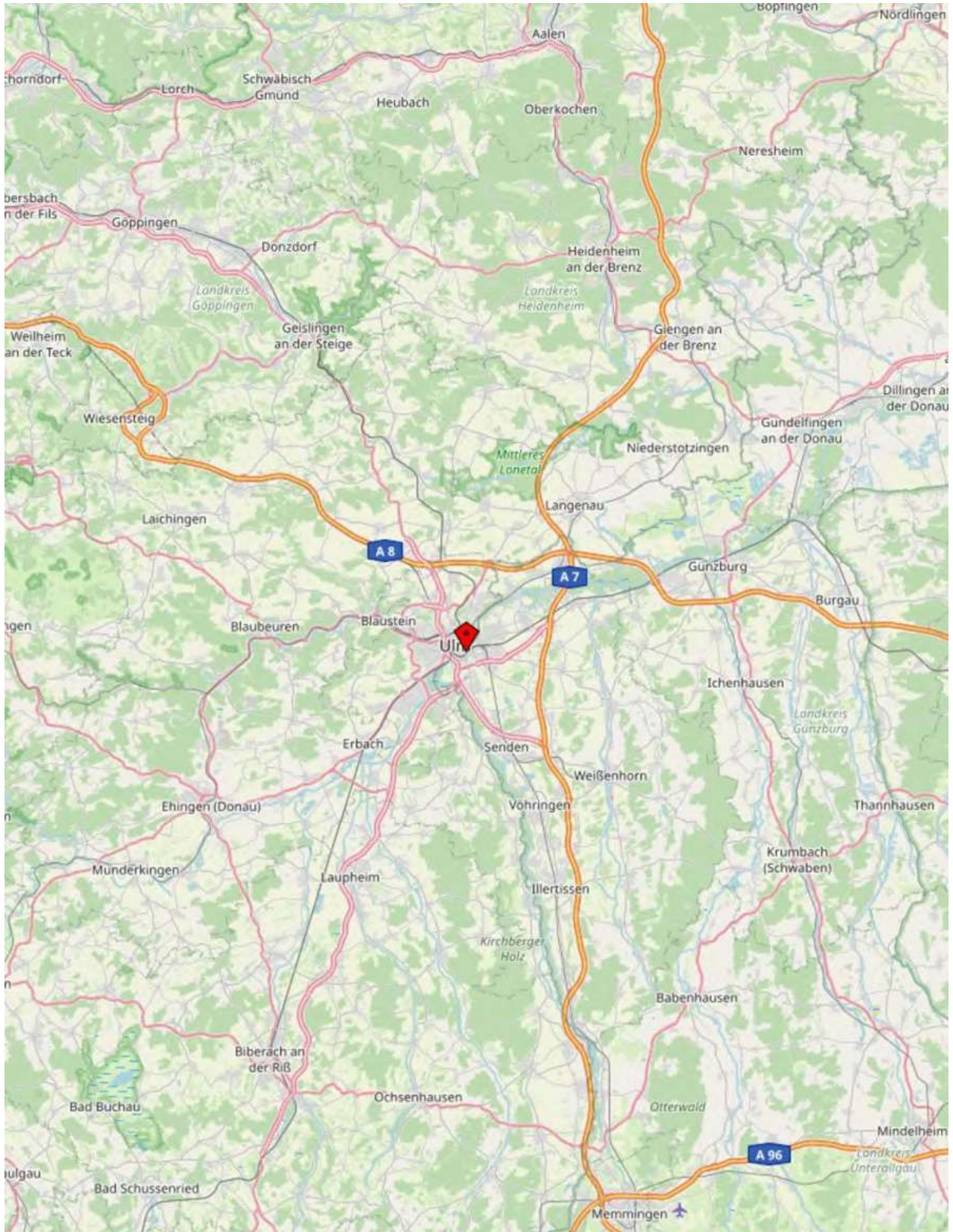
Wohnzimmer	5,26 x 3,51	=	18,46	
Fensterbänke	2,76 x 0,14	=	0,39	= 18,85 qm
Schlafzimmer	4,51 x 2,51	=	11,32	
Durchgang	2,76 x 0,24	=	0,66	= 11,98 qm
Vorplatz	1,825 x 1,47	=	2,68	
	1,26 x 0,875	=	1,10	= 3,78 qm
Bad - WC	1,74 x 1,345	=	2,34	
	1,26 x 0,665	=	0,84	= 3,18 qm
Küche	1,575 x 1,22	=		1,92 qm
Loggia	1/4 x 2,39 x 1,575	=		0,94 qm
Brutto-Wohnfläche		=	40,65 qm	
./. 3 % Verputz		=	1,23 qm	
Netto-Nutzfläche		=	39,42 qm	

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG; die zu ihr gehörigen Räume sind in dem anliegenden Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.

Die Wohnfläche wurde anhand der vorgelegten Pläne plausibilisiert.

Anlage 3

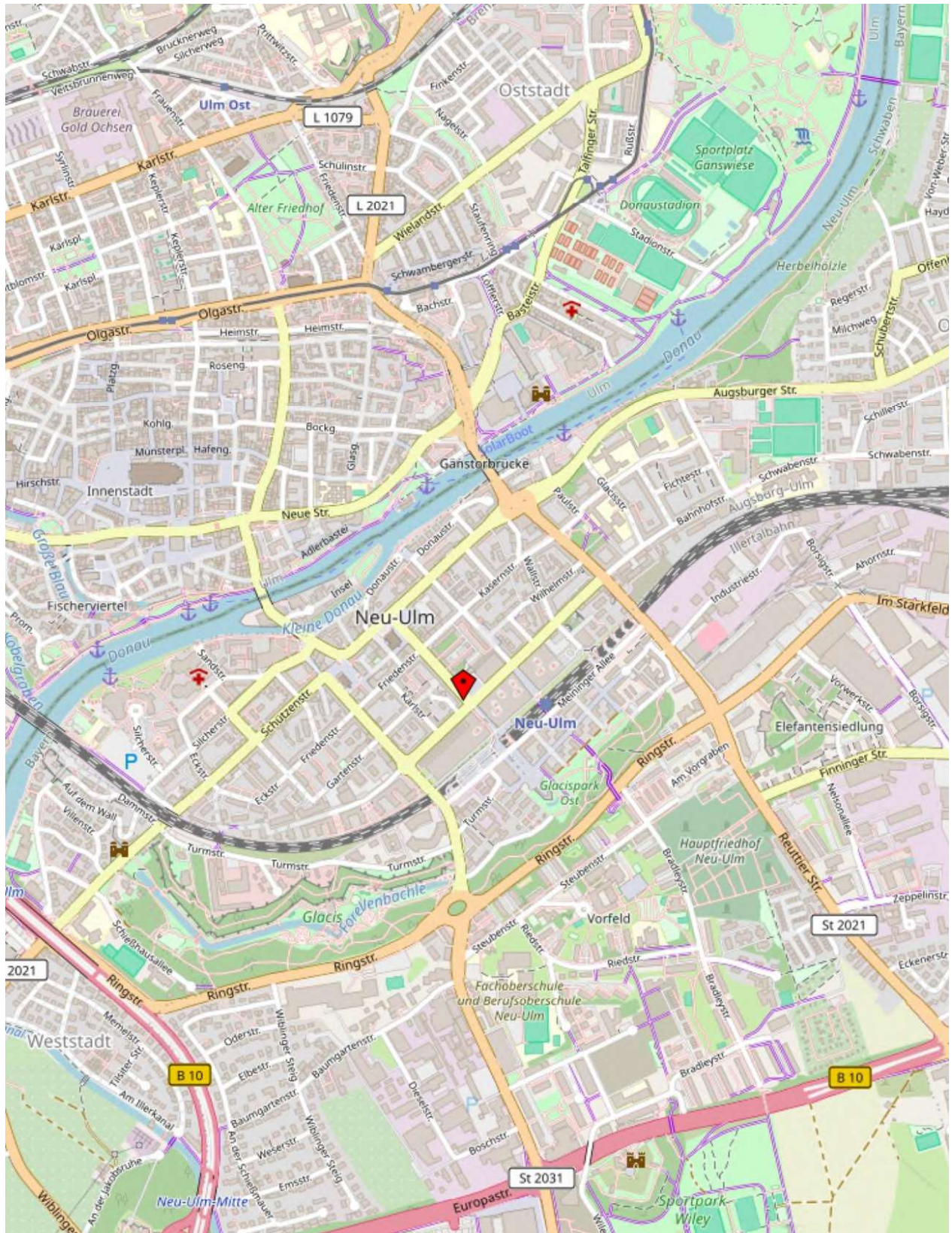
Makrolage:



Quelle: OpenStreetMap

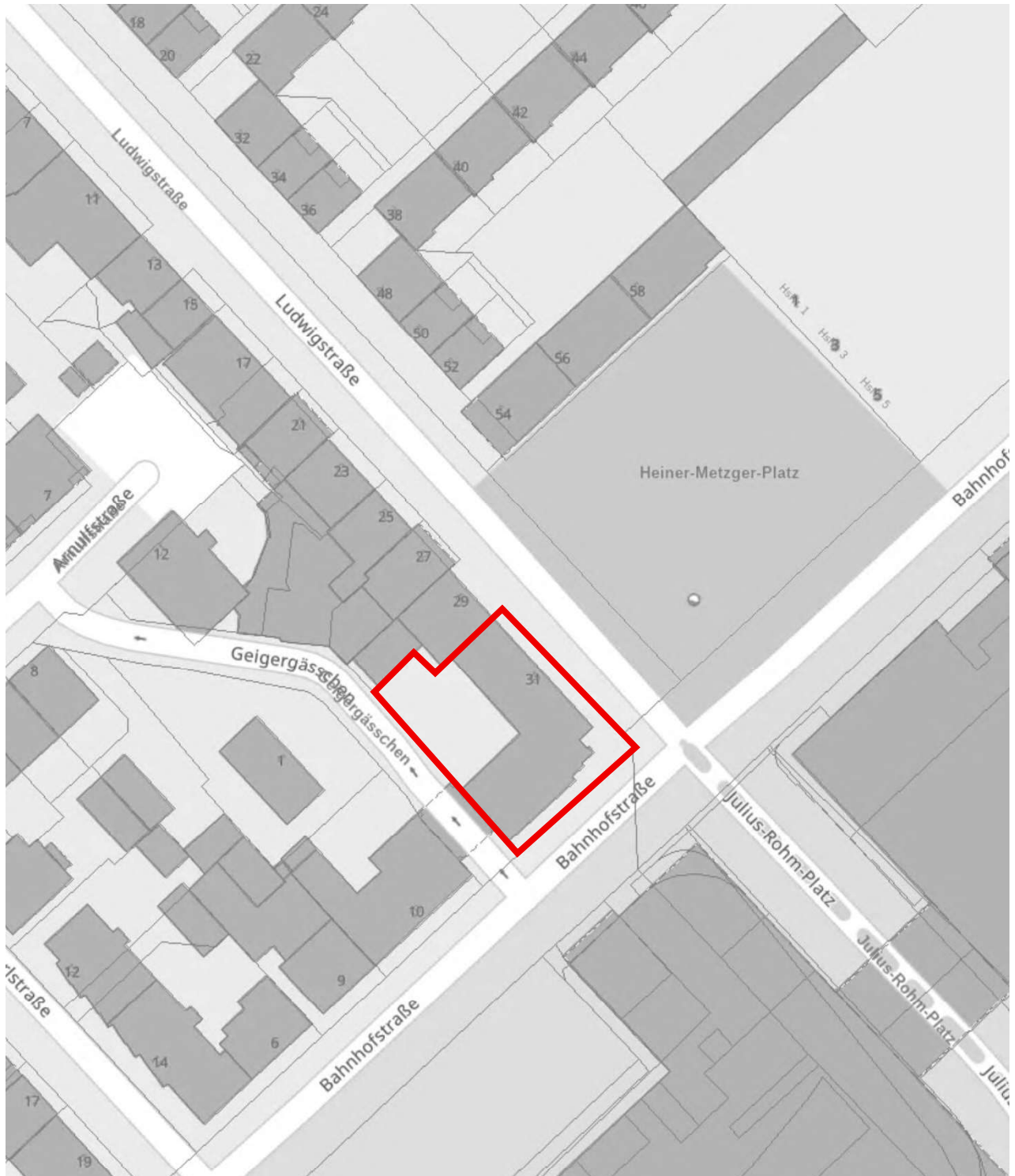
Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: OpenStreetMap

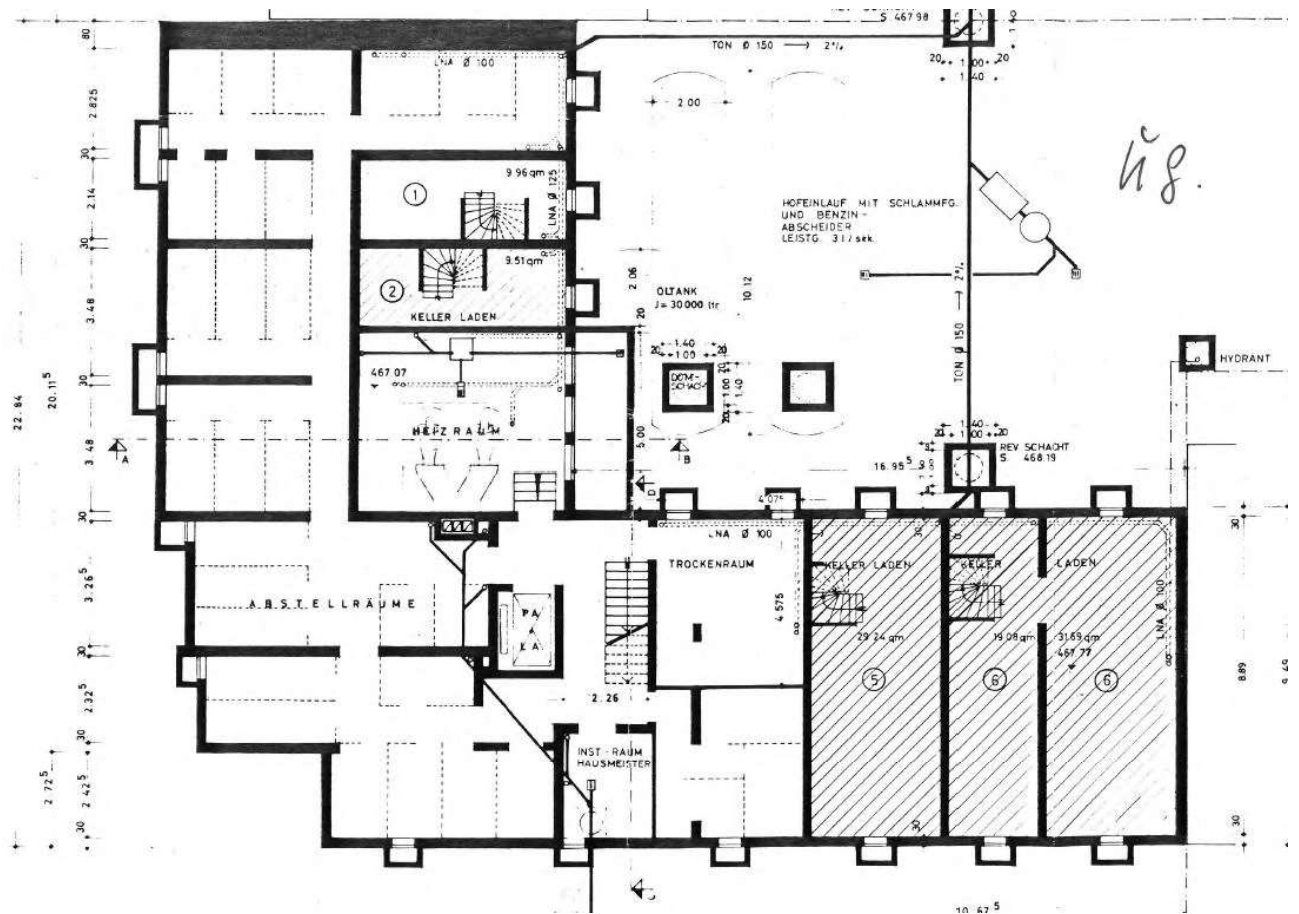
Lageplan (nicht maßstäblich):



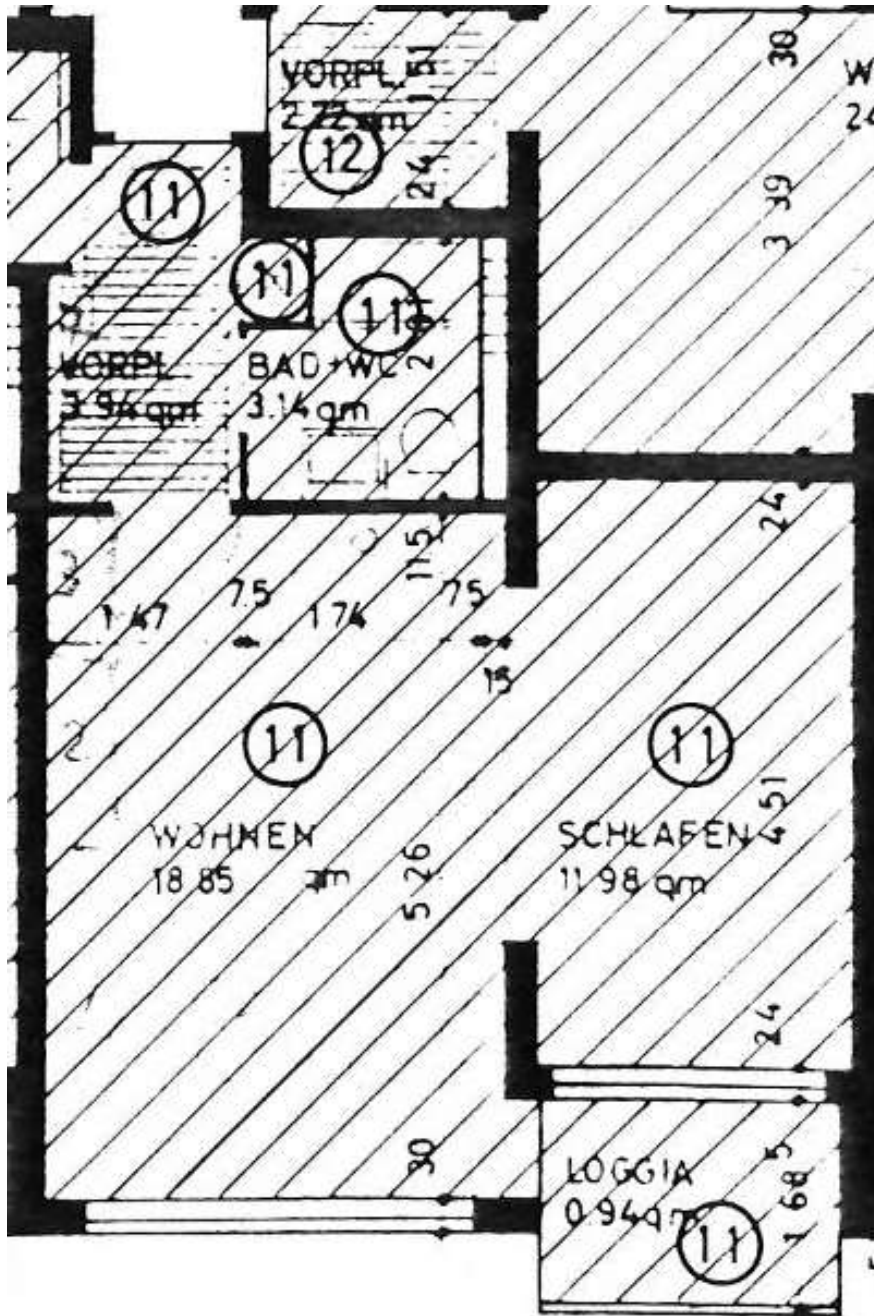
Seite 31

Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):

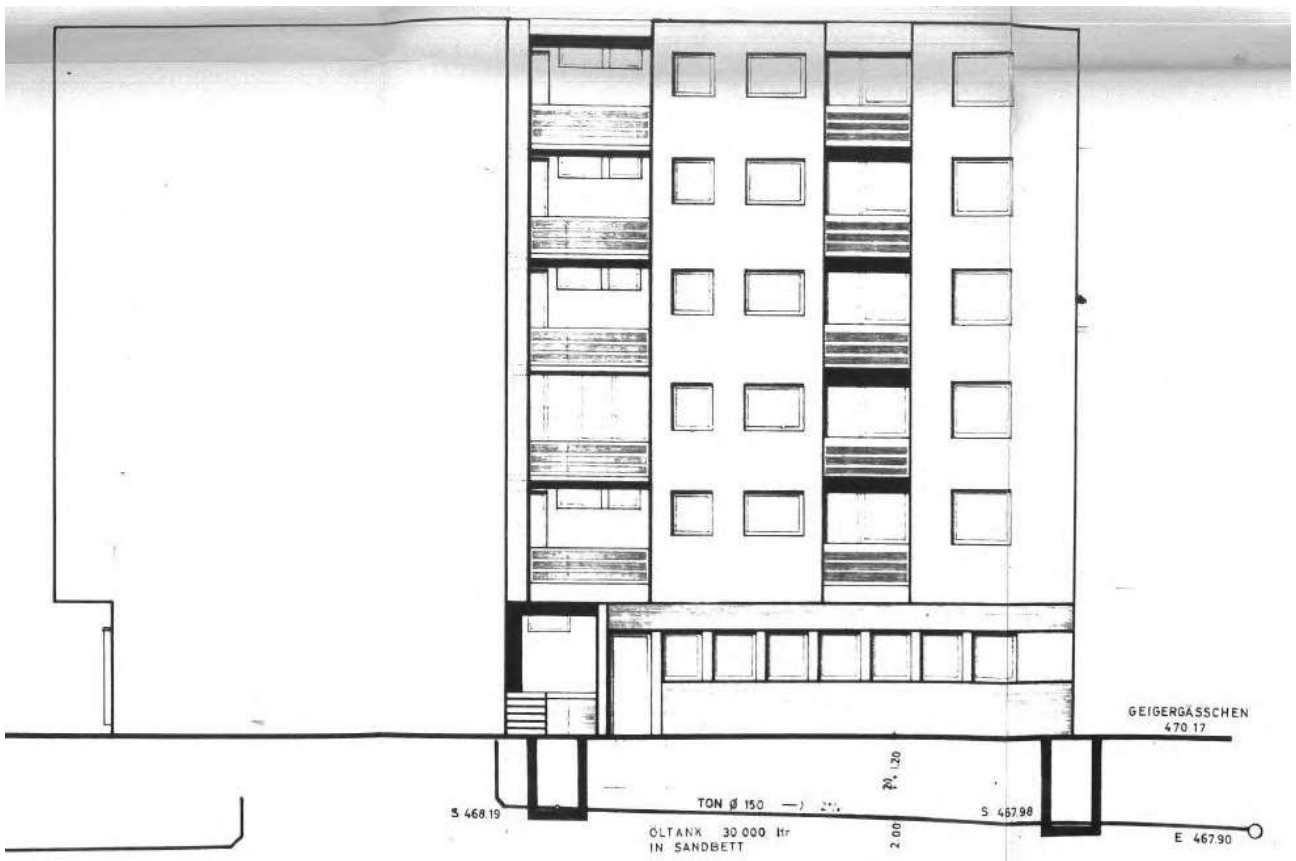
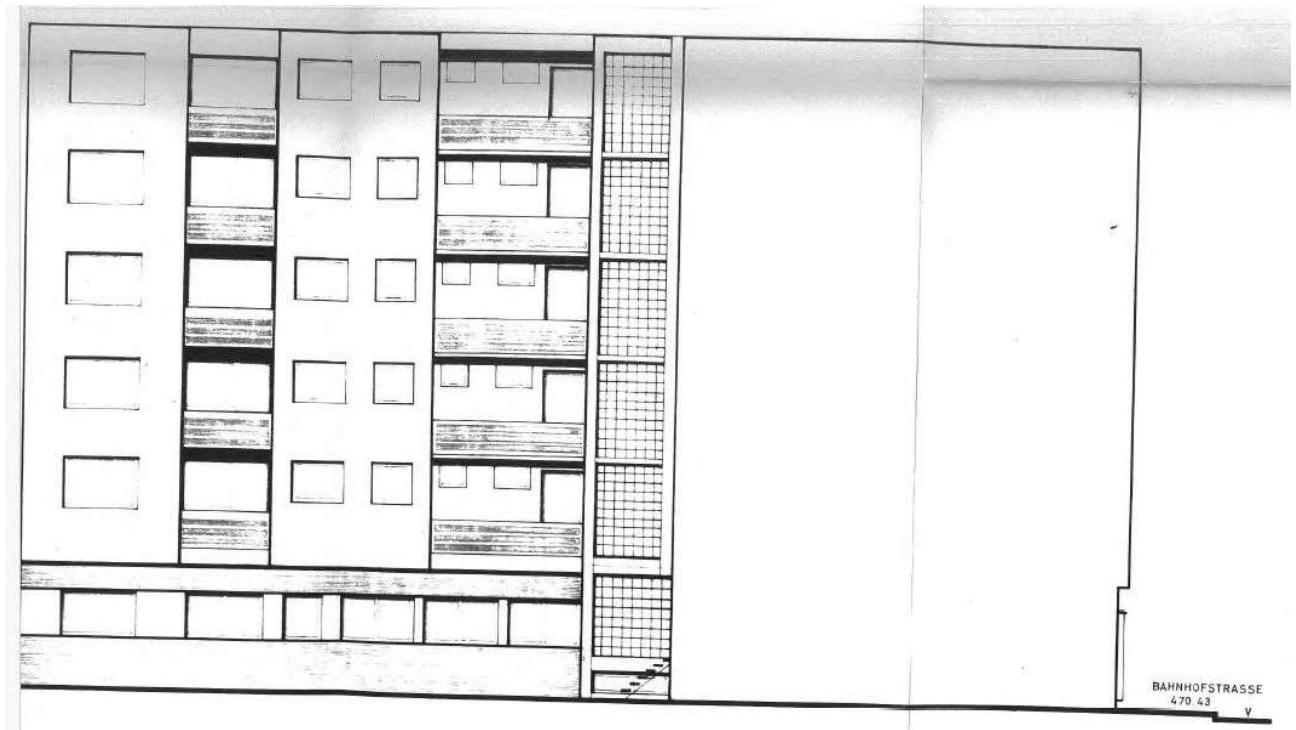


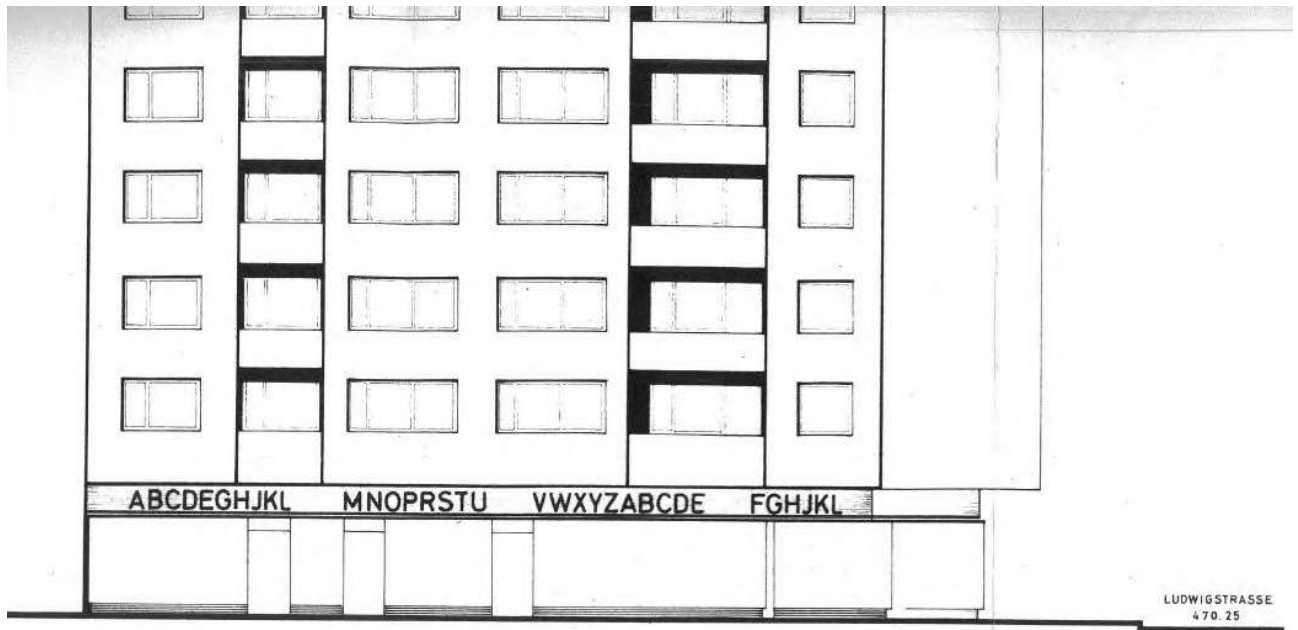
Grundriss Wohnung Nr. 11 aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):



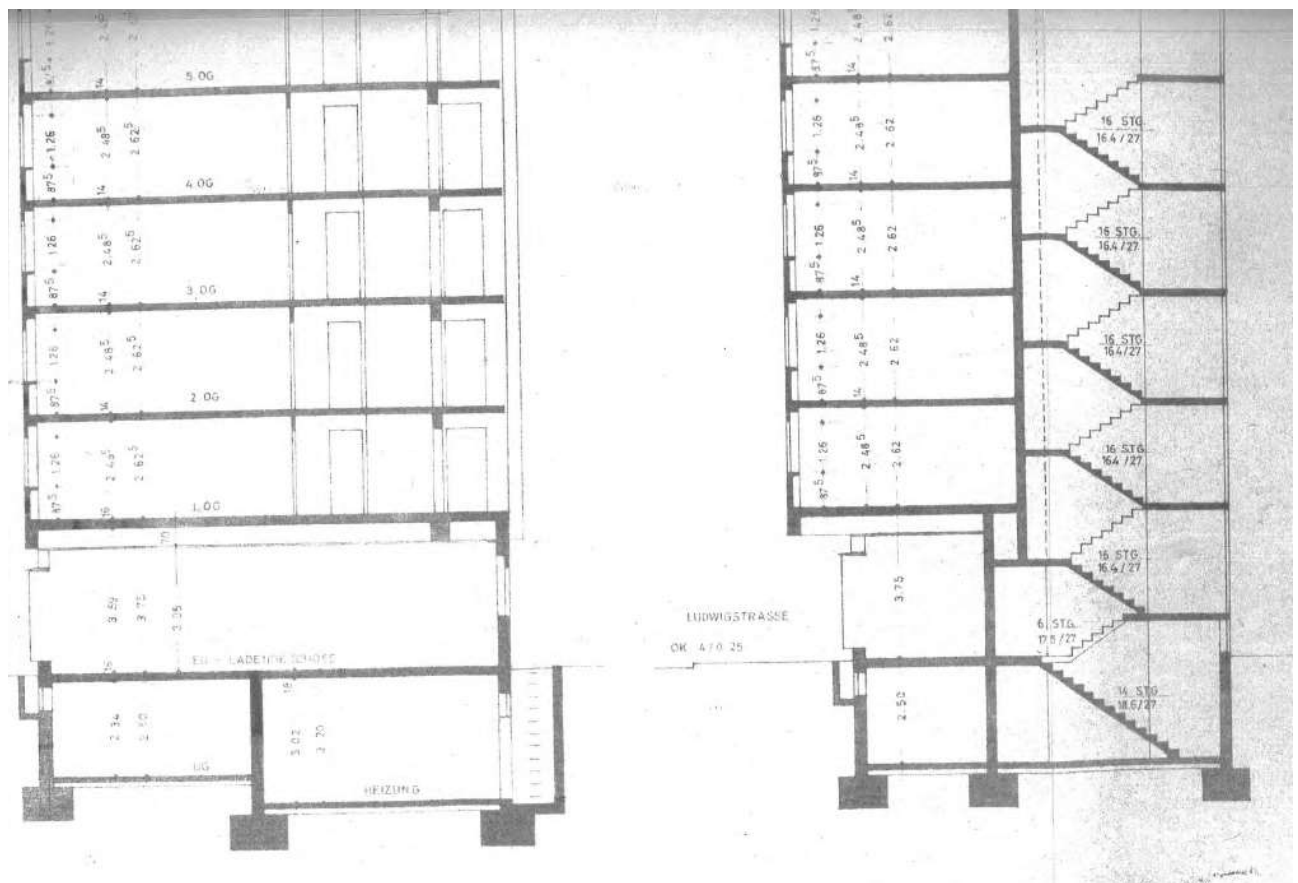
Anlage 6

Ansichten aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):





Schnitt aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Neu Ulm Neu-Ulm		Blatt	19523	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	19,39/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 229	Ludwigstr. 31, Gebäude- und Frei- fläche, Verkehrsfläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 19519 bis Blatt 19554); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwal- ter. Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, Fremdmittelgeber des einzelne von ihnen beliebene Wohnungeigentum erwerben und gegebenfalls weiterveräußern; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.04.1964 URNr. B 0635/1964, Notar Dr. Schmatz, Neu-Ulm Bezug genommen; übertragen aus Blatt 3020; eingetragen am 28.10.1964 und umgeschrieben am 15.01.2009.	8	33		

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht

Grundbuch von

Neu Ulm

Neu-Ulm

Blatt

19523

Erste Abteilung

1

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
von 14	3.2	Munazza Hussain , geb. Tabasum, geb. am 22.05.1979 - zu 1/2 -	am 21.07.2021.
		Anstelle von 3.1:	Servay
	4.1	Munazza Hussain , geb. Tabasum, geb. am 22.05.1979	1 Erbschein vom 13.07.2023, Az: 1 VI 1150/22, Amtsgericht Neu- Ulm; eingetragen am
	4.2	Sabiha Khullat , geb. am 12.08.1989	11.08.2023.
	4.3	Tanvir Ahmad Hussain , geb. am 19.11.1992	Landsperger
4.4	Talha Ahmad Hussain , geb. am 28.06.1999 Zu 4.1 - 4.4: in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -		

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Neu Ulm Neu-Ulm	Blatt 19523	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
4	1	Sanierung wird durchgeführt (Stadt Neu-Ulm, AZ: 610-72 SAN/SG V Fest); eingetragen am 13.07.2022. Rother			
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 43/24); eingetragen am 05.11.2024. Peschel			

Anlage 8

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig 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