

Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 52
im 1. Obergeschoss
in 89231 Neu-Ulm,
Ludwigstraße 40,
Flst. Nr. 230/29**



1. Überblick

Auftraggeberin:

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

Aktenzeichen:

1 K 45/24

Auftragszweck:

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

gegen

[REDACTED]

(Antragsgegner)

Prozessbevollmächtigte:
[REDACTED]

Auftragsdatum:

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

Wertermittlungsstichtag:

11.02.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

11.02.2025, 8⁴⁵ Uhr

Auftragsnummer:

01 25 0010

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	8
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	10
4.4	Erschließung	15
4.5	Nachbarbebauung	15
4.6	Stellplätze	15
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	16
5.1	Gebäudebeschreibung	16
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	16
5.3	Bauschäden und -mängel	18
5.4	Energieausweis	19
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	19
6.	Gesamtbeurteilung	20
6.1	Lagebeurteilung	20
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	20
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	20
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	20
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	20
7.	Wertermittlung	21
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
7.2	Vergleichswertverfahren	21
8.	Verkehrswert / Marktwert	24
9.	Schlussbemerkung	25
10.	Anlagen	25

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad mit WC und Küche mit einer Wohnfläche von ca. 53 m². Ein Kellerabstellraum sowie ein Speicherraum gehören ebenfalls zur Wohnung.

Das Gebäude mit 8 Wohneinheiten umfasst das Erd- und ein Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerabstellräume. Das Gebäude gehört zu einer größeren Wohnanlage. Zur Wohnung gehören 14/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken Flst. Nr. 230/21, /22, /23, /24, /25, /26, /27, /28, /29 und /30.

Das Gebäude wurde ca. 1954 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: Gepflegte Wohnung mit einfacher Ausstattung und südlicher Ausrichtung.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert

Wohnungseigentum: 172.000 €

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: Dussler & Nestle GmbH, Justinus-Heinrich-Knecht-Straße 4, 88400 Biberach a. d. Riß. Das Hausgeld beträgt ab 31.05.2025 monatlich gemäß dem Wirtschaftsplan 192,80 €, hiervon 560 € als Erhaltungsrücklage. Eine Verwalterbestellung liegt nicht vor.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort: Die Wohnung wird eigengenutzt.

- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nein.
- 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 inkl. Frage-
stellungen.

Von der Antragstellerin übergebene Unterlagen:

- Grundriss 1. OG, KG und Bühne
- Grundrisse der Wohnungstypen mit
Wohnflächenberechnung
- Lageplan
- Energieausweis.

Von der Hausverwaltung übergebene Unterlagen:

- Protokolle der Eigentümerversammlungen
von 2023, 2024
- Jahresabrechnungen von 2023, 2024

- Teilungserklärung inkl. Nachtrag und Änderung
- Wirtschaftsplan für 2024, 2025.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuchauszug vom 24.01.2024
- 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:

14/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Ludwigstraße 22-46, 89231 Neu-Ulm, Flst. Nr. Flst. Nr. 230/21, 230/22, 230/23, 230/24, 230/25, 230/26, 230/27, 230/28, 230/29, 230/30, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 52 im 1. Obergeschoss in Gebäude 40.

Wertermittlungstichtag:

11.02.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

11.02.2025, 9 Uhr

Anwesend waren:

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ Antragsgegnerin,
Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen,
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Berechnungen:

Die Mietfläche wird aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung 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 40 89231 Neu-Ulm.																							
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Neu-Ulm Grundbuch von Neu-Ulm Band 351 Wohnungsgrundbuch Blatt 11924 Eine Kopie des Grundbuchs vom 24.01.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als An- lage 7 Seiten 35-38 in Kopie bei.																							
Eigentümer:	 zu ½ und in Erbengemeinschaft zu ½.																							
Grundstücksgröße:	<table><tr><td>Flst. Nr. 230/21</td><td>374 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/22</td><td>453 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/23</td><td>461 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/24</td><td>451 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/25</td><td>866 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/26</td><td>439 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/27</td><td>228 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/28</td><td>233 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/29</td><td>230 m²</td></tr><tr><td>Flst. Nr. 230/30</td><td>254 m²</td></tr><tr><td>Gesamtfläche</td><td>3.989 m²</td></tr></table> davon 14/1.000 Miteigentumsanteile.		Flst. Nr. 230/21	374 m²	Flst. Nr. 230/22	453 m²	Flst. Nr. 230/23	461 m²	Flst. Nr. 230/24	451 m²	Flst. Nr. 230/25	866 m²	Flst. Nr. 230/26	439 m²	Flst. Nr. 230/27	228 m²	Flst. Nr. 230/28	233 m²	Flst. Nr. 230/29	230 m²	Flst. Nr. 230/30	254 m²	Gesamtfläche	3.989 m²
Flst. Nr. 230/21	374 m²																							
Flst. Nr. 230/22	453 m²																							
Flst. Nr. 230/23	461 m²																							
Flst. Nr. 230/24	451 m²																							
Flst. Nr. 230/25	866 m²																							
Flst. Nr. 230/26	439 m²																							
Flst. Nr. 230/27	228 m²																							
Flst. Nr. 230/28	233 m²																							
Flst. Nr. 230/29	230 m²																							
Flst. Nr. 230/30	254 m²																							
Gesamtfläche	3.989 m²																							
Besonderheiten:	In Abt. II ist eingetragen: 1) - 6) verschiedene Gehrechte. 12) Sanierung wird durchgeführt, eingetra- gen am 13.07.2022. 13) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist ange- ordnet, 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

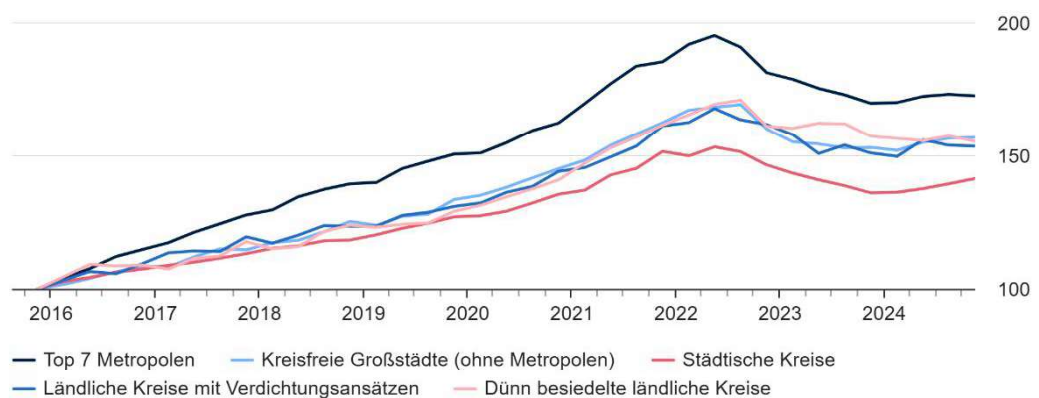
Der Immobilienmarkt in Neu-Ulm entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß.

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

Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Werte ab dem 1. Quartal 2022 vorläufig.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

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. zwei Gehminuten entfernt. Diese wird von mehreren Stadt- und Linienbussen bedient.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Die Grundstücke haben je einen rechteckigen Zuschnitt.
Laut Grundbuch haben sie folgende Größen:

Flst. Nr. 230/21	374 m ²
Flst. Nr. 230/22	453 m ²
Flst. Nr. 230/23	461 m ²
Flst. Nr. 230/24	451 m ²
Flst. Nr. 230/25	866 m ²
Flst. Nr. 230/26	439 m ²
Flst. Nr. 230/27	228 m ²
Flst. Nr. 230/28	233 m ²
Flst. Nr. 230/29	230 m ²
Flst. Nr. 230/30	254 m ²
Gesamtfläche	3.989 m ²

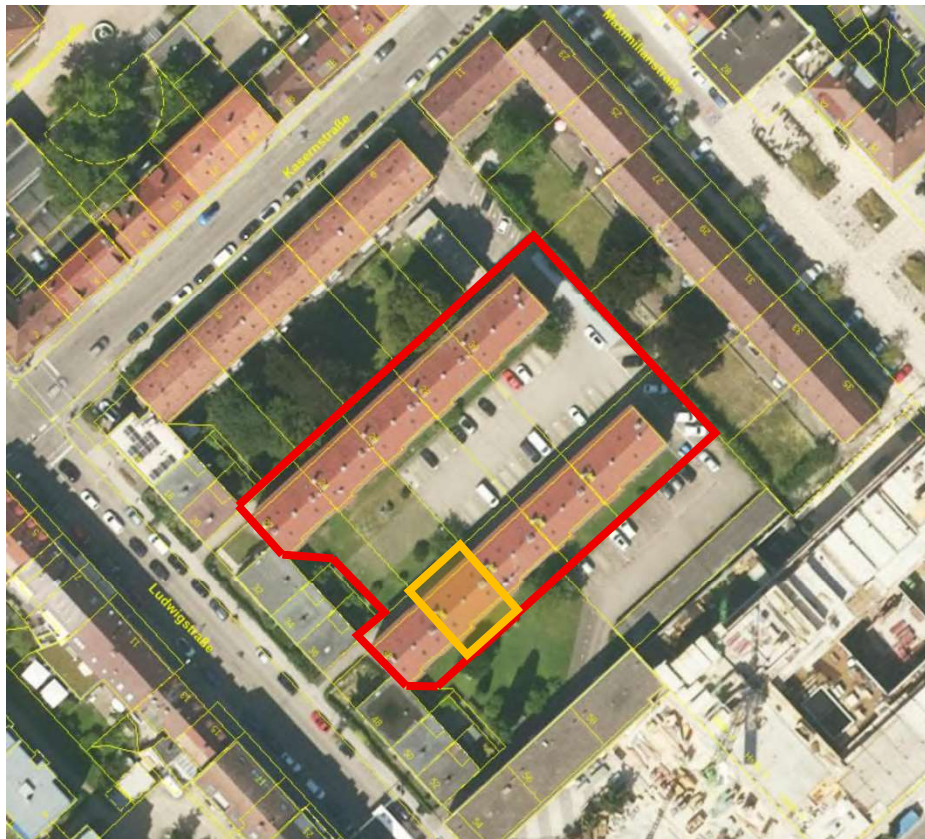
Nach Plausibilisierung mit dem BayernAtlas wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

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.

Die Wohnung Nr. 52 (orange) befindet sich in dem Gebäude Hausnummer 40 auf dem Flst. Nr. 230/29:



4.3.3 Bebaubarkeit

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

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Genauer ist 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. Genauer 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 wird von mindestens einer Eigentümerin bewohnt.

4.3.5.2 Teilungserklärung

In der Teilungserklärung mit der URNr. B3363 vom 15.10.1985, dem 1. Nachtrag mit der URNr. B323 sowie dem 2. Nachtrag mit der URNr. A749/2012 sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Die zu bewertende Wohnung ist mit 14/1.000 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Wohnung, Ludwigstraße 40, 1. Obergeschoss rechts, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur, 1 Speicherraum Nr. 52 und 1 Kellerraum Nr. 52, beschrieben.
- Gegenstand des Sondereigentums sind in Ergänzung zu § 5 WEG insbesondere
 - a) die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an,
 - b) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Elektrozähler,
 - c) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 - d) die mit der Fernsehantenne zusammenhängenden Leitungsführungen von der Abzweigung ab Hauptstrang.
- Jeder Sondereigentümer darf sein Sondereigentum nach Belieben nutzen.
- Die Sondereigentümer sind verpflichtet, alle Unkosten aufzubringen, die für das Gesamtobjekt anfallen.
- Die Stellplätze sind mit Sondernutzungsrechten an Wohnungseigentümer vergeben. Die restlichen Stellplätze werden über die Wohnungseigentümergemeinschaft vermietet.

Genauer ist der Teilungserklärung sowie den Nachträgen zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

In der Eigentümerversammlungen vom 23.11.2023 und 11.09.2024 wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Erneuerung der Energieversorgung und Erstellung eines Sanierungsfahrplans gemäß der gesetzlichen Vorgaben. Hierfür wurde eine Firma beauftragt. Die Kosten werden über die Erhaltungsrücklage abgerechnet.
- Die Elektroverteilung entspricht nicht den aktuellen Vorschriften. Für eine Bestandsaufnahme und für die anschließende Planung wird eine Firma beauftragt. Die Kosten gehen zu Lasten der laufenden Instandhaltung.
- Zur Durchführung der zukünftigen Maßnahmen wird eine Sonderumlage in Höhe von 100.000 € beschlossen. Diese ist zum 15.01.2025 fällig und wird der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Weiteres ist den Protokollen zu entnehmen.

4.3.5.4 Jahresabrechnung

Aus den Jahresabrechnungen 2023 und 2024 geht folgendes hervor:

	2023	2024
Umlagefähige Kosten	1.040,17 €	1.229,63 €
€/m²/Monat	1,64 €/m²	1,94 €/m²
Nicht umlagefähige Kosten	366,86 €	523,93 €
€/m²/Monat	0,58 €/m²	0,83 €/m²
Summe der Kosten	1.407,03 €	1.753,56 €

Die Hausgeldzahlung zeigt:

	2023	2024
Hausgeld	1.687,03 €	1.753,56 €
€/Monat	140,59 €	146,13 €
davon für umlagefähige Kosten	1.040,17 €	1.229,63 €
€/Monat	86,68 €	102,47 €
davon für nicht umlagefähige Kosten	366,86 €	523,93 €
€/Monat	30,57 €	43,66 €
davon für Erhaltungsrücklage	280,00 €	560,00 €
€/Monat	23,33 €	46,67 €

4.3.5.5 Wirtschaftsplan

Ein Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 wurde vorgelegt und zeigt folgende Kostenplanung:

	2025
Umlagefähige Kosten	1.229,63 €
€/m²/Monat	1,94 €/m²
Nicht umlagefähige Kosten	523,93 €
€/m²/Monat	0,83 €/m²
Summe der Kosten	1.753,56 €

	2025
Hausgeld	2.313,56 €
€/Monat	192,80 €
davon für umlagefähige Kosten	1.229,63 €
€/Monat	102,47 €
davon für nicht umlagefähige Kosten	523,93 €
€/Monat	43,66 €
davon für Erhaltungsrücklage	560,00 €
€/Monat	46,67 €

4.3.5.6 Grundbuchstand

In Abteilung II sind die folgenden Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- 1) - 8) Gehrecht an Flst. Nr. 230/21 sowie Flst. Nr. 230/30 für den jeweiligen Erbbauberechtigten.
- 12) Sanierung wird durchgeführt (Stadt Neu-Ulm, AZ: 610-72 SAN/SG V Fest); eingetragen am 13.07.2022.
- 13) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 43/24); eingetragen am 05.11.2024.

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 in einem Innenhof und ist somit von den Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen der stark frequentierten Ludwigstraße teils geschützt. 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 einen Fußweg von der Ludwigstraße aus erschlossen. Pkw erreichen das Grundstück über eine nördliche Zufahrt von der Kasernstraße aus.

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, Gas, Abwasser und Telekommunikation angeschlossen.

Es gelten die Satzungen der Stadt Neu-Ulm.

4.5 Nachbarbebauung

Mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich einige Stellplätze. Zur Wohnung gehört kein Nutzungsrecht an einem Stellplatz. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder 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 Mehrfamilienhaus handelt sich um ein unterkellertes Wohnhaus mit acht Wohnungen, welches Bestandteil eines größeren Wohnkomplexes ist. Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ist in Massivbauweise mit vier Stockwerken und Satteldach erstellt.

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad mit WC und Küche (siehe Anlage 6, Seite 32). Zu der Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 52 sowie der Speicherraum Nr. 52. Dies entspricht 14/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken.

5.1.2 Baujahr

Der Energieausweis verweist auf das Baujahr 1954. Diese Angabe wird durch die Gebäudetypologie sowie einer vorgelegten Flächenberechnung aus dem Bauantrag vom 19.05.1953 plausibilisiert.

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 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.

Besichtigt wurde lediglich die zu bewertende Wohnung sowie die Gemeinschaftsräume im Gebäude Nr. 40. Insofern beschränkt sich die nachfolgende Baubeschreibung auf die besichtigten Räume.

5.2.2 Rohbau

Boden, Decken, Wände und Treppen sind mit massiven Baustoffen erstellt. Das Gebäude ist mit einem Wärmeverbundsystem verkleidet und verputzt. Das Dach ist als Holzkonstruktion ausgeführt. Die bauzeitlichen Sparren wurden zwischenzeitlich aufgedoppelt. Zwischen den Sparren ist eine Wärmedämmung eingebaut. Der weitere Dachaufbau ist nicht bekannt. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau Gemeinschaftsflächen

Treppenhaus:	zweiläufige Podesttreppen mit Betonwerksteinblockstufen und Stahlgeländer als Absturzsicherung. Der Boden ist mit Betonwerksteinfliesen belegt, die Wände sind mit Glattputz verputzt und mit einer wasserabweisenden Farbe gestrichen und die Decken sind verputzt und gestrichen.
Haustüre:	In das Gebäude führt eine Aluminiumrahmentüre mit Drahtfadenverbundglas und zwei feststehenden Seitenteilen.
Kellergeschoss:	Betonwerksteinfliesen, teils Estrichboden, Wände und Decken verputzt und gestrichen. In die Räume führen lackierte Holztüren bzw. Holzlattentüren. Die Decke in dem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil ist mit Styroporplatten verkleidet und ein Kunststofffenster dient zur Belichtung.
Dachgeschoss:	Im Dachgeschoss befinden sich Kellerersatzräume. Diese sind über Holzlattenwände voneinander abgetrennt. Zur Belichtung sind teils schrägliegende Holzdachflächenfenster eingebaut.
Sanitärinstallation:	Der Wasseranschluss wird vermutlich im KG ins Haus geführt.
Elektroinstallation:	Der Stromanschluss kommt im KG ins Haus. Hier befinden sich auch die Panzersicherungen. Auf jeder Etage befindet sich ein Zählerkasten mit Unterverteilung für die Wohnungen und einem elektronischen Zähler im Bereich des Treppenhauses.
Außenanlagen:	Die Briefkastenanlage ist an der Fassade angebracht. Der Hauszugang ist mit Betonpflastersteinen belegt. Zwischen den Gebäuden befinden sich Parkplätze. Südlich

des Gebäudes ist ein Park- und Garagenhof mit 15 Garagen aufgestellt.

5.2.4 Ausbau Wohnungseigentum

Wandbekleidungen:	tapeziert, Bad: raumhoch gefliest, Küche: partiell gefliest, sonst wie vor.
Deckenbekleidungen:	tapeziert, Bad: Fichte-, Nut- und Federbretter.
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Fensterbank:	<u>Innen:</u> Holzwerkstoff. <u>Außen:</u> Bleche.
Verschattung:	Rollläden, manuell bedienbar.
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> furnierte Holztüre in Holzzarge. <u>Innentüren:</u> lackierte Holztüren in Holzumfassungszargen, teils mit Glasausschnitt.
Heizung:	In der Küche ist eine Gastherme für Warmwasser und Heizung eingebaut. Die Wohnung wird über Blechheizkörper mit Thermostatventilen erwärmt.
Sanitärinstallation	<u>Bad:</u> Duschwanne mit Glasschiebetür, Einhandmischer und Handbrause an Wandgestänge, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur und wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten. Das Bad wird mechanisch be- und entlüftet.
Elektroinstallation:	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:

Gemeinschaftseigentum

- Ein Seitenteil der Hauseingangstüre ist gebrochen.

Wohnungseigentum

- Im Bad ist starker Schimmelpilzbefall an den Fugen sowie leichter Befall an der Decke sichtbar.
- In einem Schlafzimmer sind Verfärbungen an den Wänden zu sehen.

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 Energiebedarfsausweis vom 06.03.2019 vorgelegt. Bei diesem wird der Bedarf auf Grundlage von Berechnungen erstellt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 197 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 224 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F gemäß der EnEV vom 18.11.2013. Als Modernisierungsmaßnahmen werden die Belegung der obersten Geschossdecke mit einer begehbaren Dämmung, ein Fensteraustausch alter Fenster, eine unterseitige Anbringung von Dämmplatten an der Kellerdecke sowie ein Austausch der alten Heizgeräte empfohlen. Energetische Sanierungen erscheinen nach vorheriger Energieberatung aus Sicht des Unterzeichners sinnvoll.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude und die Wohnung befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden instandgehaltenen, teilweise modernisierten und überwiegend gepflegten Zustand.

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, teils modernisierten Zustand. Die Ausstattung der Wohnung ist einfach bis mittel.
Die Raumaufteilung der Wohnung ist zweckmäßig und eignet sich für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Ausrichtung einiger Wohnräume Richtung Süd-osten ist gut.

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.

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 elf Vergleichsfälle innerhalb der Wohnanlage vorgelegt werden, 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 angefragt. Zum anderen werden Angebotspreise herangezogen.

7.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Folgende Vergleichsobjekte für die Wohnung wurden beim Gutachterausschuss abgefragt:

- Eigentumsart: Wohnungseigentum
- Lage: Wohnanlage Ludwigstraße 22-46, 89231 Neu-Ulm
- Größe: 35 m² bis 60 m²
- Zeitraum: 08/2022 - Stichtag.

In der Kaufpreissammlung sind keine Wohnflächen angegeben. Diese wurden anhand der Miteigentumsanteile sowie der Wohnung Nr. aus der Teilungserklärung entnommen. Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

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

Die Wohnungen befinden sich alle im gleichen Objekt. Kauffall Nr. 10 hat zusätzlich einen Balkon sowie ein weiteres Zimmer. Der Modernisierungsgrad der einzelnen Wohnungen ist nicht bekannt. Gleichwohl zeigt die geringe Standardabweichung, dass die Wohnungen zu ähnlichen Preisen gehandelt werden. Statistische Abhängigkeiten bekannter Variablen (z.B. Größe, Vertragszeitpunkt, Verfügbarkeit) konnte nicht festgestellt werden.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung einer nahe gelegenen Wohnanlage, die etwas jünger, dafür jedoch nicht modernisiert ist, bestätigt das o.g. Preisniveau.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem gepflegten und teils modernisierten Zustand (Bad). Vor diesem Hintergrund erscheint ein Wert im Bereich des mittleren Vergleichswertes in Höhe von 3.250 €/m² marktgerecht.

Aus all den aufgeführten Tatsachen und Untersuchungen und unter Berücksichtigung der Wohnfläche (siehe Anlage 2, Seite 28) ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Einheit von:

$$53 \text{ m}^2 \times 3.250 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 172.000 \text{ €}.$$

7.2.2 Durchschnittspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Für Neu-Ulm liegt kein Grundstücksmarktbericht vor.

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

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 die Preise aus der Kaufpreissammlung 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 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer großen Wohnanlage.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 52** in Neu-Ulm, Ludwigstraße 40 zum **Wertermittlungstichtag 11.02.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

172.000 €
einhundertzweiundsiebzigtausend 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 32-34
7. Grundbuch	Seite 35-38
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 39

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 52, Ludwigsstraße 40 in Neu-Ulm:



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Briefkastenanlage



Hauseingangstüre



Keller



Kellerraum Nr. 52



Treppenhaus

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 52, Ludwigsstraße 40 in Neu-Ulm:



Flur



Küche



Bad



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 52, Ludwigsstraße 40 in Neu-Ulm:

Wohnflächenberechnung

Wohnungstyp C

3 Zimmer/Küche/Bad-WC/Flur

Wohnen	16,75 m ²
Schlafen	12,04 m ²
Kind	9,40 m ²
Küche	6,40 m ²
Bad-WC	2,49 m ²
Flur	5,76 m ²
ca.	52,84 m ²

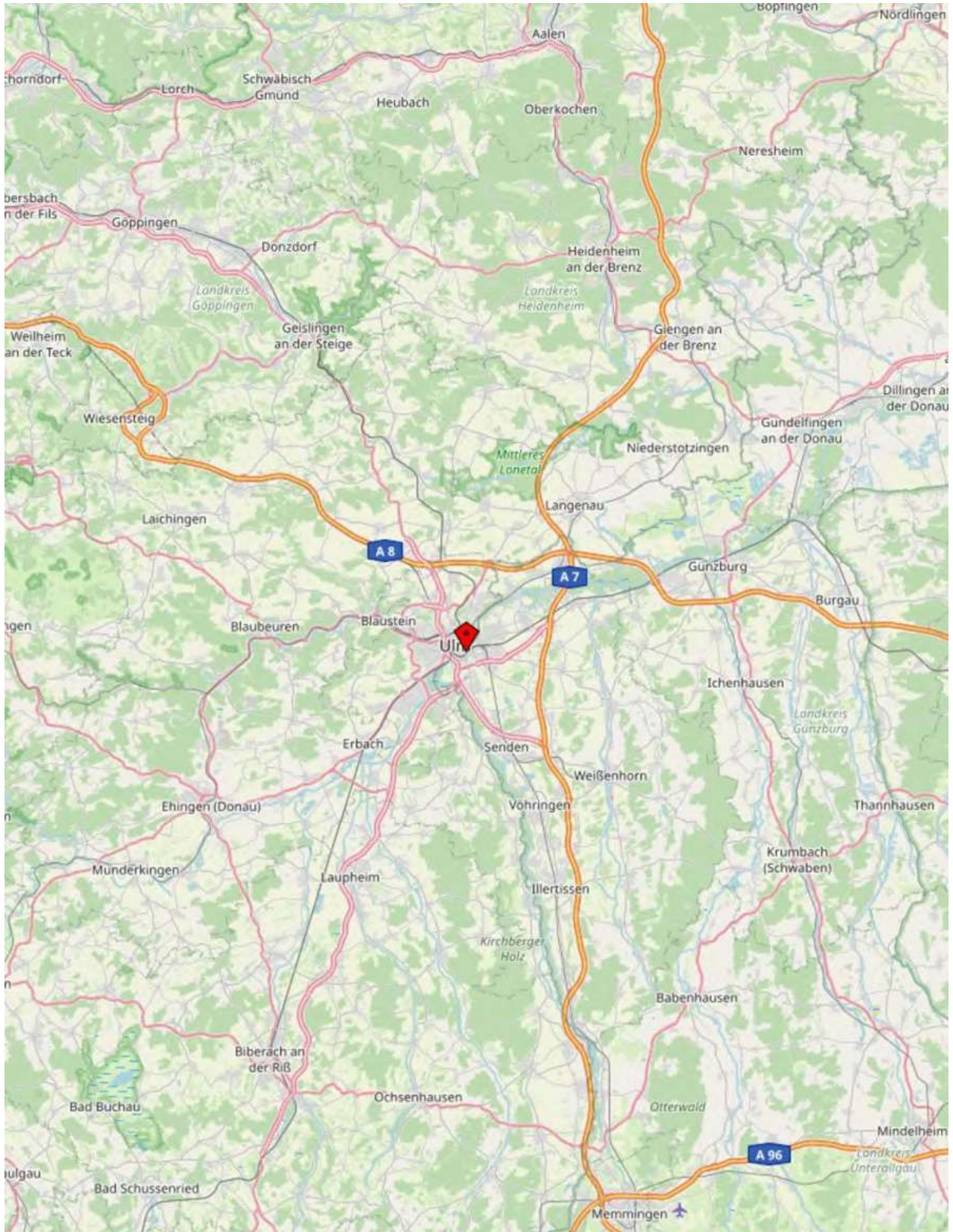
Durch Stockwerkshöhe und Kamin bedingt haben die Wohnungen eine Fläche von 52,84 m² bis 52,97 m².

Die Wohnfläche wurde anhand der vorgelegten Pläne plausibilisiert.

52. 14/1.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Wohnung, Ludwigstr. 40, I. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, 1 Speicherraum Nr. 52, 1 Kellerraum Nr. 52.

Anlage 3

Makrolage:



Quelle: OpenStreetMap

Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: OpenStreetMap

Anlage 5

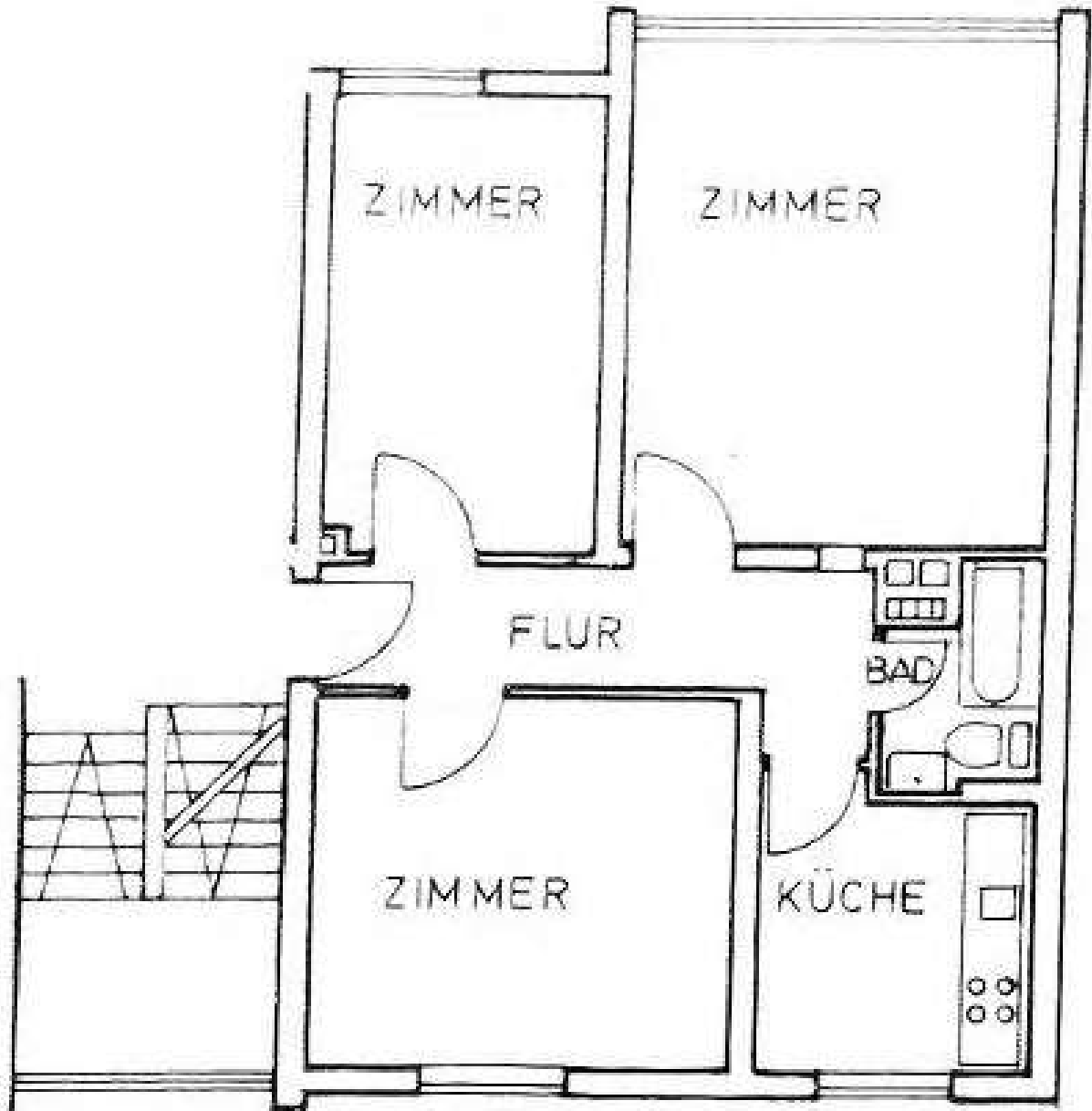
Lageplan (nicht maßstäblich):



Quelle: BayernAtlas

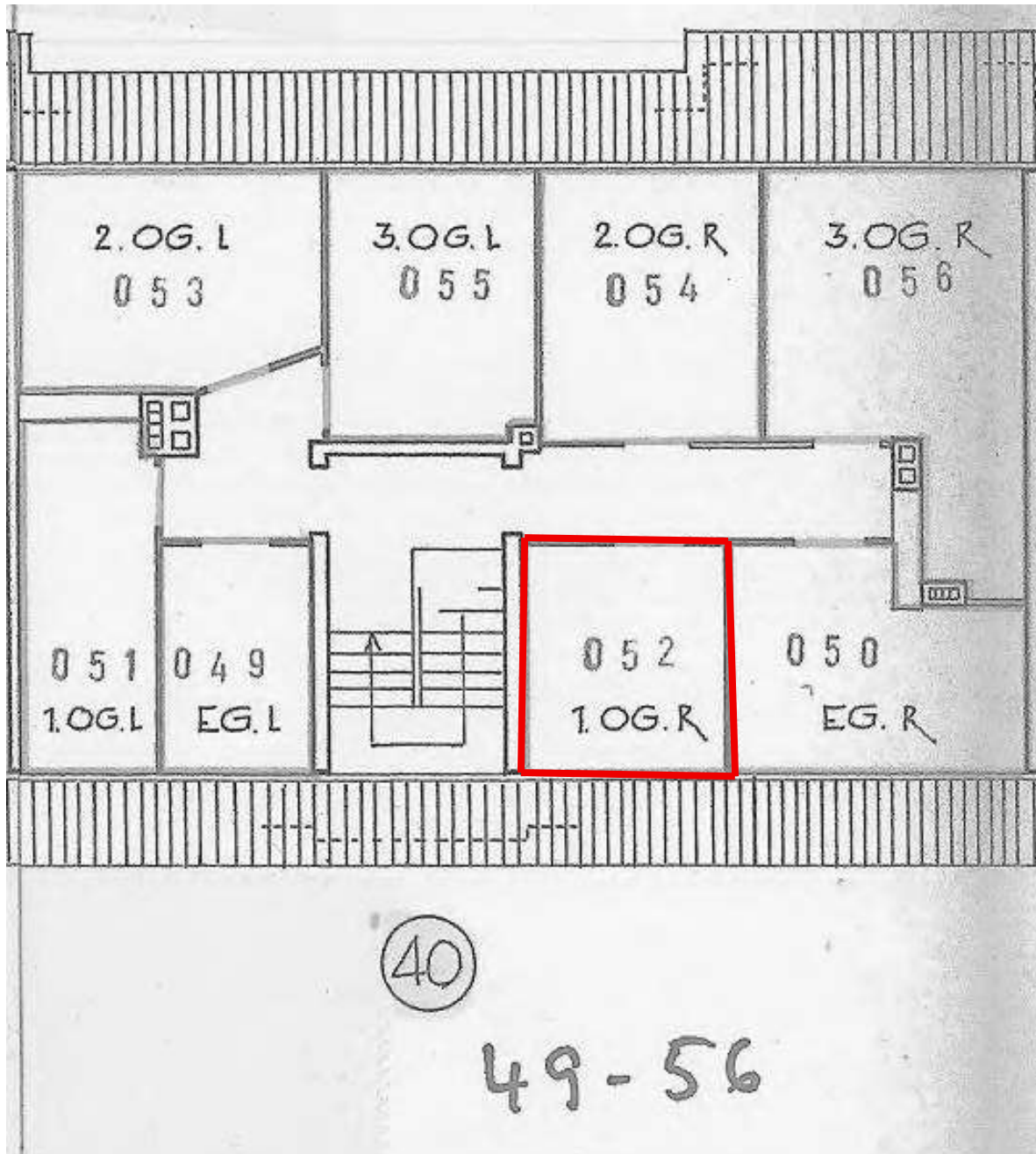
Anlage 6

Grundriss Wohnung Nr. 52 (nicht maßstäblich):



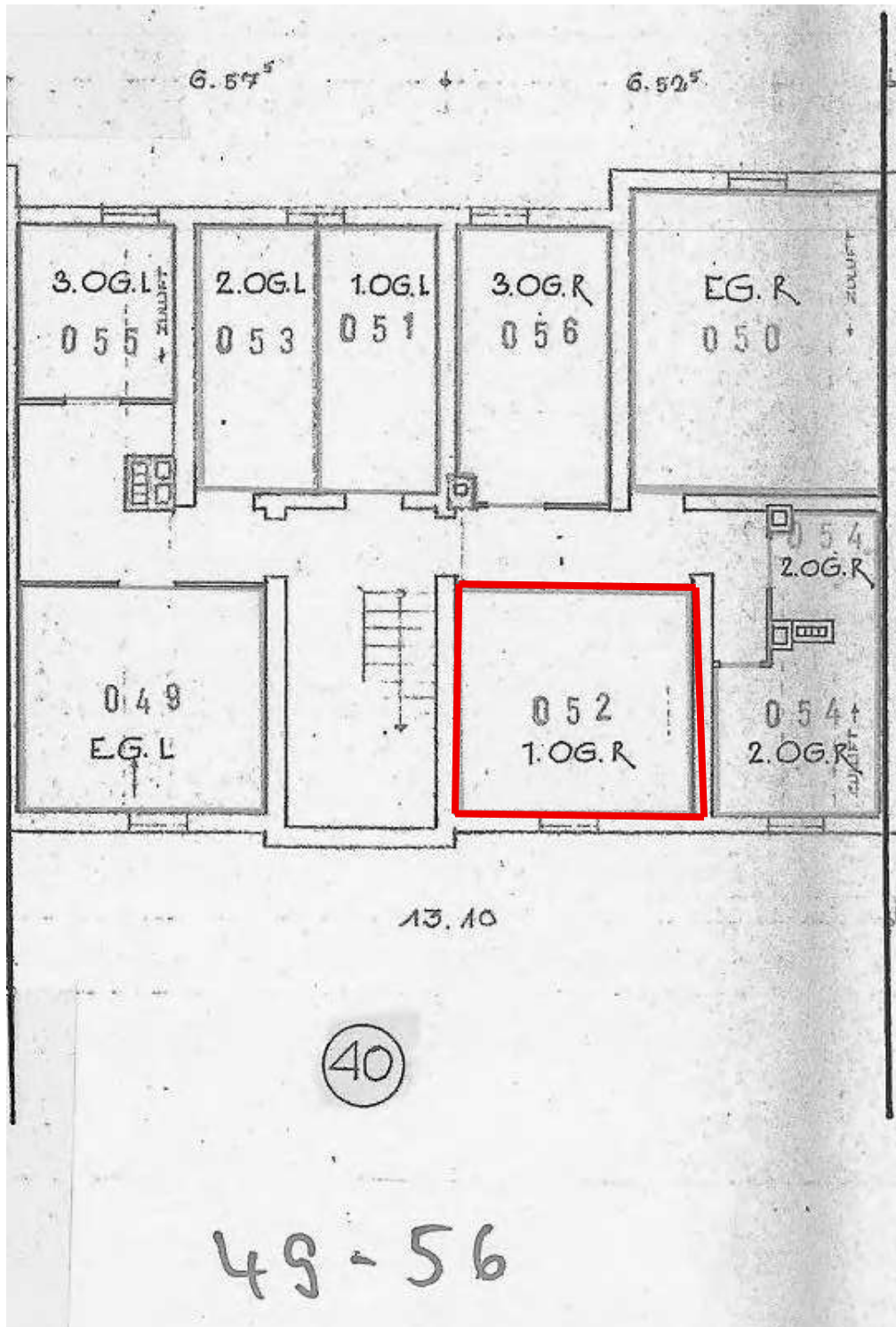
Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss mit Speicherraum Nr. 52 (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss Kellerraum Nr. 52 (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht		Neu-Ulm	Band 351 Blatt 11924		Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Grundbuch von		Neu-Ulm				
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a / b	c	4		
1	2	3		4		
1	-	14/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (vereinigt)				
		230/21	Ludwigstraße 22, Wohnhaus, Grünanlage	-	03	74
		230/22	Ludwigstraße 24, Wohnhaus, Grünanlage	-	04	53
		230/23	Ludwigstraße 26, Wohnhaus, Grünanlage	-	04	61
		230/24	Ludwigstraße 28, Wohnhaus, Grünanlage	-	04	51
		230/25	Ludwigstraße 30, Wohnhaus, Grünanlage	-	08	66
		230/26	Ludwigstraße 46, Wohnhaus, Grünanlage	-	04	39
		230/27	Ludwigstraße 44, Wohnhaus, Grünanlage	-	02	28
		230/28	Ludwigstraße 42, Wohnhaus, Grünanlage	-	02	33
		230/29	Ludwigstraße 40, Wohnhaus, Grünanlage	-	02	30
		230/30	Ludwigstraße 38, Wohnhaus, Grünanlage	-	02	54
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 52 des Aufteilungsplanes; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 349, 350, 351 Blätter 11873 mit 11952); wegen Gegenstand und Inhalt wird auf die Bewilligung vom 15.10.1985 Bezug genommen; der Miteigentumsanteil ist von Band 336 Blatt 11427 hierher übertragen; eingetragen am 22.11.1985.				
			<i>Dei</i>			
			<i>May</i>			

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht Neu-Ulm Grundbuch von Neu-Ulm		Band 351 Blatt 11924		Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
100162 Blatt 05 von 14	5.2	Munazza Hussain , geb. Tabasum, geb. am 22.05.1979 - zu 1/2 -		tragen am 11.02.2021.	
		Anstelle von 5.1:		Müller H.	
	6.1	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 11.08.2023.	
	6.2	Sabiha Khullat , geb. am 12.08.1989		Landsperger	
	6.3	Tanvir Ahmad Hussain , geb. am 19.11.1992			
	6.4	Talha Ahmad Hussain , geb. am 28.06.1999 Zu 6.1 - 6.4: in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -			

Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht Neu-Ulm Grundbuch von Neu-Ulm		Band 351 Blatt 11924	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Gehrecht an FlNr. 230/21 für den jeweiligen Erbbauberechtigten in <u>Band 65 Blatt 2704</u> ; gemäß Bewilligung vom 04.09.1962/15.10.1985; Gleichrang mit II/2,3; eingetragen am 22.11.1985 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 349, 350, 351 Blätter 11873 mit 11952 Übertragen am 22.11.1985.		
2	1	Gehrecht an FlNr. 230/21 für den jeweiligen Erbbauberechtigten in <u>Band 65 Blatt 2705</u> ; gemäß Bewilligung vom 04.09.1962/15.10.1985; Gleichrang mit II/1,3; eingetragen am 22.11.1985 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 349, 350, 351 Blätter 11873 mit 11952 Übertragen am 22.11.1985.		
3	1	Gehrecht an FlNr. 230/21 für den jeweiligen Erbbauberechtigten in <u>Band 79 Blätter 3119, 3120</u> ; gemäß Bewilligung vom 04.09.1962/15.10.1985; Gleichrang mit II/1,2; eingetragen am 22.11.1985 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 349, 350, 351 Blätter 11873 mit 11952 Übertragen am 22.11.1985.		
4	1	Gehrecht an FlNr. 230/30 für den jeweiligen Erbbauberechtigten in <u>Band 65 Blatt 2706</u> ; gemäß Bewilligung vom 04.09.1962/15.10.1985; Gleichrang mit II/5,6; eingetragen am 22.11.1985 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 349, 350, 351 Blätter 11873 mit 11952 Übertragen am 22.11.1985.		
5	1	Gehrecht an FlNr. 230/30 für den jeweiligen Erbbauberechtigten in <u>Band 65 Blatt 2707</u> ; gemäß Bewilligung vom 04.09.1962/15.10.1985; Gleichrang mit II/4,6; eingetragen am 22.11.1985 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 349, 350, 351 Blätter 11873 mit 11952 Übertragen am 22.11.1985.		
6	1	Gehrecht an FlNr. 230/30 für den jeweiligen Erbbauberechtigten in <u>Band 65 Blatt 2703</u> ; gemäß Bewilligung vom 04.09.1962/15.10.1985; Gleichrang mit II/4,5; eingetragen am 22.11.1985 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 349, 350, 351 Blätter 11873 mit 11952 Übertragen am 22.11.1985.		

000162
Blatt 06 von 14



Anlage 7

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht		Neu Ulm	Blatt	11924	Zweite Abteilung	Einlegebogen
Grundbuch von		Neu-Ulm				2
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
12	1	Sanierung wird durchgeführt (Stadt Neu-Ulm, AZ: 610-72 SAN/SG V Fest); eingetragen am 15.07.2022. Rother				
13	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 45/24); 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