

WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPLO.-ING (FH)



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

Verkehrswertgutachten über das Erbbaurecht

an den
Eigenumswohnungen

Nr. 29 und Nr. 30
mit je 9,72/1000 und 10,03/1000 Miteigentumsanteile,
in 89231 Neu-Ulm, Fichtenstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15,
FlSt.Nrn. 247/30,

eingetragen im Erbbaurechtsgrundbuch
des Amtsgerichts Neu-Ulm, Gemarkung Neu-Ulm,
Blatt 28127 und Blatt 28128

Verkehrswert	Wohnung Nr. 29	131.000,- €
Verkehrswert	Wohnung Nr. 30	136.000,- €



Wertermittlungsstichtag 03.04.2025

Zweck der Wertermittlung Zwangsversteigerungsverfahren 1K 46/24

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

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

Dieses Gutachten umfasst 21 Seiten.
Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung der Verkehrswerte für die im Deckblatt beschriebenen Grundbesitze.

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

2.0 Bewertungsgrundlagen

Grundbuch Einsicht des Verfassers am 17.03.2025

meine Ortsbesichtigung am 03.04.2025

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen war mir nicht möglich, da mir der Eigentümer zum angekündigten Besichtigungstermin keinen Zutritt verschaffte.

Wegen Unwägbarkeiten beim Zustand der Innenausstattung der Wohnungen wird bei der nachfolgenden Verkehrswertermittlung ein Risikoabschlag vorgenommen.

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

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

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

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

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

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

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

Bauzeichnungen der Teilungserklärung aus den Grundakten (s. Anlage)

Preise
aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

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

3.0 Erbbaugrundbuch

3.1 Grundbuchstelle Blatt 28127

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	28127

3.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	247/30	Fichtenstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15. Gebäude- und Freifläche	6.716 m ²

9,72/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 29

3.1.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.1.4 Zweite Abteilung

1	1	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 247/30 der Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 23.06.1954; eingetragen am 03.08.1954 und umgeschrieben am 01.02.2023. Landsperger
2	1	Erbbauzins von zweiundvierzig Euro jährlich ab 03.08.1954 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 247/30 der Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 23.06.1954 und 31.03.1982; eingetragen am 03.08.1954 und 26.08.1982 und unter Umstellung auf Euro umgeschrieben am 01.02.2023. Landsperger
3	1	Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 247/30 der Gemarkung Neu-Ulm; Gemäß Bewilligung vom 06.09.1982; eingetragen am 04.02.1983 und umgeschrieben am 01.02.2023. Landsperger
4	1	Sanierung wird durchgeführt (Stadt Neu-Ulm, AZ: 610-72 SAN/SV Fest); hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 08.02.2023. Landsperger
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 46/24); eingetragen am 05.11.2024. Peschel

3.1.5 Dritte Abteilung

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

3.2 Grundbuchstelle Blatt 28128

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	28128

3.2.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Fist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	247/30	Fichtenstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15. Gebäude- und Freifläche	6.716 m ²

10,06/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 30

3.2.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.2.4 Zweite Abteilung

1	1	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 247/30 der Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 23.06.1954; eingetragen am 03.08.1954 und umgeschrieben am 01.02.2023. Landsperger
2	1	Erbbauzins von dreiundvierzig 46/100 Euro jährlich ab 03.08.1954 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 247/30 Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 23.06.1954 / 31.03.1982; eingetragen am 03.08.1954 und 26.08.1982 und unter Umstellung auf Euro umgeschrieben am 01.02.2023. Landsperger
3	1	Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung einer Reallast (Erbbauzinserhöhung); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 247/30 Gemarkung Neu-Ulm; Gemäß Bewilligung vom 06.09.1982; eingetragen am 04.02.1983 und umgeschrieben am 01.02.2023. Landsperger
4	1	Sanierung wird durchgeführt (Stadt Neu-Ulm, AZ: 610-72 SAN/SG V Fest); hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 08.02.2023. Landsperger
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 46/24); eingetragen am 05.11.2024. m m bA bD pe

3.2.5 Dritte Abteilung

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

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

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

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

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

4.2 Ortsbeschreibung

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

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Osten der Stadtmitte	
Umgebungsbebauung	Geschosswohnungsbau	
Grundstückszuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt, L/T = ca. 76m/49m; im Norden von der Fichtestraße erschlossen; im Osten der Kantstraße begrenzt	
Grundstücksfläche	Flnr. 247/30	6.716 m ²
Oberfläche	eben	
Bebauung	8 baugleiche Gebäuderiegel und 1 Garagenanlage	
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasser- verhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.	
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.	
Erschließung	voll erschlossen	
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach §34 BauGB	
Gebietscharakter	Mischgebiet	
Wohnlage	einfach	
Denkmalschutz	besteht nicht	
Grundstücksbezogene Rechte	keine	
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, s. Punkt 3.1.4 und 3.2.4, den Eintragungen ist keine verkehrswertrelevante Bedeutung beizumessen	

4.3.1 Eckdaten des Erbbaurechtsvertrag

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

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Besichtigt konnte die Wohnanlage nur von außen. Die Hauseingänge waren verschlossen.

4.4.1 Baubeschreibung

Wohnanlage, bestehend aus 4 baugleichen Wohnblocks jeweils HsNr. 1 u. 3, 5 u. 7, 9 u. 11 sowie 13 u. 15.

Die zu bewertenden Wohneinheiten Nr. 29 und Nr. 30 befinden sich im Haus-Nr. 7.

Gebäudetyp
und Nutzung HsNr. 7 Mehrfamilienwohnhaus in Reihe gebaut mit spiegelgleichem Haus Nr. 5, bestehend aus Kellergeschoß Erdgeschoß sowie 1. bis 3.Obergeschoß mit je 3 Wohneinheiten je Wohngeschoß, somit insgesamt 12 Wohneinheiten.
Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Im Keller- und Dachgeschoß befinden sich jeweils Abstellräume, die den Wohnungen frei zugeordnet sind.

Die Art, Konstruktion und die verwendeten Materialien des Baukörpers entsprechen der Bauausführung der 50er Jahre.

Baujahr ca. 1954,
gemäß Datum des Erbbaurechtsvertrags geschätzt

**Bau- und
Unterhaltungszustand** durchschnittlich,
Folgende Modernisierungen wurden am Gemeinschaftseigentum durchgeführt:

- Vollwärmeschutz eingebaut
- neue Kunststofffenster eingebaut
- Dach neu eingedeckt
- Gas-Etageheizungen eingebaut

Bauweise

Umfassungswände	30 cm Mauerwerk mit Vollwärmeschutz, verputzt	
Kellerumfassung	30 cm Beton	
Innenwände	Mauerwerk	
Decken	Betondecken	
Dach	Satteldach mit Dachneigung ca. 35°, Holzdachstuhl mit Tonpfannen gedeckt	
Treppen	vom KG bis EG vom EG bis DG	Betontreppe mit Glattstrich Betonmassivtreppe mit Terrazzo- Fertigteiltreppenstufen, Stahlstabgeländer
Spenglerarbeiten	Dachrinnen und Fallrohre, Verblechungen aus Kupferblech	
Fassadengestaltung	einfache Putzfassade	

4.4.2 Beschreibung der Wohnung Nr. 29

Lage	Eingang Hs.Nr. 7, 1. Obergeschoss, mitte; einseitig von Osten belichtet	
Größe	46,85 m ² lt. Eintrag in den Teilungsplänen	
Ausstattung der Wohnung	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich, da mir der Eigentümer beim angekündigten Besichtigungstermin keinen Zutritt verschaffte. Wegen Unwägbarkeiten bei der Art und dem Zustand der Innenausstattung wird bei der Herleitung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.	
Fenster	von außen feststellbar: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und aufgesetzten Kunststoffrollläden	
Balkon	kein	

4.4.3 Beschreibung der Wohnung Nr. 30

Lage	Eingang Hs.Nr. 7, 1. Obergeschoss, rechts; zweiseitig von Westen und Süden belichtet
Größe	48,53 m ² lt. Eintrag in den Teilungsplänen
Ausstattung der Wohnung	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich, da mir der Eigentümer beim angekündigten Besichtigungstermin keinen Zutritt verschaffte. Wegen Unwägbarkeiten bei der Art und dem Zustand der Innenausstattung wird bei der Herleitung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.
Fenster	von außen feststellbar: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Balkon	kleiner Westbalkon

4.4.4 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist nicht eingefriedet.
Die Freiflächen sind mit Rasen und Gehölzen einfach angelegt.
Die Wege zu den Hauseingängen sind mit Betonpflaster befestigt. Die Grundstückszufahrt ist asphaltiert.

4.5 Mietverhältnisse

Der Eigentümer machte keine Angabe, ob ein Mietverhältnis besteht.

4.6 Zubehör

Ob Zubehör vorhanden ist, konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.0 Hausverwaltung



6.0 Allgemeine Wertung

Die Lage der Bewertungsobjekte ist innerhalb von Neu-Ulm als zentrale, aber einfache Wohnlage zu werten.

Das Gebäude entspricht Baustandard der 50er Jahre. Der Wärmeschutz wurde durch Einbau eines Vollwärmeschutzes sowie durch Einbau neuer Fenster verbessert.

Zur Wohnung Nr. 29:

Mit rund 47 m² Wohnfläche ist die Raumaufteilung der 2Zimmer-Wohnung für einen 2 Personenhaushalt geeignet. Der fehlende Balkon ist nachteilig zu werten.

Zur Wohnung Nr. 30:

Mit rund 48,5 m² Wohnfläche ist die Raumaufteilung der 3-Zimmer-Wohnung für einen 2-3 Personenhaushalt geeignet. Der kleine Westbalkon erhöht den Wohnwert der Wohnung.

Wegen Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung der Wohnung wegen fehlender Innenbesichtigung wird bei der Feststellung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.

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

7.0 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

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

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm wurden in der bewertungsgegenständlichen Wohnanlage 11 Verkäufe seit 2013 registriert.

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

7.2 Vergleichswertermittlung

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

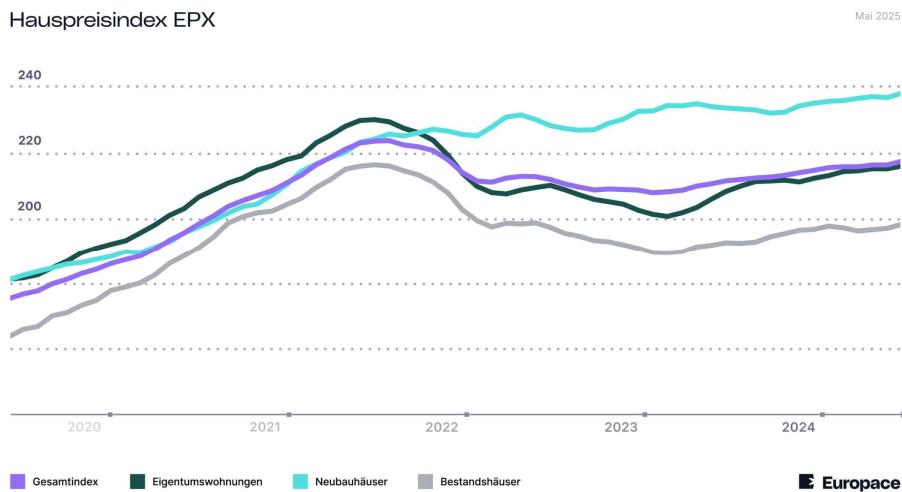
Bei den nachfolgenden Vergleichswohnungen handelt es sich um Käufe von Eigentumswohnungen, die alle in der gleichen Wohnanlage verkauft wurden, in der sich auch die zu bewertenden Wohnungen befinden.

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

	Ort / Gemeinde, Straße, Hausnr.	bereinigter Kaufpreis Datum	ME Wohnfläche [m ²]	Preis pro m ² [€]	Gebäu-de- bezeichnung	Baujahr
1	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	149.000 6/2024	9,72/1000 46,85	3.180	Mehrfamilienhaus	1954
2	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	140.000 3/2021	10,06/1000 47,17	2.968	Mehrfamilienhaus	1954
3	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	140.000 4/2022	9,72/1000 45	3.111	Mehrfamilienhaus	1954
4	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	171.000 4/2021	10,06/1000 50	3.420	Mehrfamilienhaus	1954
5	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	132.500 6/2021	9,72/1000 46,85	2.828	Mehrfamilienhaus	1954
6	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	160.000 9/2022	10,33/1000 48	3.333	Mehrfamilienhaus	1954
7	Neu-Ulm Fichtestraße 2-6	160.000 7/2021	40,5/1000 57,39	2.788	Mehrfamilienhaus	1954
8	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	152.000 12/2021	10,06/1000 48,5	3.134	Mehrfamilienhaus	1954

7.2.1 Anpassung der Vergleichsdaten

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



Zur Anpassung der Preise an den Wertermittlungsstichtag wird die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen auf Grundlage des EPX-Hauspreisindex herangezogen, s. Seite Daten und Erläuterung, S. 16).

Zur Anpassung der Vergleichskaufpreise an das Objekt werden die Kauffälle mit Übereinstimmung des Lagemarkmals (gleicher Wohnblock) doppelt gewichtet.

Hierbei handelt es sich um die Kauffälle 5, 6 und 8.

Wertanpassung wegen Preisentwicklung

	Ort / Gemeinde, Straße, Hausnr.	bereinigter Kaufpreis Datum	Index Kaufdatum	Preis pro m ² [€]	Index zum Wertermittlungs -stichtag	Anpassungs- faktor	abgepasster Kaufpreis €/m ²
1	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	149.000 6/2024	210,96	3.180	216,23	216,23 / 210,96	3.259
2	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	140.000 3/2021	201,99	2.968	216,23	216,23 / 201,99	3.177
3	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	140.000 4/2022	231,03	3.111	216,23s	216,23 / 231,03	2.911
4	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	171.000 4/2021	204,06	3.420	216,23s	216,3 / 204,06	3.624
5	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	132.500 6/2021	209,71	2.828	216,23	216,23 / 209,71	2.916
5a	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	132.500 6/2021	209,71	2.828	216,23	216,23 / 209,71	2.916
6	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	160.000 9/2022	224,98	3.333	216,23	216,23 / 224,98	3.203
6a	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	160.000 9/2022	224,98	3.333	216,23	216,23 / 224,98	3.203
7	Neu-Ulm Fichtestraße 2-6	160.000 7/2021	211,86	2.788	216,23	216,23/ 211,86	2.846
8	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	152.000 12/2021	220,19	3.134	216,23	216,23 / 220,19	3.078
8a	Neu-Ulm Fichtestraße 1-15	152.000 12/2021	220,19	3.134	216,23	216,23 / 220,19	3.078

7.2.2 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

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

$$\frac{3.259 + 3.177 + 2.911 + 3.624 + 2.916 + 2.916 + 3.203 + 3.203 + 2.846 + 3.078 + 3.078}{11} = \mathbf{3.110,- \text{ €/m}^2}$$

**Vergleichswert
der Whg. Nr.29** $3.110,- \text{ €/m}^2 \times 46,85 \text{ m}^2 = \mathbf{145.700,- \text{ €}} \quad (\text{gerundet})$

**Vergleichswert
der Whg. Nr.30** $3.110,- \text{ €/m}^2 \times 48,53 \text{ m}^2 = \mathbf{150.900,- \text{ €}} \quad (\text{gerundet})$

7.2.3 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Gründe für eine Anpassung des Vergleichswerts sind, soweit von außen feststellbar, bei beiden Wohnungen nicht vorhanden.

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

8.0 Verkehrswerte

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

**der Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 29
zum 03.04.2025
wie folgt festgestellt:**

vorläufiger Vergleichswert	145.700,- €
-----------------------------------	--------------------

Zu- Abschlag	
für besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale	+/- 0.000,- €
vorläufiger Verkehrswert	145.700,- €

abzgl.	
Risikoabschlag wegen Unwägbarkeiten	
bei Art und Zustand der Innenausstattung	
wegen fehlender Innenbesichtigung, ca. 10%	 . 14.700,- €
Verkehrswert Wohnung Nr. 29	131.000,- €

und der Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 30

zum 03.04.2025

wie folgt festgestellt:

vorläufiger Vergleichswert	150.900,- €
-----------------------------------	--------------------

Zu- Abschlag	
für besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale	+/- 0.000,- €
vorläufiger Verkehrswert	150.900,- €

abzgl.	
Risikoabschlag wegen Unwägbarkeiten	
bei Art und Zustand der Innenausstattung	
wegen fehlender Innenbesichtigung, ca. 10%	 . 14.900,- €
Verkehrswert Wohnung Nr. 30	136.000,- €

Günzburg, den 16.06.2025



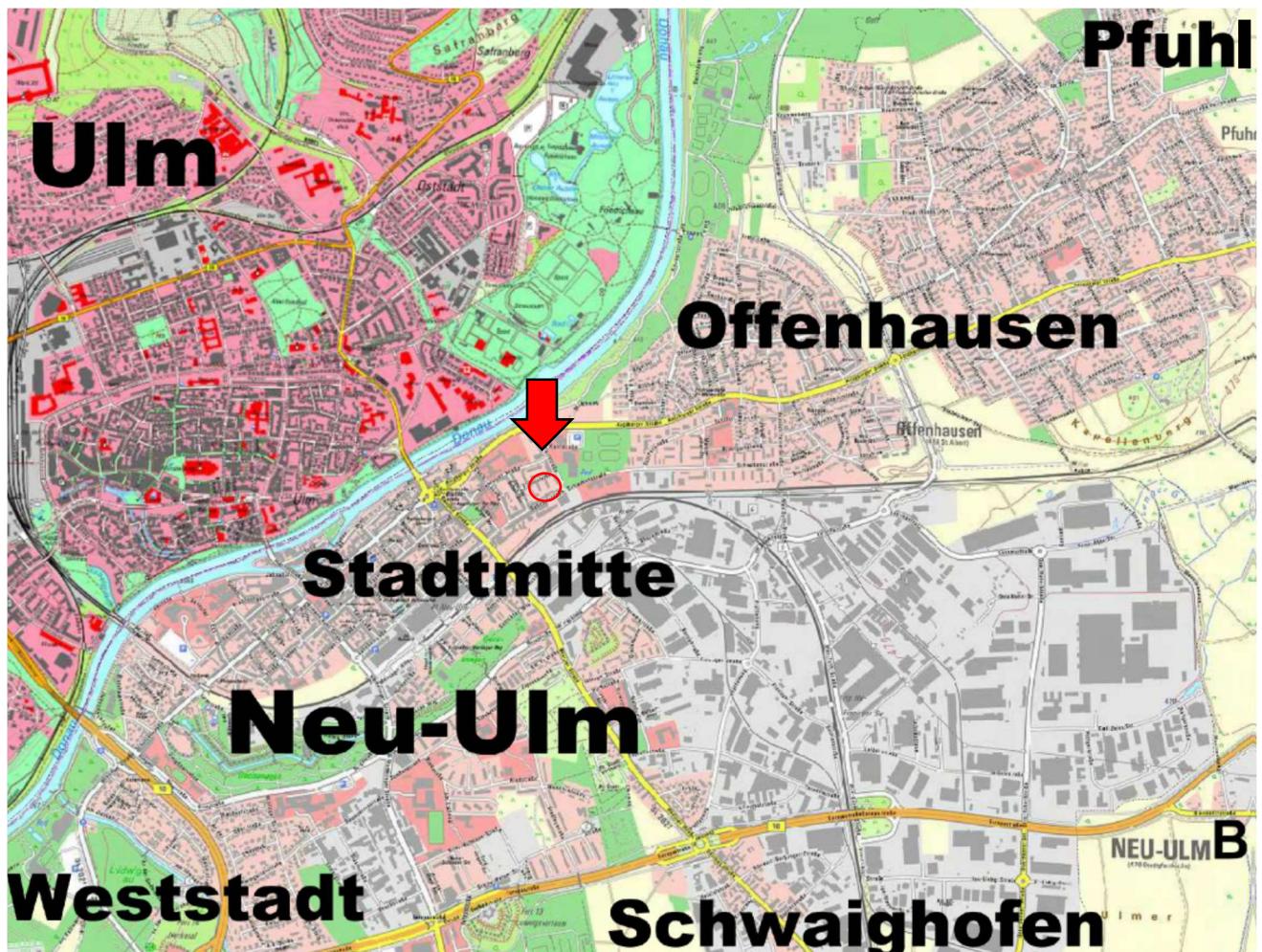
Anlagen : EPX Indexreihe
Ortsplan
Lageplan
Grundrisse, Schnitt, Ansichten aus der Teilungserklärung
Fotos

Datenbasis EPX

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

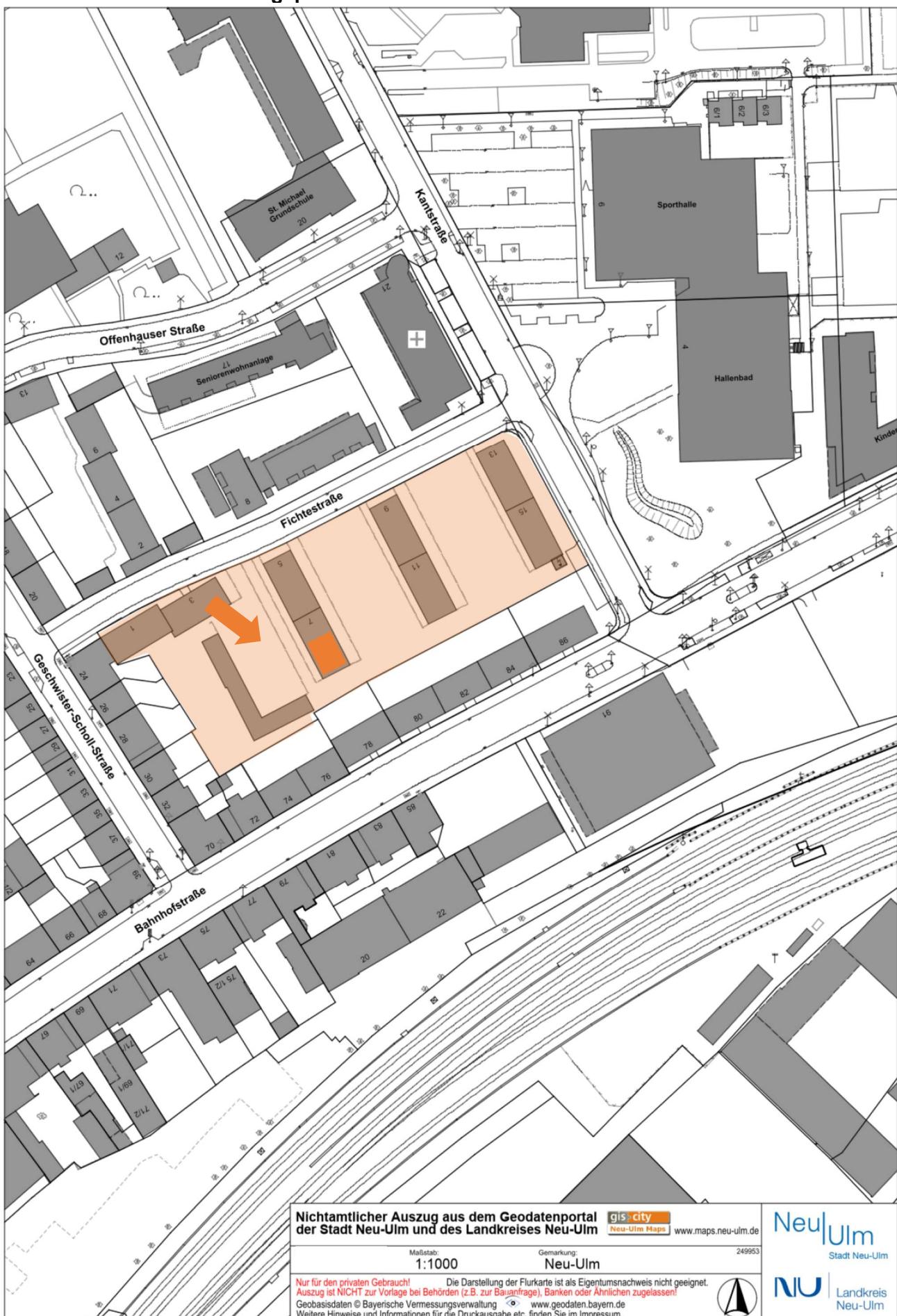
Der EPX Hedonic basiert auf Transaktionsdaten privater Immobilienfinanzierungen der unabhängigen Europace-Plattform. Über Europace werden rund 20 Prozent aller Immobilienfinanzierungen für Privatkunden in Deutschland abgewickelt. Der EPX wurde im Jahr 2005 gemeinsam mit dem Bundesamt für Bauwesen und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

Ortsplan



Pfeil: Lage des Bewertungsobjekts

Lageplan

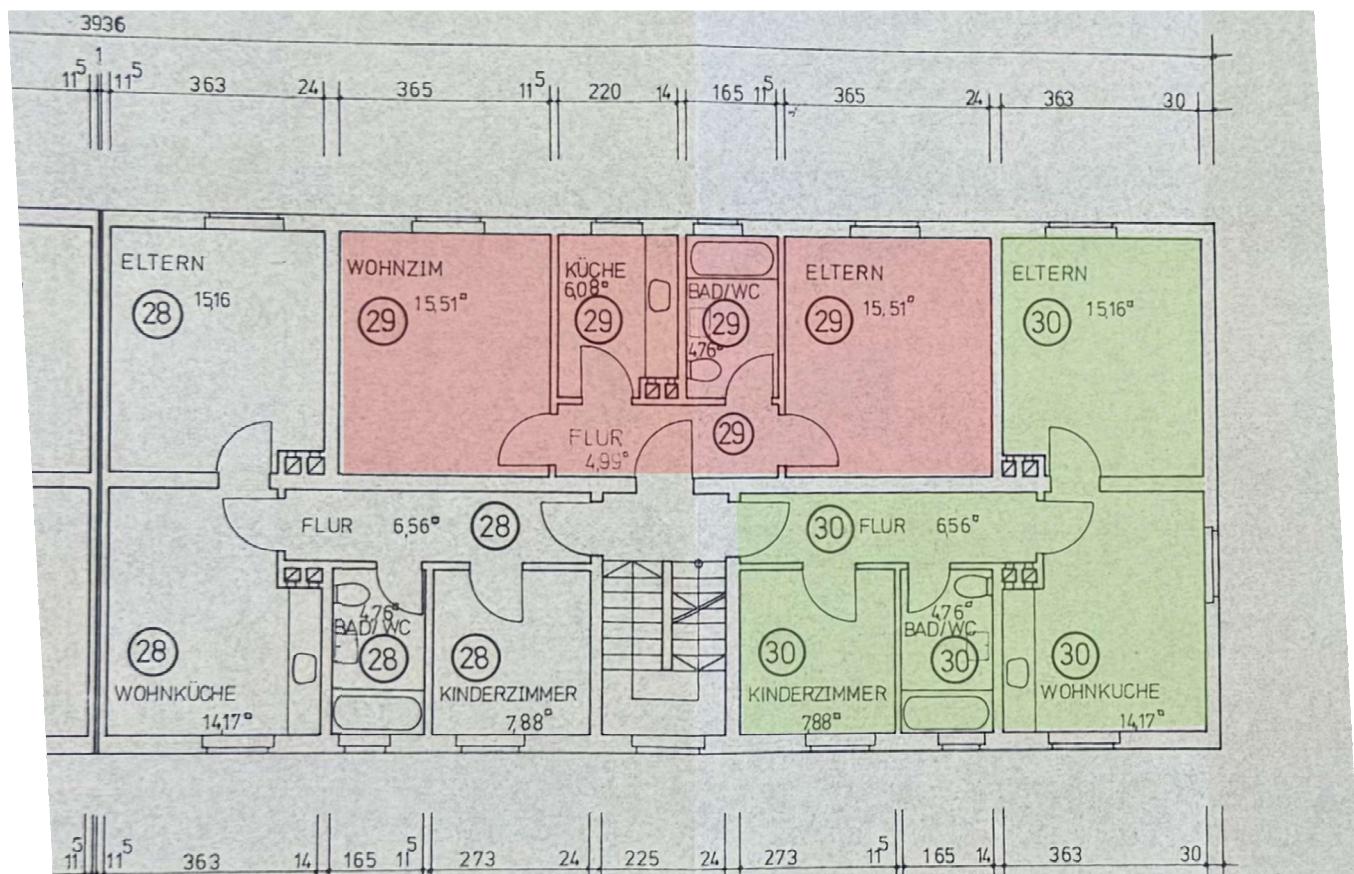


Wohnanlage orange markiert, Pfeil: Lage der zu bewertenden Wohnungen

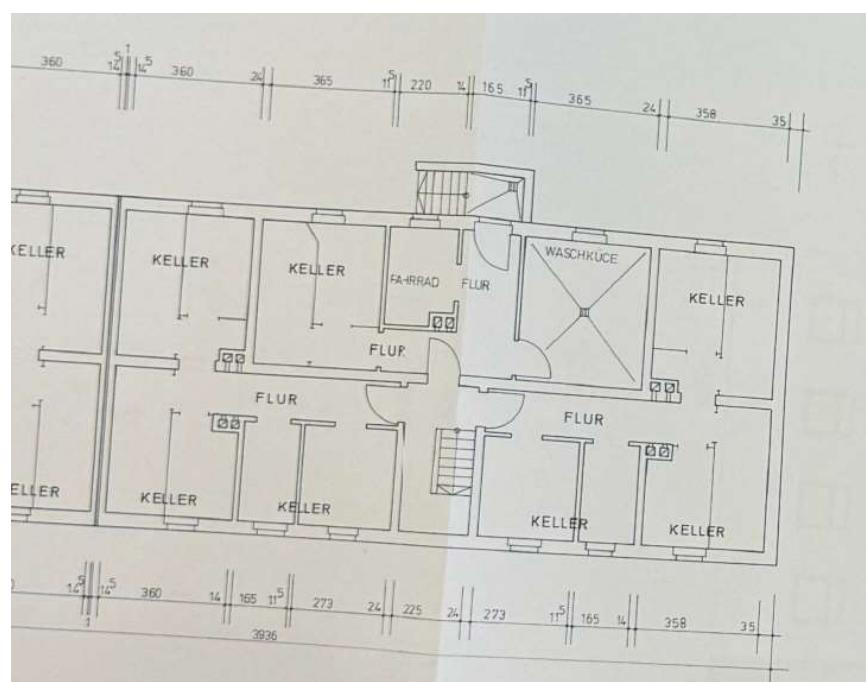
Verkehrswertgutachten- AG NU 1K 46/24

Seite 18

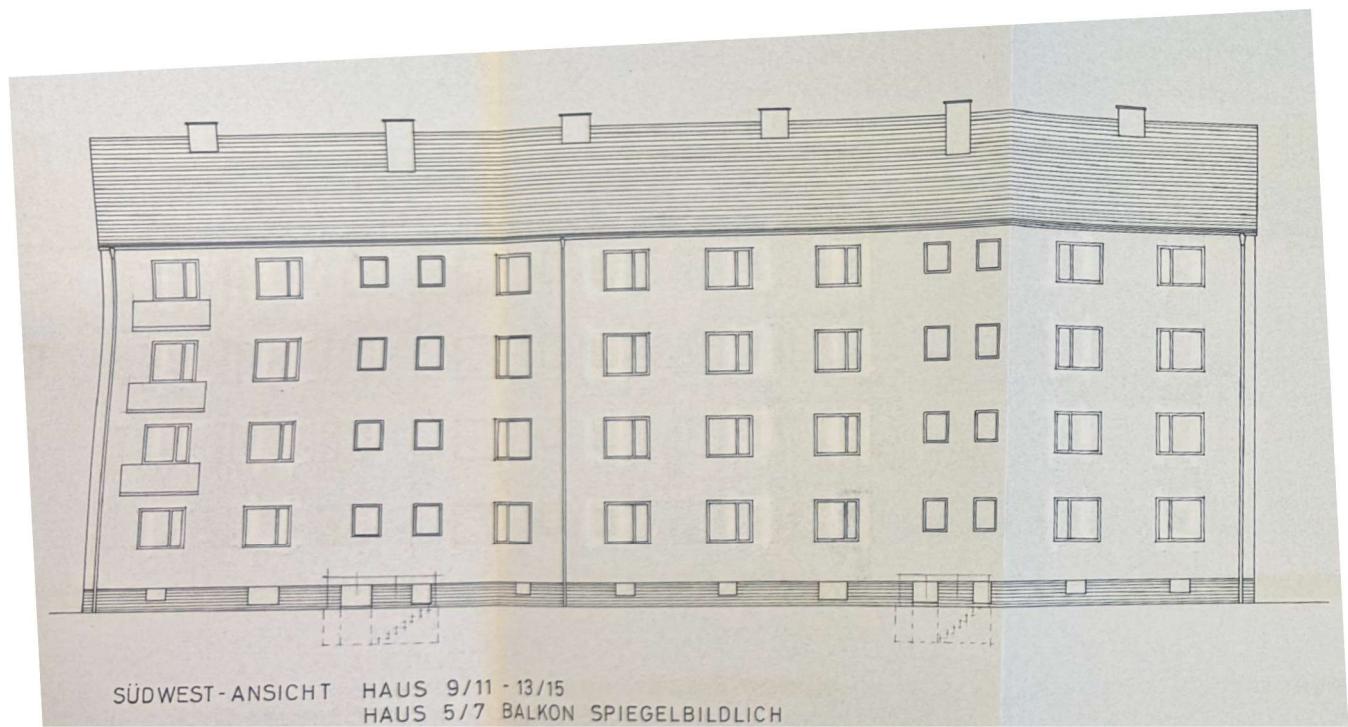
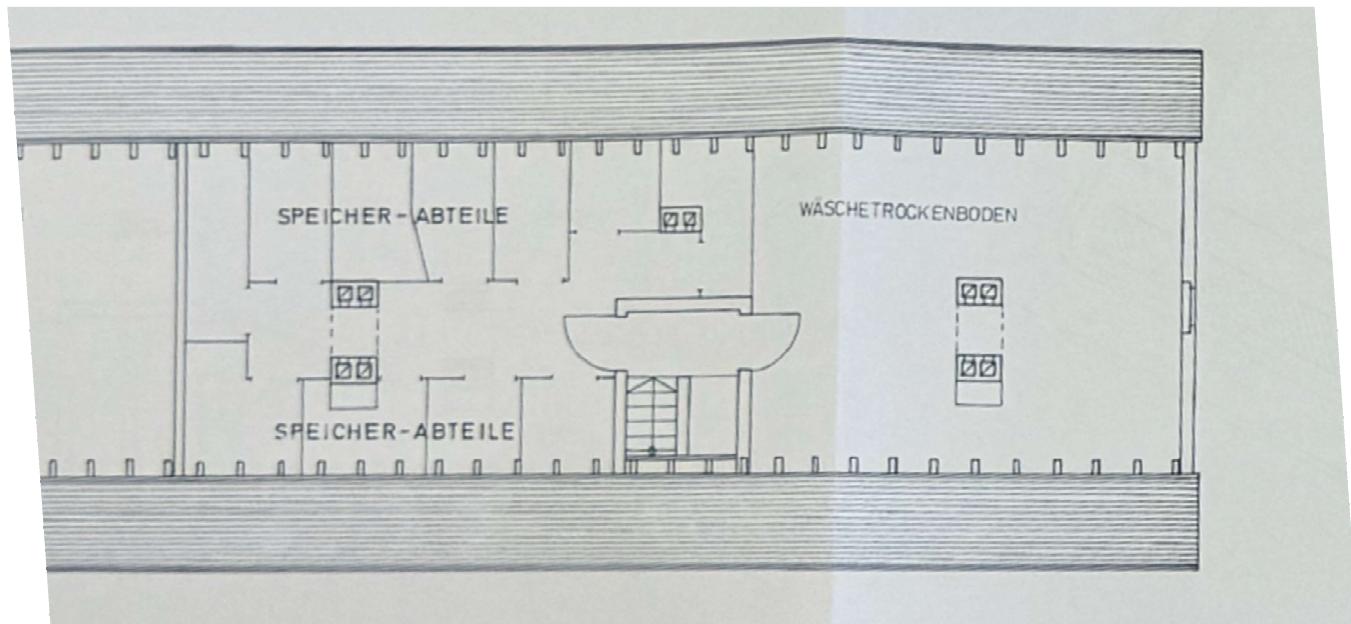
1.Obergeschossgrundriss HsNr. 7,
rot markiert: zu bewertende Wohnung Nr. 29, grün markiert: zu bewertende Wohnung Nr. 30



Kellergeschoßgrundriss Hs.Nr. 7 mit Kellerabteile



Dachgeschossgrundriss (HsNr. 7)





HsNr. 5 u. 7, Ansicht von Nordwesten,
Pfeil: Balkon der Wohnung Nr.30



HsNr. 5 u. 7, Ansicht von Nordosten