

Gutachten
26 03 12 NU

Verkehrswert

von 5,00/1.000 Anteil an dem Grundstück
Johann-Strauß-Str. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19
89231 Neu-Ulm

1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ATP Nr. 2
mit Abstellraum Nr. 2 im UG (Johann-Strauß-Str. 9)



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17 in 89231 Neu-Ulm
2 K 2/26

Eigentümer



Wertermittlungstichtag

13.04.2026

Verkehrswert ATP Nr. 2

Euro 90.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	13 - 16
V	Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 2	Seite	17 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 27
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Vergleichswert	Seite	20 - 26
	3. Verkehrswert	Seite	27
VII	Google-Earth Luftbilder	Seite	28 - 30
VIII	Objektfotos	Seite	30 - 41
IX	Planunterlagen	Seite	42 - 56

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
2 K 2/26

Objekt

5,00/1.000 Miteigentumsanteil an der Eigentumsanlage
Johann-Strauß-Str. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19

1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
mit Abstellraum Nr. 2 im UG

ATP Nr. 2

Johann-Strauß-Str. 9
89231 Neu-Ulm

Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mietverhältnis

Eigengenutzt von der Eigentümerin.

Hausverwaltung

[REDACTED]

zuständig:

[REDACTED] [REDACTED] zertifizierte Verwalterin.

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Klaiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010, 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie
etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Objektbesichtigung

Am 24.03.2026 vorab von außen.

Am 13.04.2026 nochmals von außen.
Zum vereinbarten Termin an diesem Tage war die
Eigentümerin nicht anwesend.
Trotz mehrmaligem Klingeln an der Haustür ergab
sich keine Reaktion.

Auch waren die Rollläden vom Wohnraum komplett
heruntergelassen.

Wertermittlungstichtag

13.04.2026

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Neu- Ulm

Grundbuch von Neu-Ulm

Grundbuchblatt-Nr. 28.302
(Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis **BV lfd. Nr. 1**
5,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 1481/3	72 a 76 m ²
Johann-Strauß-Straße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, Gebäude- und Freifläche	
Flst. 1481/10	2 m ²
Nähe Johann-Strauß-Straße, Erholungsfläche	

verbunden mit dem Sondereigentum an
der **Wohnung** im Haus **Johann-Strauß-Straße Nr. 9**
im Erdgeschoss
im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 2**;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt
angelegt (Blatt 28301 bis Blatt 28410);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die
zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
wird auf die Bewilligungen vom 12.12.1973 URNr. B
630/1973, vom 28.03.1973 URNr. B 1809/1973 und
vom 26.07.1976 URNr. B 3103/1976 Notar Dr.
Gerhard Schmatz, Neu-Ulm Bezug genommen; der
Miteigentumsanteil ist aus Blatt 7646 übertragen; ein-
getragen am 10.04.1973 und im Zuge der Umschrei-
bung hierher übertragen am 26.03.2023.

Grundstücksgröße

Flst.- 1481/3 72 a 76 m²
Flst.- 1481/10 2 m²

Grundstücksqualität

Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr.1

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an
Flst. 1481/3 für den jeweiligen Eigentümer des
Grundstücks Flurstück 1481;
gemäß Bewilligung vom 12.02.1973 URNr. B
629/1973 Notar Dr. Gerhard Schmatz, Neu-Ulm;
eingetragen am 27.03.1973 und umgeschrieben am
06.03.2023.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Neu-Ulm, AZ: 2 K 2/26); eingetragen am 14.01.2026.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Wurde nicht eingesehen.

Eintragung im Altlastenkataster Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken weitere Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind. Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Neu-Ulm ist eine große Kreisstadt mit ca. 66.400 Einwohner und Verwaltungssitz des Landkreises Neu-Ulm im Bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Hochschulstadt liegt an der Westgrenze Bayerns an der Donau gegenüber der durch ihr Münster bekannten Großstadt Ulm. Neu-Ulm ist nach Augsburg und Kempten die drittgrößte Stadt Bayerisch-Schwabens. Zu Neu-Ulm gehören die Stadtteile Offenhausen, Pfuhl, Burlafingen, Steinheim, Ludwigsfeld, Finningen, Jedelhausen, Hausen, Schwaighofen, Gerlenhofen, Holzschwang und Reutti.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Rand von Offenhausen, einem Stadtteil von Neu-Ulm in einem Wohngebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Neu-Ulm ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 führt durch die Stadt.

Die **Autobahn A 7 und A 8** ist über die B 10 und B 28 schnell zu erreichen.

Bahnlinie Richtung Stgt/Ulm/München in Neu-Ulm.

Flughafen Stuttgart ca. 80 km oder München ca. 150 km.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Ulm, unmittelbar westlich angrenzend, durch Donau getrennt.
Stadtmitte Neu-Ulm	Zum Petrusplatz ca. 300 m.
Betreuung + Bildung	12 Kindergärten 9 Kinderkrippen/Kindertagesstätten 3 Städtische Kindertagesstätten 12 Grundschulen 2 Haupt- und 3 Mittelschulen 2 Realschulen 2 Gymnasien 3 Horte Staatl. Berufsschule Förderschule Fachober- und Berufsoberschule 3 Privatschulen (schulvorbereitende Einrichtungen für Sprachbehinderte, Entwicklungsverzögerte, Gehörlose und Schwerhörige) Hochschule Musikschule Sonderpädagogisches Förderzentrum
Kulturelle Einrichtungen	Kino Museen Theater Parks und Plätze Verschiedene Bauwerke Stadtbücherei
Sport- und Freizeiteinrichtungen	Zahlreiche Vereine Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen Eislaufhalle Ulm/Neu-Ulm Hallenbad, Donaabad Tennisplätze und –hallen Badeseen Lehrpfade
Einkaufsmöglichkeiten	Für den täglichen und gehobenen Bedarf alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, alles was eine Großstadt bietet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit 6 aneinander (Johann-Strauß-Str. 9, 11, 13, 15, 17, 19) und 2 davorstehenden aneinander (Johann-Strauß-Str. 5, 7) gebauten 4-5-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern in verschiedenen Höhen als Eigentumsanlage bebaut.

Je Gebäude 1 Eingang, pro Gebäude ca. 9 bis 13 Wohnungen, insgesamt 84 Wohnungen.

Jedes Gebäude hat ein eigenes separates Untergeschoss mit Allgemeinräumen und Abstellräumen.

Die Tiefgarage (ATP Nr. 85) befindet sich mit insgesamt ca. 26 Tiefgaragen-Stellplätzen unterirdisch südlich vor den Gebäuden Johann-Strauß-Str. 13 bis 19.

Oberhalb der Tiefgarage befinden sich noch ca. 24 Stellplätze im Freien.

Nach Teilungsplan sind noch die ursprünglichen 41 Tiefgaragenstellplätze eingezeichnet, nach Änderung der Teilungserklärung vom 12.02.1973 wurde die **Tiefgarage** in Folge einer Umplanung räumlich verkleinert mit nur noch **26 Stellplätzen**.

Umgebende Bebauung

Mehrfamilienhäuser, Eigentumsanlagen.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Bebauungsplan

Bebauungsplan M5.2

Reines Wohngebiet
GRZ 0,4 GFZ 1,1
Offene Bauweise
Flachdach

Topographie

Das Grundstück steigt von Süden nach Norden an.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen, und zwar im Südwesten an die Johann-Strauß-Straße.

Auf dem Grundstück befestigte Hauszugänge, 1 Hof (Pkw-Stellplätze) auf dem Tiefgaragendach zwischen den nördlichen und östlichen Gebäuden sowie eine Tiefgaragenzufahrt im Nordwesten.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas vermutet.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES JOHANN-STRAUSS-STR. 9

Allgemein

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Beschreibung gründet daher auf vorhanden Planunterlagen und der Teilungserklärung sowie Angaben der Hausverwaltung.

Aufteilung und Gestaltung

Bei dem Gebäude Johann-Strauß-Str. 9 handelt es sich um ein voll unterkellertes 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit höhenversetzten Geschossen und Flachdächern als Teil einer großen Eigentumswohnanlage.

Im Mehrfamilienhaus Nr. 9 befinden sich 12 Wohnungen.

Im Untergeschoss befinden sich das Treppenhaus, ein Waschraum, ein Trockenraum, 1 Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum und die Abstellräume der Wohnungen 1-12.

Pro Geschoss EG – 3. OG befinden sich jeweils 3 Wohnungen, wobei die Geschosse höhenversetzt sind, das heißt, die südöstlichen Wohnungen liegen $\frac{1}{2}$ Geschoss tiefer und werden von dem Zwischenpodest des Treppenhauses erschlossen, wobei der Hauseingang bereits $\frac{1}{2}$ Geschoss tiefer liegt.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Ca. 1970 (Fertigstellung 1973 angenommen).

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

27 Jahre + 13 Jahre wegen vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen

= 40 Jahre angenommene Restnutzungsdauer.

Derzeitige Nutzung

Als Mehrfamilienhaus als Teil einer Eigentumsanlage mit insgesamt 12 Wohnungen in Haus 9.

Bauzustand

Soweit erkennbar von außen altersgemäßer guter Zustand mit neuem Fassadenanstrich.

Renovierungen

Nach Angabe der Hausverwaltung:

Aktuell laufen noch die Restarbeiten des Fassadenanstrichs sowie der energetischen Dachsanierung.

Im Gebäude Johann-Strauß-Str. 9 sind diese jedoch bis auf die Erneuerung der Dachfläche über dem Hauseingang abgeschlossen.

Eine Sanierung der Hauseingangspodeste wird voraussichtlich in 2026 ausgeführt.

Weitere Maßnahmen sind aktuell nicht geplant.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Von außen keine gravierenden Bauschäden erkennbar.

Der Hausverwaltung sind keine aktuellen Bauschäden bekannt.

Allerdings soll es nach Angabe der Eigentümerin von ATP Nr. 2 Probleme mit den Abwasserrohren bei den Balkonen geben.

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind diesbezüglich aber keine Mängel vorhanden, und zwar aus folgenden Gründen:

Die frühere Entwässerung der Balkone erfolgte über in der Wand verlaufende Abwasserrohre, deren Durchschnitt lediglich 5 cm betrug.

Diese waren teilweise defekt, verstopft oder in den unteren Bereichen mit Wurzeln zugewachsen.

Deshalb (und vor allem der Tatsache von immer häufiger auftretenden Starkregenfällen) wurde entschieden, im Rahmen der aktuell laufenden Sanierungsarbeiten die Entwässerung der Balkone grundsätzlich zu ändern.

Hierzu wurde neue, außerhalb der Wände verlaufende Entwässerungsrohre sowie entsprechende Notüberläufe installiert.

Die früher vorhandenen Entwässerungsrohre wurden komplett außer Betrieb genommen (teilweise wurden diese zur Herstellung der neuen Entwässerung auch durchbohrt, deshalb meint die Eigentümerin, die Arbeiten seien fehlerhaft ausgeführt).

Da diese aber, wie gesagt komplett außer Betrieb sind, stellt dies kein Problem/Mangel dar.

Baubeschreibung	Außenwände	Massiv verputzt.
	Innenwände	Vermutlich massives Mauerwerk.
	Dachkonstruktion	Flachdächer als Warmdächer in Stahlbetonkonstruktion vermutet, versetzte Höhen.
	Dachdeckung	Vermutlich neue Abdichtung mit Folie oder Bitumenbahnen, evtl. mit Kiesschüttung.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken.
	Geschosstreppen	Massive Stahlbetontreppen mit Betonwerksteinbelag vermutet.
	Fassade	Verputzt und neue weiß gestrichen. Vermutlich kein Vollwärmeschutz.
	Energieausweis	Vermutlich baujahresgemäßer Wärmeschutz vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor.
	Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster mit PVC-Rollläden.
	Balkone	Ausragende Betonplatten nach Süden mit seitlichen Sichtschutzwänden in Sägezahnoptik und massiven abgeschrägten Balkonbrüstungen (siehe auch Fotos und Ansichten).

Außenanlage

Wege, Hof bis Parkplatz und Zufahrt zur Tiefgarage befestigt.

Rest begrünt, teilweise hoher Baumbewuchs.

Technische Installationen

Heizung

Nach Auskunft der Hausverwaltung Gaszentralheizung.

Elektroinstallation

Unter Putz vorhanden, vermutlich ausreichende Installationen.

Sanitärinstallation

Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 2

Allgemein

Die 1-Zimmer-Wohnung Nr. 2 konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet daher auf vorhanden Planunterlagen, sowie Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Lage der Wohnung

Die 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Johann-Strauß-Str. 9 nach Süden gelegen.

Die Wohnung liegt ein halbes Geschoss höher wie das Hauseingangsniveau.

Größe der Wohnung

Nach vorhandenen Planunterlagen liegt für ATP Nr. 2 folgende ca. Wohnfläche im EG vor:

Wohnfläche ATP Nr. 2 ca. **29 m²**.

Anzahl der Räume

- 1 Diele/Flur
- 1 kleine Küche mit kleinem Fenster nach Westen
- 1 innenliegendes Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken
- 1 Wohn-/Ess-/Schlafraum
- 1 überdachter Balkon nach Süden

Kellerräume/Abstellräume

- 1 Abstellraum im Untergeschoss Nr. 2 als Sondereigentum zugeordnet.

Gemeinschaftliche Räume:

Trockenraum im UG

Waschraum im UG

Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum UG

Vermietungssituation

Eigengenutzt von der Eigentümerin.

Grundrissgestaltung

Einfach und zweckmäßig.

Balkon vorhanden.

Belichtung

Zweiseitige Belichtung, Wohn/Schlafraum aus Süden, Küche kleines Fenster nach Westen vorhanden.

Künstliche Beleuchtung in Diele und Bad notwendig.

Garagen/Stellplatz

Tiefgarage mit 21 Stellplätzen als separate Eigentumsanteile auf dem Grundstück unter dem Parkdeck vorhanden; 24 Außenstellplätze auf dem Dach der Tiefgarage (= Parkdeck) vorhanden.

Der Wohnung ATP Nr. 2 ist hier kein Tiefgaragenstellplatz und kein Außenstellplatz zugeordnet.

Ausstattungsstandard

(vermutlich älterer Ausbaustandart)

Böden, nicht bekannt, Wohn/Schlafrum Teppichboden oder Laminat vermutet, Bad Fliesen vermutet, Küche Lino vermutet.

Wände, nicht bekannt, Bad vermutlich Fliesen, Rest Raufaser weiß gestrichen vermutet.

Decken, weiß gestrichen vermutet.

Türen, nicht bekannt, ursprüngliche Türen vermutet.

Gesamteindruck

Nicht bekannt, vermutlich etwas renovierungsbedürftig.

Bewirtschaftungskosten Hausverwaltung

Nach Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung betragen die nicht umlagefähigen vermierterseitigen Bewirtschaftungskosten für ATP Nr. 2 jährlich ca. wie folgt:

Lfd. Erhaltung allgemein	€ 7,50
Verwaltungskosten Wohnung	€ 364,14
Kabelgebühren	€ 55,95
Sonstige Kosten	€ 2,50
Bankspesen	€ 0,75
Lfd. Erhaltungen Hs. 9 – 19	€ 55,42
Zuführung Instandhaltungsrücklage	€ 443,55

Gesamte vermierterseitige Bewirtschaftungskosten im Jahr	€ 929,81

Vermietbarkeit

Gut, bei unterstelltem ordentlichen Zustand.

Verkäuflichkeit

Allgemein hat die Nachfrage nach Immobilien aufgrund der gestiegenen Baukreditzinsen deutlich nachgelassen bei vermehrtem Angebot an Immobilien.

In diesem Fall handelt es sich um eine gut verkäufliche 1-Zimmerwohnung, nach denen immer noch eine große Nachfrage vorliegt, überwiegend auch von Studenten.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft 28.302 wie folgt:

BV 1	Johann-Strauß-Str. 5, 7, 9, 11 ,13, 15 ,17 ,19	72 a 76 m ²
BV 1	Nähe Johann-Strauß-Straße	2 m ²

Gesamte Grundstücksgröße		72 a 78 m ²

Nach Angabe im Bodenrichtwertinformationssystem Geoportal Neu-Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in diesem Gebiet bei **€ 500,00/m²** für Wohnbauflächen.

Das Grundstück ist mit acht 4-5-geschossigen Mehrfamilienhäusern als Eigentumsanlage baulich für die Bodenrichtwertzone üblich gut ausgenutzt.

Aufgrund sämtlicher vorgenannter Überlegungen und Aspekte, der Lage und Größe des Grundstücks, der vorhandenen baulichen Ausnutzung wird deshalb ein Preis von **€ 500,00/m²** für das Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung ATP Nr. 2 wie folgt:

ATP Nr. 2 Wohnung im EG

7.278 m² x € 500,00/m² = € 3.639.000,00

Anteil 5,00/1.000 € 18.195,00

Bodenwertanteil Eigentumswohnung ATP Nr. 2 ger. € 18.000,00

2. Vergleichswertermittlung

2.0 Auszüge aus der Kaufpreis Sammlung

Folgende Verkaufspreise von Eigentumswohnungen im selben Wohnblock bzw. in der gleichen Eigentumsanlage Johann-Strauß-Str. 5 - 15 liegen dem Gutachterausschuss vom Landratsamt Neu-Ulm aus den letzten 3 Jahren vor, wobei es sich um bereinigte Kaufpreise handelt, bei denen zugehörige Stellplätze in der Tiefgarage, Außenstellplätze auf dem Tiefgaragendach und Einbaumöbel bereits vom Kaufpreis abgezogen wurden.

Nachfolgend werden nun die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen aufgelistet, beginnend im Jahr 2023 aufwärts bis 2025.

Nr.	Verkaufs- jahr	Wohnungs- größe	Zimmer- anzahl	Geschoss/ Lage	Verkaufspreis bereinigt	Qm/Preis
1	2023	91,2 m²	4	1. OG	€ 264.000,00	€ 2.895,00
2	2023	81,2 m²	3	1. OG	€ 199.000,00	€ 2.452,00
3	2023	30,0 m²	1	2. OG	€ 80.000,00	€ 2.667,00
4	2023	91,0 m²	4	EG	€ 290.000,00	€ 3.187,00
5	2023	70,0 m²	3	1. OG	€ 170.000,00	€ 2.429,00
6	2024	72,0 m²	3	3. OG	€ 199.500,00	€ 2.771,00
7	2024	33,0 m²	1	2. OG	€ 120.000,00	€ 3.636,00
8	2024	70,0 m²	3	2. OG	€ 194.000,00	€ 2.771,00
9	2024	72,0 m²	3	EG	€ 255.000,00	€ 3.542,00
10	2024	72,0 m²	3	3. OG	€ 282.000,00	€ 3.917,00
11	2025	29,0 m²	1	3. OG	€ 110.000,00	€ 3.793,00
12	2025	90,0 m²	4	3. OG	€ 225.000,00	€ 2.500,00
13	2025	52,0 m²	2	EG	€ 202.480,05	€ 3.894,00
Summe						€ 40.454,00
: 13 = Durchschnitts Qm-Preis						€ 3.112,00

Gewichtung gesamter Durchschnittswert

Bei den vorgenannten Vergleichswerten handelt es sich um Wohnungen in verschiedenen Größen und verschiedenen Geschoss-Lagen.

Insofern ist der ermittelte **gesamte Durchschnittswert** von daher nur wenig aussagekräftig und wird nachfolgend nur **stark unterdurchschnittlich** berücksichtigt.

2.1 Vergleichswerte Kaufpreissammlung ohne Ausreißer, obere und untere Spitzen

Als signifikante obere und untere Ausreißer fallen keine einzelnen Eigentumswohnungen auf. Es gibt zwar niedrige und hohe Werte, doch sind diese nicht isoliert auffällig.

Insofern werden sämtliche Vergleichswerte verwendet.

2.2 Vergleichswerte nach Verkaufsjahren

Nachfolgend werden die Durchschnittspreise aller Wohnungsverkäufe aus den gleichen **Verkaufsjahren** ermittelt:

Verkaufsjahr	Anzahl Verkaufsfälle	Ø Qm/Preis
2023	5	€ 2.726,00
2024	5	€ 3.327,00
2025	3	€ 3.396,00

Gewichtung Verkaufsjahr-Vergleiche

Die Qm-Preise der Wohnungen sind nach 2023 im Durchschnitt signifikant gestiegen.

Dies hat wahrscheinlich seine Hauptursache darin, dass die Wohnungen in den letzten Jahren an **Dach und Fassade saniert** wurden.

Aus diesem Grunde wird der Aspekt des **Verkaufsjahres** bei nachfolgender Gewichtung **überdurchschnittlich** berücksichtigt.

2.3 Vergleichswerte nach Wohnungsgrößen/Zimmeranzahl

Nachfolgend werden die Durchschnittspreise der **1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4 -Zimmerwohnungen** aus allen Verkaufsjahren ermittelt.

Zimmeranzahl	Anzahl Verkaufsfälle	Ø Qm/Preis
1	3	€ 3.365,00
2	1	€ 3.894,00
3	6	€ 2.980,00
4	3	€ 2.861,00

Resümee Zimmeranzahl (Wohnungsgröße)-Vergleiche

Vorgenannte Vergleichszahlen zeigen, dass die 1- u. 2-Zimmerwohnungen im Durchschnitt die höheren Preise erzielt haben.

Die größeren 3-4-Zimmerwohnungen haben nur niedrige Preise erzielt; der Grund bei den Großwohnungen ist wohl der hohe Gesamtpreis dieser Wohnungen.

Aufgrund vorgenannter Überlegungen wird der Aspekt der **Wohnungsgröße** bei nachfolgender Gewichtung **überdurchschnittlich** berücksichtigt.

2.4 Vergleichswerte nach Geschosslage

Nachfolgend werden die Durchschnittspreise aller Eigentumswohnungsverkäufe aus allen Verkaufsjahren nach ihrer **Lage im Geschoss** ermittelt, wobei folgende 4 Unterteilungen gewählt werden:

- Lage im Erdgeschoss
- Lage im 1. Obergeschoss
- Lage im 2. Obergeschoss
- Lage im 3. Obergeschoss

Geschosslage Wohnungen	Anzahl Verkaufsfälle	Ø Wohnungsgröße	Ø Qm/Preis
EG	3	72 m ²	€ 3.541,00
1. OG	3	81 m ²	€ 2.592,00
2. OG	3	44 m ²	€ 3.025,00
3. OG	4	66 m ²	€ 3.245,00

Resümee Geschosslage-Vergleiche

Ab 1. OG ist eine Preissteigerung für Wohnungen in den höheren Geschossen aufgrund der immer besser werdender Aussichtslage zu erkennen.

Allerdings liegen die Wohnungen im EG noch deutlich höher wie die Wohnungen im OG, was wahrscheinlich an der guten Erreichbarkeit der EG-Wohnungen liegt und die Wohnungen im OG keinen Aufzug haben.

Aufgrund aller vorgenannten Aspekte wird der Aspekt der **Geschosslage** bei nachfolgender Gewichtung **überdurchschnittlich** berücksichtigt.

2.6 Ermittlung des Vergleichswertes für die 1-Zimmerwohnung ATP Nr. 2

Folgende Durchschnitts-Qm/Preise liegen vor:

- | | |
|--|------------|
| 1. Durchschnittswert aller Wohnungen aus den letzten 3 Verkaufsjahren | € 3.112,00 |
| 2. Durchschnittswert aller Wohnungen aus dem Verkaufsjahr 2025 | € 3.396,00 |
| 3. Durchschnittswert der 1-Zimmerwohnungen aus allen Verkaufsjahren | € 3.365,00 |
| 4. Durchschnittswert aller Wohnungen im Erdgeschoss | € 3.541,00 |

2.6.1 Gewichtungen der einzelnen Durchschnittswerte

Bei den vorgenommenen Vergleichen wurden – neben dem gesamten Durchschnittswert aller Wohnungen in allen vorliegenden Verkaufsjahren (Pkt. 1) - **4 Parameter** im Besonderen untersucht:

Pkt. 1 **Gesamter Durchschnittswert:**

Stark unterdurchschnittliche Berücksichtigung

Pkt. 2 Unterschiede im **Verkaufsjahr:**

Überdurchschnittliche Berücksichtigung

Pkt. 3 Unterschiede in der **Wohnungsgröße** respektive **Zimmeranzahl:**

Überdurchschnittliche Berücksichtigung

Pkt. 4 Unterschiede in der **Geschosslage:**

Überdurchschnittliche Berücksichtigung

Bei den 4 Parametern zeigen sich unterschiedliche Differenzen wie bei „Resümee“ beschrieben, insofern werden sie auch angemessen unterschiedlich gewichtet wie folgt:

Durchschnittswerte	Durchschnittliche Gewichtung	Beurteilung	Objekt-spezifische Gewichtung
1. Gesamter Durchschnittswert	25 %	Stark unter-durchschnittlich	10 %
2. Vergleichswert Verkaufsjahr 2025	25 %	Über-durchschnittlich	30 %
3. Vergleichswert Wohnungsgröße Zimmeranzahl 1	25 %	Über-durchschnittlich	30 %
4. Vergleichswert Geschosslage Erdgeschoss	25 %	Über-durchschnittlich	30 %
Summen	100 %		100 %

Somit ergeben sich folgende Gewichtungsanteile:

Nr.	Vergleich	Ø Wert	Gewichtung Prozentanteil	Qm-Preis Anteil
1.	Alle Wohnungen 3 Verkaufsjahre	€ 3.112,00	10 %	€ 311,20
2.	Alle Wohnungen Verkaufsjahr 2025	€ 3.396,00	30 %	€ 1.018,80
3.	1-Zimmerwohnungen 3 Verkaufsjahre	€ 3.365,00	30 %	€ 1.009,50
4.	Alle Wohnungen Erdgeschoss	€ 3.541,00	30 %	€ 1.062,30
			-----	-----
		Summen	100 %	€ 3.401,80

Vergleichs-Qm-Preis der EG-Wohnung Nr. 2 gerundet € 3.400,00

2.6.2 Vergleichswert Wohnung ATP Nr. 2

29 m² x € 3.400,00/m² = € 98.600,00

Vorläufiger Vergleichswert ETW ATP Nr. 2 gerundet € 99.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag aufgrund des vermuteten renovierungs-
bedürftigen Zustands der Wohnung

29 m² x € 140,00/m² = € 4.060,00

hiervon ½ Anteil, da in den Vergleichsverkäufen ebenfalls
Wohnungen in renovierungsbedürftigem Zustand vermutet
werden € 4.060,00 x ½ = € 2.030,00 gerundet

- = € 2.000,00

. /. Zusätzlicher Risikoabschlag aufgrund des nicht bekannten
Zustands der Wohnung und der damit verbundenen Risiken
(Ausbauzustand und Standard, Abnutzungen, Bauschäden
etc.)

Psch. ca. 7 % vom vorläufigen Vergleichswert

- = € 7.000,00

Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 2 im EG € 90.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine 1-Zimmer/Küche/Bad-WC-Wohnung mit Süd-Balkon **ATP Nr. 2** im Erdgeschoss eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses aus den frühen 70-er Jahren am nordöstlichen Ortsrand von Neu-Ulm-Offenhausen.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Darüber hinaus wurden im Vergleichswertverfahren eigene Vergleiche durchgeführt bzgl. Verkaufsjahr, Zimmeranzahl (Wohnungsgröße) und Geschosslage, die entsprechend angemessen gewichtet wurden.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt **€ 90.000,00.**

In den vorhandenen Verkaufspreisen der angegebenen Vergleichswerte ist die Lage am Grundstücksmarkt bereits enthalten/berücksichtigt.
Eine zusätzliche Anpassung an die Marktsituation ist von daher nicht erforderlich.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
Aus diesem Grunde wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen.
Je nach tatsächlichem Zustand der Wohnung müsste der Verkehrswert ggf. entsprechend korrigiert werden.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 13.04.2026** auf

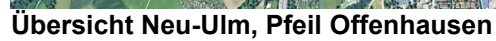
Euro 90.000,00

Die Eintragungen in Abt. II des Grundstücks haben keinen wertmindernden Einfluss auf das zu bewertende Objekt.

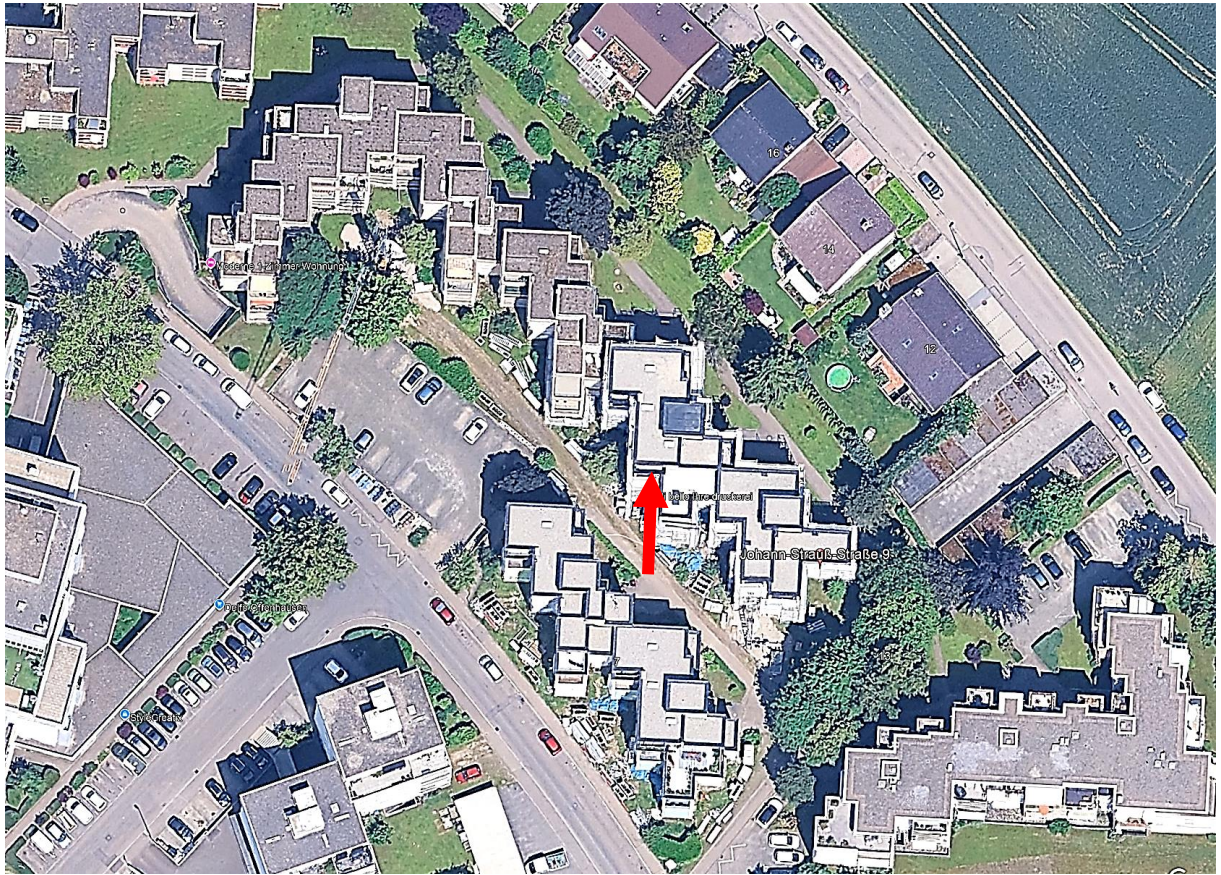
Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen :
Nellingen, den 15.04.2026

Der Sachverständige



GOOGLE EARTH 3D-LUFTBILDER

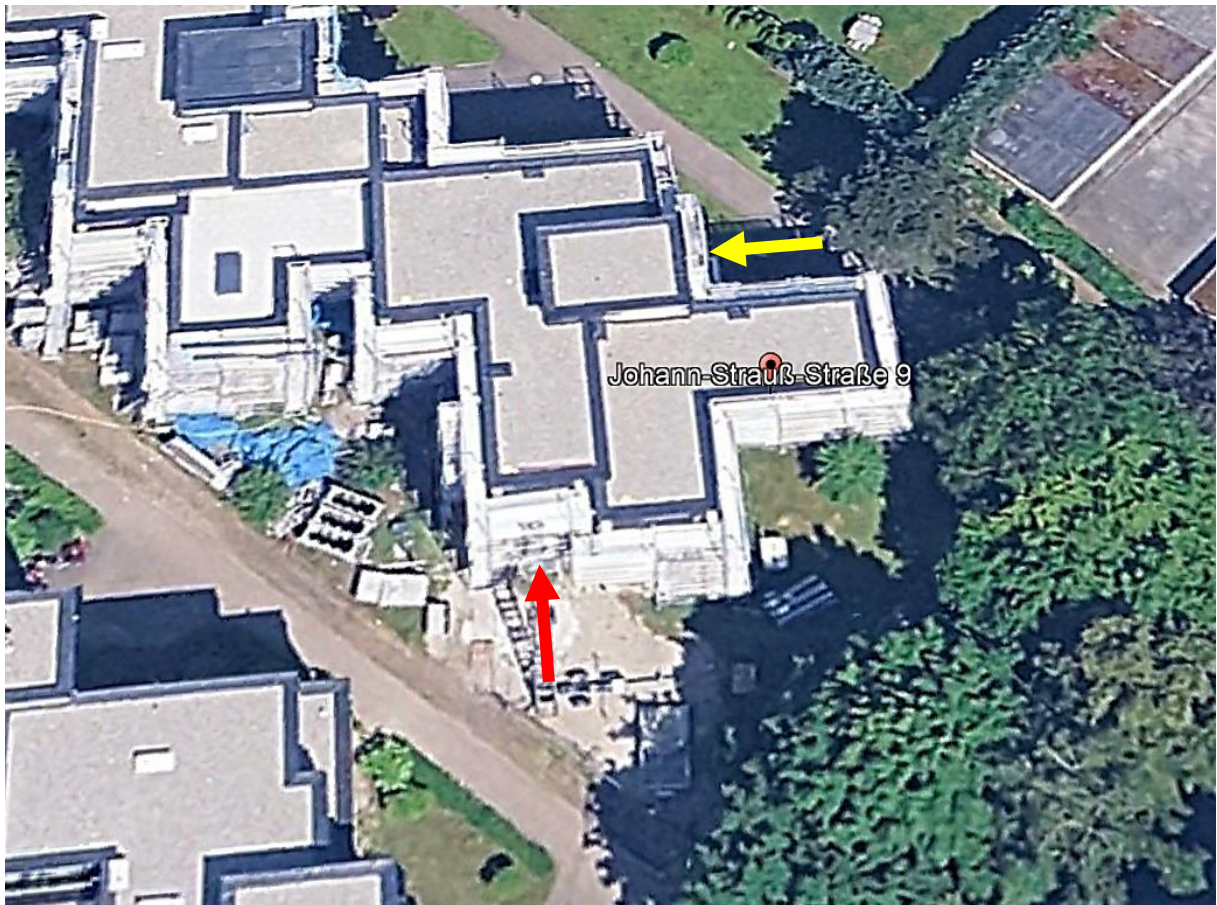


Eigentumsanlage von oben, gelber Pfeil Eingang Nr. 9, roter Pfeil EG-Wohnung ATP Nr. 2



Eigentumsanlage von Süden, roter Pfeil EG-Wohnung ATP Nr. 2 in Haus 9

GOOGLE EARTH LUFTFOTO + AUSSENFOTO



Gebäude Johann-Strauß-Str. 9 von oben, gelb Eingang, roter Pfeil EG-Wohnung ATP Nr. 2



Gebäude Johann-Strauß-Str. 9 von Süden, roter Pfeil EG-Wohnung ATP Nr. 2

AUSSENFOTOS



Eigentumsanlage mit Gebäuden Johann-Strauß-Str. 13 - 19 und Parkplatzzufahrt von Süden



Eigentumsanlage mit Gebäuden Johann-Strauß-Str. 11, 7 + 5 von Westen



Eigentumsanlage mit Gebäuden Johann-Strauß-Str. 13 - 19 und Parkplatz von Süd/Südwesten

AUSSENFOTOS



Parkplatz an der Straße (= Tiefgaragendach)



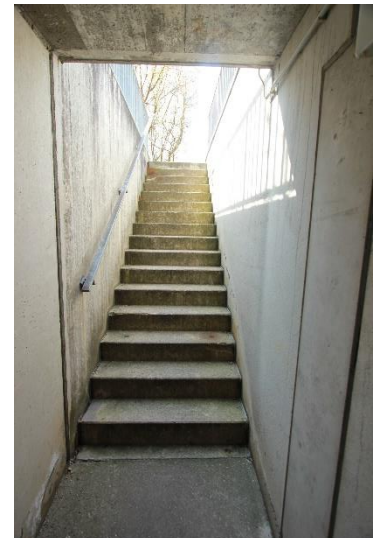
Parkplatz von Nordwesten



Parkplatz von Norden



Parkplatz mit Abgangstreppe zur Tiefgarage von Süden



Ausgang in der Tiefgarage

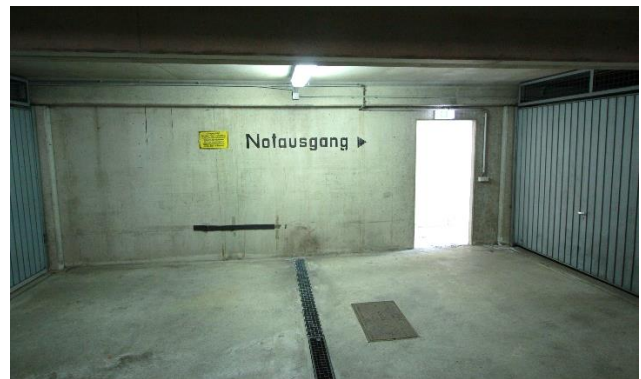
AUSSENFOTOS



Eigentumsanlage mit Gebäude Johann-Strauß-Str. 19 von Westen, Pfeil Tiefgaragenzufahrt



Tiefgaragenzufahrt



Hinterer Ausgang in der Tiefgarage



Garagen in der Tiefgarage

AUSSENFOTOS



Nordseite Gebäude Johann-Strauß-Str. 17



Nordseite der Eigentumsanlage



Hinterseite der Eigentumsanlage von Osten



Gebäude Johann-Strauß-Str. 9 von Nord/Nordosten, Pfeil Hauseingang

AUSSENFOTOS



Hauseingang Gebäude Johann-Strauß-Str. 9 von Nordosten und Osten



Haus Johann-Strauß-Str. 9 von Osten



Blick von Osten, hinten Haus Nr. 5, rechts 9



Gebäude Johann-Strauß-Str. 9 von Südosten, Pfeil Balkon ATP Nr. 2

AUSSENFOTOS



Eigentumsanlage mit Gebäuden Johann-Strauß-Str. 7 + 5 und Fußweg von Süden, Pfeil Nr. 9



Blick von Süden und Südosten, Pfeile Gebäuden Johann-Strauß-Str. 9 mit Wohnung ATP Nr. 2



Gebäude Johann-Strauß-Str. 11 + 9 von Süden, Pfeile Wohnung ATP Nr. 2 im EG

AUSSENFOTOS



Südansicht Gebäude 9, Pfeile Wohnung ATP Nr. 2 im halb hoch versetzten EG

AUSSENFOTOS



Balkon der Wohnung ATP Nr. 2 im EG nach Süden, dahinter Wohnzimmerfenster mit Balkontür



Balkon der Wohnung ATP Nr. 2 im EG nach Süden, dahinter Wohnzimmerfenster mit Balkontür

AUSSENFOTOS



Blick von Westen zu den Gebäuden 11 + 9, Pfeile Wohnung ATP Nr. 2 in Haus 9



Wohnung ATP Nr. 2 im EG von Haus 9 von Südwesten, links Küchenfenster



Küchenfenster Wohnung ATP Nr. 2 nach Westen



Neue außenliegende Fallrohre

AUSSENFOTOS



Haus Nr. 9 von Südwesten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 2 im EG



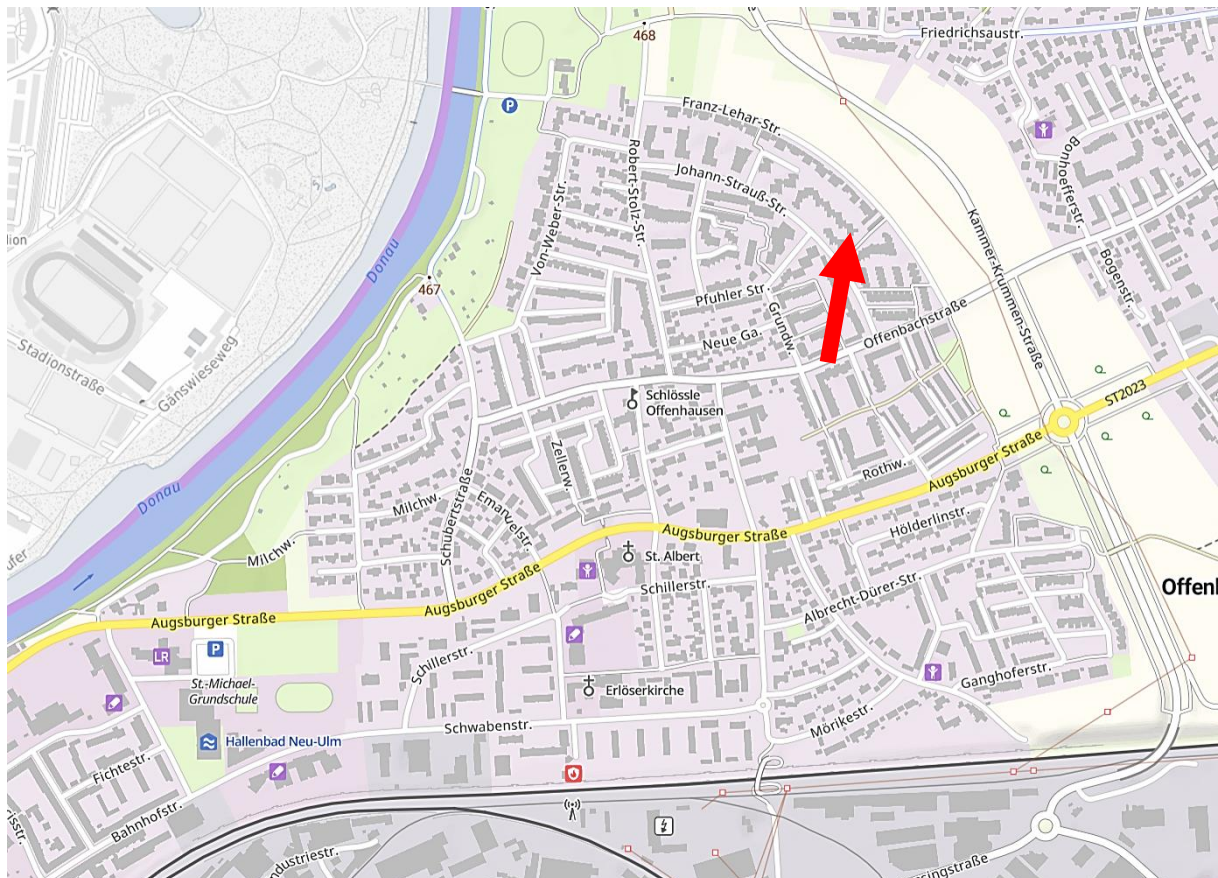
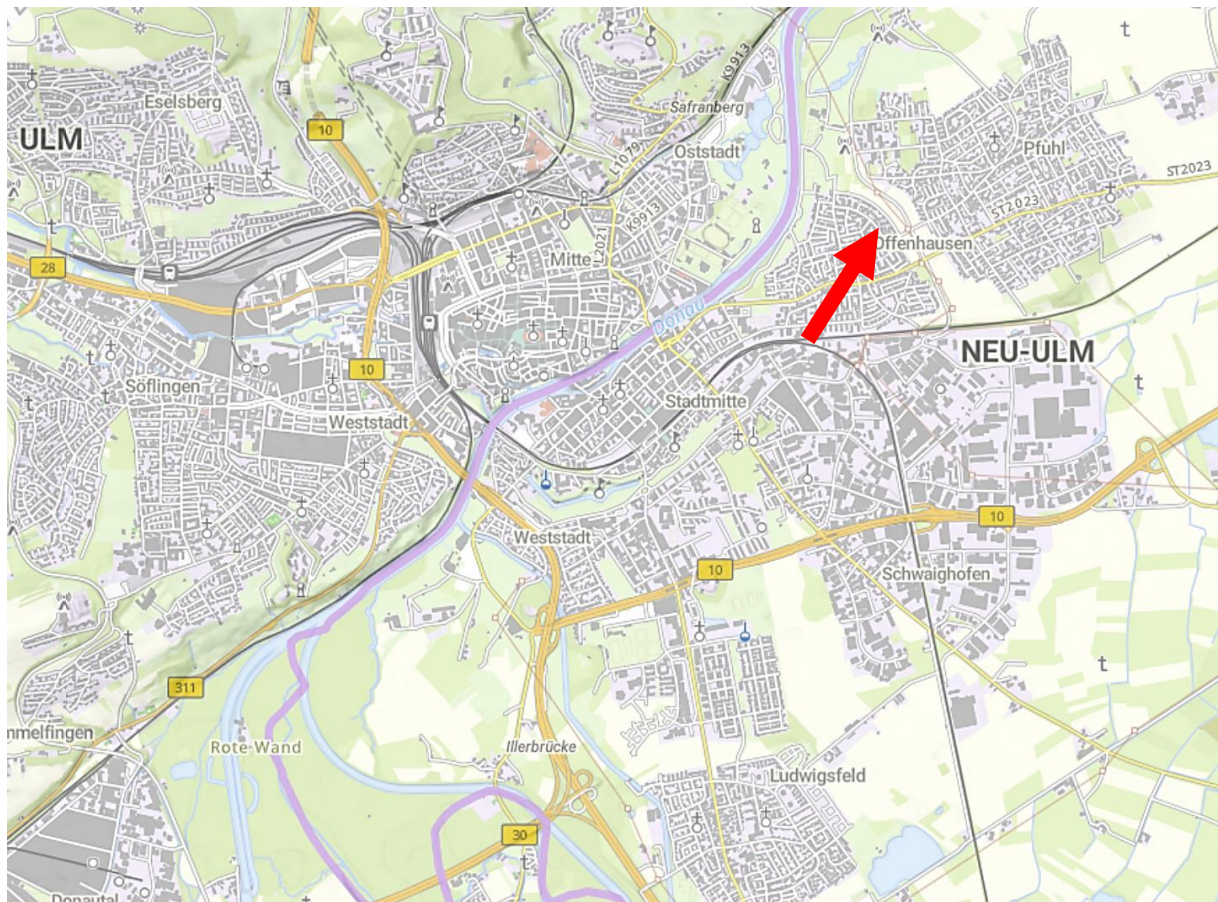
Wohnung ATP Nr. 2 im EG von Haus 9 von Südwesten, links Küchenfenster

AUSSENFOTOS

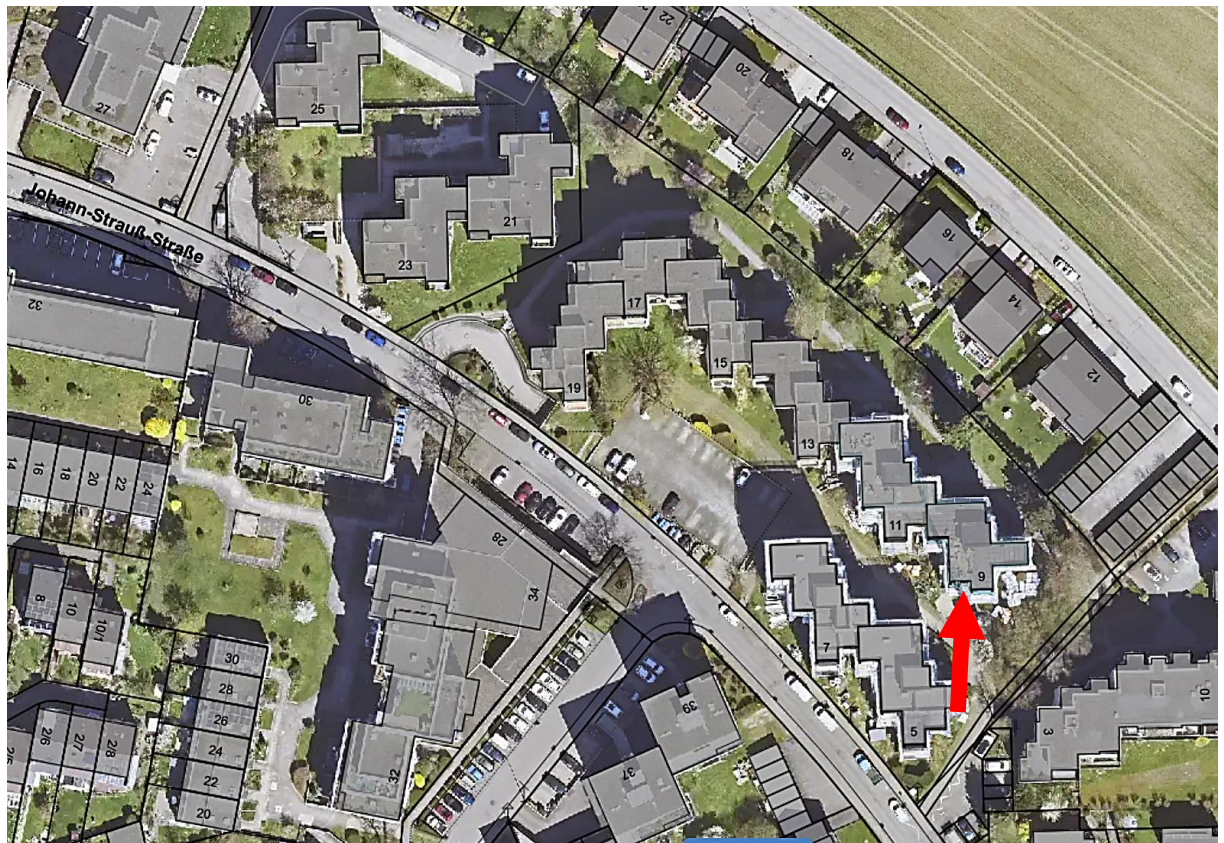


Südwestseite Gebäude 9, Pfeile Wohnung ATP Nr. 2 im halb hoch versetzten EG

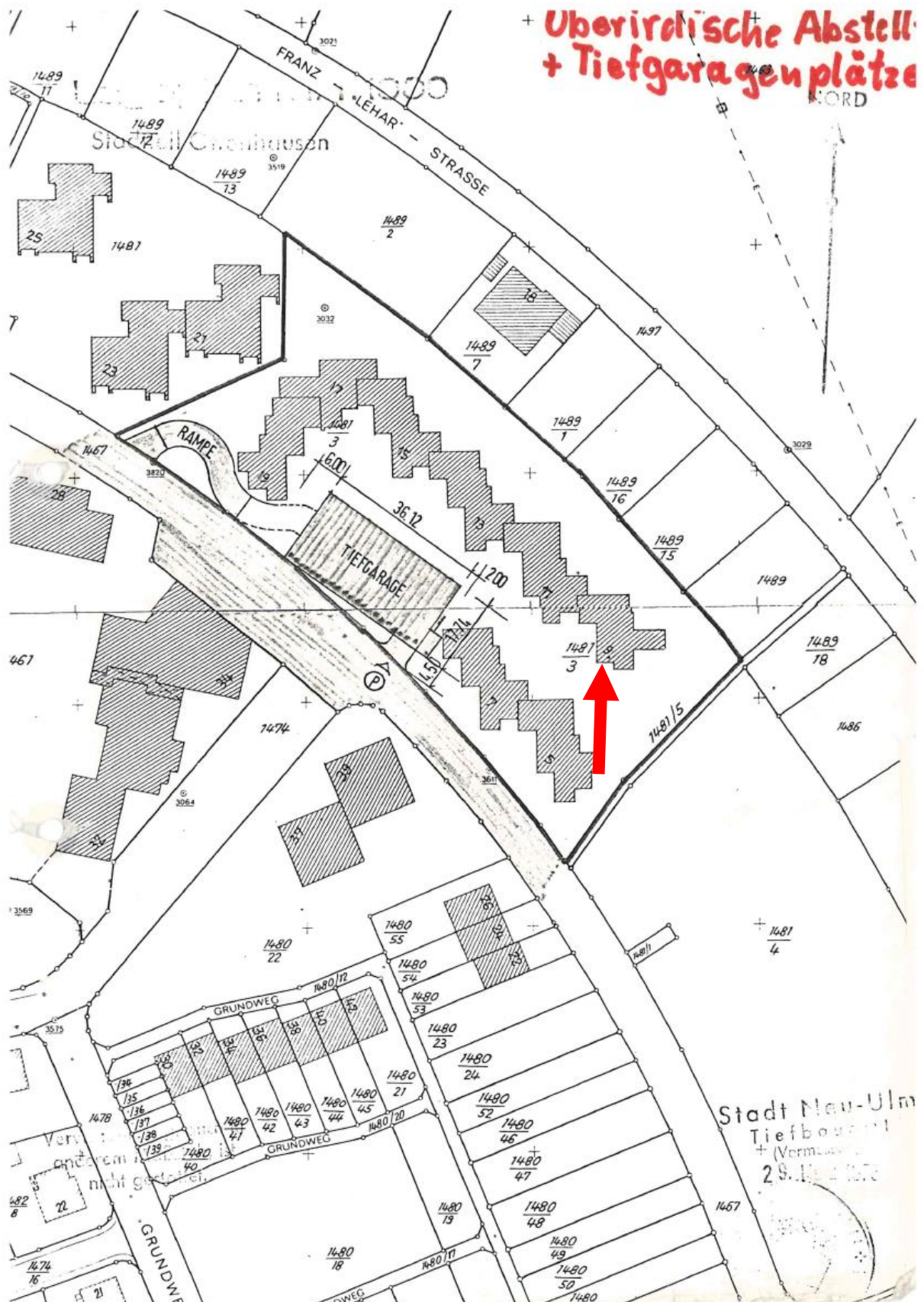
ÜBERSICHTSPLAN GEOPORT BW + NEU-ULM



LAGEPLAN MIT LUFTBILD GEOPORT NEU-ULM



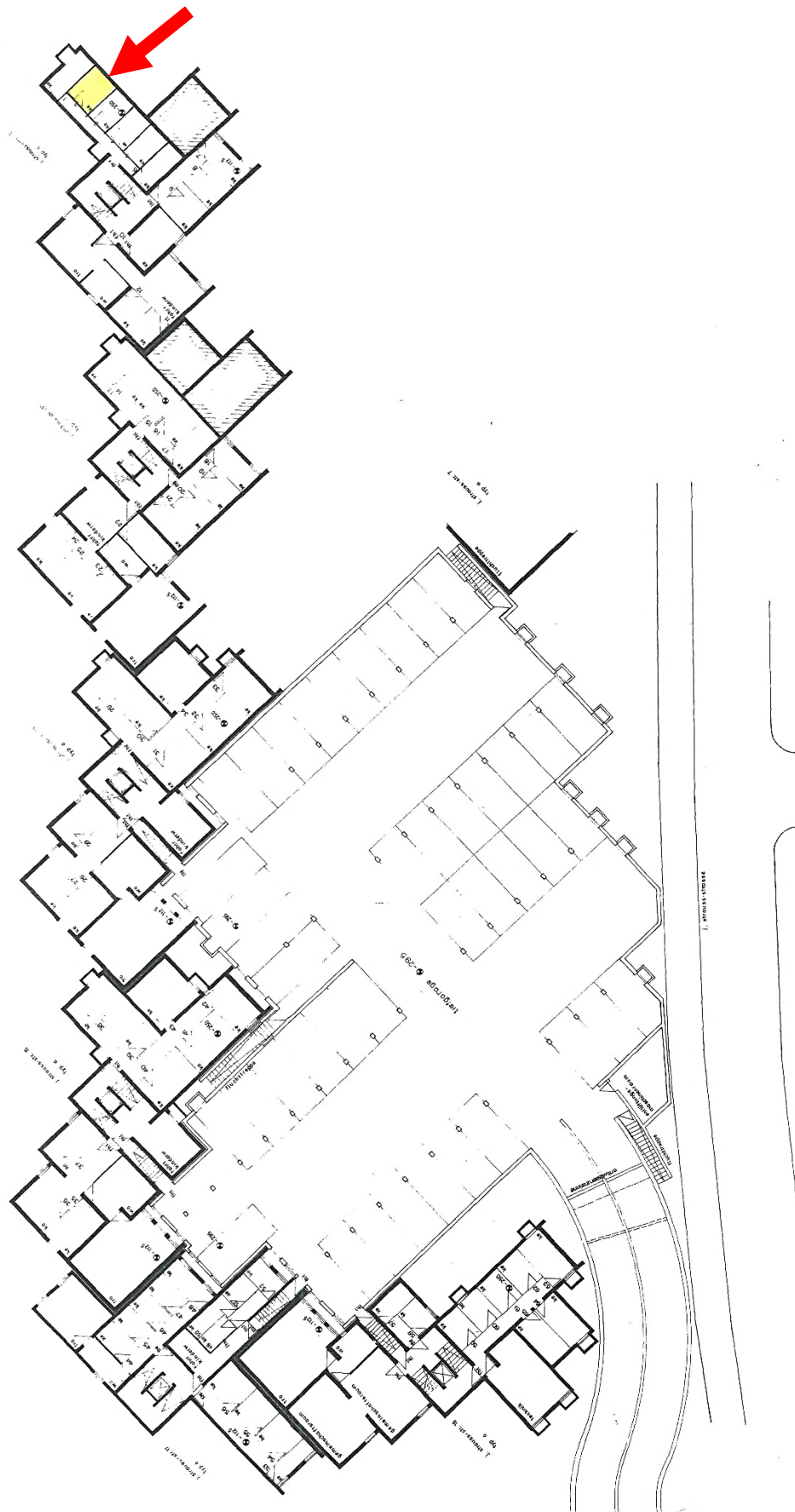
LAGEPLAN AUFTEILUNGSPLAN



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

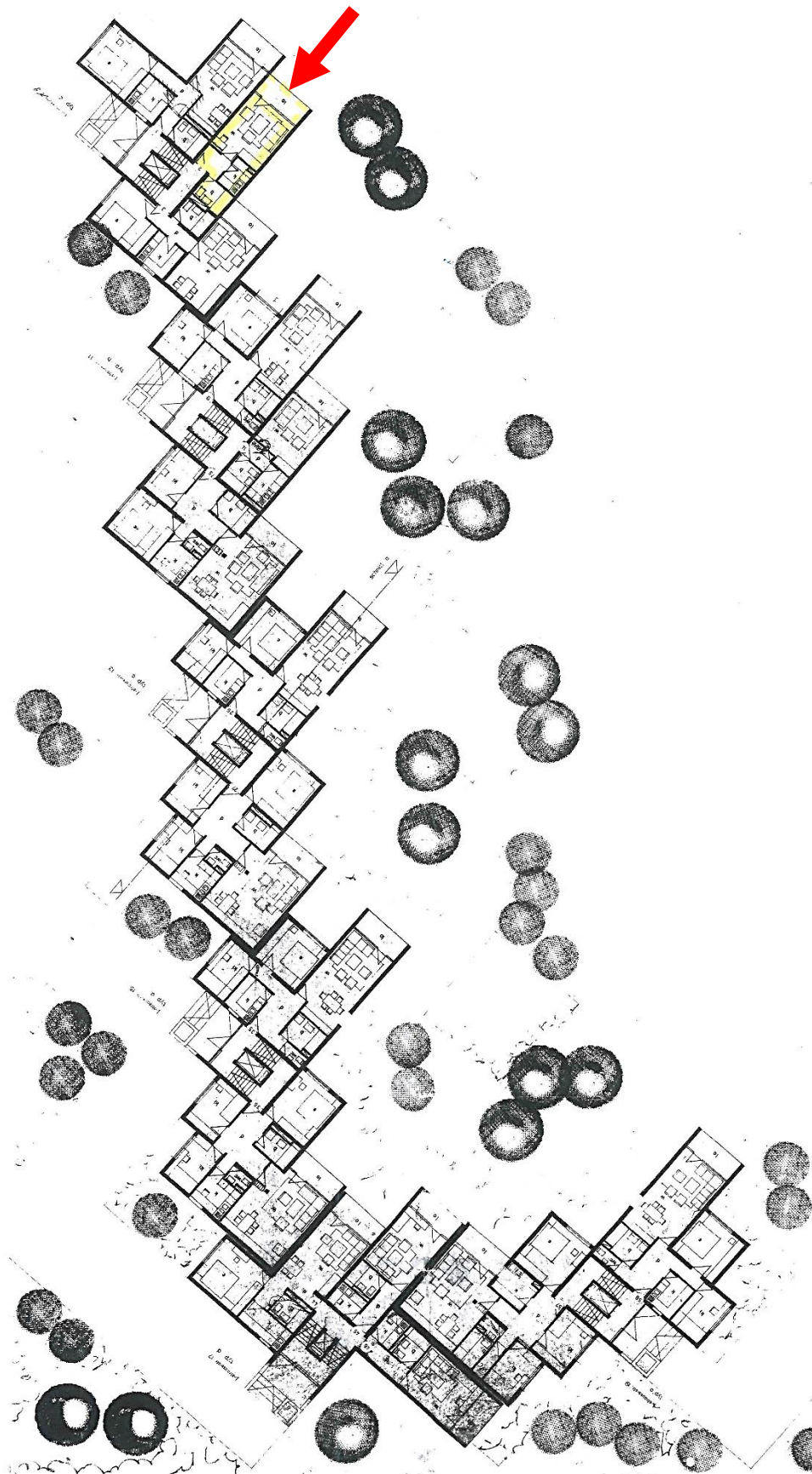
UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT

ABSTELLRAUM ATP NR. 2



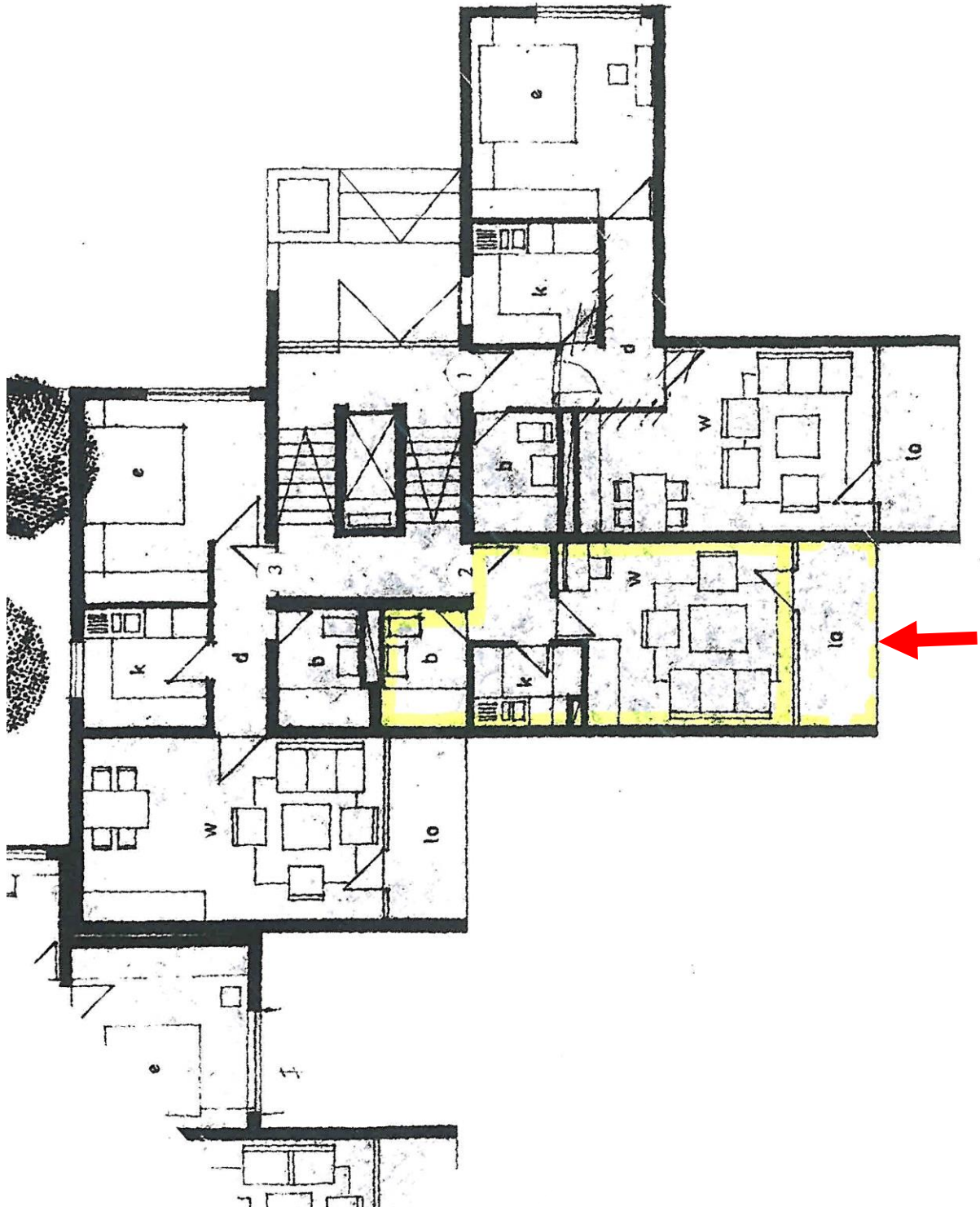
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT

WOHNUNG ATP NR. 2



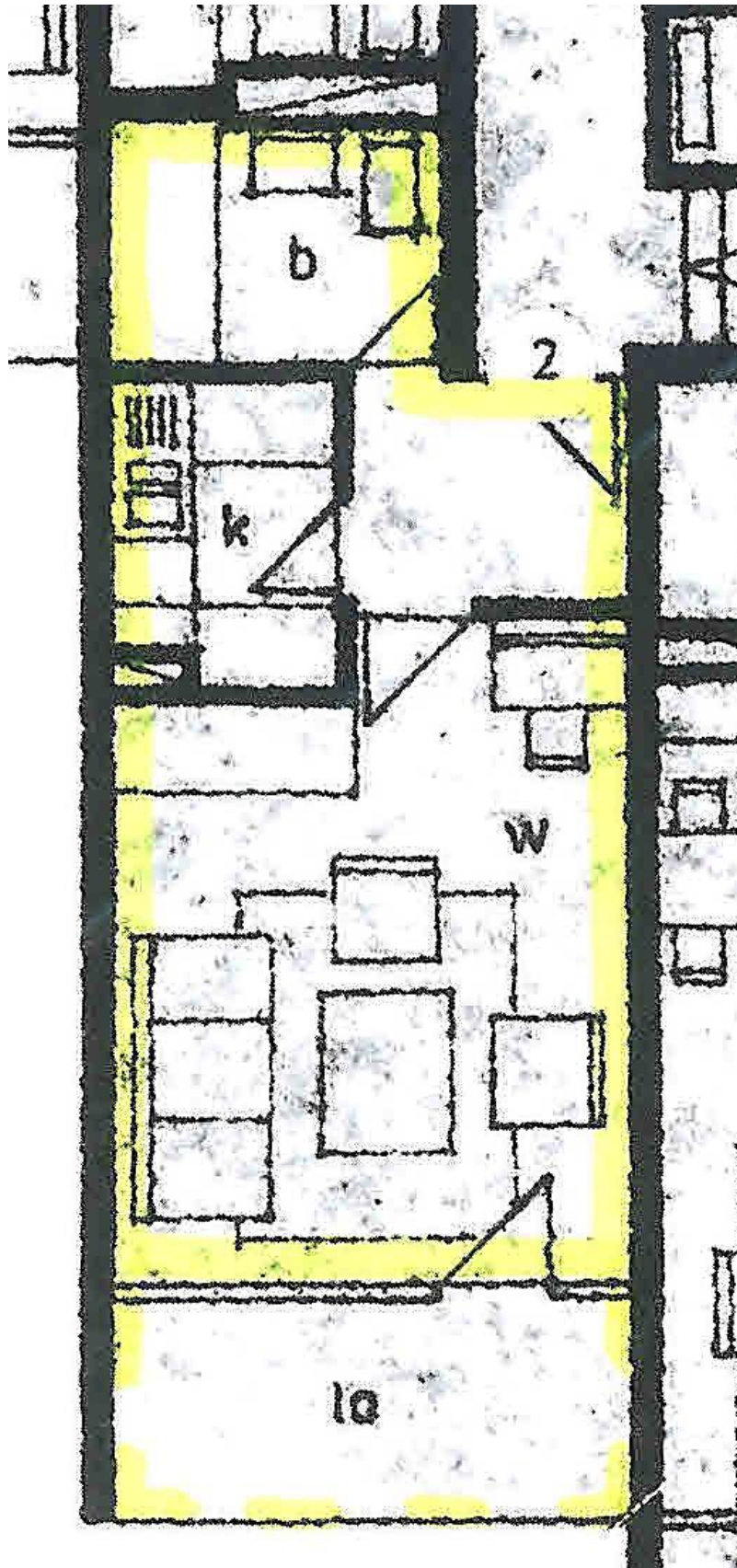
ERDGESCHOSS JOHANNES-STRAUSS-STR. 9

WOHNUNG ATP NR. 2

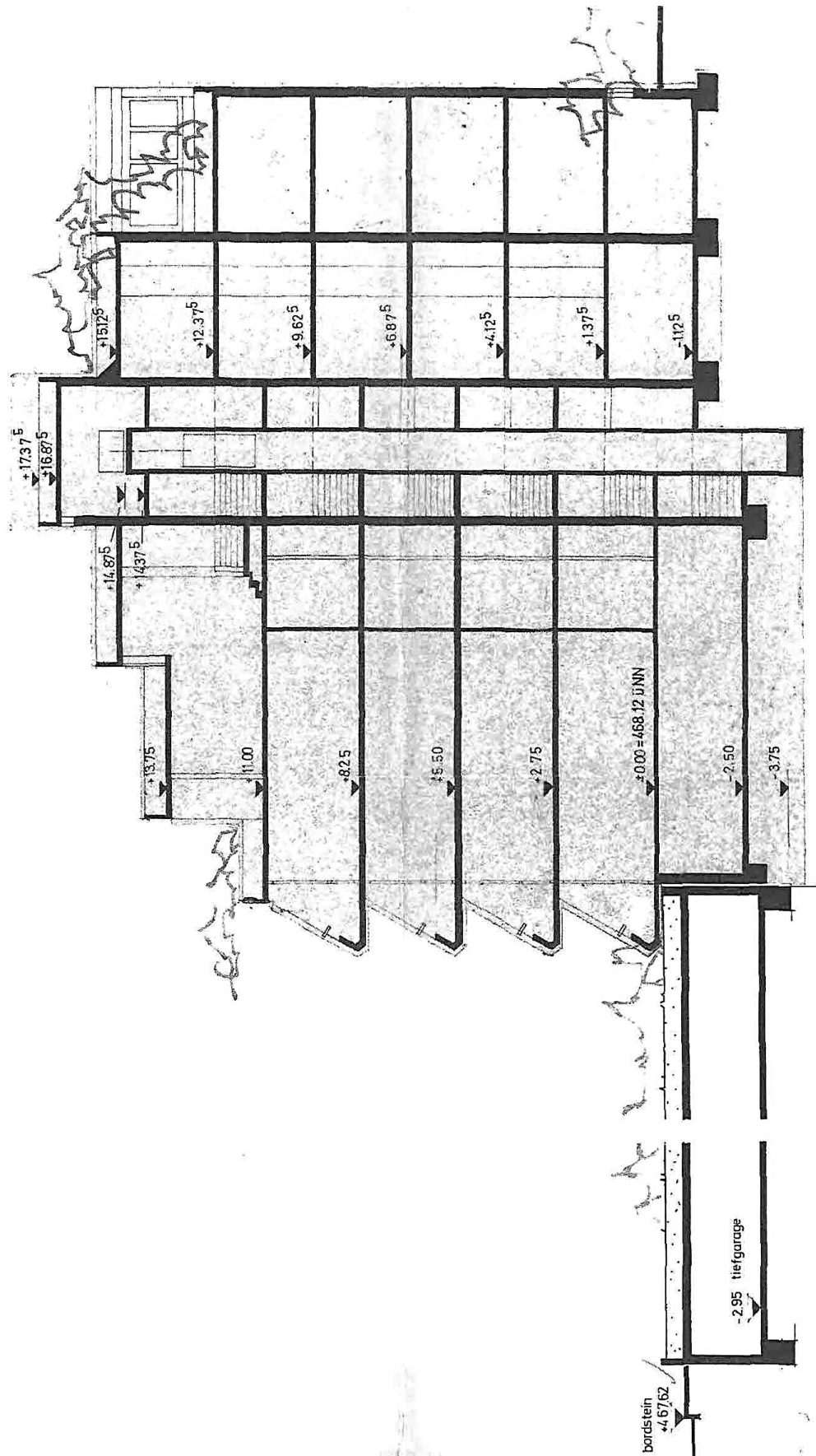


ERDGESCHOSS GRUNDRISS

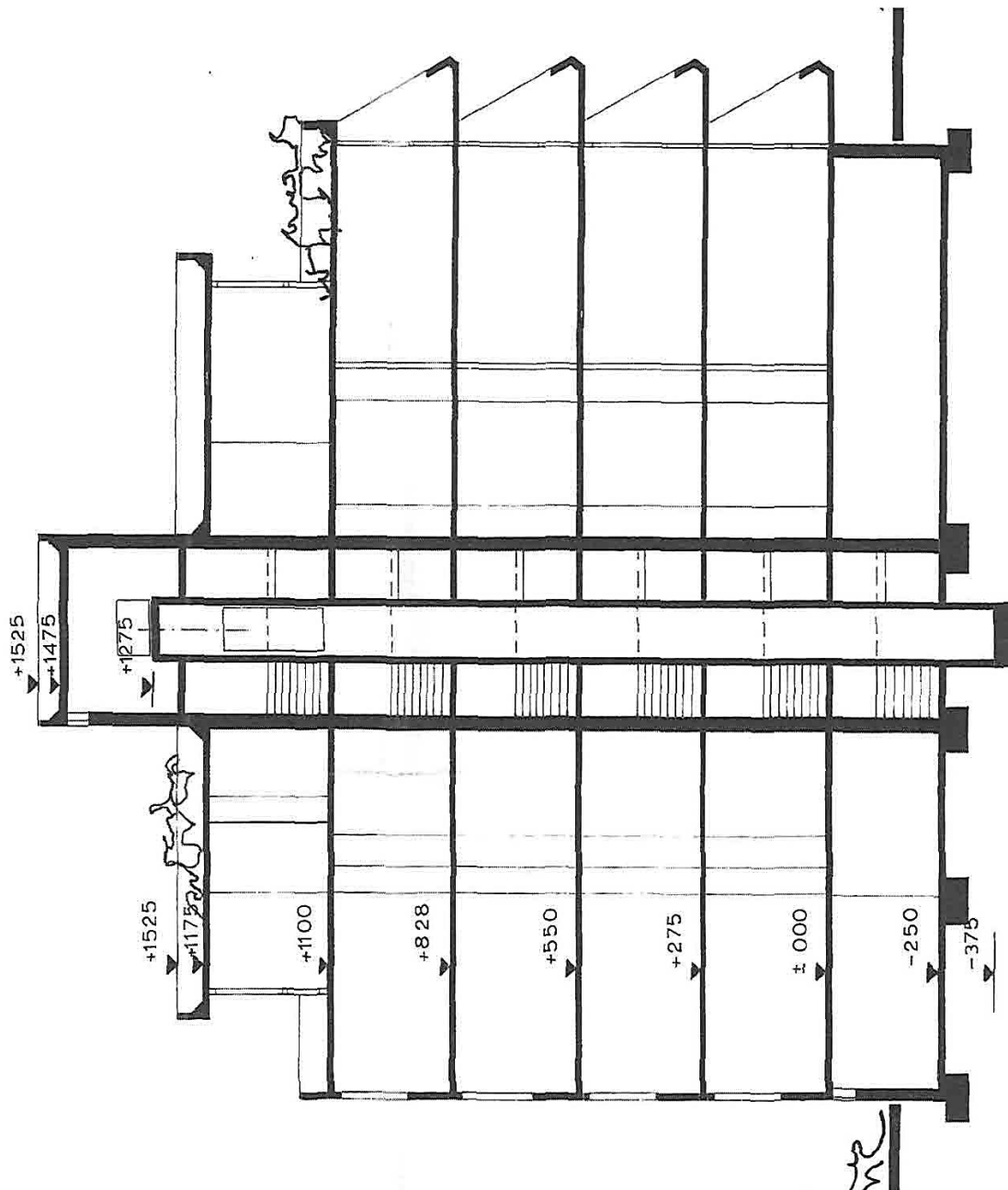
WOHNUNG ATP NR. 2



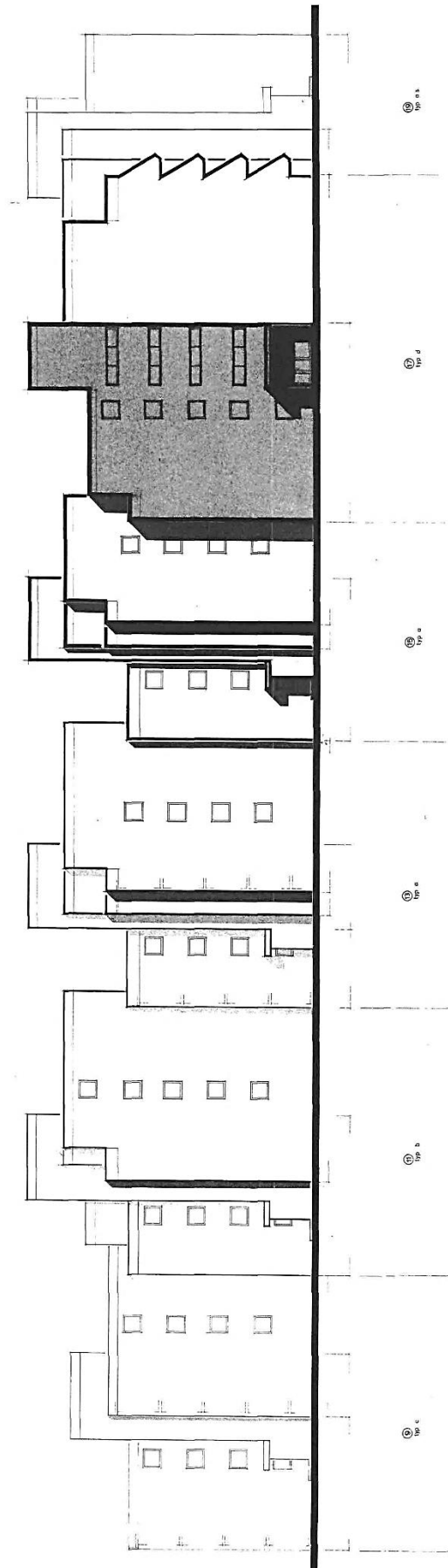
SCHNITT 1



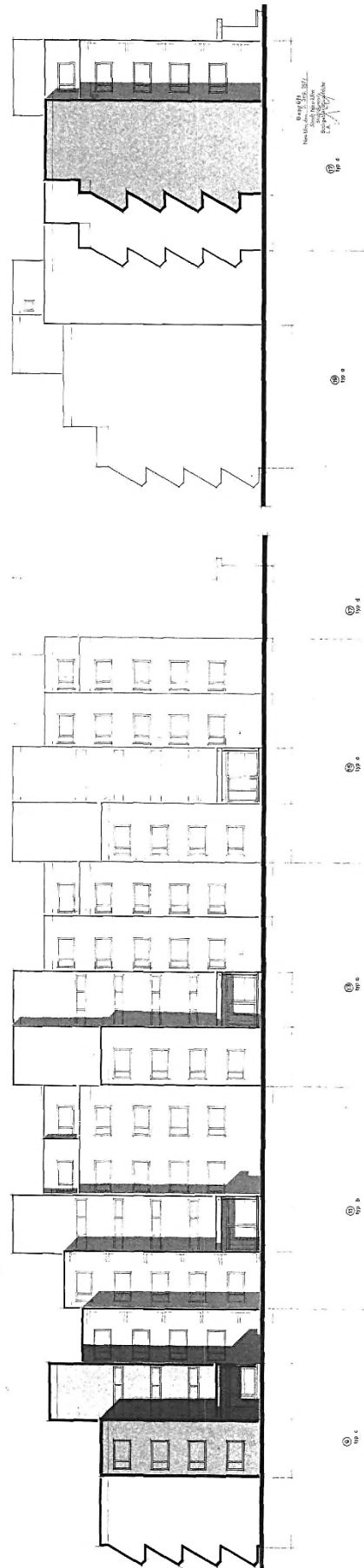
SCHNITT 2



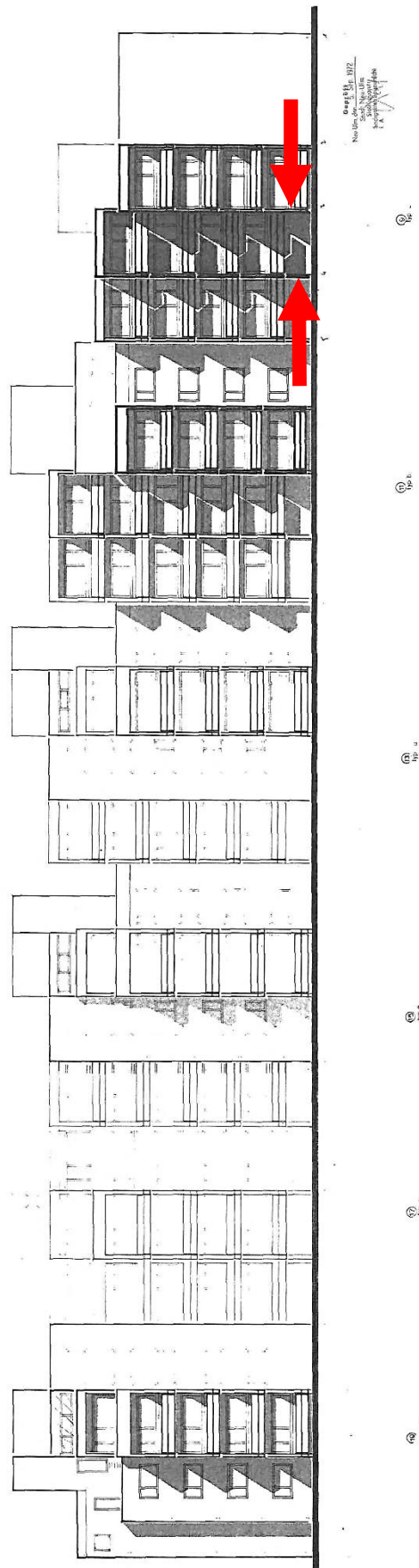
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

