

Gutachten 25 09 69 NU

Verkehrswert

von zwei Anteilen am bebauten Grundstück
Bahnhofstr. 32a, 32b, 32c 89250 Senden

3-Zimmer-Eigentumswohnung EG mit Abstellraum im UG und
Sondernutzungsrecht am Garten ATP Nr. 8

Tiefgaragenstellplatz ATP Nr. 8



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17 in 89231 Neu-Ulm
2 K 26/25

Eigentümer



Wertermittlungstichtag

02.12.2025

Verkehrswert Wohnung ATP Nr. 8

Euro 190.000,00




Verkehrswert TG-Stpl. ATP Nr. 8

Euro 10.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 13
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	14 - 17
V	Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 8	Seite	18 - 19
VI	Wertermittlung	Seite	20 - 28
	1. Bodenwert	Seite	20
	2. Ertragswert	Seite	21 - 24
	3. Vergleichswert	Seite	25 - 26
	4. Verkehrswert	Seite	27 - 28
VII	Objektfotos	Seite	29 - 44
VIII	Planunterlagen	Seite	45 - 55

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm 2 K 26/25
Objekt	Zwei Anteile an einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage Bahnhofstr. 32a, 32b, 32c 45,400/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zi-Wohnung im EG mit einem Abstellraum im UG und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche ATP Nr. 8 2,000/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz ATP Nr. 8 Bahnhofstr. 32a 89250 Senden
Eigentümer	  
Mieter	Unbewohnt (Angabe der Eigentümerin).
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, 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 einer Zwangsversteigerungsverfahrens.

Hausverwaltung aktuell

Ab 01.08.2025

Bautreuhand Hösler GmbH
Keltergasse 5
89073 Ulm

Tel.: 0731- 14 00 36-0
Fax: 0731- 14 00 36-19

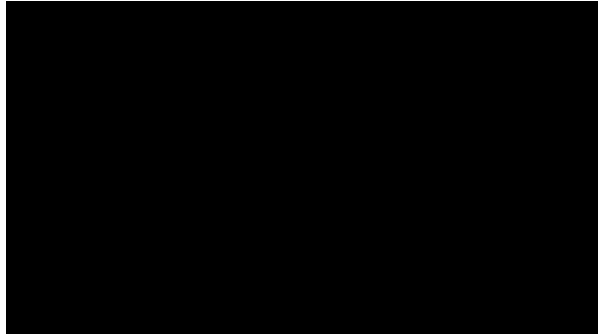
Email: info@bautreuhand-hoesler.de

Zuständig:

Joachim Berghaus
joachim.berghaus@bautreuhand-hoesler.de

Frühere Hausverwaltung

Bis 31.07.2025



Objektbesichtigung

Am 02.12.2025 vorab von außen.

Mit Einwurf/Einschreiben vom 15.09.2025 und 28.10.2025 wurde die Eigentümerin um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf zuerst keine Reaktion erfolgte.

Telefonische Anrufe von Rechtsanwalt Sennert (Vertreter der betreibenden Gläubigerin) bei der Eigentümerin (seine Bitte um Zusendung der Schlüssel zum unbewohnten Objekt blieb erfolglos) führten auch nicht zu einer Innenbesichtigung.

Die Eigentümerin Frau Vintar sendete dann lediglich einen Brief an den Unterzeichner, in dem sie Angaben über die Wohnung niederlegte.

Das nachfolgende Gutachten einschl. der Baubeschreibung gründet daher auf vorhandenen Plan- und Teilungsunterlagen, Auskünften der Hausverwaltung und der Eigentümerin, der äußeren Besichtigung und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Wertermittlungsstichtag

02.12.2025

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 beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten 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 Wertermittlungsstichtag 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

Amtsgerichtsbezirk	Neu-Ulm
Grundbuch von	Senden
Grundbuchband Nr.	120 + 121
Grundbuchblatt Nr.	4841 Wohnungsgrundbuch 4866 Teileigentumsgrundbuch
Bestandverzeichnis	<p><u>Band 120, Blatt 4841</u> BV lfd. Nr. 1 45,400/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (siehe unten)</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes;</p> <p><u>Band 121, Blatt 4866</u> BV lfd. Nr. 1 2,000/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 8 des Aufteilungsplanes;</p> <p><u>Je Band 120 + 121, Blatt 4841 + 4866</u> das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonderei- gentumsrechte beschränkt (eingetragene Band 120, 121 Blätter 4834 mit 4883);</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt wird auf die Bewilli- gung vom 27.02.1984 Bezug genommen;</p> <p>der Miteigentumsanteil ist von Band 116 Blatt 4715 hierher übertragen;</p> <p>eingetragen am 02.04.1984.</p>

Gemäß FN 989 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:

Flst. 718 19 a 90 m²
Bahnhofstr. 32a, 32b, 32c,
Gebäude- und Freifläche

Eingetragen am 08.02.2006.

Grundstücksgröße

19 a 90 m²

Grundstücksqualität

Bauland

Eintragung in Abt. II

Je Band 120 + 121 , Blatt 4841 + 4866

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Grenzanbaurecht an FINr. 718 für den Freistaat Bayern; vertreten durch das Landratsamt Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 22.05.1969; eingetragen am 02.07.1969; hierher und auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Band 120, 121 Blätter 4829 mit 4883 übertragen am 02.04.1984.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Geh- und Fahrrecht an FINr. 718; beschränkt für Wohn- und Bauzwecke;

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1

Reallast an FINr. 718 -**Wohnwegunterhaltungs-
verpflichtung**-;

Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht an FINr. 718;

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1

Grenzanbaurecht an FINr. 718;

Abt. II/2,3,4,5 je zugunsten für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

a) Flst. 717/2, Gemarkung Senden (eingetragen in 116/4698, BNvr. 1);

b) Flst. 717/3, Gemarkung Senden (eingetragen in 84/3599, BVNr. 1);

c) Flst. 717/4, Gemarkung Senden (eingetragen in 84/3600, BVNr. 1);

je gemäß Bewilligung vom 29.12.1983; je im Gleichrang untereinander; Gleichrang mit II/6,7; hier und in Band 120, 121 Blätter 4829 mit 4883 eingetragen am 02.04.1984.

Lfd. Nr. 6 zu BV Nr. 1

Wegmitbenutzungsrecht an FINr. 718; übertragbar;

Lfd. Nr. 7 zu BV Nr. 1

Reallast an FINr. 718 **-Wohnwegunterhaltungs-
verpflichtung-**;

Abt. 11/6,7 je zugunsten der Stadt Senden; gemäß
Bewilligung vom 29.12. 1983; im Gleichrang unterei-
nander; im Gleichrang mit Abt. II/2,3,4,5; hier und in
Band 120, 121 Blätter 4829 mit 4883 eingetragen am
02.04. 1984.

Veränderungen

Zur lfd. Nr. 1-7

Die Rechte sind richtig eingetragen in Bl. 4834 mit
4883; berichtigt am 02.04.1984.

Band 120, Blatt 4841

Lfd. Nr. 10 zu BV Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Neu-Ulm, AZ: 2 K 26/25); eingetragen am 06.08.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Anmerkungen :

*Zu evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B.
begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindun-
gen) 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/frem-
den Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten
o.ä. Belastungen eingetragen sind.*

*Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewer-
tende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf.
wertmäßig noch berücksichtigt werden.*

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Die Stadt Senden mit seinen Stadtteilen Aufheim, Ay, Hittistetten, Witzighausen und Wullenstetten ist eine Stadt im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm und grenzt direkt an Baden-Württemberg. Senden liegt an der Iller und hat ca. 23.000 Einwohner.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im südöstlichen Senden in einem gemischt bebauten Gebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Senden ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 ist ca. 5 Autominuten entfernt.

Die vierspurige **Bundesstraße B 28** mit Anschluss an die A 7 führt an der Stadt vorbei.

Die **Autobahn A 7** führt östlich an der Stadt vorbei und ist über die vierspurige B 28 direkt zu erreichen.

Die **Autobahn A 8** ist über die an Senden vorbeiführende A 7 in ca. 5 Autominuten zu erreichen.

IC-Bahnanschluss Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm, Bahnstation nach Ulm/Memmingen in Senden.

Flughafen München.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Neu-Ulm ca. 7 km entfernt. Ulm ca. 12 km entfernt.
Stadtkern Senden	Ca. 1 km.
Betreuung + Bildung	8 Kindergärten 4 Grundschulen Mittelschule Wirtschaftsschule Musikschule Förderschule Weiterführende Schulen in Weißenhorn und Vöhringen
Freizeiteinrichtungen	Eislaufanlage Schulsportanlage See- und Hallenbad mit Sauna Spiel- und Sportplätze Tennis- und Squashhalle Tennisplätze Turnhallen Stadtpark mit Minigolf-, Kneipp- u. Skateboard-An- lage, Winterrodelbahn, Bolzplatz, Baumlehrpfad Badeseen
Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten	Stadtbücherei Zahlreiche Vereine Bürgerhaus Rokokokapelle Wallfahrtskirche Pfarrkirche St. Jodok Kirche Verschiedene Baudenkmäler
Einkaufsmöglichkeiten	Überregionales Möbelhaus und Einkaufszentrum Senden-Nord sowie für den täglichen und gehobenen Bedarf im Sendener Stadtkerngebiet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit 3 Mehrfamilienhäusern (2 Häuser davon aneinander gebaut) aus den 80er Jahren als Eigentumsanlage mit langer unterirdischer Tiefgarage bebaut.

Umgebende Bebauung

Überwiegend Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser, weiter nördlich überregionales Möbelzentrum (Inhofer) und Einkaufszentrum im Norden.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Bebauungsplan

Nach Internetportal Gissserver Neu-Ulm ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.
Abfahrtsrampe an der Stirnseite zur Tiefgarage.

Störende Einflüsse

Stärker befahrene Bahnhofstraße unmittelbar östlich des Mehrfamilienhauses Bahnhofstr. 32a.
Evtl. Zuggeräusche durch östliche liegende Bahnstrecke.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Osten an die öffentliche Straße angeschlossen.

Nördlich der 3 Häuser befindet sich eine lange grundstückseigene Zufahrt/Weg, welche(r) unmittelbar entlang der Wohnhäuser vorbeiführt.

Straßenart

Städtische Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas vermutet.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vermutet.

Erschließungsbeiträge

Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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

Allgemein

Das Objekt konnte nur im Treppenhaus, in der Tiefgarage und im Untergeschoss von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung gründet von daher auf erfolgter Außenbesichtigung und teilweiser Innenbesichtigung, vorhandenen Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Gebäudeaufteilung

Bei der Wohnanlage handelt es sich um 3 Mehrfamilienhäuser aus den 80er Jahren mit 3 Hauseingängen (Bahnhofstr. 32a, 32b, 32c).

2 Mehrfamilienhäuser (Bahnhofstr. 32b + 32c) sind aneinander gebaut, 2-geschossig, mit Satteldach.

Das Mehrfamilienhaus Bahnhofstr. 32a ist 3-geschossig mit Satteldach.

Die gesamte langgestreckte Wohnanlage hat ein gemeinsames langes Untergeschoss und ist voll unterkellert.

Im Untergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen, die Tiefgaragenstellplätze, Heizraum, Elektroraum, Fahrradabstellraum und der Wäschetrockenraum.

Aufteilung Bahnhofstr. 32a

EG + 1. OG + 2. OG befinden sich jeweils 3 Wohnungen je Geschoss und im DG 2 Wohnungen, insgesamt also 11 Wohnungen.

Aufteilung Bahnhofstr. 32b

EG + OG + DG befinden sich jeweils 2 Wohnungen je Geschoss, insgesamt also 6 Wohnungen.

Aufteilung Bahnhofstr. 32c

EG + OG befinden sich jeweils 3 Wohnungen je Geschoss und im DG 2 Wohnungen, insgesamt also 8 Wohnungen.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Ca. 1983/84 mit gleichzeitiger Aufteilung in Eigentumswohnungen.

Renovierungen	Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde 2021 die Heizungsanlage erneuert und auf Gas umgestellt (früher Öl).
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.
Restnutzungsdauer	39 Jahre + 1 Jahr wegen vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen = 40 Jahre angenommene Restnutzungsdauer.
Derzeitige Nutzung	Als Eigentumsanlage mit insgesamt 25 Wohnungen, 25 Tiefgaragenstellplätzen und 4 Außenstellplätzen.
Bauzustand	Soweit erkennbar altersgemäßer ordentlicher Zustand.
Sichtbare Bauschäden	Nach Auskunft der Hausverwaltung sind keine gravierenden Bauschäden vorhanden. Altersbedingte Schäden/Abnutzungen sind vorhanden. Es sind diverse Maßnahmen für die Außenhülle vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen aus der vorhandenen Rücklage bezahlt werden (Angebot liegt bei 36.000,00 €). Nach Wirtschaftsplan wird zudem eine höhere jährliche Rücklage für die Instandhaltung von der gesamten Eigentümergemeinschaft eingefordert.

Baubeschreibung
(aus Exposé)

Außenwände

Massiv verputzt (Hochlochziegelmauerwerk 30 cm).

Innenwände

Massiv (Beton oder Mauerwerk).

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

Dachdeckung

Dachziegeldeckung.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken.

Kellerdecke

Massive Stahlbetondecken.

Geschosstreppen

Massive Stahlbetontreppen mit altem ursprünglichem hellen Kunststeinbelag.

Fassade

Verputzt und gestrichen, kein Vollwärmeschutz.

Fenster

Isolierverglaste Holzfenster mit PVC-Rollläden.

Außenanlagen

Zufahrt/Weg im Norden gepflastert.
Stahlgitterzaun entlang der südlichen Grenze auf dem Tiefgaragendach.
Südlich der Wohnhäuser ist das Tiefgaragendach einfach begrünt (Sondernutzungsrechtsflächen der Eigentümerwohnungen).

Technische Installationen

Heizung

Gaszentralheizung von 2021.

Elektroinstallation

Unter Putz und vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden.

Sanitärinstallation

Siehe Beschreibung der Wohnung.

Garagen und Stellplätze

Im gemeinsamen Untergeschoss langgestreckte Tiefgarage mit 25 Stellplätzen vorhanden mit aufsteigender Rampe zur Straße.

Im Osten des Grundstücks vor dem Mehrfamilienhaus Bahnhofstr. 32a befinden sich 4 Stellplätze im Freien, welche den Wohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind (s.a. Stellplatzplan).

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 8 IM ERDGESCHOSS

Allgemein	<p>Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.</p> <p>Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen und Angaben der Eigentümerin.</p>
Lage der Wohnung	<p>Die Wohnung ATP Nr. 8 befindet sich im Mehrfamilienhaus Bahnhofstr. 32a und dort im östlichen Erdgeschoss direkt über der Tiefgaragenzufahrt gelegen.</p>
Größe der Wohnung	<p>Nach eigener Berechnung ca. 67 m² bei ½ Anrechnung des Balkons und der überdachten Terrasse sowie 3 % Putzabzug.</p>
Anzahl der Zimmer	<p>1 Eingangsflur mit Garderobe und Einbauschränk 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, WC und Handwaschbecken 1 Küche mit Einbauküche von „Leicht“ 1 Esszimmer als Durchgangszimmer mit Balkontür 1 Schlafzimmer mit Terrassentür 1 Wohnzimmer mit Terrassentür 1 Balkon nach Osten über der Tiefgaragenabfahrt 1 überdachte Terrasse nach Süden bei der Gartenfläche</p>
Abstellräume	<p>1 massiver Abstellraum Nr. 8 im Untergeschoss zugeordnet.</p>
Sondernutzungsrechte	<p>Der Wohnung ATP Nr. 8 ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 8 zugeteilt (Südlicher Garten vor der Terrasse, siehe Pläne).</p>
Vermietungssituation	<p>Die Wohnung ist nach Angabe der Eigentümerin unbewohnt.</p>
Grundrissgestaltung	<p>Zweckmäßig mit Balkon und Terrasse, allerdings Balkon über der Tiefgaragenabfahrt.</p>

Belichtung	3-seitige Belichtung aus Norden, Osten und Süden.												
Gesamteindruck	Innen nicht bekannt. Es wird von einem baujahresgemäßen Ausbau und älterer Ausstattung ausgegangen.												
Ausstattung (Annahmen)	Böden , nicht bekannt, Wohn- und Schlafräume vermutlich Laminat oder Teppichboden, Küche PVC, Bad hellbeige Fliesen. Wände , nicht bekannt, vermutlich Tapeten und Putz, Bad hellbeige gefliest. Decken , nicht bekannt, vermutlich Raufaser weiß gestrichen. Türen , vermutlich ursprüngliche echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.												
Stellplatz/Garage	Separater Miteigentumsanteil an dem Tiefgaragenstellplatz ATP Nr. 8 im Untergeschoss zugeordnet. Kein Außenstellplatz zugeordnet.												
Vermietbarkeit	Sehr gut – gut bei unterstelltem ordentlichen Zustand.												
Verkäuflichkeit	Gut - mittel. Etwas einschränkend ist die Lage der Wohnung direkt über der Tiefgaragenabfahrt. 1 Balkon nach Norden und 1 Terrasse mit Gartenanteil nach Süden vorhanden.												
Wirtschaftsplan 2020	Nach Wirtschaftsplan fallen derzeit folgende vermietet-seitige (nicht auf die Mieter umlegbare) jährliche Kosten an: <table><tr><td>Instandhaltungskosten</td><td>€ 573,47</td></tr><tr><td>Verwaltungskosten</td><td>€ 252,00</td></tr><tr><td>Rücklagenkonten Garagen</td><td>€ 144,00</td></tr><tr><td>Bankgebühren für WEG</td><td>€ 11,38</td></tr><tr><td>Aufwandsentschädigung Verwaltung</td><td>€ 14,22</td></tr><tr><td>Co2 Steuer nicht umlegbar</td><td>€ 47,40</td></tr></table>	Instandhaltungskosten	€ 573,47	Verwaltungskosten	€ 252,00	Rücklagenkonten Garagen	€ 144,00	Bankgebühren für WEG	€ 11,38	Aufwandsentschädigung Verwaltung	€ 14,22	Co2 Steuer nicht umlegbar	€ 47,40
Instandhaltungskosten	€ 573,47												
Verwaltungskosten	€ 252,00												
Rücklagenkonten Garagen	€ 144,00												
Bankgebühren für WEG	€ 11,38												
Aufwandsentschädigung Verwaltung	€ 14,22												
Co2 Steuer nicht umlegbar	€ 47,40												

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan wurde dem Geoportall Neu-Ulm entnommen und ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

Flst. 718 Bahnhofstr. 32a, 32b, 32c 19 a 90 m²

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von GEOPORTAL BAYERN von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in diesem Gebiet für Wohnbauflächen bei € 575,00/m².

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Lage und baulichen Ausnutzung nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken, insofern kann von dem vorhandenen Bodenrichtwert als Mittelwert als Grundlage der Bodenwertermittlung ausgegangen werden.

Aufgrund vorgenannter Aspekte, der Lage und Größe des Grundstücks wird ein Preis von **€ 575,00/m²** für das gesamte Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnen sich die angemessenen Bodenwerte für die beiden Eigentumsanteile wie folgt:

Heft 4841 BV 1 Wohnung im EG ATP Nr. 8

1.990 m² x € 575,00/m² = € 1.144.250,00

Anteil 45,400/1.000 = € 51.948,95

Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 8 gerundet € 52.000,00

Heft 4866 BV 1 TG-Stellplatz im UG ATP Nr. 8

1.990 m² x € 575,00/m² = € 1.144.250,00

Anteil 2/1.000 = € 2.288,50

Bodenwertanteil TG-Stellplatz ATP Nr. 8 gerundet € 2.300,00

2. Ertragswertermittlung

2.1 Ertragswert Eigentumswohnung ATP Nr. 8

Die Wohnung im Erdgeschoss ATP Nr. 8 hat eine Größe von ca. **67 m²** bei hälftiger Anrechnung des Balkons und der Terrasse sowie 3 % Putzabzug.

Es wird vom derzeitigen Zustand des Objekts ausgegangen; evtl. zukünftig geplante Modernisierungsmaßnahmen bleiben bei der Bewertung außer Betracht.

Insofern werden auch keine in Zukunft evtl. vorgesehene Sonderumlagen in Abzug gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Nach dem Wirtschaftsplan vom 01.01.2025 – 31.12.2025 von der Hausverwaltung betragen die vermierterseitigen (d.h. die nicht auf die Mieter umlegbaren) Bewirtschaftungskosten für ATP Nr. 8 jährlich wie folgt:

Verwaltungskosten:

Verwaltergebühren Wohnung	€	252,00
---------------------------	---	--------

Betriebskosten:

Bankgebühren	€	11,38
Aufwandsentschädigung Verwaltung	€	14,22
Co2 Steuer nicht umlegbar	€	47,40

Gesamte Betriebskosten (nicht umlegbare)	€	73,00

Instandhaltungskosten:

Zuführung Erhaltungsrücklage Mehrfamilienhaus	€	573,47
--	---	--------

$$€ 573,47 : 67 \text{ m}^2 = € 8,56/\text{m}^2$$

€ 8,56/m² Wohnfläche Instandhaltungskosten sind für Gebäude dieses Baualters sehr niedrig angesetzt.

Insofern wird bei nachfolgender Ertragswertermittlung von einem ortsüblichen Qm-Preis von € 11,00/m² für Instandhaltungsarbeiten ausgegangen.

Ertragswert Wohnung Nr. 8

Mietpreis 3-Zimmerwohnung	€ 9,00/m ²		
Monatlicher Mietwert 3-Zimmerwohnung	€ 9,00/m ² x 67 m ²	= €	603,00
x 12 = Jahresrohertrag		€	7.236,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 3,48 %	€	252,00	
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 1,00 %	€	73,00	
- Mietausfallwagnis	ca. 2,00 %	€	144,72	
- Instandhaltungskosten				
67 m ² x ca. € 11,00/m ²		= €	737,00	

Summe Bewirtschaftungskosten		€	1.206,72	
Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 16,7 % des Jahresrohertrages)		- = €	1.206,00	

Jahresreinertrag		€	6.030,00	
. /. anteilige Bodenverzinsung 2,0 % von € 52.000,00		- = €	1.040,00	

Gebäudeanteil am Jahresertrag		€	4.990,00	
Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 2,0 % Soll- und Habenzinsen , ausgehend vom Baujahr 1974 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 40 Jahren Barwertfaktor = 27,355		= €	136.501,45	
Gebäudeertragsanteil gerundet		€	137.000,00	
+ Bodenwertanteil		+ = €	52.000,00	

Vorläufiger Ertragswert Wohnung ATP Nr. 8		€	189.000,00	

Übertrag vorläufiger Ertragswert Wohnung ATP Nr. 8 € 189.000,00

Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale

- Risiko/Wertabschlag aufgrund des nicht bekannten
Zustands der Wohnung und der damit verbundenen
Risiken (Ausbauzustand und Standard, Abnutzungen,
Bauschäden etc.) psch. - = € 5.000,00

Ertragswert ATP Nr. 8 € 184.000,00

+ Wertzuschlag Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche
im Freien psch. + = € 5.000,00

Ertragswert Wohnung ATP Nr. 8 € 189.000,00

Qm-Preis der Wohnung ATP Nr. 8

Bei einem vorläufigen Ertragswert von € 189.000,00 und einer Wohnfläche von 67 m² ergibt sich ein Qm-Preis von ca.

Euro 2.821,00/m²

3. Vergleichswertermittlung

3.0 Auszüge aus der Kaufpreis Sammlung

Aus den Jahren 2021 - 2025 liegen 4 bereinigte Verkaufspreise von Eigentumswohnungen aus der gleichen Eigentumsanlage Bahnhofstraße 32a, b, c von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom Landratsamt Neu-Ulm vor.

Verkäufe aus **2022** und **2024** lagen in diesen Eigentumsanlagen nicht vor; dies zeigt u.a. auch, dass die Nachfrage gesunken ist und man bei Verkauf von Immobilien wieder mit einem **längeren Vermarktungszeitraum** rechnen muss.

Nachfolgend werden nun die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen aufgelistet, beginnend 2021 aufwärts bis 2025.

Nr.	Verkaufs- jahr	Wohnungs- größe	Geschoss	Verkaufspreis bereinigt	Qm-Preis
1	2021	55,0 m²	3. OG	€ 174.400,00	€ 3.171,00
2	2021	80,0 m²	DG	€ 174.000,00	€ 2.175,00
3	2023	36,4 m²	EG	€ 83.250,00	€ 2.287,00
4	2025	40,0 m²	EG	€ 110.000,00	€ 2.750,00
Summen				€ 541.650,00	10.383,00
: 4 Ø-Werte				€ 135.412,50	2.596,00

3.1 Vergleichswerte Kaufpreissammlung ohne Ausreißer, obere und untere Spitzen

Als signifikante obere und untere Ausreißer fallen in der fortlaufenden Aufstellung aus der Kaufpreissammlung von Senden im Prinzip alle 3 ersten Eigentumswohnungen auf.

Nr. 1 ist sehr hoch, Nr. 2 + 3 sind sehr niedrig.

Allerdings sind aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen und dann wieder gefallen Immobilienpreise grundsätzlich starke Schwankungen vorhanden; von einem üblichen gleichmäßigen Grundstücksmarkt kann deshalb nicht die Rede sein.

Insofern werden alle Vergleichswerte berücksichtigt bzw. fallen keine Preise aus der Vergleichsliste heraus.

3.2 Selektion der Vergleichspreise

Aufgrund der nur wenig vorhandenen Vergleichsverkaufspreise ist keine Selektion nach Verkaufsjahr, Wohnungsgröße und Geschosslage möglich bzw. sinnvoll.

Insofern wird diese nicht durchgeführt, da eine Selektion bei nur 4 Vergleichswerten ansonsten zu einseitigen und nicht marktgerechten Selektionsergebnissen führen würde.

Insofern findet lediglich ein Vergleich des Qm-Preises der Ertragswertermittlung mit allen 4 Verkaufspreisen statt.

Der vorläufige Qm-Preis der Ertragswertermittlung beträgt

€ 2.821,00/qm.

Damit liegt dieser Wert innerhalb der Spanne der Verkaufspreise (€ 2.175,00 bis € 3.171,00) und noch etwas höher als der aktuellste Verkaufspreis aus 2025 (€ 2.750,00).

Insofern ist der ermittelt Ertragswert der Wohnung ATP Nr. 8 plausibel.

3.3 Wert des Tiefgaragen-Stellplatzes ATP Nr. 8

Für Tiefgaragenstellplätze wurde in der Kaufpreissammlung ein pauschaler Preis von € 10.000,00 angesetzt.

Dieser Preis ist für gebrauchte Tiefgaragenstellplätze in dieser Lage in Senden als marktüblich einzustufen.

Einfacher Vergleichswert Tiefgaragen-Stellplatz ATP Nr. 8

€ 10.000,00

4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine 3-seitig belichtete **3-Zimmer/Küche/Bad-WC-Wohnung** mit einem **Balkon** nach Norden über der Tiefgaragenabfahrt und einer **Terrasse** nach Süden im Erdgeschoss eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses als Teil einer langgezogenen Eigentumswohnanlage in Senden.

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein **Abstellraum im UG Nr. 8**, sowie das **Sondernutzungsrecht** an einer **Gartenfläche Nr. 8** nach Teilungserklärung.

Zusätzlich handelt es sich um einen separaten **Tiefgaragenstellplatz ATP Nr. 8** im UG der Eigentumsanlage.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. In diesem Fall lagen nur einige Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Neu-Ulm vor, insofern wurde der Verkehrswert vorrangig über den Ertragswert ermittelt.

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Ertragswert Wohnung ATP Nr. 8 € 189.000,00.

Einfacher Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz ATP Nr. 8 € 10.000,00.

Der vorläufige Ertragswert der Wohnung entspricht einem Qm-Preis von € 2.861,00/m², der sowohl innerhalb der Preisspanne der vorhandenen Vergleichsverkaufspreise aus derselben Anlage liegt wie auch in Anlehnung an den Ulmer Grundstücksmarktbericht als realistische Größenordnung einzustufen ist.

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 (ohne Zubehör)** für die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungsstichtag 02.12.2025** wie folgt:

Verkehrswert Wohnung ATP Nr. 8 Euro 190.000,00

Verkehrswert TG-Stellplatz ATP Nr. 8 Euro 10.000,00

Zubehör

Nach Angabe der Eigentümerin soll sich in der Küche eine baujahrgemäße hochwertige **Einbauküche** und im Flur ein **Garderobenschrank** befinden.

Ohne Kenntnis des derzeitigen Zustandes und bei unterstelltem ordentlichen und noch funktionsfähigen Zustandes setze ich für diese Einbaumöbel einen

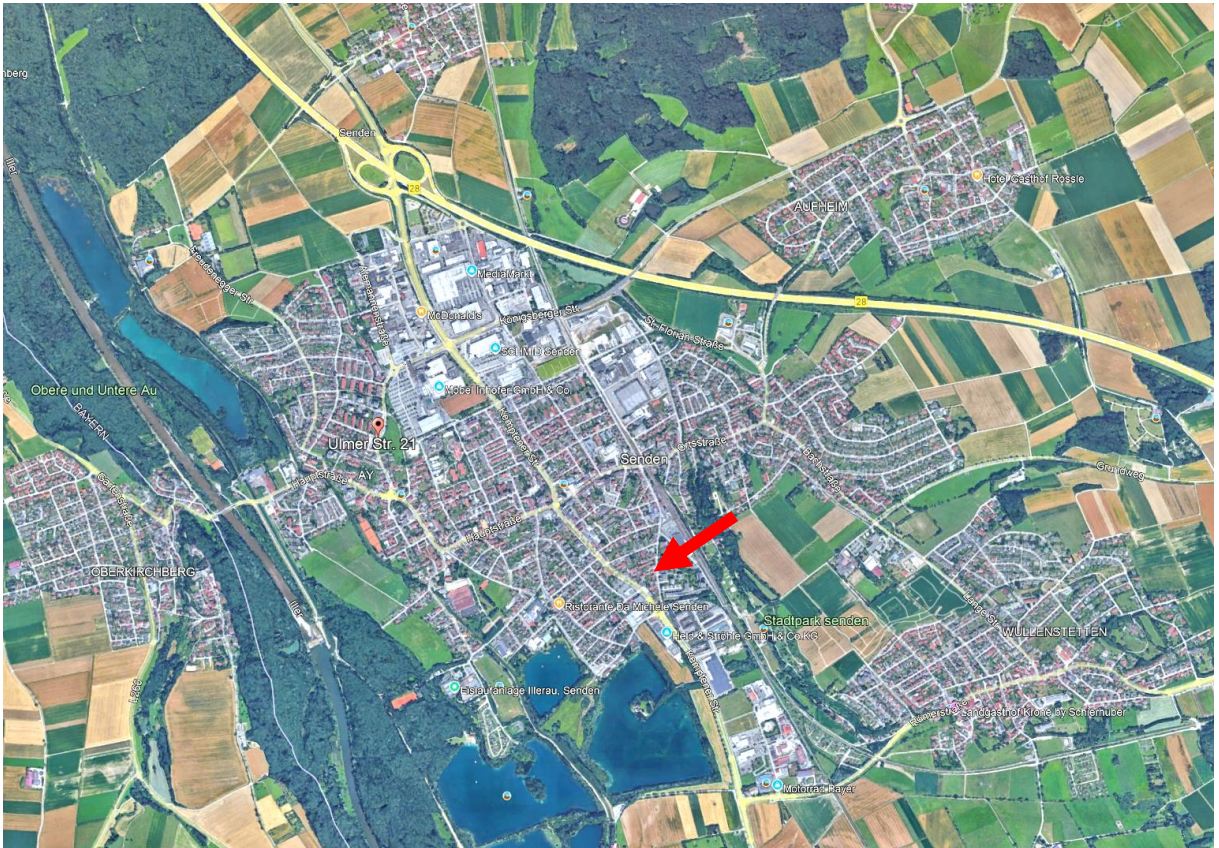
Zeitwert (Fortführungswert) von **€ 1.500,00** an.

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

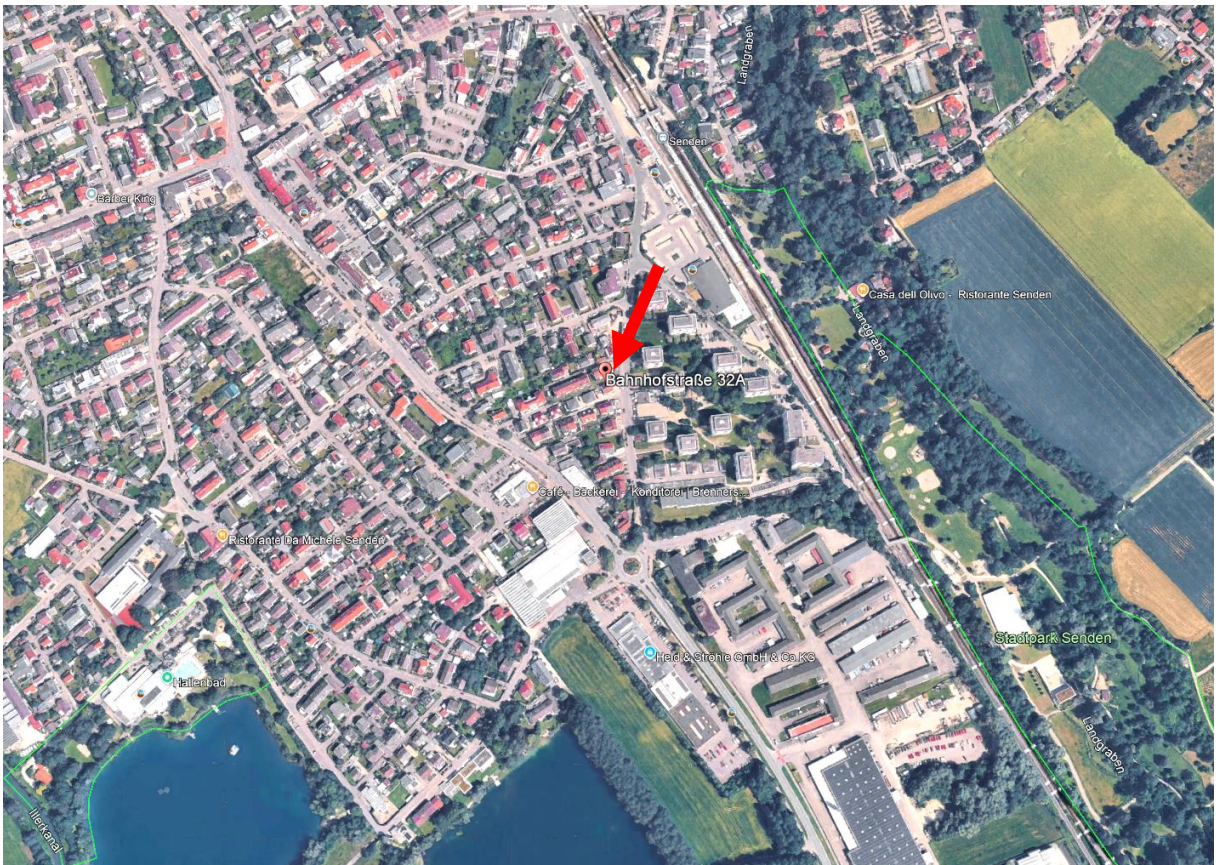
Abgeschlossen :
Nellingen, den 27.12.2025

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTBILDER

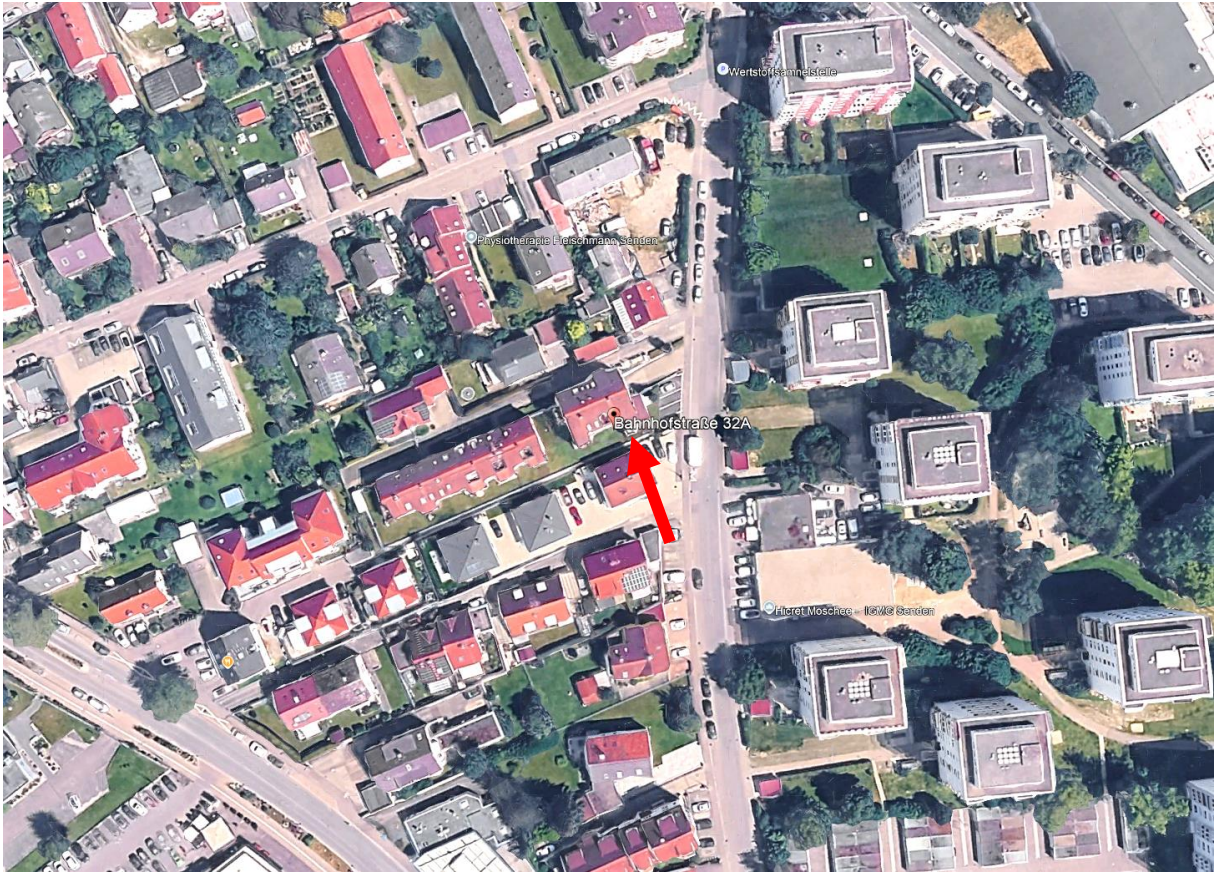


Übersicht von Senden, Pfeil Eigentumsanlage Bahnhofstr. 32a

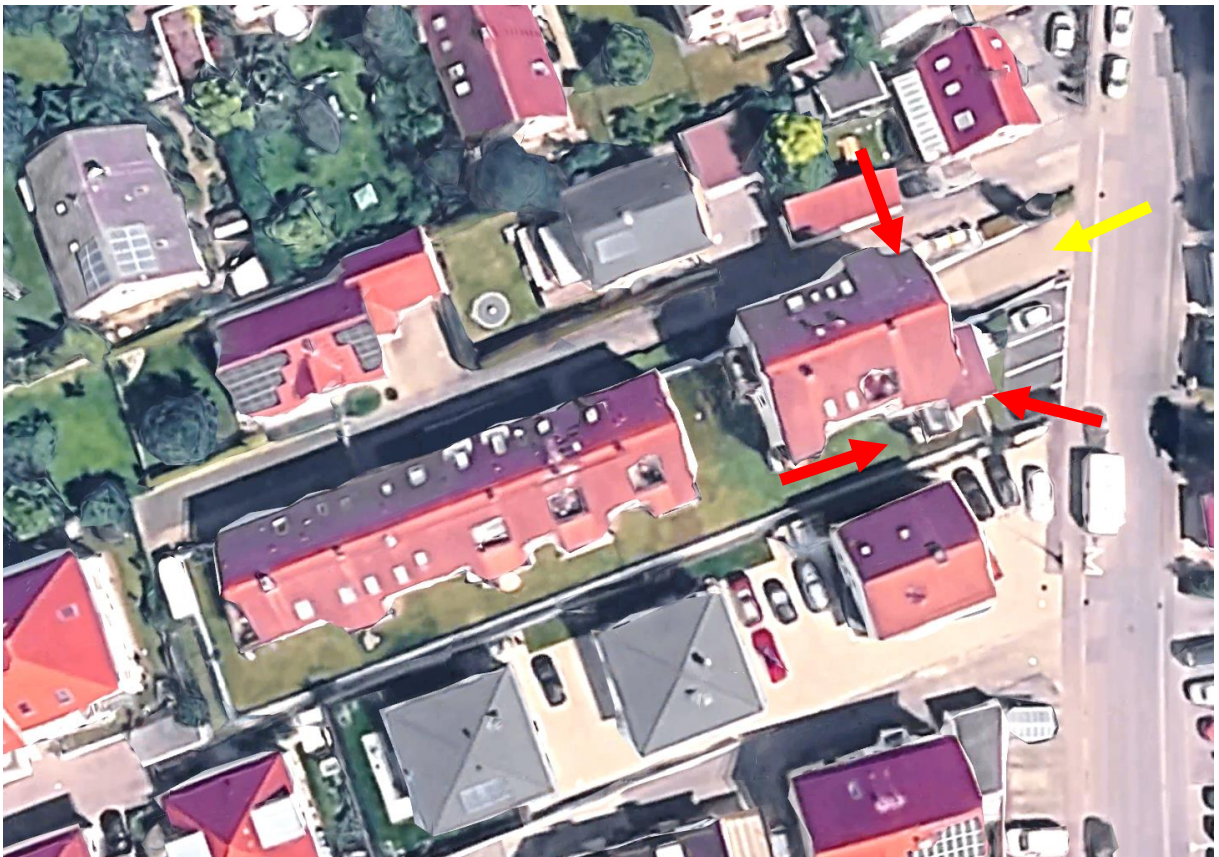


Südöstlicher Ausschnitt von Senden, Pfeil Gebäude Bahnhofstr. 32a

GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Mehrfamilienhausgebiet im Südosten von Senden, Pfeil Wohnung ATP Nr. 8 im EG



Mehrfamilienhausanlage von oben, Pfeil rot Gebäude Wohnung ATP Nr. 8, gelb TG-Einfahrt

GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Blick von Norden, Pfeil rot Wohnung ATP Nr. 8 im EG, Pfeil gelb Tiefgarageneinfahrt

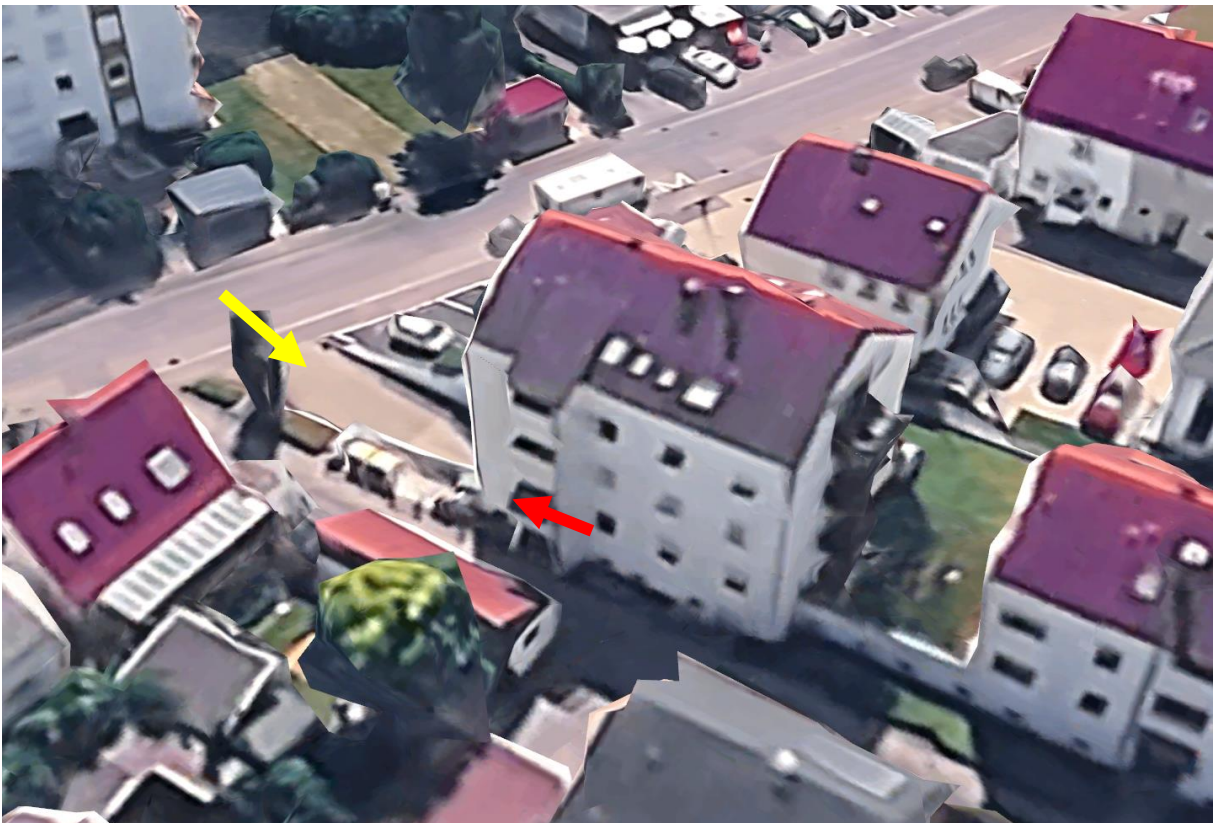


Blick von Osten, Pfeile rot Whg ATP Nr. 8, rot gestrichelt SNR Garten + Pfeil gelb TG-Einfahrt

GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Bahnhofstr. 32a von Südwesten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 8 + rot gestrichelt SNR Garten



Eigentumsanlage von Nordwesten, Pfeil rot Wohnung ATP Nr. 8 im EG + Pfeil gelb TG-Einfahrt

AUSSENFOTOS



Ostseite Mehrfamilienhaus 32a, Pfeil Wohnung ATP Nr. 8 im EG, rechts Zufahrt



Ostseite Mehrfamilienhaus 32a, Pfeile Wohnung ATP Nr. 8 im EG, unten TG-Zufahrt



Wohnanlage mit Zufahrt von Nordosten



Zufahrt im Norden, hinten Häuser 32b +32c

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus 32a von Nordosten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 8 im EG, rechts Hauseingang



Nordseite Mehrfamilienhaus 32a



Weg von Westen, rechts Tiefgarage, hinten 32a

AUSSENFOTOS



Nordseite Mehrfamilienhaus 32a, Pfeil Hauseingang



Mehrfamilienhaus 32a von Nordosten, rechts Tiefgarage

AUSSENFOTOS



Nordseite Mehrfamilienhaus 32b



Nordseite Mehrfamilienhaus 32c ganz hinten



Mehrfamilienhaus 32a von Nordosten, unten Tiefgarage, Pfeile Wohnung ATP Nr. 8 im EG

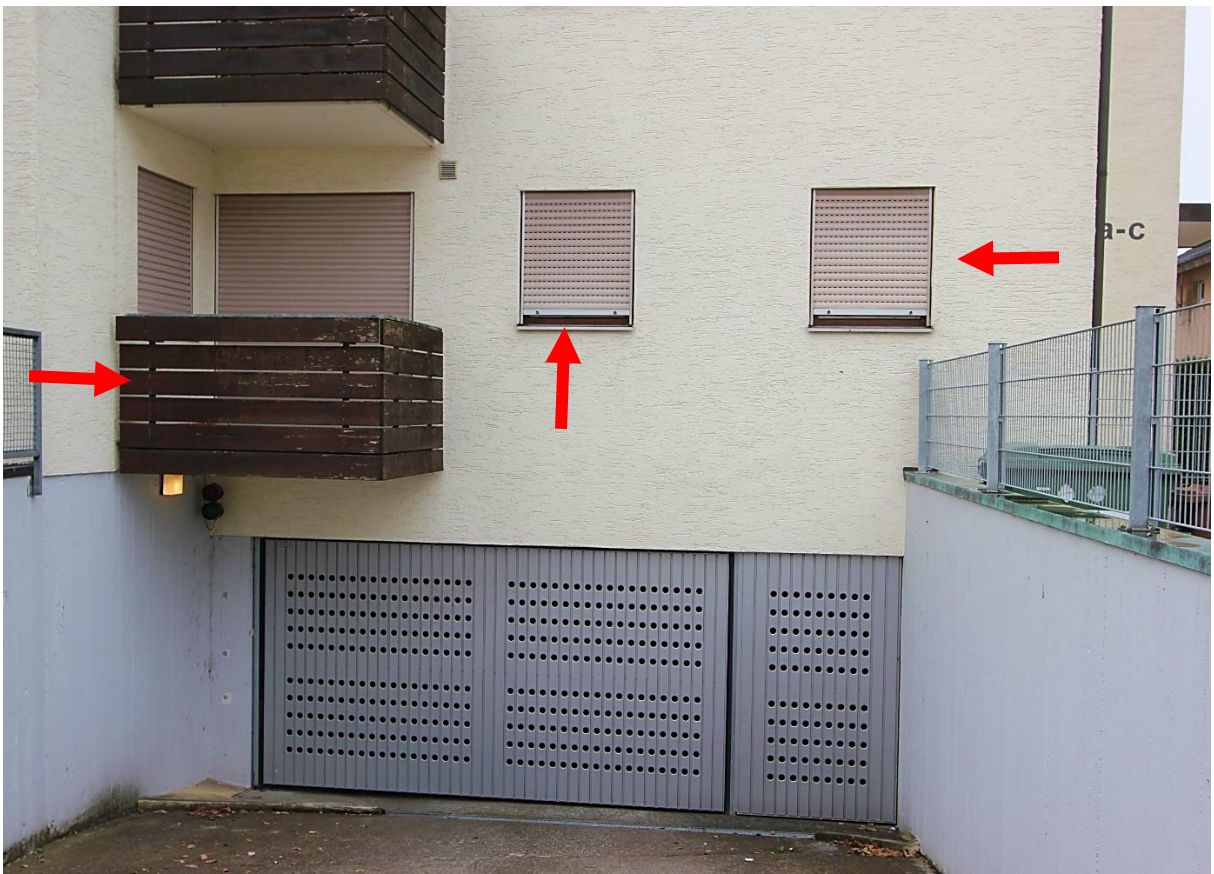


Eckbalkon der Wohnung ATP Nr. 8 im EG über der Tiefgarageneinfahrt

AUSSENFOTOS



Ostseite Mehrfamilienhaus 32a, Pfeile Wohnung ATP Nr. 8 im EG



Eckbalkon vor Esszimmer, Küche + Bad der Wohnung Nr. 8 im EG über der TG-Einfahrt

AUSSENFOTOS



Ostseite Mehrfamilienhaus 32a, Pfeile Wohnung ATP Nr. 8 im EG



Wohnung Nr. 8 im EG, Pfeil links Wohnzimmer, Pfeil rechts Badfenster



Sondernutzungsrecht am Garten auf dem Tiefgaragendach vor dem Wohnzimmer

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus 32a von Südosten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 8 im EG



Südseite Mehrfamilienhaus 32a, Pfeile Wohnung ATP Nr. 8 im EG mit Garten

AUSSENFOTOS



Sondernutzungsrecht am Garten auf dem Tiefgaragendach vor dem Wohnzimmer



Terrasse im Süden der Wohnung Nr. 8 im EG, Pfeil links Garten



Terrasse und Sondernutzungsrecht am Garten auf dem Tiefgaragendach vorm Schlafzimmer

AUSSENFOTOS



Südseite Mehrfamilienhäuser, Pfeile Wohnung ATP Nr. 8 im EG mit Garten



Südseite Mehrfamilienhaus 32a, Pfeile Wohnung ATP Nr. 8 im EG mit Garten

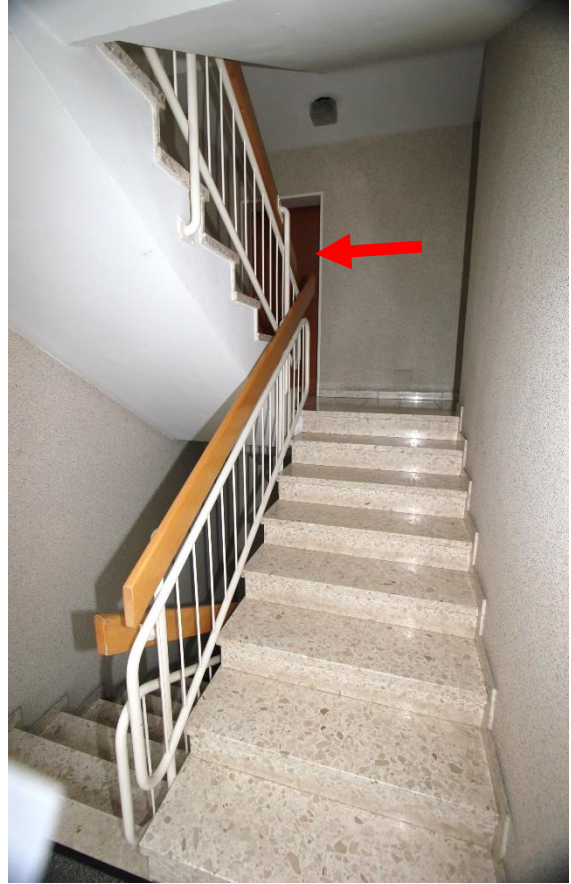


Terrasse und Sondernutzungsrecht am Garten auf dem Tiefgaragendach

INNENFOTO TREPPENHAUS



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG, Pfeil Wohnung Nr. 8



Treppenhaus EG/1. OG, Pfeil Wohnung Nr. 8

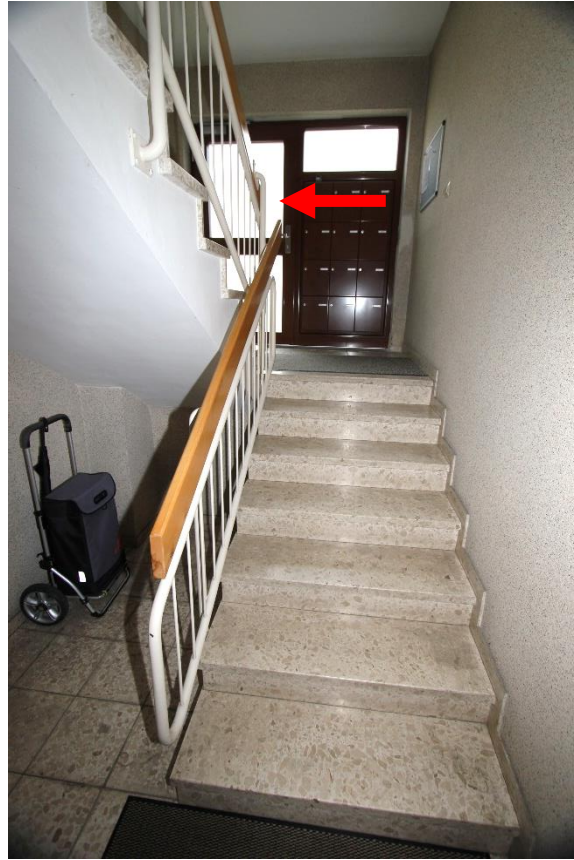


Treppenhaus 1. OG/2. OG

INNENFOTO TREPPENHAUS + UNTERGESCHOSS



Treppenhaus EG/UG



Treppenhaus UG, Pfeil Haustür Nr. 32a



Flur im UG



Kellerraum Nr. 8 im UG

INNENFOTO UNTERGESCHOSS + TIEFGARAGE



Trockenraum im UG



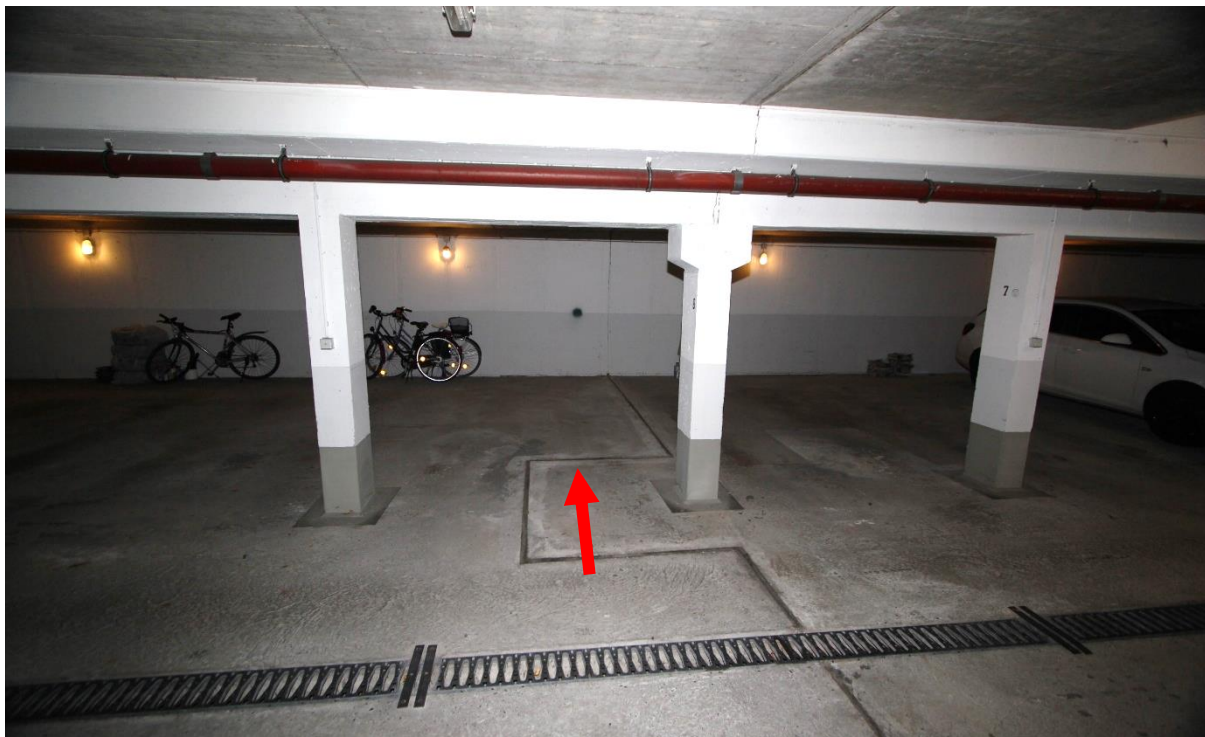
Schleuse zur Tiefgarage



Tiefgarage, Pfeil Stellplatz Nr. 8

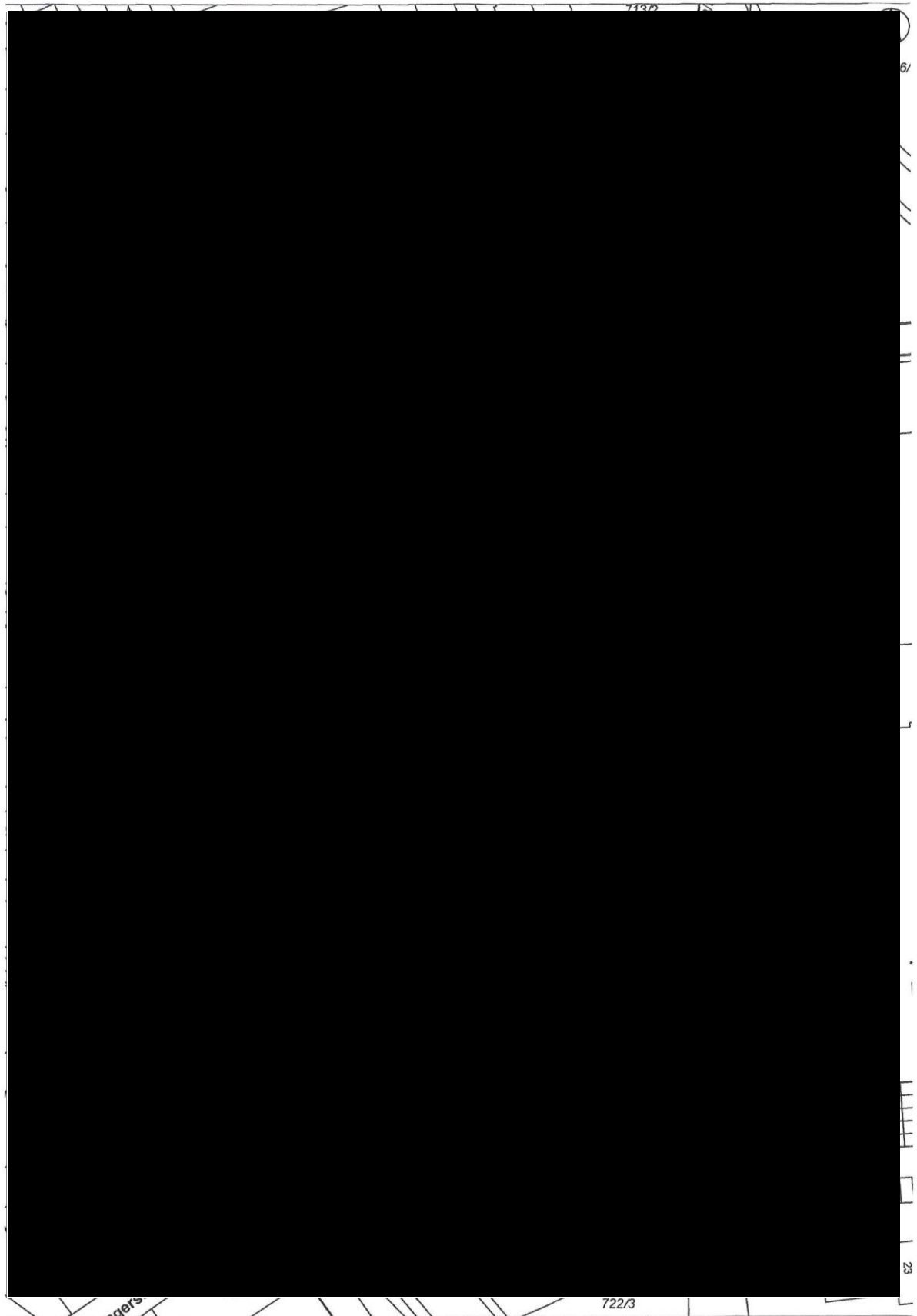


Tiefgarage, Pfeil Stellplatz Nr. 8



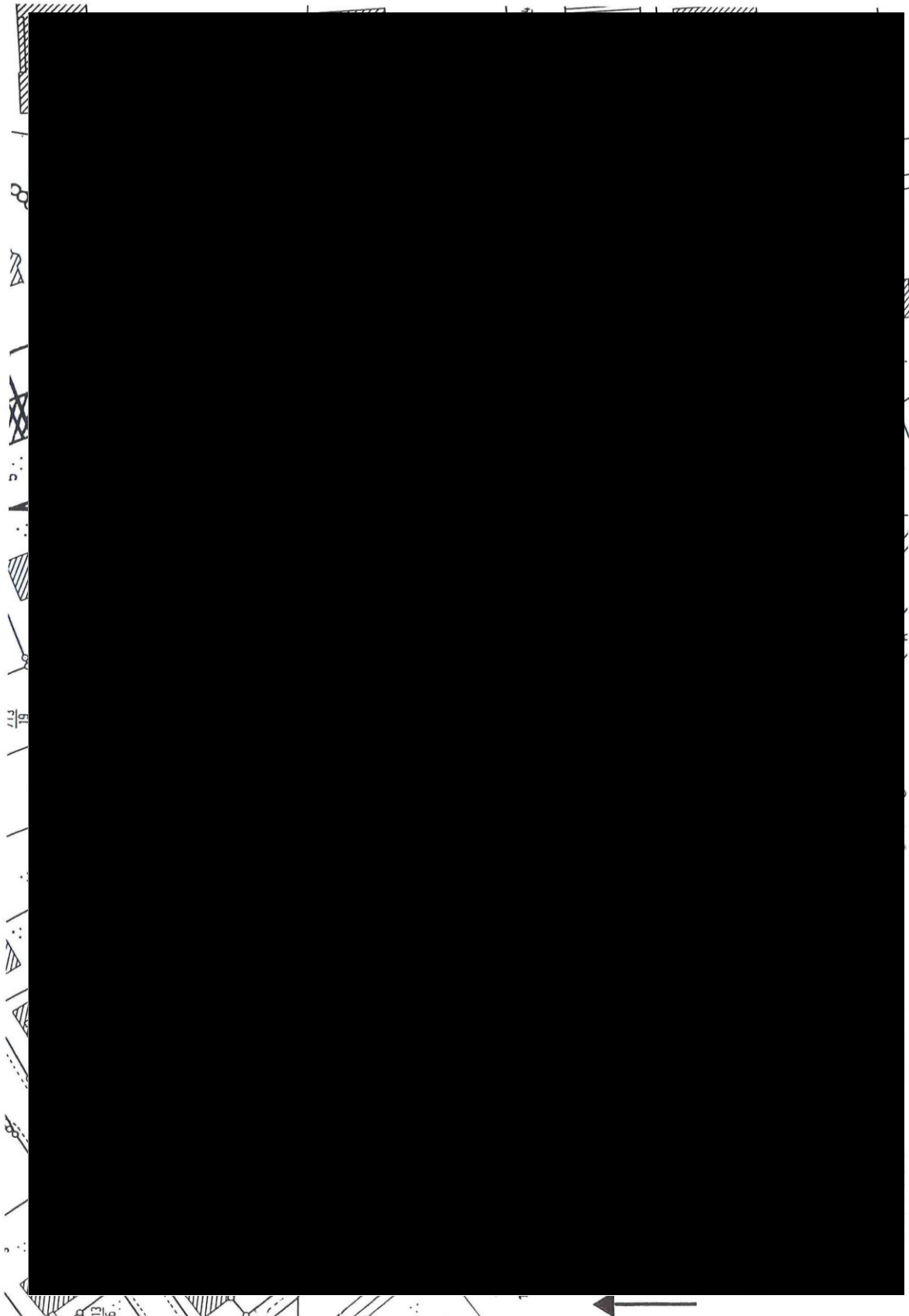
Tiefgarage, Pfeil Stellplatz Nr. 8

ÜBERSICHTS - LAGEPLAN



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

LAGEPLAN

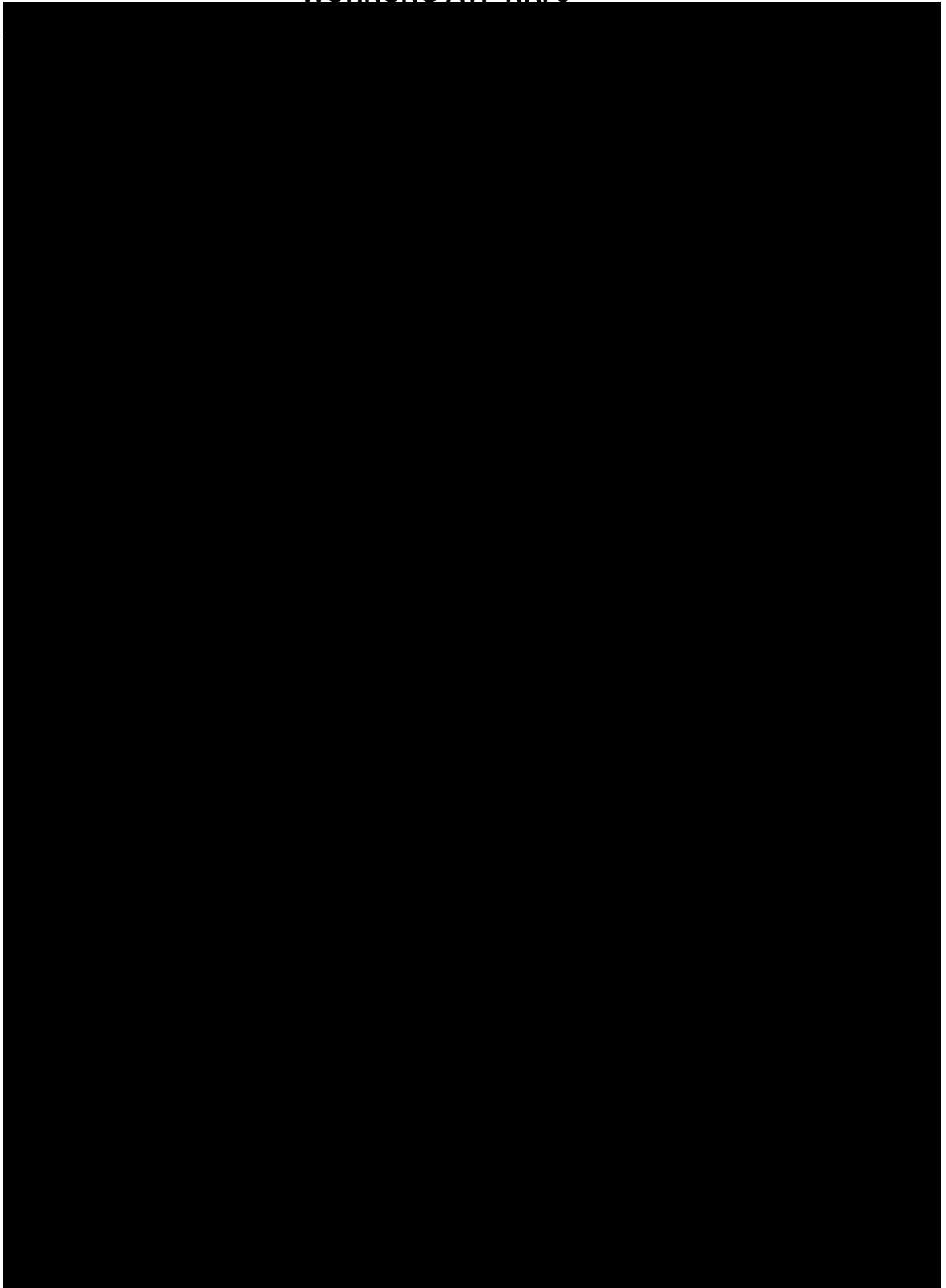


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

LAGEPLAN EXPOSÉ

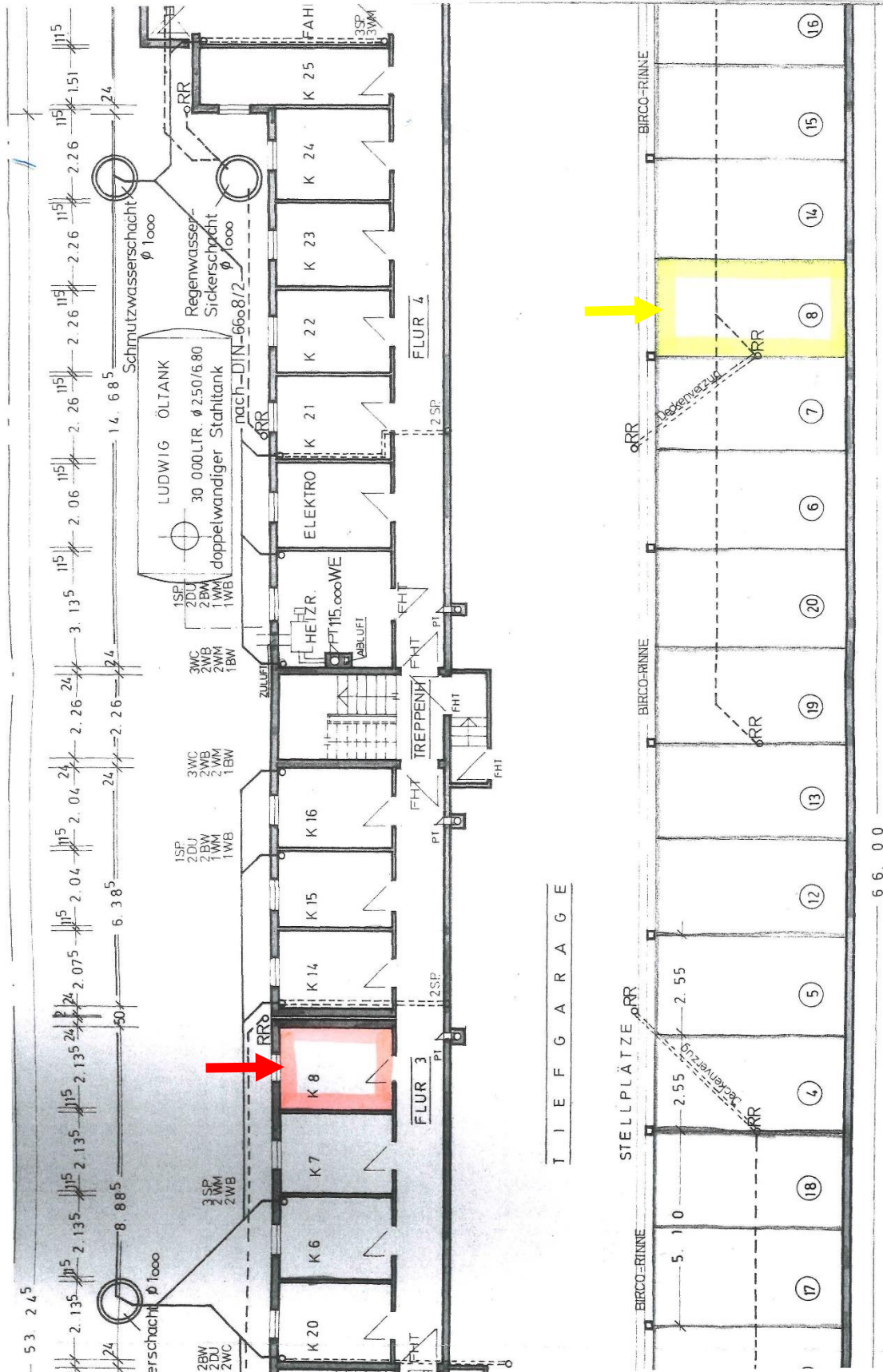
WOHNUNG ATP NR. 8

ÜBERSICHT BAUABSCHNITTE



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

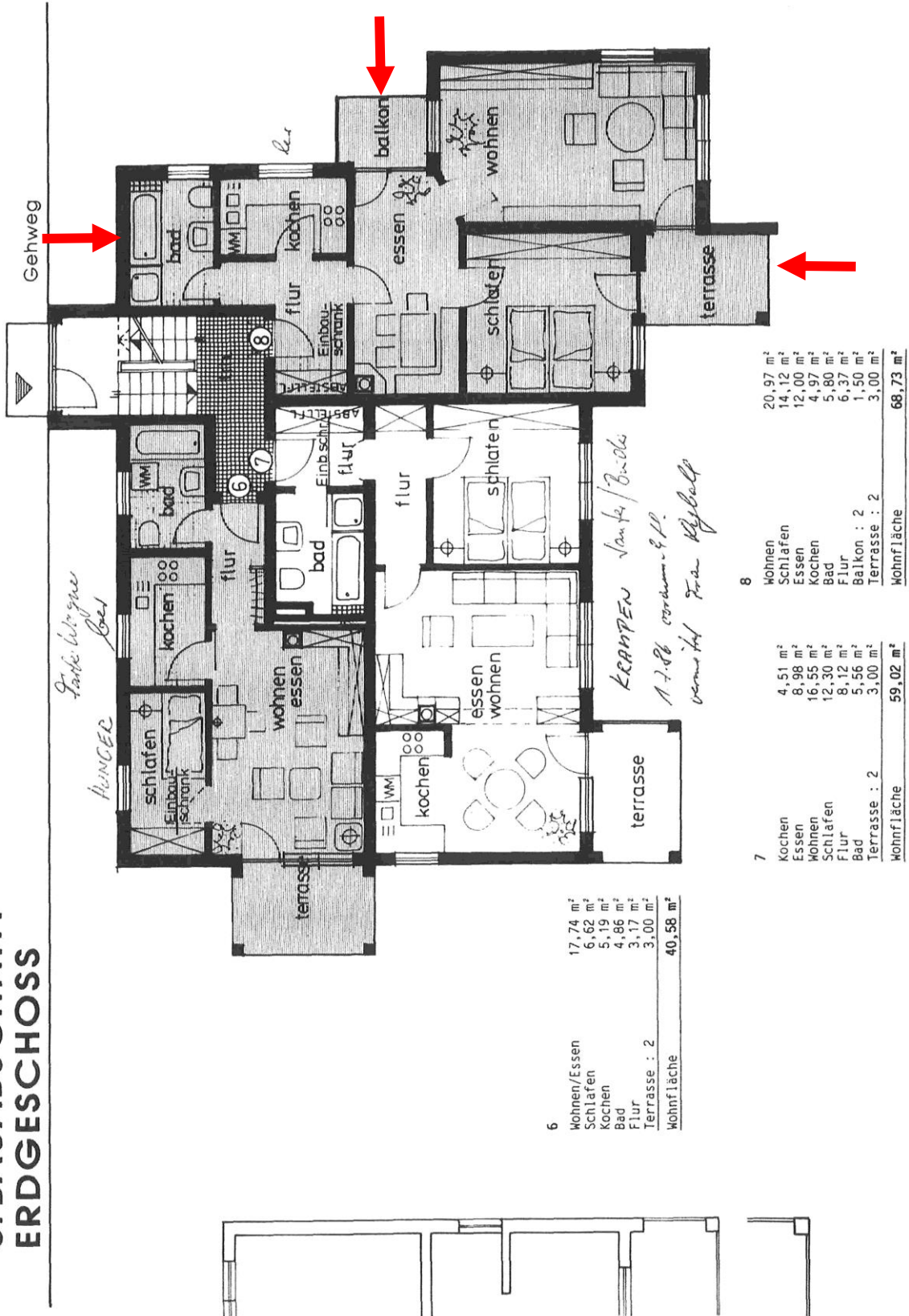
UNTERGESCHOSS AUSSCHNITT TEILUNGSERKLÄRUNG ABSTELLRAUM NR. 8 (ROT) + TG-STELLPLATZ ATP NR. 8 (GELB)



ERDGESCHOSS EXPOSÉ

WOHNUNG ATP NR. 8

3. BAUABSCHNITT ERDGESCHOSS



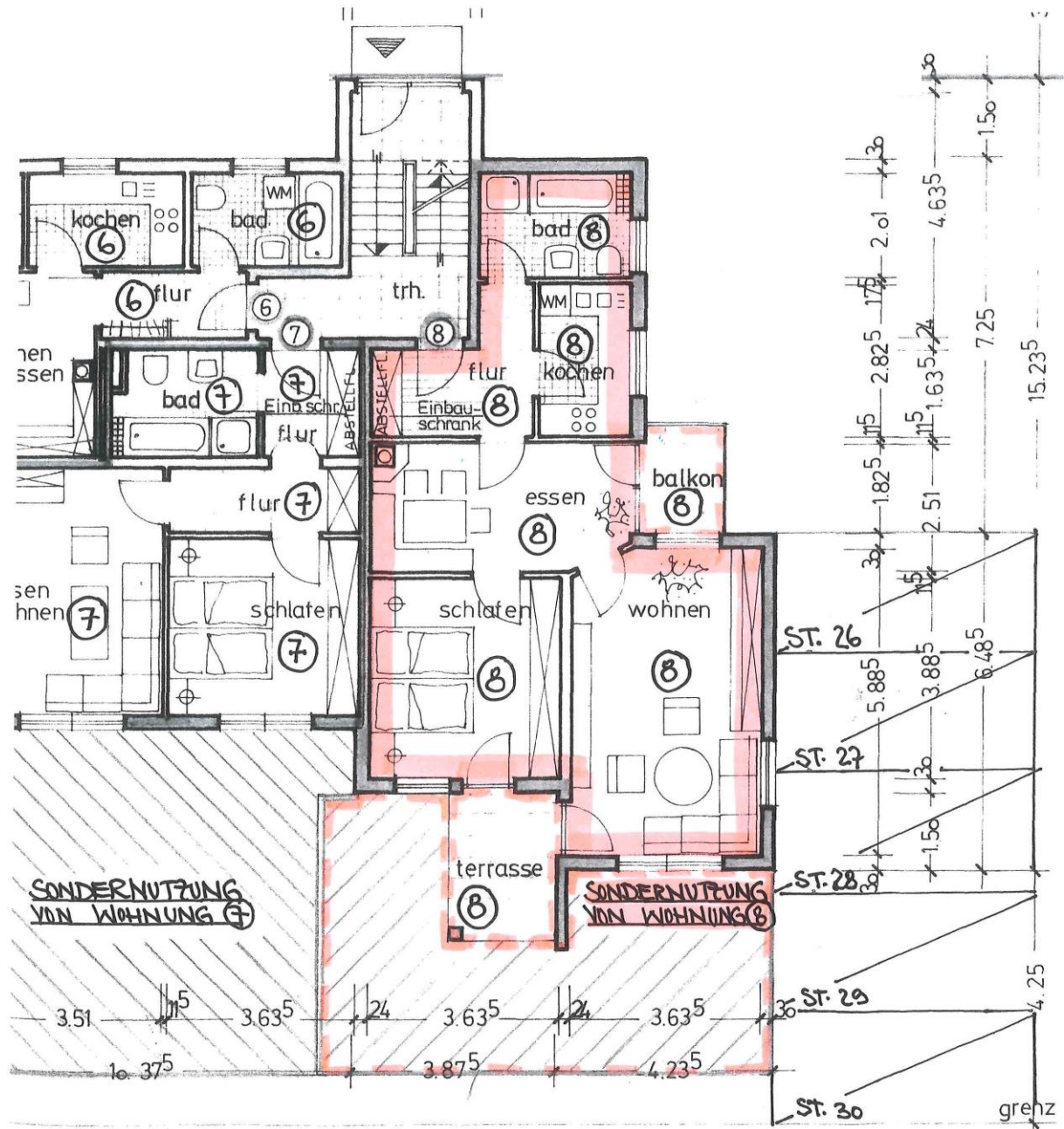
6	Wohnen/Essen	17,74 m ²
	Schlafen	6,62 m ²
	Kochen	5,19 m ²
	Bad	4,86 m ²
	Flur	3,17 m ²
	Terrasse : 2	3,00 m ²
	Wohnfläche	40,58 m²

7	Kochen	4,51 m ²
	Essen	8,98 m ²
	Wohnen	16,55 m ²
	Schlafen	12,30 m ²
	Flur	8,12 m ²
	Bad	5,56 m ²
	Terrasse : 2	3,00 m ²
	Wohnfläche	59,02 m²

8	Wohnen	20,97 m ²
	Schlafen	14,12 m ²
	Essen	12,00 m ²
	Kochen	4,97 m ²
	Bad	5,80 m ²
	Flur	6,37 m ²
	Balkon : 2	1,50 m ²
	Terrasse : 2	3,00 m ²
	Wohnfläche	68,73 m²

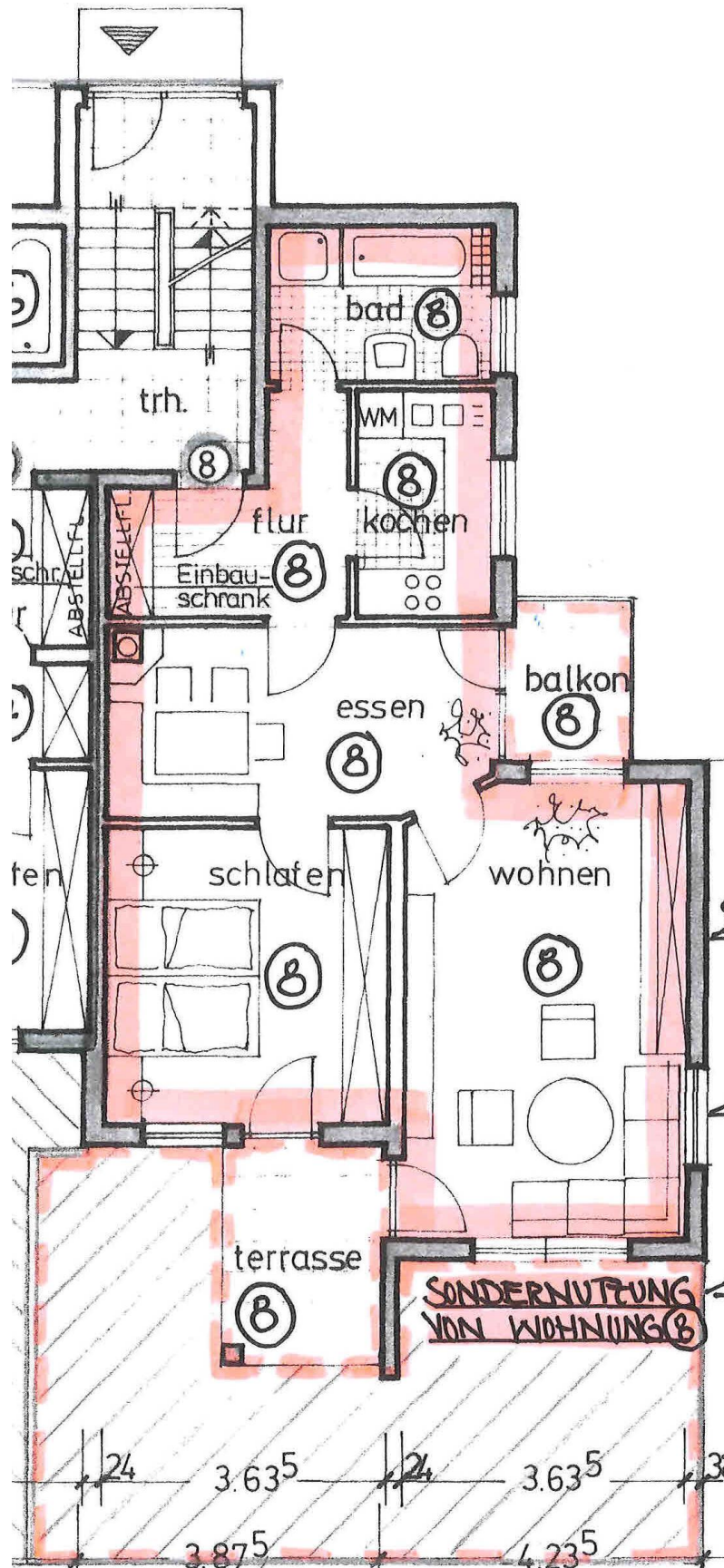
ERDGESCHOSS AUSSCHNITT TEILUNGSERKLÄRUNG

WOHNUNG ATP NR. 8 + SNR GARTENFLÄCHE NR. 8

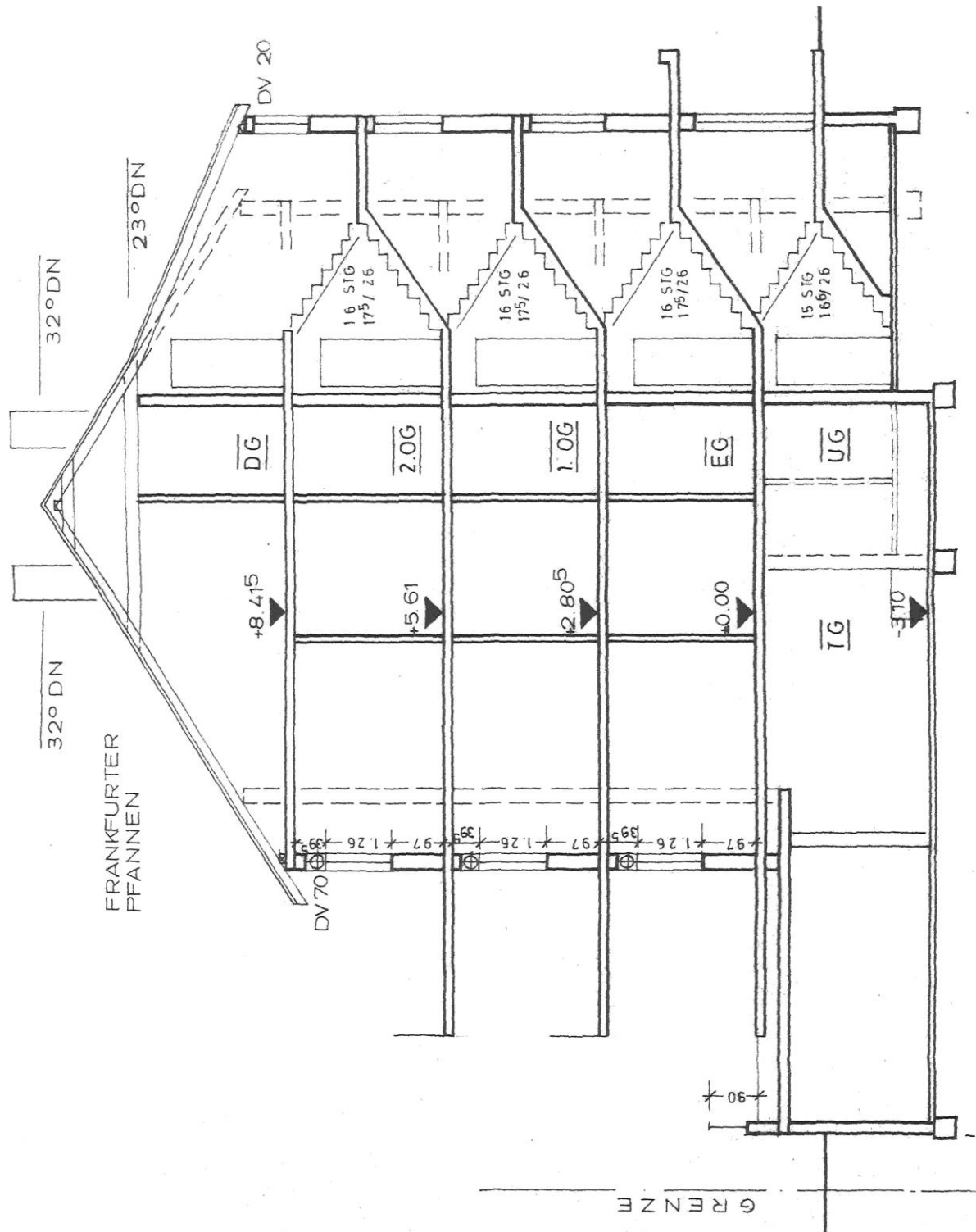


ERDGESCHOSS TEILUNGSERKLÄRUNG

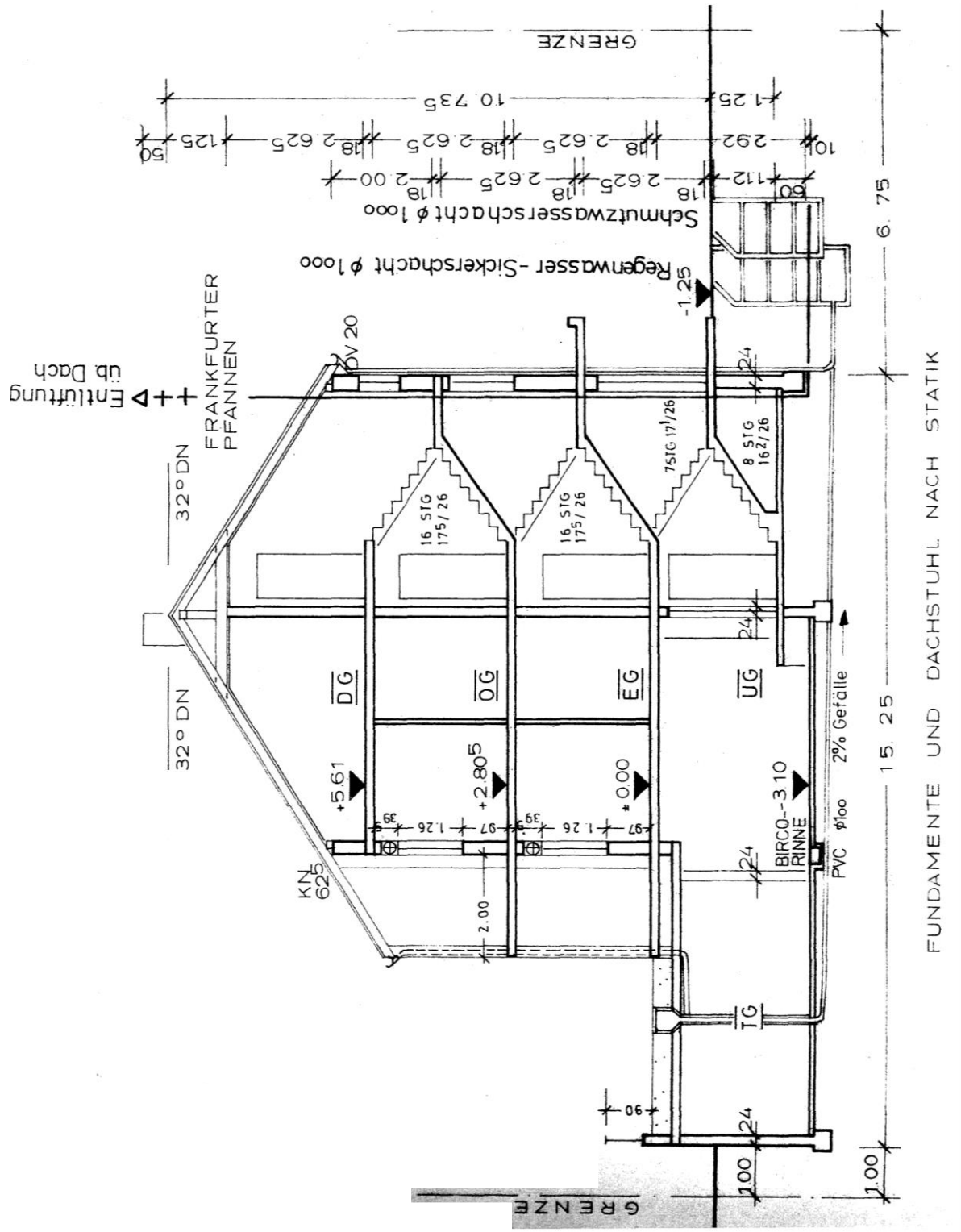
WOHNUNG ATP NR. 8 + SNR GARTENFLÄCHE NR. 8



SCHNITT 1



SCHNITT 2



PERSPEKTIVE EXPOSÉ

**25 KOMFORTEIGENTUMSWOHNUNGEN
BAHNHOFSTRASSE
SENDEN**

