

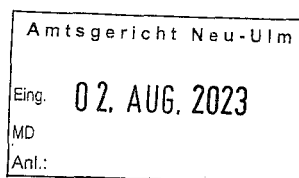
WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



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

Freier Architekt W. Eichelmann, Augsburgs Straße 24, 89312 Günzburg
Sachverständiger f. d. Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
z. Hd. Herr [REDACTED]
89231 Neu-Ulm



31.07.2023

Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED] - [REDACTED],
Ihre Geschäftsnummer 2K 32/22,
Schreiben der Stadt Neu-Ulm vom 20.07.2023

Ergänzende Stellungnahme:

In meinem Gutachten vom 27.06.2023 werden unter Punkt 6.1.4 von mir geschätzte Forderungen der Stadt Neu-Ulm an einen Erwerber des Bürohausgrundstücks Flnr. 245/334 in Abzug gebracht.

Mit Schreiben vom 20.07.2023 teilt die Stadt Neu-Ulm mit, dass sich die Kosten, die die Stadt von einem Erwerber für die Nutzungsrechte fordern wird, schätzungsweise 450.000,- € betragen.

Anstelle den von mir in Ansatz gebrachten 240.000,- € werden nunmehr die von der Stadt geschätzten 450.000,- € in Ansatz gebracht.

Büro Ulm:

Wolfgang Eichelmann, Rudolfstraße 2, 89077 Ulm,
Tel. 0731 / 96 200 29 , Fax 0731 / 96 200 28 - E-Mail: postbox@wolfgang-eichelmann.de

Büro Günzburg:

Wolfgang Eichelmann, Augsburgs Straße 24, 89312 Günzburg,
Tel. 08221 – 201 31 13 , Fax 08221 – 201 31 14 - E-Mail: wolfgang_eichelmann@web.de

Bankverbindung: Kreissparkasse Günzburg-Krumbach - IBAN DE12 7205 1840 0000 0517 22
VR-Bank Donau-Mindel – IBAN DE92 7206 9043 0007 1482 40

Verkehrswert Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 damit neu:

Vorläufiger Sachwert Flnr. 245/334		4.029.000,- €
+/-		
Marktanpassungsauf- bzw. schlag, 0 %	+/-	0.000,- €
vorläufiger marktangepasster Wert		4.029.000,- €
+/-		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
wertsteigernd Nutzungsrecht für Stellplätze	+	612.000,- €
wertmindernd		
voraussichtliche Forderungen der Stadt Neu-Ulm	./.	450.000,- €
technische Unwägbarkeiten	./.	461.000,- €
Verkehrswert Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 neu		3.730.000,- €

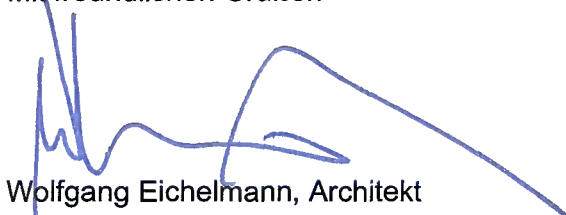
Zu den von mir in Ansatz gebrachten 24 Stellplätzen im Gutachten ist anzumerken:

Die Aktenlage hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze, für die das Nutzungsrecht besteht, ist sehr unübersichtlich. Es konnte von mir während meiner Recherchen nicht eindeutig geklärt werden, für wieviel Stellplätze das Nutzungsrecht besteht.

Nach meiner telefonischen Rücksprache mit Frau Nuding vom Liegenschaftsamt wird derzeit auch bei der Stadt, wie in meinem Gutachten in Ansatz gebracht, von 24 Stellplätzen ausgegangen, für die das Nutzungsrecht besteht.

Frau Nuding teilt jedoch mit, dass aufgrund der unübersichtlichen Aktenlage derzeit die Anzahl der Stellplätze, für die das Nutzungsrecht besteht, nicht verbindlich genannt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Eichelmann, Architekt

Büro Ulm:

Wolfgang Eichelmann, Rudolfstraße 2, 89077 Ulm,
Tel. 0731 / 96 200 29 , Fax 0731 / 96 200 28 - E-Mail: postbox@wolfgang-eichelmann.de

Büro Günzburg:

Wolfgang Eichelmann, Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg,
Tel. 08221 – 201 31 13 , Fax 08221 – 201 31 14 - E-Mail: wolfgang_eichelmann@web.de

Bankverbindung: Kreissparkasse Günzburg-Krumbach - IBAN DE12 7205 1840 0000 0517 22
VR-Bank Donau-Mindel – IBAN DE92 7206 9043 0007 1482 40

WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



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

Verkehrswertgutachten

über die Grundstücke in 89231 Neu-Ulm,
Memminger Straße 2, Flnr. 245/334, Blatt 26338
und Verkehrsfläche
Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 245,320, Blatt 26343

sowie
über die Miteigentumsanteile an dem Grundstück in 89231 Neu-Ulm,
Nähe Von-Hünefeld-Straße,
Flnr. 245/325, Gemarkung Neu-Ulm
Grundstücksgröße 169 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an den

Tiefgaragenstellplätzen Nr.S3 fortlaufend bis Nr. S109 (insgesamt 107 Stellplätze)
Blatt 26446 fortlaufend bis Blatt 26552,

alle eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm

Verkehrswert	Grundstück Flnr. 245/334	3.940.000,- €
---------------------	---------------------------------	----------------------

Verkehrswert	Grundstück Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 245,320	0.000,- €
---------------------	---	------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze			
Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	13 Stellplätze	je	11.600,- €

Verkehrswert der TG-Stellplätze S25, S26	2 Stellplätze	je	0.000,- €
---	----------------------	-----------	------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze S3 bis S109 mit Ausnahme			
Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108, S25, S26	92 Stellplätze	je	6.500,- €

Wertermittlungstichtag	03.05.2023	(entspricht dem Qualitätstichtag)
-------------------------------	-------------------	--

Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 / 201 31 13
------------------	--

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

Zweck der Wertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 2K 32/22
---------------------------------	--

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung der Verkehrswerte nach § 194 BauGB (Marktwert) für den im Deckblatt beschriebenen Grundbesitz.

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

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
-------------	--

Grundbuch und
Teilungserklärung

meine Ortsbesichtigung am 27.10.2022 und am 03.05.2023
im Beisein von Herrn [REDACTED] Bauleiter

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.

Bodenrichtwerte
und
Preise
aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

Gesetze und Verordnungen in der jeweils neuesten Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGb
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 03.05.2023.

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26338

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	245/334	Gebäude- und Freifläche, Memminger-Straße 2	977 m²

Zusatz zu lfd.Nr. 1:

- 2/zu 1 Überbau- und Rigolenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 3/zu 1 Anbaurecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 4/zu 1 Fluchtwegmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/ 198,
- 5/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 6/zu 1 Rauchdruckanlagen-u.Leitungsrecht a.d.GS FIST 245/198,
- 7/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 8/zu 1 Leitungsrecht Hausanschluss u.Entwässerung a.d.GS FIST. 245/198,
- 9/zu 1 Brandmeldeanlage-u.Brandmeldezentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245 /198,
- 10/zu 1 Geh- u. Fahrtrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt u.Rettungsgasse a.d. GS FIST. 245/198,
- 11/zu 1 Fahrradständer- u. -sammelplatzmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 12/zu 1 Rententionsflächenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 13/zu 1 Abgasrohrmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 14/ zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d. GS FIST. 245/196,
- 15/zu1 Leitungsrecht a.d GS FIST. 245/196,
- 16/zu1 Geh- u.Fahrtrecht Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt u. Rettungsgasse a.d.GS FIST.245/196,
- 17/zu 1 Rententionsflächenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/196,
- 18/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht a.d.GS FIST 245/194 ,
- 19/zu 1 Leitungsrecht a.d GS FIST.245/194,
- 20/zu 1 Anbaurecht -Stellage- a.d.GS FIST 235/325,
- 21/zu 1 Anbaurecht a.d. GS FIST. 245/325, 22/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST.245/325,
- 23/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST. 245/325,
- 24/zu 1 Brandmeldeanlage- u. Brandzentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/325,
- 25/zu 1 Betretungsrecht z.Kontrollzwecken a.d. GS FIST.245/325,
- 26/zu 1 Mitbenutzungsrecht Notstromanlage a. d.GS FIST. 245/325,
- 27/zu1 Anbaurecht a.d.GS FIST. 245/330,
- 28/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/ 330,
- 29/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST.24 5/330,
- 30/zu 1 Brandmeldeanlage-u.Brandzentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 24 5/330,
- 31/zu 1 Mitbenutzungsrecht Sprinkleranlage-u.Sprinklerbecken a.d.GS FIST.245/330,
- 32/zu 1 Betretungsrecht z.Kontrollzw. a.d.FIST.245/330

3.1.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.1.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.1.4 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

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26343

3.2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	245/255	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	230 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	31 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	3 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	22 m ²

3.2.2 Erste Abteilung Eigentümer

3.2.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.2.4 Dritte Abteilung

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

3.3 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blätter
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26446 fortlaufend bis 26552

3.3.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3 bis 109	Neu-Ulm	245/325	Gebäude- und Freifläche, Nähe Von-Hünefeld-Straße	169 m ²

jeweils

2,39/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. S3 fortlaufend bis S109 bezeichnet

Zusatz zu lfd. Nr. 3-109:

- 2/zu 1 Wandversprungsüberbaurecht und Verzicht auf Überbaurente an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 3/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 4/zu 1 Fluchttreppenhausmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 5/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 6/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 7/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandzentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 8/zu 1 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 9/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 10/zu 1 Fluchttreppenhausmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 11/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 12/zu 1 Mitbenutzungsrecht Technikraum für Heizung/Sanitär an dem Grundstück FlSt. 245/198,

- 13/zu 1 Verteilungsraummitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 14/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal- sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 15/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 16/zu 1 Schmutzwasserleitungsmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 17/zu 1 Mitbenutzungsrecht Trockenlöschleitung- und Zapfstellen an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 18/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandmeldezentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 19/zu 1 Geh- und Fahrrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt und Rettungsgasse an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 20/zu 1 Abgasrohrmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 21/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 22/zu 1 Anbaurecht TG-Tor an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 23/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 24/zu 1 Mitbenutzungsrecht Technikraum für Heizung/Sanitär an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 25/zu 1 Verteilungsraummitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 26/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal- sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 27/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 28/zu 1 Schmutzwasserleitungsmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 29/zu 1 Hebeanlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 30/zu 1 Mitbenutzungsrecht Trockenlöschleitung- und Zapfstellen an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 31/zu 1 Geh- und Fahrrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt und Rettungsgasse an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 32/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 33/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 34/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 35/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 36/zu 1 Schmutzwasserleitungsbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 37/zu 1 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 38/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 39/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 40/zu 1 Mitbenutzungsrecht Elektroraum an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 41/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 42/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandzentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 43/zu 1 Mitbenutzungsrecht Sprinkleranlage- und Sprinklerbecken an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 44/zu 1 Bretretungsrecht zu Kontrollzwecken an dem Grundstück FIST.

3.3.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.3.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.3.4 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 Eigenschaften des Grundstücks, soweit nichts anderes vermerkt, zu beiden Bewertungsstichtagen dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Neu-Ulm
Stadtteil	Mitte
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 ist die Kreisstadt des Landkreises Neu-Ulm mit Landratsamt und sonstigen Verwaltungseinrichtungen.

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.

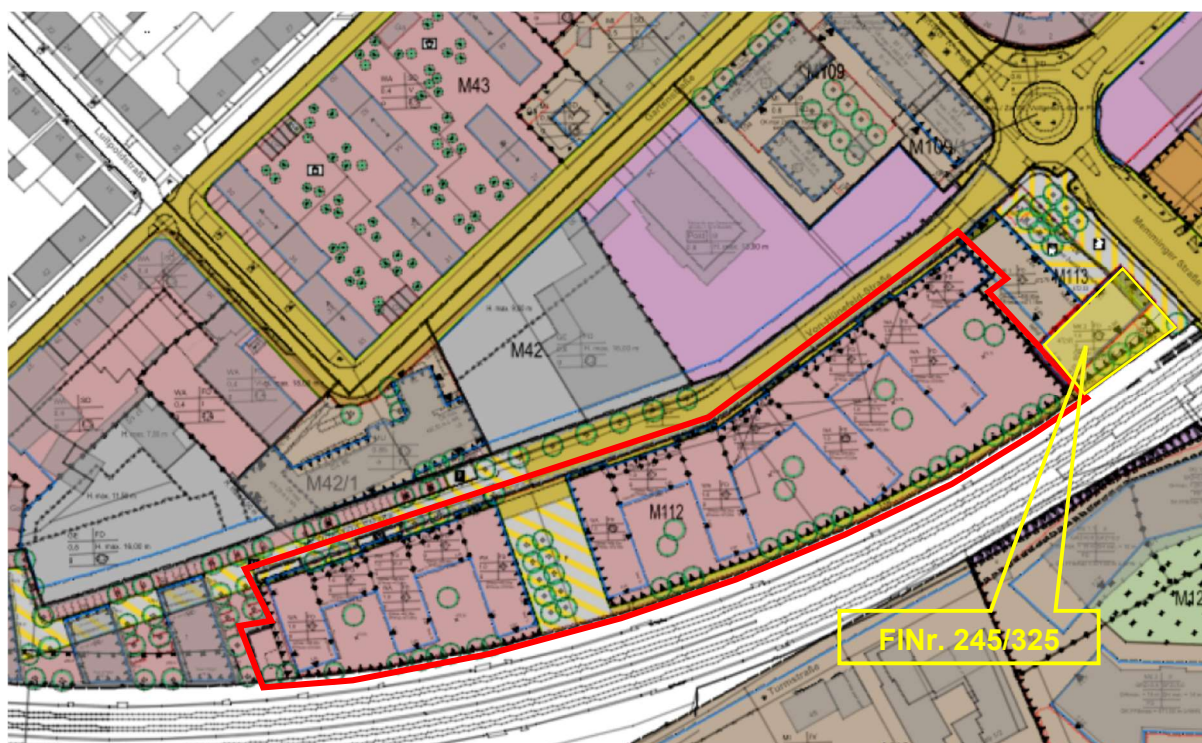
In Neu-Ulm sind ca. 63.000 Einwohner wohnhaft.

4.3 Beschreibung der Grundstücke

4.3.1 FlNr. 245/334

Auf dem Flurstück ist ein Bürohochhaus mit 13 Vollgeschossen mit insgesamt rund 4000 m² Bürofläche genehmigt. Die Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 08.02.2023 bis zum 20.09.2024 verlängert.

Die für die Genehmigung der Büronutzung erforderlichen 86 Stellplätze sind im 2. Untergeschoss der südlich angrenzenden Wohnanlage (unten rot umrahmt) nachgewiesen und Teil der bewertungsgegenständlichen Stellplätze Nr. S3 bis S109.



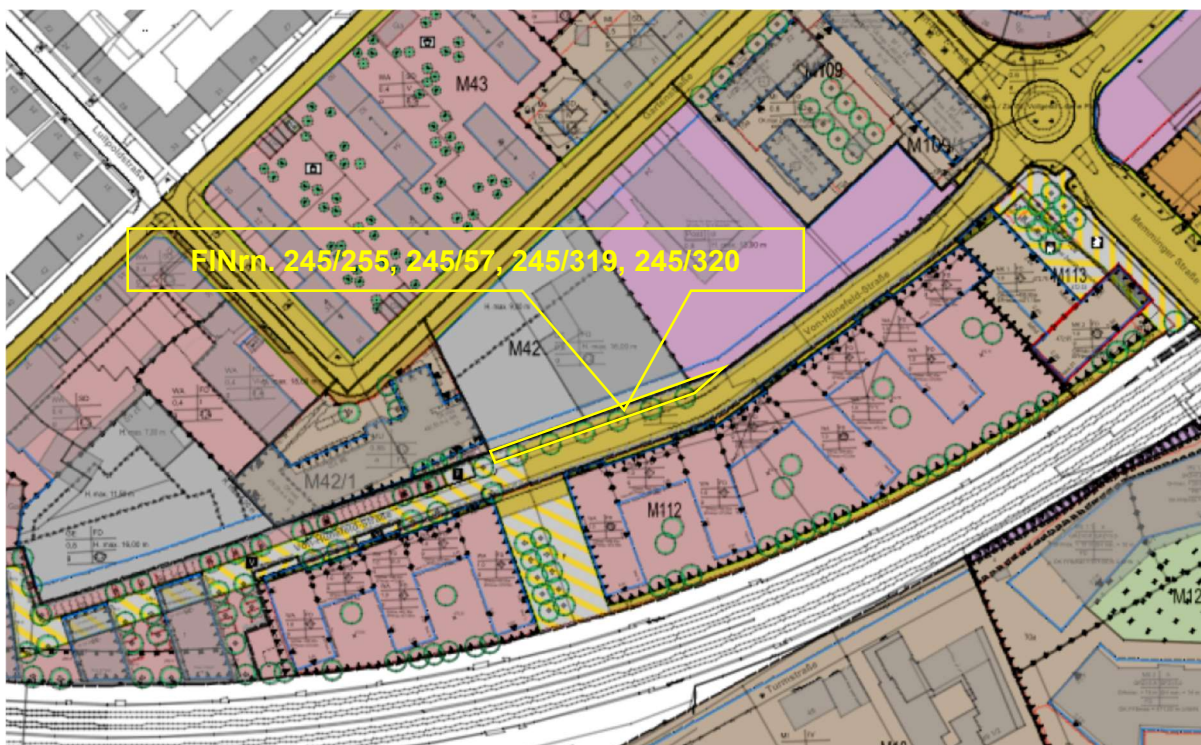
Bebauungsplan zum Bürohaus auf FlNr. 245/325 und zur Wohnanlage (rot umrahmt)

Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an der Hauptbahnlinie München - Stuttgart
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt, b/l = Ø 25m / 40m
Grundstücksfläche	977 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	3 Untergeschosse im Rohbau
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Wie die Bauleitung mitteilt, stehen die Untergeschosse im Grundwasser und sind als wasserdichte Wanne ausgebildet.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.

Erschließung	voll erschlossen
Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M113 „Grüne Höfe - Ost“ weist das Grundstück als Kerngebiet MK aus Es ist eine Bebauung mit 13 Vollgeschossen vorgeschrieben.
Gebietscharakter	Mischgebietscharakter
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.
Grundstücksbezogene Rechte	Stellplatzbenützungsrecht an 24 Tiefgaragenstellplätzen im 3.Untergeschoss der westlich angrenzenden Tiefgarage der Stadt Neu-Ulm

4.3.2 Flnrn. 245/255, 245/257, 245/3197, 245/320

Die Flurstücke grenzen aneinander und sind Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die Gesamtfläche der 4 Flurstücke.

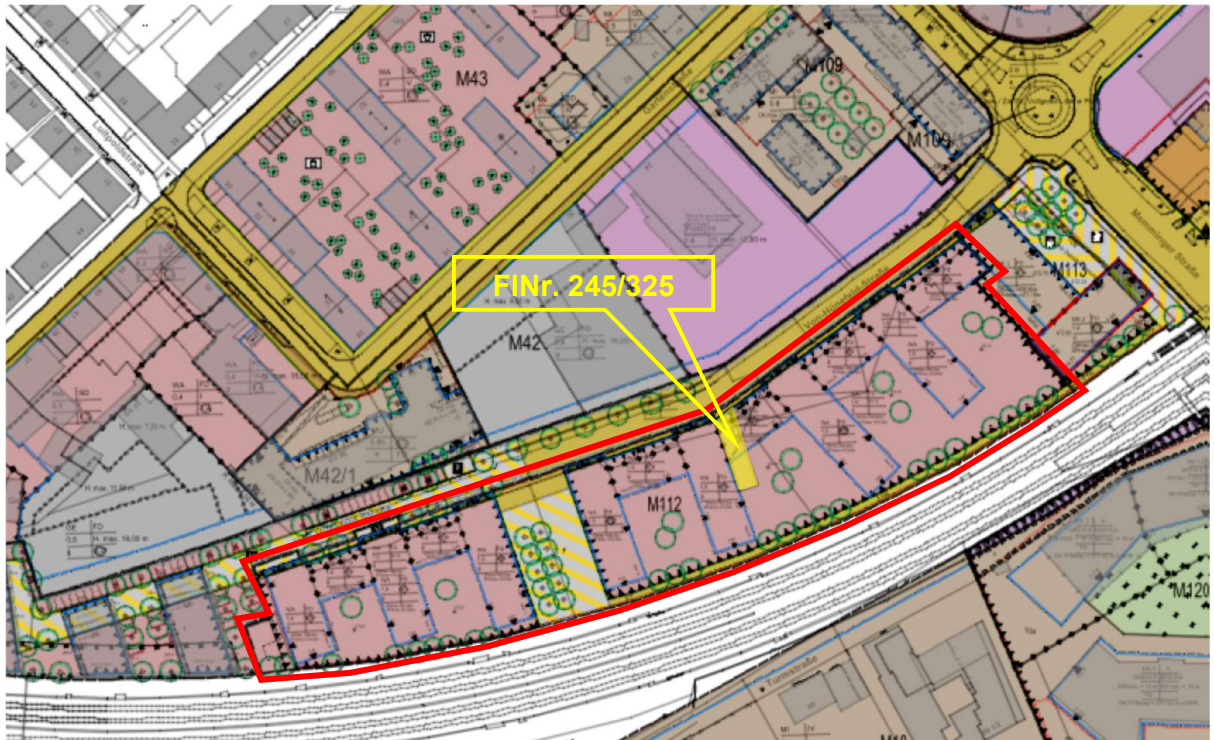


Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an Hauptbahnlinie München - Stuttgart	
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser	
Grundstückszuschnitt	lang gestreckter, schmaler Zuschnitt, b/l = ca. 3,7m /ca. Ø 77,5m	
Grundstücksfläche	Flnr. 245/255	230 m ²
	Flnr. 245/257	31 m ²
	Flnr. 245/319	3 m ²
	Flnr. 245/320	22 m ²
	Gesamtfläche	286 m ²
Oberfläche	eben	
Bebauung	öffentliche Verkehrsanlage	
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen.	
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.	
Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M 108 „Am Philosophenweg“ weist die Fläche der Flurstücke als öffentliche Verkehrsfläche aus	
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.	

4.3.3 Flnr. 245/325

Das Flurstück ist Teil einer größeren, aus mehreren Flurstücken bestehenden Wohnanlage mit 3 Untergeschossen und Wohnblocks mit 7 bis 8 Vollgeschossen (s. Schaubilder S. 32).

Mit dem Flurstück ist das Sondernutzungsrecht an den zu bewertenden, insgesamt 107 Tiefgaragenstellplätzen mit je 2,39/1000 Miteigentumsanteilen verbunden.



rot umrahmt: Bebauungsplan der Wohnanlage

Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an Hauptbahnlinie München - Stuttgart
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser
Grundstückszuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksfläche	169 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	Wohnhausanlage
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Wie die Bauleitung mitteilt, stehen die Untergeschosse im Grundwasser und sind als wasserdichte Wanne ausgebildet.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen

Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M112 „Grüne Höfe - West“ weist das Grundstück als Teil einer Wohnbaufläche WA Allgemeines Wohngebiet aus
Gebietscharakter	Mischgebietscharakter
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.

4.4 Baubeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich jeweils auf die drei Untergeschosse.

4.4.1 Baubeschreibung Bürohausgrundstück auf Flnr. 245/334

Die Bauarbeiten sind seit ca. 2018 im Stillstand.

Umfassungswände	Stahlbeton
Trennwände	Stahlbeton und Kalksandstein
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton
Bau- und Unterhaltungszustand	Rohbau

4.4.2 Beschreibung der Tiefgaragenstellplätze S3 bis S109

Die Tiefgarage ist im Bau befindlich. Der Rohbau ist im Wesentlichen abgeschlossen und der haustechnische Ausbau hat in Teilbereichen begonnen.

Die zu bewertenden Tiefgaragenstellplätze befinden sich im 2. Untergeschoss.

Die Anordnung der Stellplätze ist dem auf den Seiten 33 bis 35 beigefügten Plan der Teilungserklärung zu entnehmen.

Jedes Untergeschoss hat eine eigene Tiefgaragenzufahrt.

Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen von der Von-Hünefeld-Straße.

Die Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

Umfassungswände	Stahlbeton
Trennwände	Stahlbeton
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton
Abfahrtsrampen	Stahlbeton
Bau- und Unterhaltungszustand	Rohbau, mit dem haustechnischen Ausbau teilweise begonnen
Art	Bei den Stellplätzen handelt es sich um Senkrechtparker bzw. nahezu Senkrechtparker.

Einige der Parkplätze weisen aufgrund konstruktiver Gegebenheiten der Tiefgarage, wie Anordnung der Stützen und Wegeführung ein überdurchschnittliches Platzangebot auf. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um die 13 Parkplätze Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108.

Die Parkplätze S25 und S26 entfallen, da an ihrer Stelle eine Fluchttreppenhaus notwendig wird, solange das Bürohaus nicht realisiert ist (s. Seiten 35 u. 36).

4.5 Mietvertragliche Verhältnisse

Mietvertragliche Verhältnisse bestehen auf den Grundstücken nicht.

4.7 Zubehör

Zubehör ist auf den Grundstücken nicht vorhanden.

4.6 Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist noch nicht bestellt.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage innerhalb Neu-Ulms mit kurzer Anbindung zum Regionalbahnhof Neu-Ulm ist als sehr zentrale Lage zu werten.

Bei den bewertungsgegenständlichen Immobilien handelt es sich um

- Ein Baugrundstück für ein Bürohochhaus FlNr. 245/334, dessen jeweiliger Eigentümer ein ausschließliches Nutzungsrecht an 24 Kfz-Stellplätze im 3. Untergeschoss der Tiefgarage der westlich angrenzenden Wohnanlage hat. Eigentümer der Tiefgarage im 3. Untergeschoss ist die Stadt Neu-Ulm.
- 107 Tiefgaragenstellplätze S3 fortlaufend bis S109 im 2. Untergeschoss der Tiefgarage der westlich angrenzenden Wohnanlage, die jeweils eine Teileigentumseinheit darstellen.

Insgesamt $24 + 107 = 131$ Kfz-Stellplätze.

- 4 Flurstücke 245/255, 245/257, 245/319, 245/32, die Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sind

Gemäß notarieller Urkunde URNr. H2969/2018 des Notariats Dr. Munzig ist bei 88 der Tiefgaragenstellplätze im 2. Untergeschoss Nr. S3 bis Nr. S90 eine Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für die Stadt Neu-Ulm eingetragen. Nach Auskunft des Bauamtes handelt es sich hierbei um die Sicherung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Errichtung des Bürohochhauses auf FlNr. 245/334.

Insoweit handelt es sich bei den 88 o.g. Tiefgaragenstellplätzen und dem Grundstück FlNr. 245/334 für das eine Baugenehmigung für ein 13-geschossiges Bürohaus mit insgesamt rund 4000 m² Nutzfläche besteht, um eine wirtschaftliche Einheit.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Verkehrswert jedoch auftragsgemäß entsprechend dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch aufgeteilt.

Die Tiefgarage mit Wohnanlage ist in Bau befindlich. Insoweit können sich hinsichtlich Lage, Größe und Stellplatzanzahl noch Änderungen ergeben. So ist z.B. aufgrund des bisher nicht ausgeführten Bürohauses ein weiteres Treppenhaus in der Tiefgarage anstelle des Treppenhauses im Bürohaus als Fluchtweg und aus Brandschutzgründen erforderlich geworden. Eine entsprechende Tekturplanung wurde beim Bauamt eingereicht, ist jedoch noch nicht genehmigt. Durch den nachträglichen Einbau werden 2 der zu bewertenden Stellplätze Nr. S25 u. S26 (s. Pläne S. 35 u. 36) entfallen.

Für einen Erwerber der Immobilien ist von besonderer Wichtigkeit für seine Kaufpreisüberlegungen zu wissen, dass mit deren Erwerb Forderungen von Seiten der Stadt Neu-Ulm und von Seiten der Wohneigentümergeinschaft-Tiefgarage gegenüber dem jeweiligen Erwerber geltend gemacht werden. (siehe hierzu Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Mütze Korsch GmbH, S. 27 bis 29 des Gutachtens).

Von Seiten der Stadt Ulm ist eine Kalkulation in Auftrag gegeben, um die Forderungen der Stadt Ulm gegenüber einem Erwerber des Bürohausgrundstücks zu quantifizieren. Diese Kalkulation lag bei Abschluss des Gutachtens noch nicht vor.

6.0 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.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Im vorliegenden Fall sind in ausreichender Zahl Vergleichskaufpreise für Tiefgaragenstellplätze verfügbar, um den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert der Tiefgaragenstellplätze wird deshalb nachfolgend im Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Das Bürohausgrundstück ist mit einem noch im Bau befindlichen Bauwerk bebaut.

Der Verkehrswert wird nachfolgend im Sachwertverfahren festgestellt.

6.1 Wertermittlung für das Bürohausgrundstück Flnr. 245/334

Das Bürohausgrundstück ist mit einem noch im Bau befindlichen Bauwerk bebaut.

Der Verkehrswert wird nachfolgend im Sachwertverfahren festgestellt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m²), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst.

Wertermittlungsstichtag:	03.05.2023
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag:	176,4

6.1.1 Bodenwertermittlung Flnr. 245/334

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2022 für Neu-Ulm, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 650,- €/m², einschließlich der Erschließung festgestellt.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Unter Berücksichtigung der innerhalb der Bodenrichtwertzone vergleichsweise sehr hohen Bebauungsdichte wird von mir ein Zuschlag von 50% in Ansatz gebracht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022	650,- €/m ²
zzgl.	
<u>Zuschlag wegen hoher Bebauungsdichte, 50%</u>	<u>325,- €/m²</u>
grundstücksspezifischer Bodenwert	975,- €/m ²

Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

Flnr. 245/334 **977 m² x 975,- €/m² =** **953.000,- € (gerundet)**

6.1.2 Vorläufiger Sachwert des Bürogebäudes auf FlNr. 245/334

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter	Typ 6.2
Ausstattungsstandard	4
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt	1.840,- €/m ²
Bruttogrundfläche überschlägig	
3 Untergeschosse	3 x 20m x 40m = 2.400 m ²

Tabelle 1:

4. Kostenkennwerte für Bürogebäude¹¹⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1040	1685	1900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1175	1840	2090

¹¹⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 6.1 - 6.2 18%

Tabelle 2

3. Beschreibung der Gebäudestandards für Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natureschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrschichtige Glasfassaden; Vorhangsfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiküren
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandöffnungen (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glasteilen, Akustikputz, tlw. Automatiküren, rollstuhlsichere Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag; hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitärerstattung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Der Kostenkennwert für die Untergeschosse wird unter Berücksichtigung des deutlich geringeren Ausbaustandards gegenüber den Obergeschossen um 30% reduziert.

Der bisher noch nicht ausgeführte Bauanteil (Ausbau) des Untergeschosses wird auf 40% geschätzt.

objektspezifischer Kostenkennwert damit:

Kostenkennwert 6.2 Bürohaus **1.840,- €/m²**
abzgl.

geringerer Ausbaustandard der Untergeschosse 30% **/.** **552,- €/m²**
1.288,- €/m²

abzgl.

Fertigstellungsrückstau der Untergeschosse

40% aus 1.288,- € **/.** **515,- €/m²**
objektspezifischer Kostenkennwert **773,- €/m²**

Vorläufiger Sachwert des Bauwerks damit:

3 Untergeschosse des Bürohauses $2.400 \text{ m}^2 \times 773,- \text{ €/m}^2 = 1.855.200,- \text{ €}$

Bezogen auf den Wertermittlungstichtag mit
Index 176,4

ergeben sich Herstellungskosten von $3.272.573,- \text{ €}$

abzüglich Alterswertminderung (linear)

bei 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer

4 Jahre Gebäudealter,

ca. 6 %

$\therefore 196.573,- \text{ €}$

vorläufiger Sachwert des Bürogebäudes

$3.076.000,- \text{ €}$

6.1.3 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

vorläufiger Bodenwert $953.000,- \text{ €}$

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen $3.076.000,- \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks FlNr. 245/334

ohne Berücksichtigung der besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmale

$4.029.000,- \text{ €}$

6.1.4 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden, bestehen bei

wertsteigernd:

- Stellplatzbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks an 24 Tiefgaragenstellplätzen im 3. Untergeschoss der westlich angrenzenden Wohnanlage

wertmindernd

- Forderungen der Stadt Neu-Ulm als Eigentümer des oben genannten 3. Untergeschosses der westlich angrenzenden Wohnanlage an den jeweiligen Eigentümer wegen verauslagter Fertigstellungskosten für die Stellplätze.
- Unwägbarkeiten hinsichtlich des Bauzustands des Rohbaus auf dem Grundstück

Der nachfolgend angegebenen Werte stellen den Zu- bzw. Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale reagieren.

- Zum Stellplatzbenützungsrecht:

Tiefgaragenstellplätze werden nach vorliegenden Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung in Neubauprojekten im Stadtkreis Neu-Ulm für durchschnittlich für 25.500,- € veräußert (s. Vergleichswertermittlung unter Punkt 6.3 des Gutachtens).

Das vorliegende Nutzungsrecht entspricht wirtschaftlichem Eigentum.

Der Gegenwert des Nutzungsrechts an den Tiefgaragenstellplätzen wird damit von mir wie folgt in Ansatz gebracht:

24 Stellplätze x 25.500,- € =	612.000,- €
-------------------------------	-------------

Zuschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	612.000,- €
---	--------------------

- zu den Forderungen der Stadt Neu-Ulm

Die Stadt Neu-Ulm teilt mit, dass aufgrund der Insolvenz des Bauträgers für die Fertigstellung des 3. Untergeschoss, Kosten angefallen sind bzw. noch anfallen werden, um die Stellplätze fertig zu stellen.

Nach Auskunft der Stadt Neu-Ulm wurde eine Kalkulation der Kosten in Auftrag gegeben, die jedoch bei Abschluss des Gutachtens noch nicht vorlag.

Die Forderung der Stadt Ulm an einen Erwerber des Bürohausgrundstücks im Zusammenhang mit den Stellplatznutzungsrechten im 3. Untergeschoss werden deshalb von mir in freier Schätzung in Ansatz gebracht

24 TG-Stellplätze x 10.000,- € =	240.000,- €
----------------------------------	-------------

- Zu den Unwägbarkeiten hinsichtlich Bauzustand

Beim bestehenden Rohbau der 3 Untergeschosse bestehen auf Grund des vergleichsweise langen, ungeschützten Zustands Unwägbarkeiten hinsichtlich seines technischen Zustands.

Ebenso ist nicht auszuschließen, dass aufgrund des hohen Grundwasserstands, das bestehende Bauwerk wegen fehlenden Gewichts aufgeschwemmt wurde.

Zur Prüfung der technischen Tauglichkeit des bestehenden Rohbaus werden Marktteilnehmer Inspektions- und Gutachterkosten mit entsprechenden Folgekosten für Sanierungsmaßnahmen kalkulieren.

Diese Kosten werden nachfolgend von mir in Ansatz gebracht mit 15% vom unter Punkt 6.1.2 ermittelten Zeitwert der baulichen

Anlagen:	3.076.000,- € x 15% =	461.000,- €
----------	-----------------------	-------------

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	701.000,- €
---	--------------------

6.1.5 Sachwertfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors.

Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Baugrundstück mit genehmigter Planung für ein Bürohochhaus, bei dem bisher lediglich 3 Untergeschosse im Rohbau erstellt wurden.

Marktteilnehmer werden sich bei Ihren Kaufpreisüberlegungen an den bisherigen Gestehungskosten orientieren, weshalb von mir kein Marktanpassungsabschlag bzw. Marktanpassungsaufschlag in Ansatz gebracht wird.

6.1.6 Verkehrswert Bürohausgrundstück Flnr. 245/334

Der Verkehrswert für das Grundstück wird damit von mir zum 03.05.2023 wie folgt festgestellt:

Vorläufiger Sachwert Flnr. 245/334		3.587.000,- €
+/-		
Marktanpassungsauf- bzw. schlag, 0 %	+/-	0.000,- €
vorläufiger marktangepasster Wert		4.029.000,- €
+/-		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
wertsteigernd Nutzungsrecht für Stellplätze	+	612.000,- €
wertmindernd		
Forderungen und technische Unwägbarkeiten	./.	701.000,- €
Verkehrswert Flnr. 245/334		3.940.000,- €

6.2 Bodenwertermittlung Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 255/320

Bei den Flurstücken handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche, die der Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Von-Hünefeld-Straße) ausweist.

Grundstücksmarktteilnehmer werden nicht bereit sein für eine öffentliche Verkehrsfläche, die nur als solche genutzt werden kann, einen Preis zu bezahlen.

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche wird von mir der

Verkehrswert der Flurstücke

Nrn . 245/255, 245/257, 245/319, 255/320

mit 0.000,- € festgestellt.

6.3 Wertermittlung für die Tiefgaragenstellplätze Nr. S3 bis fortlaufend S109

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 Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Vergleichskaufpreise sind in ausreichender Zahl verfügbar, um den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm sind nachstehende Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze (Erstverkäufe) für Neu-Ulm registriert.

	Stadtteil	bereinigter Kaufpreis [€] Kaufdatum
1	Ludwigsfeld	31.800 I/2022
2	Stadtmitte	28.500 II/2021
3	Stadtmitte	19.500 I/2022
4	Stadtmitte	22.000 III/2022

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätze in Neu-Ulm liegen nach vorliegendem Auszug aus der Kaufpreissammlung zwischen 19.500,- € und 31.800,- €.

Die Kaufpreise liegen zeitnah zurück. Eine Anpassung an heutige Preisverhältnisse ist nicht erforderlich.

Arithmetisches Mittel der 4 Werte $101.800,- \text{ €} / 4 = 25.450,- \text{ €/m}^2$

Nach sachverständigem Ermessen wird von mir in Ansatz gebracht:

vorläufiger Vergleichswert je TG-Stellplatz von 25.500,- €

Für die TG-Stellplätze Nr. S24, S31, S43, S44
S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108

wird zum vorläufigen Vergleichspreis ein Zuschlag von 20%
vorgenommen wegen überdurchschnittlichem
Raumangebot (zusätzliche Abstellfläche im Anschluss
an jeweiligen Stellplatz, s. Plan S. 33 u. 35)

vorläufiger Vergleichswert	25.500,- €
----------------------------	------------

zzql.

20% wegen überdurchschnittlichem Raumangebot	+	5.100,- €
--	---	-----------

vorläufiger Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90.

S91, S96, S97, S98, S99, S108	je	30.600,- €
--------------------------------------	-----------	-------------------

Die TG-Stellplätze S25 und S26 entfallen wegen des Baus des Fluchttreppenhauses.

Der Rückbau des Fluchttreppenhauses ist nach Fertigstellung des Bürohauses zwar denkbar und die Stellplätze wären damit wieder verfügbar.

Da jedoch hierbei Unwägbarkeiten bestehen und mit anteiligen Rückbaukosten zu rechnen wäre, ist davon auszugehen, dass Marktteilnehmer nicht bereit sind einen Preis für die verlorenen gegangenen Stellplätze zu bezahlen.

vorläufiger Verkehrswert der Stellplätze Nr. S25, S26 je 0.000,- €

Die übrigen Stellplätze sind von ihrer Qualität als durchschnittlich zu beurteilen, weshalb von mir der vorläufige, durchschnittliche Vergleichswert für angemessen erachtet wird.

**vorläufiger Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

je **25.500,- €**

6.3.1 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden, bestehen bei

wertmindernd

- Forderungen der WEG-Tiefgarage an den jeweiligen Eigentümer wegen verauslagter Fertigstellungskosten für die bewertungsgegenständlichen TG-Stellplätze.

Laut Schreiben (s. Seite 27 bis 29) der rechtlichen Vertretung der WEG-Tiefgarage entfallen auf die 107 TG-Stellplätze eine Forderung von rund 1,95 Mio. € netto. 2 von 107 Stellplätzen entfallen wegen des Baus des Fluchttreppenhauses (s. Seiten 35 u. 36).

Der nachfolgend angegebene Wert stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf dieses besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal reagieren.

Abschlag je Stellplatz: 1.950.000,- € / 105 TG-Stp. = 19.000,- € (gerundet)

6.3.2 Verkehrswerte der Tiefgaragenstellplätze

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden von mir

die Verkehrswerte zum 03.05.2023 wie folgt festgestellt:

vorläufiger Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	je 30.600,- €
abzgl.	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Forderungen)	je ./. 19.000,- €
--	--------------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	13 Stellplätze	je 11.600,- €
---	-----------------------	----------------------

**vorläufiger Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

je 25.500,- €

abzgl.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(Forderungen)

je ./. 19.000,- €

**Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

92 Stellplätze je 6.500,- €

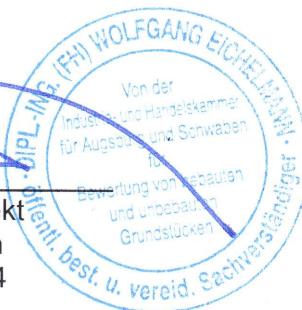
Verkehrswert Stellplätze

Nr. S25 und S 26

2 Stellplätze je 0.000,- €

Günzburg, den 27.06.2023

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



Anlagen : Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei wegen Forderung
Ortsplan
Lageplan
Schaubilder der Anlage
2. Untergeschoss des Teilungsplans der Tiefgarage
Fotos

MÜTZE KORSCH
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT MBH



Per E-Mail: postbox@wolfgang-eichelmann.de

Herrn
Dipl.-Ing. Wolfgang Eichelmann
Rudolfstraße 2
89077 Ulm

28. April 2023

CC:
volker.danckelmann@schneidergeiwitz.de

Unser Zeichen: MO 227-20
(590554 MO/nc)
Dr. Matthias Orlowski
Sekretariat: Nadine Langemann
Telefon: 0211 / 8 82 92 - 351
Telefax: 0211 / 8 82 92 - 368
E-Mail: orlowski@mkrg.com

Projekt Südstadtbogen, Neu-Ulm
Ihre E-Mail vom 19. April 2023 an Herrn Schmezer / Albrings + Müller AG
Kostenschätzung für die Fertigstellung der WEG-Tiefgaragenstellplätze

Sehr geehrter Herr Eichelmann,

in der vorbezeichneten Angelegenheit hat uns Herr Schmezer Ihre vorgenannte E-Mail zur Kenntnisnahme zugesandt, und wir nehmen hierzu in unserer Eigenschaft als „juristisches Sprachrohr“ der

[REDACTED]

1.

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

Mütze Korsch Rechtsanwalts-gesellschaft mbH | Trinkausstraße 7 | 40213 Düsseldorf | Tel +49 211 88292-9 | Fax +49 211 88292-6 | www.mkrg.com
Geschäftsführer: Dr. Michael Mütze | Hans Stefan Korsch | Thomas Kerkhoff | Dr. Helmut Schnädter
Sitz: Düsseldorf | Amtsgericht Düsseldorf | HRB 50067 | St.-Nr. 5133 / 5853 / 0907 | USt-Ident.-Nr. DE 814008535
Commerzbank Düsseldorf | Kto. 15 00 123 00 | BLZ 300 400 00 | IBAN: DE58 3004 0000 0150 0123 00 | BIC: COBADEFFXXX
Deutsche Bank Düsseldorf | Kto. 10 88 160 00 | BLZ 300 700 10 | IBAN: DE28 3007 0010 0108 8160 | BIC: DEUTDEDD
National-Bank Düsseldorf | Kto. 60 29 752 | BLZ 360 200 30 | IBAN: DE81 3602 0030 0006 0297 52 | BIC: NBAGDE3D



3. Unabhängig von einer rechtlichen Bewertung der Angelegenheit dürfte es nachvollziehbar sein, dass die [REDACTED] weder bereit, noch rechtlich in der Lage sind, für einen „Dritten“ einen Betrag von nahezu EUR 1,95 Mio. an prognostizierten und damit noch nicht einmal feststehenden Ausbaukosten für die WEG-Tiefgarage zu übernehmen, ohne dass hierfür eine entsprechende Gegenleistung erfolgt.
4. Auch wenn es unter Berücksichtigung des Gebotes wirtschaftlicher Fairness eine Selbstverständlichkeit sein dürfte, dass das Projektgrundstück für Haus 1 bzw. ein Erwerber desselben die auf ihn entfallenden Kosten für die Fertigstellung der WEG-Tiefgarage zu tragen hat, stellt sich auch die Rechtslage nach Auffassung der Investoren [REDACTED] so dar, dass ein Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren künftig diese Kosten zu tragen haben wird.
5. Den Investoren [REDACTED] ist hierbei grundsätzlich bewusst, dass der Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren zunächst eine rechtliche Zäsur für das ersteigerte Grundstück bedeutet, da alle dinglichen Rechte, die in das sogenannte geringste Gebot fallen, mit der Zuschlagserteilung erlöschen.

Mit anderen Worten: Gemäß § 56 Satz 2 ZVG gebühren dem Ersteher nicht nur die Nutzungen, sondern er trägt „von dem Zuschlag an“ auch alle Lasten. Zu diesen Lasten eines Grundstücks gehören öffentliche Grundstückslasten, auf dem Grundstück lastende Steuern und Abgaben, die mit dem Grundstück zusammenhängenden Versicherungen sowie die **Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**, insbesondere der Verwaltung des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums (Böttcher, ZVG, 7. Auflage 2022, § 56 Rn. 7 bis 11).

Dies bedeutet für die Mitglieder der Teileigentümergeinschaft, dass ein Ersteher des WEG-Tiefgaragengrundstückes F verpflichtet ist, nach dem Zuschlag fällig werdende Hausgelder an die Gemeinschaft zu zahlen. Umgekehrt ist es aber so, dass vor Zuschlagserteilung fällig werdende Hausgelder grundsätzlich **nicht** an einen Ersteher weiterbelastet werden können.

6. Die aktuelle Beschlusslage der Eigentümergeinschaft ist allerdings die, dass die Eigentümergeinschaft mit Beschluss vom 29. Dezember 2022 die Miteigentümer [REDACTED] beauftragt hatte, für die Gemeinschaft bestimmte (insbesondere Planungs- und Bau-)Verträge abzuschließen und selbige **anschließend** gegenüber der Gemeinschaft abzurechnen.



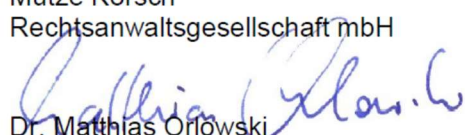
Da die Teileigentümergeinschaft derzeit über keine eigenen finanziellen Mittel verfügt, tragen [REDACTED] die Kosten zunächst im Verhältnis zu den Planungsbüros und den ausführenden Unternehmen, sind dann aber zu einem späteren Zeitpunkt gegenüber der Teileigentümergeinschaft nach § 670 BGB zur Abrechnung berechtigt und können somit – was letztlich eine Selbstverständlichkeit sein sollte – Ersatz der notwendigen Aufwendungen verlangen.

7. Selbst dann aber, wenn Erstattungsansprüche der Teileigentümerinnen [REDACTED] [REDACTED] möglicherweise bereits vor Zuschlagserteilung gegenüber der Gemeinschaft der Teileigentümer fällig werden sollten, würde ein Zahlungsanspruch gegenüber sämtlichen Teileigentümern – also auch gegenüber einem Ersteher von Haus 1 – erst dann entstehen, wenn die Gemeinschaft der Teileigentümer eine entsprechende Sonderumlage beschließt, wobei eine derartige Beschlussfassung erst nach einer Zuschlagserteilung an einen Dritten im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgen wird. Mit anderen Worten: Der Zahlungsanspruch der WEG gegenüber einem Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren wird erst nach Zuschlagserteilung zur Zahlung fällig und ist daher nicht nach § 56 Satz 2 ZVG privilegiert.
8. Die Teileigentümerinnen [REDACTED] haben über die aktuelle Beschlusslage daher sichergestellt, dass ein etwaiger Ersteher gemäß § 56 Satz 2 ZVG für die auf ihn entfallende Sonderumlage vollumfänglich haftet. Unabhängig davon, wann ein Ersteher das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt, ist damit auch in rechtlicher Hinsicht sichergestellt, dass der Ersteher die Kosten für die Fertigstellung der WEG-Tiefgarage anteilig trägt, die ihm durch den heute bereits veranlassten Ausbau durch die Investoren [REDACTED] zugutekommt.

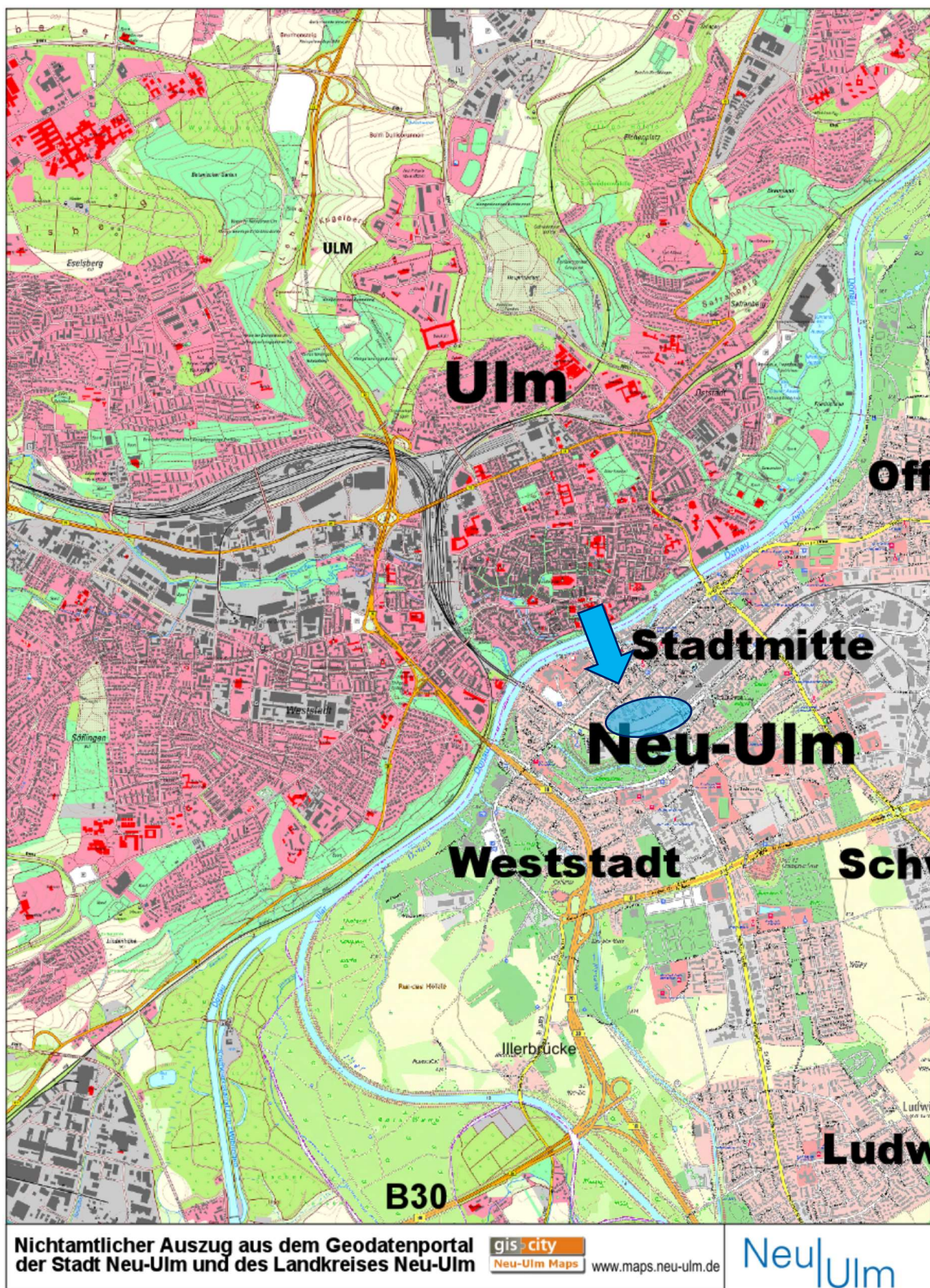
Sofern Ihrerseits oder aber auch seitens der Sparkasse Neu-Ulm - Illertissen Gesprächsbedarf besteht, kommen Sie bitte auf uns zu. Die kurzfristige Vereinbarung eines Besprechungstermins ist selbstverständlich möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Mütze Korsch
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

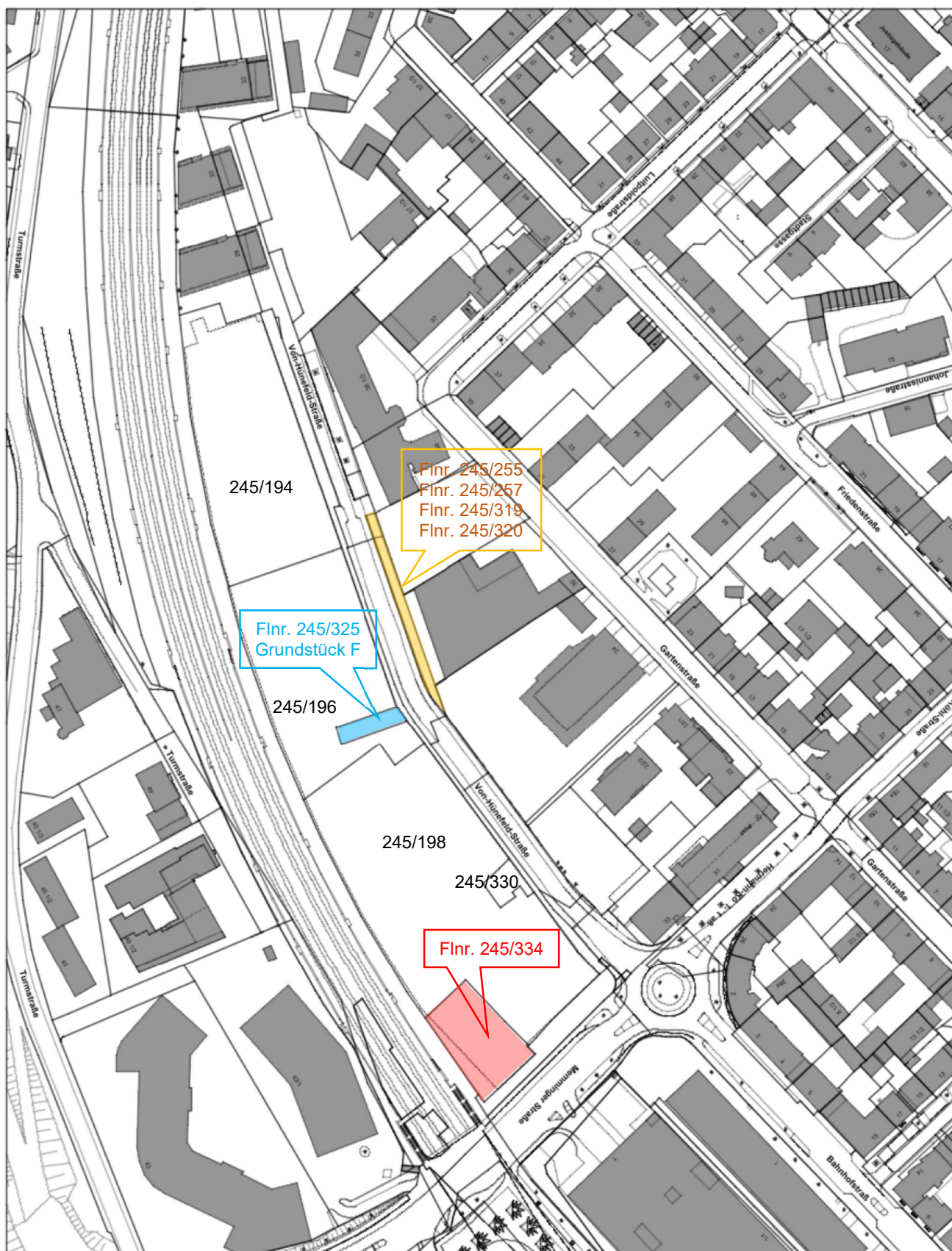

Dr. Matthias Orłowski
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Ortsplan



Pfeil: Lage des zu bewertenden Objekts

Lageplan mit Flurstücksgrenzen



**Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal
der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm**

gis-city
Neu-Ulm Maps

www.maps.neu-ulm.de

Datum:
23.06.2023

Maßstab:
1:2000

Gemarkung:
Neu-Ulm

Nur für den privaten Gebrauch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de
Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.



Neu|Ulm
Stadt Neu-Ulm

NU | Landkreis
Neu-Ulm

Schaubild von Süden

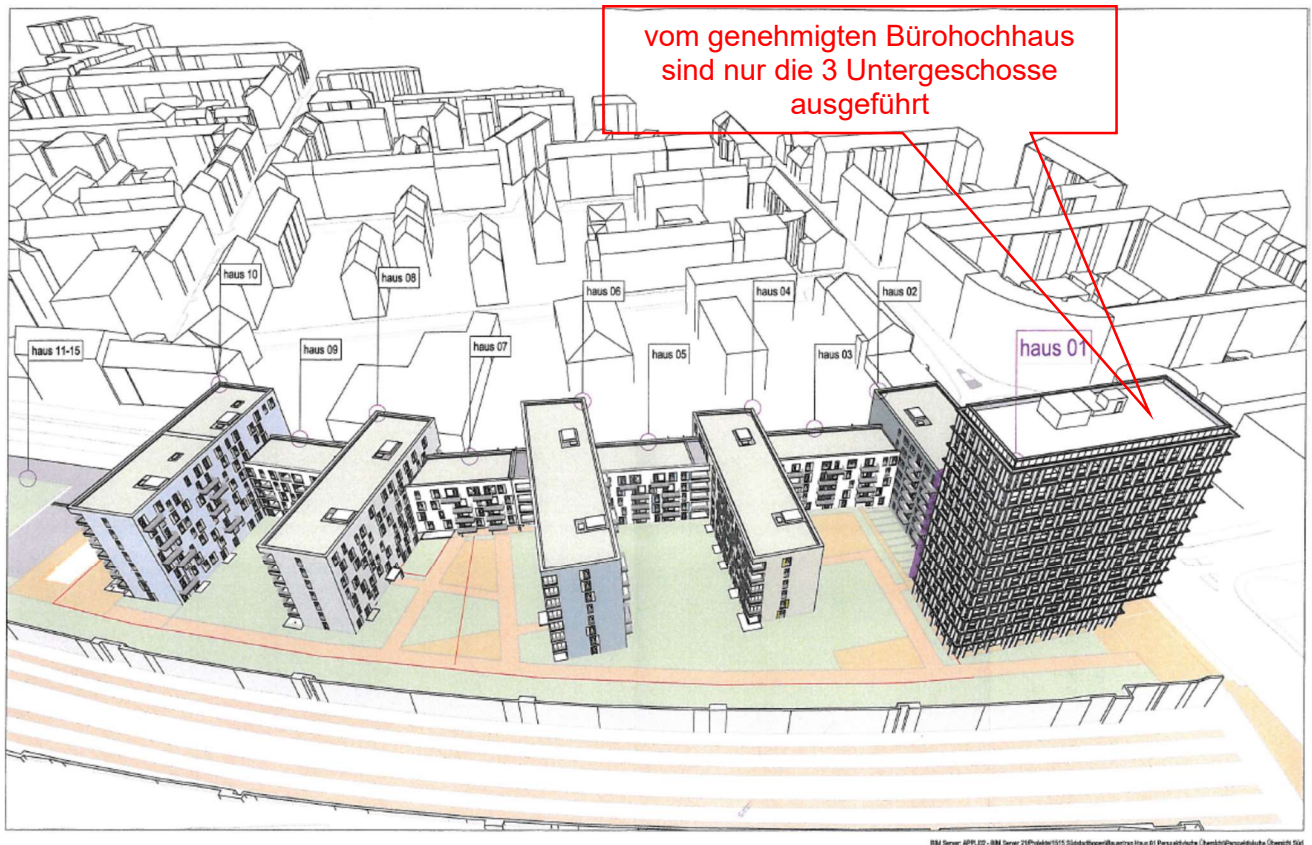
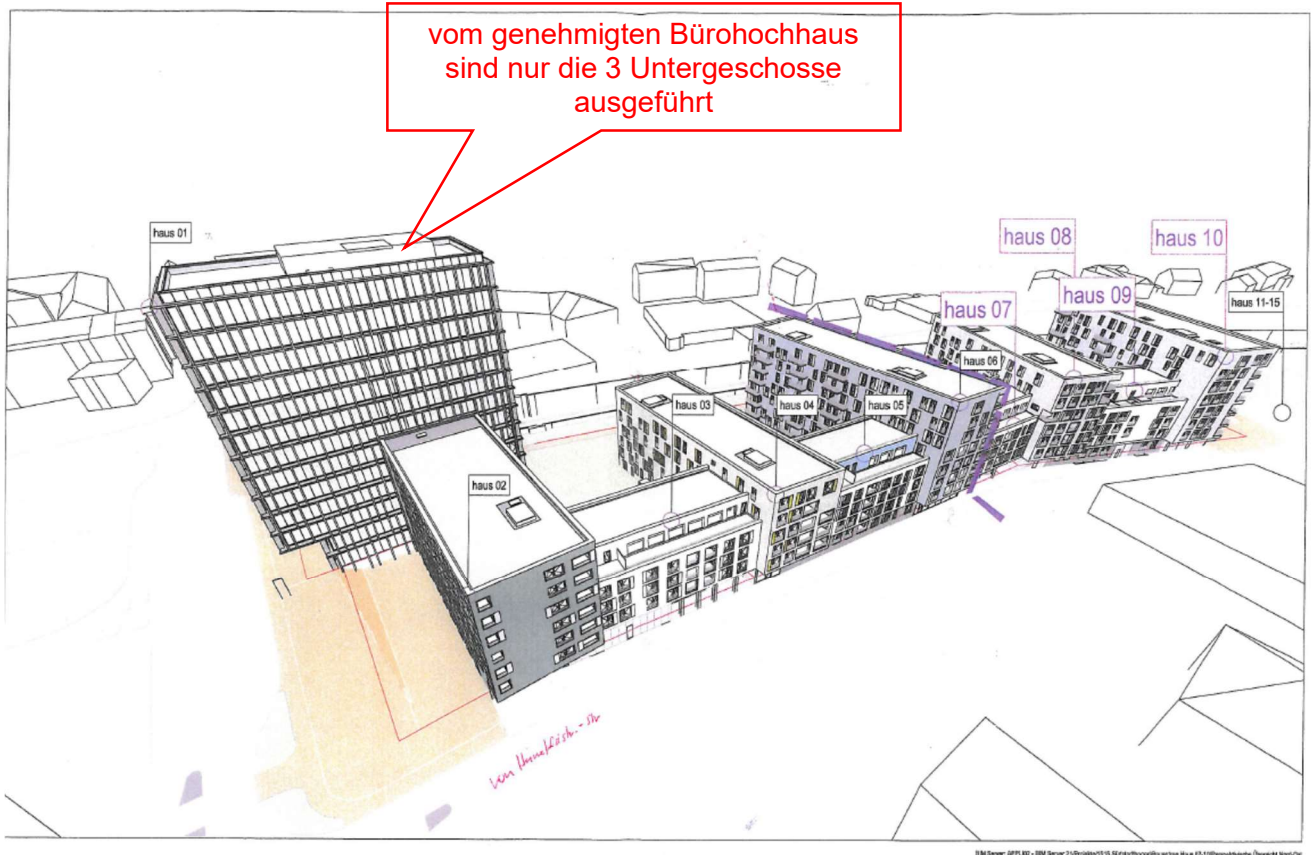


Schaubild von Norden



2. Untergeschoss der Wohnanlage auf Flnrn. 245/194, 245/196, 245/198



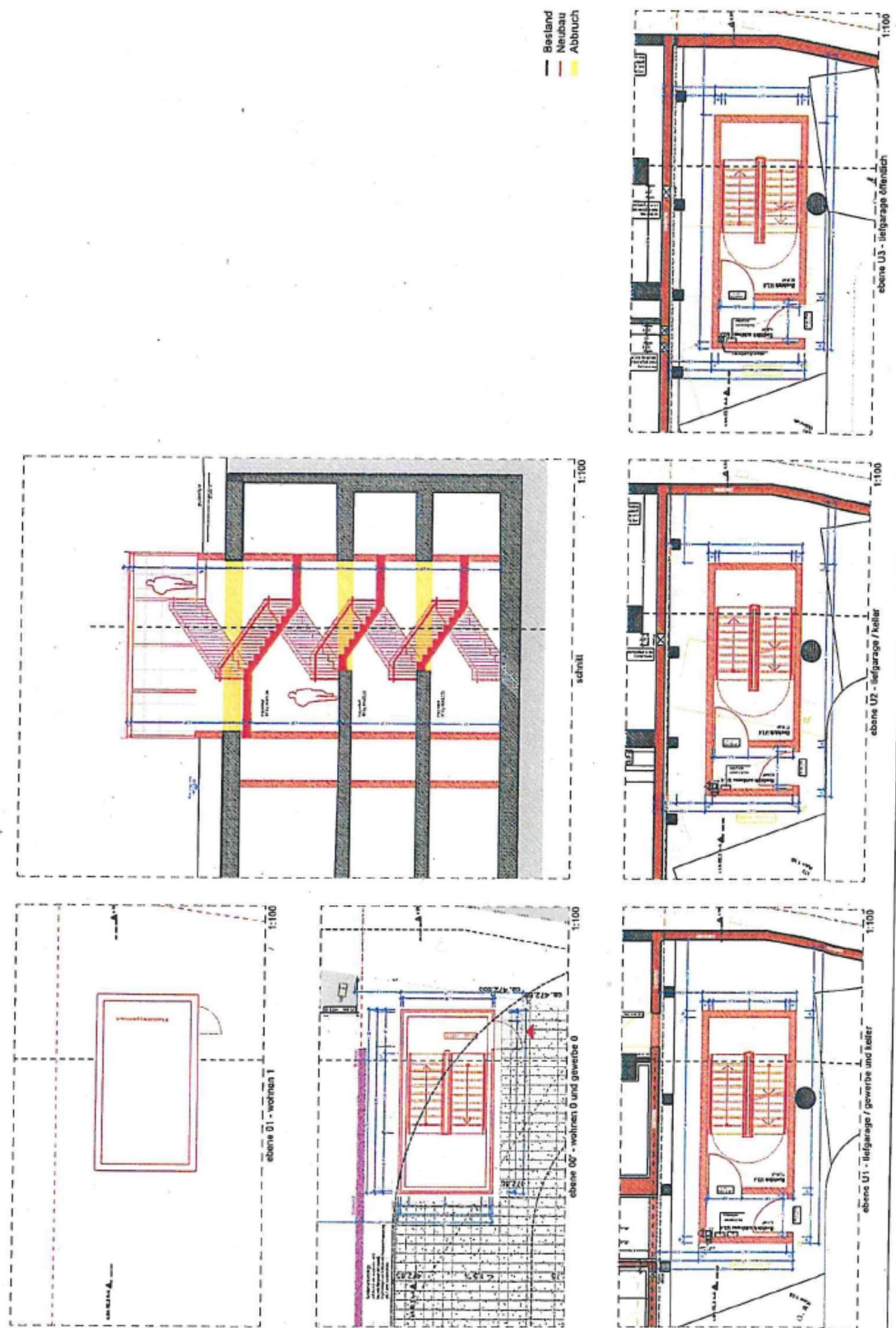
2. Untergeschoss,
blau markiert: zu bewertende Tiefgaragenstellplätze Nr. S78 bis S108



**2. Untergeschoss,
Bereich ohne zu bewertende Tiefgaragenstellplätze**



**bisher nicht genehmigter Tekturplan zum Einbau eines
Fluchttreppenhauses in die Tiefgarage**



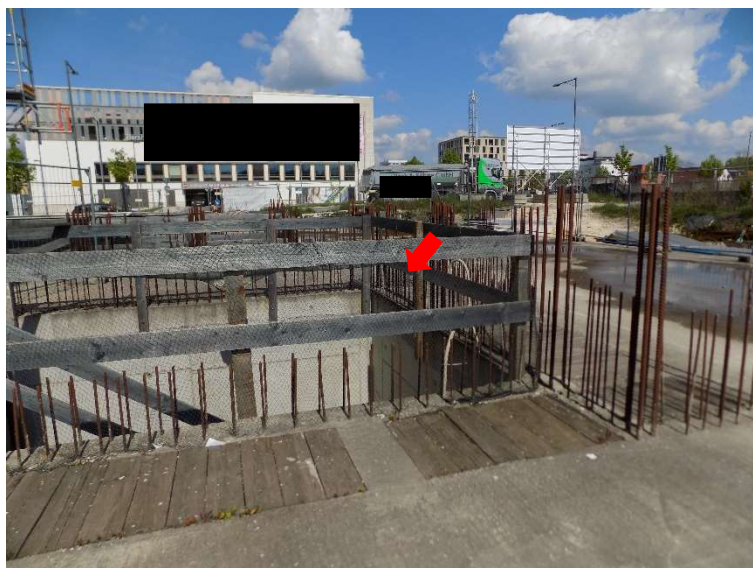
Fotos vom Ortstermin am 03.05.2023



Pfeil: Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 von Nordosten,
Bau derzeit eingestellt



Pfeil: Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 von Osten
im Hintergrund: Wohnanlage mit Tiefgarage im Bau befindlich



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, Blickrichtung Osten,
Pfeil: Treppenhaus



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, Pfeil: Treppenhaus



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 1. Untergeschoss



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 2. Untergeschoss
Bauwerksfuge zur anschließenden Tiefgarage



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 2. Untergeschoss



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss
Bauwerksfuge zur anschließenden Tiefgarage;
Pfeil: Dichtungsprofil stark aufgebläht durch hohen Grundwasserdruck



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss;
vermutlich angesammeltes Regenwasser



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss;
vermutlich angesammeltes Regenwasser im Aufzugsschacht



Tiefgarage im Bau: 3. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 3. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage im Bau: Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss

WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



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

Verkehrswertgutachten

über die Grundstücke in 89231 Neu-Ulm,
Memminger Straße 2, Flnr. 245/334, Blatt 26338
und Verkehrsfläche
Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 245,320, Blatt 26343

sowie
über die Miteigentumsanteile an dem Grundstück in 89231 Neu-Ulm,
Nähe Von-Hünefeld-Straße,
Flnr. 245/325, Gemarkung Neu-Ulm
Grundstücksgröße 169 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an den

Tiefgaragenstellplätzen Nr.S3 fortlaufend bis Nr. S109 (insgesamt 107 Stellplätze)
Blatt 26446 fortlaufend bis Blatt 26552,

alle eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm

Verkehrswert	Grundstück Flnr. 245/334	3.940.000,- €
---------------------	---------------------------------	----------------------

Verkehrswert	Grundstück Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 245,320	0.000,- €
---------------------	---	------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze			
Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	13 Stellplätze	je	11.600,- €

Verkehrswert der TG-Stellplätze S25, S26	2 Stellplätze	je	0.000,- €
---	----------------------	-----------	------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze S3 bis S109 mit Ausnahme			
Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108, S25, S26	92 Stellplätze	je	6.500,- €

Wertermittlungstichtag	03.05.2023	(entspricht dem Qualitätstichtag)
-------------------------------	-------------------	--

Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 / 201 31 13
------------------	--

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

Zweck der Wertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 2K 32/22
---------------------------------	--

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung der Verkehrswerte nach § 194 BauGB (Marktwert) für den im Deckblatt beschriebenen Grundbesitz.

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

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
-------------	--

Grundbuch und
Teilungserklärung

Einsicht des Verfassers am 14.03.2023

meine Ortsbesichtigung am 27.10.2022 und am 03.05.2023
im Beisein von Herrn [REDACTED] Bauleiter

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.

Bodenrichtwerte
und
Preise
aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

Gesetze und Verordnungen in der jeweils neuesten Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGb
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 03.05.2023.

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26338

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	245/334	Gebäude- und Freifläche, Memminger-Straße 2	977 m²

Zusatz zu lfd.Nr. 1:

- 2/zu 1 Überbau- und Rigolenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 3/zu 1 Anbaurecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 4/zu 1 Fluchtwegmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/ 198,
- 5/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 6/zu 1 Rauchdruckanlagen-u.Leitungsrecht a.d.GS FIST 245/198,
- 7/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 8/zu 1 Leitungsrecht Hausanschluss u.Entwässerung a.d.GS FIST. 245/198,
- 9/zu 1 Brandmeldeanlage-u.Brandmeldezentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245 /198,
- 10/zu 1 Geh- u. Fahrtrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt u.Rettungsgasse a.d. GS FIST. 245/198,
- 11/zu 1 Fahrradständer- u. -sammelplatzmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 12/zu 1 Rententionsflächenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 13/zu 1 Abgasrohrmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 14/ zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d. GS FIST. 245/196,
- 15/zu1 Leitungsrecht a.d GS FIST. 245/196,
- 16/zu1 Geh- u.Fahrtrecht Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt u. Rettungsgasse a.d.GS FIST.245/196,
- 17/zu 1 Rententionsflächenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/196,
- 18/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht a.d.GS FIST 245/194 ,
- 19/zu 1 Leitungsrecht a.d GS FIST.245/194,
- 20/zu 1 Anbaurecht -Stellage- a.d.GS FIST 235/325,
- 21/zu 1 Anbaurecht a.d. GS FIST. 245/325, 22/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST.245/325,
- 23/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST. 245/325,
- 24/zu 1 Brandmeldeanlage- u. Brandzentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/325,
- 25/zu 1 Betretungsrecht z.Kontrollzwecken a.d. GS FIST.245/325,
- 26/zu 1 Mitbenutzungsrecht Notstromanlage a. d.GS FIST. 245/325,
- 27/zu1 Anbaurecht a.d.GS FIST. 245/330,
- 28/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/ 330,
- 29/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST.24 5/330,
- 30/zu 1 Brandmeldeanlage-u.Brandzentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 24 5/330,
- 31/zu 1 Mitbenutzungsrecht Sprinkleranlage-u.Sprinklerbecken a.d.GS FIST.245/330,
- 32/zu 1 Betretungsrecht z.Kontrollzw. a.d.FIST.245/330

3.1.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.1.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.1.4 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

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26343

3.2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	245/255	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	230 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	31 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	3 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	22 m ²

3.2.2 Erste Abteilung Eigentümer

3.2.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.2.4 Dritte Abteilung

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

3.3 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blätter
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26446 fortlaufend bis 26552

3.3.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3 bis 109	Neu-Ulm	245/325	Gebäude- und Freifläche, Nähe Von-Hünefeld-Straße	169 m ²

jeweils

2,39/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. S3 fortlaufend bis S109 bezeichnet

Zusatz zu lfd. Nr. 3-109:

- 2/zu 1 Wandversprungsüberbaurecht und Verzicht auf Überbaurente an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 3/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 4/zu 1 Fluchttreppenhausmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 5/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 6/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 7/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandzentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 8/zu 1 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 9/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 10/zu 1 Fluchttreppenhausmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 11/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 12/zu 1 Mitbenutzungsrecht Technikraum für Heizung/Sanitär an dem Grundstück FlSt. 245/198,

- 13/zu 1 Verteilungsraummitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 14/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal- sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 15/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 16/zu 1 Schmutzwasserleitungsmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 17/zu 1 Mitbenutzungsrecht Trockenlöschleitung- und Zapfstellen an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 18/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandmeldezentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 19/zu 1 Geh- und Fahrrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt und Rettungsgasse an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 20/zu 1 Abgasrohrmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 21/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 22/zu 1 Anbaurecht TG-Tor an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 23/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 24/zu 1 Mitbenutzungsrecht Technikraum für Heizung/Sanitär an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 25/zu 1 Verteilungsraummitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 26/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal- sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 27/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 28/zu 1 Schmutzwasserleitungsmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 29/zu 1 Hebeanlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 30/zu 1 Mitbenutzungsrecht Trockenlöschleitung- und Zapfstellen an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 31/zu 1 Geh- und Fahrrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt und Rettungsgasse an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 32/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 33/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 34/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 35/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 36/zu 1 Schmutzwasserleitungsbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 37/zu 1 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 38/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 39/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 40/zu 1 Mitbenutzungsrecht Elektroraum an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 41/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 42/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandzentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 43/zu 1 Mitbenutzungsrecht Sprinkleranlage- und Sprinklerbecken an dem Grundstück FIST. 245/330,

- 44/zu 1 Bretretungsrecht zu Kontrollzwecken an dem Grundstück FIST.

3.3.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.3.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.3.4 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 Eigenschaften des Grundstücks, soweit nichts anderes vermerkt, zu beiden Bewertungsstichtagen dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Neu-Ulm
Stadtteil	Mitte
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 ist die Kreisstadt des Landkreises Neu-Ulm mit Landratsamt und sonstigen Verwaltungseinrichtungen.

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.

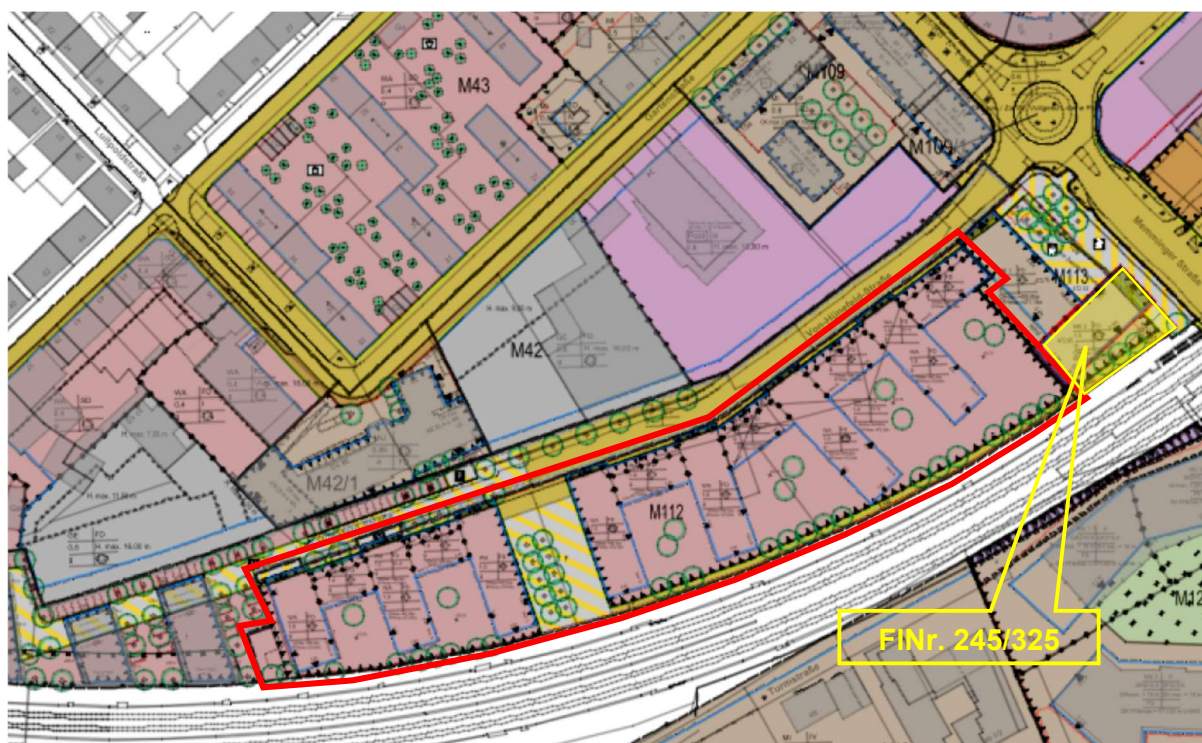
In Neu-Ulm sind ca. 63.000 Einwohner wohnhaft.

4.3 Beschreibung der Grundstücke

4.3.1 FlNr. 245/334

Auf dem Flurstück ist ein Bürohochhaus mit 13 Vollgeschossen mit insgesamt rund 4000 m² Bürofläche genehmigt. Die Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 08.02.2023 bis zum 20.09.2024 verlängert.

Die für die Genehmigung der Büronutzung erforderlichen 86 Stellplätze sind im 2. Untergeschoss der südlich angrenzenden Wohnanlage (unten rot umrahmt) nachgewiesen und Teil der bewertungsgegenständlichen Stellplätze Nr. S3 bis S109.



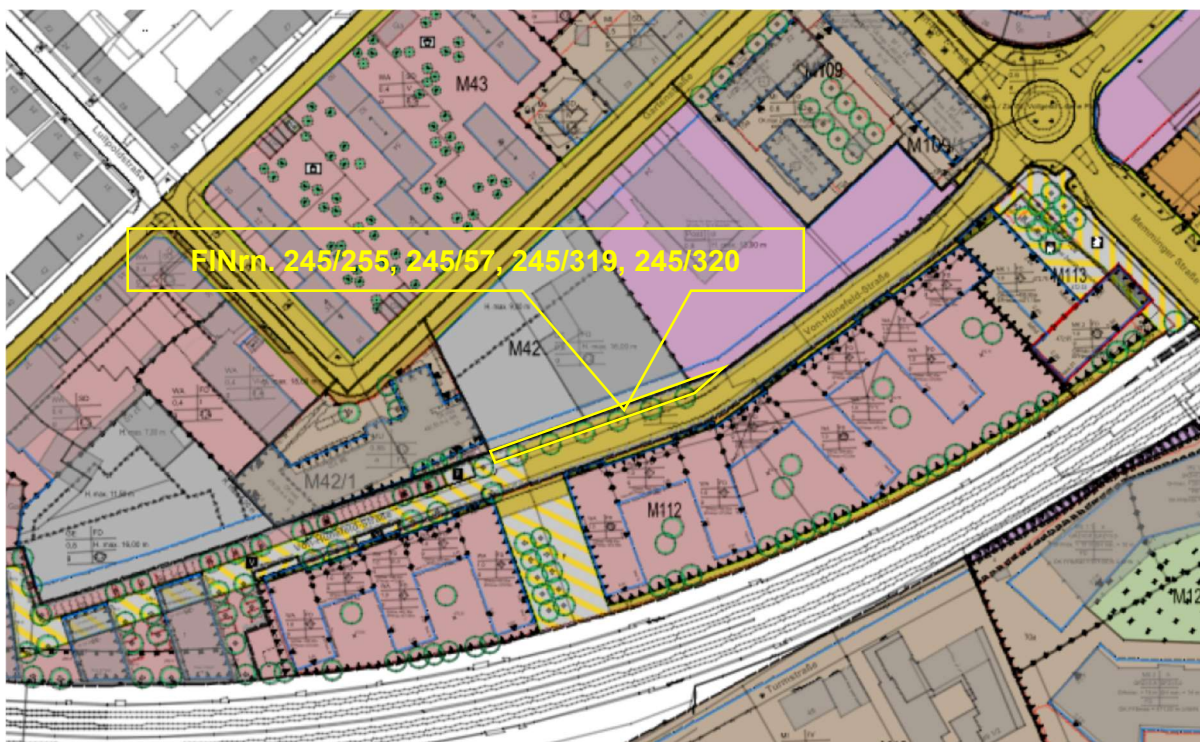
Bebauungsplan zum Bürohaus auf FlNr. 245/325 und zur Wohnanlage (rot umrahmt)

Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an der Hauptbahnlinie München - Stuttgart
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt, b/l = Ø 25m / 40m
Grundstücksfläche	977 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	3 Untergeschosse im Rohbau
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Wie die Bauleitung mitteilt, stehen die Untergeschosse im Grundwasser und sind als wasserdichte Wanne ausgebildet.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.

Erschließung	voll erschlossen
Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M113 „Grüne Höfe - Ost“ weist das Grundstück als Kerngebiet MK aus Es ist eine Bebauung mit 13 Vollgeschossen vorgeschrieben.
Gebietscharakter	Mischgebietscharakter
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.
Grundstücksbezogene Rechte	Stellplatzbenützungsrecht an 24 Tiefgaragenstellplätzen im 3.Untergeschoss der westlich angrenzenden Tiefgarage der Stadt Neu-Ulm

4.3.2 Flnrn. 245/255, 245/257, 245/3197, 245/320

Die Flurstücke grenzen aneinander und sind Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die Gesamtfläche der 4 Flurstücke.

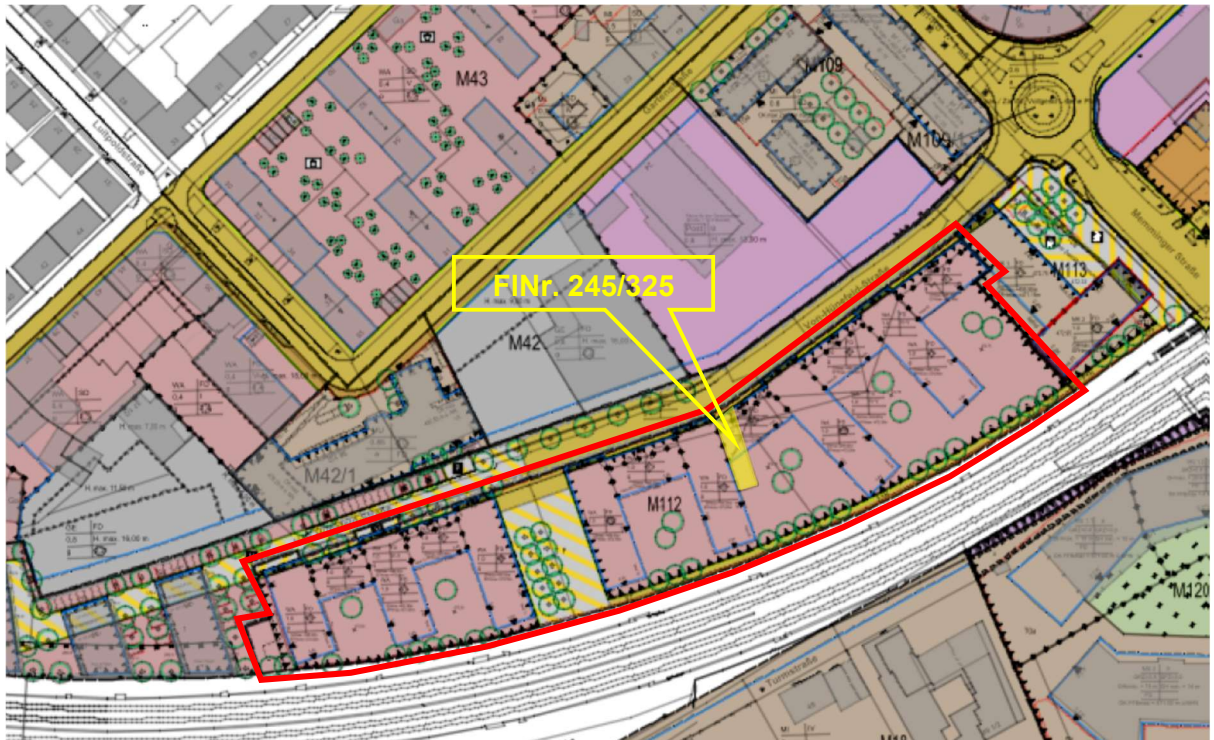


Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an Hauptbahnlinie München - Stuttgart	
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser	
Grundstückszuschnitt	lang gestreckter, schmaler Zuschnitt, b/l = ca. 3,7m /ca. Ø 77,5m	
Grundstücksfläche	Flnr. 245/255	230 m ²
	Flnr. 245/257	31 m ²
	Flnr. 245/319	3 m ²
	Flnr. 245/320	22 m ²
	Gesamtfläche	286 m ²
Oberfläche	eben	
Bebauung	öffentliche Verkehrsanlage	
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen.	
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.	
Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M 108 „Am Philosophenweg“ weist die Fläche der Flurstücke als öffentliche Verkehrsfläche aus	
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.	

4.3.3 Flnr. 245/325

Das Flurstück ist Teil einer größeren, aus mehreren Flurstücken bestehenden Wohnanlage mit 3 Untergeschossen und Wohnblocks mit 7 bis 8 Vollgeschossen (s. Schaubilder S. 32).

Mit dem Flurstück ist das Sondernutzungsrecht an den zu bewertenden, insgesamt 107 Tiefgaragenstellplätzen mit je 2,39/1000 Miteigentumsanteilen verbunden.



rot umrahmt: Bebauungsplan der Wohnanlage

Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an Hauptbahnlinie München - Stuttgart
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser
Grundstückszuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksfläche	169 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	Wohnhausanlage
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Wie die Bauleitung mitteilt, stehen die Untergeschosse im Grundwasser und sind als wasserdichte Wanne ausgebildet.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen

Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M112 „Grüne Höfe - West“ weist das Grundstück als Teil einer Wohnbaufläche WA Allgemeines Wohngebiet aus
Gebietscharakter	Mischgebietscharakter
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.

4.4 Baubeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich jeweils auf die drei Untergeschosse.

4.4.1 Baubeschreibung Bürohausgrundstück auf Flnr. 245/334

Die Bauarbeiten sind seit ca. 2018 im Stillstand.

Umfassungswände	Stahlbeton
Trennwände	Stahlbeton und Kalksandstein
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton
Bau- und Unterhaltungszustand	Rohbau

4.4.2 Beschreibung der Tiefgaragenstellplätze S3 bis S109

Die Tiefgarage ist im Bau befindlich. Der Rohbau ist im Wesentlichen abgeschlossen und der haustechnische Ausbau hat in Teilbereichen begonnen.

Die zu bewertenden Tiefgaragenstellplätze befinden sich im 2. Untergeschoss.

Die Anordnung der Stellplätze ist dem auf den Seiten 33 bis 35 beigefügten Plan der Teilungserklärung zu entnehmen.

Jedes Untergeschoss hat eine eigene Tiefgaragenzufahrt.

Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen von der Von-Hünefeld-Straße.

Die Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

Umfassungswände	Stahlbeton
Trennwände	Stahlbeton
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton
Abfahrtsrampen	Stahlbeton
Bau- und Unterhaltungszustand	Rohbau, mit dem haustechnischen Ausbau teilweise begonnen
Art	Bei den Stellplätzen handelt es sich um Senkrechtparker bzw. nahezu Senkrechtparker.

Einige der Parkplätze weisen aufgrund konstruktiver Gegebenheiten der Tiefgarage, wie Anordnung der Stützen und Wegeführung ein überdurchschnittliches Platzangebot auf. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um die 13 Parkplätze Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108.

Die Parkplätze S25 und S26 entfallen, da an ihrer Stelle eine Fluchttreppenhaus notwendig wird, solange das Bürohaus nicht realisiert ist (s. Seiten 35 u. 36).

4.5 Mietvertragliche Verhältnisse

Mietvertragliche Verhältnisse bestehen auf den Grundstücken nicht.

4.7 Zubehör

Zubehör ist auf den Grundstücken nicht vorhanden.

4.6 Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist noch nicht bestellt.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage innerhalb Neu-Ulms mit kurzer Anbindung zum Regionalbahnhof Neu-Ulm ist als sehr zentrale Lage zu werten.

Bei den bewertungsgegenständlichen Immobilien handelt es sich um

- Ein Baugrundstück für ein Bürohochhaus FlNr. 245/334, dessen jeweiliger Eigentümer ein ausschließliches Nutzungsrecht an 24 Kfz-Stellplätze im 3. Untergeschoss der Tiefgarage der westlich angrenzenden Wohnanlage hat. Eigentümer der Tiefgarage im 3. Untergeschoss ist die Stadt Neu-Ulm.
- 107 Tiefgaragenstellplätze S3 fortlaufend bis S109 im 2. Untergeschoss der Tiefgarage der westlich angrenzenden Wohnanlage, die jeweils eine Teileigentumseinheit darstellen.

Insgesamt $24 + 107 = 131$ Kfz-Stellplätze.

- 4 Flurstücke 245/255, 245/257, 245/319, 245/32, die Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sind

Gemäß notarieller Urkunde URNr. H2969/2018 des Notariats Dr. Munzig ist bei 88 der Tiefgaragenstellplätze im 2. Untergeschoss Nr. S3 bis Nr. S90 eine Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für die Stadt Neu-Ulm eingetragen. Nach Auskunft des Bauamtes handelt es sich hierbei um die Sicherung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Errichtung des Bürohochhauses auf FlNr. 245/334.

Insoweit handelt es sich bei den 88 o.g. Tiefgaragenstellplätzen und dem Grundstück FlNr. 245/334 für das eine Baugenehmigung für ein 13-geschossiges Bürohaus mit insgesamt rund 4000 m² Nutzfläche besteht, um eine wirtschaftliche Einheit.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Verkehrswert jedoch auftragsgemäß entsprechend dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch aufgeteilt.

Die Tiefgarage mit Wohnanlage ist in Bau befindlich. Insoweit können sich hinsichtlich Lage, Größe und Stellplatzanzahl noch Änderungen ergeben. So ist z.B. aufgrund des bisher nicht ausgeführten Bürohauses ein weiteres Treppenhaus in der Tiefgarage anstelle des Treppenhauses im Bürohaus als Fluchtweg und aus Brandschutzgründen erforderlich geworden. Eine entsprechende Tekturplanung wurde beim Bauamt eingereicht, ist jedoch noch nicht genehmigt. Durch den nachträglichen Einbau werden 2 der zu bewertenden Stellplätze Nr. S25 u. S26 (s. Pläne S. 35 u. 36) entfallen.

Für einen Erwerber der Immobilien ist von besonderer Wichtigkeit für seine Kaufpreisüberlegungen zu wissen, dass mit deren Erwerb Forderungen von Seiten der Stadt Neu-Ulm und von Seiten der Wohneigentümergeinschaft-Tiefgarage gegenüber dem jeweiligen Erwerber geltend gemacht werden. (siehe hierzu Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Mütze Korsch GmbH, S. 27 bis 29 des Gutachtens).

Von Seiten der Stadt Ulm ist eine Kalkulation in Auftrag gegeben, um die Forderungen der Stadt Ulm gegenüber einem Erwerber des Bürohausgrundstücks zu quantifizieren. Diese Kalkulation lag bei Abschluss des Gutachtens noch nicht vor.

6.0 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.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Im vorliegenden Fall sind in ausreichender Zahl Vergleichskaufpreise für Tiefgaragenstellplätze verfügbar, um den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert der Tiefgaragenstellplätze wird deshalb nachfolgend im Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Das Bürohausgrundstück ist mit einem noch im Bau befindlichen Bauwerk bebaut.

Der Verkehrswert wird nachfolgend im Sachwertverfahren festgestellt.

6.1 Wertermittlung für das Bürohausgrundstück Flnr. 245/334

Das Bürohausgrundstück ist mit einem noch im Bau befindlichen Bauwerk bebaut.

Der Verkehrswert wird nachfolgend im Sachwertverfahren festgestellt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m²), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst.

Wertermittlungsstichtag:	03.05.2023
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag:	176,4

6.1.1 Bodenwertermittlung Flnr. 245/334

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2022 für Neu-Ulm, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 650,- €/m², einschließlich der Erschließung festgestellt.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Unter Berücksichtigung der innerhalb der Bodenrichtwertzone vergleichsweise sehr hohen Bebauungsdichte wird von mir ein Zuschlag von 50% in Ansatz gebracht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022	650,- €/m ²
zzgl.	
<u>Zuschlag wegen hoher Bebauungsdichte, 50%</u>	<u>325,- €/m²</u>
grundstücksspezifischer Bodenwert	975,- €/m ²

Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

Flnr. 245/334 **977 m² x 975,- €/m² =** **953.000,- € (gerundet)**

6.1.2 Vorläufiger Sachwert des Bürogebäudes auf FlNr. 245/334

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter	Typ 6.2
Ausstattungsstandard	4
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt	1.840,- €/m ²
Bruttogrundfläche überschlägig	
3 Untergeschosse	3 x 20m x 40m = 2.400 m ²

Tabelle 1:

4. Kostenkennwerte für Bürogebäude¹¹⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1040	1685	1900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1175	1840	2090

¹¹⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 6.1 - 6.2 18%

Tabelle 2

3. Beschreibung der Gebäudestandards für Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natureschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrschichtige Glasfassaden; Vorhangsfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiküren
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandöffnungen (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatiküren, rollstuhlsichere Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag; hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenen Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitärerstattung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Der Kostenkennwert für die Untergeschosse wird unter Berücksichtigung des deutlich geringeren Ausbaustandards gegenüber den Obergeschossen um 30% reduziert.

Der bisher noch nicht ausgeführte Bauanteil (Ausbau) des Untergeschosses wird auf 40% geschätzt.

objektspezifischer Kostenkennwert damit:

Kostenkennwert 6.2 Bürohaus **1.840,- €/m²**
abzgl.

geringerer Ausbaustandard der Untergeschosse 30% **/.** **552,- €/m²**
1.288,- €/m²

abzgl.

Fertigstellungsrückstau der Untergeschosse

40% aus 1.288,- € **/.** **515,- €/m²**
objektspezifischer Kostenkennwert **773,- €/m²**

Vorläufiger Sachwert des Bauwerks damit:

3 Untergeschosse des Bürohauses $2.400 \text{ m}^2 \times 773,- \text{ €/m}^2 = 1.855.200,- \text{ €}$

Bezogen auf den Wertermittlungstichtag mit
Index 176,4

ergeben sich Herstellungskosten von $3.272.573,- \text{ €}$

abzüglich Alterswertminderung (linear)

bei 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer

4 Jahre Gebäudealter,

ca. 6 %

$\therefore 196.573,- \text{ €}$

vorläufiger Sachwert des Bürogebäudes

$3.076.000,- \text{ €}$

6.1.3 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

vorläufiger Bodenwert $953.000,- \text{ €}$

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen $3.076.000,- \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks FlNr. 245/334

ohne Berücksichtigung der besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmale

$4.029.000,- \text{ €}$

6.1.4 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden, bestehen bei

wertsteigernd:

- Stellplatzbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks an 24 Tiefgaragenstellplätzen im 3. Untergeschoss der westlich angrenzenden Wohnanlage

wertmindernd

- Forderungen der Stadt Neu-Ulm als Eigentümer des oben genannten 3. Untergeschosses der westlich angrenzenden Wohnanlage an den jeweiligen Eigentümer wegen verauslagter Fertigstellungskosten für die Stellplätze.
- Unwägbarkeiten hinsichtlich des Bauzustands des Rohbaus auf dem Grundstück

Der nachfolgend angegebenen Werte stellen den Zu- bzw. Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale reagieren.

- Zum Stellplatzbenützungsrecht:

Tiefgaragenstellplätze werden nach vorliegenden Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung in Neubauprojekten im Stadtkreis Neu-Ulm für durchschnittlich für 25.500,- € veräußert (s. Vergleichswertermittlung unter Punkt 6.3 des Gutachtens).

Das vorliegende Nutzungsrecht entspricht wirtschaftlichem Eigentum.

Der Gegenwert des Nutzungsrechts an den Tiefgaragenstellplätzen wird damit von mir wie folgt in Ansatz gebracht:

24 Stellplätze x 25.500,- € =	612.000,- €
-------------------------------	-------------

Zuschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	612.000,- €
---	--------------------

- zu den Forderungen der Stadt Neu-Ulm

Die Stadt Neu-Ulm teilt mit, dass aufgrund der Insolvenz des Bauträgers für die Fertigstellung des 3. Untergeschoss, Kosten angefallen sind bzw. noch anfallen werden, um die Stellplätze fertig zu stellen.

Nach Auskunft der Stadt Neu-Ulm wurde eine Kalkulation der Kosten in Auftrag gegeben, die jedoch bei Abschluss des Gutachtens noch nicht vorlag.

Die Forderung der Stadt Ulm an einen Erwerber des Bürohausgrundstücks im Zusammenhang mit den Stellplatznutzungsrechten im 3. Untergeschoss werden deshalb von mir in freier Schätzung in Ansatz gebracht

24 TG-Stellplätze x 10.000,- € =	240.000,- €
----------------------------------	-------------

- Zu den Unwägbarkeiten hinsichtlich Bauzustand

Beim bestehenden Rohbau der 3 Untergeschosse bestehen auf Grund des vergleichsweise langen, ungeschützten Zustands Unwägbarkeiten hinsichtlich seines technischen Zustands.

Ebenso ist nicht auszuschließen, dass aufgrund des hohen Grundwasserstands, das bestehende Bauwerk wegen fehlenden Gewichts aufgeschwemmt wurde.

Zur Prüfung der technischen Tauglichkeit des bestehenden Rohbaus werden Marktteilnehmer Inspektions- und Gutachterkosten mit entsprechenden Folgekosten für Sanierungsmaßnahmen kalkulieren.

Diese Kosten werden nachfolgend von mir in Ansatz gebracht mit 15% vom unter Punkt 6.1.2 ermittelten Zeitwert der baulichen

Anlagen:	3.076.000,- € x 15% =	461.000,- €
----------	-----------------------	-------------

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	701.000,- €
---	--------------------

6.1.5 Sachwertfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors.

Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Baugrundstück mit genehmigter Planung für ein Bürohochhaus, bei dem bisher lediglich 3 Untergeschosse im Rohbau erstellt wurden.

Marktteilnehmer werden sich bei Ihren Kaufpreisüberlegungen an den bisherigen Gestehungskosten orientieren, weshalb von mir kein Marktanpassungsabschlag bzw. Marktanpassungsaufschlag in Ansatz gebracht wird.

6.1.6 Verkehrswert Bürohausgrundstück Flnr. 245/334

Der Verkehrswert für das Grundstück wird damit von mir zum 03.05.2023 wie folgt festgestellt:

Vorläufiger Sachwert Flnr. 245/334		3.587.000,- €
+/-		
Marktanpassungsauf- bzw. schlag, 0 %	+/-	0.000,- €
vorläufiger marktangepasster Wert		4.029.000,- €
+/-		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
wertsteigernd Nutzungsrecht für Stellplätze	+	612.000,- €
wertmindernd		
Forderungen und technische Unwägbarkeiten	./.	701.000,- €
Verkehrswert Flnr. 245/334		3.940.000,- €

6.2 Bodenwertermittlung Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 255/320

Bei den Flurstücken handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche, die der Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Von-Hünefeld-Straße) ausweist.

Grundstücksmarktteilnehmer werden nicht bereit sein für eine öffentliche Verkehrsfläche, die nur als solche genutzt werden kann, einen Preis zu bezahlen.

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche wird von mir der

Verkehrswert der Flurstücke

Nrn . 245/255, 245/257, 245/319, 255/320

mit 0.000,- € festgestellt.

6.3 Wertermittlung für die Tiefgaragenstellplätze Nr. S3 bis fortlaufend S109

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 Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Vergleichskaufpreise sind in ausreichender Zahl verfügbar, um den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm sind nachstehende Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze (Erstverkäufe) für Neu-Ulm registriert.

	Stadtteil	bereinigter Kaufpreis [€] Kaufdatum
1	Ludwigsfeld	31.800 I/2022
2	Stadtmitte	28.500 II/2021
3	Stadtmitte	19.500 I/2022
4	Stadtmitte	22.000 III/2022

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätze in Neu-Ulm liegen nach vorliegendem Auszug aus der Kaufpreissammlung zwischen 19.500,- € und 31.800,- €.

Die Kaufpreise liegen zeitnah zurück. Eine Anpassung an heutige Preisverhältnisse ist nicht erforderlich.

Arithmetisches Mittel der 4 Werte $101.800,- \text{ €} / 4 = 25.450,- \text{ €/m}^2$

Nach sachverständigem Ermessen wird von mir in Ansatz gebracht:

vorläufiger Vergleichswert je TG-Stellplatz von 25.500,- €

Für die TG-Stellplätze Nr. S24, S31, S43, S44
S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108

wird zum vorläufigen Vergleichspreis ein Zuschlag von 20%
vorgenommen wegen überdurchschnittlichem
Raumangebot (zusätzliche Abstellfläche im Anschluss
an jeweiligen Stellplatz, s. Plan S. 33 u. 35)

vorläufiger Vergleichswert	25.500,- €
----------------------------	------------

zzql.

20% wegen überdurchschnittlichem Raumangebot	+	5.100,- €
--	---	-----------

vorläufiger Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90.

S91, S96, S97, S98, S99, S108	je	30.600,- €
--------------------------------------	-----------	-------------------

Die TG-Stellplätze S25 und S26 entfallen wegen des Baus des Fluchttreppenhauses.

Der Rückbau des Fluchttreppenhauses ist nach Fertigstellung des Bürohauses zwar denkbar und die Stellplätze wären damit wieder verfügbar.

Da jedoch hierbei Unwägbarkeiten bestehen und mit anteiligen Rückbaukosten zu rechnen wäre, ist davon auszugehen, dass Marktteilnehmer nicht bereit sind einen Preis für die verlorenen gegangenen Stellplätze zu bezahlen.

vorläufiger Verkehrswert der Stellplätze Nr. S25, S26 je 0.000,- €

Die übrigen Stellplätze sind von ihrer Qualität als durchschnittlich zu beurteilen, weshalb von mir der vorläufige, durchschnittliche Vergleichswert für angemessen erachtet wird.

**vorläufiger Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

je **25.500,- €**

6.3.1 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden, bestehen bei

wertmindernd

- Forderungen der WEG-Tiefgarage an den jeweiligen Eigentümer wegen verauslagter Fertigstellungskosten für die bewertungsgegenständlichen TG-Stellplätze.

Laut Schreiben (s. Seite 27 bis 29) der rechtlichen Vertretung der WEG-Tiefgarage entfallen auf die 107 TG-Stellplätze eine Forderung von rund 1,95 Mio. € netto. 2 von 107 Stellplätzen entfallen wegen des Baus des Fluchttreppenhauses (s. Seiten 35 u. 36).

Der nachfolgend angegebene Wert stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf dieses besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal reagieren.

Abschlag je Stellplatz: 1.950.000,- € / 105 TG-Stp. = 19.000,- € (gerundet)

6.3.2 Verkehrswerte der Tiefgaragenstellplätze

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden von mir

die Verkehrswerte zum 03.05.2023 wie folgt festgestellt:

vorläufiger Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	je 30.600,- €
abzgl.	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Forderungen)	je ./. 19.000,- €
--	--------------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	13 Stellplätze	je 11.600,- €
---	-----------------------	----------------------

**vorläufiger Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

je 25.500,- €

abzgl.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(Forderungen)

je ./. 19.000,- €

**Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

92 Stellplätze je 6.500,- €

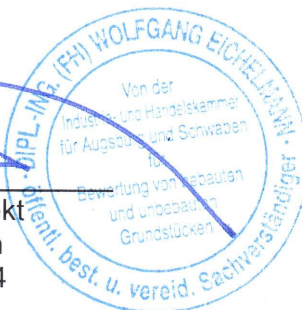
Verkehrswert Stellplätze

Nr. S25 und S 26

2 Stellplätze je 0.000,- €

Günzburg, den 27.06.2023

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



Anlagen : Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei wegen Forderung
Ortsplan
Lageplan
Schaubilder der Anlage
2. Untergeschoss des Teilungsplans der Tiefgarage
Fotos



Per E-Mail: postbox@wolfgang-eichelmann.de

Herrn
Dipl.-Ing. Wolfgang Eichelmann
Rudolfstraße 2
89077 Ulm

28. April 2023

CC:
volker.danckelmann@schneidergeiwitz.de

Unser Zeichen: MO 227-20
(590554 MO/nc)
Dr. Matthias Orlowski
Sekretariat: Nadine Langemann
Telefon: 0211 / 8 82 92 - 351
Telefax: 0211 / 8 82 92 - 368
E-Mail: orlowski@mkrg.com

Projekt Südstadtbogen, Neu-Ulm
Ihre E-Mail vom 19. April 2023 an Herrn Schmezer / Albrings + Müller AG
Kostenschätzung für die Fertigstellung der WEG-Tiefgaragenstellplätze

Sehr geehrter Herr Eichelmann,

in der vorbezeichneten Angelegenheit hat uns Herr Schmezer Ihre vorgenannte E-Mail zur Kenntnisnahme zugesandt, und wir nehmen hierzu in unserer Eigenschaft als „juristisches Sprachrohr“ der

1.

2.



3. Unabhängig von einer rechtlichen Bewertung der Angelegenheit dürfte es nachvollziehbar sein, dass die [REDACTED] weder bereit, noch rechtlich in der Lage sind, für einen „Dritten“ einen Betrag von nahezu EUR 1,95 Mio. an prognostizierten und damit noch nicht einmal feststehenden Ausbaukosten für die WEG-Tiefgarage zu übernehmen, ohne dass hierfür eine entsprechende Gegenleistung erfolgt.
4. Auch wenn es unter Berücksichtigung des Gebotes wirtschaftlicher Fairness eine Selbstverständlichkeit sein dürfte, dass das Projektgrundstück für Haus 1 bzw. ein Erwerber desselben die auf ihn entfallenden Kosten für die Fertigstellung der WEG-Tiefgarage zu tragen hat, stellt sich auch die Rechtslage nach Auffassung der Investoren [REDACTED] so dar, dass ein Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren künftig diese Kosten zu tragen haben wird.
5. Den Investoren [REDACTED] ist hierbei grundsätzlich bewusst, dass der Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren zunächst eine rechtliche Zäsur für das ersteigerte Grundstück bedeutet, da alle dinglichen Rechte, die in das sogenannte geringste Gebot fallen, mit der Zuschlagserteilung erlöschen.

Mit anderen Worten: Gemäß § 56 Satz 2 ZVG gebühren dem Ersteher nicht nur die Nutzungen, sondern er trägt „von dem Zuschlag an“ auch alle Lasten. Zu diesen Lasten eines Grundstücks gehören öffentliche Grundstückslasten, auf dem Grundstück lastende Steuern und Abgaben, die mit dem Grundstück zusammenhängenden Versicherungen sowie die **Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**, insbesondere der Verwaltung des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums (Böttcher, ZVG, 7. Auflage 2022, § 56 Rn. 7 bis 11).

Dies bedeutet für die Mitglieder der Teileigentümergeinschaft, dass ein Ersteher des WEG-Tiefgaragengrundstückes F verpflichtet ist, nach dem Zuschlag fällig werdende Hausgelder an die Gemeinschaft zu zahlen. Umgekehrt ist es aber so, dass vor Zuschlagserteilung fällig werdende Hausgelder grundsätzlich **nicht** an einen Ersteher weiterbelastet werden können.

6. Die aktuelle Beschlusslage der Eigentümergeinschaft ist allerdings die, dass die Eigentümergeinschaft mit Beschluss vom 29. Dezember 2022 die Miteigentümer [REDACTED] beauftragt hatte, für die Gemeinschaft bestimmte (insbesondere Planungs- und Bau-)Verträge abzuschließen und selbige **anschließend** gegenüber der Gemeinschaft abzurechnen.



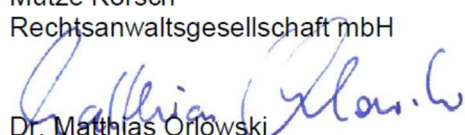
Da die Teileigentümergeinschaft derzeit über keine eigenen finanziellen Mittel verfügt, tragen [REDACTED] die Kosten zunächst im Verhältnis zu den Planungsbüros und den ausführenden Unternehmen, sind dann aber zu einem späteren Zeitpunkt gegenüber der Teileigentümergeinschaft nach § 670 BGB zur Abrechnung berechtigt und können somit – was letztlich eine Selbstverständlichkeit sein sollte – Ersatz der notwendigen Aufwendungen verlangen.

7. Selbst dann aber, wenn Erstattungsansprüche der Teileigentümerinnen [REDACTED] [REDACTED] möglicherweise bereits vor Zuschlagserteilung gegenüber der Gemeinschaft der Teileigentümer fällig werden sollten, würde ein Zahlungsanspruch gegenüber sämtlichen Teileigentümern – also auch gegenüber einem Ersteher von Haus 1 – erst dann entstehen, wenn die Gemeinschaft der Teileigentümer eine entsprechende Sonderumlage beschließt, wobei eine derartige Beschlussfassung erst nach einer Zuschlagserteilung an einen Dritten im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgen wird. Mit anderen Worten: Der Zahlungsanspruch der WEG gegenüber einem Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren wird erst nach Zuschlagserteilung zur Zahlung fällig und ist daher nicht nach § 56 Satz 2 ZVG privilegiert.
8. Die Teileigentümerinnen [REDACTED] haben über die aktuelle Beschlusslage daher sichergestellt, dass ein etwaiger Ersteher gemäß § 56 Satz 2 ZVG für die auf ihn entfallende Sonderumlage vollumfänglich haftet. Unabhängig davon, wann ein Ersteher das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt, ist damit auch in rechtlicher Hinsicht sichergestellt, dass der Ersteher die Kosten für die Fertigstellung der WEG-Tiefgarage anteilig trägt, die ihm durch den heute bereits veranlassten Ausbau durch die Investoren [REDACTED] zugutekommt.

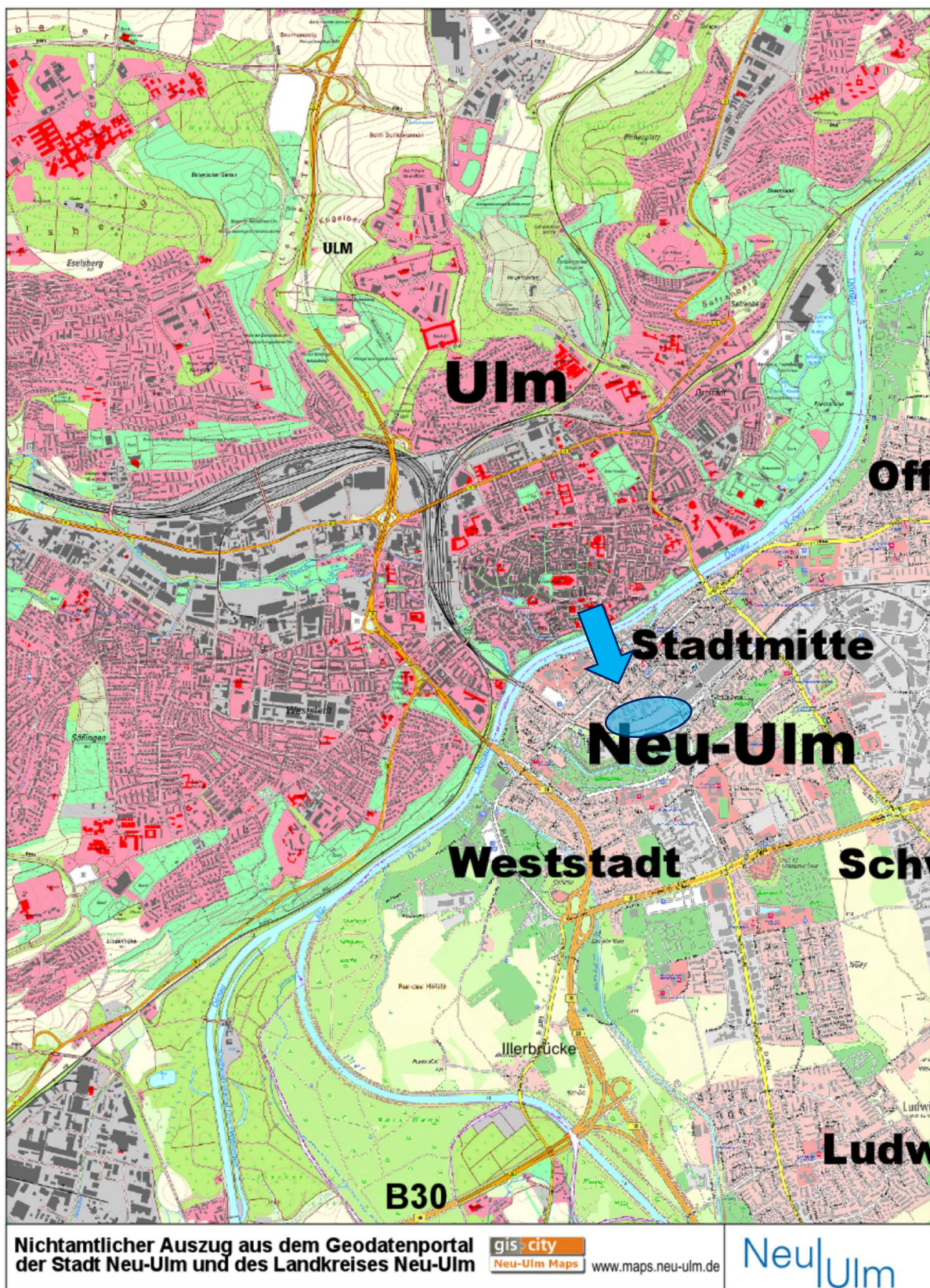
Sofern Ihrerseits oder aber auch seitens der Sparkasse Neu-Ulm - Illertissen Gesprächsbedarf besteht, kommen Sie bitte auf uns zu. Die kurzfristige Vereinbarung eines Besprechungstermins ist selbstverständlich möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Mütze Korsch
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

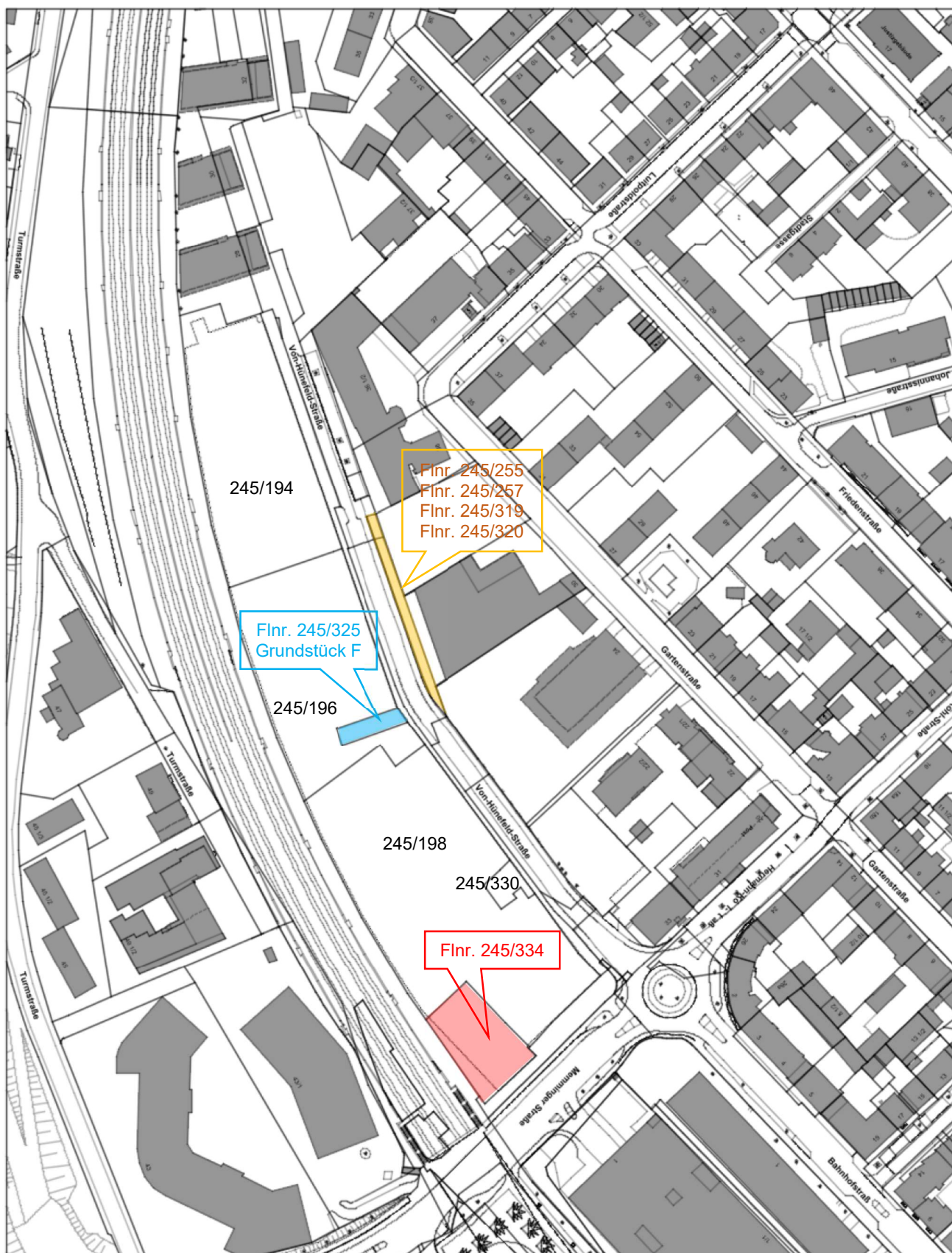

Dr. Matthias Orłowski
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Ortsplan



Pfeil: Lage des zu bewertenden Objekts

Lageplan mit Flurstücksgrenzen



**Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal
der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm**

gis-city
Neu-Ulm Maps

www.maps.neu-ulm.de

Datum:
23.06.2023

Maßstab:
1:2000

Gemarkung:
Neu-Ulm

Nur für den privaten Gebrauch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de
Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.



Neu|Ulm
Stadt Neu-Ulm

NU | Landkreis
Neu-Ulm

Schaubild von Süden

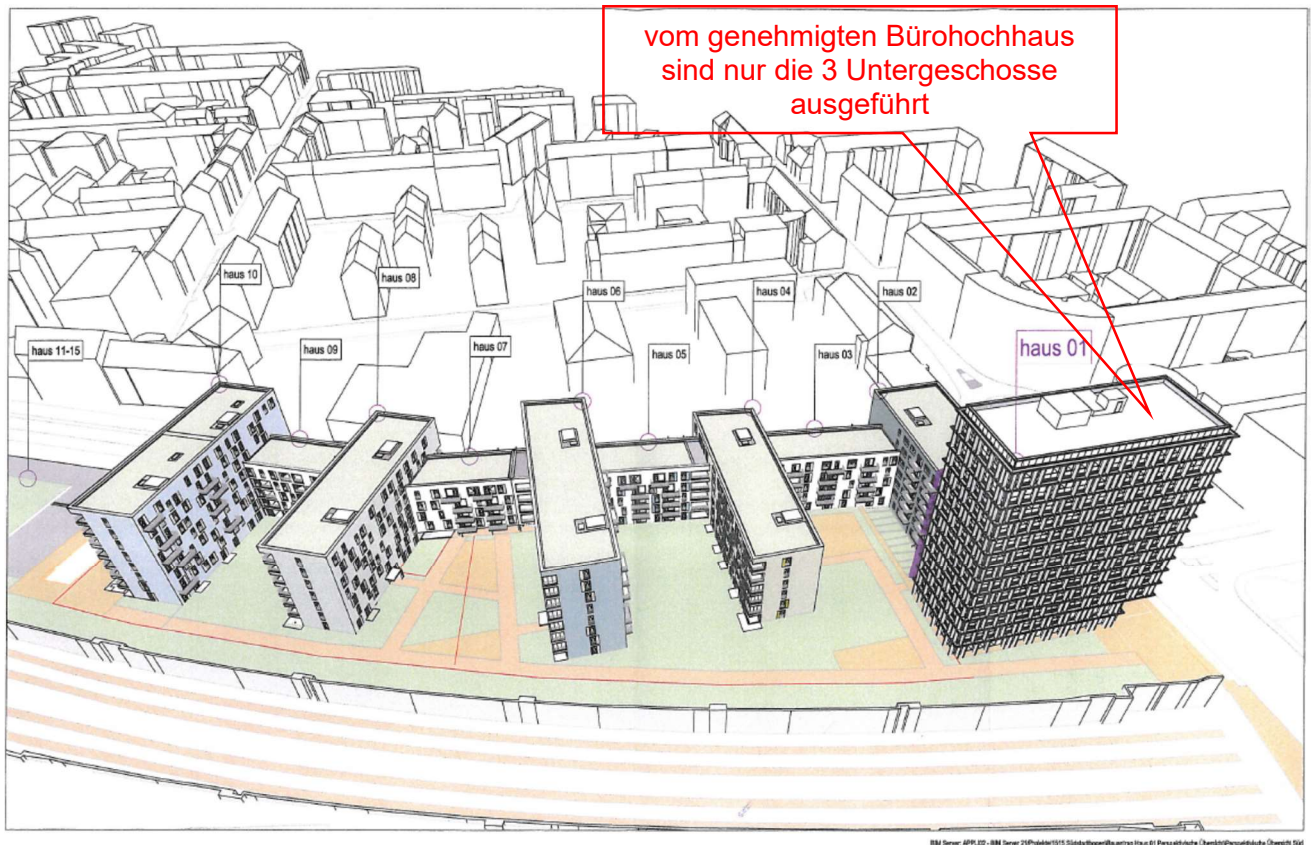
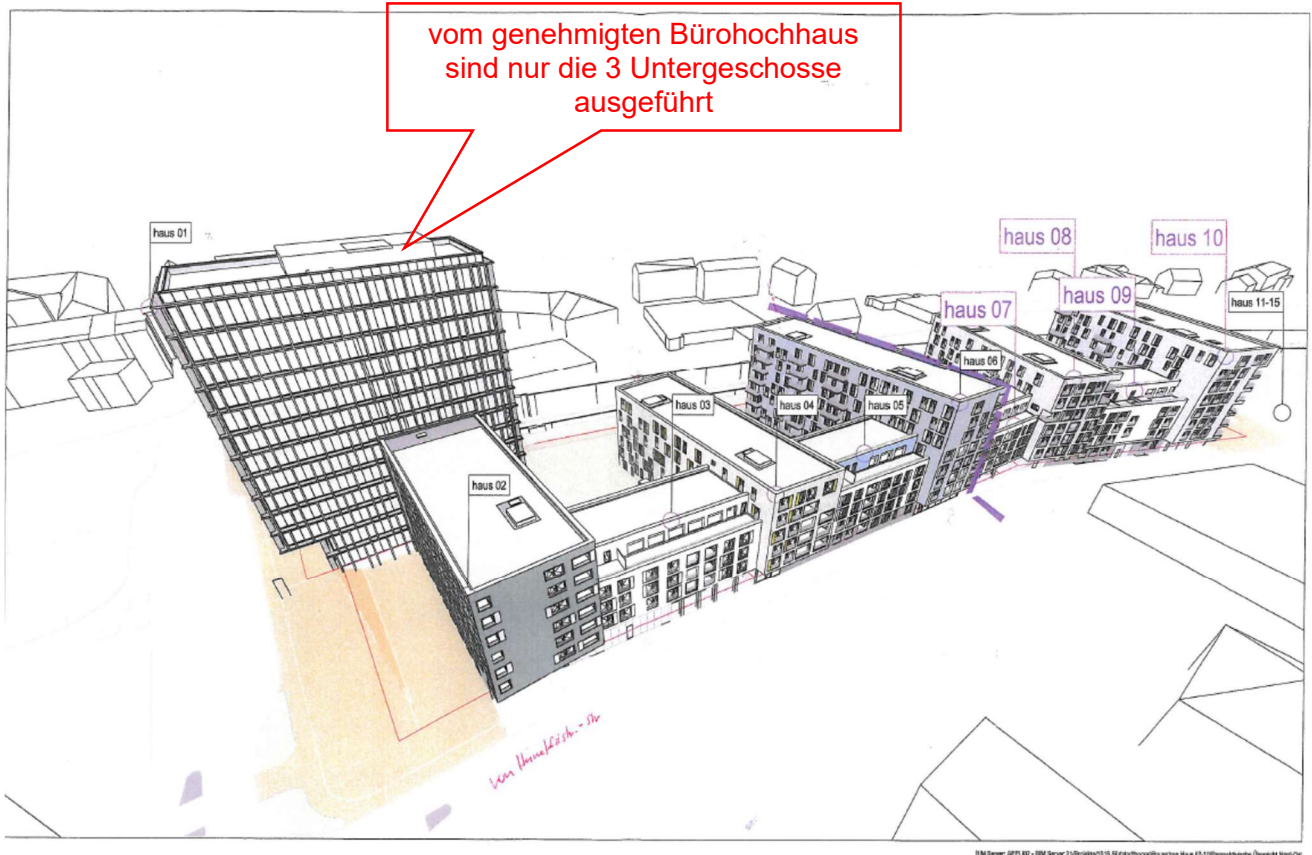


Schaubild von Norden



2. Untergeschoss der Wohnanlage auf Flnrn. 245/194, 245/196, 245/198



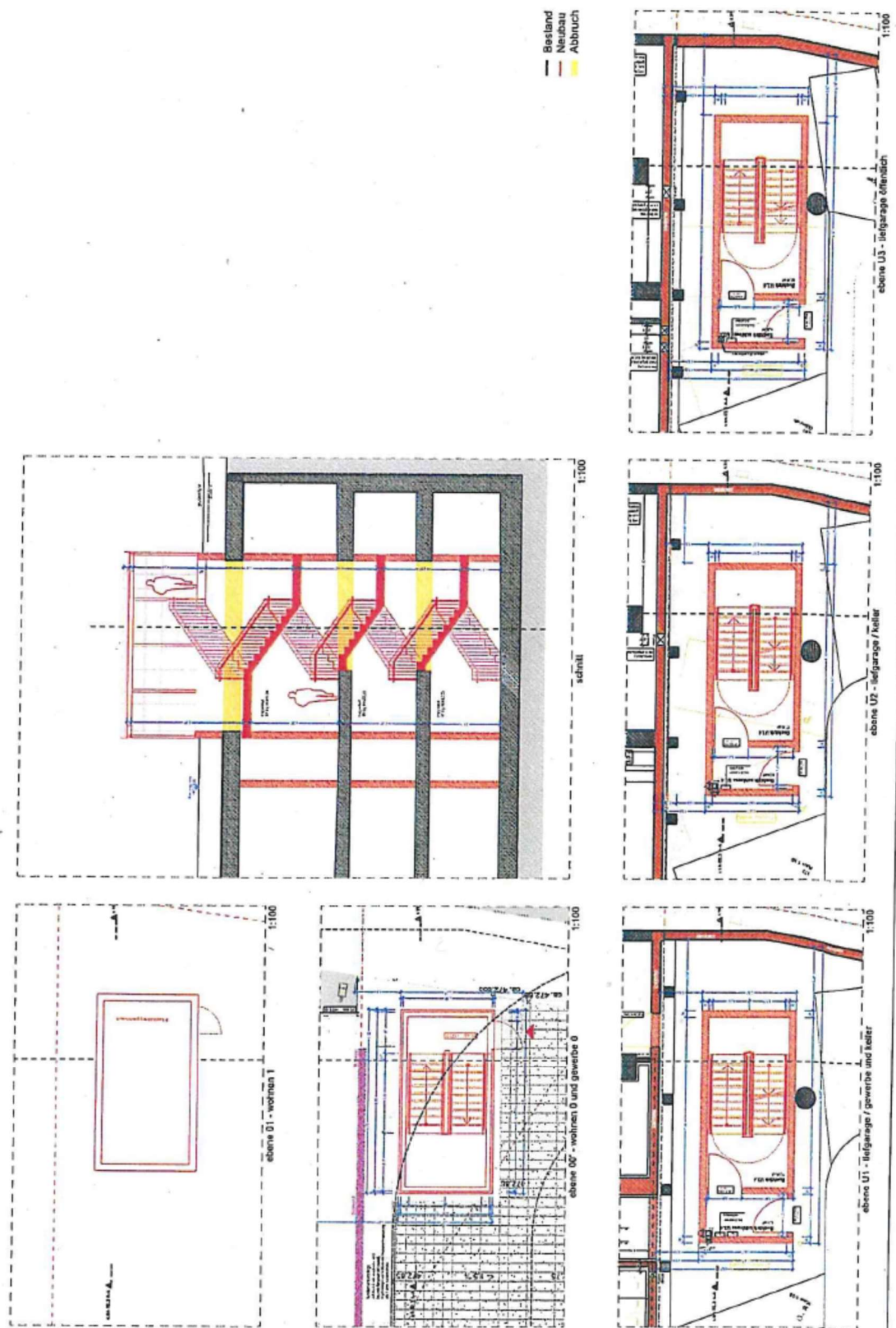
**2. Untergeschoss,
blau markiert: zu bewertende Tiefgaragenstellplätze Nr. S78 bis S108**



**2. Untergeschoss,
Bereich ohne zu bewertende Tiefgaragenstellplätze**



**bisher nicht genehmigter Tekturplan zum Einbau eines
Fluchttreppenhauses in die Tiefgarage**



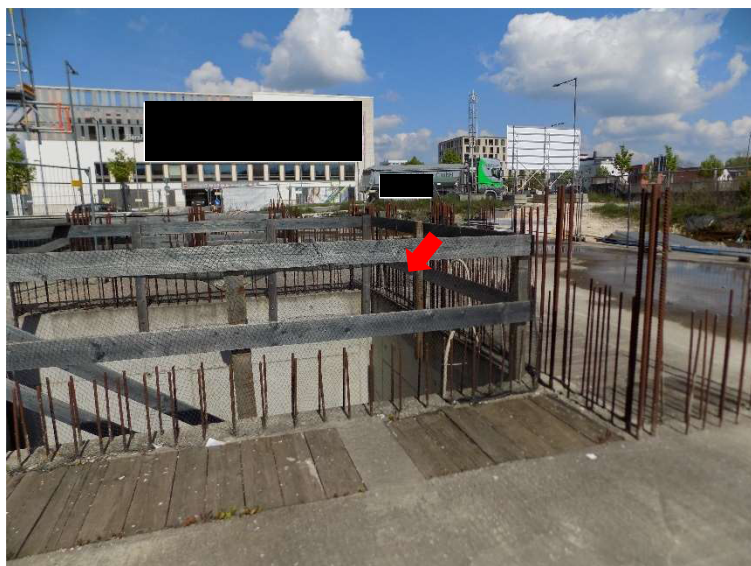
Fotos vom Ortstermin am 03.05.2023



Pfeil: Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 von Nordosten,
Bau derzeit eingestellt



Pfeil: Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 von Osten
im Hintergrund: Wohnanlage mit Tiefgarage im Bau befindlich



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, Blickrichtung Osten,
Pfeil: Treppenhaus



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, Pfeil: Treppenhaus



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 1. Untergeschoss



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 2. Untergeschoss
Bauwerksfuge zur anschließenden Tiefgarage



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 2. Untergeschoss



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss
Bauwerksfuge zur anschließenden Tiefgarage;
Pfeil: Dichtungsprofil stark aufgebläht durch hohen Grundwasserdruck



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss;
vermutlich angesammeltes Regenwasser



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss;
vermutlich angesammeltes Regenwasser im Aufzugsschacht



Tiefgarage im Bau: 3. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 3. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage im Bau: Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss

WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



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

Verkehrswertgutachten

über die Grundstücke in 89231 Neu-Ulm,
Memminger Straße 2, Flnr. 245/334, Blatt 26338
und Verkehrsfläche
Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 245,320, Blatt 26343

sowie
über die Miteigentumsanteile an dem Grundstück in 89231 Neu-Ulm,
Nähe Von-Hünefeld-Straße,
Flnr. 245/325, Gemarkung Neu-Ulm
Grundstücksgröße 169 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an den

Tiefgaragenstellplätzen Nr.S3 fortlaufend bis Nr. S109 (insgesamt 107 Stellplätze)
Blatt 26446 fortlaufend bis Blatt 26552,

alle eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm

Verkehrswert	Grundstück Flnr. 245/334	3.940.000,- €
---------------------	---------------------------------	----------------------

Verkehrswert	Grundstück Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 245,320	0.000,- €
---------------------	---	------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze			
Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	13 Stellplätze	je	11.600,- €

Verkehrswert der TG-Stellplätze S25, S26	2 Stellplätze	je	0.000,- €
---	----------------------	-----------	------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze S3 bis S109 mit Ausnahme			
Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108, S25, S26	92 Stellplätze	je	6.500,- €

Wertermittlungstichtag	03.05.2023	(entspricht dem Qualitätstichtag)
-------------------------------	-------------------	--

Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 / 201 31 13
------------------	--

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

Zweck der Wertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 2K 32/22
---------------------------------	--

Dieses Gutachten umfasst 42 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung der Verkehrswerte nach § 194 BauGB (Marktwert) für den im Deckblatt beschriebenen Grundbesitz.

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

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
-------------	--

Grundbuch und
Teilungserklärung

Einsicht des Verfassers am 14.03.2023

meine Ortsbesichtigung am 27.10.2022 und am 03.05.2023
im Beisein von Herrn [REDACTED] Bauleiter

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.

Bodenrichtwerte
und
Preise
aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

Gesetze und Verordnungen in der jeweils neuesten Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGb
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 03.05.2023.

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26338

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	245/334	Gebäude- und Freifläche, Memminger-Straße 2	977 m²

Zusatz zu lfd.Nr. 1:

- 2/zu 1 Überbau- und Rigolenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 3/zu 1 Anbaurecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 4/zu 1 Fluchtwegmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/ 198,
- 5/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 6/zu 1 Rauchdruckanlagen-u.Leitungsrecht a.d.GS FIST 245/198,
- 7/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 8/zu 1 Leitungsrecht Hausanschluss u.Entwässerung a.d.GS FIST. 245/198,
- 9/zu 1 Brandmeldeanlage-u.Brandmeldezentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245 /198,
- 10/zu 1 Geh- u. Fahrtrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt u.Rettungsgasse a.d. GS FIST. 245/198,
- 11/zu 1 Fahrradständer- u. -sammelplatzmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 12/zu 1 Rententionsflächenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 13/zu 1 Abgasrohrmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/198,
- 14/ zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d. GS FIST. 245/196,
- 15/zu1 Leitungsrecht a.d GS FIST. 245/196,
- 16/zu1 Geh- u.Fahrtrecht Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt u. Rettungsgasse a.d.GS FIST.245/196,
- 17/zu 1 Rententionsflächenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/196,
- 18/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht a.d.GS FIST 245/194 ,
- 19/zu 1 Leitungsrecht a.d GS FIST.245/194,
- 20/zu 1 Anbaurecht -Stellage- a.d.GS FIST 235/325,
- 21/zu 1 Anbaurecht a.d. GS FIST. 245/325, 22/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht a.d.GS FIST.245/325,
- 23/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST. 245/325,
- 24/zu 1 Brandmeldeanlage- u. Brandzentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/325,
- 25/zu 1 Betretungsrecht z.Kontrollzwecken a.d. GS FIST.245/325,
- 26/zu 1 Mitbenutzungsrecht Notstromanlage a. d.GS FIST. 245/325,
- 27/zu1 Anbaurecht a.d.GS FIST. 245/330,
- 28/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 245/ 330,
- 29/zu 1 Leitungsrecht a.d.GS FIST.24 5/330,
- 30/zu 1 Brandmeldeanlage-u.Brandzentralemitbenutzungsrecht a.d.GS FIST. 24 5/330,
- 31/zu 1 Mitbenutzungsrecht Sprinkleranlage-u.Sprinklerbecken a.d.GS FIST.245/330,
- 32/zu 1 Betretungsrecht z.Kontrollzw. a.d.FIST.245/330

3.1.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.1.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.1.4 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

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26343

3.2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	245/255	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	230 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	31 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	3 m ²
1	Neu-Ulm	245/257	Ödland Nähe Von-Hünefeld-Straße	22 m ²

3.2.2 Erste Abteilung Eigentümer

3.2.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.2.4 Dritte Abteilung

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

3.3 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blätter
Neu-Ulm	Neu-Ulm	26446 fortlaufend bis 26552

3.3.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3 bis 109	Neu-Ulm	245/325	Gebäude- und Freifläche, Nähe Von-Hünefeld-Straße	169 m ²

jeweils

2,39/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. S3 fortlaufend bis S109 bezeichnet

Zusatz zu lfd. Nr. 3-109:

- 2/zu 1 Wandversprungsüberbaurecht und Verzicht auf Überbaurente an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 3/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 4/zu 1 Fluchttreppenhausmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 5/zu 1 Brandschutzanlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 6/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 7/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandzentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 8/zu 1 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FlSt. 245/334,
- 9/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 10/zu 1 Fluchttreppenhausmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 11/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FlSt. 245/198,
- 12/zu 1 Mitbenutzungsrecht Technikraum für Heizung/Sanitär an dem Grundstück FlSt. 245/198,

- 13/zu 1 Verteilungsraummitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 14/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal- sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 15/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 16/zu 1 Schmutzwasserleitungsmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 17/zu 1 Mitbenutzungsrecht Trockenlöschleitung- und Zapfstellen an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 18/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandmeldezentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 19/zu 1 Geh- und Fahrrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt und Rettungsgasse an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 20/zu 1 Abgasrohrmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/198,
- 21/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 22/zu 1 Anbaurecht TG-Tor an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 23/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 24/zu 1 Mitbenutzungsrecht Technikraum für Heizung/Sanitär an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 25/zu 1 Verteilungsraummitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 26/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal- sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 27/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 28/zu 1 Schmutzwasserleitungsmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 29/zu 1 Hebeanlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 30/zu 1 Mitbenutzungsrecht Trockenlöschleitung- und Zapfstellen an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 31/zu 1 Geh- und Fahrrecht, Mitbenutzungsrecht Feuerwehrezufahrt und Rettungsgasse an dem Grundstück FIST. 245/196,
- 32/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 33/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 34/zu 1 Mitbenutzungsrecht Zu- und Abluftschacht- und Kanal sowie Anlagenmitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 35/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 36/zu 1 Schmutzwasserleitungsbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 37/zu 1 Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FIST. 245/194,
- 38/zu 1 Anbaurecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 39/zu 1 Brandschutzanlagenbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 40/zu 1 Mitbenutzungsrecht Elektroraum an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 41/zu 1 Leitungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 42/zu 1 Brandmeldeanlage- und Brandzentralemitbenutzungsrecht an dem Grundstück FIST. 245/330,
- 43/zu 1 Mitbenutzungsrecht Sprinkleranlage- und Sprinklerbecken an dem Grundstück FIST. 245/330,

- 44/zu 1 Bretretungsrecht zu Kontrollzwecken an dem Grundstück FIST.

3.3.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.3.3 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.3.4 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 Eigenschaften des Grundstücks, soweit nichts anderes vermerkt, zu beiden Bewertungsstichtagen dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Neu-Ulm
Stadtteil	Mitte
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 ist die Kreisstadt des Landkreises Neu-Ulm mit Landratsamt und sonstigen Verwaltungseinrichtungen.

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.

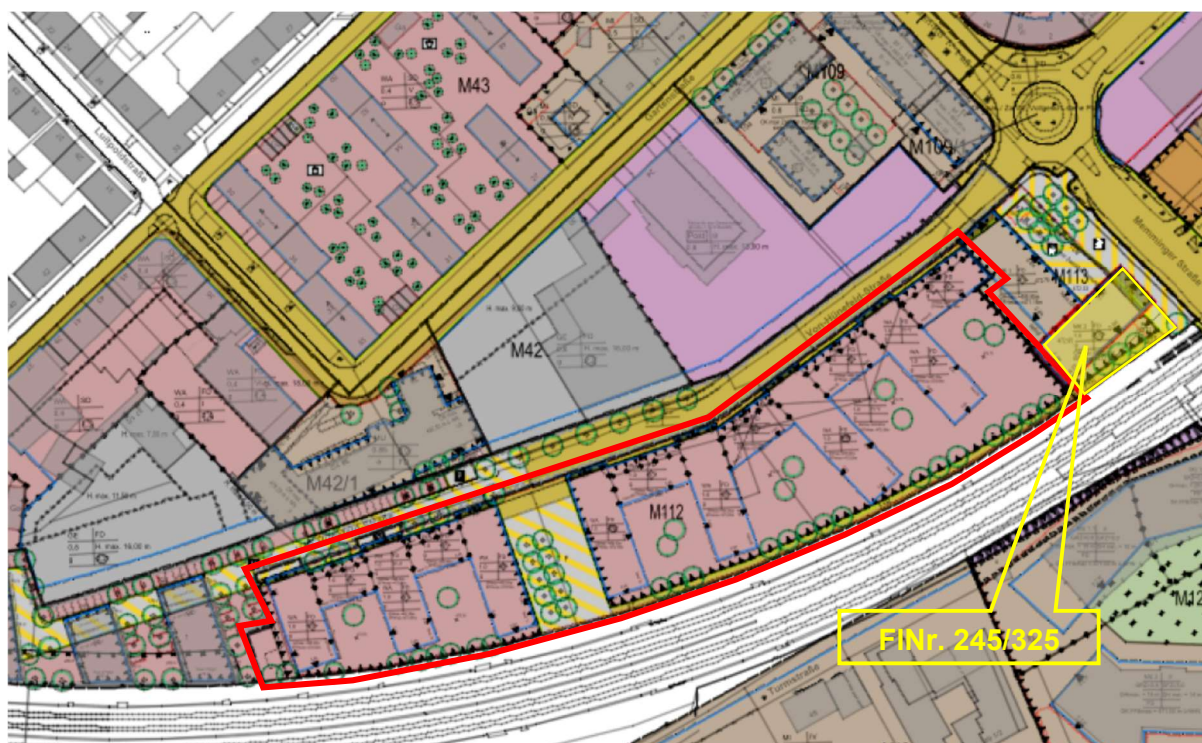
In Neu-Ulm sind ca. 63.000 Einwohner wohnhaft.

4.3 Beschreibung der Grundstücke

4.3.1 FlNr. 245/334

Auf dem Flurstück ist ein Bürohochhaus mit 13 Vollgeschossen mit insgesamt rund 4000 m² Bürofläche genehmigt. Die Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 08.02.2023 bis zum 20.09.2024 verlängert.

Die für die Genehmigung der Büronutzung erforderlichen 86 Stellplätze sind im 2. Untergeschoss der südlich angrenzenden Wohnanlage (unten rot umrahmt) nachgewiesen und Teil der bewertungsgegenständlichen Stellplätze Nr. S3 bis S109.



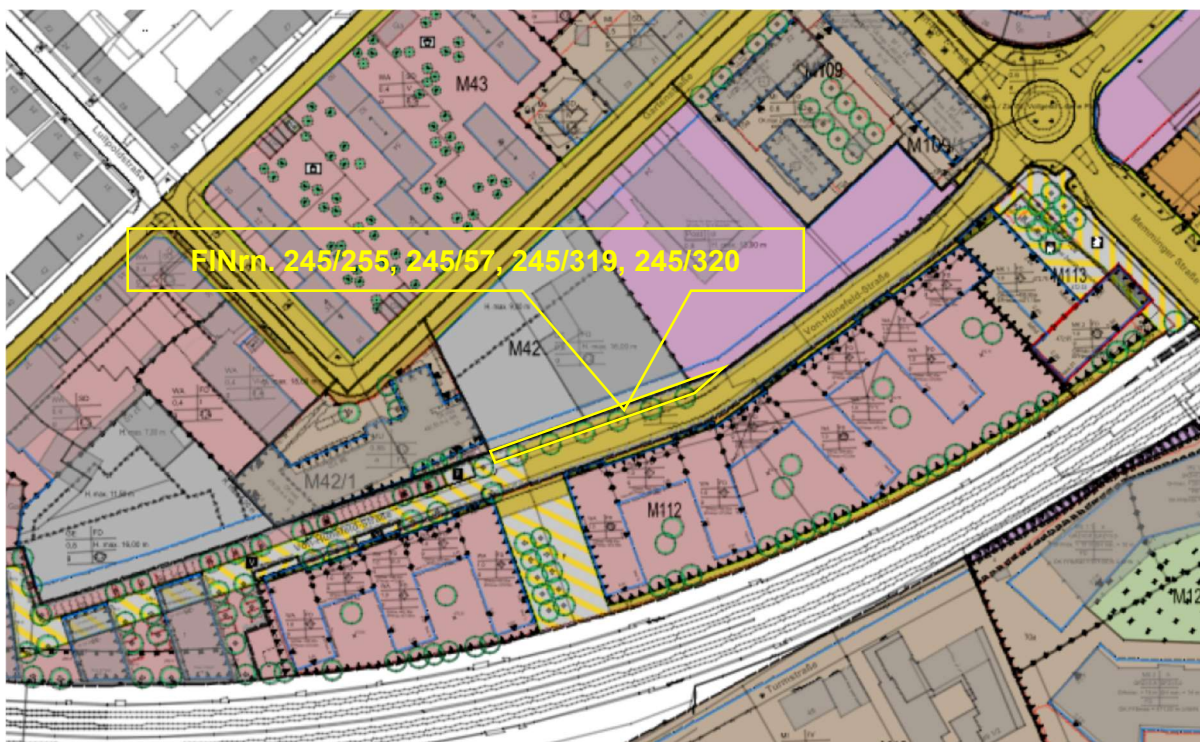
Bebauungsplan zum Bürohaus auf FlNr. 245/325 und zur Wohnanlage (rot umrahmt)

Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an der Hauptbahnlinie München - Stuttgart
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt, b/l = Ø 25m / 40m
Grundstücksfläche	977 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	3 Untergeschosse im Rohbau
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Wie die Bauleitung mitteilt, stehen die Untergeschosse im Grundwasser und sind als wasserdichte Wanne ausgebildet.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.

Erschließung	voll erschlossen
Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M113 „Grüne Höfe - Ost“ weist das Grundstück als Kerngebiet MK aus Es ist eine Bebauung mit 13 Vollgeschossen vorgeschrieben.
Gebietscharakter	Mischgebietscharakter
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.
Grundstücksbezogene Rechte	Stellplatzbenützungsrecht an 24 Tiefgaragenstellplätzen im 3.Untergeschoss der westlich angrenzenden Tiefgarage der Stadt Neu-Ulm

4.3.2 Flnrn. 245/255, 245/257, 245/3197, 245/320

Die Flurstücke grenzen aneinander und sind Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die Gesamtfläche der 4 Flurstücke.

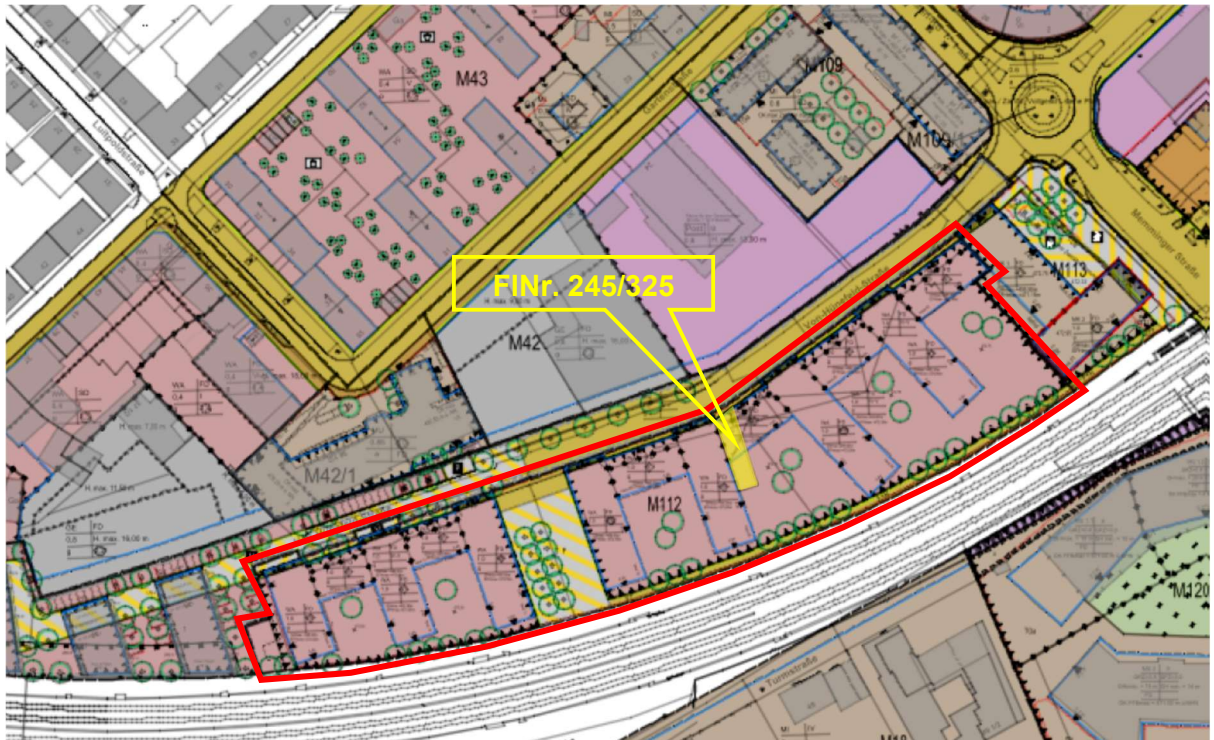


Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an Hauptbahnlinie München - Stuttgart	
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser	
Grundstückszuschnitt	lang gestreckter, schmaler Zuschnitt, b/l = ca. 3,7m /ca. Ø 77,5m	
Grundstücksfläche	Flnr. 245/255	230 m ²
	Flnr. 245/257	31 m ²
	Flnr. 245/319	3 m ²
	Flnr. 245/320	22 m ²
	Gesamtfläche	286 m ²
Oberfläche	eben	
Bebauung	öffentliche Verkehrsanlage	
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen.	
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.	
Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M 108 „Am Philosophenweg“ weist die Fläche der Flurstücke als öffentliche Verkehrsfläche aus	
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.	

4.3.3 Flnr. 245/325

Das Flurstück ist Teil einer größeren, aus mehreren Flurstücken bestehenden Wohnanlage mit 3 Untergeschossen und Wohnblocks mit 7 bis 8 Vollgeschossen (s. Schaubilder S. 32).

Mit dem Flurstück ist das Sondernutzungsrecht an den zu bewertenden, insgesamt 107 Tiefgaragenstellplätzen mit je 2,39/1000 Miteigentumsanteilen verbunden.



rot umrahmt: Bebauungsplan der Wohnanlage

Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm, ca. 500m zum Hauptbahnhof, an Hauptbahnlinie München - Stuttgart
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser
Grundstückszuschnitt	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksfläche	169 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	Wohnhausanlage
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Wie die Bauleitung mitteilt, stehen die Untergeschosse im Grundwasser und sind als wasserdichte Wanne ausgebildet.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen

Planungsrecht	Der rechtskräftige Bebauungsplan M112 „Grüne Höfe - West“ weist das Grundstück als Teil einer Wohnbaufläche WA Allgemeines Wohngebiet aus
Gebietscharakter	Mischgebietscharakter
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuelle bestehende Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.

4.4 Baubeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich jeweils auf die drei Untergeschosse.

4.4.1 Baubeschreibung Bürohausgrundstück auf Flnr. 245/334

Die Bauarbeiten sind seit ca. 2018 im Stillstand.

Umfassungswände	Stahlbeton
Trennwände	Stahlbeton und Kalksandstein
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton
Bau- und Unterhaltungszustand	Rohbau

4.4.2 Beschreibung der Tiefgaragenstellplätze S3 bis S109

Die Tiefgarage ist im Bau befindlich. Der Rohbau ist im Wesentlichen abgeschlossen und der haustechnische Ausbau hat in Teilbereichen begonnen.

Die zu bewertenden Tiefgaragenstellplätze befinden sich im 2. Untergeschoss.

Die Anordnung der Stellplätze ist dem auf den Seiten 33 bis 35 beigefügten Plan der Teilungserklärung zu entnehmen.

Jedes Untergeschoss hat eine eigene Tiefgaragenzufahrt.

Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen von der Von-Hünefeld-Straße.

Die Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

Umfassungswände	Stahlbeton
Trennwände	Stahlbeton
Geschossdecken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton
Abfahrtsrampen	Stahlbeton
Bau- und Unterhaltungszustand	Rohbau, mit dem haustechnischen Ausbau teilweise begonnen
Art	Bei den Stellplätzen handelt es sich um Senkrechtparker bzw. nahezu Senkrechtparker.

Einige der Parkplätze weisen aufgrund konstruktiver Gegebenheiten der Tiefgarage, wie Anordnung der Stützen und Wegeführung ein überdurchschnittliches Platzangebot auf. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um die 13 Parkplätze Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108.

Die Parkplätze S25 und S26 entfallen, da an ihrer Stelle eine Fluchttreppenhaus notwendig wird, solange das Bürohaus nicht realisiert ist (s. Seiten 35 u. 36).

4.5 Mietvertragliche Verhältnisse

Mietvertragliche Verhältnisse bestehen auf den Grundstücken nicht.

4.7 Zubehör

Zubehör ist auf den Grundstücken nicht vorhanden.

4.6 Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist noch nicht bestellt.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage innerhalb Neu-Ulms mit kurzer Anbindung zum Regionalbahnhof Neu-Ulm ist als sehr zentrale Lage zu werten.

Bei den bewertungsgegenständlichen Immobilien handelt es sich um

- Ein Baugrundstück für ein Bürohochhaus FlNr. 245/334, dessen jeweiliger Eigentümer ein ausschließliches Nutzungsrecht an 24 Kfz-Stellplätze im 3. Untergeschoss der Tiefgarage der westlich angrenzenden Wohnanlage hat. Eigentümer der Tiefgarage im 3. Untergeschoss ist die Stadt Neu-Ulm.
- 107 Tiefgaragenstellplätze S3 fortlaufend bis S109 im 2. Untergeschoss der Tiefgarage der westlich angrenzenden Wohnanlage, die jeweils eine Teileigentumseinheit darstellen.

Insgesamt $24 + 107 = 131$ Kfz-Stellplätze.

- 4 Flurstücke 245/255, 245/257, 245/319, 245/32, die Teil der öffentlichen Verkehrsfläche sind

Gemäß notarieller Urkunde URNr. H2969/2018 des Notariats Dr. Munzig ist bei 88 der Tiefgaragenstellplätze im 2. Untergeschoss Nr. S3 bis Nr. S90 eine Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für die Stadt Neu-Ulm eingetragen. Nach Auskunft des Bauamtes handelt es sich hierbei um die Sicherung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Errichtung des Bürohochhauses auf FlNr. 245/334.

Insoweit handelt es sich bei den 88 o.g. Tiefgaragenstellplätzen und dem Grundstück FlNr. 245/334 für das eine Baugenehmigung für ein 13-geschossiges Bürohaus mit insgesamt rund 4000 m² Nutzfläche besteht, um eine wirtschaftliche Einheit.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Verkehrswert jedoch auftragsgemäß entsprechend dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch aufgeteilt.

Die Tiefgarage mit Wohnanlage ist in Bau befindlich. Insoweit können sich hinsichtlich Lage, Größe und Stellplatzanzahl noch Änderungen ergeben. So ist z.B. aufgrund des bisher nicht ausgeführten Bürohauses ein weiteres Treppenhaus in der Tiefgarage anstelle des Treppenhauses im Bürohaus als Fluchtweg und aus Brandschutzgründen erforderlich geworden. Eine entsprechende Tekturplanung wurde beim Bauamt eingereicht, ist jedoch noch nicht genehmigt. Durch den nachträglichen Einbau werden 2 der zu bewertenden Stellplätze Nr. S25 u. S26 (s. Pläne S. 35 u. 36) entfallen.

Für einen Erwerber der Immobilien ist von besonderer Wichtigkeit für seine Kaufpreisüberlegungen zu wissen, dass mit deren Erwerb Forderungen von Seiten der Stadt Neu-Ulm und von Seiten der Wohneigentümergeinschaft-Tiefgarage gegenüber dem jeweiligen Erwerber geltend gemacht werden. (siehe hierzu Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Mütze Korsch GmbH, S. 27 bis 29 des Gutachtens).

Von Seiten der Stadt Ulm ist eine Kalkulation in Auftrag gegeben, um die Forderungen der Stadt Ulm gegenüber einem Erwerber des Bürohausgrundstücks zu quantifizieren. Diese Kalkulation lag bei Abschluss des Gutachtens noch nicht vor.

6.0 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.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Im vorliegenden Fall sind in ausreichender Zahl Vergleichskaufpreise für Tiefgaragenstellplätze verfügbar, um den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert der Tiefgaragenstellplätze wird deshalb nachfolgend im Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Das Bürohausgrundstück ist mit einem noch im Bau befindlichen Bauwerk bebaut.

Der Verkehrswert wird nachfolgend im Sachwertverfahren festgestellt.

6.1 Wertermittlung für das Bürohausgrundstück Flnr. 245/334

Das Bürohausgrundstück ist mit einem noch im Bau befindlichen Bauwerk bebaut.

Der Verkehrswert wird nachfolgend im Sachwertverfahren festgestellt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m²), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst.

Wertermittlungsstichtag:	03.05.2023
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag:	176,4

6.1.1 Bodenwertermittlung Flnr. 245/334

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2022 für Neu-Ulm, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 650,- €/m², einschließlich der Erschließung festgestellt.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Unter Berücksichtigung der innerhalb der Bodenrichtwertzone vergleichsweise sehr hohen Bebauungsdichte wird von mir ein Zuschlag von 50% in Ansatz gebracht.

Bodenrichtwert zum 01.01.2022	650,- €/m ²
zzgl.	
<u>Zuschlag wegen hoher Bebauungsdichte, 50%</u>	<u>325,- €/m²</u>
grundstücksspezifischer Bodenwert	975,- €/m ²

Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

Flnr. 245/334 **977 m² x 975,- €/m² =** **953.000,- € (gerundet)**

6.1.2 Vorläufiger Sachwert des Bürogebäudes auf FlNr. 245/334

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter	Typ 6.2
Ausstattungsstandard	4
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt	1.840,- €/m ²
Bruttogrundfläche überschlägig	
3 Untergeschosse	3 x 20m x 40m = 2.400 m ²

Tabelle 1:

4. Kostenkennwerte für Bürogebäude¹¹⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
6.1	Bürogebäude, Massivbau	1040	1685	1900
6.2	Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau	1175	1840	2090

¹¹⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 6.1 - 6.2 18%

Tabelle 2

3. Beschreibung der Gebäudestandards für Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natureschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxyblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangsfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatikturen
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandöffnungen (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatikturen, rollstuhlsichere Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelhölzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenen Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitärerstattung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentank zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Der Kostenkennwert für die Untergeschosse wird unter Berücksichtigung des deutlich geringeren Ausbaustandards gegenüber den Obergeschossen um 30% reduziert.

Der bisher noch nicht ausgeführte Bauanteil (Ausbau) des Untergeschosses wird auf 40% geschätzt.

objektspezifischer Kostenkennwert damit:

Kostenkennwert 6.2 Bürohaus **1.840,- €/m²**
abzgl.

geringerer Ausbaustandard der Untergeschosse 30% **/.** **552,- €/m²**
1.288,- €/m²

abzgl.

Fertigstellungsrückstau der Untergeschosse

40% aus 1.288,- € **/.** **515,- €/m²**
objektspezifischer Kostenkennwert **773,- €/m²**

Vorläufiger Sachwert des Bauwerks damit:

3 Untergeschosse des Bürohauses $2.400 \text{ m}^2 \times 773,- \text{ €/m}^2 = 1.855.200,- \text{ €}$

Bezogen auf den Wertermittlungstichtag mit
Index 176,4

ergeben sich Herstellungskosten von $3.272.573,- \text{ €}$

abzüglich Alterswertminderung (linear)

bei 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer

4 Jahre Gebäudealter,

ca. 6 %

$\therefore 196.573,- \text{ €}$

vorläufiger Sachwert des Bürogebäudes

$3.076.000,- \text{ €}$

6.1.3 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

vorläufiger Bodenwert $953.000,- \text{ €}$

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen $3.076.000,- \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks Flnr. 245/334

ohne Berücksichtigung der besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmale

$4.029.000,- \text{ €}$

6.1.4 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden, bestehen bei

wertsteigernd:

- Stellplatzbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks an 24 Tiefgaragenstellplätzen im 3. Untergeschoss der westlich angrenzenden Wohnanlage

wertmindernd

- Forderungen der Stadt Neu-Ulm als Eigentümer des oben genannten 3. Untergeschosses der westlich angrenzenden Wohnanlage an den jeweiligen Eigentümer wegen verauslagter Fertigstellungskosten für die Stellplätze.
- Unwägbarkeiten hinsichtlich des Bauzustands des Rohbaus auf dem Grundstück

Der nachfolgend angegebenen Werte stellen den Zu- bzw. Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale reagieren.

- Zum Stellplatzbenützungsrecht:

Tiefgaragenstellplätze werden nach vorliegenden Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung in Neubauprojekten im Stadtkreis Neu-Ulm für durchschnittlich für 25.500,- € veräußert (s. Vergleichswertermittlung unter Punkt 6.3 des Gutachtens).

Das vorliegende Nutzungsrecht entspricht wirtschaftlichem Eigentum.

Der Gegenwert des Nutzungsrechts an den Tiefgaragenstellplätzen wird damit von mir wie folgt in Ansatz gebracht:

24 Stellplätze x 25.500,- € =	612.000,- €
-------------------------------	-------------

Zuschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	612.000,- €
---	--------------------

- zu den Forderungen der Stadt Neu-Ulm

Die Stadt Neu-Ulm teilt mit, dass aufgrund der Insolvenz des Bauträgers für die Fertigstellung des 3. Untergeschoss, Kosten angefallen sind bzw. noch anfallen werden, um die Stellplätze fertig zu stellen.

Nach Auskunft der Stadt Neu-Ulm wurde eine Kalkulation der Kosten in Auftrag gegeben, die jedoch bei Abschluss des Gutachtens noch nicht vorlag.

Die Forderung der Stadt Ulm an einen Erwerber des Bürohausgrundstücks im Zusammenhang mit den Stellplatznutzungsrechten im 3. Untergeschoss werden deshalb von mir in freier Schätzung in Ansatz gebracht

24 TG-Stellplätze x 10.000,- € =	240.000,- €
----------------------------------	-------------

- Zu den Unwägbarkeiten hinsichtlich Bauzustand

Beim bestehenden Rohbau der 3 Untergeschosse bestehen auf Grund des vergleichsweise langen, ungeschützten Zustands Unwägbarkeiten hinsichtlich seines technischen Zustands.

Ebenso ist nicht auszuschließen, dass aufgrund des hohen Grundwasserstands, das bestehende Bauwerk wegen fehlenden Gewichts aufgeschwemmt wurde.

Zur Prüfung der technischen Tauglichkeit des bestehenden Rohbaus werden Marktteilnehmer Inspektions- und Gutachterkosten mit entsprechenden Folgekosten für Sanierungsmaßnahmen kalkulieren.

Diese Kosten werden nachfolgend von mir in Ansatz gebracht mit 15% vom unter Punkt 6.1.2 ermittelten Zeitwert der baulichen

Anlagen:	3.076.000,- € x 15% =	461.000,- €
----------	-----------------------	-------------

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	701.000,- €
---	--------------------

6.1.5 Sachwertfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors.

Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Baugrundstück mit genehmigter Planung für ein Bürohochhaus, bei dem bisher lediglich 3 Untergeschosse im Rohbau erstellt wurden.

Marktteilnehmer werden sich bei Ihren Kaufpreisüberlegungen an den bisherigen Gestehungskosten orientieren, weshalb von mir kein Marktanpassungsabschlag bzw. Marktanpassungsaufschlag in Ansatz gebracht wird.

6.1.6 Verkehrswert Bürohausgrundstück Flnr. 245/334

Der Verkehrswert für das Grundstück wird damit von mir zum 03.05.2023 wie folgt festgestellt:

Vorläufiger Sachwert Flnr. 245/334		3.587.000,- €
+/-		
Marktanpassungsauf- bzw. schlag, 0 %	+/-	0.000,- €
vorläufiger marktangepasster Wert		4.029.000,- €
+/-		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
wertsteigernd Nutzungsrecht für Stellplätze	+	612.000,- €
wertmindernd		
Forderungen und technische Unwägbarkeiten	./.	701.000,- €
Verkehrswert Flnr. 245/334		3.940.000,- €

6.2 Bodenwertermittlung Flnrn. 245/255, 245/257, 245/319, 255/320

Bei den Flurstücken handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche, die der Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Von-Hünefeld-Straße) ausweist.

Grundstücksmarktteilnehmer werden nicht bereit sein für eine öffentliche Verkehrsfläche, die nur als solche genutzt werden kann, einen Preis zu bezahlen.

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche wird von mir der

Verkehrswert der Flurstücke

Nrn . 245/255, 245/257, 245/319, 255/320

mit 0.000,- € festgestellt.

6.3 Wertermittlung für die Tiefgaragenstellplätze Nr. S3 bis fortlaufend S109

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 Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Vergleichskaufpreise sind in ausreichender Zahl verfügbar, um den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm sind nachstehende Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze (Erstverkäufe) für Neu-Ulm registriert.

	Stadtteil	bereinigter Kaufpreis [€] Kaufdatum
1	Ludwigsfeld	31.800 I/2022
2	Stadtmitte	28.500 II/2021
3	Stadtmitte	19.500 I/2022
4	Stadtmitte	22.000 III/2022

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätze in Neu-Ulm liegen nach vorliegendem Auszug aus der Kaufpreissammlung zwischen 19.500,- € und 31.800,- €.

Die Kaufpreise liegen zeitnah zurück. Eine Anpassung an heutige Preisverhältnisse ist nicht erforderlich.

Arithmetisches Mittel der 4 Werte $101.800,- \text{ €} / 4 = 25.450,- \text{ €/m}^2$

Nach sachverständigem Ermessen wird von mir in Ansatz gebracht:

vorläufiger Vergleichswert je TG-Stellplatz von 25.500,- €

Für die TG-Stellplätze Nr. S24, S31, S43, S44
S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108

wird zum vorläufigen Vergleichspreis ein Zuschlag von 20%
vorgenommen wegen überdurchschnittlichem
Raumangebot (zusätzliche Abstellfläche im Anschluss
an jeweiligen Stellplatz, s. Plan S. 33 u. 35)

vorläufiger Vergleichswert	25.500,- €
----------------------------	------------

zzql.

20% wegen überdurchschnittlichem Raumangebot	+	5.100,- €
--	---	-----------

vorläufiger Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90.

S91, S96, S97, S98, S99, S108

je 30.600,- €

Die TG-Stellplätze S25 und S26 entfallen wegen des Baus des Fluchttreppenhauses.

Der Rückbau des Fluchttreppenhauses ist nach Fertigstellung des Bürohauses zwar denkbar und die Stellplätze wären damit wieder verfügbar.

Da jedoch hierbei Unwägbarkeiten bestehen und mit anteiligen Rückbaukosten zu rechnen wäre, ist davon auszugehen, dass Marktteilnehmer nicht bereit sind einen Preis für die verlorenen gegangenen Stellplätze zu bezahlen.

vorläufiger Verkehrswert der Stellplätze Nr. S25, S26 je 0.000,- €

Die übrigen Stellplätze sind von ihrer Qualität als durchschnittlich zu beurteilen, weshalb von mir der vorläufige, durchschnittliche Vergleichswert für angemessen erachtet wird.

**vorläufiger Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

je **25.500,- €**

6.3.1 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden, bestehen bei

wertmindernd

- Forderungen der WEG-Tiefgarage an den jeweiligen Eigentümer wegen verauslagter Fertigstellungskosten für die bewertungsgegenständlichen TG-Stellplätze.

Laut Schreiben (s. Seite 27 bis 29) der rechtlichen Vertretung der WEG-Tiefgarage entfallen auf die 107 TG-Stellplätze eine Forderung von rund 1,95 Mio. € netto. 2 von 107 Stellplätzen entfallen wegen des Baus des Fluchttreppenhauses (s. Seiten 35 u. 36).

Der nachfolgend angegebene Wert stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf dieses besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal reagieren.

Abschlag je Stellplatz: 1.950.000,- € / 105 TG-Stp. = 19.000,- € (gerundet)

6.3.2 Verkehrswerte der Tiefgaragenstellplätze

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden von mir

die Verkehrswerte zum 03.05.2023 wie folgt festgestellt:

vorläufiger Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	je 30.600,- €
abzgl.	

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Forderungen)	je ./. 19.000,- €
--	--------------------------

Verkehrswert der TG-Stellplätze

Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90, S91, S96, S97, S98, S99, S108	13 Stellplätze	je 11.600,- €
---	-----------------------	----------------------

**vorläufiger Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

je 25.500,- €

abzgl.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(Forderungen)

je ./. 19.000,- €

**Verkehrswert Stellplätze Nr. S3 bis S109,
mit Ausnahme**

**Nr. S24, S31, S43, S44, S66, S70, S90,
S91, S96, S97, S98, S99, S108 und
S25, S26**

92 Stellplätze je 6.500,- €

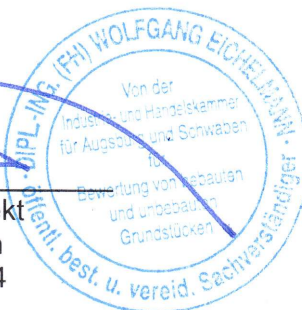
Verkehrswert Stellplätze

Nr. S25 und S 26

2 Stellplätze je 0.000,- €

Günzburg, den 27.06.2023

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



Anlagen : Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei wegen Forderung
Ortsplan
Lageplan
Schaubilder der Anlage
2. Untergeschoss des Teilungsplans der Tiefgarage
Fotos

MÜTZE KORSCH
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT MBH



Per E-Mail: postbox@wolfgang-eichelmann.de

Herrn
Dipl.-Ing. Wolfgang Eichelmann
Rudolfstraße 2
89077 Ulm

28. April 2023

CC:
volker.danckelmann@schneidergeiwitz.de

Unser Zeichen: MO 227-20
(590554 MO/nc)
Dr. Matthias Orlowski
Sekretariat: Nadine Langemann
Telefon: 0211 / 8 82 92 - 351
Telefax: 0211 / 8 82 92 - 368
E-Mail: orlowski@mkrg.com

Projekt Südstadtbogen, Neu-Ulm
Ihre E-Mail vom 19. April 2023 an Herrn Schmezer / Albrings + Müller AG
Kostenschätzung für die Fertigstellung der WEG-Tiefgaragenstellplätze

Sehr geehrter Herr Eichelmann,

in der vorbezeichneten Angelegenheit hat uns Herr Schmezer Ihre vorgenannte E-Mail zur Kenntnisnahme zugesandt, und wir nehmen hierzu in unserer Eigenschaft als „juristisches Sprachrohr“ der

[REDACTED]

1.

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

Mütze Korsch Rechtsanwalts-gesellschaft mbH | Trinkausstraße 7 | 40213 Düsseldorf | Tel +49 211 88292-9 | Fax +49 211 88292-6 | www.mkrg.com
Geschäftsführer: Dr. Michael Mütze | Hans Stefan Korsch | Thomas Kerkhoff | Dr. Helmut Schnädter
Sitz: Düsseldorf | Amtsgericht Düsseldorf | HRB 50067 | St.-Nr. 5133 / 5853 / 0907 | USt-Ident.-Nr. DE 814008535
Commerzbank Düsseldorf | Kto. 15 00 123 00 | BLZ 300 400 00 | IBAN: DE58 3004 0000 0150 0123 00 | BIC: COBADEFFXXX
Deutsche Bank Düsseldorf | Kto. 10 88 160 00 | BLZ 300 700 10 | IBAN: DE28 3007 0010 0108 8160 | BIC: DEUTDEDD
National-Bank Düsseldorf | Kto. 60 29 752 | BLZ 360 200 30 | IBAN: DE81 3602 0030 0006 0297 52 | BIC: NBAGDE3D



3. Unabhängig von einer rechtlichen Bewertung der Angelegenheit dürfte es nachvollziehbar sein, dass die [REDACTED] weder bereit, noch rechtlich in der Lage sind, für einen „Dritten“ einen Betrag von nahezu EUR 1,95 Mio. an prognostizierten und damit noch nicht einmal feststehenden Ausbaurkosten für die WEG-Tiefgarage zu übernehmen, ohne dass hierfür eine entsprechende Gegenleistung erfolgt.
4. Auch wenn es unter Berücksichtigung des Gebotes wirtschaftlicher Fairness eine Selbstverständlichkeit sein dürfte, dass das Projektgrundstück für Haus 1 bzw. ein Erwerber desselben die auf ihn entfallenden Kosten für die Fertigstellung der WEG-Tiefgarage zu tragen hat, stellt sich auch die Rechtslage nach Auffassung der Investoren [REDACTED] so dar, dass ein Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren künftig diese Kosten zu tragen haben wird.
5. Den Investoren [REDACTED] ist hierbei grundsätzlich bewusst, dass der Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren zunächst eine rechtliche Zäsur für das ersteigerte Grundstück bedeutet, da alle dinglichen Rechte, die in das sogenannte geringste Gebot fallen, mit der Zuschlagserteilung erlöschen.

Mit anderen Worten: Gemäß § 56 Satz 2 ZVG gebühren dem Ersteher nicht nur die Nutzungen, sondern er trägt „von dem Zuschlag an“ auch alle Lasten. Zu diesen Lasten eines Grundstücks gehören öffentliche Grundstückslasten, auf dem Grundstück lastende Steuern und Abgaben, die mit dem Grundstück zusammenhängenden Versicherungen sowie die **Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**, insbesondere der Verwaltung des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums (Böttcher, ZVG, 7. Auflage 2022, § 56 Rn. 7 bis 11).

Dies bedeutet für die Mitglieder der Teileigentümergeinschaft, dass ein Ersteher des WEG-Tiefgaragengrundstückes F verpflichtet ist, nach dem Zuschlag fällig werdende Hausgelder an die Gemeinschaft zu zahlen. Umgekehrt ist es aber so, dass vor Zuschlagserteilung fällig werdende Hausgelder grundsätzlich **nicht** an einen Ersteher weiterbelastet werden können.

6. Die aktuelle Beschlusslage der Eigentümergeinschaft ist allerdings die, dass die Eigentümergeinschaft mit Beschluss vom 29. Dezember 2022 die Miteigentümer [REDACTED] beauftragt hatte, für die Gemeinschaft bestimmte (insbesondere Planungs- und Bau-)Verträge abzuschließen und selbige **anschließend** gegenüber der Gemeinschaft abzurechnen.



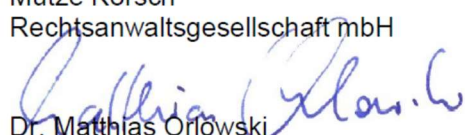
Da die Teileigentümergeinschaft derzeit über keine eigenen finanziellen Mittel verfügt, tragen [REDACTED] die Kosten zunächst im Verhältnis zu den Planungsbüros und den ausführenden Unternehmen, sind dann aber zu einem späteren Zeitpunkt gegenüber der Teileigentümergeinschaft nach § 670 BGB zur Abrechnung berechtigt und können somit – was letztlich eine Selbstverständlichkeit sein sollte – Ersatz der notwendigen Aufwendungen verlangen.

7. Selbst dann aber, wenn Erstattungsansprüche der Teileigentümerinnen [REDACTED] [REDACTED] möglicherweise bereits vor Zuschlagserteilung gegenüber der Gemeinschaft der Teileigentümer fällig werden sollten, würde ein Zahlungsanspruch gegenüber sämtlichen Teileigentümern – also auch gegenüber einem Ersteher von Haus 1 – erst dann entstehen, wenn die Gemeinschaft der Teileigentümer eine entsprechende Sonderumlage beschließt, wobei eine derartige Beschlussfassung erst nach einer Zuschlagserteilung an einen Dritten im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgen wird. Mit anderen Worten: Der Zahlungsanspruch der WEG gegenüber einem Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren wird erst nach Zuschlagserteilung zur Zahlung fällig und ist daher nicht nach § 56 Satz 2 ZVG privilegiert.
8. Die Teileigentümerinnen [REDACTED] haben über die aktuelle Beschlusslage daher sichergestellt, dass ein etwaiger Ersteher gemäß § 56 Satz 2 ZVG für die auf ihn entfallende Sonderumlage vollumfänglich haftet. Unabhängig davon, wann ein Ersteher das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt, ist damit auch in rechtlicher Hinsicht sichergestellt, dass der Ersteher die Kosten für die Fertigstellung der WEG-Tiefgarage anteilig trägt, die ihm durch den heute bereits veranlassten Ausbau durch die Investoren [REDACTED] zugutekommt.

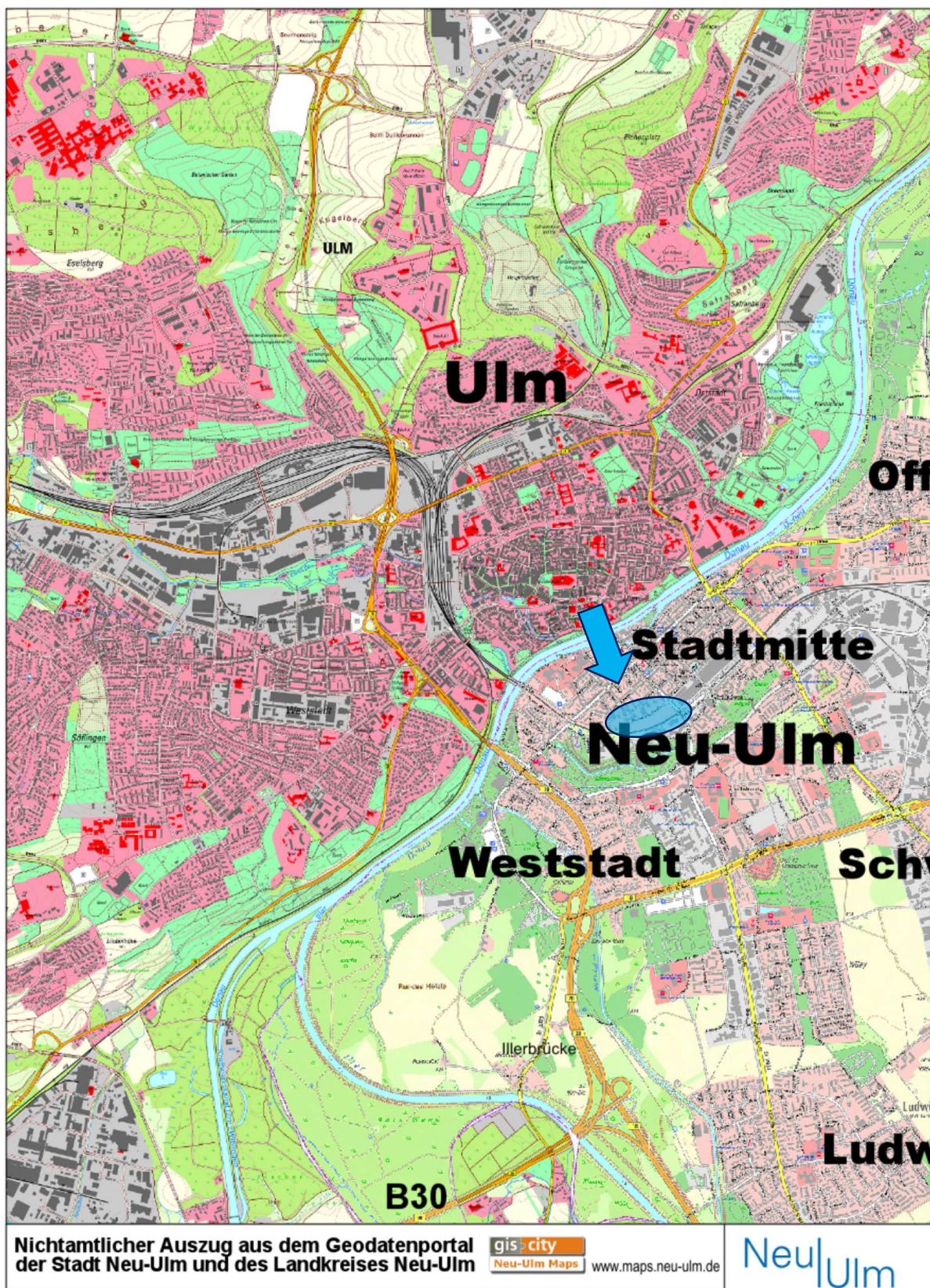
Sofern Ihrerseits oder aber auch seitens der Sparkasse Neu-Ulm - Illertissen Gesprächsbedarf besteht, kommen Sie bitte auf uns zu. Die kurzfristige Vereinbarung eines Besprechungstermins ist selbstverständlich möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Mütze Korsch
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

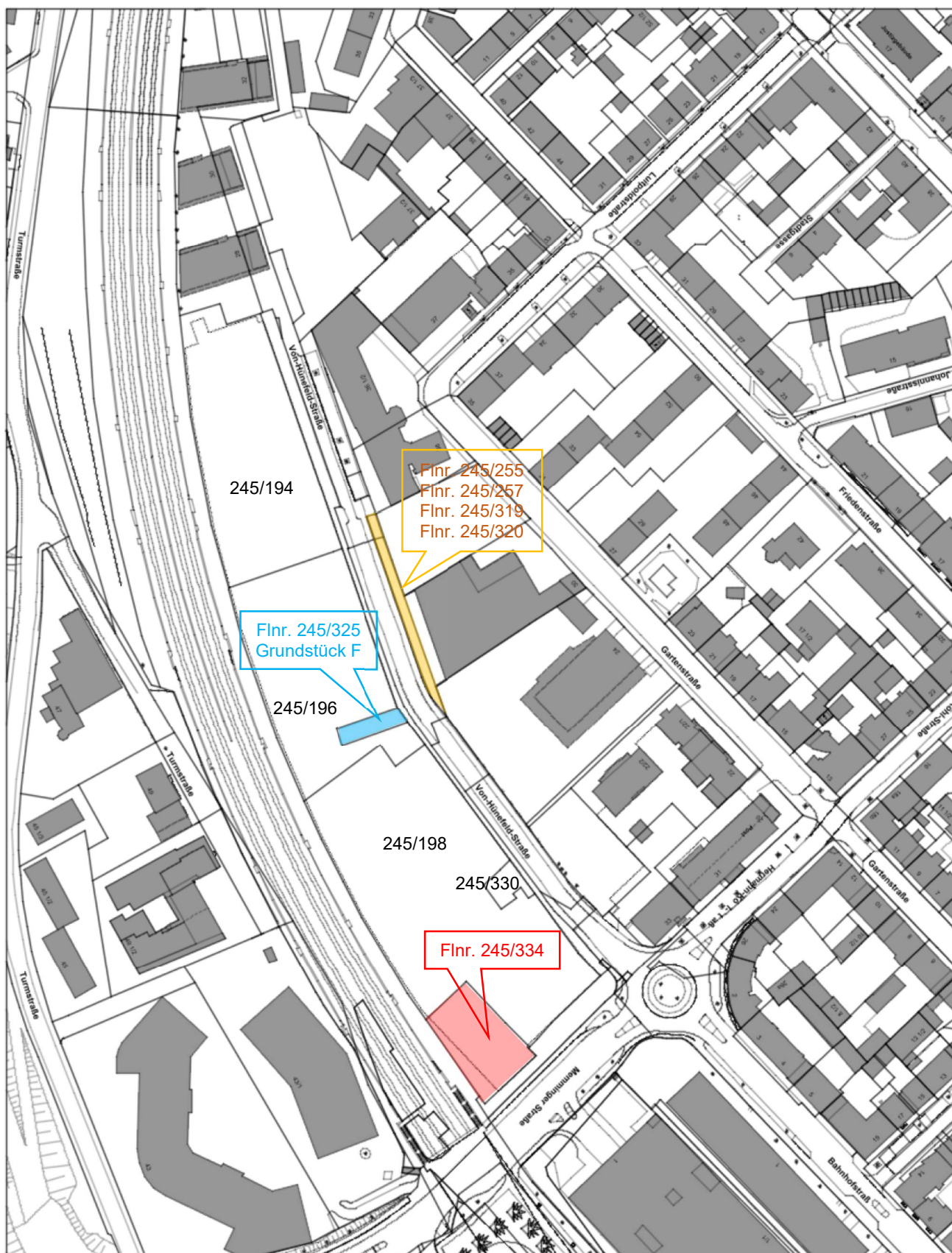

Dr. Matthias Orłowski
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Ortsplan



Pfeil: Lage des zu bewertenden Objekts

Lageplan mit Flurstücksgrenzen



**Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal
der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm**

gis-city
Neu-Ulm Maps

www.maps.neu-ulm.de

Datum:
23.06.2023

Maßstab:
1:2000

Gemarkung:
Neu-Ulm

Nur für den privaten Gebrauch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de
Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.



Neu|Ulm
Stadt Neu-Ulm

NU | Landkreis
Neu-Ulm

Schaubild von Süden

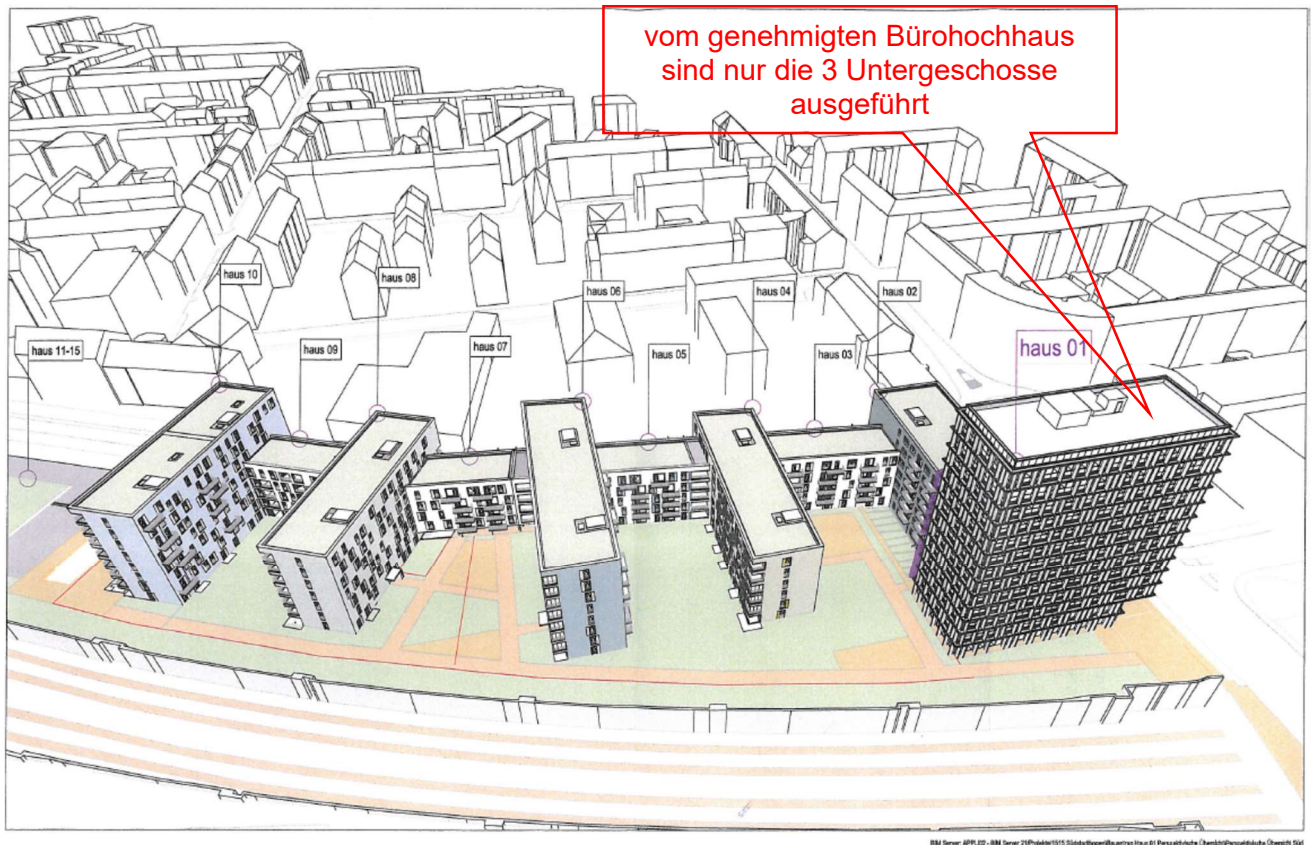
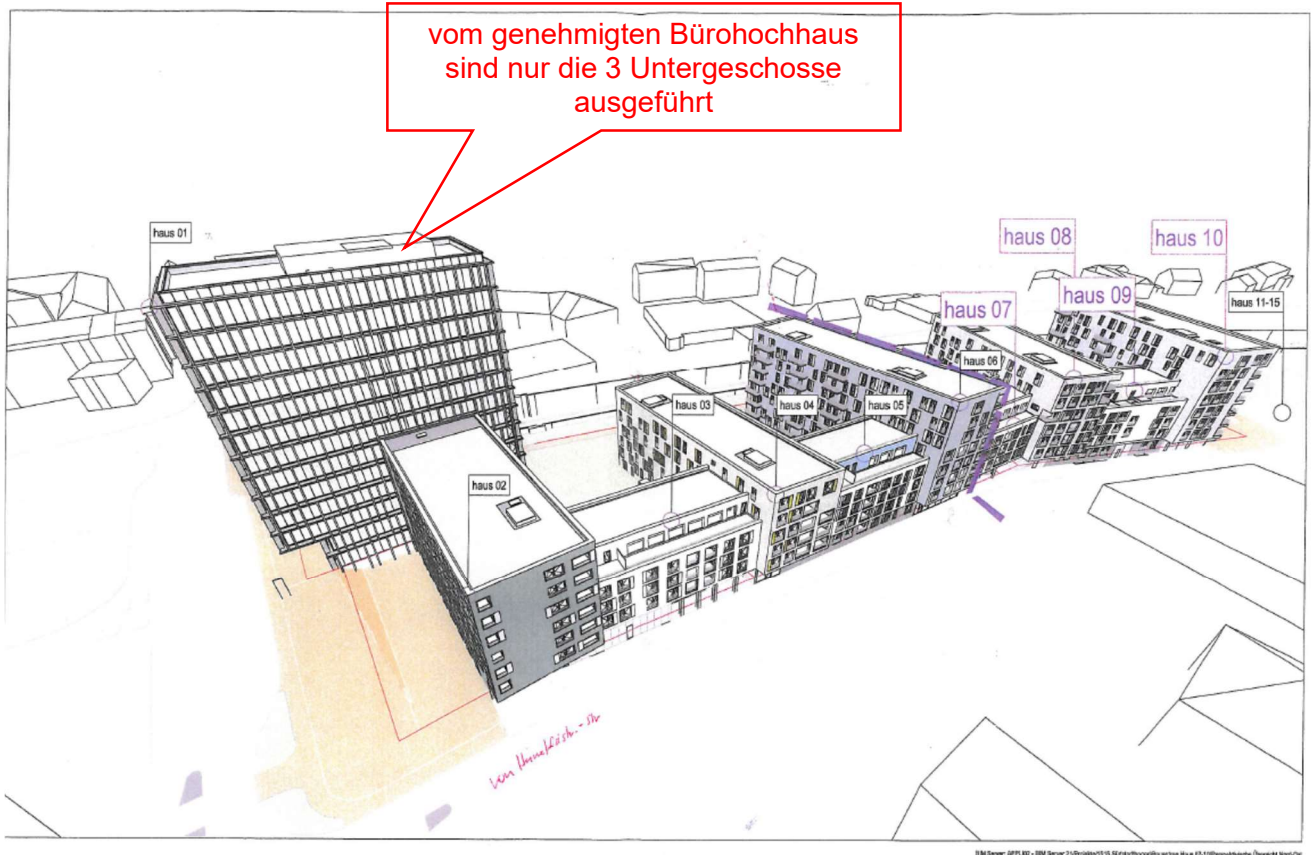


Schaubild von Norden



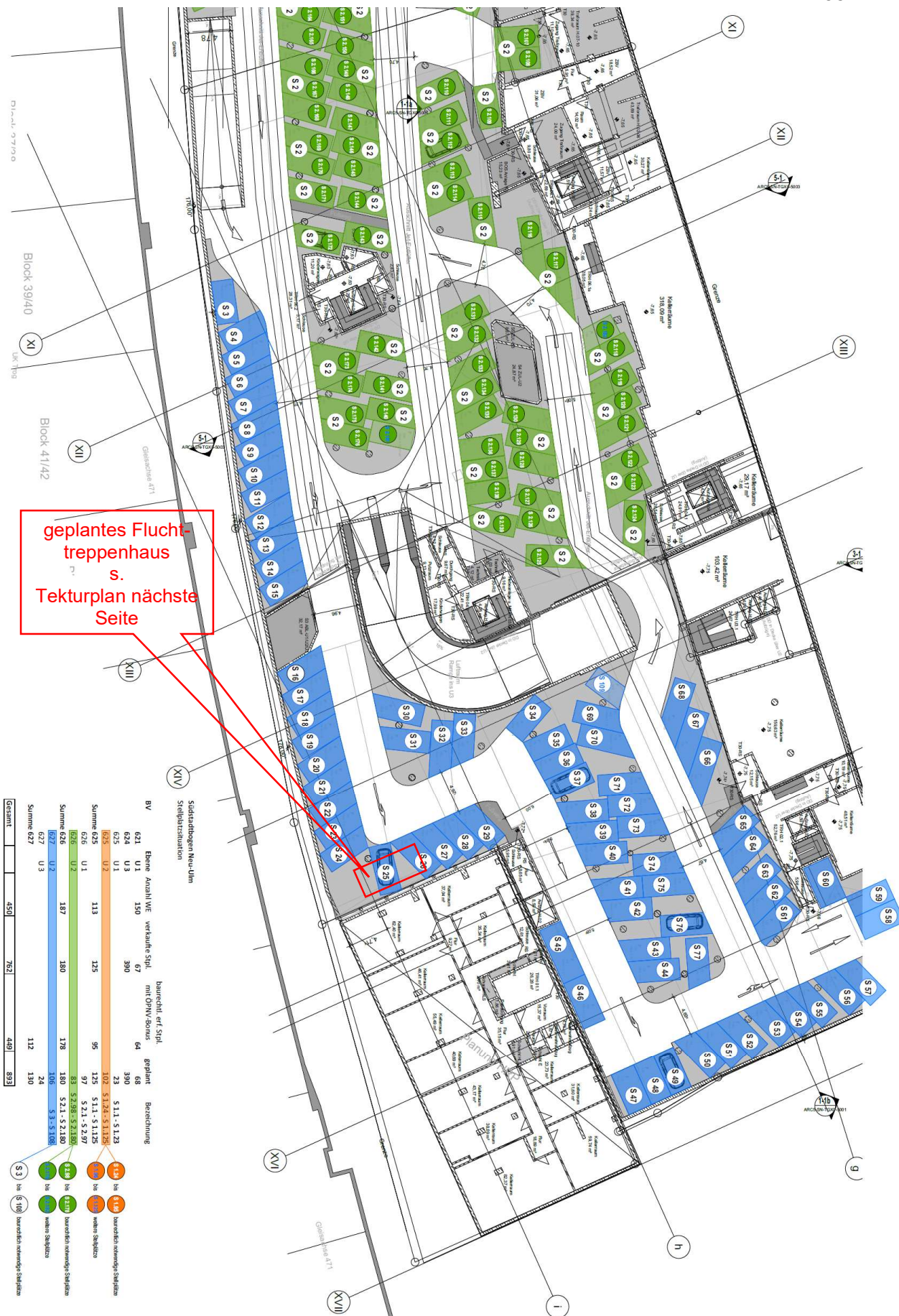
2. Untergeschoss der Wohnanlage auf Flnrn. 245/194, 245/196, 245/198



2. Untergeschoss,
blau markiert: zu bewertende Tiefgaragenstellplätze Nr. S78 bis S108

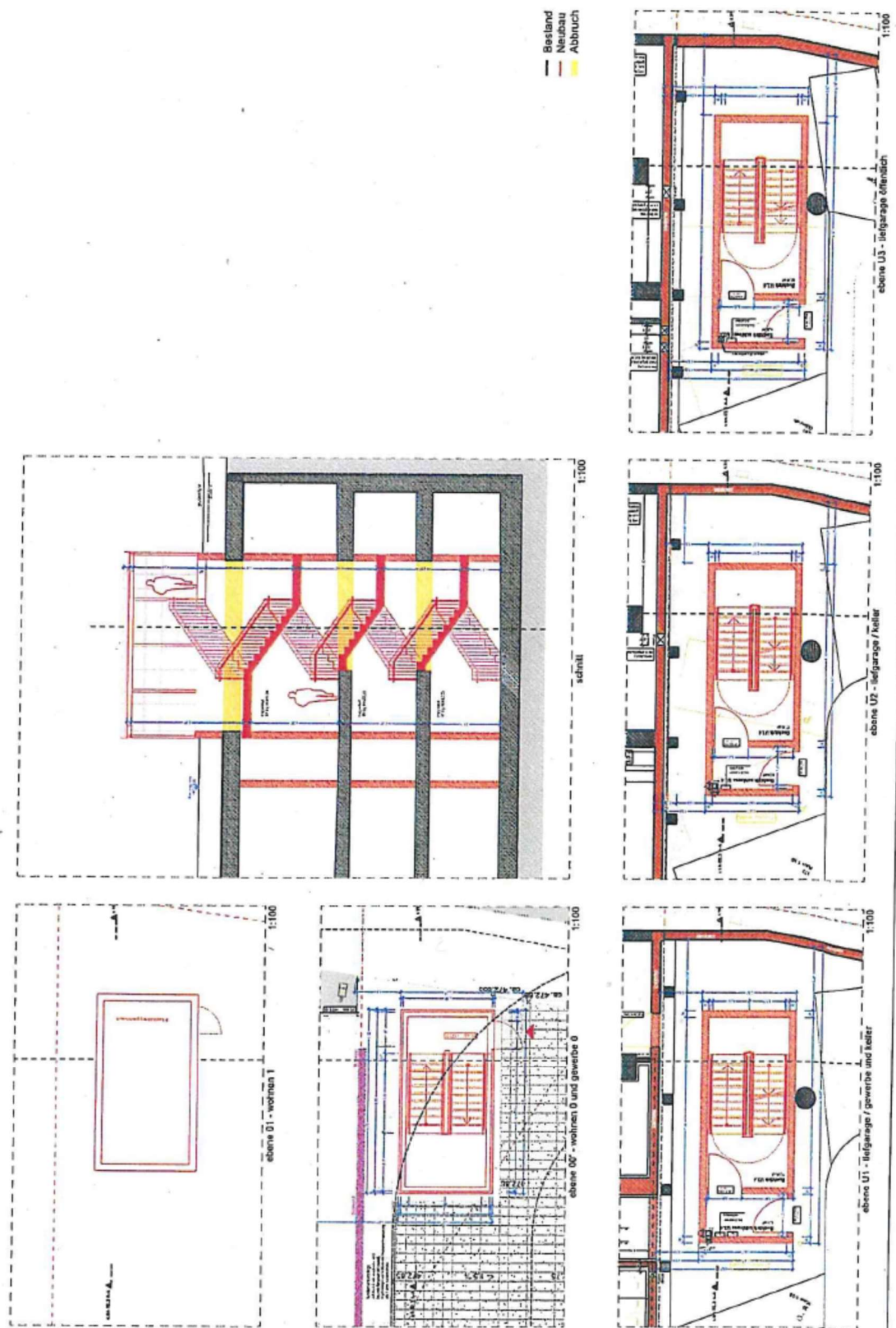


**2. Untergeschoss,
Bereich ohne zu bewertende Tiefgaragenstellplätze**



blau markiert: zu bewertende Tiefgaragenstellplätze Nr. S3 bis S77, S109

**bisher nicht genehmigter Tekturplan zum Einbau eines
Fluchttreppenhauses in die Tiefgarage**



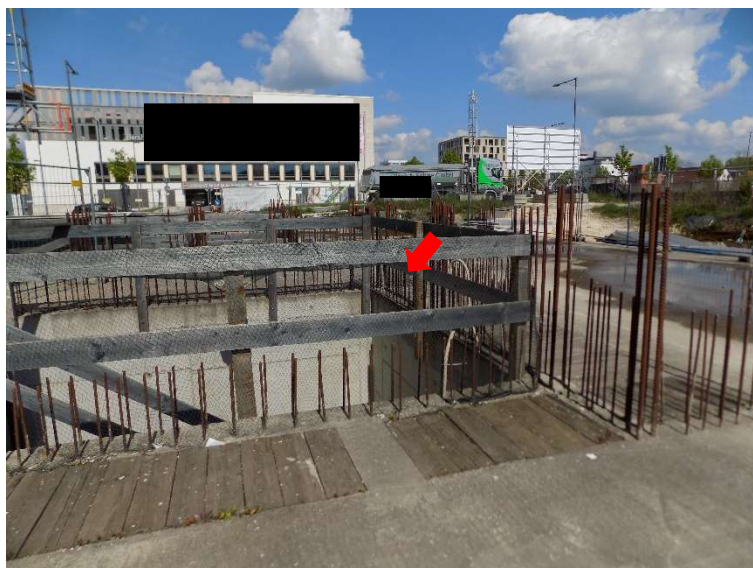
Fotos vom Ortstermin am 03.05.2023



Pfeil: Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 von Nordosten,
Bau derzeit eingestellt



Pfeil: Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 von Osten
im Hintergrund: Wohnanlage mit Tiefgarage im Bau befindlich



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, Blickrichtung Osten,
Pfeil: Treppenhaus



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, Pfeil: Treppenhaus



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 1. Untergeschoss



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 2. Untergeschoss
Bauwerksfuge zur anschließenden Tiefgarage



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 2. Untergeschoss



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss
Bauwerksfuge zur anschließenden Tiefgarage;
Pfeil: Dichtungsprofil stark aufgebläht durch hohen Grundwasserdruck



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss;
vermutlich angesammeltes Regenwasser



Bürohausgrundstück Flnr. 245/334, 3. Untergeschoss;
vermutlich angesammeltes Regenwasser im Aufzugsschacht



Tiefgarage im Bau: 3. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 3. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage im Bau: Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss



Tiefgarage im Bau: 2. Untergeschoss

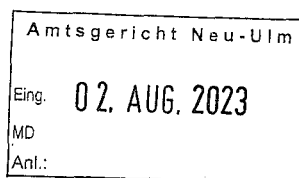
WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



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

Freier Architekt W. Eichelmann, Augsburgs Straße 24, 89312 Günzburg
Sachverständiger f. d. Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
z. Hd. Herr [REDACTED]
89231 Neu-Ulm



31.07.2023

Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED] - [REDACTED],
Ihre Geschäftsnummer 2K 32/22,
Schreiben der Stadt Neu-Ulm vom 20.07.2023

Ergänzende Stellungnahme:

In meinem Gutachten vom 27.06.2023 werden unter Punkt 6.1.4 von mir geschätzte Forderungen der Stadt Neu-Ulm an einen Erwerber des Bürohausgrundstücks Flnr. 245/334 in Abzug gebracht.

Mit Schreiben vom 20.07.2023 teilt die Stadt Neu-Ulm mit, dass sich die Kosten, die die Stadt von einem Erwerber für die Nutzungsrechte fordern wird, schätzungsweise 450.000,- € betragen.

Anstelle den von mir in Ansatz gebrachten 240.000,- € werden nunmehr die von der Stadt geschätzten 450.000,- € in Ansatz gebracht.

Büro Ulm:

Wolfgang Eichelmann, Rudolfstraße 2, 89077 Ulm,
Tel. 0731 / 96 200 29 , Fax 0731 / 96 200 28 - E-Mail: postbox@wolfgang-eichelmann.de

Büro Günzburg:

Wolfgang Eichelmann, Augsburgs Straße 24, 89312 Günzburg,
Tel. 08221 – 201 31 13 , Fax 08221 – 201 31 14 - E-Mail: wolfgang_eichelmann@web.de

Bankverbindung: Kreissparkasse Günzburg-Krumbach - IBAN DE12 7205 1840 0000 0517 22
VR-Bank Donau-Mindel – IBAN DE92 7206 9043 0007 1482 40

Verkehrswert Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 damit neu:

Vorläufiger Sachwert Flnr. 245/334		4.029.000,- €
+/-		
Marktanpassungsauf- bzw. schlag, 0 %	+/-	0.000,- €
vorläufiger marktangepasster Wert		4.029.000,- €
+/-		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
wertsteigernd Nutzungsrecht für Stellplätze	+	612.000,- €
wertmindernd		
voraussichtliche Forderungen der Stadt Neu-Ulm	./.	450.000,- €
technische Unwägbarkeiten	./.	461.000,- €
Verkehrswert Bürohausgrundstück Flnr. 245/334 neu		3.730.000,- €

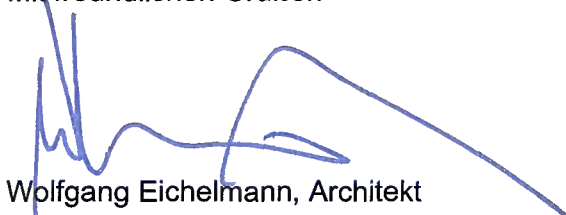
Zu den von mir in Ansatz gebrachten 24 Stellplätzen im Gutachten ist anzumerken:

Die Aktenlage hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze, für die das Nutzungsrecht besteht, ist sehr unübersichtlich. Es konnte von mir während meiner Recherchen nicht eindeutig geklärt werden, für wieviel Stellplätze das Nutzungsrecht besteht.

Nach meiner telefonischen Rücksprache mit Frau Nuding vom Liegenschaftsamt wird derzeit auch bei der Stadt, wie in meinem Gutachten in Ansatz gebracht, von 24 Stellplätzen ausgegangen, für die das Nutzungsrecht besteht.

Frau Nuding teilt jedoch mit, dass aufgrund der unübersichtlichen Aktenlage derzeit die Anzahl der Stellplätze, für die das Nutzungsrecht besteht, nicht verbindlich genannt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Eichelmann, Architekt

Büro Ulm:

Wolfgang Eichelmann, Rudolfstraße 2, 89077 Ulm,
Tel. 0731 / 96 200 29 , Fax 0731 / 96 200 28 - E-Mail: postbox@wolfgang-eichelmann.de

Büro Günzburg:

Wolfgang Eichelmann, Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg,
Tel. 08221 – 201 31 13 , Fax 08221 – 201 31 14 - E-Mail: wolfgang_eichelmann@web.de

Bankverbindung: Kreissparkasse Günzburg-Krumbach - IBAN DE12 7205 1840 0000 0517 22
VR-Bank Donau-Mindel – IBAN DE92 7206 9043 0007 1482 40