

Gutachten
24 05 28 NU

Verkehrswert

von 98,654/1.000 Anteil am bebauten Grundstück
Arnulfstr. 12 in 89231 Neu-Ulm

3-Zimmer-Eigentumswohnung im EG
mit Abstellraum im Untergeschoss
und Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 3
ATP Nr. 1



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm
2 K 33/24

Eigentümer

Sind dem
Amtsgericht bekannt

Wertermittlungsstichtag

23.07.2024

Verkehrswert ATP Nr. 1

Euro 220.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	13 - 16
V	Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 1	Seite	17 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 27
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Ertragswert	Seite	20 - 24
	3. Einfacher Vergleichswert	Seite	25 - 26
	4. Verkehrswert	Seite	27
VII	Objektfotos	Seite	28 - 42
VIII	Planunterlagen	Seite	43 - 53

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
2 K 33/24

Objekt

98,654/1.000 Miteigentumsanteil an einer
Mehrfamilienhausanlage

verbunden mit dem Sondereigentum an der
3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
mit Abstellraum im Untergeschoss
und Sondernutzungsrecht am Pkw-Außenstellplatz Nr. 3

ATP Nr. 1

Arnulfstr. 12
89231 Neu-Ulm

Eigentümer nach Grundbucheintrag

Sind dem Amtsgericht bekannt.

Mieter

Leerstand.

Die Wohnung wurde komplett renoviert und modernisiert und ist vermutlich in Verbindung mit der Nachbarwohnung ATP Nr. 2 zur Eigennutzung vorgesehen, da zwischen den beiden Wohnzimmern ATP Nr. 1 + 2 eine breite Verbindungsschiebetür vorhanden ist.

Quellenverzeichnis

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

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

Zweck des Gutachtens Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft.

Hausverwaltung Ist dem Amtsgericht bekannt.

Objektbesichtigung Am 23.07.2024 vorab von außen und am
25.07.2024 im Beisein vom Miteigentümer XXXXX.

Wertermittlungstichtag 25.07.2024

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgerichtsbezirk	Neu-Ulm
Grundbuch von	Neu-Ulm
Grundbuchblatt Nr.	16454 (Wohnungsgrundbuch)
Bestandverzeichnis	<p>BV lfd. Nr. 1 98,654/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Flst. 216/2 Arnulfstr. 12, 03 a 78 qm Gebäude- und Freifläche</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hause Arnulfstr. 12 im Erdgeschoss rechts und dem dazugehörigen Abstellraum im Untergeschoss Nr. 1 laut Aufteilungsplan;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 16454 bis Blatt 16463);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den andern Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.06.1968 Bezug genommen; ursprünglich übertragen aus 4773 und wegen Umschreibung neugefasst und übertragen aus Blatt 4774, 4775, 4776, 4777, 4778, 4779, 4780, 4781, 4782 und 4783; eingetragen am 17.10.2002.</p>
Grundstücksgröße	03 a 78 qm
Grundstücksqualität	Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Sanierung wird durchgeführt (Stadt Neu-Ulm, AZ: 610-72 SAN/SG V Fest); eingetragen am 06.07.2022.

Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 33/24); eingetragen am 24.04.2024.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Anmerkungen :

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

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

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Neu-Ulm ist eine große Kreisstadt mit ca. 57.000 Einwohner und Verwaltungssitz des Landkreises Neu-Ulm im Bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Hochschulstadt liegt an der Westgrenze Bayerns an der Donau gegenüber der durch ihr Münster bekannten Großstadt Ulm. Neu-Ulm ist nach Augsburg und Kempten die drittgrößte Stadt Bayerisch-Schwabens.

Zu Neu-Ulm gehören die Stadtteile Offenhausen, Pfuhl, Burlafingen, Steinheim, Ludwigsfeld, Finningen, Jedelhausen, Hausen, Schwaighofen, Gerlenhofen, Holzschwang und Reutti.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich mitten in der Innenstadt von Neu-Ulm in einer Art Hinterlage abseits der stärker befahrenen städtischen Durchgangsstraßen.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Neu-Ulm ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 führt durch die Stadt.

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

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

Flughafen Stuttgart oder München.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Ulm, nordwestlich angrenzend an Neu-Ulm, durch Donau getrennt.
Stadtmitte Neu-Ulm	Liegt zentral in der Innenstadt.
Betreuung + Bildung	12 Kindergärten 9 Kinderkrippen/Kindertagesstätten 3 Städtische Kindertagesstätten 12 Grundschulen 2 Haupt- und 3 Mittelschulen 2 Realschulen 2 Gymnasien 3 Horte Staatl. Berufsschule Förderschule Fachober- und Berufsoberschule 3 Privatschulen (schulvorbereitende Einrichtungen für Sprachbehinderte, Entwicklungsverzögerte, Gehörlose und Schwerhörige) Hochschule Musikschule Sonderpädagogisches Förderzentrum
Freizeiteinrichtungen	Zahlreiche Vereine Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen Eislaufhalle Ulm/Neu-Ulm Hallenbad, Donaubad Tennisplätze und –hallen Badeseen Lehrpfade
Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten	Kino Museen Theater Parks und Plätze Verschiedene Bauwerke Stadtbücherei
Einkaufsmöglichkeiten	Für den täglichen und gehobenen Bedarf alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, alles was eine Großstadt bietet. Glacis Center ca. 70 m südlich.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem 3-4-geschossigen Mehrfamilienhaus als Eigentumswohnanlage mit 10 Eigentumswohnungen bebaut.

Im Untergeschoss befinden sich 3 Garagenstellplätze und auf dem Hofraum noch 4 Pkw-Abstellplätze.

Umgebende Bebauung

Innerstädtische gemischte Bebauung mit überwiegend in Reihe aneinander gebauten ca. 4-5 geschossigen Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn/Geschäftshäusern.

Im Südosten Glacis-Galerie (Einkaufszentrum).

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Bebauungsplan

Nach Geoportal Neu-Ulm ist kein qualifizierter Bebauungsplan eingetragen.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Auf dem Grundstück Flst. 216/2 im Nordosten Abfahrtsrampe und tieferliegender Hof zu den Garagen im Untergeschoss.

Störende Einflüsse

Typischer innerstädtischer Verkehrsbetrieb mit beengten Parkplatzverhältnissen, allerdings abseits der stärker befahrenen Durchgangsstraßen.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Nordwesten an die öffentliche Straße angeschlossen (Arnulfstraße).

Im Süden führt das Geigergässchen vorbei.

Beide Straßen werden vom Mehrfamilienhaus 12 überbaut (s.a. Lagepläne)

Straßenart

Arnulfstraße als städtische Nebenstraße als Stichstraße mit Wendepplatz, welcher aber mit PKWs zugestellt ist.

Geigergässchen im Süden als schmale Nebenstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel vermutet.
Gas nicht bekannt.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungsbeiträge

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Gebäudeform

Bei dem Gebäude Arnulfstr. 12 handelt es sich um ein vollunterkellertes 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit zurückgesetztem Penthousegeschoss mit Flachdach und Terrassendach als Eigentumswohnanlage mit 10 Eigentumswohnungen und 3 Garagenstellplätzen im Untergeschoss.

Überbauten

Das Mehrfamilienhaus baut im Norden auf die Arnulfstraße über (überdachter Arkadenweg im EG, darüber Wohnhauserweiterung) und im Süden ab 1. OG als 3-eckiger Überbau auf das Geigergässchen.

Es wird von einer rechtlich gesicherten Zulässigkeit der Überbauten ausgegangen.

Aufteilung

Untergeschoss

Abstellräume der Wohnungen, allgemeine Neben- und Technikräume, 3 Garagenstellplätze.

Erdgeschoss

Eine 3-Zimmer- und eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung. Diese sind derzeit durch eine breite Schiebetür in den Wohnbereichen miteinander verbunden.

1. + 2. Obergeschoss

Jeweils eine 2-Zimmer-, eine 1-Zimmer- und eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung.

3. Obergeschoss (Penthousegeschoss)

Eine 1-Zimmer- und eine 2-Zimmer-Wohnung mit großen Terrassen.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Ca. 1968/69
(Kaufvertrag Grundstück + Teilungserklärung).

Renovierungen

Allgemein wurden nur wenig Modernisierungen an Dach, Fassade etc. vorgenommen, wobei von einer bereits vorgenommenen Flachdachsanieierung ausgegangen wird.

Nach Angabe der Hausverwaltung wurde 2012 eine neuer Brenner und Wärmetauscher in den (vermutlich alten) Heizkessel eingebaut.

Wohnung ATP Nr. 1
Kunststofffenster von 2022.

2022/23 komplett renoviert:
Umbau Küche zu neuem Badbereich, Schönheitsreparaturen Wand und Decken, neue Vinylböden, neue weiße Zimmertüren, Bad und WC neu gestaltet.
Allerdings keine Badewanne und keine Küche mehr vorhanden.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Restnutzungsdauer

40 Jahre wegen vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen
(Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Ertragswert).

Derzeitige Nutzung

Als Mehrfamilienhaus mit 10 Eigentumswohnungen.

Bauzustand

Altersgemäßer Bauzustand.
Die Fassade benötigt einen neuen Anstrich.

Sichtbare Bauschäden

Keine gravierenden Bauschäden erkennbar.

Nach Angabe der Hausverwaltung liegen keine gravierenden Bauschäden vor.

Üblich Instandhaltungsmaßnahmen können über die vorhandene Instandhaltungsrücklage vorgenommen werden.

Umfangreiche energetische Modernisierungen sind derzeit nicht geplant, insofern fallen derzeit auch keine Sonderumlagen an.

Baubeschreibung	Außenwände	Massiv verputzt.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände vermutet.
	Dachkonstruktion	Flachdach als Warmdach vermutet.
	Dachdeckung	Bitumenabklebung ohne Kiesschüttung vermutet.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken vermutet.
	Kellerdecke	Massive Stahlbetondecke vermutet.
	Geschosstreppen	Massive Stahlbetontreppe mit ursprünglichen Betonwerksteinbelag in dunklem Anthrazitdesign.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, kein Vollwärmeschutz. Mit Verschimmerungen.
	Fenster	<u>Wohnung ATP Nr. 1</u> 3-fach isolierverglaste weiße Kunststofffenster von Dezember 2022 mit PVC-Rollläden.
	Außenanlagen	Stellplatzflächen 3 + 4 und Wege gepflastert. Garagenabfahrt mit Hof im Untergeschoss und Stellplätze 1 + 2 asphaltiert. Vereinzelt Grünflächen.

Technische Installationen

Heizung

Ölzentralheizung.

Vermutlich alter Kessel mit neuem Brenner und Wärmetauscher von 2012.

Nach Plan südwestlich vom Haus (unter dem Stellplatz 1 + 2) unterirdischer Öltank 20.000 l.

Im Wohnzimmer Nr. 1 alter Kachelofen, vermutlich nicht mehr zulässig.

Elektroinstallation

Unter Putz und ursprüngliche Installation vorhanden.

In Wohnung Nr. 1 Erneuerungen an der Feininstallation.

Sanitärinstallation

In Wohnung Nr. 1 neue Badausstattung.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 1 IM ERDGESCHOSS

Lage der Wohnung	Die Wohnung ATP Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss im nordwestlichen Teil des Gebäudes.
Größe der Wohnung	Die Wohnung hat nach überprüfter Berechnung nach vorhandenen Planunterlagen eine Größe von ca. 65 qm (bei ½ Anrechnung des Balkons und 3 % Putzabzug).
Anzahl der Zimmer	1 Diele mit rechtwinklig abzweigenden schmalen Flur 1 Abstellraum (Plan Sitzecke Wohnzimmer) 1 Wohn/Esszimmer 1 kleiner quadratischer Balkon/Loggia nach Südwesten vor dem Wohnzimmer 1 Bad mit neuer großer Dusche mit Ganzglaswänden und Anschluss für Handwaschbecken (vormals Küche) 1 Waschraum/WC mit Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken und wandhängendem WC 1 Schlafzimmer 1 Kinderzimmer Eine Küche ist nicht mehr vorhanden, in diesem Raum wurde die Dusche eingebaut.
Abstellräume	1 Abstellraum Nr. 1 im Untergeschoss zugeordnet. <u>Gemeinschaftliche Räume</u> 1 Wasch-/Trockenraum 1 Heizungsraum
Vermietungssituation	Leerstand. Die Wohnung wurde komplett renoviert und modernisiert und ist vermutlich in Verbindung mit der Nachbarwohnung ATP Nr. 2 zur Eigennutzung vorgesehen, da zwischen den beiden Wohnzimmern ATP Nr. 1 + 2 eine breite Verbindungsschiebetür vorhanden ist.
Grundrissgestaltung	Zweckmäßig, allerdings keine Küche mehr vorhanden. Diese wurde zu einem Bad umgebaut. Hintergrund ist wohl die (geplante/vorgesehene) Zusammenlegung der Wohnungen ATP Nr. 1 + 2 zu <u>einer</u> Großwohnung.

Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Nordwesten, Südwesten und Nordosten.
Ausstattung (komplett neu renoviert)	Böden , neue Vinylböden in Holzdesign, Bad und Waschaum Fliesen. Wände , Duschaum, Waschaum und WC neue großformatige weiße Fliesen, restliche Räume glatt verputzt und weiß gestrichen. Decken , glatt verputzt und weiß gestrichen. Im Wohnzimmer abgehängte Decke mit LED-Streifen, muss nach Angabe des Eigentümers erneuert werden. Türen , neue weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Garage/Stellplatz	1 Kfz-Stellplatz Nr. 3 als Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 1 zugeordnet. Dieser Stellplatz befindet sich unmittelbar neben dem Hauseingang.
Gesamteindruck	Gut.
Vermietbarkeit	Sehr gut, bei unterstellter Schließung der Öffnung zur Nachbarwohnung Nr. 2 und bei Wiedereinbau einer Küche.
Verkäuflichkeit	Gut. Bis Mitte 2022 herrschte auf dem Eigentumsmarkt eine gute Marktlage vor, da aufgrund der Niedrigzinssituation eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien vorhanden. Aufgrund der stark gestiegenen Kreditzinsen ist die Nachfrage deutlich gesunken bei gleichzeitig erhöhtem Angebot an Immobilien.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

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

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch 16454 für

Flst. 216/2

Arnulfstr. 12

03 a 78 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte im Geoportal Neu-Ulm von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in diesem Gebiet bei € 500,00/qm für gemischte Bauflächen (Zone 102 000 04).

Das zu bewertende Grundstück ist 3-geschossig bebaut mit zurückliegendem Penthousegeschoss, und damit für die Bodenrichtwertzone üblich bebaut.

Aufgrund der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung des erschlossenen Grundstücks wird ein Preis von **€ 500,00/qm** für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwertanteil für ATP Nr. 1 wie folgt:

Blatt 16454 BV 1 Wohnung im EG ATP Nr. 1

378 qm x € 500,00/qm = € 189.000,00

Anteil 98,654/1.000 = € 18.645,61

Bodenwertanteil ATP Nr. 1 gerundet € 19.000,00

2. Ertragswertermittlung

2.1 Ertragswertermittlung Eigentumswohnung ATP Nr.1

Voraussetzungen Wohnung

Es wird von einer vollständigen, abgeschlossenen Wohneinheit mit Küche ausgegangen. Hierfür werden notwendige Rückbau- und sonstige Kosten als Wertabschlag angesetzt.

Voraussetzungen Kellerraum

Zugehörige Abstellräume im UG haben in der Regel keinen eigenen separaten Wert, sondern sind im Mietpreis und im Qm-Preis von Eigentumswohnungen bereits enthalten.

Wohnungsgröße

Die 3-Zimmer-Wohnung im OG hat nach eigener Berechnung nach den Aufteilungsplänen eine Größe von ca. **65 qm** einschließlich ½ Anrechnung des Balkons und bei 3 % Putzabzug.

Marktmiete

Es wird von folgender ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Marktmiete ausgegangen.

Grundlage ist der aktuelle Online Mietspiegel 2023 der Stadt Ulm/Neu-Ulm.

Wohnfläche bis 65 qm Baujahr 1969 Basismiete € 8,14/qm

Zu/Abschläge zum Mittelwert:

Modernisierungsmaßnahmen

Teilmodernisierung Stufe 1 + 2,0 %
(Sanitärbereich, Böden, Türen, Fenster)

Ausstattung und Beschaffenheit

Balkon oder Loggia vorhanden + 2,0 %

Fast bodengleiche Dusche + 2,0 %

Wohnlage

Zu Supermarkt < 300 m + 1,0 %

Summe Zu/Abschläge -----
+ 7,0 %

Mittelwert (Basismiete) € 8,14/qm + 7 % (€ 0,57) = € 8,71/qm

Mietpreisspanne € 7,06 – 10,36/qm

Objektspezifische Merkmale

Zu-/Abschläge wegen neuwertigem Ausbauzustand
der Wohnung (Renovierungen und Modernisierungen
neu von 2023) + 5,0 % + € 0,44/qm

€ 9,15/qm

Marktmiete Wohnung Nr. 1 gerundet € 9,20/qm

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten betragen nach Wirtschaftsplan 01.07.2023 – 30.06.2024 der Hausverwaltung wie folgt:

Nicht umlagefähige Kosten ATP Nr. 1

Verwaltergebühren € 349,86

Bewirtschaftungskosten

Bescheinigung § 35 a	€ 14,28
Kosten Bankkonto (Bankgebühren)	€ 9,87

Summe Betriebskosten	€ 24,15

Instandhaltungskosten

Rücklagenzuführung Instandhaltung

ATP Nr. 1	€ 10.000,08 x 98,654/1.000 =	€ 986,55
Reparaturkosten/Kleingeräte		€ 78,92

Summe Instandhaltungskosten		€ 1.065,47

€ 1.065,47 Instandhaltungsrücklage entsprechen bei 65 qm Wohnfläche einem üblichen und ausreichenden Qm-Preis von € 16,39/qm für Wohnungen dieses Alters.

Insofern wird nachfolgend von dem marktüblichen Qm-Preis von **€ 16,39/qm**, also von den im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Kosten ausgegangen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 1 der ImmoWertV

Baujahr Mehrfamilienhaus ca. 1969

Aufbauend auf das Baujahr 1969 werden die vorgenommenen Modernisierungen je nach Herstellungsjahr wie folgt bewertet/gewichtet, wobei hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung vom Bewertungsobjekt ausgegangen wird.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (Flachdachsanierung angenommen)	4,0	1,5
Modernisierung der Fenster + Außentüren 2023	2,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser in der Wohnung)	2,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage (Brenner, Wärmetauscher)	2,0	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2,0	2,0
Modernisierung Innenausbau Decken, Boden, Türen	2,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0

Summe		9,0

9,0 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

Wertermittlungsjahr	2024
./. Baujahr	- 1969

Gebäudealter	55 Jahre

Modernisierungsgrad 9 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

Bei 55 Jahre Gebäudealter 8 Punkte nach Tabelle: 38 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 55 Jahre Gebäudealter 13 Punkte nach Tabelle: 48 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 55 Jahre Alter und 9 Punkte $(1 \times 10) : 5 = 2 + 38 = 40$ Jahre Restnutzungsdauer

Gemittelte Restnutzungsdauer

40 Jahre

Ertragswert ATP Nr. 1

Monatlicher Mietwert ATP Nr. 1	€ 9,20 x 65 qm	= €	598,00
Pauschalierter mtl. Mietwert ATP Nr. 1		€	600,00
x 12 = Jahresrohertrag		€	7.200,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 4,86 %	€	349,86
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 0,34 %	€	24,15
- Mietausfallwagnis	ca. 2,00 %	€	144,00
- Instandhaltungskosten 65 qm x ca. € 16,39/qm/Wohnfläche		€	1.065,47
Summe Bewirtschaftungskosten		€	1.583,48

Bewirtschaftungskosten gerundet
(entspricht ca. 21,9 % des Jahresrohertrages) - = € 1.580,00

Jahresreinertrag € 5.620,00

. /. anteilige Bodenverzinsung 0,5 % von € 19.000,00 - = € 95,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag € 5.525,00

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 0,5 %
Soll- und Habenzinsen bei einer ermittelten Restnutzungsdauer
von 40 Jahren Barwertfaktor = 36,172 = € 199.850,30

Kapitalisierter Gebäudeertragsanteil gerundet € 200.000,00

+ Bodenwertanteil ATP Nr. 1 + = € 19.000,00

Vorläufiger Ertragswert ATP Nr. 1 € 219.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen fehlender Küche, Rückbau der
Türöffnung zu ATP Nr. 2 und sonstiger Mängel psch. - = € 9.000,00

Ertragswert Wohnung ATP Nr. 1 € 210.000,00

+ Wertzuschlag für PKW-Außenstellplatz Nr. 3 - = € 10.000,00

Ertragswert ATP Nr. 1 € 220.000,00

3. Einfacher Vergleichswert nach Ulmer Grundstücksmarktbericht 2023

(Daten aus 2022)

3.1 Vergleichs-Qm-Preise nach Grundstücksmarktbericht Ulm

Nach der Tabelle „Entwicklung der Qm-Preise für Eigentumswohnungen“ im Ulmer Grundstücksmarktbericht 2023 liegen die Preise für Eigentumswohnungen in Ulm wie folgt:

Parameter: Baujahr bis 1969 Ø 1965

Ulm Weststadt € 2.820,00/qm - € 4.120,00/qm Mittelwert € 3.470,00/qm
(Ulm Oststadt keine Werte)

Ulm Bereich I € 3.050,00/qm - € 4.100,00/qm Mittelwert € 3.580,00/qm
(Stadtlagen)

Ø Qm-Preis Ulm Stadtbereich (3.470,00 + 3.580,00) : 2 € 3.525,00/qm

3.2 Einschätzung Wohnung Nr. 1 im EG

Ausgehend von der Lage der Wohnung mitten in Neu-Ulm mit 3-seitiger Belichtung und unter Berücksichtigung der konjunkturellen Lage sowie objektspezifischer Merkmale wird folgender Wert als realistische Größenordnung eingestuft.

Basispreis Ø Qm-Preis Ulm Stadtbereich		= €	3.525,00
Abschlag wegen Lage in Neu-Ulm	ca. 5 %	- = €	176,25
Abschlag wegen konjunktureller Lage bis 2024 (Preisnachlässe wegen hoher Bauzinsen, Nebenkosten)	ca. 5 %	- = €	176,25
Zuschlag wegen neuwertiger Renovierung der Wohnung	ca. 5 %	+ = €	176,25
Objektspezifischer Qm-Preis		€	3.348,75
Objektspezifischer Qm-Preis gerundet		€	3.350,00

3.3 Einfacher Vergleichswert ATP Nr. 1 nach Ulmer Grundstücksmarktbericht

65 qm x € 3.350,00/qm = € 217.750,00

Vorläufiger Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 1 gerundet € 218.000,00

Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale

./. Wertabschlag wegen fehlender Küche, Rückbau der
Türöffnung zu ATP Nr. 2 und sonstiger Mängel psch. - = € 9.000,00

Vergleichswert Wohnung ATP Nr. 1 € **209.000,00**
(nach Grundstücksmarktbericht Ulm)

+ Wertzuschlag für PKW-Außenstellplatz Nr. 3 + = € 10.000,00
(nach Grundstücksmarktbericht Ulm)

Einfacher Vergleichswert ATP Nr. 1 € **219.000,00**

4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine neu renovierte 3-seitig belichtete 65 qm große 3-Zimmer-Bad/Waschraum-Wohnung ATP Nr. 1 mit kleinem Balkon in einer 3-4-geschossigen Eigentumsanlage aus den späten 60er Jahren mitten in Neu-Ulm in einer Art Hinterlage.

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein 1 Abstellraum im Untergeschoss sowie das Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz Nr. 3.

Die Wohnung muss z. T. noch rückgebaut werden (Schließung der Türöffnung zur Nachbarwohnung, Wiederherstellung Küchenanschlüsse).

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren oder dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Ausreichende Vergleichswerte lagen nicht vor, aus diesem Grund wurde nur ein einfacher Vergleichswert auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts Ulm zur Unterstützung vorgenommen, was zu folgenden Ergebnissen führt.

Ertragswert ATP Nr. 1 € 220.000,00

Einfacher Vergleichswert ATP Nr. 1 nach Grundstücksmarktbericht € 219.000,00

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 25.07.2024** auf

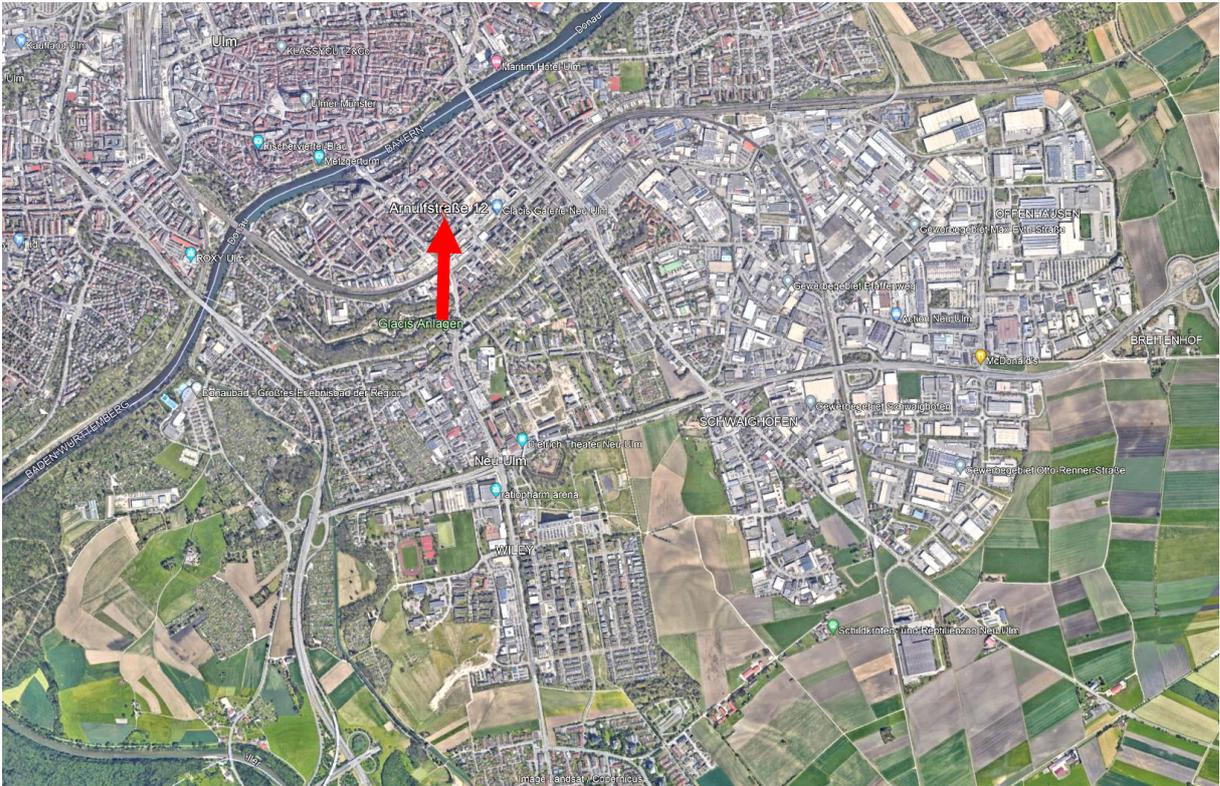
Euro 220.000,00.

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

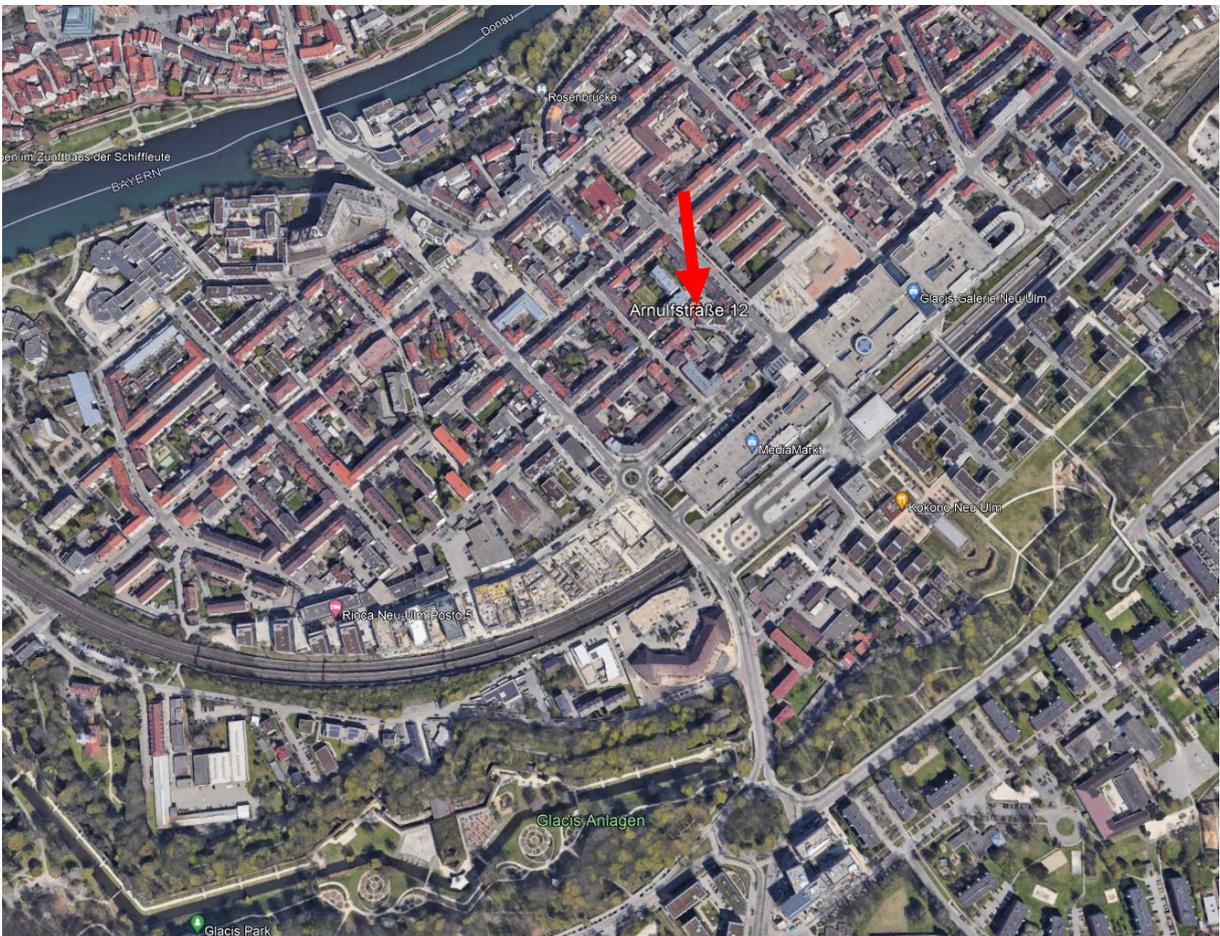
Abgeschlossen :
Nellingen, den 30.07.2024

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTBILDER

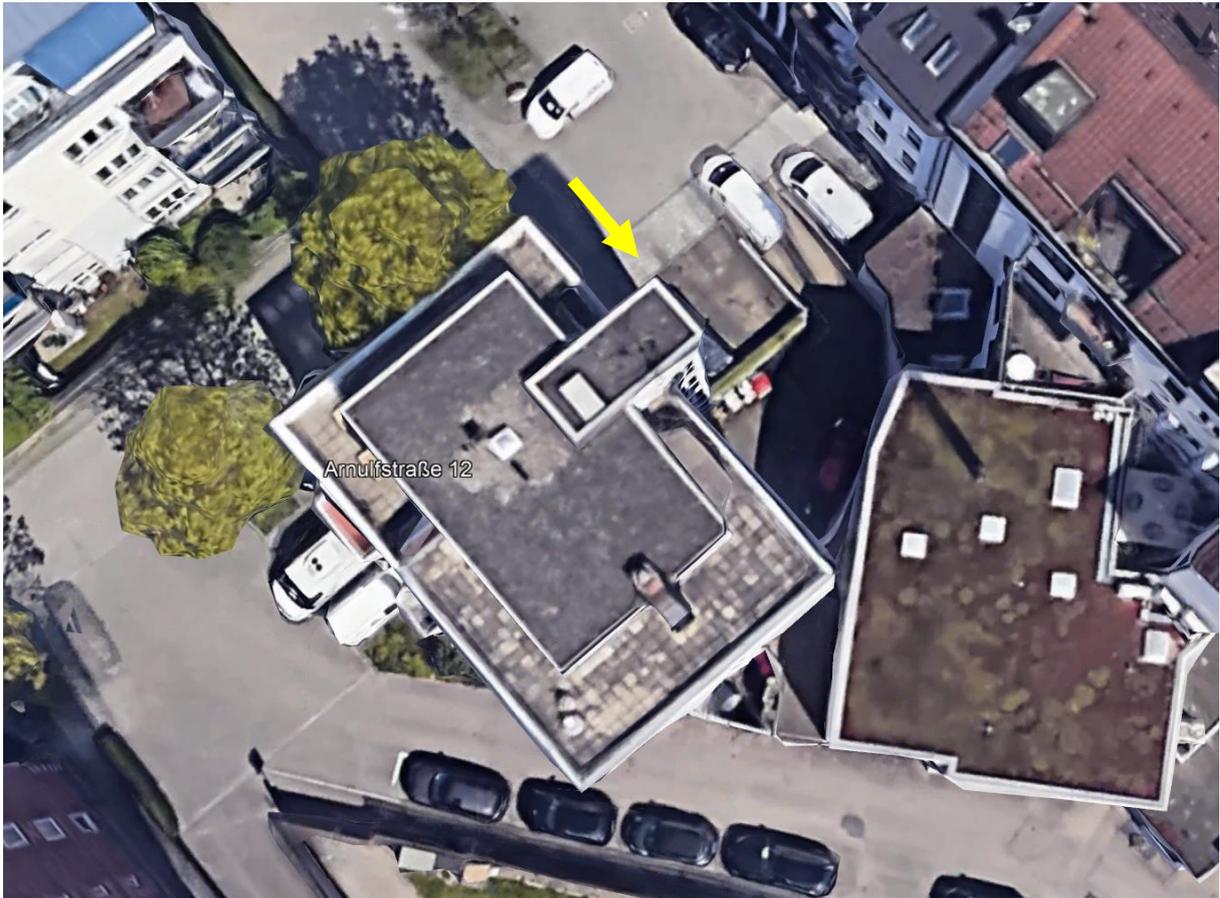


Übersicht von Neu-Ulm, Pfeil Eigentumsanlage in der Innenstadt



Übersicht der Innenstadt, Pfeil Arnulfstr. 12

GOOGLE - EARTH 3D - LUFTBILDER



Blick von oben auf das Mehrfamilienhaus Arnulfstr. 12, gelber Pfeil KFZ-Stellplatz Nr. 3



Blick von Norden, rote Pfeile ATP Nr. 1 im EG, gelber Pfeil KFZ-Stellplatz Nr. 3

GOOGLE - EARTH 3D - LUFTBILDER



Blick von Süden, roter Pfeil Balkon von ATP Nr. 1



Blick von Westen, rote Pfeile Wohnung Nr. 1 im EG, gelber Pfeil Stellplatz 3

AUSSENFOTOS



Wohnanlage von Süden, Pfeil Wohnung Nr. 1



Blick von Südwesten, Pfeil Wohnung Nr. 1



Südwestseite Mehrfamilienhaus, Pfeile Wohnung ATP Nr. 1 im EG



Pfeile Wohnung ATP Nr. 1 im EG, rechts Wohnzimmer mit Balkon

AUSSENFOTOS



Südwestseite Wohnanlage, Pfeil Wohnung 1



Blick von Westen, Pfeil Wohnung 1



Mehrfamilienhaus von Westen, Pfeile Wohnung Nr. 1 im EG



Nordwestseite Mehrfamilienhaus, Pfeile Wohnung Nr. 1 im EG

AUSSENFOTOS



Nordwestseite Mehrfamilienhaus, Pfeile Wohnung Nr. 1 im EG, mittiges Fenster Bad



Mehrfamilienhaus von Norden mit Hauseingang, gelber Pfeil Stellplatz Nr. 3, rot Schlafzimmer 1

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus Nr. 15 von Nordwesten, Pfeile Wohnung Nr. 1 im EG + Stellplatz 3



Pfeil Stellplatz 3 neben dem Hauseingang



Pfeil Stellplatz 3 neben der Haustür



Gelb Stellplatz 3, links Abfahrt zu den Garagen im UG, rechts Haustür, rot Schlafzimmer Nr. 1

AUSSENFOTOS



Nordostseite Wohnanlage, unten Garagen im UG, rot Schlafzimmer Nr. 1, gelb Stellplatz 3



Garagen im UG im Nordosten



Rot Schlafzimmer Nr. 1 EG, gelb Stellplatz 3

AUSSENFOTOS



Südostseite Mehrfamilienhaus, Pfeil Balkon Wohnung Nr. 1 im EG



Wohnung Nr. 1 im EG von Süden



Wohnung Nr. 1 im EG von Südwesten, Pfeil unten Fenster Kinderzimmer

AUSSENFOTOS



Südwestseite Mehrfamilienhaus, Pfeile Wohnung Nr. 1 im EG



Wohnung Nr. 1 im EG mit PVC-Rollläden und Balkon von Südwesten



Wohnung Nr. 1 im EG von Westen

INNENFOTOS TREPPENHAUS + UG



Hauseingangstür



Treppenhaus UG/EG



Wohnungstür ATP Nr. 1 EG



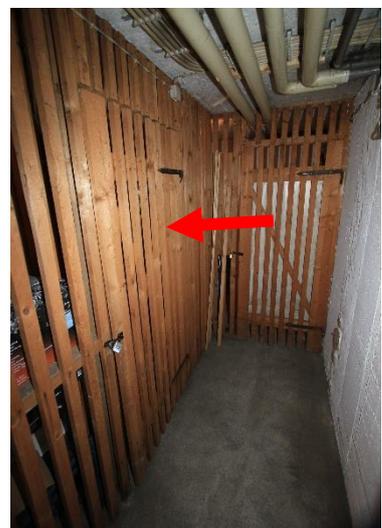
Blick zum Treppenhaus EG



Treppenhaus UG mit E-Sicherungen, oben Hauseingang



Wash- und Trockenraum im UG, Pfeil Heizungsraum



Abstellraum Nr. 1 im UG

WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG



Eingangsflur, Pfeil Wohnungstür, rechts Abstellraumtür



Abstellraum



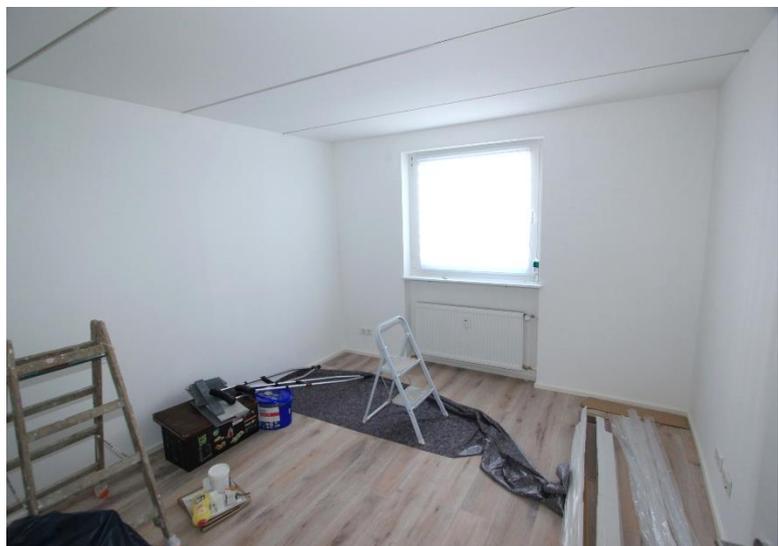
Diele, Pfeil Schlafzimmer



Diele, Pfeil links Abstellraum, rechts Flur



Diele und Flur, Pfeil Bad



Schlafzimmer im Norden

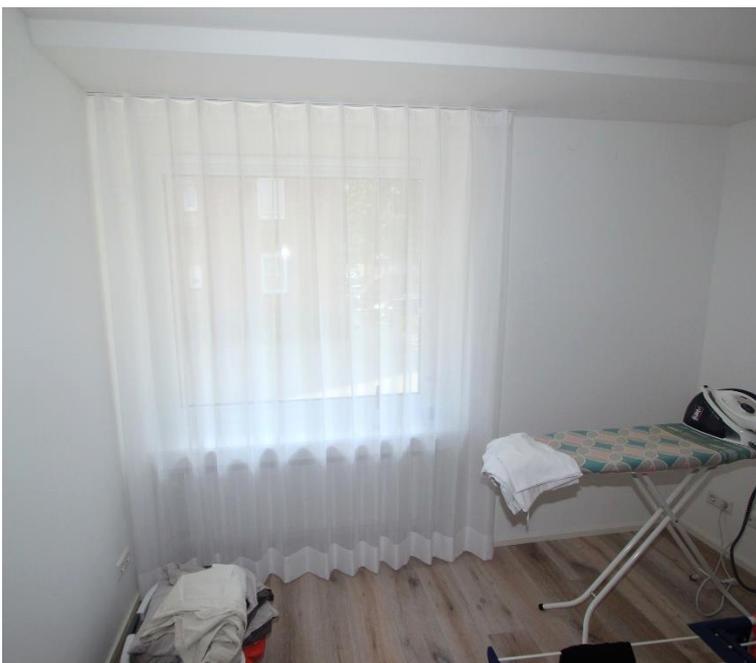
WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG



Bad mit Dusche (Plan Küche)



Waschraum mit WC und Handwaschbecken



Kinderzimmer im Westen



Flur

WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG



Wohnzimmer, links Verbindungsschiebetür zur Nachbarwohnung ATP Nr. 2

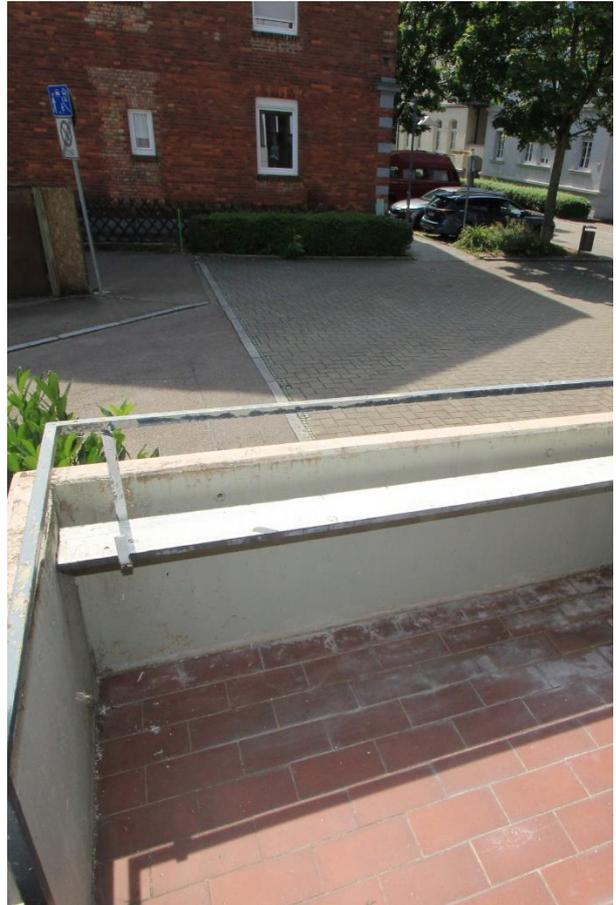


Wohnzimmer, Blick zur Balkontür

BALKON WOHNUNG ATP NR. 1 IM EG



Balkontür



Blick vom Balkon nach Südwesten

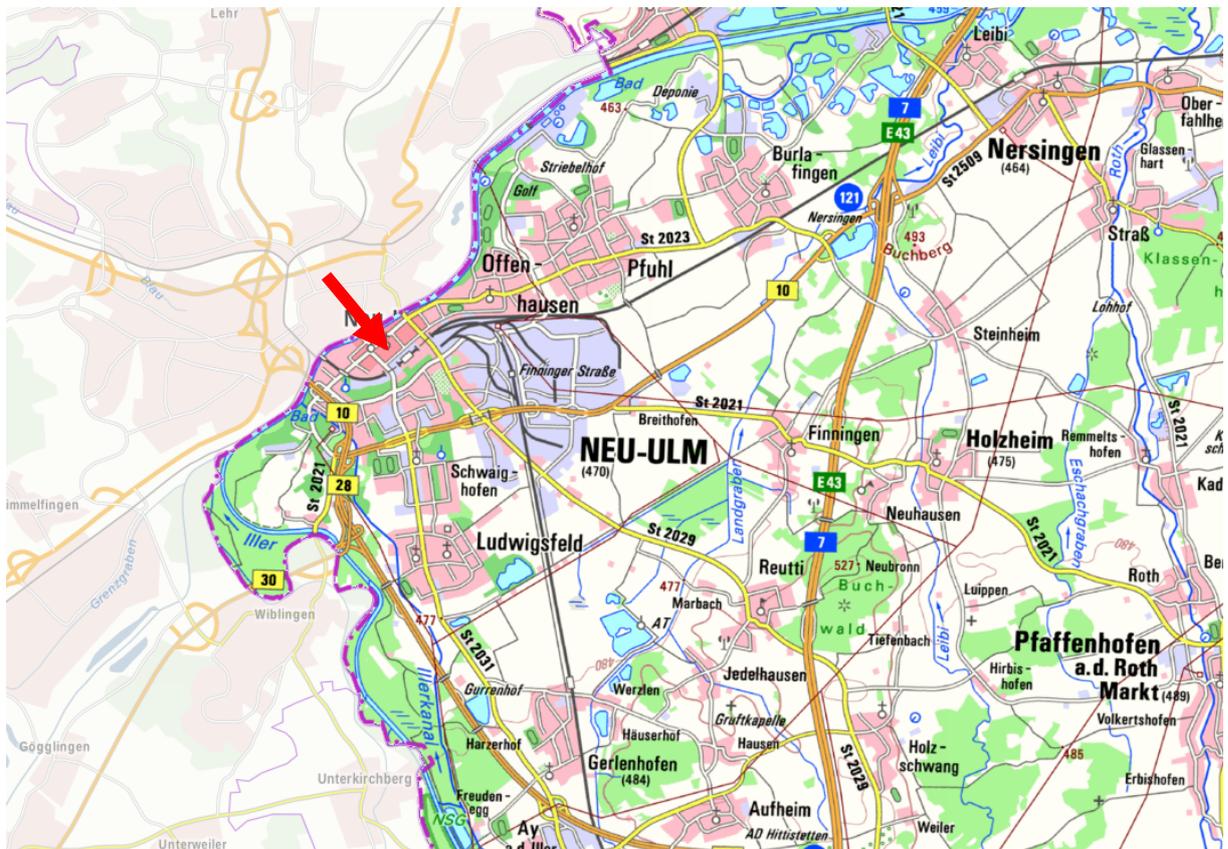


Blick vom Balkon nach Süden



Blick vom Balkon nach Westen

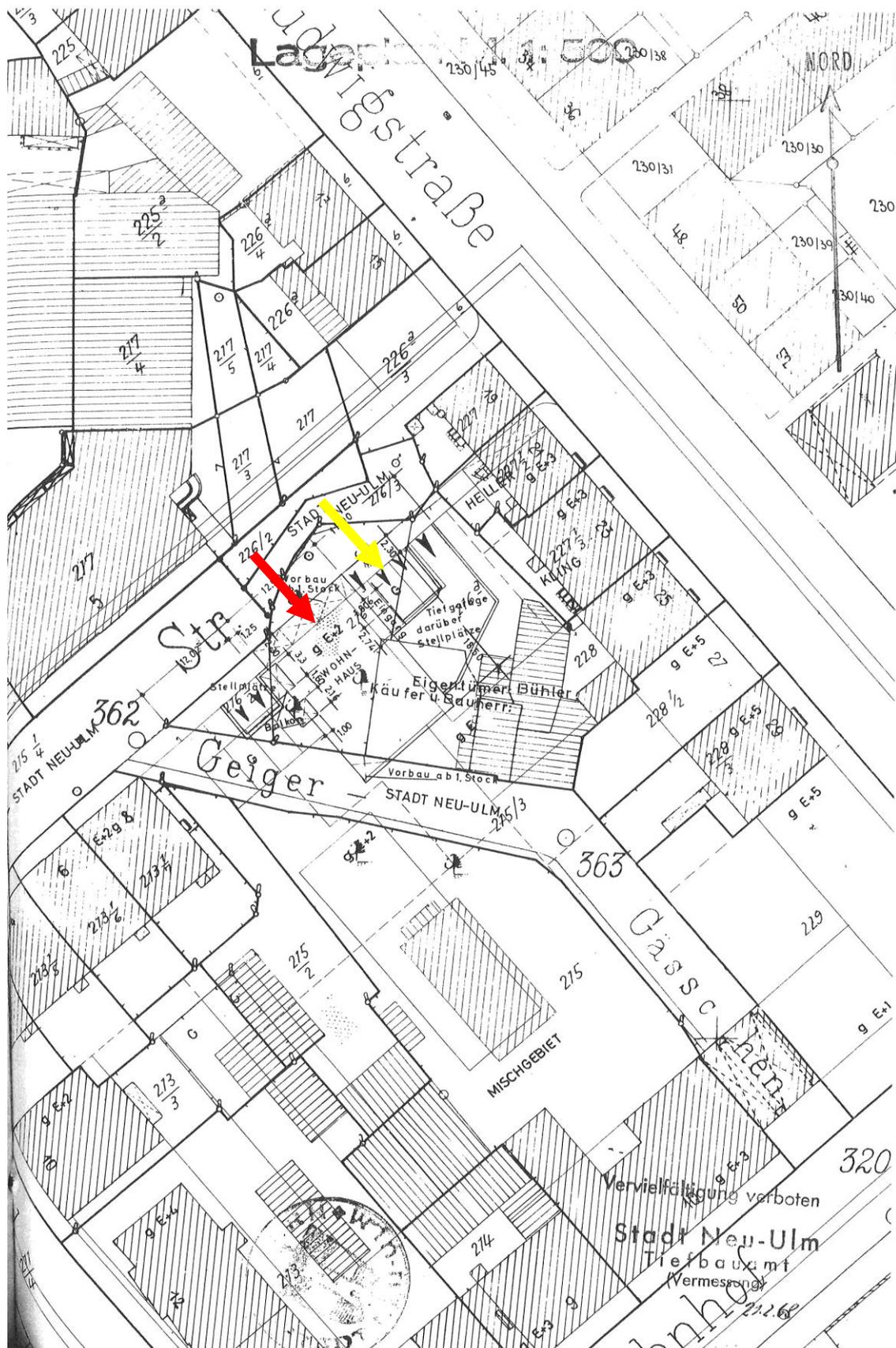
ÜBERSICHTSPLAN GEOPORTAL BAYERN



LAGEPLAN MIT LUFTBILD GEOPORTAL BAYERN



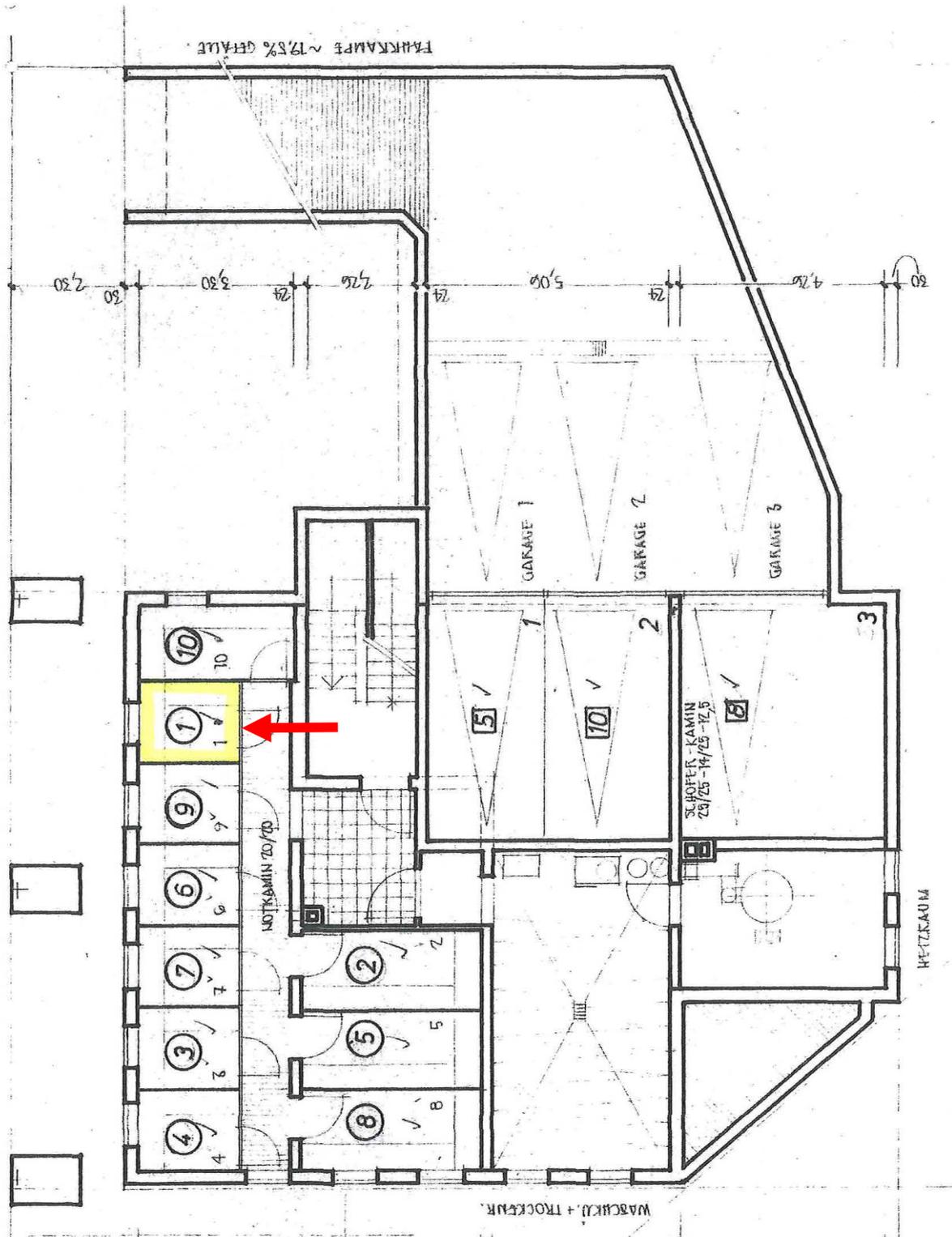
LAGEPLAN AUFTEILUNGSPLAN



Internetveröffentlichung diese Planes ist nicht erlaubt !

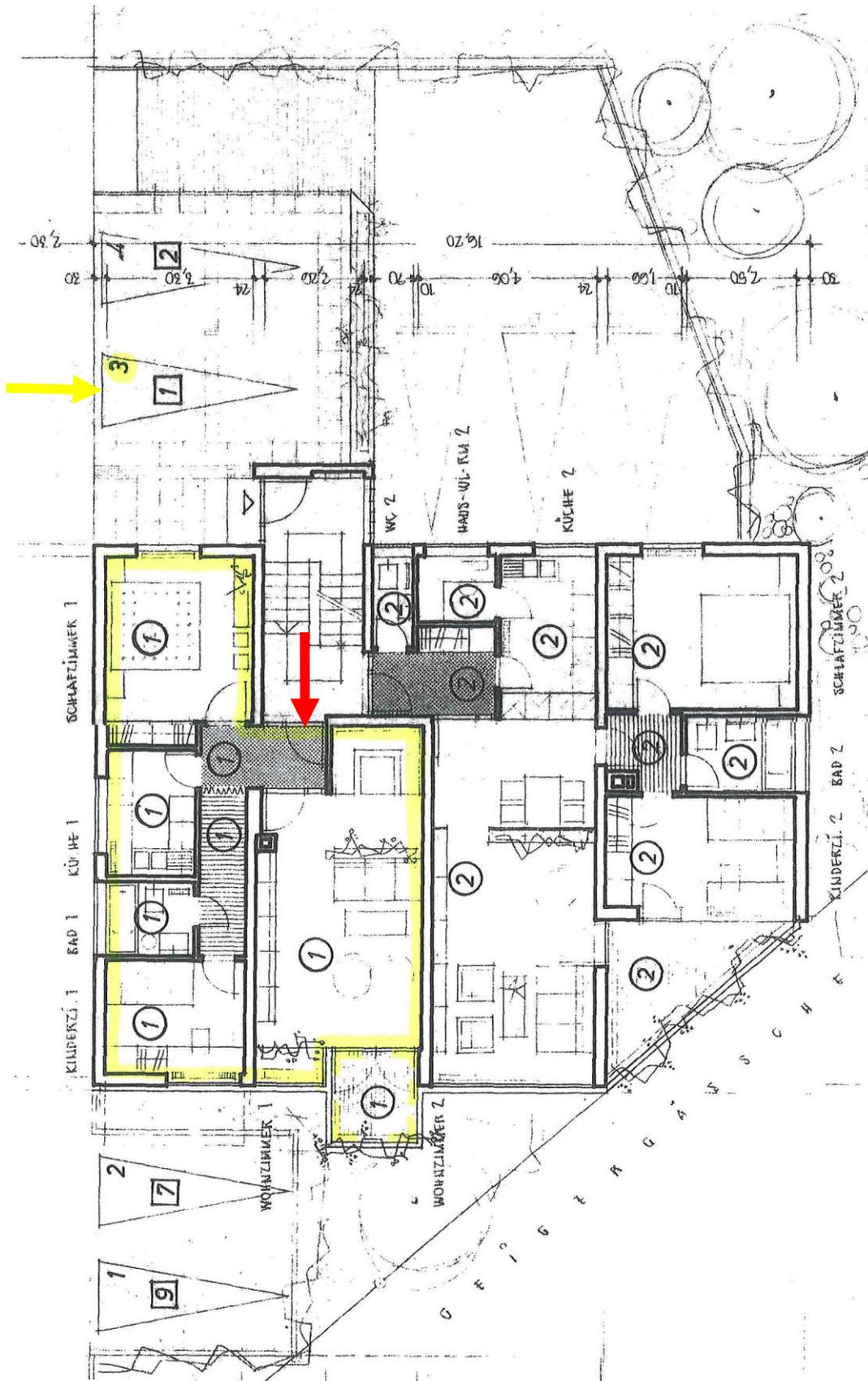
UNTERGESCHOSS AUFTEILUNGSPLAN

ABSTELLRAUM NR. 1

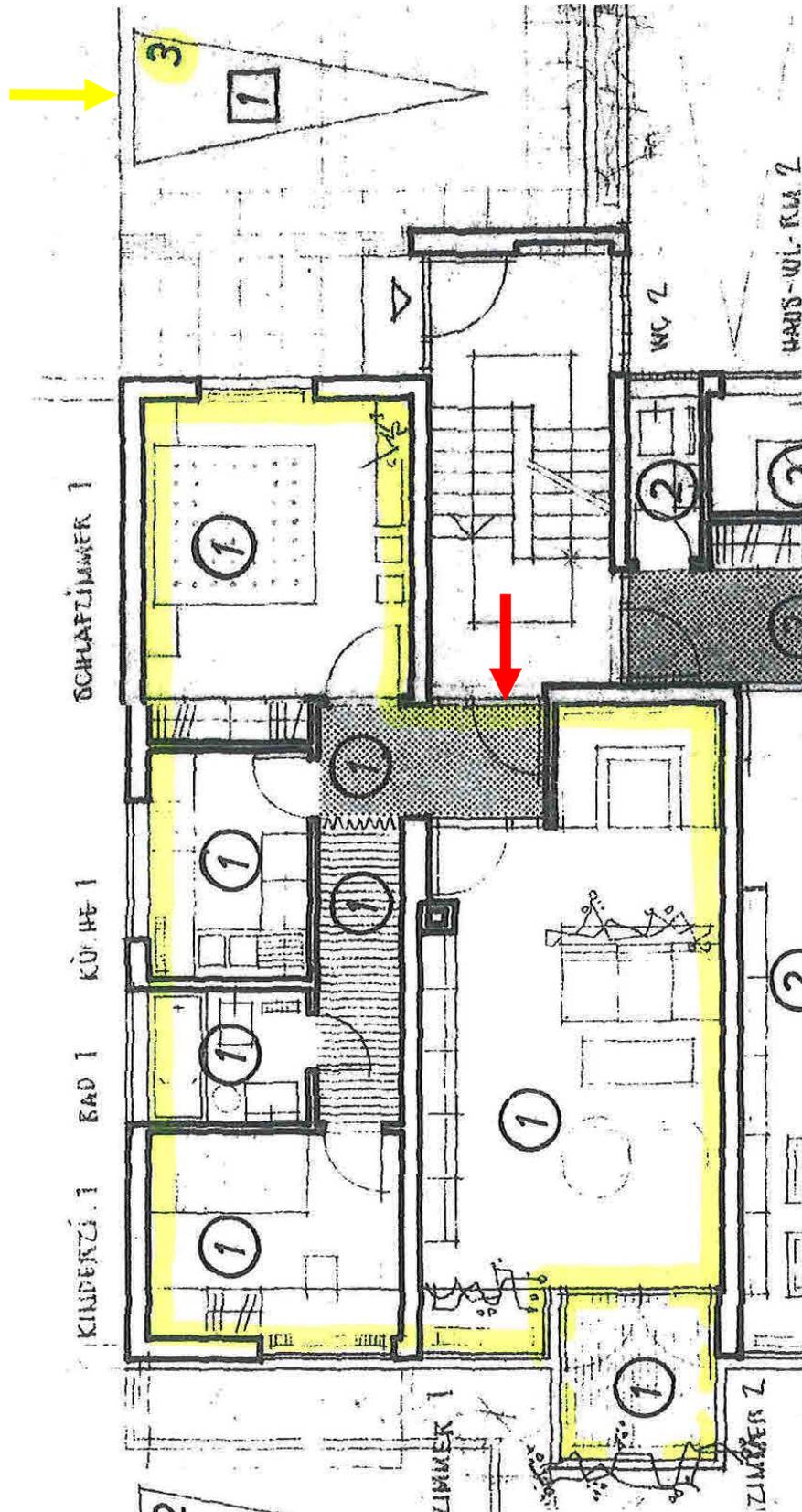


ERDGESCHOSS AUFTEILUNGSPLAN

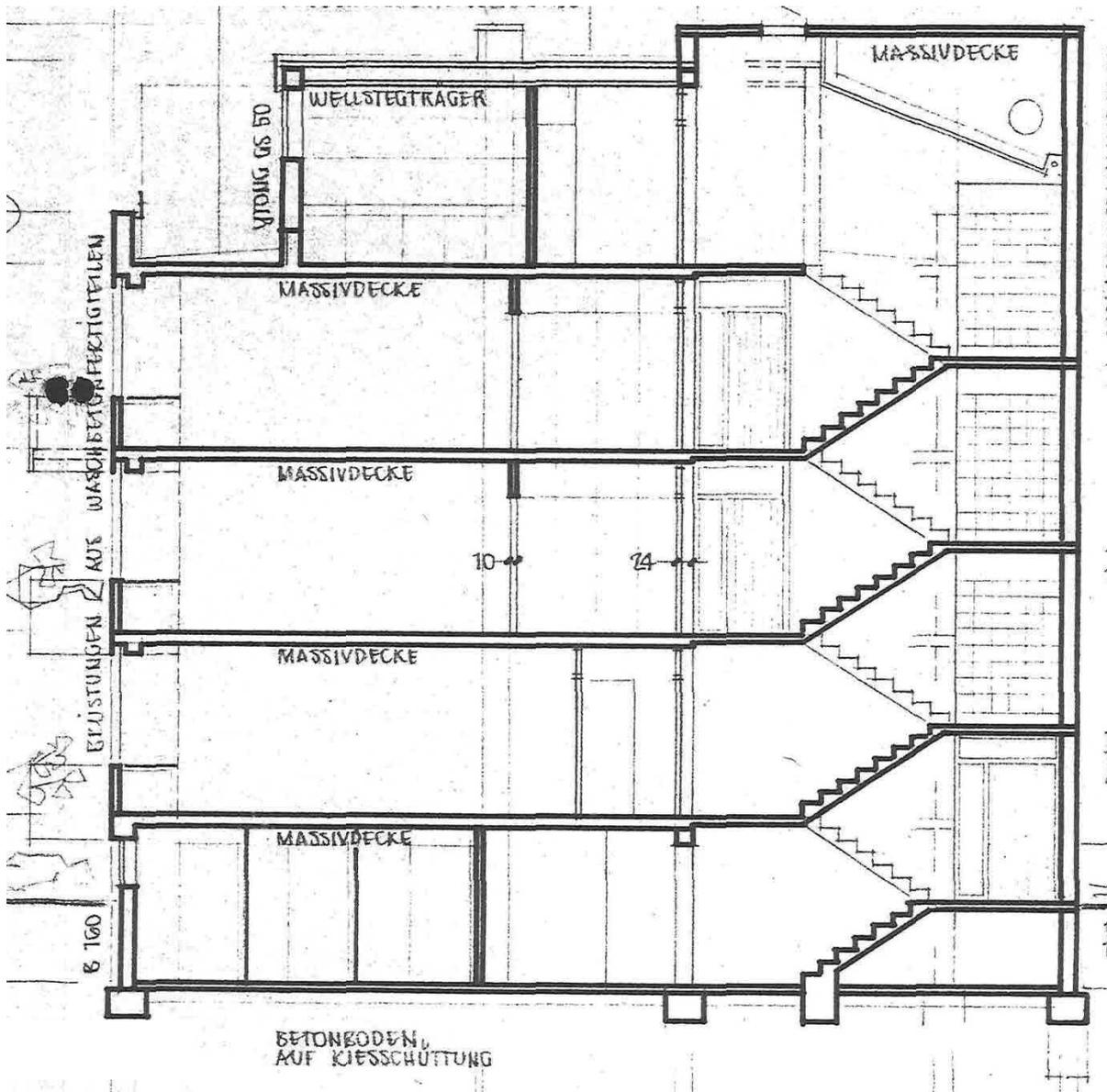
WOHNUNG ATP NR. 1 + KFZ-STELLPLATZ NR. 3



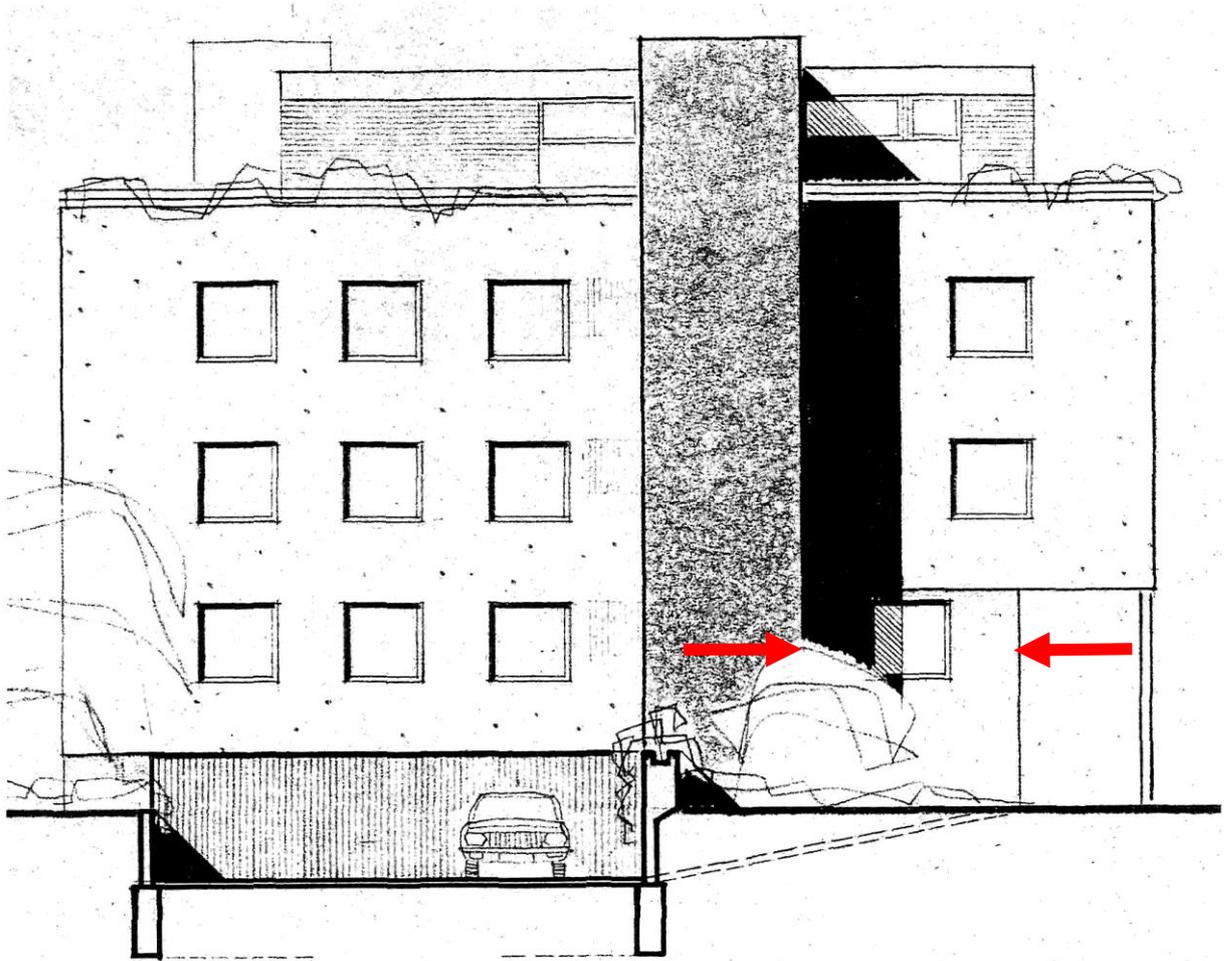
ERDGESCHOSS – AUSSCHNITT AUFTEILUNGSPLAN WOHNUNG ATP NR. 1 + KFZ-STELLPLATZ NR. 3



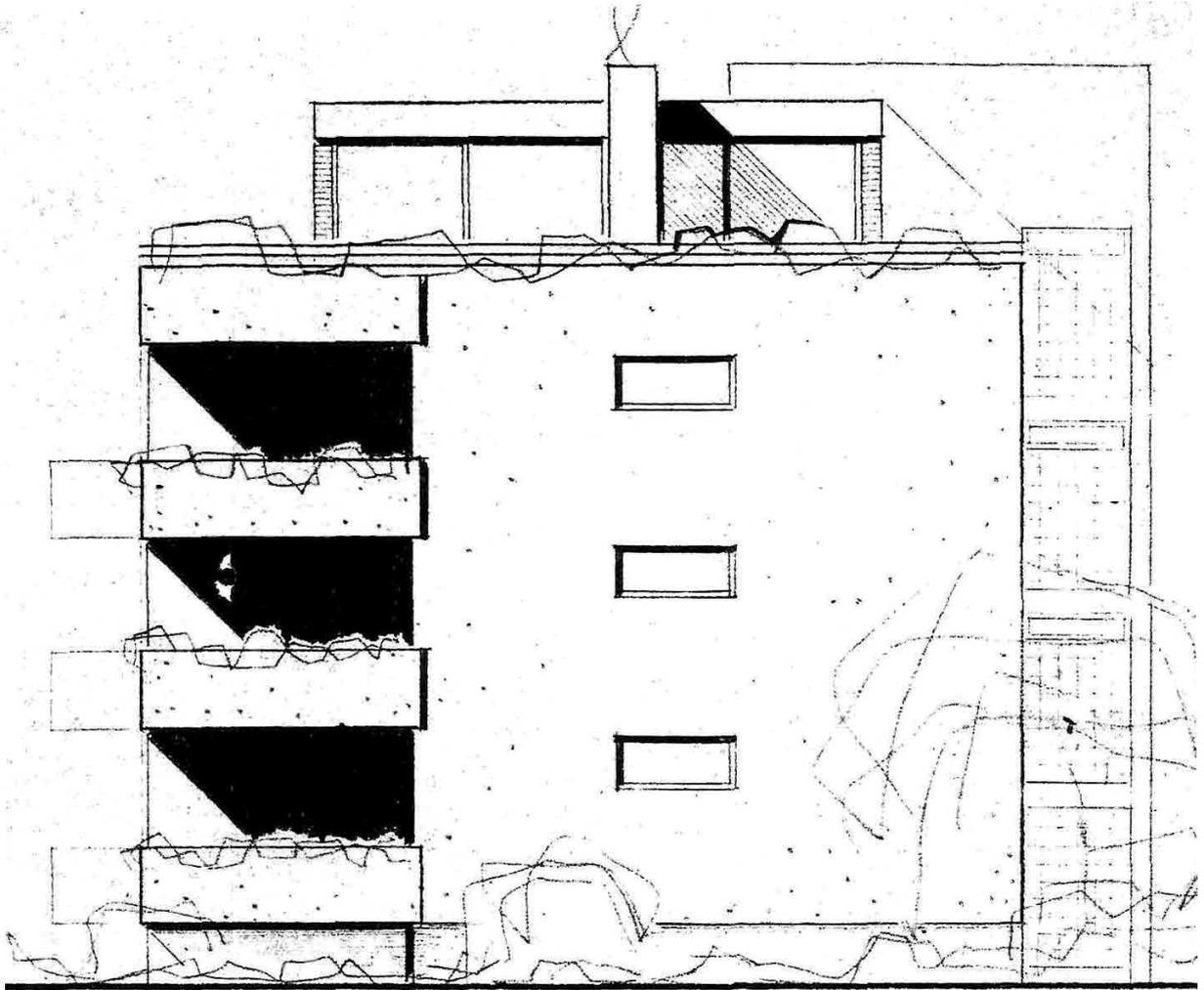
SCHNITT



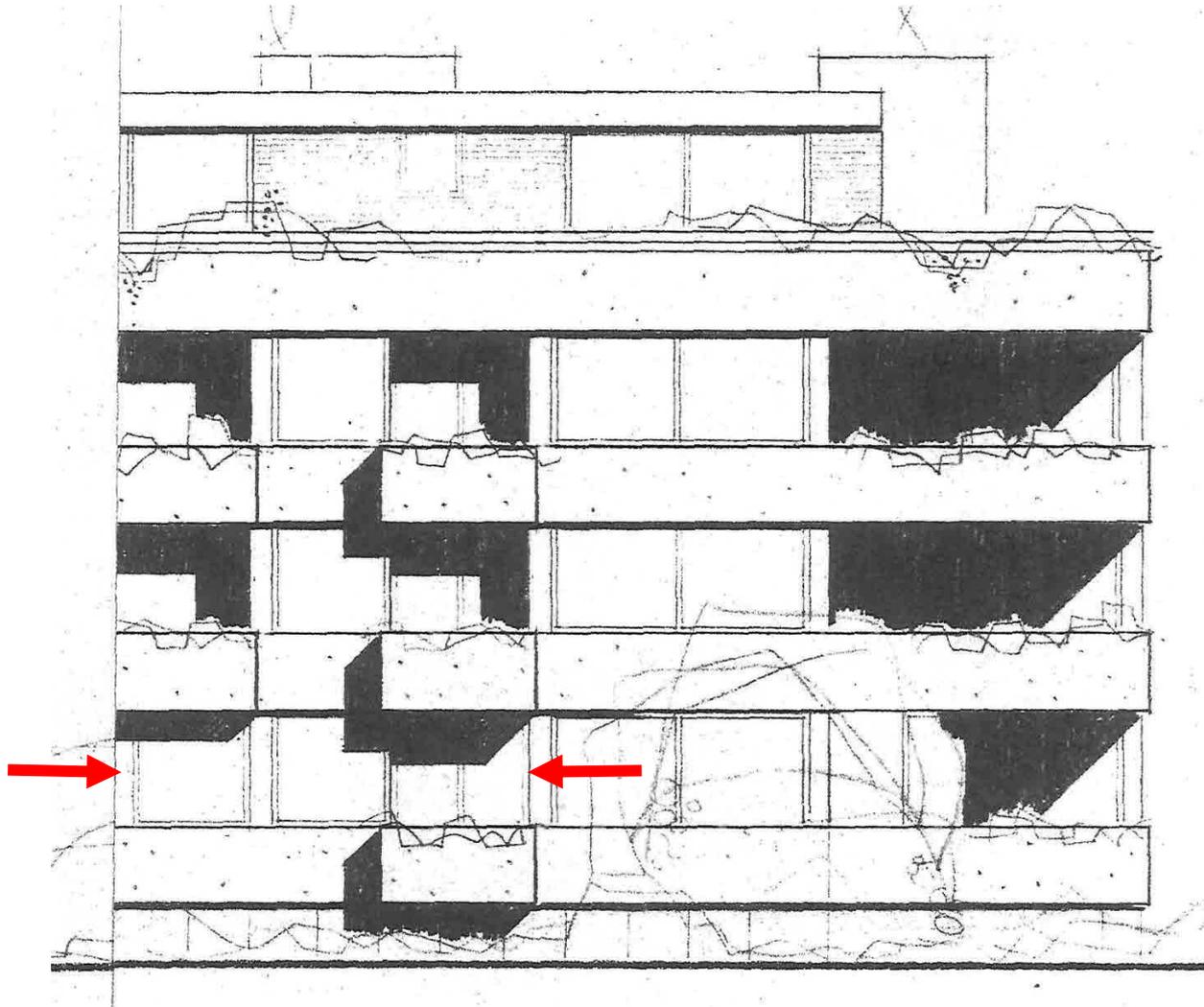
ANSICHT NORDOSTEN



ANSICHT SÜDOSTEN



ANSICHT SÜDWESTEN



ANSICHT NORDWESTEN

