

Gutachten 25 09 67 NU

Verkehrswert

von 74,04/1.000 Anteil am bebauten Grundstück
Harderstraße 21 89250 Senden

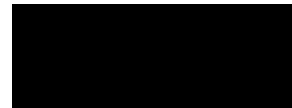
2-Zimmer-Eigentumswohnung im DG mit Abstellraum im UG
ATP Nr. 12



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17 in 89231 Neu-Ulm
2 K 34/25

Eigentümer



Mieter

Unbekannt, vermutlich



Wertermittlungsstichtag

02.12.2025

Verkehrswert ATP Nr. 12

Euro 150.000,00

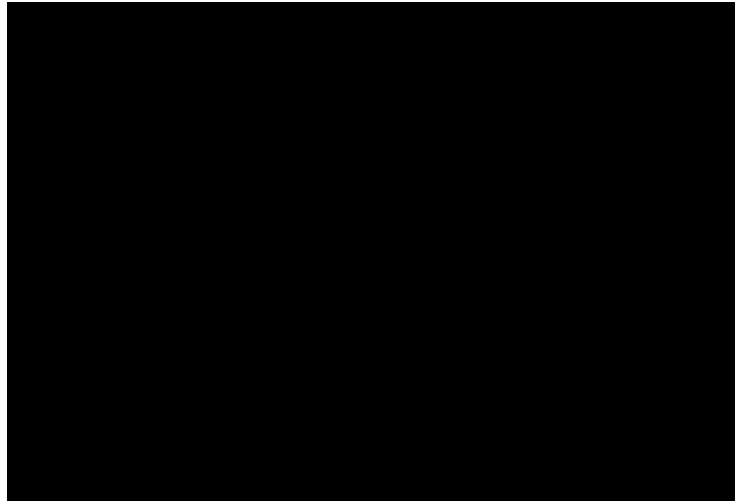
INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 13
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	14 - 16
V	Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 12	Seite	17 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 33
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Vergleichswert	Seite	20 - 27
	3. Ertragswert	Seite	28 - 31
	4. Verkehrswert	Seite	32 - 33
VII	Objektfotos	Seite	34 - 47
VIII	Planunterlagen	Seite	48 - 58

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm 2 K 34/25
Objekt	74,04/1.000 Miteigentumsanteil an einer Eigentumsanlage Sondereigentum an der 2-Zi-Wohnung im DG mit Abstellraum im Untergeschoß ATP Nr. 12 Harderstr. 21 89250 Senden
Eigentümer	████████████████████ ██████████ ████████████████████
Mieter	Nicht genau bekannt, Nachname des Mieters vermutlich ██████████
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungsverfahrens.

Hausverwaltung



Hausmeister



Objektbesichtigung

Am 02.12.2025.

Mit Einwurfeinschreiben vom 15.10.2025 und 28.10.2025 wurde der Eigentümer um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis zur letzten Fristsetzung 07.11.2025 keine Reaktion erfolgte.

Daraufhin wurde das Objekt am 02.12.2025 besichtigt.

Hierbei konnte die Wohnung Nr. 12 im Beisein der Mieterin kurz von innen besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag

02.12.2025

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgerichtsbezirk Neu-Ulm

Grundbuch von Senden

Grundbuchband Nr. 102

Grundbuchblatt Nr. 4226 Wohnungsgrundbuch

Bestandverzeichnis

BV lfd. Nr. 1

74,04/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 662/16 An der Harderstraße, 08 a 76 m²
Bauplatz

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung

Nr. 12

des Aufteilungsplanes; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 102 bis Blätter 4215 mit 4226).

Wegen des Gegenstandes des Sondereigentums und seines Inhalts wird auf die Bewilligung vom 25.06.1980 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist von Band 39 Blatt 2076 hierher übertragen.

Eingetragen am 08.09.1980.

Grundstücksgröße 08 a 76 m²

Grundstücksqualität Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Verbot der Errichtung und Betreibung eines Lebensmitteleinzelhandels und Lebensmitteleinzelhandels zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Band 35 Blatt 1955 Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses (FINr- 631/1).

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 10.12.1960 eingetragen am 04.10.1961 und von Band 39 Blatt 2076 hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Band 102 Blätter 4215 mit 4226) übertragen am 08.09.1980.

Lfd. Nr. 8 zu BV Nr. 1

Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet „Innenstadt“, AZ: 1-1.10-6140.31-HM); eingetragen am 06.07.2018.

Lfd. Nr. 10 zu BV Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 34/25); eingetragen am 19.09.2025.

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

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

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im nordöstlichen Senden in einer Mehrfamilienhaussiedlung der 60er Jahre.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Senden ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 ist ca. 5 Autominuten entfernt.

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

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

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

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

Flughafen München.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Neu-Ulm ca. 7 km entfernt. Ulm ca. 12 km entfernt.
Stadtkern Senden	Ca. 500 m.
Betreuung + Bildung	8 Kindergärten 4 Grundschulen Mittelschule Wirtschaftsschule Musikschule Förderschule Weiterführende Schulen in Weißenhorn und Vöhringen
Freizeiteinrichtungen	Eislaufanlage Schulsportanlage See- und Hallenbad mit Sauna Spiel- und Sportplätze Tennis- und Squashhalle Tennisplätze Turnhallen Stadtpark mit Minigolf-, Kneipp- u. Skateboard-An- lage, Winterrodelbahn, Bolzplatz, Baumlehrpfad Badeseen
Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten	Stadtbücherei Zahlreiche Vereine Bürgerhaus Rokokokapelle Wallfahrtskirche Pfarrkirche St. Jodok Kirche Verschiedene Baudenkmäler
Einkaufsmöglichkeiten	Überregionales Möbelhaus und Einkaufszentrum Senden-Nord sowie für den täglichen und gehobenen Bedarf im Sendener Stadtkerngebiet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück Flst. 662/16 Harderstraße 21 ist mit einem 12-Familienhaus als Eigentumsanlage bebaut.

Das Mehrfamilienhaus ist an das Nachbargebäude Harderstraße 19 angebaut.

Umgebende Bebauung

Überwiegend Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser, weiter westlich überregionales Möbelzentrum (Inhofer) und Einkaufszentrum im Nordwesten.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Bebauungsplan Aktuell Siehe gisserver

Nach Internetportal Gisserver Neu-Ulm ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas vermutet.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vermutet.

Erschließungsbeiträge

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

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Gebäudeaufteilung

Bei der Wohnanlage handelt es sich um einen Wohnblock aus den 60er Jahren mit einem Hauseingang Harderstr. 21 (an den Nachbarwohnblock Harderstr. 19 in einer Flucht angebaut).

Das 12-Familienhaus ist voll unterkellert, 3-geschossig mit ausgebautem Satteldach.

Pro Geschoss (EG, 1. OG, 2. OG, DG) befinden sich je 3 Wohnungen, also insgesamt 12 Wohnungen.

Im Untergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen, ein Heizraum und die Waschküche.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Nicht genau bekannt, ca. 60er Jahre vermutet.
Aufteilung in Eigentumswohnungen 1980.

Renovierungen

Vermutlich Fassadenanstrich, Isolierglasfenster, Wohndachflächenfenster, evtl. Dachziegeldeckung, Haustüranlage, Heizkessel etc.

Übliche Instandhaltungsmaßnahmen angenommen.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

35 Jahre angenommene Restnutzungsdauer.

Derzeitige Nutzung

Als Eigentumsanlage mit 12 Wohnungen.

Bauzustand

Soweit erkennbar altersgemäßer soweit ordentlicher Zustand.

Sichtbare Bauschäden

Keine gravierende Bauschäden erkennbar.

Seitens der Hausverwaltung wurden diesbezüglich keine Angaben mitgeteilt.

Auch wurden die Fragen nach geplanten durchgreifenden Modernisierungen und zukünftiger energetischer Maßnahmen sowie geplanter Sonderumlagen nicht beantwortet.

Baubeschreibung

Außenwände

Massiv verputzt.

Innenwände

Massiv vermutet.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

Dachdeckung

Dachziegeldeckung.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken vermutet.

Kellerdecke

Massive Stahlbetondecken vermutet.

Geschosstreppen

Massive Stahlbetontreppen mit baujahrgemäßigem ursprünglichem hellbeigen Kunststeinbelag.

Fassade

Verputzt und gestrichen, kein Vollwärmeschutz.

Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster mit PVC-Rollläden.

Neuere Wohndachflächenfenster im Dachgeschoss.

Außenanlagen

Wege und Eingänge befestigt.
Rest einfach begrünt.
Zaun im Norden.

Technische Installationen

Heizung

Zentralheizung vermutet.

Elektroinstallation

Unter Putz und vermutlich
ausreichende Brennstellen
vorhanden.

Sanitärinstallation

Siehe Beschreibung der
Wohnung.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf dem Grundstück
keine vorhanden.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 12 IM DACHGESCHOSS

Lage der Wohnung	Die 2-Zimmer-Wohnung ATP Nr. 12 befindet sich im nördlichen Dachgeschoss gelegen.
Größe der Wohnung	Nach eigener überschlägiger Berechnung ca. 50 m ² .
Anzahl der Zimmer	1 Flur 1 Küche 1 kleines Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken 1 Wohn-/Esszimmer 1 Schlafzimmer
Abstellräume	1 Abstellraum Nr. 12 im Untergeschoss zugeordnet.
Vermietungssituation	Die Wohnung ist vermutlich vermietet an Name s. Seite 3. Die Mietkonditionen sind nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	3-seitige Belichtung aus Norden, Osten und Westen. Bad aus Nordwesten über Giebelfenster. Küche und Kinderzimmer aus Nordosten über Dachfenster. Wohnzimmer aus Südwesten über Dachfenster.
Gesamteindruck	Ordentlich, neu renoviert.

Ausstattung

Böden, Wohn- und Schlafräum Laminat.
Küche und Bad Fliesen.

Wände, weiß gestrichen, Bad raumhoch gefliest.

Decken und Schrägen, weiß gestrichen.

Türen, weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Fenster, neuere weiß beschichtete Dachfenster.
Bad vermutlich Kunststofffenster.

Stellplatz

Keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

Vermietbarkeit

Gut.

Verkäuflichkeit

Gut - mittel.

Etwas einschränkend ist die Lage der Wohnung in einem schmucklosen Mehrfamilienhaus der 60er Jahre, der fehlende Balkon sowie die Lage im DG (= 3. OG) ohne Aufzug.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

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

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

Flst. 662/16 Harderstraße 21 08 a 76 m²

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

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

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

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert für den Eigentumsanteil ATP Nr. 12 wie folgt:

<u>Heft 4226 BV 1 Wohnung im DG ATP Nr. 12</u>			
876 m ² x € 575,00/m ²	=	€	503.700,00
Anteil 74,04/1.000	=	€	37.293,95
Bodenwertanteil ATP Nr. 12 gerundet		€	37.000,00

2. Vergleichswertermittlung

2.0 Auszüge aus der Kaufpreis Sammlung

Aus den Jahren 2023, 2024 + 2025 liegen 17 bereinigte Verkaufspreise von Eigentumswohnungen aus ähnlichen Eigentumsanlagen bzw. Mehrfamilienhäusern der 60 er Jahre in der Umgebung (sogenannte Musikerstraßen) von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom Landratsamt Neu-Ulm vor.

Nachfolgend werden nun die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen aufgelistet.

Nr.	Verkaufs-jahr	Wohnungs-größe	Eigentums-anlage	Geschoss	Verkaufspreis bereinigt	m ² /Preis
1	2025	52,00 m ²	Harderstr.	. /.	€ 130.000,00	€ 2.500,00
2	2024	52,00 m ²	Harderstr.	. /.	€ 50.000,00	€ 962,00
3	2025	57,00 m ²	Harderstr.	2. OG	€ 175.000,00	€ 3.075,00
4	2025	69,00 m ²	Harderstr.	1. OG	€ 149.000,00	€ 2.159,00
5	2024	69,00 m ²	Harderstr.	2. OG	€ 214.000,00	€ 3.101,00
6	2025	68,84 m ²	Mozartstr.	. /.	€ 200.000,00	€ 2.905,00
7	2025	68,84 m ²	Mozartstr.	1. OG	€ 155.000,00	€ 2.252,00
8	2025	68,84 m ²	Mozartstr.	1. OG	€ 190.000,00	€ 2.760,00
9	2024	68,84 m ²	Mozartstr.	EG	€ 224.500,00	€ 3.261,00
10	2024	68,84 m ²	Mozartstr.	. /.	€ 207.000,00	€ 3.007,00
11	2024	68,84 m ²	Mozartstr.	. /.	€ 224.500,00	€ 3.261,00
12	2025	40,00 m ²	Haydnstr.	. /.	€ 100.000,00	€ 2.500,00
13	2024	60,00 m ²	Haydnstr.	2. OG	€ 148.000,00	€ 2.467,00
14	2025	52,00 m ²	Richard-Wagner-Str.	. /.	€ 140.000,00	€ 2.692,00
15	2024	59,00 m ²	Richard-Wagner-Str.	. /.	€ 180.000,00	€ 3.051,00
16	2023	46,77 m ²	Schubertstr.	1. OG	€ 114.000,00	€ 2.437,00
17	2025	57,76 m ²	Schubertstr.	. /.	€ 194.000,00	€ 3.359,00
Summen					€ 2.795.000,00	45.744,00
: 17 Ø-Werte					€ 164.412,00	2.691,00

2.1 Vergleichswerte Kaufpreissammlung ohne Ausreißer, obere und untere Spitzen

Als signifikanter unterer Ausreißer fällt in der fortlaufenden Aufstellung aus der Kaufpreissammlung von Senden die **Eigentumswohnung Nr. 2** mit einem sehr niedrigen Qm-Preis von nur € 962,00/m² auf, welche nachfolgend unberücksichtigt bleibt.

Die restlichen Preise schwanken zudem zwischen € 2.159,00/m² bis € 3.359,00/m².

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

Insofern werden alle restlichen Vergleichswerte berücksichtigt bzw. fällt nur der Preis Nr. 2 aus der Vergleichsliste heraus.

Durchschnittswerte ohne lfd. Nr. 2

Summen	€ 2.745.000,00	€ 44.782,00
: 16 = Ø-Werte	€ 171.562,50	€ 2.799,00

2.2 Selektion der Vergleichspreise

2.2.1 Verkaufsjahr (der eine Preis aus 2023 wird noch zu 2024 gerechnet)

Durchschnittswert Verkäufe aus 2024 (7)	€	2.941,00
Durchschnittswert Verkäufe aus 2025 (9)	€	2.689,00

Es ist ein signifikanter Preisabfall von 2024 zu 2025 zu erkennen.

2.2.2 Wohnungsgröße

Durchschnittswert aller Wohnungen bis 59 m² (7)	€	2.801,00
Durchschnittswert aller Wohnungen von 60 - 70 m² (2)	€	2.797,00

Es sind keine signifikanten Preisunterschiede bezüglich der Größe der Wohnungen zu erkennen.

2.2.3 Geschosslage

Durchschnittswert aller Wohnungen im EG (1)	€	3.261,00
Durchschnittswert aller Wohnungen im 1. OG (4)	€	2.402,00
Durchschnittswert aller Wohnungen im 2. OG (3)	€	2.879,00
Durchschnittswert aller Wohnungen ohne Geschossangabe (8)	€	2.909,00

Preisunterschiede in den Geschossen sind in derartigen Mehrfamilienhäusern (3 - 4 Geschosse) in der Regel nicht gegeben, zumal es keinen Aufzug gibt und somit der besseren Aussichtslage mehr Treppensteigen gegenüber steht.

Die Geschosslage ist eher bei Wohnhochhäusern mit Aufzug interessant. Außerdem sind in der Kaufpreissammlung bei 8 Wohnungen die Geschosslagen nicht aufgeführt.

Der hohe Wert der EG-Wohnung ist nicht brauchbar, da nur 1 Verkaufswert vorliegt.

Insofern entfällt eine Selektierung nach Geschosslage.

2.3 Gewichtung der einzelnen Durchschnittswerte

Bei den vorgenommenen Vergleichen wurden - neben dem gesamten Durchschnittswert aller Wohnungen in allen vorliegenden Verkaufsjahren (Pkt. 1) - **3 Parameter** im Besonderen untersucht:

Pkt. 2.2.1 Unterschiede im **Verkaufsjahr**

Pkt. 2.2.2 Unterschiede in der **Wohnungsgröße**

Pkt. 2.2.3 Unterschiede in den **Geschosslagen**

Der Punkt 2.2.3 (Geschosslage) bleibt unberücksichtigt, da bei 8 Wohnungen keine Geschosslagen angegeben werden und i.d.R. die Geschosslage in derartigen Anlagen auch keine großen Preisunterschiede ausweisen.

Eine Selektierung nach Straßenlage der Mehrfamilienhäuser (Eigentumsanlage) wurde ebenfalls nicht vorgenommen.

Bei den 2 Parametern Verkaufsjahr und Wohnungsgröße zeigen sich jeweils unterschiedliche Tendenzen, insofern werden sie nachfolgend angemessen gewichtet wie folgt:

Der **gesamte Durchschnittswert** wird aufgrund der gefallenen Preise 2025 **unterdurchschnittlich** (unter 33 %) berücksichtigt.

Das **Verkaufsjahr 2025** wird **überdurchschnittlich** (deutlich über 33 %) berücksichtigt, da die Preise 2025 stark nachgelassen haben und die Preise gefallen sind.

Die **Wohnungsgröße** wird **durchschnittlich** (33 %) berücksichtigt.

Durchschnittswerte	Anteil an der Gewichtung
Gesamter Durchschnittswert	17 % (unterdurchschnittlich)
Vergleichswert Verkaufsjahr	50 % (überdurchschnittlich)
Vergleichswert Wohnungsgröße	33 % (durchschnittlich)

Somit ergeben sich folgende Gewichtungsanteile:

Nr.	Vergleich	Ø Wert	Gewichtung Prozentanteil	M²-Preis Anteil
2.1	Alle Wohnungen 2 Verkaufsjahre	€ 2.799,00	17 %	€ 475,83
2.2.1	Alle Wohnungen Verkaufsjahr 2025	€ 2.689,00	50 %	€ 1.344,50
2.2.2	Alle Wohnungen bis 59 m ²	€ 2.801,00	33 %	€ 924,33
		Summen	100 %	€ 2.744,66

Vergleichs-Qm-Preis der Wohnung Nr. 12 gerundet € 2.745,00

2.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

Renovierungsanstau innerhalb der Wohnung:

Die Wohnung ATP Nr. 15 befindet sich in einem renoviertem Zustand mit neuerem Ausbauzustand.

Da bei den angegebenen Vergleichsverkaufspreisen davon auszugehen ist, dass sich unter den veräußerten Wohnungen auch etliche Wohnungen mit vorhandenem Renovierungsanstau befanden, wird nachfolgend ein angemessener Wertzuschlag für den renoviertem Zustand der Wohnung angesetzt.

Allgemeiner Sanierungsanstau, Sonderumlagen:

Trotz mehrfachen Anforderungen wurden bzgl. des Allgemeinzustands und geplanter Modernisierungen oder energetische Maßnahmen keine Angaben seitens der Hausverwaltung vorgetragen. Insofern kann zu geplanten Sonderumlagen keine Aussage gemacht werden.

Evtl. in Zukunft anfallende Sonderumlagen blieben bei der Vergleichswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt, zumal diese auch wiederum den vorläufigen Wert der Wohnung beeinflussen.

2.5 Vergleichswert

Der ermittelte Vergleichs-**Qm-Preis** der **Wohnung Nr. 12** beträgt **€ 2.745,00/m²**.

Ausgehend von diesem Qm-Preis errechnet sich der Vergleichspreis wie folgt:

Vergleichspreis/m ² 2025	€	2.745,00
50 m ² x € 2.745,00/m ²	= €	137.250,00
Vorläufiger Vergleichswert ETW ATP Nr. 12 gerundet	€	137.000,00
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale		
Wertzuschlag wegen renoviertem Zustand psch. ca. 10 %	+ = €	14.000,00

Vergleichswert ATP Nr. 12 im DG	€	151.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine 3-seitig belichtete renovierte **2-Zimmer/Küche/Bad-Wohnung** im Dachgeschoss eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit einem Hauseingang.

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein **Abstellraum Nr. 12** im Untergeschoss.

Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen ordentlichen Zustand.

Das Objekt bedarf in Zukunft vermutlich noch Investitionen für energetische Maßnahmen.

Evtl. anfallende Sonderumlagen hierfür blieben bei der Verkehrswertermittlung aber unberücksichtigt, zumal diese nach Ausführung der Modernisierungen auch den Wert der Wohnung beeinflussen.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. In diesem Fall lagen einige Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Neu-Ulm vor.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt **€ 151.000,00.**

Der vorläufige Vergleichswert entspricht einem Qm-Preis von € 2.745,00/m², welcher als realistische Größenordnung einzustufen ist.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 02.12.2025** auf

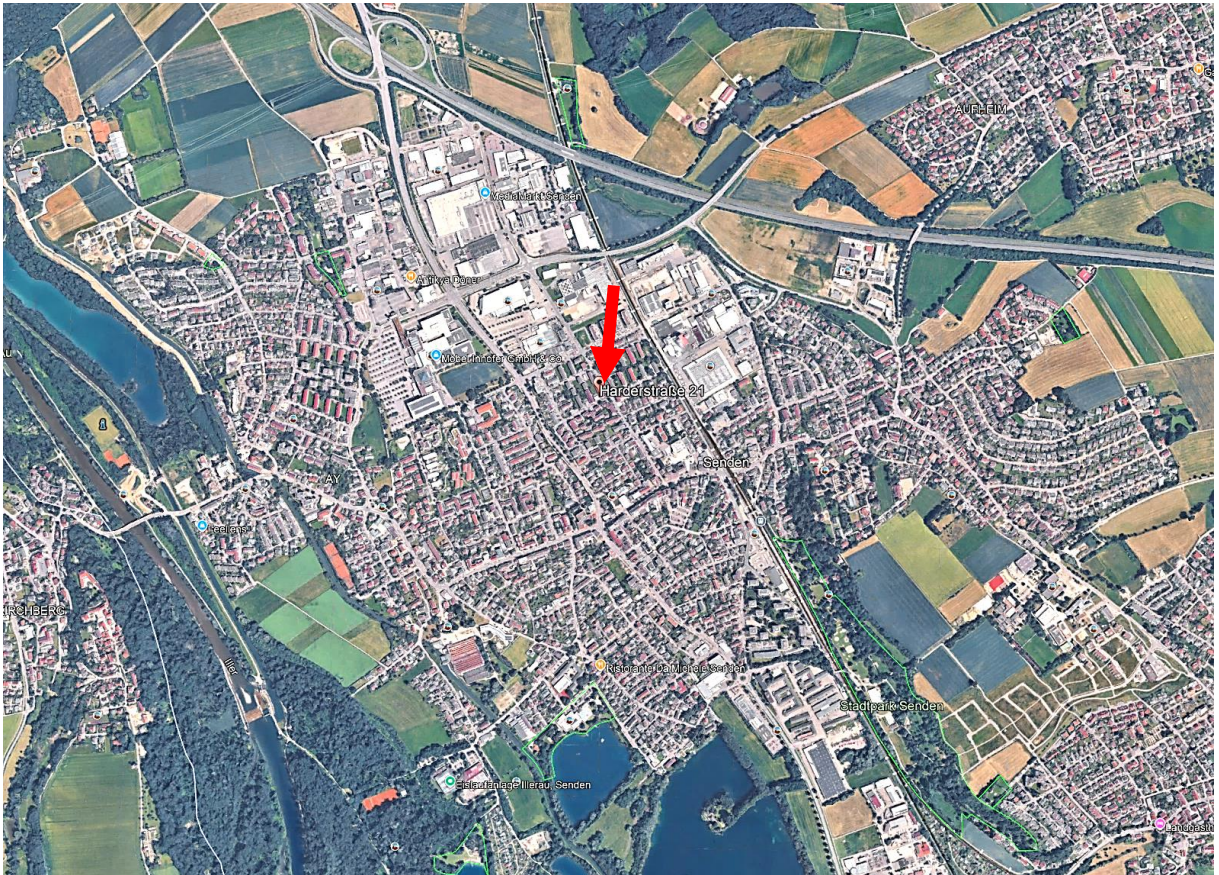
Euro 150.000,00.

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 29.12.2025

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTBILDER



Übersicht von Senden, Pfeil Eigentumsanlage Harderstr. 21

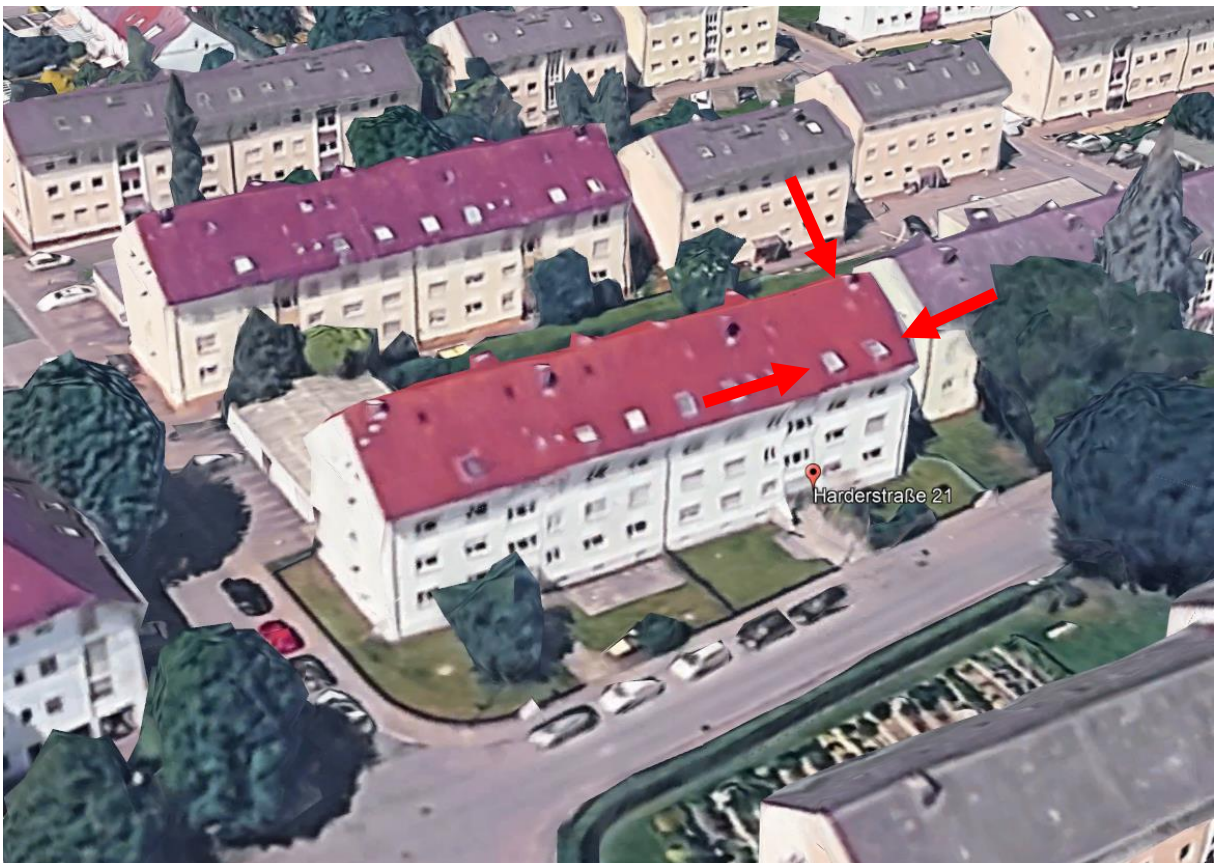


Mehrfamilienhaussiedlung von oben, Pfeil Gebäude Harderstr. 21

GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Eigentumsanlage Harderstr. 21 von Norden, Pfeil Wohnung ATP Nr. 12



Eigentumsanlage Harderstr. 21 von Osten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 12

GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Eigentumsanlage Harderstr. 21 von Süden, Pfeil Wohnung ATP Nr. 12



Eigentumsanlage von Westen, Pfeile Wohnung ATP Nr. 12 im DG

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhäuser Harderstraße 19 + 21 von Norden, Pfeile Wohnung ATP Nr. 12 im DG



Mehrfamilienhäuser Harderstraße 19 + 21 von Nordosten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 12 im DG



Nordostseite MFH 21, Pfeile Wohnung Nr. 12 im DG, links angebaut Nachbarhaus 19

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus Harderstraße 21 von Nordosten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 12 im DG



Nordostseite MFH Harderstraße 21, Pfeile Wohnung ATP Nr. 12 im DG, unten Hauseingang

AUSSENFOTOS



Hauseingang Mehrfamilienhaus Harderstraße 21 im Osten



Mehrfamilienhaus Harderstraße 19 + 21 von Osten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 12 im DG



Mehrfamilienhaus 19 + 21 von Südosten



Nachbarhaus Harderstraße 19 von Süden

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhäuser Harderstraße 19 + 21 von Südwesten + Westen, Pfeil Wohnung ATP Nr. 12



Mehrfamilienhaus Harderstraße 21 von Südwesten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 12 im DG



Dach Harderstraße 21 von Südwesten, Pfeile Wohnzimmer mit Dachfenster Nr. 12

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus Harderstraße 21 von Westen, Pfeile Wohnung ATP Nr. 12 im DG



Badfenster im Nordwestgiebel



Garten im Westen vom MFH Harderstraße 21

INNENFOTOS MEHRFAMILIENHAUS 21 UG



Flur im UG zu den Kellerräumen

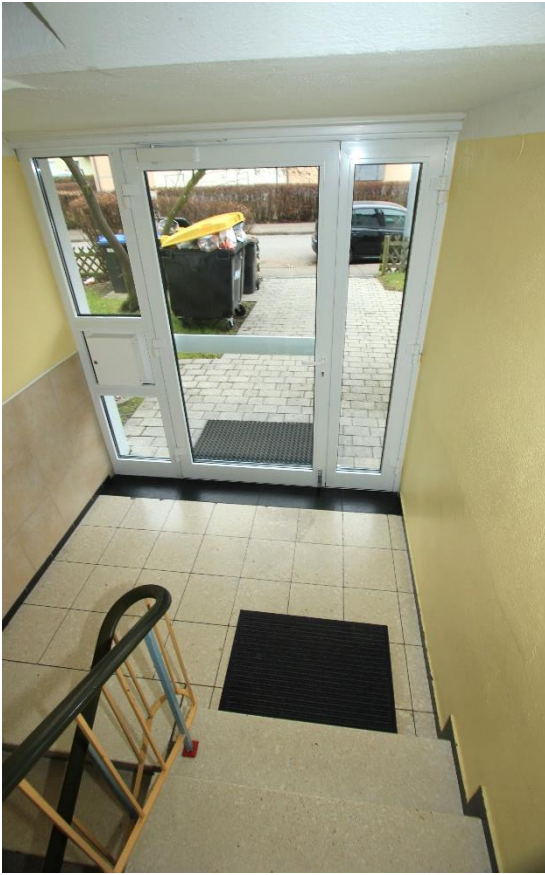


Flur im UG



Gemeinschaftliche Waschküche

INNENFOTOS MEHRFAMILIENHAUS 21 TREPPENHAUS



Hauseingang im EG

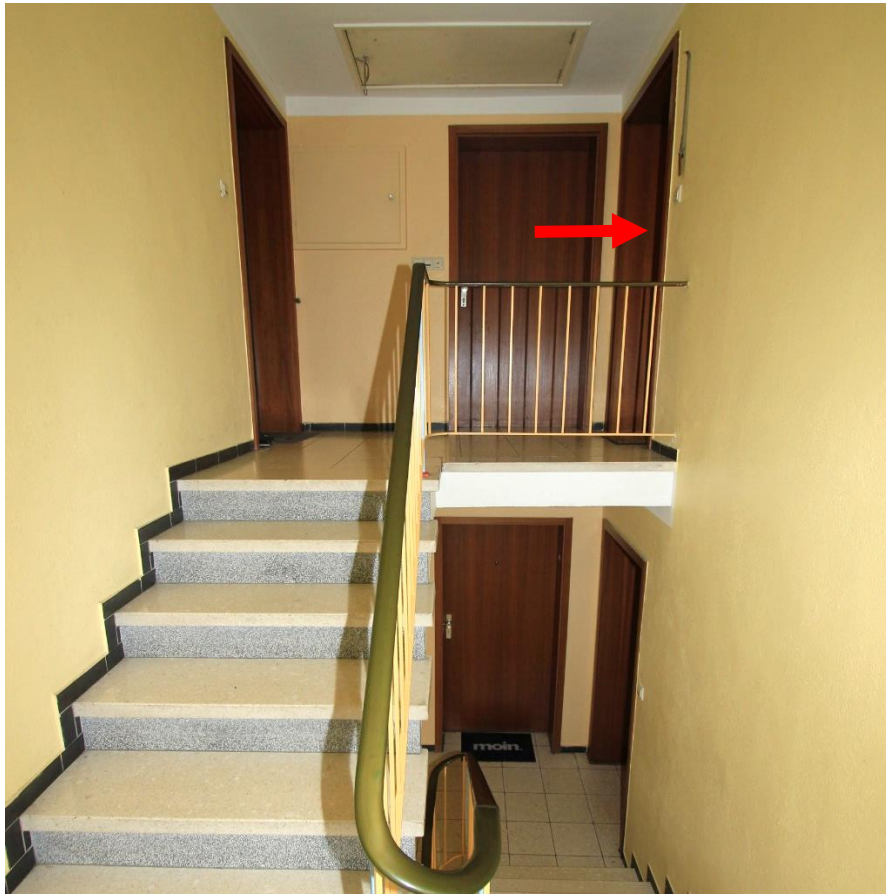


Treppenabgang zum UG

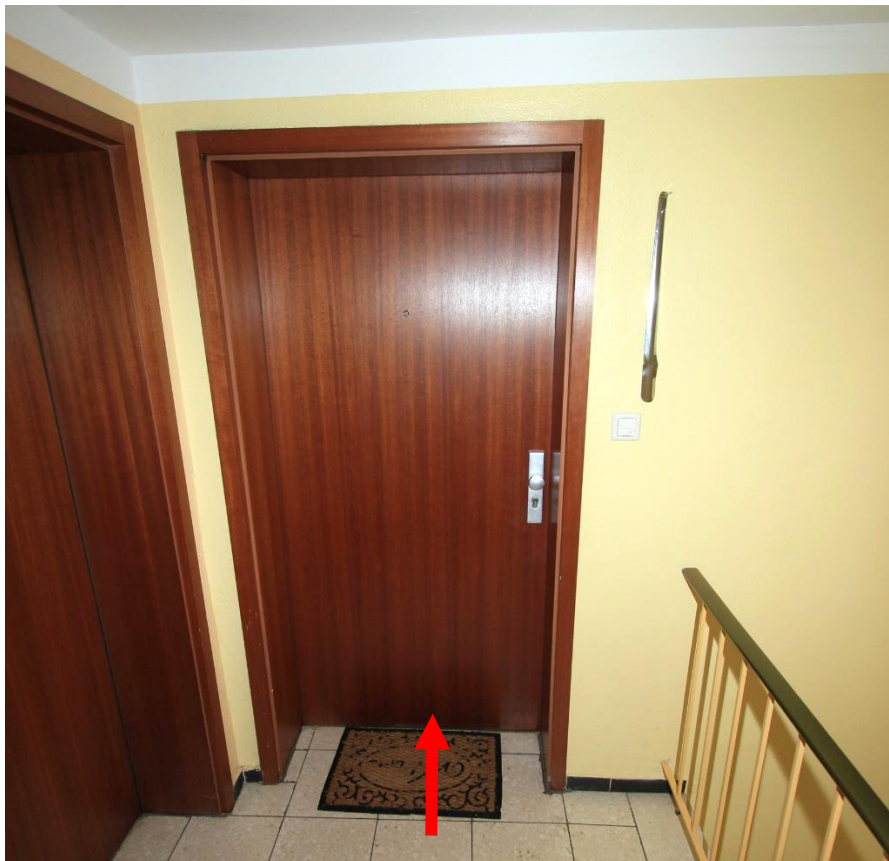


Treppenhaus im DG, links Wohnungstür zur Wohnung ATP Nr. 12

INNENFOTOS MEHRFAMILIENHAUS 21 TREPPENHAUS DG

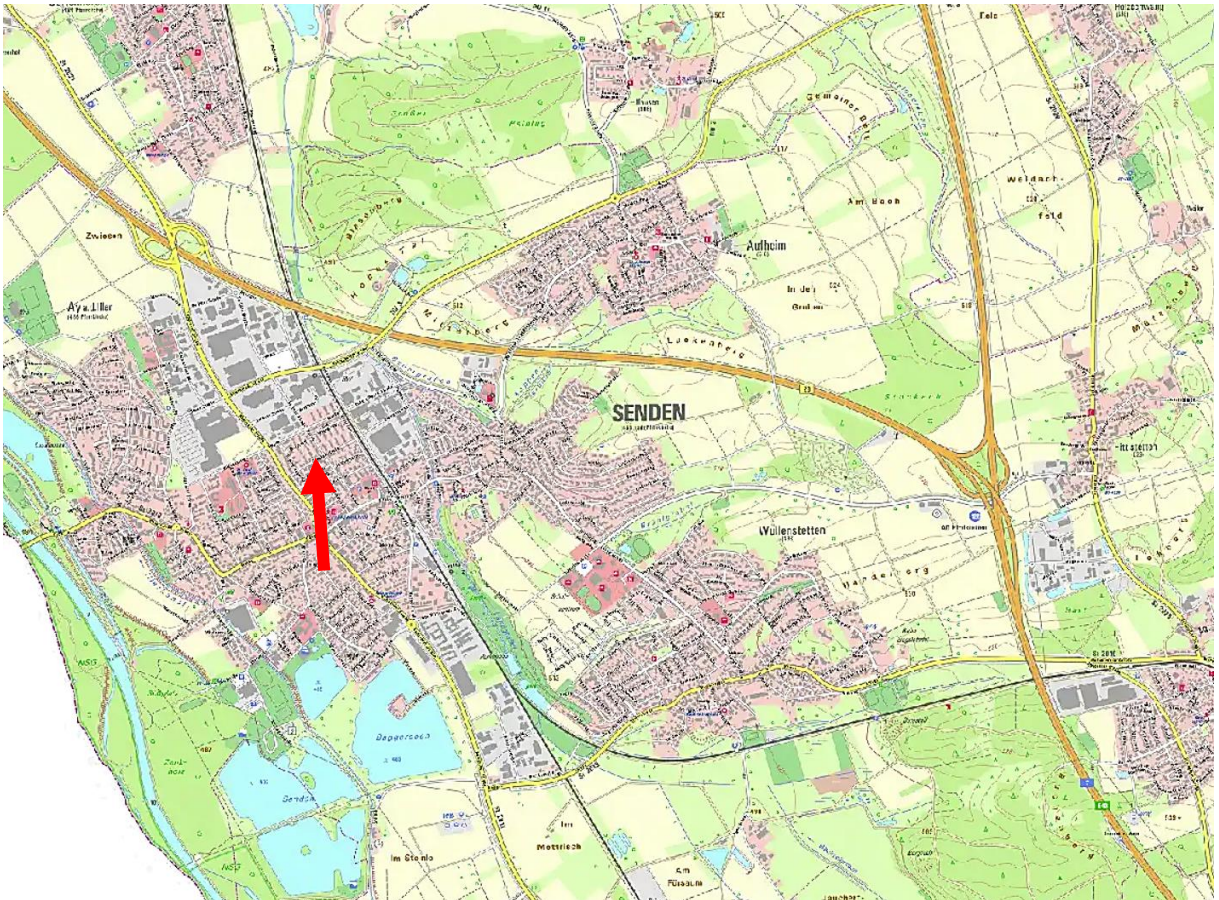


Treppenhaus im DG, Pfeil Wohnungstür zur Wohnung ATP Nr. 12



Pfeil Wohnungstür zur Wohnung ATP Nr. 12

ÜBERSICHT GEOPORTAL NEU-ULM



FLURSTÜCKGRENZEN GEOPORTAL NEU-ULM



LAGEPLAN



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

UNTERGESCHOSS ABSTELLRAUM ATP NR. 12

