

**Ernst Kübel** Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

**Alexander Kübel** M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

**kübel**  
Beratungs- und Sachverständigenbüro

## Verkehrswertgutachten

über die Eigentumswohnung Nr. 68  
und den Tiefgaragenstellplatz Nr. T13  
in 89231 Neu-Ulm, Ludwigsfeld,  
Breslauer Straße 8, Flst. Nr. 929/65.



### 1. Überblick

Auftraggeber:

Amtsgericht Neu-Ulm  
Vollstreckungsgericht  
PF 2340, 89213 Neu-Ulm

Aktenzeichen:

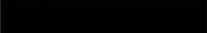
**2 K 49/24**

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zwischen



(betreibende Gläubigerin)  
gegen

 (Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 22.08.2024

Wertermittlungsstichtag:

27.09.2024 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

27.09.2024, 9<sup>50</sup> Uhr

Der Zugang in die Wohnung wurde **nicht**  
gestattet.

Auftrag:

09 24 0078

Auftrag abgeschlossen:

19.12.2024

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

## 2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	10
4.4	Erschließung	14
4.5	Nachbarbebauung	14
4.6	Stellplätze	14
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	15
5.1	Allgemeines	15
5.2	Gebäudebeschreibung	15
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	16
5.4	Energieausweis	18
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	18
6.	Gesamtbeurteilung	19
6.1	Lagebeurteilung	19
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	19
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	19
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	19
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	19
7.	Wertermittlung	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Vergleichswertverfahren	20
7.3	Plausibilisierung der Werte	23
8.	Verkehrswert / Marktwert	24
9.	Schlussbemerkung	25
10.	Anlagen	25

### 3. Vorbemerkungen

#### 3.1 Zusammenfassung

##### Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 14. Obergeschoss und um einen Tiefgaragenstellplatz in Neu-Ulm-Ludwigsfeld. Der Zuschnitt der Wohnung ist gemäß den Plänen gut. Die Wohnung befindet sich in einem Hochhaus aus dem Baujahr ca. 1973. Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht am Kellerraum K3. Die Tiefgarage befindet sich vor dem Hochhaus.

##### Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in verkehrsgünstiger Lage, umgeben von zahlreichen Mehrfamilienhäusern. Die Lage ist insgesamt ordentlich.
Beurteilung Wohnung:	Der Zustand der Wohnung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung unbekannt. Das Gebäude weist insgesamt einen hohen Instandhaltungsbedarf auf.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit mittel.
Vermietbarkeit:	Derzeit sehr gut.

##### Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert	
Wohnungseigentum Nr. 68:	225.000 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. T13:	15.000 €
Wert Zubehör:	Kein Zubehör ersichtlich

##### Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

Es soll festgestellt werden,

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,  
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,  
Antwort: Das Gebäude wird von [REDACTED] verwaltet. Eine Verwalterbestätigung liegt nicht vor. Das derzeitige Hausgeld beträgt monatlich 744 €. Siehe hierzu Kapitel 4.3.5.
- welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),  
Antwort: Mietverträge liegen nicht vor. Die Wohnung steht zum Bewertungsstichtag laut telefonischer Aussage des Eigentümers leer.
- ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,  
Eine Wohnpreisbindung ist im Grundbuch nicht eingetragen.

- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),  
Antwort: Nicht bekannt.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),  
Antwort: Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,  
Antwort: Ein Energieausweis wurde vorgelegt. Er weist die Energieklasse D aus. Siehe hierzu Kapitel 5.4.

### 3.2 Allgemeines

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Neu-Ulm siehe Seite 1.
<b>Eigentümer:</b>	 laut Grundbuchauszug.
<b>Auftragserteilung:</b>	Mit Beschluss vom 22.08.2024, eingegangen am 31.08.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
<b>Auftragsinhalt:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
<b>Auftragszweck:</b>	Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Vollmacht:</b>	Wurde erteilt mit Beschluss vom 22.08.2024.
<b>Vom Gericht übergebene Unterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss.</li></ul>
<b>Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Protokolle der Eigentümerversammlungen</li><li>• Nebenkostenabrechnungen der Wohnung für die Jahre 2020, 2021 und 2022</li><li>• Nebenkostenabrechnungen des Tiefgaragenstellplatzes für die Jahre 2020, 2021 und 2022</li><li>• Wirtschaftspläne der Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes für die Jahre 2022, 2023 und 2024</li><li>• Teilungserklärung</li><li>• Grundriss, nicht maßstäblich</li><li>• Energieausweis</li></ul>
<b>Von dem Schuldner übergebene Unterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine.</li></ul>

### Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft der Stadt über Altlasten, Hochwasser, Denkmal- und Ensembleschutz
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Pläne und Wohnflächenberechnung bei der Stadtverwaltung
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

### Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

## 3.3 Bewertungsgrundlagen

### Auftragsgegenstand:

117,8/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Breslauer Straße 8, 89231 Neu-Ulm, Flst. Nr. 929/65 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Nebenräumen ATP Nr. 68.

5/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Breslauer Straße 8, 89231 Neu-Ulm, Flst. Nr. 929/65 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz ATP Nr. T13.

### Wertermittlungstichtag:

27.09.2024 = Qualitätstichtag.

### Tag der Ortsbesichtigung:

27.09.2024, 9<sup>50</sup> Uhr

#### Anwesend war:

██████████, Hausmeister;

Frau Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen;

Alexander Kübel, Sachverständiger.

#### Umfang:

Außenbesichtigung und Innenbesichtigung der Gemeinschaftsräume.

Der Zugang in die Wohnung wurde nicht gestattet. Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung basiert das Gutachten auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, den

vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen. Entsprechend sind die abgeleiteten Werte mit Unsicherheiten behaftet.

**Berechnungen:**

Die Wohnfläche wird aus der Berechnung des Bauantrags (Tektur vom 13.12.1971) entnommen (siehe Anlage 2, Seite 28). Sie konnten aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht auf Plausibilität geprüft werden. Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt.

**Auskünfte der Stadt:**

- Aus dem Planarchiv
- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über Altlasten, Hochwasser, Naturschutz
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

**Grundbuch:**

Grundbuchauszüge vom 09.09.2024.

**Teilungserklärung:**

Urkunde M2208 vom 17.11.2005.

**Pläne:**

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan.

**Diverse Literatur:**

BauGB, ImmoWertV, BauNVO, BayBO, Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grundstücksmarktberichte.

## 4. Grundstück

### 4.1 Allgemeine Angaben

<b>Lage des Grundstücks:</b>	Breslauer Straße 8 89231 Neu-Ulm Flst. Nr. 929/65.
<b>Grundbuchstelle:</b>	Amtsgericht Neu-Ulm Grundbuch von Neu-Ulm Wohnungsgrundbuch Blatt Nr. 17.579 und 17.614
<b>Eigentümer:</b>	 laut Grundbuchauszug.
<b>Grundstücksgröße:</b>	8.787 m <sup>2</sup> laut Grundbuch davon 117,8/10.000 Miteigentumsanteil (Wohnung) und 5/10.000 Miteigentumsanteil (Tiefgaragenstellplatz).
<b>Besonderheiten:</b>	In Abteilung II der Grundbücher sind jeweils zwei Dienstbarkeiten und die angeordnete Zwangsversteigerung eingetragen (siehe Kapitel 4.3.5).

### 4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

#### 4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Hochschulstadt Neu-Ulm hat mit ihren 12 Eingemeindungen ca. 64.373 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Die Tendenz ist stark steigend. Im Ortsteil Ludwigsfeld leben zum gleichen Stichtag 11.892 Menschen.

Neu-Ulm liegt an der westlichen Staatsgrenze von Bayern zu Baden-Württemberg an der Donau, in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Ulm, mit der sie ein gemeinsames Oberzentrum bildet. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt.

Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, und -tagesstätten, Schulen aller Art sowie eine Hochschule. In Ludwigsfeld gibt es eine Grundschule sowie mehrere Kindergärten. Landratsamt, Finanzamt, Sozial- und Amtsgericht befinden sich in der Stadtmitte.

Die medizinische Versorgung kann, insbesondere durch die Nähe zur Uniklinik in Ulm und dem ortsansässigen Kreiskrankenhaus als sehr gut bezeichnet werden.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholung und kulturelle Veranstaltungen sind in Neu-Ulm und Ulm durch beispielsweise den nahegelegenen Ludwigsfelder Badeseesee großzügig gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Ulm und Neu-Ulm einem Oberzentrum entsprechend zahlreich vorhanden.

#### **4.2.2 Verkehrsanbindung**

Neu-Ulm liegt direkt an der Bundesstraße, B 10, Ulm-Augsburg. Über diese ist in ca. fünf Kilometer Entfernung die Bundesautobahn, A 7, Kempten-Würzburg, zu erreichen. Von dort liegt ca. fünf Kilometer nördlich das „Elchinger Kreuz“ mit Anschluss an die A8, Stuttgart-München.

Die Stadt hat einen Bahnhof an der Hauptstrecke München-Stuttgart. Dieser liegt ca. drei Kilometer vom Bewertungsobjekt entfernt.

Am Hauptbahnhof der benachbarten Stadt Ulm – er liegt ca. fünf Kilometer entfernt – befindet sich eine ICE-Haltestelle.

Durch das gemeinsam mit der Stadt Ulm betriebene Stadtbusliniennetz sind die Städte untereinander, aber auch mit den Stadtteilen gut verbunden.

Flughäfen befinden sich in Memmingen ca. 60 km, Stuttgart ca. 100 km und München ca. 150 km.

#### **4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen**

In Neu-Ulm sind ca. 29.700 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig (Stichtag: 31.06.2023). Der Großteil davon ist mit ca. 58 % im Dienstleistungsbereich, gefolgt von dem produzierenden Gewerbe mit ca. 31 % tätig. Arbeitsplätze befinden sich in der Wirtschaftsregion Neu-Ulm teilweise in international tätigen Industrieunternehmen, aber auch in mittelständischen- und Kleinunternehmen in Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie bei den Behörden, Krankenhäusern und Schulen. Das Statistische Landesamt gibt zum 30.06.2023 für Neu-Ulm einen positiven Pendlersaldo von 2.683 Personen an. Dieser positive Pendlersaldo zeigt die Bedeutung des Standorts für die ländliche umliegende Region.

Die Arbeitslosenzahl im November 2024 liegt im Agenturbereich Neu-Ulm mit 2,8 % unter dem guten Durchschnitt Bayerns (3,7 %) und des Regierungsbezirks Schwaben (3,3 %).

In einer Prognos Studie wird der Landkreis Neu-Ulm mit „leichten Chancen“ bei „mittlerer Dynamik“ und „hohen Zukunftschancen“ beschrieben. Im Ranking 2022 belegt Neu-Ulm Platz 92 von 400 Landkreisen und Kreisfreien Städten.

In der Region Neu-Ulm liegt die Kaufkraftkennziffer mit 105,7 Punkten über dem Durchschnitt des Bundes = 100 Punkte. Mit einer Zentralitätskennziffer von 132 gilt Neu-Ulm als wichtiger Einzelhandelsstandort.

Die hohe Industriedichte mit diversifizierter Branchenstruktur und zahlreichen mittelständischen Unternehmen bieten gute Voraussetzungen am Standort.

#### **4.2.4 Immobilienmarkt**

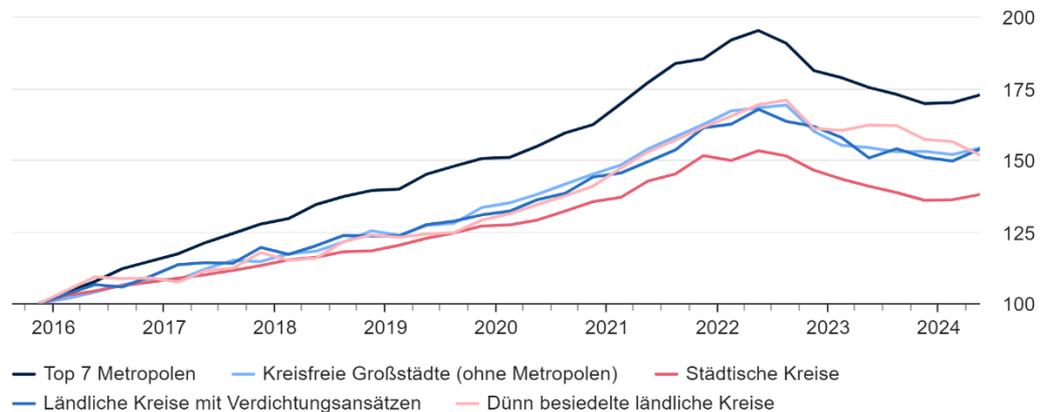
Der Immobilienmarkt in Neu-Ulm entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß.

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022:

#### Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

#### 4.2.5 Zusammenfassung

Die Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik sowie das städtebauliche Entwicklungspotenzial zeigen eine, durch den Freistaat Bayern stark geförderte, zukunftsorientierte Ortspolitik, die durch den direkten örtlichen Zusammenhang mit der Großstadt Ulm stark profitiert.

Die gute Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeitsplatz, von Freizeit, Kultur und Bildung, aber auch die Lage direkt neben der Großstadt Ulm und die gute Wirtschaftskraft sind Zeichen eines aufstrebenden Gemeinwesens.

## **4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks**

### **4.3.1 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordosten des Neu-Ulmer Stadtteils Ludwigsfeld. Bushaltestelle, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten und der Ludwigsfelder Baggersee sind auch fußläufig erreichbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind des Weiteren der Bahnhof und die Neu-Ulmer Innenstadt sowie öffentliche Einrichtungen wie Schulen usw. gut zu erreichen.

### **4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund**

Das Bewertungsgrundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 8.787 m<sup>2</sup>. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des BayernAtlas wird auf eine Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist eben. Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der Baugrund für die vorhandene Bebauung ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

### **4.3.3 Bebaubarkeit**

Im seit 10.05.2013 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Für das Grundstück ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es handelt sich demnach um einen unbepflanzten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Baugenehmigungsurkunden wurden nicht vorgelegt. Aufgrund der vom Stadtbauamt vorgelegten Unterlagen wird die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz des Gebäudes unterstellt.

### **4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale**

Veränderungssperre, Denkmal- und Ensembleschutz, Hochwassergefahr und Naturschutz liegen laut Auskunft der Stadt nicht vor. Des Weiteren liegt das Grundstück nicht in einem städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsgebiet. Altlasten sind der Stadt Neu-Ulm nicht bekannt. Allerdings ist diese Angabe nicht verbindlich. Genaues kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

### **4.3.5 Privatrechtliche Merkmale**

#### **4.3.5.1 Grundbuchstand**

Aus dem Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuches Blatt 17579 geht hervor, dass der hier gegenständlichen Wohnung das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum im Teilungsplan mit Nr. K3 bezeichnet mit Bewilligung vom 23.08.2021 zugeordnet wurde.

In Abteilung II der Grundbücher ist auf Flst. Nr. 929/65 lastend folgendes eingetragen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Ulm betreffend Verbot einer Errichtung und des Betriebes einer Tankstelle, Gaststätte sowie von Verkaufsstellen und Läden jeglicher Art und jeglichen Umfangs (Bewilligung vom 30.11.1972, Eintragung am 16.03.1973).
- Grunddienstbarkeit bestehend in
  - a) Rohrleitungs- und Unterhaltungsrecht für Fernwärmeversorgungsanlage
  - b) entschädigungslose Duldung von Einwirkungen nach § 906 BGB
  - c) Verbot auf Einbau und Betrieb anderer Heizungs- und Warmwasservorbereitungsanlagenfür den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Blatt 424 Nr. 328 des best. Verz. (Flst. Nr. 924/16, Bewilligung vom 04.10.1973, Eintragung am 08.07.1974).
- Anordnung der Zwangsversteigerung (Eintragung am 30.07.2024).

Die Eintragungen sind auftragsgemäß nicht zu bewerten, wirken sich aber auch nicht wertmindernd aus.

#### **4.3.5.2 Mietverträge**

Laut telefonischer Aussage des Eigentümers steht die Wohnung zum Bewertungsstichtag leer.

#### **4.3.5.3 Teilungserklärung**

Das Wohnungseigentum wurde am 17.11.2005 begründet.

Der Miteigentumsanteil von 117,8/10.000 (in der Teilungserklärung ist ein Miteigentumsanteil von 117,9/10.000 vermerkt) am Grundstück ist verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichneten Wohnung im 14. OG. Der Miteigentumsanteil von 5/10.000 am Grundstück ist verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T13.

Gemäß § 1 „Benutzung“ ist jeder Sondereigentümer berechtigt, sein Wohnungseigentum auch als Büro oder Praxis oder zu beliebigen gewerblichen Zwecken zu nutzen und hierzu umzugestalten. Hierzu ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters nötig.

In § 2 sind dem teilenden Alteigentümer umfangreiche Sondernutzungsrechte zugeschrieben. Insbesondere an den Dach- und Fassadenflächen sowie den

Außenbereichsflächen. Der Alteigentümer kann ferner unbebaute Außenflächen wegmessen und in sein Alleineigentum überführen. Die Besonderheiten hierzu sind der Teilungserklärung zu entnehmen und zu beachten!

In § 3 wird geregelt, dass der Alteigentümer bauliche Änderungen ohne Zustimmung der Miteigentümer vornehmen darf, wenn hiervon keine im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht stehenden Gebäudeteile anderer Miteigentümer betroffen sind.

In § 5 „Kosten und Lasten“ ist geregelt, dass jeder Miteigentümer die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten und Lasten allein trägt. Im Übrigen erfolgt die Verteilung nach Miteigentumsanteilen. Des Weiteren tragen die Kosten der Heizung die an die Heizung angeschlossenen Sondereigentümer. Hierbei werden die Kosten für Heizung und Warmwasser mit 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohn- und Nutzfläche umgelegt. Jeder Eigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und für die aufgelisteten Gebäudeteile (z.B. Fenster, Rollläden, Wohnungseingangstüren, Innenseiten und Bodenbelag der Balkone), gleichgültig, ob es sich hierbei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt. Gemeinschaftlich zu tragende Kosten werden für das Wohngebäude und die Tiefgarage, wenn möglich, getrennt ermittelt.

In § 8 wird ausgeführt, dass in der Eigentümerversammlung jeder Sondereigentümer einer Wohneinheit zwanzig Stimmen und jeder Eigentümer der übrigen Einheiten eine Stimme hat. Weiteres ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

#### 4.3.5.4 Jahresabrechnungen

Die Jahresabrechnungen der Wohnung Nr. 68 ist für die Jahre 2020 bis 2022 in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

<b>Wohnung Nr. 68</b>	Umlagefähige Betriebskosten	Nicht umlagefähige Kosten	Davon Zuführung Instandhaltungsrücklage	Endstand Instandhaltungsrücklage	Hausgeldzahlung
<b>2020</b>					
€/Jahr	2.193,40 €	1.936,26 €	1.419,89 €	780,46 €	5.208,00 €
€/Monat	182,78 €	161,36 €	118,32 €		434,00 €
€/m <sup>2</sup> /Monat	2,03 €	1,79 €	1,31 €		4,82 €
<b>2021</b>					
€/Jahr	3.091,34 €	2.293,64 €	1.554,96 €	2.039,97 €	4.872,00 €
€/Monat	257,61 €	191,14 €	129,58 €		406,00 €
€/m <sup>2</sup> /Monat	2,86 €	2,12 €	1,44 €		4,51 €
<b>2022</b>					
€/Jahr	4.684,92 €	1.871,20 €			
€/Monat	390,41 €	155,93 €			
€/m <sup>2</sup> /Monat	4,34 €	1,73 €			

Die Jahresabrechnung für den Tiefgaragenstellplatz Nr. T13 ist für die Jahre 2020 bis 2022 in untenstehender Tabelle dargestellt:

<b>Wohnung Nr. 68</b>	Umlagefähige Betriebskosten	Nicht umlagefähige Kosten	Davon Zuführung Instandhaltungsrücklage	Endstand Instandhaltungsrücklage	Hausgeldzahlung
<b>2020</b>					
€/Jahr	74,61 €	185,78 €	120,00 €	807,95 €	252,00 €
€/Monat	6,22 €	15,48 €	10,00 €		21,00 €
<b>2021</b>					
€/Jahr	70,19 €	182,51 €	120,00 €	767,41 €	276,00 €
€/Monat	5,85 €	15,21 €	10,00 €		23,00 €
<b>2022</b>					
€/Jahr	74,03 €	34,64 €			
€/Monat	6,17 €	2,89 €			

Im Jahr 2022 wurden durch den Eigentümer offensichtlich keine Zahlungen geleistet.

#### 4.3.5.5 Wirtschaftsplan 2024

Des Weiteren wurden Wirtschaftspläne vorgelegt. Für das Jahr 2024 werden für die **Wohnung Nr. 68** folgende Kosten erwartet:

Umlagefähige Kosten	5.962,70 € (entspricht 5,65 €/m <sup>2</sup> /Monat)
Nicht umlagefähige Kosten	542,51 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	2.418,89 € (entspricht 27,49 €/m <sup>2</sup> p.a.)
Hausgeld Vorauszahlung	744,00 €

Für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. T13** werden folgende Kosten geplant:

Umlagefähige Kosten	83,95 €
Nicht umlagefähige Kosten	68,75 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	120,00 €
Hausgeld Vorauszahlung	23,00 €/Monat

Anmerkung: Insgesamt sind die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie die notwendigen Erhaltungsrücklagen überdurchschnittlich hoch und in den letzten Jahren sehr stark steigend. Die Hausgeldvorauszahlung hat sich gemäß Wirtschaftspläne von 2022 bis 2024 fast verdoppelt (93%).

#### 4.3.5.6 Eigentümerversammlungen

Aus den vorgelegten Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 13.03.2024 geht hervor, dass eine Fassaden- und Balkonsanierung in drei Sanierungsabschnitten erfolgen soll. Im Jahr 2024 sollen die Nord- und Ostfassaden, die Balkone und die Haupteingangsseite saniert werden. Für die Planung der Maßnahme wird ein Planungsbüro beauftragt. In einer außerordentlichen Ei-

gentümersversammlung sollen die Ausschreibungsergebnisse des Planungsbüros besprochen und über deren Finanzierbarkeit diskutiert werden. Aus den zurückliegenden Eigentümerprotokollen geht hervor, dass immer wieder Leitungsschäden im Gebäude vorkommen. Ferner besteht laut Protokoll vom 26.07.2023 eine Tauben- und Rattenplage.

#### **4.3.5.7 Sonstige privatrechtliche Merkmale**

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

#### **4.3.6 Immissionen**

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

### **4.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Westen über die öffentlich gewidmete „Danziger Straße“ erschlossen. Im Süden verläuft die Breslauer Straße.

Laut der Stadt Neu-Ulm bestehen hinsichtlich des Erschließungsbeitrages nach §§ 127 ff. BauGB keine Forderungen mehr. Des Weiteren bestehen hinsichtlich des Entwässerungsbeitrags nach Art. 5 KAG nach derzeitigem Stand ebenfalls keine Forderungen mehr. Gleiches wird für die Wasserversorgungsbeiträge unterstellt.

Bezüglich Verbesserungsmaßnahmen wurden keine Aussagen getroffen. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass diese in absehbarer Zeit nicht geplant sind, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (frei) angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Stadt Neu-Ulm.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

### **4.5 Nachbarbebauung**

Überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude sowie nördlich Ackerflächen und östlich des Wohngebiets ein Verkehrsübungsplatz.

### **4.6 Stellplätze**

Auf dem Grundstück befinden sich ein oberirdischer Parkplatz sowie darunter eine Tiefgarage.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt die Satzung der Stadt Neu-Ulm.

## 5. Gebäude- und Baubeschreibung

### 5.1 Allgemeines

Die Gemeinschaftsflächen des Gebäudes konnten besichtigt werden. Der Zugang zur Wohnung war nicht möglich. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, den Angaben aus der Baubeschreibung bzw. der Gebäudebesichtigung.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

### 5.2 Gebäudebeschreibung

#### 5.2.1 Art des Gebäudes und des Wohnungseigentums

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 19-geschossiges, vollunterkellertes Gebäude mit 90 Wohneinheiten und Flachdach. Auf dem Grundstück befindet sich ferner eine Tiefgarage mit oberirdischem Parkdeck.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 14. OG hat 4,5 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Gäste-WC, Flur und Abstellkammer sowie drei Balkone. Die Wohnfläche beträgt laut Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag 88,41 m<sup>2</sup>, wobei hierin nur ein Balkon einberechnet wurde. Dieser Ansatz erfolgte auch bei den sonstigen Wohnungen.

#### 5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Ursprungsbaujahr liegt laut dem vorgelegten Energieausweis und den Plänen im Jahr 1973.

Der Hausmeister erwähnte beim Ortstermin, dass das Flachdach vor einigen Jahren erneuert wurde. Ferner wurden die Kunststofffenster und die Haustüre vor geraumer Zeit getauscht. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

## 5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

### 5.3.1 Rohbau

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Die Fassade ist mit Waschbetonfertigteilen verkleidet.

### 5.3.2 Gemeinschaftseigentum

Wandbekleidungen: Epoxidharz oder Rohbeton, gestrichen.

Deckenbekleidungen: Rohbeton, gestrichen.

Bodenbeläge: Linoleum, Estrich, Betonwerkstein.

Türen: Haustüre: Aluminiumrahmentüre mit Isolierglas.  
Türen Treppe-Flur: Aluminiumrahmentüre mit Drahtfadenverbundglas.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Treppen: KG-DG: Zweiläufige Stahlbetonpodesttreppen mit Stahlgeländer. Die Trittstufen sind mit Edelstahlplatten belegt. Vom Treppenhaus gelangt man in den jeweiligen Etagenflur.

Keller: Einzelne Kellerräume sind über Blechwände abgetrennt.

### Haustechnik:

Heizungsinstallation: Fernwärme. Die Übergabestation und Pumpen befinden sich im Keller.

Sanitärinstallation: Im Heizungskeller befinden sich drei Warmwasserspeicher mit je 1.500 l Nenninhalt.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird im Technikraum im EG ins Haus geführt. Hier befinden sich auch die Panzersicherungen. Einzelne Zählerplätze für die Wohnungen sind etagenweise im Technikraum vorhanden. Im Keller befindet sich ein Notstromaggregat, Fabrikat Heinke, Baujahr 1974. Die Steuerung des Aggregats ist neuern Datums.

Aufzuganlage: Zwei Aufzüge, Fabrikat Kanzler, 600 kg Traglast bzw. 8 Personen, Baujahr 1973, Umbaujahr 2011, sind montiert.

### **Tiefgarage:**

Die Tiefgarage ist von zwei außenliegenden Treppenabgängen erreichbar. Die Zufahrt ist betoniert. Boden, Wände und Decke sind in Beton ausgeführt. Die einzelnen Stellplätze sind über Maschendrahtzäune voneinander abgetrennt und über ein Stahlblechschwingtor erschlossen.

### **Außenanlagen:**

Parkdeck und Hof sind gepflastert. Die Außenanlagen sind mit Bäumen und Büschen bepflanzt.

### **Mängel und Schäden:**

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Der Estrichboden im Keller zeigt Risse.
- Die Tiefgaragenabfahrt zeigt Betonschäden.
- Die Fassade muss saniert werden. Bauzäune verhindern zum Teil den Zugang zum Gebäude, da Fassadenteile regelmäßig herabstürzen.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

### **5.3.3 Ausbau Sondereigentum**

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasungen.

Türen: Wohnungseingangstüre: Lackierte Holztüre in Stahlumfassungszarge mit Türspion.

Der weitere Ausbau ist nicht bekannt.

### **Haustechnik:**

Heizungsinstallation: Zur Heizungsanlage ist nichts bekannt.

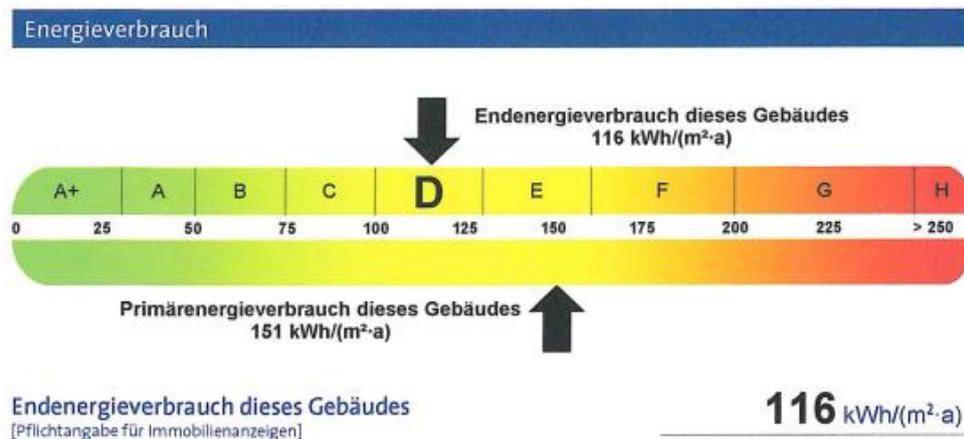
Sanitärinstallation: In der Wohnung befindet sich laut Plan ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer. Weiteres ist nicht bekannt.

Elektroinstallation: Hierzu ist nichts bekannt.

**Mängel und Schäden:** Hierzu ist nichts bekannt.

## 5.4 Energieausweis

Der vorgelegte Energieausweis (Verbrauchsausweis) zeigt für die Abrechnungsjahre 2014-2016 folgenden Energieverbrauch:



Die Heizkosten sind für die Wohnung in jüngster Zeit gem. vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung stark gestiegen. Die Ursache hierfür ist nicht bekannt.

## 5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

### Gemeinschaftseigentum:

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit instandgehalten. Modernisierungen blieben weitestgehend aus und stehen in den nächsten Jahren an. Dabei werden die Rohinstallation und die Fassade zu den wesentlichen Kostentreibern gehören. Mit entsprechend hohen Hausgeldzahlungen und ggf. Sonderumlagen ist zu rechnen.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen erscheinen nach vorheriger Energie- und Wirtschaftlichkeitsberatung sinnvoll. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz sind zu beachten.

Beim Ortstermin konnte nicht festgestellt werden, welcher Stellplatz zur Wohnung gehört. Insgesamt macht die Tiefgarage einen instandgehaltenen Eindruck. Die Abfahrtsrampe ist zeitnah instand zu setzen.

### Wohnungseigentum:

Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Der Grundriss ist laut Plan funktional. Die Räume sind ausreichend mit Tageslicht belichtet. Der Schallschutz dürfte bauzeitlich einfach sein. Insgesamt wird ein instandgehaltener und funktionsfähiger Zustand der Wohnung unterstellt.

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen. Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Im Falle eines Ausbaus sind sie von zertifizierten Firmen abzubauen und als Sondermüll zu entsorgen. Dabei fallen erhebliche Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an. Genaues ist durch einen Altlastengutachter festzustellen.

## **6. Gesamtbeurteilung**

### **6.1 Lagebeurteilung**

Die Makrolage in der strukturstarken Region ist gut. Die Mikrolage im Wohngebiet in Ludwigsfeld ist mittel.

### **6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften**

Zuschnitt, Größe, Erschließung und Ausnutzung sind für ein Hochhaus üblich. Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

### **6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung**

Die baulichen Anlagen und vermutlich auch die Ausstattung befinden sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist gemäß dem Grundriss funktional.

Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden und Westen ist gut.

Schall- und Wärmeschutz sind bauzeitbedingt vermutlich eingeschränkt.

Insgesamt ist mit hohen laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in den nächsten Jahren zu rechnen.

### **6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit**

Die Vermietung der Wohnung ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich, sofern sie sich – wie angenommen – in einem intakten Zustand befindet.

Die Veräußerungsfähigkeit ist eingeschränkt möglich. Käufer werden die zukünftigen Investitionsmaßnahmen risikoe erhöhend würdigen.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

### **6.5 Drittverwendungsfähigkeit**

Auf Grund des Zuschnitts und der Lage kann weiterhin von Wohnnutzung ausgegangen werden. Eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung erscheint im Rahmen der Zulässigkeit möglich, ist aber nicht wertrelevant. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. Eigentumswohnungen werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 ff. ImmoWertV bewertet, sofern eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt. Sie können auch im Ertragswertverfahren bewertet werden. Dabei werden die zukünftigen Erträge (Mieteinkünfte bzw. ersparte Miete) kapitalisiert. Im hier gegenständlichen Fall konnten vom Gutachterausschuss sieben Vergleichsfälle innerhalb der Wohnanlage vorgelegt werden, so dass der Vergleichswert zum Verkehrswert führt.

### 7.2 Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen können gut im Vergleichswertverfahren bewertet werden, wenn die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind oder vergleichbar gemacht werden können. Zu diesem Zweck werden zum einen tatsächliche Kauffälle aus der Kaufpreissammlung angefragt. Zum anderen werden Angebotspreise herangezogen.

#### 7.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

##### Wohnung:

Folgende Vergleichsobjekte für die Wohnung wurden beim Gutachterausschuss abgefragt:

- Eigentumsart: Wohnungseigentum
- Lage: Breslauer Straße 8, 89231 Neu-Ulm
- Größe: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Zeitraum: 08/2022 – Stichtag
- Mit Aufzug.

Teilweise sind keine Wohnflächen in der Kaufpreissammlung angegeben. Nachdem die Miteigentumsanteile bei den Vergleichsfällen mit der zu bewertenden Eigentumswohnung übereinstimmen, kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen eine vergleichbare Größe aufweisen. Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
1	11.03.2024	1973	10	k.A.	89 m <sup>2</sup>	2.809 €/m <sup>2</sup>
2	26.04.2023	1973	16	4	88 m <sup>2</sup>	1.625 €/m <sup>2</sup>
3	01.04.2022	1973	5	4	89 m <sup>2</sup>	2.697 €/m <sup>2</sup>
4	15.05.2023	1973	7	4	88 m <sup>2</sup>	3.530 €/m <sup>2</sup>
5	27.06.2022	1973	3	4	89 m <sup>2</sup>	2.528 €/m <sup>2</sup>
6	15.09.2022	1973	8	4	88 m <sup>2</sup>	3.807 €/m <sup>2</sup>
7	24.10.2022	1973	13	3,5	74 m <sup>2</sup>	2.577 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert</b>						<b>2.796 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Median</b>						<b>2.697 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Standardabweichung</b>						<b>661 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Geringster Kaufpreis</b>						<b>1.625 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Höchster Kaufpreis</b>						<b>3.807 €/m<sup>2</sup></b>

Die Wohnungen befinden sich alle im gleichen Gebäude und weisen eine ähnliche Wohnfläche auf. Die Kauffälle stammen aus der Zeit, nachdem die Immobilienpreisentwicklung durch das veränderte Zinsniveau rückläufig war.

Die Kauffälle weichen teils stark voneinander ab, was auf den jeweiligen unbekanntem Zustand der Wohnungen zurückgeführt werden kann. Anpassungen der Vergleichspreise auf das Bewertungsobjekt sind wegen der fehlenden Besichtigungen nicht möglich

Die objektspezifischen Besonderheiten in der Teilungserklärung (Rechte des Alteiligentümers, Kostentragung von bestimmten Instandhaltungsmaßnahmen usw.) ist in den Kaufpreisen berücksichtigt, sodass es hierfür keinen separaten Wertabschlag gibt.

Die Tatsache, dass die Hausgeldzahlungen sehr hoch sind, ist in den Vergleichspreisen teilweise berücksichtigt. Da diese in jüngster Vergangenheit stark gestiegen sind und der weitere Verlauf nicht absehbar ist, wird nachfolgend ein Wertabschlag in Höhe von 5% des Median-Vergleichspreises in Abzug gebracht. Dieser Wertabschlag wird in freier sachverständiger Schätzung gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV gewählt. Daraus ergibt sich ein modifizierter Vergleichswert von 2.562 €/m<sup>2</sup>.

Aus all den aufgeführten Tatsachen und Untersuchungen und unter Berücksichtigung der Wohnfläche (siehe Anlage 2, Seite 28) ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Einheit von:

$$88 \text{ m}^2 \times 2.697 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 225.000 \text{ €}.$$

### **Tiefgaragenstellplatz:**

Des Weiteren wurden Vergleichswerte für Tiefgaragenstellplätze in der Breslauer Straße 8 abgefragt mit folgenden Ergebnissen:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Anzahl	Kaufpreis
1	15.05.2023	1973	1	18.000,00 €/m <sup>2</sup>
2	26.04.2023	1973	1	15.000,00 €/m <sup>2</sup>
3	27.06.2022	1973	1	15.000,00 €/m <sup>2</sup>
4	19.10.2022	1973	1	15.000,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert</b>				<b>15.750,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Median</b>				<b>15.000,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Standardabweichung</b>				<b>1.299,04 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Geringster Kaufpreis</b>				<b>15.000,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Höchster Kaufpreis</b>				<b>18.000,00 €/m<sup>2</sup></b>

Für den Tiefgaragenstellplatz führt ebenfalls der Vergleichspreis i. H. v. **15.000 €** zum Vergleichswert.

### 7.2.2 Durchschnittspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Für Neu-Ulm liegt kein Grundstücksmarktbericht vor.

Im Marktbericht 2024 der Firma Tenschert wurden für Neu-Ulm Süd-West (Ludwigsfeld und Schwaighofen) folgende Zahlen veröffentlicht:

Wohnfläche	81 bis 120 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.340 €/m <sup>2</sup>
Preisspanne	2.350 bis 4.890 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Wohnfläche	93 m <sup>2</sup> .

Der Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Ulm gibt für Wohnungen aus der Bauzeit 1970-1979 folgende Werte (Zeitraum 2023) an:

Lage	Baujahr	Kauffälle	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Böfingen	1970-1979	12	3.150	2.410-3.890
Söfingen	1970-1979	4	2.770	2.380-3.170
Eselsberg	1970-1979	6	3.680	3.400-3.970
Bereich II	1970-1979	2	2.190	k. A.
Stadtkreis Ulm	1970-1979	80	3.270	2.420-4.120

Der Vergleichswert am unteren Rand der oben aufgeführten Spanne ist aufgrund der hohen Hausgeldzahlungen im Objekt plausibel.

Tiefgaragenstellplätze werden im Grundstücksmarktbericht Ulm für den Stadtkreis angegeben von 5.000-42.000 €, im Mittel 20.000 €.

### 7.2.3 Angebotspreise

Eine Erhebung aus einer Angebots-Datenbank ergibt für Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 1 km um das Bewertungsobjekt mit einer Größe ab 80 m<sup>2</sup> und einem Baujahr von 1960 - 1980 (Zeitraum ab 01.08.2022) bei 50 Angebotsfällen folgende Preise:

- Median = 3.144 €/m<sup>2</sup>
- Arithmetisches Mittel = 3.426 €/m<sup>2</sup>
- 25%-Quartil = 2.886 €/m<sup>2</sup>
- 75%-Quartil = 3.605 €/m<sup>2</sup>
- Standardabweichung = 923 €/m<sup>2</sup>.

Hierbei handelt es sich um nicht endverhandelte Angebotspreise.

### **7.3 Plausibilisierung der Werte**

Eine durchgeführte Ertragswertberechnung plausibilisiert den Vergleichswert. Auf die Darstellung des Ertragswertverfahrens wird der besseren Übersichtlichkeit verzichtet. Die tatsächlichen Kaufpreise werden durch die Werte aus den Marktberichten und tatsächlichen Angeboten bestätigt.

## 8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Küche, Bad, WC, Flur und Abstellkammer in einem Hochhaus in Neu-Ulm Ludwigsfeld sowie um einen Tiefgaragenstellplatz. Für die Bewertungseinheiten ergeben sich hohe Hausgeldzahlungen, die u.a. auf den bestehenden Instandhaltungsstau zurückgeführt werden können. Auch steigen die Heizkosten seit geraumer Zeit stark an. Die Ursache hierfür ist nicht bekannt.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die Eigentumswohnung Nr. 68 in Neu-Ulm-Ludwigsfeld, Breslauer Straße 8, Flst. Nr. 929/65 zum **Wertermittlungstichtag 27.09.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

**225.000,00 €**  
**zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro.**

Des Weiteren ergibt sich aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt für den Tiefgaragenstellplatz Nr. T13 in Neu-Ulm-Ludwigsfeld, Breslauer Straße 8, Flst. Nr. 929/65 zum **Wertermittlungstichtag 27.09.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

**15.000,00 €**  
**fünfzehntausend Euro.**

Zubehör war nicht ersichtlich.

**Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist dieser Wert mit Unsicherheiten behaftet. Die Annahmen wurden spekulativ getroffen.**

Bei den ermittelten Marktwerten handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

## 9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Außenbesichtigung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 19.12.2024

Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 33 Seiten davon 8 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

## 10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 26-27
2. Berechnungen	Seite 28
3. Makrolage	Seite 29
4. Mikrolage	Seite 30
5. Lageplan	Seite 31
6. Pläne	Seite 32
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 33

## Anlage 1

### Bilddokumentation zur Eigentumswohnung Nr. 68 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T13 in Breslauer Straße 68, Neu-Ulm-Ludwigsfeld, Flst. Nr. 929/65:



Grundstückszufahrt



Tiefgaragenzufahrt



Gebäudeeingang und Müllplatz



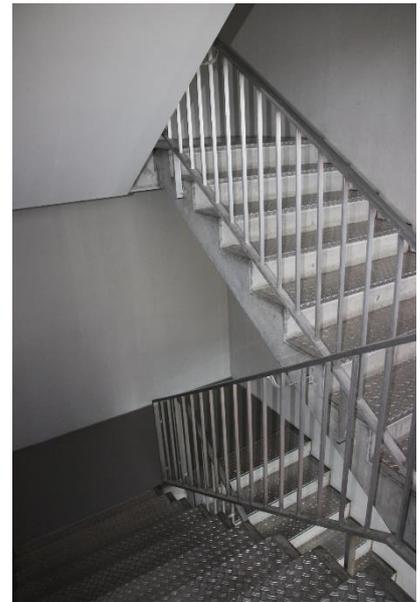
Tiefgarage



Nordwestansicht



Wohnungseingangstür



Treppenhaus

## Anlage 1

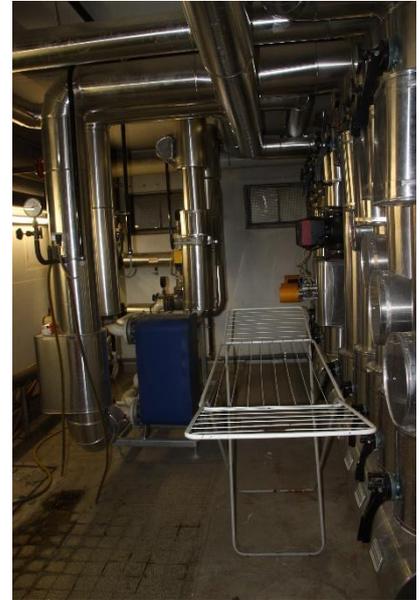
**Bilddokumentation zur Eigentumswohnung Nr. 68 und Tiefgaragenstellplatz Nr. T13  
in Breslauer Straße 68, Neu-Ulm-Ludwigsfeld, Flst. Nr. 929/65:**



Aufzug



Fahrradkeller



Keller

## Anlage 2

### Berechnungen zur Eigentumswohnung Nr. 68, Breslauer Straße 8, Neu-Ulm-Ludwigsfeld, Flst. Nr. 929/65:

#### Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag:

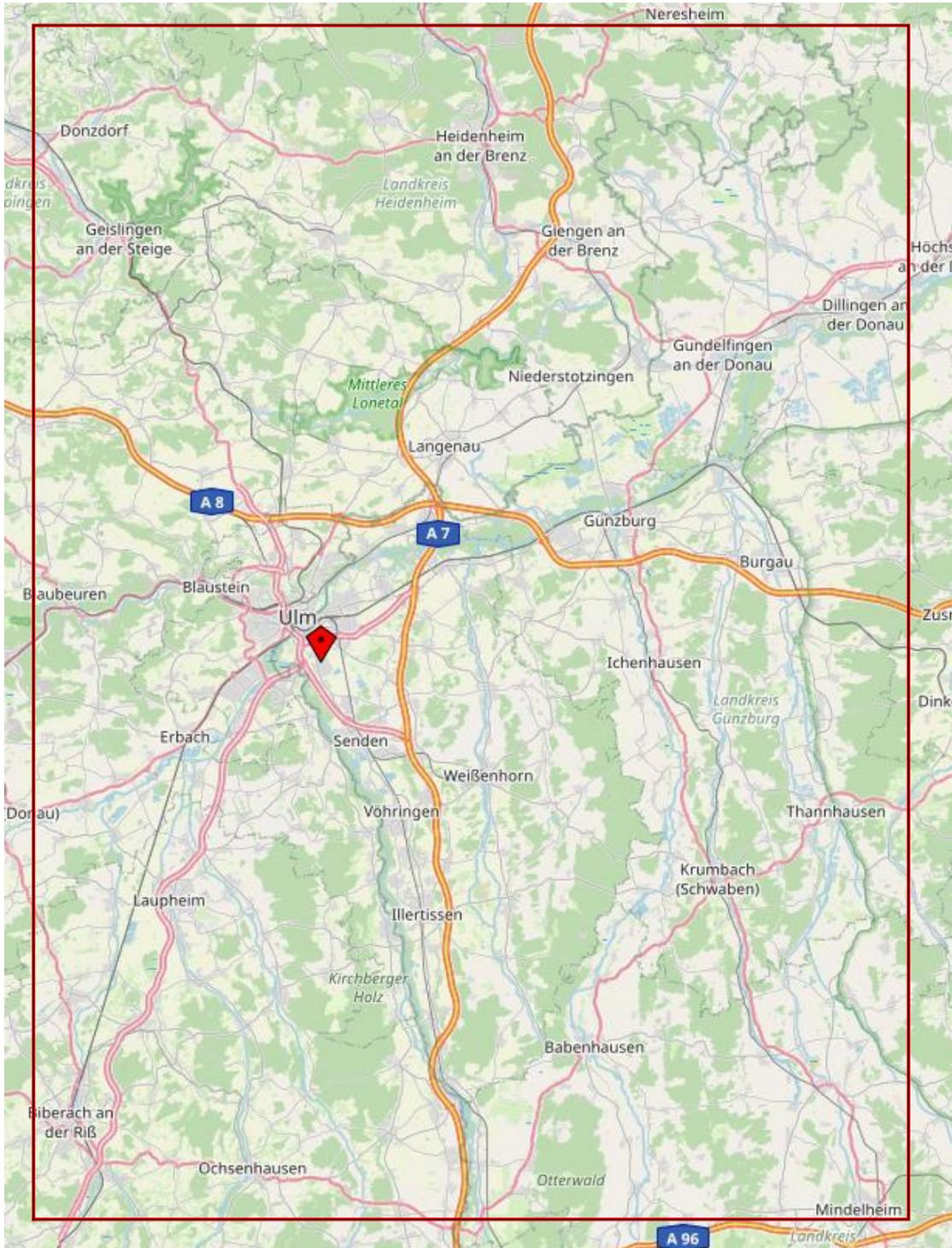
##### Wohnung 3

Kinder	$413^5 \times 276^5$	11,41 m <sup>2</sup> ✓
Bad + WC	$176^5 \times 276^5$	4,86 ✓
Eltern	$363^5 \times 413^5$	15,03 ✓
Flur	$301^5 \times 101^5$	3,04 ✓
Kind	$301^5 \times 301^5$	9,06 ✓
Kochen	$238^5 \times 350^5 - 2^5 \times 62^5 \times 62^5$	7,57 ✓
Essen	$238^5 \times 251^5$	5,99 ✓
Wohnen	$376^5 \times 513^5$	19,31 ✓
WC	$201^5 \times 101^5$	2,03 ✓
Abstellraum	$176^5 \times 226^5 - 150^5 \times 62^5$	3,04 ✓
Flur + Gard.	$250^5 \times 113^5 + 151^5 \times 226^5 +$ $138^5 \times 62^5$	7,12 ✓
Balkon	$1/2 \times 363^5 \times 147^5$	<u>2,68 ✓</u>
- 3 % Putz		<u>91,14 m<sup>2</sup> ✓</u> <u>2,73 ✓</u> <u>88,41 m<sup>2</sup> ✓</u>

Tektur

## Anlage 3

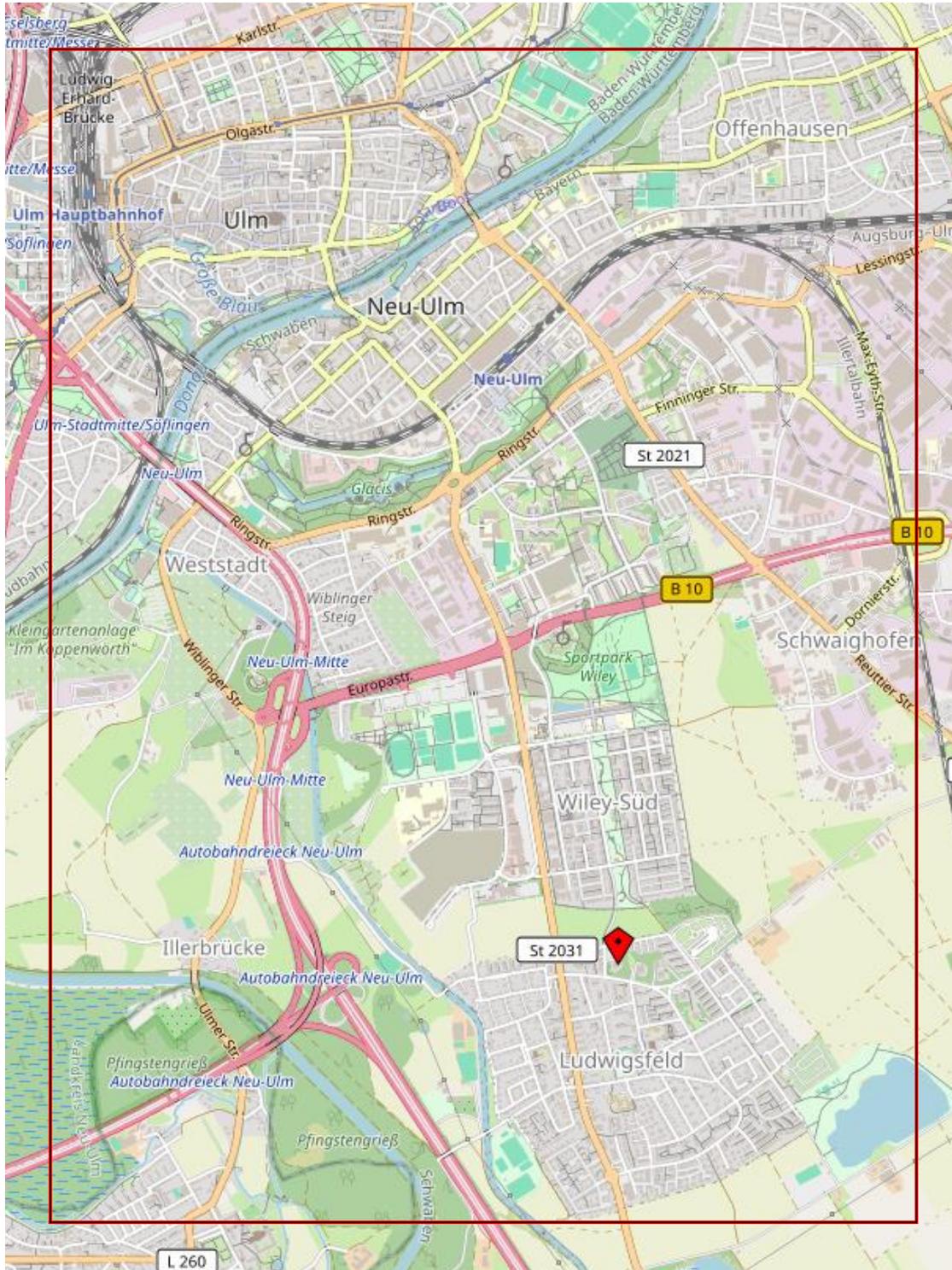
### Makrolage:



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## Anlage 4

### Mikrolage:



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

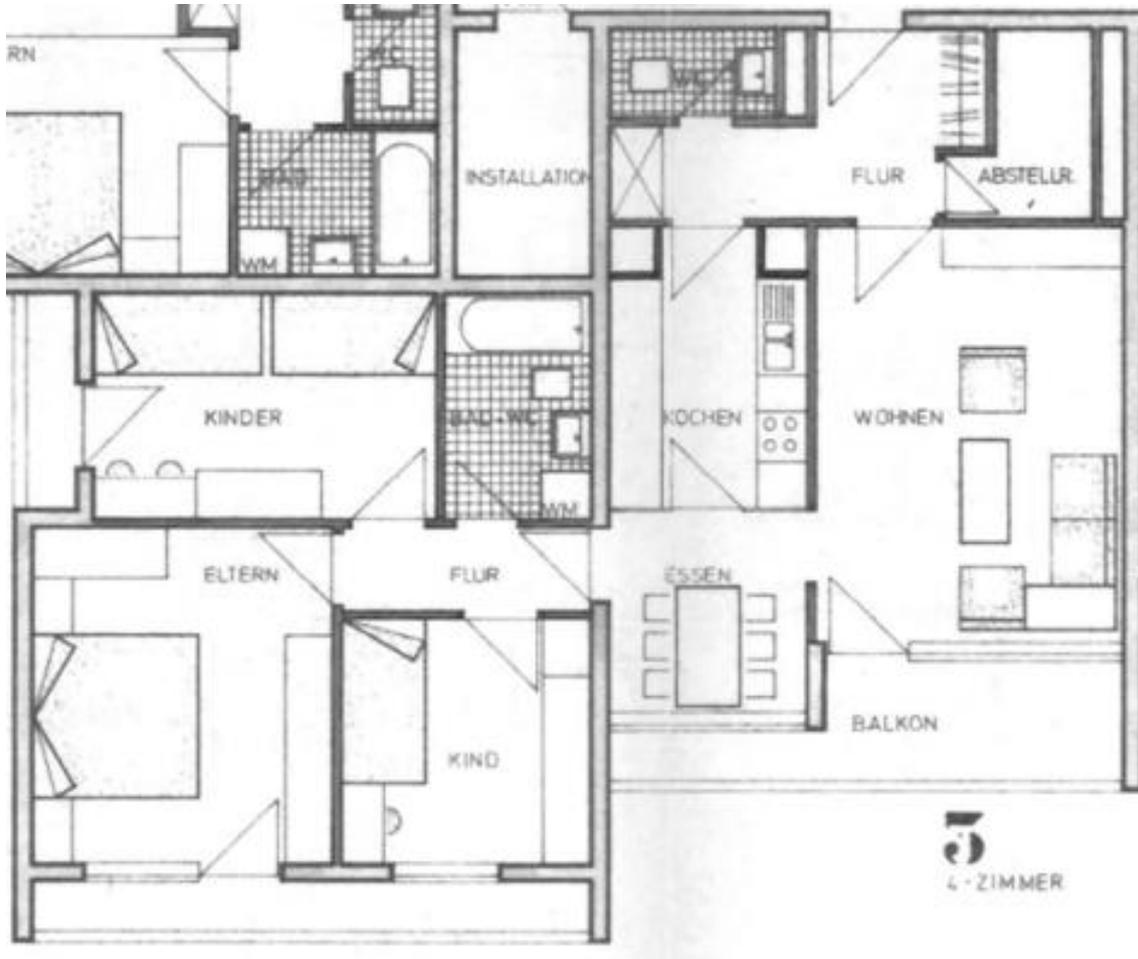
## Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):



## Anlage 6

### Grundriss 14. Obergeschoss (nicht maßstäblich):



## Anlage 7

### Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl