

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

**im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm
(Gz.: 2 K 50/24)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. 18

(4,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück Flurstück-Nrn. 944/3 und 944/6, Gemarkung
Wullenstetten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet)

Anschrift: „Hirschweihe 5 in 89250 Senden“

zum Wertermittlungstichtag 7. November 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 6. Mai 2025

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.

Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a

86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48

80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-026-24

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.5 Hinweis zum Energieausweis	10
3. Grundbuch	12
4. Grundstücksbeschreibung.....	14
4.1 Lagebeschreibung	14
4.1.1 Überörtliche Lage	14
4.1.2 Örtliche Lage	16
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	17
4.2 Grundstücksmerkmale	18
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	20
4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums	20
4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. 18.....	23
4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen.....	24
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	25
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	25
4.5.1 Rechte.....	25
4.5.2 Belastungen.....	25
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	25
5. Verkehrswertermittlung.....	26
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.1.1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).....	27
5.1.2 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.....	33
5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
5.2 Verkehrswert von Wohnungseigentum SE-Nr. 18	34
6. Schlusswort	35

Anlagen

Anlage 1:	Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan	36
Anlage 2:	Aufstellung – Wohnfläche	38
Anlage 3:	Bilddokumentation	39

Das vorliegende Gutachten besteht aus 41 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 22. August 2024 hat das AG Neu-Ulm (Gz.: 2 K 50/24) die Verkehrswertermittlung für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 18** (4,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nrn. 944/3 und 944/6, Gemarkung Wullenstetten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. 18 des Aufteilungsplanes) in der Wohnanlage „Hirschweihe 3, 5 und 7, 89250 Senden“ in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag¹ 7. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück bzw. werden die jeweiligen Miteigentumsanteile mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks bzw. des jeweiligen Sondereigentums mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 7. November 2024 unter Teilnahme des Eigentümers² der gegenständlichen Wohnung und dessen Rechtsbeistand.

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 18 und das zugehörige Kellerabteil konnte nahezu in allen Bereichen – soweit nicht durch Mobiliar und Einrichtungsgegenstände verdeckt und frei zugänglich – in Augenschein genommen werden. Vom Gemeinschaftseigentum konnten nur die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes „Hirschweihe 5“ besichtigt werden. Die ebenfalls zur Wohnanlage zählenden Gebäude „Hirschweihe 3 und 7“ wurden nicht besichtigt.

¹ Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Wullenstetten, Blatt 1017, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm, Abruf am 23.08.2024;
 - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, URNr. 1150/71, beurkundet von Notar Heinz Hübner, Weißenhorn, mit Datum vom 07.06.1971;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 23.08.2024;
 - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan der gegenständlichen Wohnanlage, betreffend das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 18, bestehend aus dem Grundrissplan für das Kellergeschoss und das 2. Obergeschoss, ohne Maßstab, Planfertiger unbekannt, ohne Datum;
- durch die zum Wertermittlungsstichtag zuständige Hausverwaltung am 15.11.2024 bereitgestellte Unterlagen:
 - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2023 für die gegenständliche Wohnanlage;
 - Wirtschaftspläne der Jahre 2021 bis 2024 für die gegenständliche Wohnanlage;
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der gegenständlichen Wohnanlage für die Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024;
 - Energieausweis für die gegenständliche Wohnanlage, erstellt von Harsche-Energieberatung, Roland Harsche, geprüfter Gebäudeenergieberater, mit Datum vom 07.09.2021;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtsbezirks Neu-Ulm, betreffend Auszüge aus den Grundakten des gegenständlichen Sondereigentums;
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm, betreffend vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - bei der zum Wertermittlungsstichtag zuständigen Hausverwaltung, betreffend Auskünfte und Informationen über das gegenständliche Sondereigentum;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten

Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden grundsätzlich alle sonstigen Rechte und Belastungen, soweit bekannt, berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Vorgehensweise werden explizit erwähnt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74 a ZVG)³. Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. Hierzu erfolgt zunächst die

³ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG“, 20. Auflage, § 74 a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Die gegenständlichen Räume des Sondereigentums wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Im Rahmen des Ortstermins wurden beim Wohnungseigentum SE-Nr. 18 festgestellt, dass die Loggia zur Küche umgebaut wurde.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche vom Wohnungseigentum SE-Nr. 18 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist, sowie der Teilungserklärung. Der Grundriss des Aufteilungsplans liegt maßstabsgetreu vor. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass es sich bei den Aufteilungsplänen um „Rohbaupläne“ handelt, die Bruttomaße (ohne Putzabzug) beinhalten. Die Flächenangaben im Aufteilungsplan wurden zudem einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁴. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁵.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;

⁴ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁵ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei wird über Klimafaktoren der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen einerseits hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes, aber andererseits hat der dargestellte Kennwert (in kWh/m²·a; siehe nachfolgendes Schaubild) nur geringe Aussagekraft auf die energetische Qualität des Gebäudes und der Heizungsanlage.

Für Wohnanlagen ist ein Rückschluss für einzelne Wohneinheiten nicht möglich, da der tatsächliche Verbrauch von der Lage im Gebäude, von der Nutzung und vom individuellen (Heiz-)Verhalten des Nutzers abhängt und somit stark differieren kann.

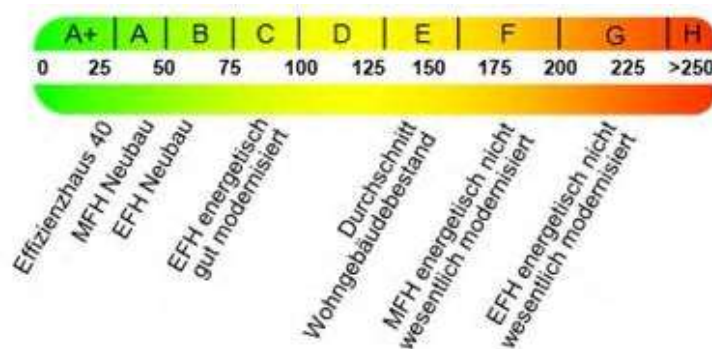


Abbildung 1: Bandtacho mit Energieeffizienzklassen

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalte in der Baubeschreibung dargestellt werden.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	23.08.2024	Amtsgericht:	Neu-Ulm
Wohnungsgrundbuch von:	Wullenstetten	Band / Blatt:	29 / 1017

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	4,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Wullenstetten	944/6	Am Gemsweg, Garagen, Hofraum	7.988
		944/3	Wullenstetten, Hirschweihe 3, 5 und 7, 3 Wohnhäuser, Tiefgarage, Nebengebäude, Hofraum, Grünanlage, Gehsteig	
	verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zimmerwohnung im Block A, 2. Obergeschoss Typ 6 und dem dazugehörigen Kellerraum, Nr. 18 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 29 Blätter 1000 mit 1016, 1018 mit 1028, Band 30 Blätter 1029 mit 1063, Band 31 Blätter 1064 mit 1098, Band 32 Blätter 1099 mit 1033, Band 33 Blätter 1134 mit 1144) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder den Konkursverwalter. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 7. Juni/15. Juli 1971 Bezug genommen. Eingetragen am 24. August 1971.			

Erste Abteilung / Eigentümer⁶:

⁶ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

4) Eigentümer

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:lfd. Nr. 1:

Starkstromleitungs- und Mastensetzungsrecht an dem Grundstück Fl.Nr. 944/3 und 944/6 Gemarkung Wullenstetten zugunsten der

a) Bayernwerk Aktiengesellschaft in München, als Berechtigte ausgeschieden; gem. Bewilligung vom 12.09./23.07./20.08.1985; eingetragen in 29-33/1000-1144 am 17.02.1986

b) Rheinisch- Westfälisches Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen übertragen auf die RWE Energie AG in Essen; gemäß Feststellungserklärung des Präsidenten des Landgerichts Essen vom 17.05.1990; eingetragen am 13.07.1993

c) Nach Teillöschung des Rechts bezüglich der Lech- Elektrizitätswerke AG, Augsburg und Übertragung gem. § 1092 Abs. 3 BGB nunmehr alleinige Berechtigte: Amprion GmbH, Dortmund; eingetragen am 29.11.2011.

lfd. Nr. 2 bis 4:

- gelöscht -

lfd. Nr. 5:

Lastend am gesamten Grundstück Fl.Nr. 944/3, 944/6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die E.ON Ruhrgas AG, Essen und die Gasversorgung Süddeutschland GmbH, Stuttgart, sind als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB berechtigt, die in dem Grundstück liegende Leitung als Ferngasleitung mit Kabeln und Zubehör (Anlage) innerhalb eines Grundstücksstreifens von 8 m Breite (Schutzstreifen) zu betreiben, dauernd zu belassen und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen.

Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstücks dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann -auch anteilig- Dritten überlassen werden. Hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 01.03.2005.

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 50/24); eingetragen am 31.07.2024.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

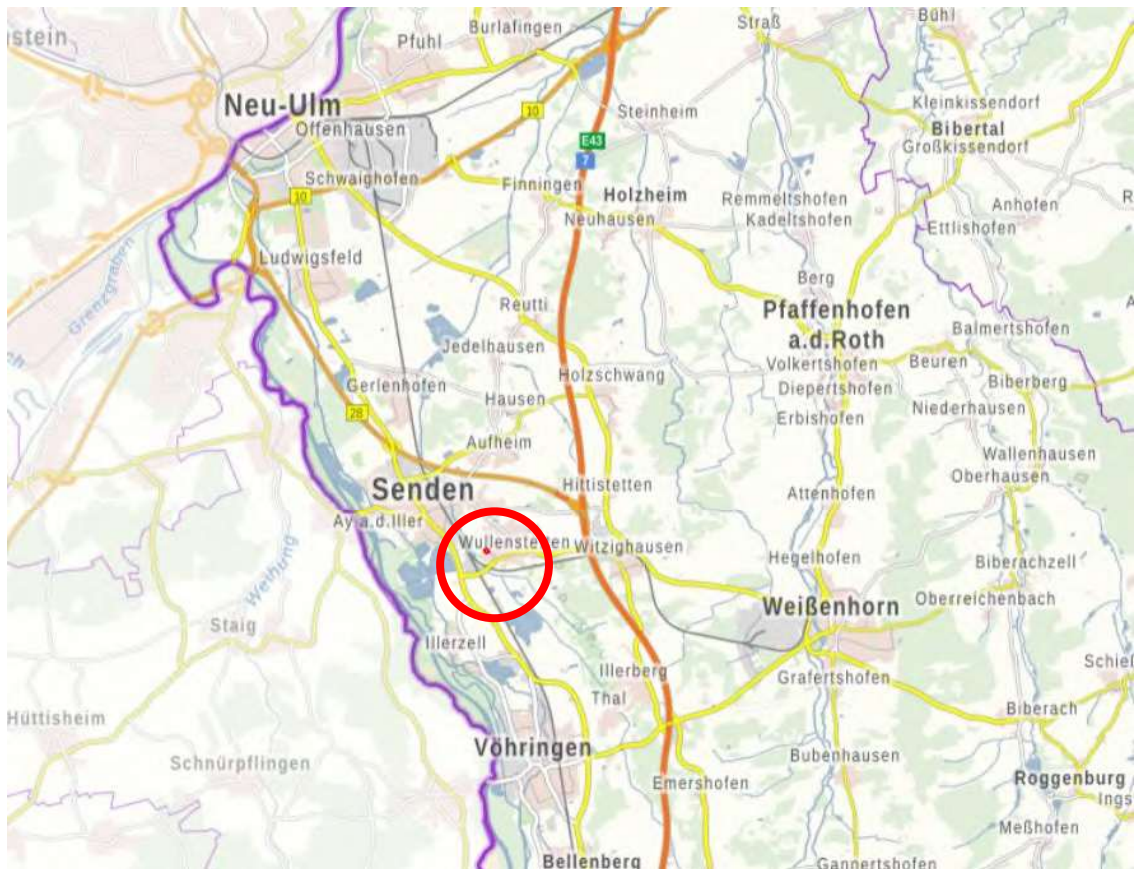


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Ulm / Neu-Ulm
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Senden, bestehend aus Hauptort und den Stadtteilen Aufheim, Ay, Fredenegg, Hittistetten, Witzighausen und Wullenstetten

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 21.400 Einwohner (Stand: 12/2023) Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +3,1% (Stadt Senden)
Raumordnerische Bedeutung:	Mittelzentrum mit ausreichendem Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen und aperiodischen Bedarfs, allgemeinbildende Schulen aller Stufen; Stadt Ulm / Neu-Ulm als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, allgemeinbildende Schulen aller Stufen
Wirtschaftsstruktur:	für das Umland bedeutender Fachmärkte-Standort (Möbel, Elektro, Schuhe, Supermarkt u.a.) und neben einzelnen Industriebetrieben überwiegend kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 105,8 (Landkreis Neu-Ulm, Stand 2024) Arbeitslosenquote: 2,9% (Landkreis Neu-Ulm, Stand 10/2024)
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 28 mit Anbindung an die Bundesstraßen B 10 und B 30 sowie an die Autobahn A 7
Schienenverkehr:	Regionalbahnhof „Senden“ mit Verbindungen in Richtung Memmingen und Ulm; Bahnhof „Neu-Ulm“ als Haltepunkte für RB- und RE-Verbindungen in Richtung München und Ulm, rd. 10 km entfernt; Hauptbahnhof „Ulm“ mit ICE-, IC- und EC-Ver- bindungen, Regionalbahnanschlüsse in Richtung München und Stuttgart, rd. 12 km entfernt;
Flughafen:	Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinental- europa und in außer-europäische Länder, rd. 100 km entfernt;

4.1.2 Örtliche Lage

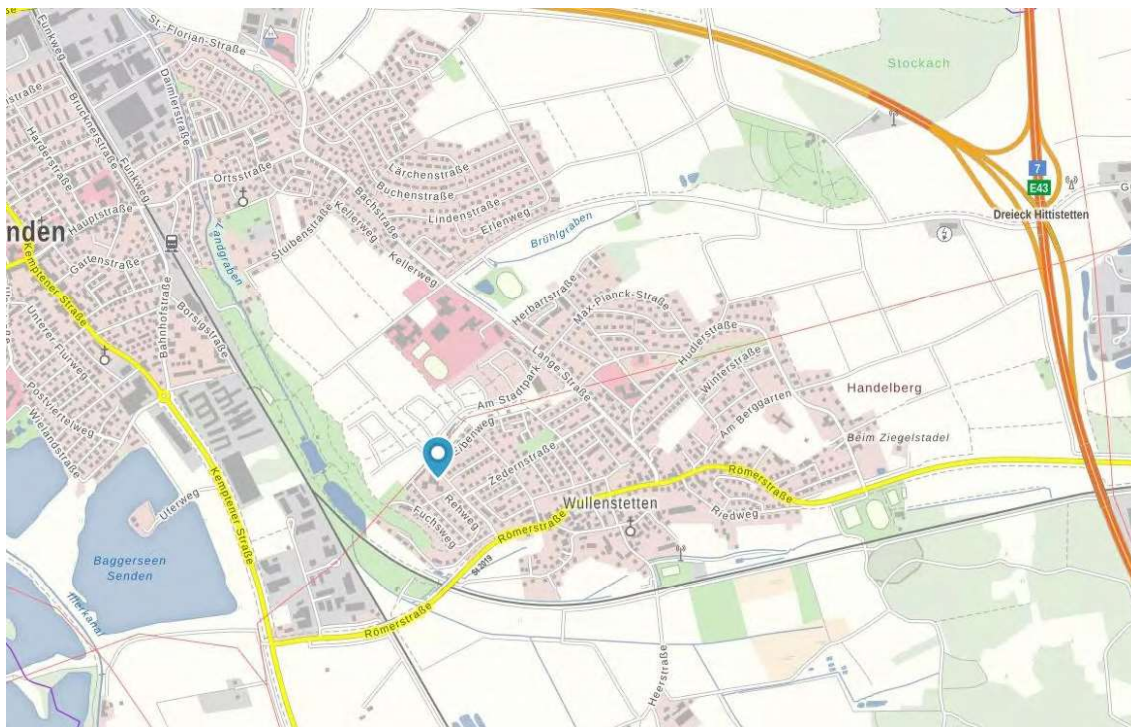


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im westlichen Bereich des Stadtteils Wullenstetten, rd. 2,0 km südöstlich des Stadtzentrums
Straße / Art / Ausbauzustand:	Hirschweihe / asphaltierte Anliegerstraße / zweispurig mit einseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Lärm-)Immissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten im Bereich der Wohnanlage und im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden
Umgebungsbebauung:	überwiegend aus Einfamilien- Doppel- und Reihenhäuser unterschiedlicher Baujahre
Nahversorgung:	ausreichende Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Wullenstetten vorhanden; gute Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen bedarfs im Sendener Stadtzentrum vorhanden; darüber hinausgehendes Warenangebot in den Städten Neu-Ulm/Ulm;

Örtliche Lage (Fortsetzung)

medizinische Versorgung:	gute Versorgung mit Haus- und Fachärzten im Stadtgebiet von Senden vorhanden; zahlreiche Kliniken in Neu-Ulm / Ulm vorhanden (u.a. Universitätskrankenhaus Ulm, Donauklinik Neu-Ulm)
Bildungseinrichtungen:	im gegenständlichen Stadtteil ist eine Grundschule vorhanden; sämtliche weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet von Senden und Neu-Ulm/Ulm vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Bundesstraße B 28, rd. 4,2 km nordwestlich; Bundesstraße B 30, rd. 9,0 km nordwestlich; Autobahnanschluss „Dreieck Hittistetten“ (Autobahn A 7) über Bundesstraße B 28, rd. 8,5 km östlich;
Anschlüsse ÖPNV:	Bushaltestelle „Hirschweihe“ mit Anschluss an Linien 734 und 761 (Richtung Senden) in rd. 350 m; Regionalbahnhof „Wullenstetten“, rd. 1,0 km entfernt;
Freizeitangebot:	Stadtpark Senden, rd. 300 m entfernt; westlich gelegener Illerkanal mit Bademöglichkeiten, Rad- und Wanderwegen; Baggerseen und Wochenau- und Illerzeller Auwald, rd. 1,4 km in südwestlicher Richtung entfernt;

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im Stadtteil Senden-Wullenstetten, rd. 2,0 km vom Sendener Stadtzentrum entfernt. Sie liegt dort an der Anliegerstraße „Hirschweihe“.

Die Umgebungsbebauung besteht im direkten Umfeld aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhausbauung verschiedener Baujahre.

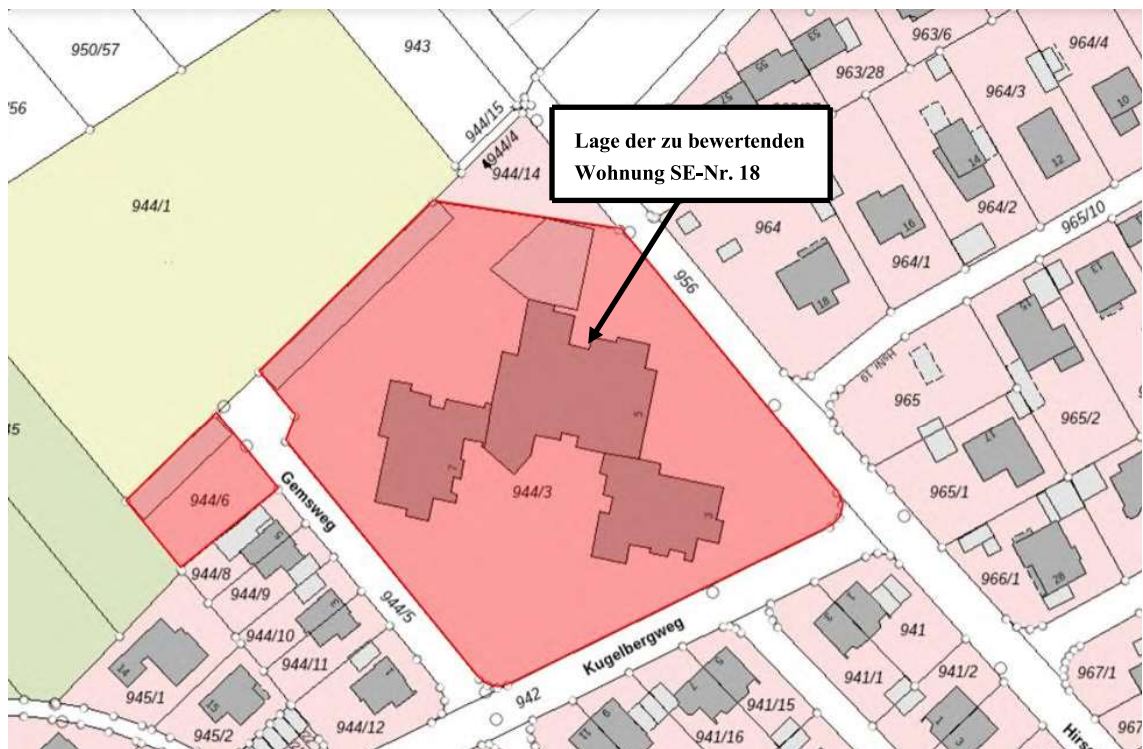
Eine ausreichende Nahversorgung ist im gegenständlichen Stadtteil vorhanden. Dahingehend ist eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs im Sendener Stadtzentrum gegeben. Ein darüber hinausgehendes Angebot befindet sich in den Städten Neu-Ulm/Ulm.

Es besteht ein guter Anschluss an den Individualverkehr. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist unterdurchschnittlich.

Die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind sehr gut.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen.

4.2 Grundstücksmerkmale



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markierte Fläche = gegenständliches Grundstück)**

Größe, lt. Grundbuchbesrieb: 7.988 m² (vgl. Abschnitt 3)

Zuschnitt: Flurstück- Nr. 944/3: unregelmäßig,
Flurstück- Nr. 944/6: annähernd trapezförmig;
(durch die Anliegerstraße „Gemsberg“ vom
Hauptgrundstück getrennt)

Zuschnitt (Fortsetzung): Straßenfrontbreite an der „Hirschweih“ rd. 75 m,
am „Kugelbergweg“ rd. 78 m und am „Gemsberg“
rd. 83 m

mittlere Tiefe rd. 82 m;

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Ausrichtung:	in Längsrichtung von Nordosten nach Südwesten
Oberflächenbeschaffenheit:	leichtes Gefälle von Norden nach Süden
Untergrundbeschaffenheit:	Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Altlasten:	Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster. Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
Erschließungs(betrags)situation:	Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer mittelgroßen Wohnanlage bebaut.

4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums

Die im Folgenden beschriebenen Merkmale treffen lediglich auf das Gebäude „Hirschweihe 5“ zu. Die weiteren zur Wohnanlage gehörenden Gebäude „Hirschweihe 3 und 7“ konnten nicht besichtigt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese Gebäude vergleichbare Merkmale aufweisen.

4.3.1.1 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohngebäude in Massivbauweise (bestehend aus drei Gebäudeabschnitten als Wohnblock)		
Baujahr:	1971		
Modernisierung / Sanierung:	1993	Fenster	
	2015	Heizung	
	2016	Hauseingangstür	
Unterkellerung:	vollständig unterkellert		
Anzahl oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss und 1. bis 6. Obergeschoss, Flachdach (tlw. Staffelgeschoss)		
Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 116 Stück		
Anzahl der Teileigentumseinh.:	lt. Teilungserklärung 27 Stück (Garagen im Hofraum)		
Sondernutzungsrechte:	für alle Wohnungen an dem Waschmaschinen- und Nebenraum sowie an der Sauna-Anlage		
Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2023 für die gesamte Wohnanlage eine Instandhaltungsrücklage von rd. 1.252.000 € vorhanden. Die (anteilige) Instandhaltungsrücklage für die Wohnung beträgt rd. 5.400 €.		

4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	vmtl. Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 30,0 cm
Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk, 30,0 cm, verputzt und gestrichen;
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm, 24 cm und 30,0 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach mit verblechter Attika
Dacheindeckung:	Bitumenabdichtung mit Kiesschüttung
Regenableitung:	innenliegende Flachdachentwässerung
Balkone / Terrassen:	Loggien mit Betonbrüstung, tlw. eingehaust

4.3.1.3 Gebäudeausstattung

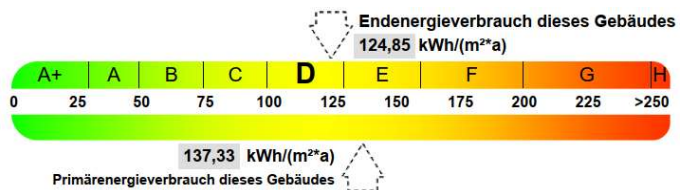
Fassadengestaltung:	Sichtbeton, gestrichen; Sockelbereich farblich abgesetzt
	Erdgeschoss tlw. zurückversetzt
Geschosstreppe:	gegenläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, beiger Fliesenbelag, Stahlgeländer Kunststoff Holzhandlauf
Aufzug:	Personenaufzug (Bj. 1971)
Gebäudeeingang:	Aluminiumrahmentür mit fest verglastem Strukturglas, Türgriffe aus Leichtmetall, integrierte Klingel- und Briefkastenanlage
Fenster / Fenstertüren:	im Treppenhaus natürliche Belichtung einer Fassadenwand durch Glasbausteine
Heizungsinstallation:	Erdgas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung
Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.3.2 gesondert beschrieben.	

4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	1971
Modernisierung / Sanierung:	1993 Fenster
	2015 Heizung
	2016 Hauseingangstür

Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums (Forts.)

architektonische Gestaltung:	schmuckloses Mehrfamilienhaus mit in Gestaltung und Farbgebung dem einfachen Stil der 1970er Jahre entsprechend
Baukonstruktion:	dem Baujahr entsprechende, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	infolge von baujahrstypischen Schwächen dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch mit starken Einschränkungen entsprechend
Wärmedämmung:	insbesondere im Bereich der Fassade mit baujahrstypischen Schwächen; insgesamt nur noch mit starken Einschränkungen dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Daten Energieausweis:	Ausstellungsdatum 07.09.2021: Energieverbrauch von 124,85 kWh/(m²a)



Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr unterdurchschnittlich
Instandhaltungsschau und Baumängel/-schäden:	im Bereich der Außenfassade diverse (Klein-) Schäden u.a. Putzabplatzungen und Verfärbungen an der Fassade, ansonsten keine nennenswerten, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.3)

4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. 18

4.3.2.1 Lage und Raumaufteilung

Lage im Gebäude:	Eingang „Hirschweihe 5“, 2. OG rechts
Grundriss:	1-Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2); bestehend aus einem Flur, von welchem das Bad/WC und der Wohnraum erschlossen werden; über den Wohnraum ist im Westen ein Balkon zugänglich
Wohnfläche:	rd. 30 m ² (vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)
Nutzfläche:	Kellerabteil mit rd. 5 m ² ; Holzverschlag, Betonkellerwände unverputzt und gestrichen, glatt gestrichener Estrichboden, keine Beleuchtung

4.3.2.2 Ausstattung

Das gegenständliche Sondereigentum weist neben der oben beschriebenen Gebäudeausstattung zusätzlich die im Folgenden dargestellten Merkmale auf.

Modernisierung / Sanierung:	2006 Wohnungseingangstüre Umbau der Loggia zur Küche
Türen:	(Echtholz-)furnierte Röhrenspantüren, teilweise mit Glasfüllung, Türgriffe aus Leichtmetall;
Sanitärausstattung:	Bad /WC, bestehend aus Standklosett mit Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie sowie Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brauseschlauch ⇒ im Standard des Baujahres
Bodenbeläge:	keramischer Fliesenbelag im Flur, der Küche sowie im Bad, ansonsten mit Textilbelag
Wand- / Deckenbeläge:	überwiegend verputzt und gestrichen; Bad/WC rd. 1,20 m hoch gefliest, Küche mit keramischem Fliesenspiegel in Arbeitshöhe
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe über Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral

Ausstattung (Fortsetzung)

Elektroinstallation:	ausreichende Anzahl von Brennstellen und Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen; Sicherungsinstallationen moderne Nullung; elektrische Klingelanlage mit Gegensprechanlage
----------------------	--

4.3.2.3 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	einfacher Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für eine alleinstehende Person geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	Wohnräume mit Westausrichtung; keine natürliche Belichtung im Flur und im Badezimmer; ⇒ insgesamt leicht unterdurchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	in Richtung Westen und Osten von der umliegenden Einfamilien- Doppel- und Reihenhausbauung geprägt
Erhaltungszustand:	unterdurchschnittlich
Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.3)

4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	keine Einfriedung vorhanden
Geländebefestigungen:	asphaltierte Anliegerstraßen, Wege und Stellplätze
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Gartenbereiche mit Rasenflächen und heimischen Sträuchern gestaltet
Nebengebäude:	Garagenzeile mit 18 oberirdischen Einzelgaragen
Sonstiges:	Spielplatz

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das gegenständliche Wohnungseigentum wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer genutzt.

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.5.1 Rechte

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 18 sind keine Rechte verbunden.

4.5.2 Belastungen

Am zu bewertenden Sondereigentum bzw. dem Grundstück lastet eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie eine Grunddienstbarkeit in Form eines Starkstromleitungs- und Mastensetzungsrecht.

Darüber hinaus ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsverwaltung eingetragen.

Diese Eintragungen werden bei der vorliegenden Wertermittlung auftragsgemäß vernachlässigt (vgl. Abschnitt 2.1.3). Sie wären aber ohnehin ohne nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert des Sondereigentums.

4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB)

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 18 verfügt über kein Zubehör.⁷

⁷ Die vorhandene Einbauküche hat einen Zeitwert von etwa 500 €, der nicht im Verkehrswert berücksichtigt wird.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (**§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet.

Sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen hinlänglich mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes vergleichbar sind.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm hat für den Zeitraum 1. Juli 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 7. November 2024 **vier Kauffälle aus der gegenständlichen Wohnanlage** ergeben, weshalb die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 18 auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** erfolgt.

5.1.1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.1.1 Darstellung der Vergleichsdaten

Das Preisniveau von Eigentumswohnungen wird u.a. wesentlich durch die Lageeigenschaften des Mikrostandorts (z.B. Umwelteinflüsse, Verkehrslage, Geschäftslage, Wohnumfeld) beeinflusst. Daher hat sich die Suche nach geeigneten Vergleichskauffällen auf Eigentumswohnungen aus der gegenständlichen Wohnanlage beschränkt.

Die dahingehende Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses hat für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 7. November 2024 zu folgenden **vier Kauffällen** geführt:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Etage	Wohnfläche	Vermietet	Preis in €/m²
1	07/2022	EG	42 m²	ja	1.905 €/m²
2	07/2022	4. OG	32 m²	ja	2.875 €/m²
3	12/2022	EG	36 m²	ja	2.778 €/m²
4	03/2023	2. OG	71 m²	ja	1.930 €/m²

Bei den Kauffällen handelt es sich um Wohnungen allesamt aus der gegenständlichen Wohnanlage. Zudem verfügen alle über einen Außenwohnbereich (Balkon/Terrasse).

5.1.1.2 Anpassung der Vergleichsdaten

Die oben dargestellten Kauffälle sind im Hinblick auf ihre abweichenden wertbestimmenden Eigenschaften im Vergleich zur zu bewertenden Wohnung durch Zu- und Abschläge anzupassen.

Wie bereits dargestellt wurde, stammen die Vergleichsfälle aus der gegenständlichen Wohnanlage. Aufgrund des Umstandes, dass sie identische Lagemerkmale aufweisen, liegt eine – selten vorkommende – extrem hohe Daten-/Vergleichsgüte vor.

Bei den wertbildenden Eigenschaften „Ausrichtung“, „Ausstattung“, „Aussichtssituation“, „Geschosslage“ und „Belichtung“ ist für die Vergleichskauffälle – soweit aus den vorliegenden Informationen erkennbar – von insgesamt durchschnittlichen bzw. vergleichbaren Verhältnisse auszugehen, so dass hierfür keine Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Allerdings sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch sachgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Preisentwicklung (bis zum Wertermittlungstichtag);
- Unterschiede hinsichtlich der Wohnungsgröße;
- Unterschiede bei der Geschosslage;
- abweichende Vermietungssituation;

Die daraus resultierenden Anpassungen der Vergleichskauffälle stellen sich wie folgt dar:

Anpassung Preisentwicklung

Wertermittlungstichtag ist der 7. November 2024. Die **Vergleichskauffälle** sind zwischen Juli 2022 und November 2023 zustande gekommen, also rd. 2 ½ bis rd. 1 Jahr vor dem Wertermittlungstichtag, so dass die zwischenzeitliche Marktentwicklung zu berücksichtigen ist.

Der seit dem Jahr 2011 im deutschen und insbesondere süddeutschen Immobilienmarkt vorherrschende Immobilienboom fand Anfang des Jahres 2022 sein Ende. Seit Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf dem Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation waren eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge.

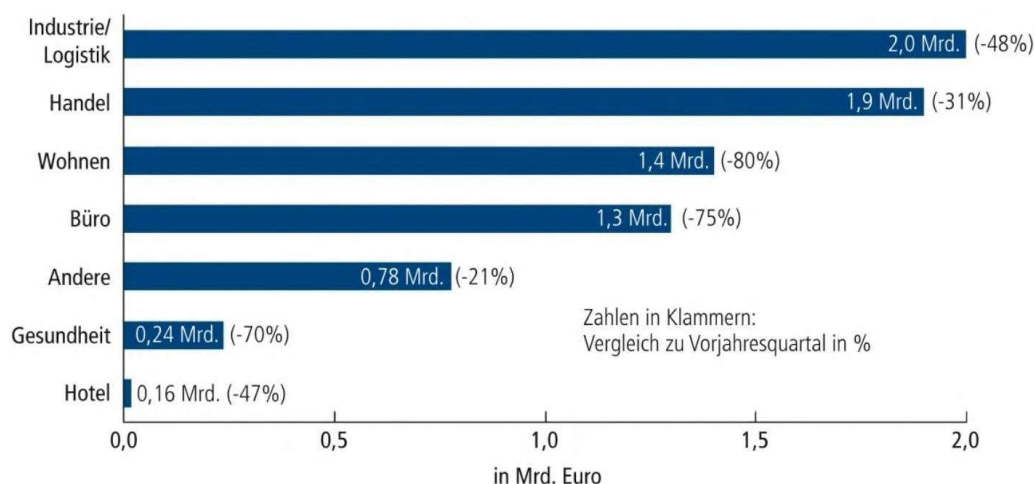


Abbildung 5: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt bis in die Mitte des 2. Halbjahres 2024 insbesondere bei Bestandsimmobilien eine negative Grundstimmung, da bis dahin mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wurde. Potentielle Käufer von Eigentumswohnungen überlegten sich dabei sehr genau, ob der Erwerb einer Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Mit dieser Situation ging und geht auch aktuell noch ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit einher, was sich u.a. durch den deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen belegen lässt. Die spürbaren Unsicherheiten der Marktteilnehmer haben sich seit Mitte des Jahres 2024 beruhigt.

Zusammenfassend lässt sich aus den Daten des Gutachterausschusses und den vorliegenden Verkaufsfällen für Bestands-Wohnungseigentum in Senden für den Zeitraum seit Anfang des Jahres 2023 bis Mitte des Jahres 2024 ein Preisrückgang von **im Mittel -5% pro Halbjahr** (seit dem Höchstwert Anfang des Jahres 2022 liegt der Preisrückgang bei etwa 25% bis 35%!) feststellen.

Folglich sind bei den Vergleichspreisen folgende Marktanpassungen⁸ vorzunehmen:

- **Kauffälle lfd. Nrn. 1 bis 3: -15% (Faktor 0,85)**
- **Kauffall lfd. Nr. 4: -10% (Faktor 0,90)**

⁸ Die Zu-/Abschläge sind für die einzelnen Vergleichskauffälle in 5%-Schritten vorgenommen worden, da wegen der starken Preiszuwächse und -abschläge im Betrachtungszeitraum keine %-genaue Aussage möglich ist bzw. eine (Pseudo-)Genauigkeit suggerieren würde, wie sie bei gegebenen Marktbedingungen nicht erzielbar ist.

Anpassung Geschosslage

Die **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 2 und 4** befinden sich – ebenso wie das Wohnungseigentum SE-Nr. 18 – jeweils in Geschosslage, weshalb keine Anpassung diesbezüglich erforderlich ist.

Bei den **Vergleichskauffällen lfd. Nrn. 1 und 3** handelt es sich um **Erdgeschoss-Wohnungen** bzw. sie befinden sich in Hochparterre mit Außenwohnbereich.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist im Marktsegment der Eigentumswohnungen die Nachfrage nach Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und ggfs. Zusatznutzen durch einen Garten erhöht. Daher liegen die Kaufpreise für derartige Wohnungen über denen von Geschosslagen⁹. Beim Außenwohnbereich ist neben der Aussichtsrichtung vor allem auch die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche von Bedeutung.

Wohnungen in Hochparterre ohne Balkon und/oder Gartennutzung werden vom Grundstücksmarkt deutlich schlechter beurteilt, da neben den emotionalen Vorbehalten (Einsichtnahme in den Wohnraum von der Straße / Einbruchsgefahr) und der im Regelfall schlechteren Belichtungssituation, die bei jeder Erdgeschoss-Wohnung bestehen, keine Außenwohnbereichsnutzung möglich ist.

Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm keine statistischen Daten zur Abweichung der Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen zu Geschosslagen ermittelt bzw. veröffentlicht hat, wird auf die Bewertungsliteratur bzw. Untersuchungen in Deutschland zurückgegriffen, die sich wie folgt darstellen:

Der **Gutachterausschuss der Stadt Bottrop** hat auf Basis von **798 Verkäufen** der Jahre 2012 bis 2018 festgestellt, dass (Erdgeschoss-)Wohnungen **Zuschläge von im Mittel +9%** erfahren.

Die in Mietspiegeln angewendeten Zuschläge für Erdgeschoss-Wohnungen im Vergleich zu Geschosslagen bewegen sich in einem Bereich von **+5% bis +10%**.

Aufgrund dieser Sachverhalte wird bei den **Kauffällen lfd. Nrn. 1 und 3** ein **Abschlag von -5% (Faktor 0,95)** vorgenommen, um eine Vergleichbarkeit mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 18 herzustellen.

⁹ vgl. Dröge: „Handbuch der der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, 3. Auflage, 2005, S. 249

Anpassung Wohnungsgrößen

Die Vergleichskauffälle sind allesamt mit Wohnflächen von 32 m² bis 71 m² größer als das Wohnungseigentum SE-Nr. 18 mit rd. 30 m².

Grundsätzlich geht mit einer geringeren Wohnfläche im Regelfall, bei sonst unveränderten Merkmalen, ein Anstieg des m²-Preises einher, was im Wesentlichen mit dem geringeren Absolutpreis zusammenhängt, den wiederum eine größere Zahl von Marktteilnehmern aufbringen kann und somit die Nachfrage erhöht. Bei entsprechend größeren Wohnungen verhält es sich andersherum: Der m²-Preis sinkt im Regelfall, infolge des höheren Absolutpreises.

In der Bewertungsliteratur¹⁰ sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen **Wohnungsgröße** und m²-Preis zu finden. Die Auswertung dieser Daten führt zu folgendem Bild:

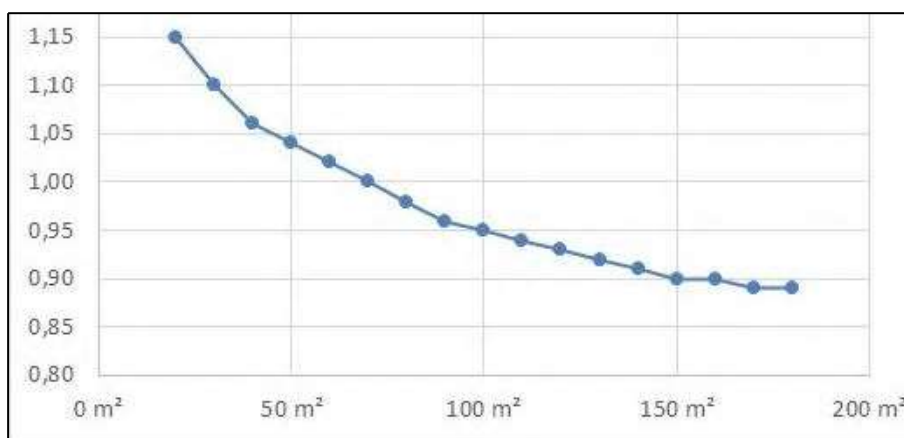


Abbildung 6: Zusammenhang des Kaufpreises und der Wohnfläche von der Größe
(eigene Darstellung aus statischen Daten in Kleiber)

Aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten für die Wohnungsgröße vom zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 18 und den Wohnungsgrößen der Vergleichswohnungen ergeben sich folgende Anpassungen:

- **Kauffall Nr. 1:** + 4% (Faktor 1,04)
- **Kauffall Nr. 2:** + 1% (Faktor 1,01)
- **Kauffall Nr. 3:** + 2% (Faktor 1,02)
- **Kauffall Nr. 4:** + 12% (Faktor 1,12)

¹⁰ vgl. Tillmann, Hans-Georg – Kleiber, Wolfgang – Seitz, Wolfgang: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 5.1 (Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen)

Anpassung Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag eigennutzt, während die Vergleichskauffälle allesamt vermietet sind.

Mit der Vermietungssituation geht einher, dass ein Eigennutzer auf das Objekt (nicht sofort) zugreifen kann. Sollten sich Marktteilnehmer finden, die trotz der vorhandenen Vermietungssituation den Kauf erwägen, so werden diese unter Berücksichtigung der erst in der Zukunft liegenden Nutzbarkeit mit Risikoabschlägen kalkulieren, die von der Mietdauer und den Unsicherheiten bezüglich des konkreten Auszugstermins bestimmt werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Neu-Ulm veröffentlicht zu Wertunterschieden zwischen vermieteten zu unvermieteten Wohnungen keine Daten. Daher wird auf Daten des nahegelegenen Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München zurückgegriffen. Dieser hat im Rahmen einer statistischen Auswertung festgestellt, dass zum Wertermittlungstichtag vermietete Wohnungen im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen durchschnittlich um rd. -9% niedriger gehandelt werden¹¹.

Aufgrund dieser Sachverhalte wird bei den Kauffällen ein **Zuschlag von +9% (Faktor 1,09)** vorgenommen, um auf das Vergleichswertniveau für die unvermietete Wohnung zu kommen.

Zusammenfassung

Weitere wertbeeinflussende Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich die Vergleichspreise nach Anpassung wie folgt darstellen:

lfd.Nr.	Kaufpreis	Anpassungen				angepasster Kaufpreis
		Markt	Geschosslage	Größe	Vermietung	
1	1.905 €/m²	× 0,85	× 0,95	× 1,04	× 1,09	1.744 €/m²
2	2.875 €/m²	× 0,85	× 1,00	× 1,01	× 1,09	2.690 €/m²
3	2.778 €/m²	× 0,85	× 0,95	× 1,02	× 1,09	2.494 €/m²
4	1.930 €/m²	× 0,90	× 1,00	× 1,12	× 1,09	2.121 €/m²

¹¹ siehe „Jahresbericht 2022“, Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, S. 32.

5.1.2 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Die angepassten Vergleichspreise streuen in einer Spanne von rd. 1.740 €/m² bis 2.690 €/m² bzw. -23% bis +19% um den Mittelwert. Aufgrund der guten Datengüte und Lagemerkmale ist es statistisch vertretbar, der Wertableitung den arithmetischen Mittelwert aus „nur“ vier angepassten Vergleichskauffällen zugrunde zu legen, der sich für das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 18 auf einen **Vergleichswert** von

$$\frac{(1.744 + 2.690 + 2.494 + 2.121) \text{ €/m}^2}{4} = \text{rd. } 2.260 \text{ €/m}^2.$$

Bei der **Wohnungsgröße von rd. 30 m²** errechnet sich für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 18** zum **Wertermittlungstichtag 7. November 2024** ein Vergleichswert von:

$$30 \text{ m}^2 \times 2.260 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 68.000 \text{ €}$$

Der für die zu bewertende Wohnung ermittelte Vergleichswert liegt im mittleren Bereich der abgeleiteten Spanne, was im Hinblick auf die Gebäude- und Lagemerkmale plausibel ist.

5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall sind keine derartigen Sachverhalte vorhanden.

5.2 Verkehrswert von Wohnungseigentum SE-Nr. 18

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. 18 mit der Adresse „Hirschweihe 5, 89250 Senden“, zum Wertermittlungstichtag 7. November 2024 ein **Vergleichswert** von **rd. 68.000 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2. Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 18** (4,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nrn. 944/3 und 944/6, Gemarkung Wullenstetten, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller, Aufteilungsplan Nr. 18) **in der Hirschweihe 5, 89250 Senden** zum **Wertermittlungstichtag 7. November 2024** ein **Verkehrswert** von

68.000 €

(in Worten: achtundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 6. Mai 2025

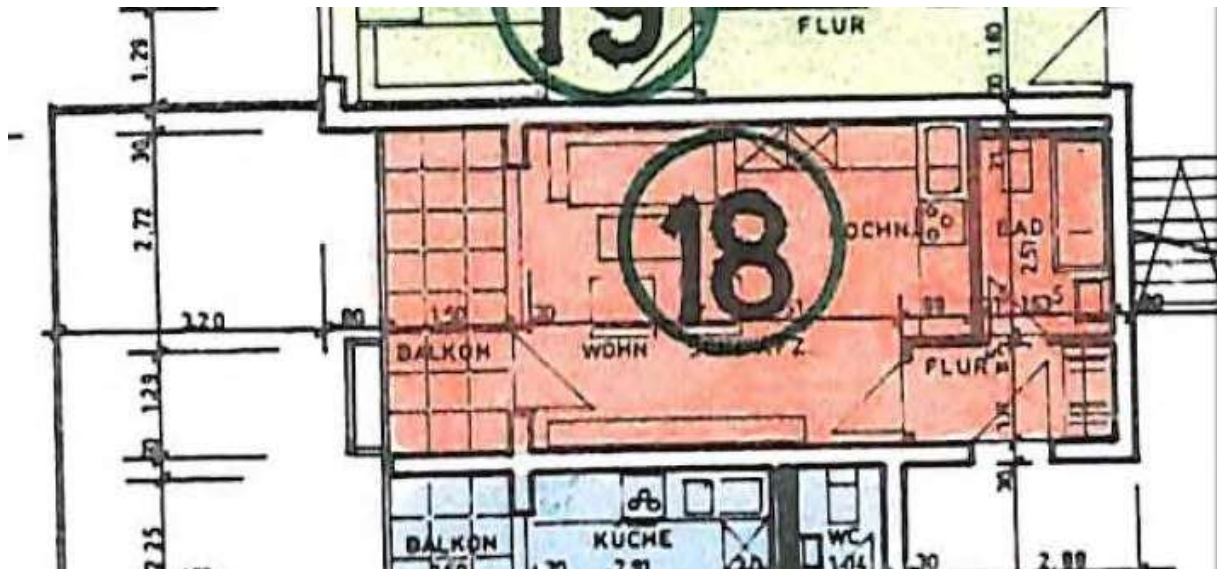


Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 41 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss

Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – 2. Obergeschoss

Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
2. OG	Flur	2,65 m ² *
	Bad	3,15 m ²
	Wohnen/Schlafen/Kochen	19,70 m ²
	Zwischensumme:	25,50 m ²
	abzgl. 3% Putz:	-0,77 m ² **
	Balkon (zu 1/2)	2,75 m ²
	Nettowohnfläche, insgesamt:	27,48 m²

* planimetrisch ermittelt

Wohnfläche, gerundet:	27,00 m²
------------------------------	----------------------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. November 2024



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Osten
(roter Pfeil = ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung)



Innenansicht: Mehrfamilienhaus von Südosten

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. November 2024



Innenansicht: Eingangsbereich der Wohnung und Blick in das Badezimmer



Innenansicht: Küche (ehemaliger Balkon) und Wohnraum

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. November 2024



Innenansicht: Gemeinschaftswaschraum



Außenansicht: Parkdeck

Prüfvermerk vom 06.05.2025, 15:09:43

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:06.05.2025, 15:09:14

Absender:THORSTEN KLAUS KAMPE

Nutzer-ID des Absenders:DE.Justiz.8fbaac66-4f8b-4b21-af12-9703a2a78799.499b

Aktenzeichen des Absenders:2-026-24

Empfänger:Amtsgericht Neu-Ulm

Aktenzeichen des Empfängers:2 K 50/24

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen:by_jus_1746536912938f2d35a4d-2d69-46ee-b37d-1e6ee4557870

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Rechnung.pdf	pdf	nein				
Verkehrswertgutachten.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				