WOLFGANG TORKLER

VON DER INDUSTRIE – UND HANDELSKAMMER FÜR SCHWABEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Gutachten Nr. 6.086

über den Verkehrswert des Anwesens

89231 Neu-Ulm
Krankenhausstr. 1, Marienstr. 1 und Nähe Krankenhausstraße

Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Flur Nrn. 15 und 15/1
mit einer Gesamtgröße von 6.755 m²

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur Nr. 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 312.

sowie

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur Nr. 15/1, Gebäude- und Freifläche mit einer Gesamtgröße von 258 m².

Auftraggeber:
Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm
Aktenzeichen 2 K 61 / 2025



Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt,
davon eine für die eigenen Unterlagen.

Erkheim, den 06. Mai 2026

ö.b.u.v. Sachverständiger Wolfgang Torkler, Memminger Str. 16, 87746 Erkheim
Telefon: 08336 / 251, Telefax: 08336 / 809322
e-mail: gutachter.torkler@t-online.de

1.0 Auftraggeber des Gutachtens bzw. der Wertschätzung

Amtsgericht Neu - Ulm,
- Abteilung für Zwangsversteigerung -
Schützenstraße 17; 89231 Neu-Ulm

2 K 61 / 25

2.0 Angaben zum Grundstück:

Ort: 89231 Neu-Ulm, Krankenhausstraße 1, Marienstraße 1 und Nähe Krankenhausstraße

Grundbuch: Neu-Ulm Blatt: 22841

Gemarkung: Neu-Ulm Flur Nr.: 15 Größe: 6.497 m²

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur Nr. 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 312.

Gemarkung: Neu-Ulm Flur Nr.: 15/1 Größe: 258 m²

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur Nr. 15/1, Gebäude- und Freifläche mit einer Gesamtgröße von 258 m².

Amtsgericht: Neu-Ulm

Eigentümer:

Bebauung:

Flur Nr. 15:
18-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage

Flur Nr. 15/1:
unbebaute Verkehrsfläche

3.0 Allgemeines:

Ortsgröße:	Die Stadt Neu - Ulm hat ca. 63.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Die Grundstücke liegen ca. 350 m westlich vom Stadtzentrum (Rathaus) entfernt. Zum Bahnhof Neu-Ulm sind es ca. 800 m. Eine Haltestelle des ÖPNV ist fußläufig erreichbar. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in Neu-Ulm.
Wohn - / Geschäftslage:	Das Anwesen liegt zentral in Neu-Ulm in einem Kerngebiet mit überwiegend geschlossener Bauweise, direkt an der Donau; unregelmäßig zugeschnittene und nahezu ebene Grundstücke, die aufgrund der vorhandenen Bebauung eine wirtschaftliche Einheit bilden.
Erschließung:	öffentliche, asphaltierte Straßen mit Gehwegen und Straßenbeleuchtung; elektrischer Strom; städtische Wasserleitung; Abwasserkanal
Bebauung der Umgebung:	Wohn- und Geschäftshäuser, Krankenhaus
Bebauungsbeschränkung:	nach BauGB und BayBO sowie Bebauungsplan „M17 (Kerngebiet)“ der Stadt Neu-Ulm

In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Lastend an FlNr. 15 und 15/1: Verzicht auf das Recht Einwendungen nach Art. 89 Bay. Bauordnung zu erheben für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 5987 Flurstück 17/2; gemäß Bewilligung vom 07.04.1971; eingetragen am 21.07.1971 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 01. März 2012.

Lastend an FlNr. 15 und 15/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Errichtung und Unterhaltung von zwei Umspannstationen und Führung der erforderlichen Hoch- und Niederspannungsleitungen) für die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU), Ulm; gemäß Bewilligung vom 03.02.1972 und Feststellungserklärung des Präsidenten des Landgerichts Augsburg vom 12.05.1989; eingetragen am 11.02.1971 und hierher und auf die für die wei-

teren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 01.03.2012.

Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 08.09.1993 und umgeschrieben am 01.03.2012

Diese Lasten und Beschränkungen haben wegen Geringfügigkeit keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Voraussichtliche Entwicklung: gleichbleibend

Nutzung: Die Wohnung ist an
vermietet.
Nach Angabe des Mieters beträgt die monatliche Warmmiete derzeit 450,00 €.

Hausverwaltung:

immobilien-service Anzinger
Verwaltungsgesellschaft mbH

Die Eigentümerin war trotz schriftlicher Benachrichtigung durch Einschreibebrief zum Ortstermin nicht anwesend.

4.0 Gebäudebeschreibung:

4.1 Krankenhausstraße 1, Marienstraße 1, Wohnung Nr. 312:

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 312.

18-geschossiger Bau, Baujahr 1971 - 1974

Rohbau

Fundamente:	Betonstreifen- und einzelfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonwände
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Kellertreppe:	Massivtreppe
Außenwände:	Betonfertigteilelemente, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Geschosstreppen:	Massivtreppen, 5 Fahrstühle mit 650 kg Tragkraft für 6 Personen (Baujahr 1972)
Dachform/Konstruktion:	abgetrepptes Flachdach

Dacheindeckung:	Folien- und Bitumenabdichtung; Dachterrassen teilweise mit Betonplattenbelag
Kamin:	gemauerter Fertigkamin
Ausbau:	
Außenfassade:	Sichtbeton, Fassadenplatten
Innenwände:	Wandfeinputz, Gipskartonplatten
Decken:	Deckenfeinputz
Heizung:	zentrale Warmwasserheizung
elektrische Installation:	normale, baujahrstypische Installation
sanitäre Installation:	normale, baujahrstypische Ausstattung mit Zwangsentlüftung
Wandfliesen:	Sanitärräume, Küche
Fußbodenbeläge:	Parkett, Bodenfliesen
Türen:	Furniertüren
Fenster und Verglasung:	isolierverglaste Aluminiumfenster
Rollläden:	Jalousien

Loggia mit massiver Brüstung und Kunststeinboden

Kellerabteil nach Angabe des Mieters mit ca. 2,5 m² Größe.
(der Keller konnte nicht besichtigt werden)
Gemeinschaftsräume

Nach Auskunft des Mieters wurde die Wohnung vor ca. 12 Jahren renoviert

4.2 Außenanlagen:

Hofflächen und Gehwege befestigt;
Rasen, Sträucher, Bäume

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Her-leitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht

geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, bzw. die Funktionsuntüchtigkeit nach Angaben des Eigentümers berücksichtigt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und erfolgten zum Teil nach Angaben des Eigentümers.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Unter-suchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen.

Die Wertminderung durch Baumängel und Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel - und Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/ Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

5.0 Berechnung der Bruttogrundflächen nach DIN 277 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach der 2. Berechnungsverordnung

5.1 Wohnanlage Krankenhausstraße1, Marienstraße 1, Wohnung Nr. 312, 3. Obergeschoss:

Da die Wertermittlung für die Wohnung ausschließlich im Ertragswertverfahren durchgeführt wird, kann von einer Berechnung der Bruttogrundfläche abgesehen werden.

Wohnfläche Wohnung Nr. 312:

Schlafen/Wohnen	5,10 x 2,98 + 2,54 x 1,25	=	18,37 m²
Küche	1,50 x 1,73	=	2,60 m²
Diele	1,54 x 1,75	=	2,70 m²
Dusche/WC	1,90 x 1,33	=	2,53 m²
Loggia	2,55 x 2,55 x 0,5	=	3,25 m²
Summe Wohnfläche			29,45 m²

Die Berechnungen erfolgten nach Aufmaß beim Ortstermin. Eventuell vorhandene, geringe Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

6.0 Verkehrswertermittlung:

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025, Nr. 348)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. März 2026 (BGBl. I S. 83)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2026

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2026

[3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012

[4] Brachmann
„Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken"

[5] Gerardy/Möckel
„Praxis der Grundstücksbewertung" Band 1 bis 5

[6] Kleiber
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken"

Wertermittlungsverfahren:

Verfahrenswahl mit Begründung

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei der gegenständlichen Wohnung Nr. 312 handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Dementsprechend wird für die Wohnung nur das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens standen nicht genügend Kaufpreise von Wohnungen zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind.
Im vorliegenden Fall wird deshalb nur der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Deshalb wird ausschließlich eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt.
Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

•besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

•Baumängel und Bauschäden,

•grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,

•Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

•Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Wertermittlungsstichtag 30. April 2026

Tag der Ortsbesichtigung: 30. April 2026

Anwesende: Herr
Frau
ö.b.u.v. Sachverständiger W. Torkler

6.1 Bodenwert:

Nach Richtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm liegt die gegenständlichen Grundstücke im Richtwertgebiet „Neu-Ulm B1/BRW-Nr. 10200001", in dem ein Bodenrichtwert von 1.100,00 €/m², einschließlich Erschließungskosten, angesetzt ist (Stand 01.01.2024).

Auf Grund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung vom 01.01.2024 bis zum Stichtag eingetretenen Bodenwertpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes um 5 %.

6.1.1 Bodenwertanteil an Flur Nr. 15:

6.497 m²	Bauland	à 1.100,00 €/m²	=	7.146.700,00 €
Zuschlag zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag		+ 5 %	+	357.335,00 €
gesamter Bodenwert				7.504.035,00 €

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bodenwert Miteigentumsanteil: 10.055,00 €
(gerundet)

6.1.2 Bodenwertanteil Flur Nr. 15/1:

258 m²	Bauland	à 1.100,00 €/m²	=	283.800,00 €
Zuschlag zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag		+ 5 %	+	14.190,00 €
gesamter Bodenwert				297.990,00 €

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Bodenwert Miteigentumsanteil:	**400,00 €**
(gerundet)	

6.2 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt abgeleitet.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichs-wertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. abgeleitet.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertrags-minderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.
Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

•nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

•grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. I.1:Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungspunkte vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbar Punkte zu vergeben. Punkte sind auch für unmittelbar nach dem Kauf erforderliche, d.h. für unterstellte [u] Modernisierungen zu vergeben. Für diese Maßnahmen werden bei der Wertermittlung (i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hinter den vorläufigen Verfahrenswerten entsprechende Abzüge gemacht.

Modernisierungselemente	Punkte max.		
		d	Σ
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	0	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	2
Wärmedämmung der Außenwände (Außenputz)	4	1	1
Modernisierung von Bädern	2	1	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)	20	6	6

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt.1.2:

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl		
nicht modernisiert	0	bis	1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2	bis	5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6	bis	10 Punkte
überwiegend modernisiert	11	bis	17 Punkte
umfassend modernisiert	18	bis	20 Punkte

Tabelle 1 aus ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2 – Ermittlung des Modernisierungsgrades

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die obenstehende Tabelle Anhaltspunkte

Liste Modernisierungspunkte Wohnhaus

Punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,625	1,525	60 %
1	1,25	2,625	1,525	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,73	1,577	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,085	35 %
6	0,615	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5	1,1	1	20 %
9	0,466	1,027	0,9906	19 %
10	0,432	0,954	0,9811	18 %
11	0,398	0,881	0,9717	17 %
12	0,364	0,808	0,9622	16 %
13	0,33	0,735	0,9528	15 %
14	0,304	0,676	0,9506	14 %
15	0,278	0,617	0,9485	13 %
16	0,252	0,558	0,9463	12 %
17	0,226	0,499	0,9442	11 %
18	0,2	0,44	0,942	10 %
19	0,2	0,44	0,942	10 %
20	0,2	0,44	0,942	10 %

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:

RND = a * Alter²/GND - b *Alter + c * GND

Gebäudealter = 55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND) = 80 Jahre
Variable a: 6 Punkte Faktor: 0,615
Variable b: 6 Punkte Faktor: 1,3385
Variable c: 6 Punkte Faktor: 1,0567

Berechnung:

RND = 0,615 * 55²/80 - 1,3385 * 55 + 1,0567 * 80 = 34,17 Jahre

gerundet = 34 Jahre

Nachhaltig erzielbare und ortsübliche Mieten für vergleichbare Objekte in der Stadt Neu-Ulm. Die angesetzten Mieten lehnen sich an Auskünfte örtlicher Maklerfirmen, an Immobilienanzeigen in der örtlichen Tagespresse und an büroeigener Datensammlung bereits bewerteter vergleichbarer Immobilien.

Ertragswertermittlung Wohnung

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur Nr. 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 312.

Wohnfläche	29,45 m² * 15,00 €/m²	=	441,75 €
Monatsmiete		=	441,75 €
Jahresrohmiete	441,75 € * 12	=	5.301,00 €
abzüglich pauschalierte Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall, u.ä.)	14 %	=	742,14 €
Reinertrag		=	4.558,86 €
abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteiles: 2,00 % von 10.055,-- €		=	201,10 €
			4.357,76 €

Der Gebäudewert wird mit 2,00 % verkapitalisiert bei einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren

4.357,76 € *	24,50	=	106.765,00 €
Bodenwertanteil		=	10.055,00 €
Ertragswert			116.820,00 €

Ertragswert: ***115.000,00 €***
(gerundet)

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

7.0 Verkehrswert:

Definition: Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei diesem Objekt handelt es sich ausschließlich um ein Ertragswertobjekt. Deshalb wurde von einer Sachwertberechnung zur Ermittlung des Verkehrswertes abgesehen.

Unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag folgende Verkehrswerte:

89231 Neu-Ulm, Krankenhausstraße 1, Marienstraße 1, Wohnung Nr. 422:

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur Nr. 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 312.

***115.000,-- €**

==========

(in Worten : einhundertfünfzehntausend)

89231 Neu-Ulm, Nähe Krankenhausstraße, Flur Nr. 15/1:

13,40 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

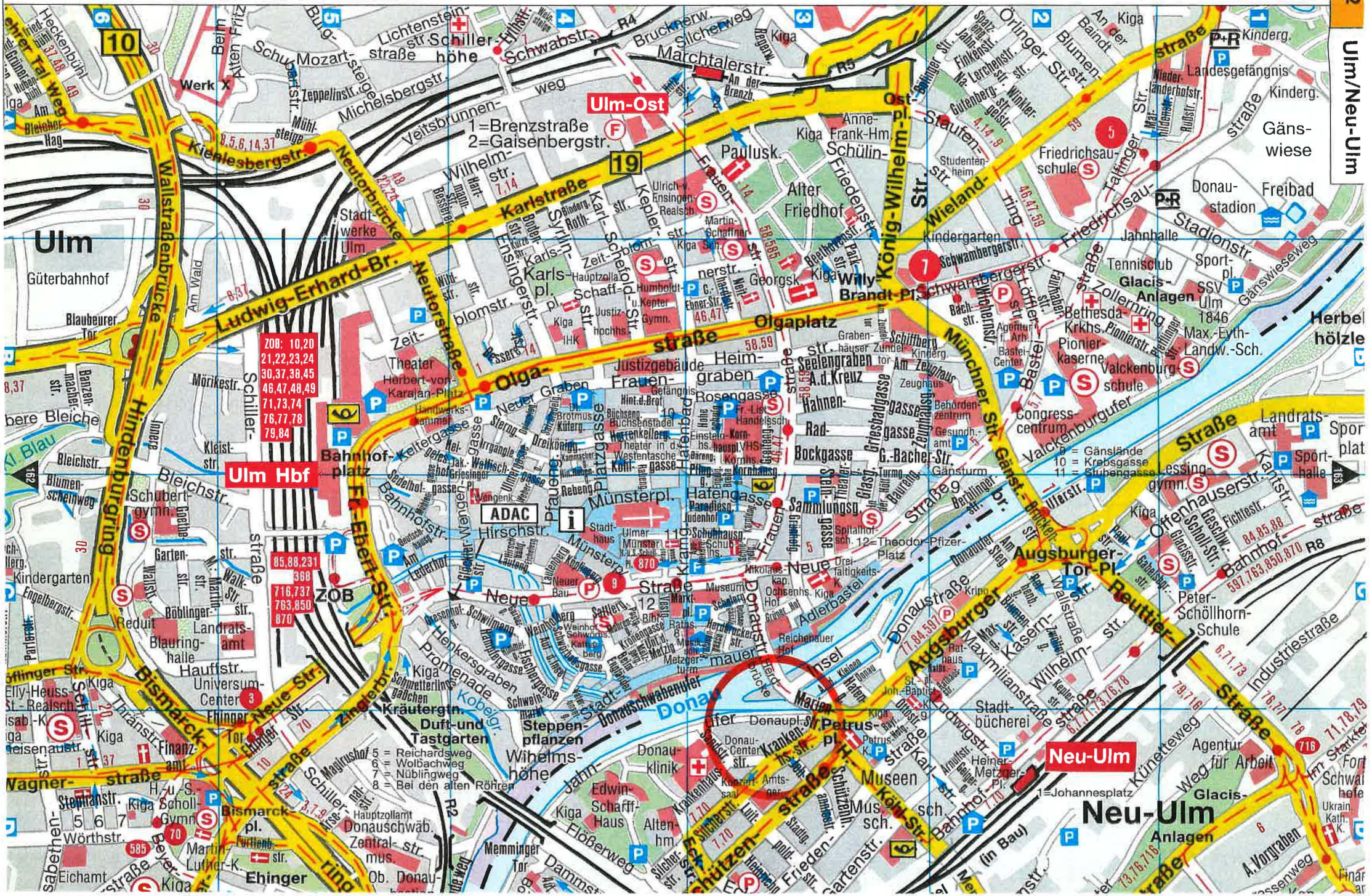
Flur Nr. 15/1, Gebäude- und Freifläche mit einer Gesamtgröße von 258 m².

***400,-- €**

==========

(in Worten : vierhundert)

Erkheim, den 06. Mai 2026


Ulm
Güterbahnhof
Ulm Hbf
Bahnhof-platz
ZOB
ZOB: 10,20
21,22,23,24
30,37,38,45
46,47,48,49
71,73,74
76,77,78
79,84
85,88,231
368
716,737
763,850
870
ADAC
Ulm-Ost
1=Brenzstraße
2=Gaisenbergstr.
Olgaplatz
Münsterpl.
Hafengasse
Neue Straße
Karlstraße
Olgastraße
Ludwig-Erhard-Br.
Neutorbrücke
Wallstraßenbrücke
Hindenburgring
Fr.-Ebert-Str.
Bismarckring
Zinglerbr.
Donau
Donauschwabenufer
Donauinsel
Donaustraße
Augsburger Str.
Augsburger-Tor-Pl.
Reutlinger Straße
Münchner Str.
König-Wilhelm-Str.
Wieland-straße
Friedrichsau-ring
Ostpl.
Willy-Brandt-Pl.
Schwabstr.
Lichtenstein-straße
Schillerhöhe
Marchtalerstr.
Veltsbrunnen-weg
Wilhelmstr.
Frauenstr.
Paulusk.
Alter Friedhof
Anne-Frank-Hm.
Schülin-Friedenstr.
Studentenheim
Friedrichsau-schule
Talfinger Str.
Landesgefängnis
Kinderg.
Gänswiese
Donau-stadion
Freibad
Stadionstr.
Jahnhalle
Tennisclub
Sportpl.
SSV Ulm 1846
Glacis-Anlagen
Zollernring
Bethesda Krkhs.
Pionierkaserne
Valckenburg-schule
Congress-centrum
Valckenburgufer
Landratsamt
Sportplatz
Sporthalle
Lessing-gymn.
Offenhauserstr.
Kantstr.
Bahnhof
Peter-Schöllhorn-Schule
Industriestraße
Maximilianstraße
Kasern-straße
Wilhelm-straße
Stadt-bücherei
Neu-Ulm
1=Johannesplatz
Glacis-Anlagen
Agentur für Arbeit
Ulmer Münster
Stadthaus
Sammlungsg.
Theodor-Pfizer-Platz
Neue Bau
Museum
Schwörhaus
Rathaus
Reichenauer Hof
Adlerbastei
Herrenkeller
Theater in d. Westentasche
Rosengasse
Heimgraben
Seelengraben
Hahnengasse
Radgasse
Bockgasse
Griesbadgasse
G.-Bacher-Str.
Gänsturm
Behördenzentrum
Gesundh.-amt
Schiffberg
Kinderg.
Am Zeughaus
Zeughaus
Justizgebäude
Frauengefängnis
Hint. d. Brot
Brotmus.
Buchsenstadel
Kiferg.
Dreikönigg.
Kammacherg.
Kornhaus
Kornhausg.
Pfleg.
Reibeng.
Hirschstr.
Pfauengasse
Bahnhofstr.
Kelfergasse
Neuer Graben
Sterng.
Herbert-von-Karajan-Platz
Handwerkskammer
Mörikestr.
Kleiststr.
Bleichstr.
Schubertgym.
Blumenscheinweg
Gartenstr.
Kindergarten
Engelbergstr.
Wallstr.
Walk-Str.
Böblinger-str.
Landratsamt
Blauringhalle
Hauffstr.
Universum-Center
Ehinger Tor
Finanzamt
Kiga
Elly-Heuss-Realsch.
Parlerstr.
Schillerstr.
Neue Str.
Wagnerstraße
Stephanstr.
H.-u.-S.-Scholl-Gymn.
Wörthstr.
Eichamt
Martin-Luther-K.
Ehinger
Bismarckpl.
Hauptzollamt
Donauschwäb. Zentralmus.
Ob. Donaubastion
Memminger Tor
Dammstr.
Kräutergtn. Duft- und Tastgarten
Steppenpflanzen
Wilhelmshöhe
Promenade
Henkersgraben
Kiga Schmetterlingsgäßchen
Kobelg.
Donauklinik
Edwin-Scharff-Haus
Altenhm.
Flößerweg
Jahnstr.
Donaupl.
Donau-Center
Krankenhaus
Petrus-pl.
Petrus-K.
Museen
Mus.sch.
Kohlstr.
Schützenstraße
Schützenh.
Amtsgar.
Heiner-Metzger-Pl.
(in Bau)
Ukrain. Kath. K.
A. Vorgraben
Finanzamt
Weinhof
Weinhofberg
Schwörhausgasse
Kronengasse
Herrenkellergasse
Judenhof
Paradiesg.
Münsterbauhütte
Münsterplatz 1
Münsterplatz 9
Münsterplatz 12
Münsterplatz 870
Neuer Bau
Sattlerg.
Bibrg.
Rathausg.
Metzgerturm
Fischergasse
Schwaingasse
Schwanengasse
Schwimmschule
Schwimmbad
Fischerviertel
Fischerstr.
Fischerbrücke
Kleinen Donau
Donaubrücke
Kripo
Ochsenhs.
Hot
Grünhof
Johannesbaptistenkirche
Kiga Ensingen
Realsch.
Ulrich-v.-Ensingen-Realsch.
Martin-Schaffner-Gymn.
Kiga Bürg.
Kiga Roth.
Kiga Georgsk.
Kiga Schwammbergerstr.
Kiga Baindt
Kiga Brenzb.
Kiga Regenw.
Kiga Finkenstr.
Kiga Lerchenstr.
Kiga Gutenbergstr.
Kiga Winklerstr.
Kiga Landerhofstr.
Kiga Rudolfstr.
Kiga Hildenbrandstr.
Kiga Jahnstr.
Kiga Spatzeng.
Kiga Am Zeughaus
Kiga Ehinger Tor
Kiga Schollstr.
Kiga Thränstr.
Kiga Reisenaustr.
Kiga Schwammbergerstr.
Kiga Ob. Donaubastion
Kiga Kripo
Kiga Ukrain. Kath. K.
Kiga Johannesbaptistenkirche
Kiga Ochsenhs.
Kiga Hot
Kiga Grünhof
Kiga Reichenauer Hof
Kiga Rathaus
Kiga Petrus-K.
Kiga Donaupl.
Kiga Donau-Center
Kiga Krankenhaus
Kiga Amtsgar.
Kiga Heiner-Metzger-Pl.
Kiga Flößerweg
Kiga Edwin-Scharff-Haus
Kiga Altenhm.
Kiga Schmetterlingsgäßchen
Kiga Schollstr.
Kiga Thränstr.
Kiga Reisenaustr.
Kiga Ehinger Tor
Kiga Am Zeughaus
Kiga Spatzeng.
Kiga Finkenstr.
Kiga Lerchenstr.
Kiga Gutenbergstr.
Kiga Winklerstr.
Kiga Landerhofstr.
Kiga Rudolfstr.
Kiga Hildenbrandstr.
Kiga Jahnstr.
Kiga Baindt
Kiga Brenzb.
Kiga Regenw.
Kiga Schwammbergerstr.
Kiga Georgsk.
Kiga Roth.
Kiga Bürg.
Kiga Ensingen
Realsch.
Ulrich-v.-Ensingen-Realsch.
Martin-Schaffner-Gymn

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg

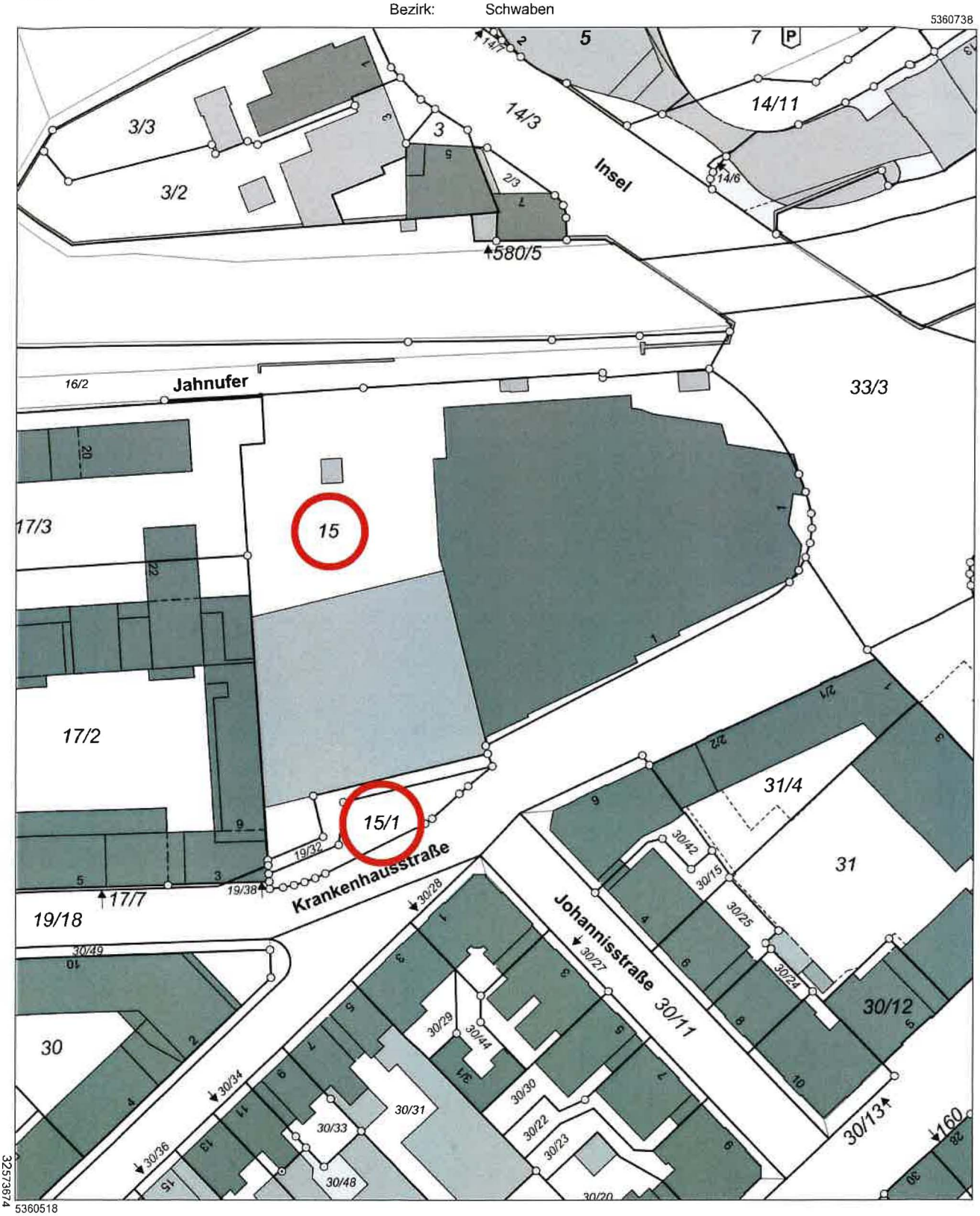
Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Flurstück: 15
Gemarkung: Neu-Ulm

Gemeinde: Große Kreisstadt Neu-Ulm
Landkreis: Neu-Ulm
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



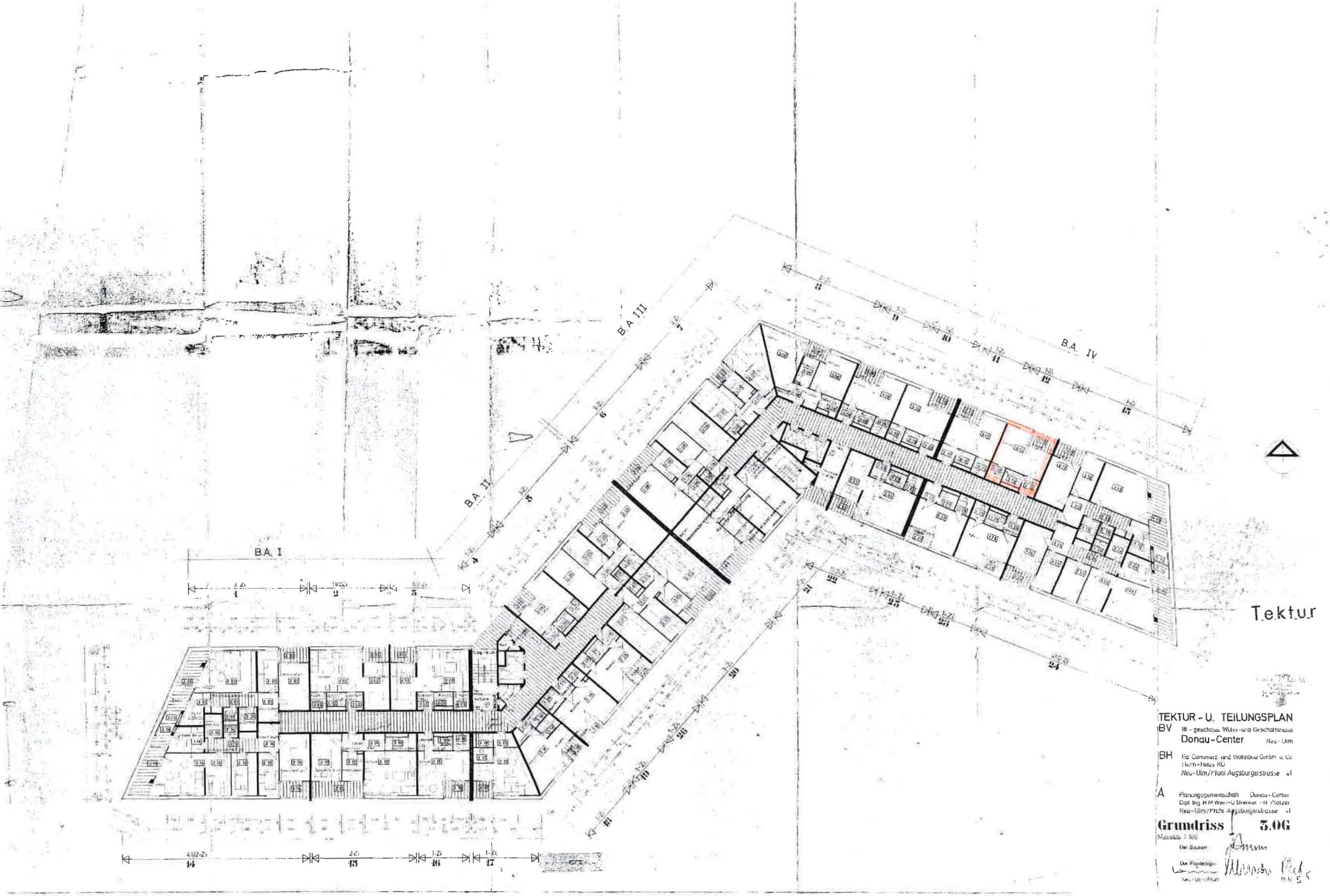
Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000
Erstellt am 06.05.2026 10:11
https://v.bayern.de/bBcQv

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, mit Darstellung durch den Anwender



Tektur

TEKTUR - U. TEILUNGSPLAN

BV 18 - geschoss. Wohn- und Geschäftshaus
Donau-Center Neu-Ulm

BH Ba Commerz und Wohnbau GmbH & Co
Heim + Haus KG
Neu-Ulm/Ulm Augsburgerstrasse 41

A Planungsgemeinschaft Donau-Center
Dipl. Ing. H.M.Wein-G.Brenner -H. Platzer
Neu-Ulm/Pfaffenhofen Augsburgerstrasse 41

Grundriss 3.OG

Maßstab 1:100

Der Bauherr

Der Planfertiger

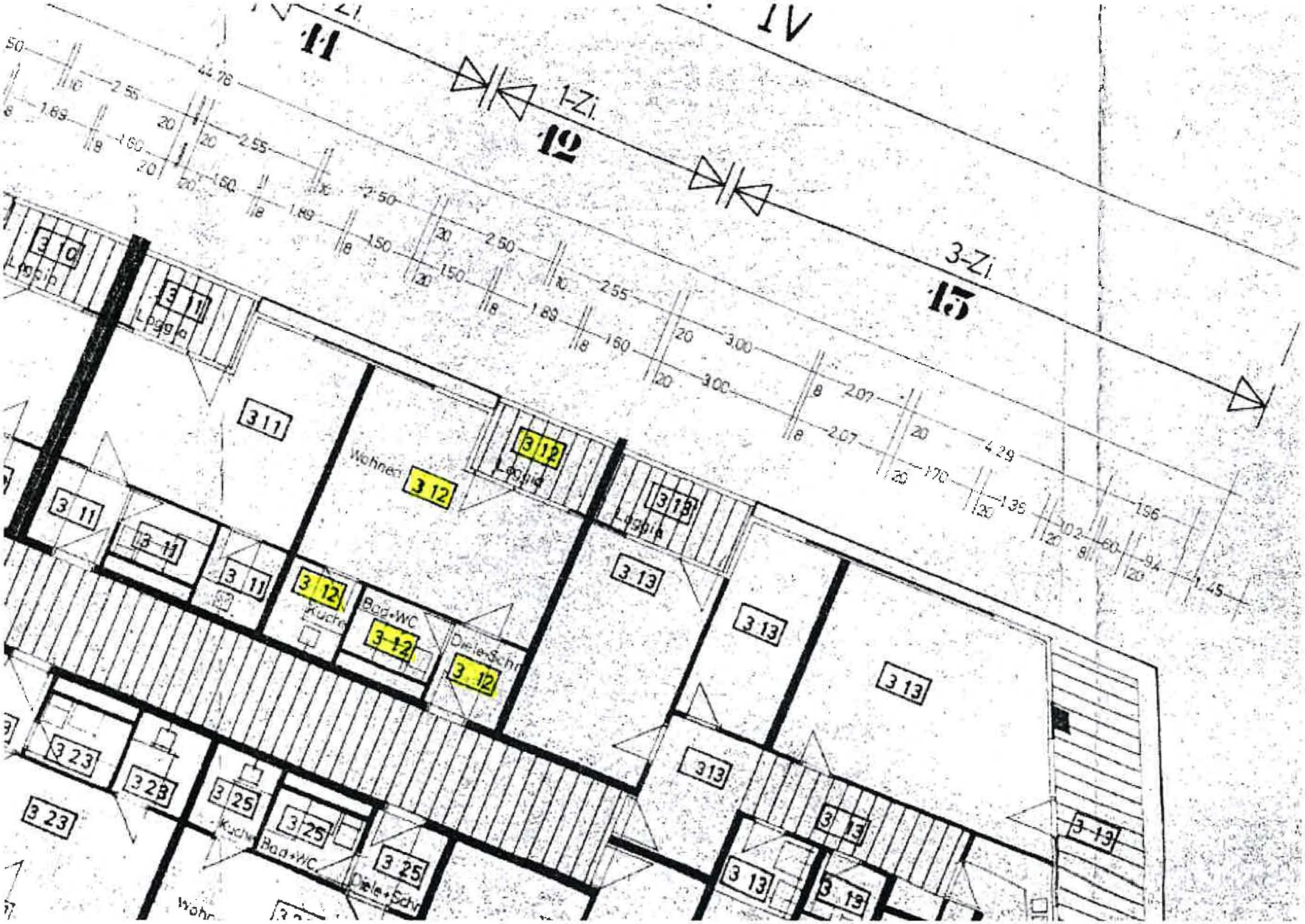

11
1-Zi.
12
3-Zi.
15
3 10
Loggia
3 11
Loggia
3 11
3 12
Wohnen
3 12
Loggia
3 13
Loggia
3 11
3 11
3 11
3 12
Küche
Bad+WC
3 12
Diele+Schr
3 12
3 13
3 13
3 13
3 23
3 23
3 25
Küche
3 25
Bad+WC
3 25
Diele+Schr
3 13
3 13
3 13
3 13



Foto 1: 89231 Neu-Ulm, Marienstraße 1; Ansicht Nordost



Foto 2: 89231 Neu-Ulm, Marienstraße 1; Ansicht Nord

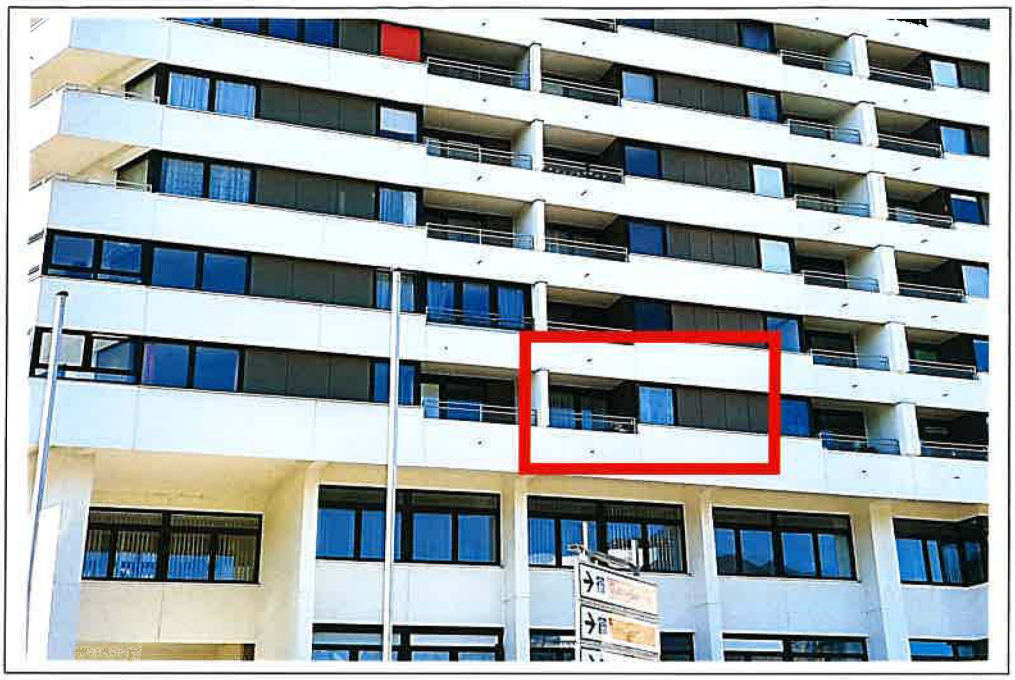


Foto 3: 89231 Neu-Ulm, Marienstraße 1; Ansicht Nord