

Gutachten
26 02 06 NU

Verkehrswert

**von 27,29/10.000 Anteil am bebauten Grundstück
Krankenhausstr. 1 (Donaucenter) in 89231 Neu-Ulm**

2-Zimmer-Eigentumswohnung ATP Nr. 315 im 3. OG



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17 in 89231 Neu-Ulm
2 K 62/25

Eigentümer



Wertermittlungsstichtag

24.03.2026

Verkehrswert ATP Nr. 315

Euro 180.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 12
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	13 - 17
V	Beschreibung der Wohnung ATP Nr. 315	Seite	18 - 19
VI	Wertermittlung	Seite	20 - 30
	1. Bodenwert	Seite	20
	2. Vergleichswert	Seite	21 - 29
	3. Verkehrswert	Seite	30
VII	Objektfotos	Seite	31 - 42
VIII	Planunterlagen	Seite	43 - 57

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
2 K 62/25

Objekt

2-Zimmer-Wohnung **ATP Nr. 315** im 3.OG
als 27,29/10.000 Anteil
am Grundstück Flst. 15 + 15/1,
Krankenhausstraße 1, Marienstraße 1
(Donaucenter)
89231 Neu-Ulm

Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mieter

Eigengenutzt.

Quellenverzeichnis

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

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

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Hausverwaltung

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Hausmeister

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Objektbesichtigung

Am 24.03.2026 von außen und mit einem Hausmeister teilweise von innen.

Mit Schreiben vom 19.02.2026 wurde der Eigentümer um einen Besichtigungstermin gebeten, worauf bis dato keine Reaktion erfolgte.

Daraufhin wurde das Objekt vom Gutachter am 24.03.2026 von außen und im Beisein eines Hausmeisters teilweise von innen (Treppenhaus, Flur 3. OG, Untergeschoss) besichtigt.

Wertermittlungstichtag

24.03.2026

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgerichtsbezirk Neu-Ulm

Grundbuch von Neu-Ulm

Grundbuchblatt Nr. 22.844
(Wohnungsgrundbuch)

Bestandverzeichnis **BV lfd. Nr. 1**
27,29/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 15 64 a 97 m²
Krankenhausstraße 1, Marienstraße 1,
Gebäude- und Freifläche

Flst. 15/1 2 a 58 m²
Nähe Krankenhausstraße,
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an

der **Wohnung**

im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 315**;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt
angelegt (Blatt 22793 bis Blatt 23115);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die
zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
wird auf die Bewilligung vom 15.03.1972, 25.01.1972,
URNr. A 282, Notar Dr. Schwaab, Neu-Ulm, vom
28.04.1978, URNr. B 2014, Ntar Dr. Schmatz,
Neu-Ulm, vom 26.01.1999, URNr. A 0249, Notar
Dr. Kanzleiter, Neu-Ulm und vom 03.06.2011, URNR.
F 1401/2011, Notar Dr. Feierlein, Neu-Ulm Bezug
genommen; übertragen aus Blatt 6963; eingetragen
am 26.04.1972 und umgeschrieben am 01.03.2012.

Grundstücksgröße

Flst. 15 64 a 97 qm
Flst. 15/1 02 a 58 qm

Grundstücksqualität

Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

lastend an FINr. 15 und 15/1: Verzicht auf das Recht Einwendungen nach Art. 89 Bayr. 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 01.03.2012.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

lastend auf dem FINr. 15 und 15/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Errichtung und Unterhaltung vor 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 11.02.1972 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 01.03.2012.

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 62/2025); eingetragen am 19.12.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Anmerkungen :

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

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

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Neu-Ulm ist eine große Kreisstadt mit ca. 66.400 Einwohner und Verwaltungssitz des Landkreises Neu-Ulm im Bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Hochschulstadt liegt an der Westgrenze Bayerns an der Donau gegenüber der durch ihr Münster bekannten Großstadt Ulm. Neu-Ulm ist nach Augsburg und Kempten die drittgrößte Stadt Bayerisch-Schwabens.

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

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Neu-Ulm in Geschäftslage direkt südlich der kleinen Donau.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Neu-Ulm ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 führt durch die Stadt.

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

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

Flughafen Stuttgart ca. 80 km oder München ca. 150 km.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

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

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einer großen hochgeschossigen Wohn/Geschäfts/Büro/Praxisanlage (Donaucenter) mit angebauter Sammelgarage bebaut.

Umgebende Bebauung

Wohn- und Geschäftshäuser, im Westen große Mehrfamilienhausanlage, zum Teil aufgebaut auf alte Gewerbegebäude.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Störende Einflüsse

Typischer innerstädtischer Verkehr.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße angeschlossen.

Straßenart

Innerstädtische Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwassernetz.

Erschließungsbeiträge

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

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Allgemein

Bei dem Objekt handelt es sich um ein voll unterkellertes 19-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenzentrum mit mehreren durchgehenden Passagen und Lichthof, im 1. Obergeschoss überwiegend Arztpraxen (Büros).

Ab dem 2. - 18. Obergeschoss befinden sich Wohnungen, zum Teil mit großen Dachterrassen.

Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume, Lageräume als separate Einheiten, Technik- und Allgemeinräume.

Neben dem Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zudem eine dazugehörige mehrgeschossige Parkgarage.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Baujahr

Ca. 1972.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

30 Jahre angenommene Restnutzungsdauer aufgrund vorgenommener Instandhaltungsarbeiten.

Derzeitige Nutzung

Geschäfte, Gastronomie und Läden im Erdgeschoss mit Passagen.

Im 1. Obergeschoss Büros (hauptsächlich Rechtsanwaltskanzleien und Arztpraxen).

Ab 2. Obergeschoss ca. 320 Wohnungen.

Sichtbare Bauschäden

Nach Auskunft von der Hausverwaltung sind keine gravierenden Bauschäden vorhanden bzw. bekannt.

**Bauzustand
Modernisierungsmaßnahmen**

Im Großen und Ganzen dem Alter und der vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen gemäßer ordentlicher Bauzustand.

Nach Auskunft von der Hausverwaltung wurden die Aufzugsanlagen, die Haustüren und der Bodenbelag im Parkhaus erneuert. Vor 2012 wurden die Betonumrandungen und die Flachdachbereiche der verschiedenen Flachdächer einschließlich der oberen Dachterrassen und die restlichen Flachdächer im Erdgeschoss saniert.

Ab 2020 wurde die Fassade Stück für Stück renoviert (Anstrich). Es steht noch der letzte Teil der Fassaden-sanierung an.

Weitere geplante Maßnahmen sind nach Eigentümerprotokoll vom 21.01.2026 in Zukunft folgende:

Renovierung der Flure

Austausch der HyClean Anlage

Anschaffung von 2 Müllpressen und einem Hubwagen

Abbau der Ultrafiltration

Austausch der Boiler in den Arztpraxen.

Sonderumlagen seien derzeit keine geplant, insofern ist davon auszugehen, dass die Kosten für die zukünftigen Maßnahmen aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Eine Überprüfung der vorhandenen Instandhaltungsrücklagen auf Höhe und Angemessenheit ist im übrigen nicht Gegenstand des Gutachtens.

Legionellen Thematik

Seit Ende November 2012 herrschte ein Problem mit der Wasserversorgung (Legionellen Verseuchung), sodass zu häufigen Zeiten keine Wasserversorgung vorhanden war, von daher eingeschränkte Dusch- und Bademöglichkeiten vorlagen (Werte über 10.000 KBE/100 ml).

Seitdem wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen ergriffen, sodass nach Auskunft von Herrn Schubert in den Wohnungen keine Einschränkungen diesbezüglich mehr vorhanden seien.

Der im Jahr 2016 gemessene und für die Beurteilung relevante Maximalwert lag bei 500 KBE/100 ml bei einer mittleren Kontamination.

In vielen Wohnungen wurde keine Belastung mehr gemessen.

Laut Hausverwaltung werden bez. dieses Themas Legionellen weiterhin laufend Maßnahmen durchgeführt.

Objektspezifische Information:

Der Grenzwert für ein Duschverbot liegt bei 10.000 KBE. Derzeit müsse lediglich darauf geachtet werden, Heiß- und Kaltwasser haushaltsmäßig (regelmäßig) zu nutzen.

Das heißt, nach Urlaubszeiten bzw. längeren Stillstands Zeiten sollten die Wasserhähne erst mal einige Minuten laufen gelassen werden, ansonsten sind keine Maßnahmen nötig.

Gefahr geht im übrigen nur von mit Legionellen belastetem Wasserdampf aus, der beim Einatmen zu einer Lungenentzündung führen kann. Als Trinkwasser ist dieses auch bei einer erhöhten Belastung mit Legionellen unbedenklich.

Allgemeine Informationen

Legionellen sind winzige stabförmige Bakterien, die sich in stehendem Wasser vermehren. Wird mit ihren Keimen belasteter Wasserdampf eingeatmet, können sie eine besondere Form der Lungenentzündung – die Legionellose – hervorrufen. Hingegen besteht keine Infektionsgefahr, wenn keimhaltiges Wasser getrunken oder zum Händewaschen benutzt wird.

Zudem werden Legionellen bei einer Erhitzung des Wassers auf 60 Grad abgetötet. Dies ist auch die vorgeschriebene Temperatur für Warmwasserspeicher in Wohnhäusern. Keimherde können sich daher nur bilden, wenn Restwasser lange in der Leitung steht.

Daher ist ein erhöhtes Legionellenaufkommen vollkommen normal, wenn über mehrere Wochen hinweg die Wasserhähne in einer Wohnung nicht aufgedreht werden.

Baubeschreibung	Außenwände	Massiv verputzt.
	Innenwände	Tragende Innenwände vermutlich massiv.
	Dachkonstruktion	Flachdachkonstruktion, vermutlich als Warmdach mit Dachterrassen.
	Dachdeckung	Vermutlich Abklebung mit Kies-schüttung und Terrassenbeläge.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken.
	Kellerdecke	Massive Stahlbetondecken.
	Geschosstreppen	Massive Stahlbetontreppen.
	Kellertreppe	Massive Stahlbetontreppen.
	Fassade	Gestrichener Plattenbelag.
	Fenster	<u>Schaufenster im Erdgeschoss:</u> Schaufenster in Alukonstruktion. <u>Fensterelemente in den Obergeschossen:</u> Isolierverglaste dunkelbraun eloxierte Alu-Elemente, z.T. mit wärme gedämmten Blindfeldern.
	Außenanlagen	Zufahrt, Wege, Plätze und Eingänge befestigt, Rest begrüntes Flachdach.

Technische Installationen

Heizung

Zentralheizung über Fernwärme gespeist.

Elektroinstallation

Wohnung ATP Nr. 315:

Ursprüngliche Installation unter Putz vermutet.

Sanitärinstallation

Wohnung ATP Nr. 315
(nach Plan)

Ursprünglicher Zustand vermutet:

1 Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss.

1 WC-Raum mit Stand-WC und Handwaschbecken.

Küche mit Spülanschluss.

Sonstiges

Aufzugsanlagen vorhanden.

3 Aufzüge im Osten.

2 Aufzüge im Westen.

Garagen und Stellplätze

Große mehrgeschossige Parkgarage im Westen des Gebäudes angebaut.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 315 IM 3. OBERGESCHOSS

Lage der Wohnung	Die Wohnung ATP Nr. 315 befindet sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes nach Süden gelegen.
Größe der Wohnung	Die Wohnung hat nach eigener Berechnung nach vorhandenen Planunterlagen eine Größe von ca. 58 m² bei ½ Anrechnung des Balkons, ohne Putzabzug, da Fertigteilwände angenommen.
Anzahl der Zimmer	1 Eingangsflur/Diele, vermutlich mit Einbauschränk 1 Bad mit Badewanne, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 1 Wohn/Essraum 1 Küche 1 Schlafzimmer 1 Balkon nach Süden
Abstellräume	1 Abstellraum Nr. 315 im Untergeschoss zugeordnet.
Allgemeine Kellerräume	Gemeinsamer Fahrradabstellraum.
Vermietungssituation	Die Wohnung ist vermutlich eigengenutzt.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig.
Belichtung	1-seitige Belichtung des Wohnraums aus Süden. Flur und Bad benötigen künstliche Beleuchtung.
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt. Es wird von einem ursprünglichen Ausstattungszustand (Bad, Türen, Fenster, Technik) und <u>nicht</u> von fortlaufend getätigten Schönheitsreparaturen (Wand-, Decken-, Bodenbeläge) ausgegangen. Vermutlich noch einfacher Renovierungszustand nach Kauf 2012.

Stellplatz

Nach Kaufvertrag wurde der Pkw-Stellplatz **Nr. 260** mit erworben (1/330 Anteil an 660/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage (Sammelgarage)).

Der Stellplatz Nr. 260 ist aber nach schriftlicher Mitteilung des Amtsgericht Neu-Ulm hier nicht zu bewerten und gehört daher nicht zur Zwangsversteigerungsmasse.

Gesamteindruck

Nicht bekannt.

Vermutlich renovierungsbedürftiger Zustand.

Vermietbarkeit

Gut, bei unterstelltem renoviertem Zustand.

Nach Angabe der Hausverwaltung gibt es immer wieder Nachfragen nach Wohnungen im Donaucenter, sodass faktisch kaum Leerstand vorhanden wäre. Auch das Legionellenproblem tat der guten Nachfrage keinen großen Abbruch.

Verkäuflichkeit

Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung sei das soziale Gefüge im Donaucenter als gut zu bezeichnen. Die Bewohnerschaft enthielte nur einen geringen multi-kulturellen Anteil, viele Wohnungen würden zudem noch eigengenutzt werden (wenig Mieter).

Dem Nachteil eines großen anonymen Blocks mit über 300 Wohnungen und entsprechenden Nebenkosten stehen folgende Vorteile gegenüber:

Zum Teil große und gut geschnittene Wohnungen, herrliche Aussichtslage mitten im Zentrum und große begrünte Dachterrassen.

In diesem Fall befindet sich die Wohnung zwar in Südlage (gute Besonnung und Belichtung), aber direkt über dem Dach der Sammelgarage.

Die Aussichtslage ist daher eher mittelmäßig.

Bewirtschaftungskosten

Nach Wirtschaftsplan 2026/2027 der Hausverwaltung fallen für ATP Nr. 315 pro Jahr folgende nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten an:

Verwaltergebühren € 328,66

Instandhaltungskosten
und sonstige Kosten € 439,45

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

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

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch für

Flst. 15 und 15/1 Krankenhausstr. 1 / Marienstr. 1 67 a 55 m².

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte in Geoportal Neu-Ulm liegt der Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke zum 31.12.2024 für dieses Grundstück bei € 1.100,00/m² für gemischte Bauflächen.

Aufgrund der Lage und Größe sowie der vorhandenen baulichen Ausnutzung wird ein Preis von **€ 1.100,00/m²** für das Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert für den Eigentumsanteil wie folgt:

Heft 22844 BV 1 Wohnung im 3. Obergeschoss ATP Nr. 315

6.755 m² x € 1.100,00/m² = € 7.430.500,00

Anteil 27,29/10.000 = € 20.277,83

Bodenwertanteil Wohnung ATP Nr. 315 gerundet € 20.000,00

2. Vergleichswertermittlung

2.0 Auszüge aus der Kaufpreis Sammlung

Folgende Verkaufspreise von Eigentumswohnungen im selben Wohnblock Krankenhausstraße 1 und Marienstraße 1 liegen dem Gutachterausschuss vom Landratsamt Neu-Ulm aus den letzten 3 Jahren vor, wobei es sich um bereinigte Kaufpreise handelt, bei denen zugehörige Stellplätze in der Parkgarage und Einbaumöbel bereits vom Kaufpreis abgezogen wurden.

Nachfolgend werden nun die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen aufgelistet, beginnend im Jahr 2023 aufwärts bis 2025.

Nr.	Verkaufs- jahr	Wohnungs- größe	Zimmer- anzahl	Geschoss/ Lage	Verkaufspreis bereinigt	Qm/Preis
1	2023	29 m²	1	11. OG Nord	€ 95.000,00	€ 3.276,00
2	2023	48 m²	2	5. OG Nord	€ 175.000,00	€ 3.646,00
3	2023	30,5 m²	1	6. OG Süd	€ 103.000,00	€ 3.370,00
4	2023	43 m²	2	8. OG Süd	€ 164.500,00	€ 3.820,00
5	2023	43 m²	2	6. OG Nord	€ 200.000,00	€ 4.645,00
6	2023	144 m²	4,5	17. OG Süd	€ 425.000,00	€ 2.957,00
7	2024	43 m²	2	14. OG Süd	€ 149.500,00	€ 3.472,00
8a	2024	30,5 m²	1	3. OG Süd	€ 100.000,00	€ 3.279,00
8b	2024	29 m²	1	10. OG Nord	€ 110.000,00	€ 3.793,00
9	2024	29 m²	1	11. OG Nord	€ 91.000,00	€ 3.155,00
10	2024	48 m²	2	8. OG Nord	€ 179.000,00	€ 3.729,00
11	2024	79 m²	3	9. OG Nord	€ 199.722,00	€ 2.524,00
12	2024	58,5 m²	2	9. OG Süd	€ 199.000,00	€ 3.403,00
13	2024	29 m²	1	3. OG Nord	€ 93.000,00	€ 3.225,00
14	2024	103 m²	4,5	8. OG Süd	€ 310.000,00	€ 3.004,00
15	2024	29 m²	1	12. OG Nord	€ 126.500,00	€ 4.386,00
16	2024	103 m²	4,5	12. OG Süd	€ 312.000,00	€ 3.023,00

Nr.	Verkaufs- jahr	Wohnungs- größe	Zimmer- anzahl	Geschoss/ Lage	Verkaufspreis bereinigt	Qm/Preis
17	2025	43 m ²	2	8. OG Nord	€ 195.000,00	€ 4.529,00
18	2025	29 m ²	1	3. OG Nord	€ 113.000,00	€ 3.918,00
19	2025	43 m ²	2	4. OG Nord	€ 184.000,00	€ 4.273,00
20	2025	83 m ²	3	14. OG Nord	€ 356.777,00	€ 4.297,00
21	2025	110 m ²	4	11. OG Süd	€ 420.000,00	€ 3.826,00
22	2025	29 m ²	1	6. OG Nord	€ 104.000,00	€ 3.606,00
23	2025	28 m ²	1	6. OG Süd	€ 117.000,00	€ 4.153,00
Summe						----- € 87.309,00
: 24 = Durchschnitts Qm-Preis						€ 3.638,00

Anmerkung

Die 2 Wohnungen Nr. 8 a + b wurden zusammen mit einem Kaufpreis von € 210.000,00 veräußert, der Gesamtpreis vom Unterzeichner sachgerecht aufgeteilt.

Gewichtung gesamter Durchschnittswert

Bei den vorgenannten Vergleichswerten handelt es sich um Wohnungen in verschiedenen Größen, verschiedener Besonnung, verschiedener Blicke auf Ulm, die Donau und Neu-Ulm und verschiedenen Geschoss-Lagen.

Insofern ist der ermittelte **gesamte Durchschnittswert** von daher nur wenig aussagekräftig und wird nachfolgend nur **stark unterdurchschnittlich** berücksichtigt.

2.1 Vergleichswerte Kaufpreissammlung ohne Ausreißer, obere und untere Spitzen

Als signifikante obere und untere Ausreißer fallen keine einzelnen Eigentumswohnungen auf. Es gibt zwar niedrige und hohe Werte, doch sind diese nicht isoliert auffällig.

Insofern werden sämtliche Vergleichswerte verwendet.

2.2 Vergleichswerte nach Verkaufsjahren

Nachfolgend werden die Durchschnittspreise aller Wohnungsverkäufe aus den gleichen **Verkaufsjahren** ermittelt:

Verkaufsjahr	Anzahl Verkaufsfälle	Ø Qm/Preis
2023	6	€ 3.619,00
2024	11	€ 3.363,00
2025	7	€ 4.086,00

Gewichtung Verkaufsjahr-Vergleiche

Die Qm-Preise der Wohnungen sind in 2025 im Durchschnitt signifikant gestiegen, nachdem sie in 2024 zu 2023 leicht gefallen sind.

Aus diesem Grunde wird der Aspekt des **Verkaufsjahres** bei nachfolgender Gewichtung **überdurchschnittlich** berücksichtigt.

2.3 Vergleichswerte nach Wohnungsgrößen/Zimmeranzahl

Nachfolgend werden die Durchschnittspreise der **1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4 ½ Zimmerwohnungen** aus allen Verkaufsjahren ermittelt.

Zimmeranzahl	Anzahl Verkaufsfälle	Ø Qm/Preis
1	10	€ 3.616,00
2	8	€ 3.940,00
3	2	€ 3.410,00
4 ½	4	€ 3.202,00

Resümee Zimmeranzahl (Wohnungsgröße)-Vergleiche

Vorgenannte Vergleichszahlen zeigen, dass die 1- u. 2-Zimmerwohnungen im Durchschnitt die höheren Preise nicht erzielt haben.

Die großen 4 ½-Zimmerwohnungen haben nur niedrige Preise erzielt; der Grund bei den Großwohnungen ist wohl der hohe Gesamtpreis dieser Wohnungen.

Aufgrund vorgenannter Überlegungen wird der Aspekt der **Wohnungsgröße** bei nachfolgender Gewichtung **etwas überdurchschnittlich** berücksichtigt.

2.4 Vergleichswerte nach Geschosslage

Nachfolgend werden die Durchschnittspreise aller Eigentumswohnungsverkäufe aus allen Verkaufsjahren nach ihrer **Lage im Geschoss** ermittelt, wobei folgende 4 Unterteilungen gewählt werden:

Lage im 3. - 6. Obergeschoss

Lage im 7. - 10. Obergeschoss

Lage im 11. - 14. Obergeschoss

Lage im 15. - 18. Obergeschoss

Geschosslage Wohnungen	Anzahl Verkaufsfälle	Ø Wohnungsgröße	Ø Qm/Preis
3. - 6. OG	9	34 m ²	€ 3.790,00
7. - 10. OG	7	58 m ²	€ 3.543,00
11. - 14. OG	7	61 m ²	€ 3.643,00
15. - 18. OG	1	144 m ²	€ 2.957,00

Resümee Geschosslage-Vergleiche

Es ist keine signifikante Preissteigerung für Wohnungen in den höheren Geschossen aufgrund der immer besser werdender Aussichtslage zu erkennen.

Dies liegt wohl daran, dass in den unteren Geschossen viele Klein-Wohnungen veräußert wurden mit zwar niedrigerem Gesamtpreis, aber höherem Qm-Preis.

Aufgrund aller vorgenannten Aspekte wird der Aspekt der **Geschosslage** bei nachfolgender Gewichtung **durchschnittlich** berücksichtigt.

Die sehr große 144 m² Maisonette-Wohnung im 17. + 18. OG hat zwar einen deutlich niedrigeren Qm-Preis (€ 2.957,00) dafür aber den höchsten Gesamtpreis aller Wohnungen (€ 425.000,00).

2.5 Vergleichswerte nach Nord/Südlage

Nachfolgend werden die Durchschnittspreise aller Eigentumswohnungsverkäufe aus allen Verkaufsjahren nach ihrer **Nord/Südlage** ermittelt.

Es wird also untersucht, wieviel die weniger besonnten Wohnungen mit Nordwest, Nord- und Nordostlage mit Blick auf die Altstadt Ulm und die Donau und wieviel die gut besonnten Wohnungen mit Südost, Süd- und Südwestlage mit Blick auf die Innenstadt Neu-Ulm erzielt haben.

Kurz gefragt: Ist die Besonnung oder der Münster/Donaublick den Käufern wichtiger?

Nord/Südlage Wohnungen	Anzahl Verkaufsfälle	Ø Qm/Preis
Nord, Ulm, Donau	14	€ 3.786,00
Süd, Neu-Ulm	10	€ 3.431,00

Resümee Nord/Südlage-Vergleiche

Es lässt sich ein etwas höherer Preis für die Wohnungen nach Norden mit Münster- und Donaublick erkennen.

Aus vorgenannten Gründen wird der Aspekt der **Nord/Südlage** bei nachfolgender Gewichtung **etwas überdurchschnittlich** berücksichtigt.

2.6 Ermittlung des Vergleichswertes für die 3-Zimmerwohnung ATP Nr. 1310

Folgende Durchschnitts-Qm/Preise liegen vor:

1. Durchschnittswert aller Wohnungen aus den letzten 3 Verkaufsjahren € 3.638,00
2. Durchschnittswert aller Wohnungen aus dem Verkaufsjahr 2025 € 4.086,00
3. Durchschnittswert der 2-Zimmerwohnungen aus allen Verkaufsjahren € 3.410,00
4. Durchschnittswert aller Wohnungen im 3.- 6. Obergeschoss € 3.790,00
5. Durchschnittswert aller Wohnungen nach Süden nach Neu-Ulm € 3.431,00

2.6.1 Gewichtungen der einzelnen Durchschnittswerte

Bei den vorgenommenen Vergleichen wurden – neben dem gesamten Durchschnittswert aller Wohnungen in allen vorliegenden Verkaufsjahren (Pkt. 1) - **4 Parameter** im Besonderen untersucht:

Pkt. 1 **Gesamter Durchschnittswert: Stark unterdurchschnittliche** Berücksichtigung

Pkt. 2 Unterschiede im **Verkaufsjahr: Überdurchschnittliche** Berücksichtigung

Pkt. 3 Unterschiede in der **Wohnungsgröße** respektive **Zimmeranzahl: Etwas überdurchschnittliche** Berücksichtigung

Pkt. 4 Unterschiede in der **Geschosslage: Durchschnittliche** Berücksichtigung

Pkt. 5 Unterschiede in der **Himmelsrichtung** (Münster/Donaublick oder Neu-Ulm): **Etwas überdurchschnittliche** Berücksichtigung

Bei den 4 Parametern zeigen sich unterschiedliche Differenzen wie bei „Resümee“ beschrieben, insofern werden sie auch angemessen unterschiedlich gewichtet wie folgt:

Durchschnittswerte	Durchschnittliche Gewichtung	Beurteilung	Objekt-spezifische Gewichtung
1. Gesamter Durchschnittswert	20 %	Stark unter-durchschnittlich	10,0 %
2. Vergleichswert Verkaufsjahr 2025	20 %	Über-durchschnittlich	25,0 %
3. Vergleichswert Wohnungsgröße Zimmeranzahl 2	20 %	durchschnittlich	22,5 %
4. Vergleichswert Geschosslage 7. – 10. OG	20 %	stark über-durchschnittlich	20,0 %
5. Vergleichswert Nordlage Münsterblick	20 %	stark unter-durchschnittlich	22,5 %
Summen	100 %		100 %

Somit ergeben sich folgende Gewichtungsanteile:

Nr.	Vergleich	Ø Wert	Gewichtung Prozentanteil	Qm-Preis Anteil
1.	Alle Wohnungen 3 Verkaufsjahre	€ 3.638,00	10,0 %	€ 363,80
2.	Alle Wohnungen Verkaufsjahr 2025	€ 4.086,00	25,0 %	€ 1.021,50
3.	2-Zimmerwohnungen 3 Verkaufsjahre	€ 3.410,00	22,5 %	€ 767,25
4.	Alle Wohnungen 3. - 6. OG	€ 3.790,00	20,0 %	€ 758,00
	Alle Wohnungen mit Südausrichtung	€ 3.431,00	22,5 %	€ 771,98
		Summen	----- 100 %	----- € 3.682,53

Vergleichs-Qm-Preis der Wohnung Nr. 315 gerundet € 3.680,00

2.6.2 Vergleichswert Wohnung ATP Nr. 1310

58 qm x € 3.680,00/qm = € 213.440,00

Vorläufiger Vergleichswert ETW ATP Nr. 315 gerundet € 213.500,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen Lage im untersten Wohngeschoss
(3. OG) unmittelbar über dem Flachdach der Sammelgarage
mit eingeschränktem Ausblick
Psch. ca. 3,75 % vom vorläufigen Vergleichswert - = € 8.000,00

. /. Wertabschlag aufgrund des vermuteten renovierungs-
bedürftigen Zustands der Wohnung
58 qm x € 120,00/qm = € 6.960,00
hiervon ½ Anteil, da in den Vergleichsverkäufen ebenfalls
Wohnungen in renovierungsbedürftigem Zustand vermutet
werden € 6.960,00 x ½ = € 3.480,00 gerundet - = € 3.500,00

. /. Sicherheitsabschlag für evtl. noch notwendige allgemeine
Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in energetischer
Hinsicht mit in Zukunft evtl. noch zu erwartenden Sonder-
umlagen psch. angenommen
€ 1.000.000,00 x 27,29/10.000 = € 2.729,00
abgezinst auf 10 Jahre Wartezeit, 3 % Liegenschaftszinssatz
€ 2.729,00 x 0,744094 = € 2.030,63 gerundet - = € 2.000,00

. /. Risikoabschlag aufgrund des nicht bekannten Zustands
der Wohnung und der damit verbundenen Risiken
(Ausbauzustand und Standard, Abnutzungen, Bauschäden
etc.)
Psch. ca. 10 % vom vorläufigen Vergleichswert - = € 21.000,00

Vergleichswert Eigentumswohnung ATP Nr. 315 im 3. OG € 179.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine 2-Zimmer/Küche/Bad/WC-Wohnung mit Süd-Balkon **ATP Nr. 315** im 3. Obergeschoss eines hochgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses (Donaucenter) aus den 70-er Jahren im Stadtzentrum Neu-Ulms an der Donau.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Darüber hinaus wurden im Vergleichswertverfahren eigene Vergleiche durchgeführt bzgl. Verkaufsjahr, Zimmeranzahl (Wohnungsgröße), Geschosslage und Aussichtslage, die entsprechend angemessen gewichtet wurden.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt **€ 179.000,00.**

In den vorhandenen Verkaufspreisen der angegebenen Vergleichswerte ist die Lage am Grundstücksmarkt bereits enthalten/berücksichtigt.

Eine zusätzliche Anpassung an die Marktsituation ist von daher nicht erforderlich.

Dies gilt in diesem Fall auch für die erwähnten Legionellenproblematik, die 2012 erkannt wurde und seitdem aufwendig behandelt wurde.

Die Vergleichspreise stammen allesamt aus Jahren, in denen diese Problematik bereits lange bekannt war.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 24.03.2026** auf

Euro 180.000,00

Die Eintragungen in Abt. II des Grundstücks haben keinen wertmindernden Einfluss auf das zu bewertende Objekt.

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 27.03.2026

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTBILDER



Stadtmitte Neu-Ulm, Pfeil Donaucenter



Donaucenter von oben, Pfeil Wohnung ATP Nr. 315 im 3.OG

GOOGLE – EARTH 3D - LUFTBILDER



Donaueck von Südosten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 315 im 3.OG über dem Garagendach



Eigentumsanlage Donaueck von Süden, Pfeile Wohnung ATP Nr. 315 im 3.OG

AUSSENFOTOS



Blick von der Donaubrücke aus Ulm nach Süden zum Donaucenter (Pfeil)



Blick aus Ulm über die Donau nach Südosten zum Donaucenter (Pfeil)

AUSSENFOTOS



Donaucenter von Nordwesten, rechts Sammelgarage



Grundstück vom Donaucenter von Nordosten, Pfeil Sammelgarage



Donaucenter von Norden

AUSSENFOTOS



Donaucenter von Nordwesten



Donaucenter von Norden

AUSSENFOTOS



Donaueckhaus von Osten bis Südosten

AUSSENFOTOS



Donaucenter von Südosten, Pfeil Wohnung ATP Nr. 315 im 3. OG, davor Sammelgarage



Donaucenter von Südosten, Pfeile Wohnung ATP Nr. 315 im 3. OG, darunter Parkgarage

AUSSENFOTOS



Blick von Süden zum Donaucenter, Pfeil (ein Geschoss tiefer) Wohnung ATP Nr. 315 im 3. OG



Südseite Parkgarage, dahinter westlicher Flügel Donaucenter, Pfeil Nr. 315 (1 Geschoss tiefer)



Pfeile baugleiche Wohnung Nr. 415 im 4. OG, ein Geschoss tiefer auf gleicher Länge Nr. 315

AUSSENFOTOS



Donaucenter mit Parkgarage von Südwesten, Pfeil (ein Geschoss tiefer) Wohnung ATP Nr. 315



Innenhof im EG, Pfeil Ein- und Ausgang zum Treppenhaus und zu den Aufzügen

AUSSENFOTOS + INNENFOTOS



Innenhof mit Eingang



Innenhof mit Eingang und Ausgang



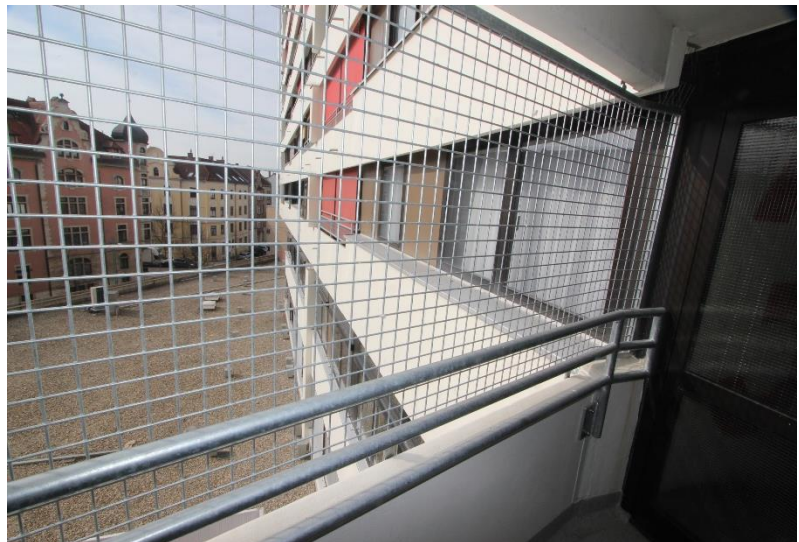
Ein Eingang im EG mit Aufzugsraum



Blick in einen Aufzug



Treppenhaus



Außengang, Blick auf das südliche Flachdach der Läden

INNENFOTOS 3. OG



Flur 3. OG Ost



Flur 3. OG West



Wohnungstür ATP Nr. 315 im 3. OG

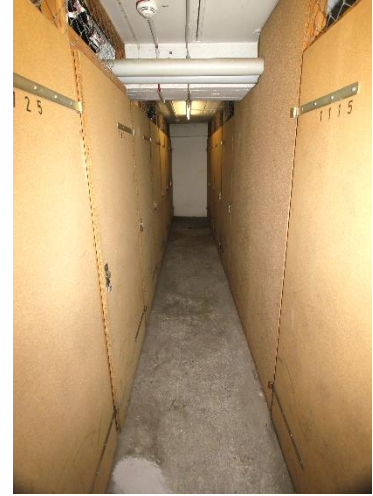
INNENFOTOS UNTERGESCHOSS



Flur UG



Flur UG

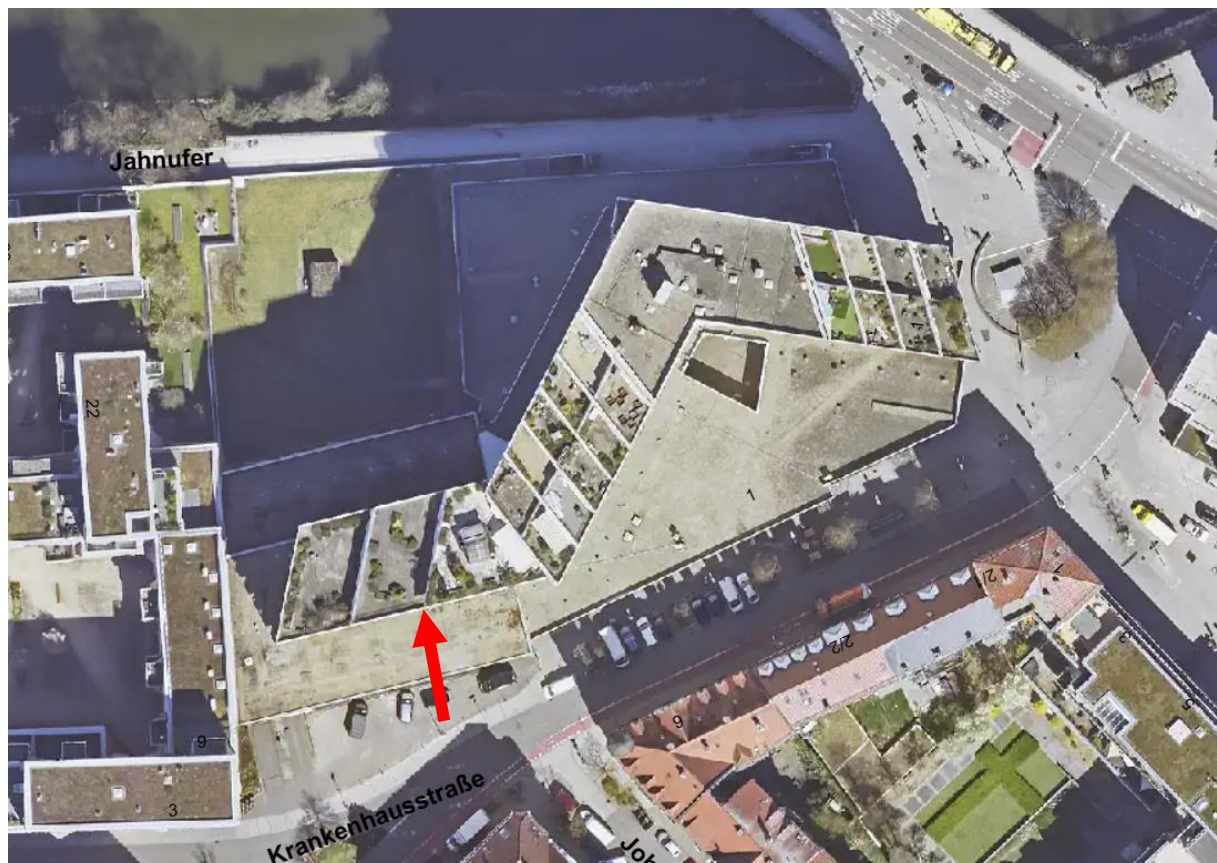
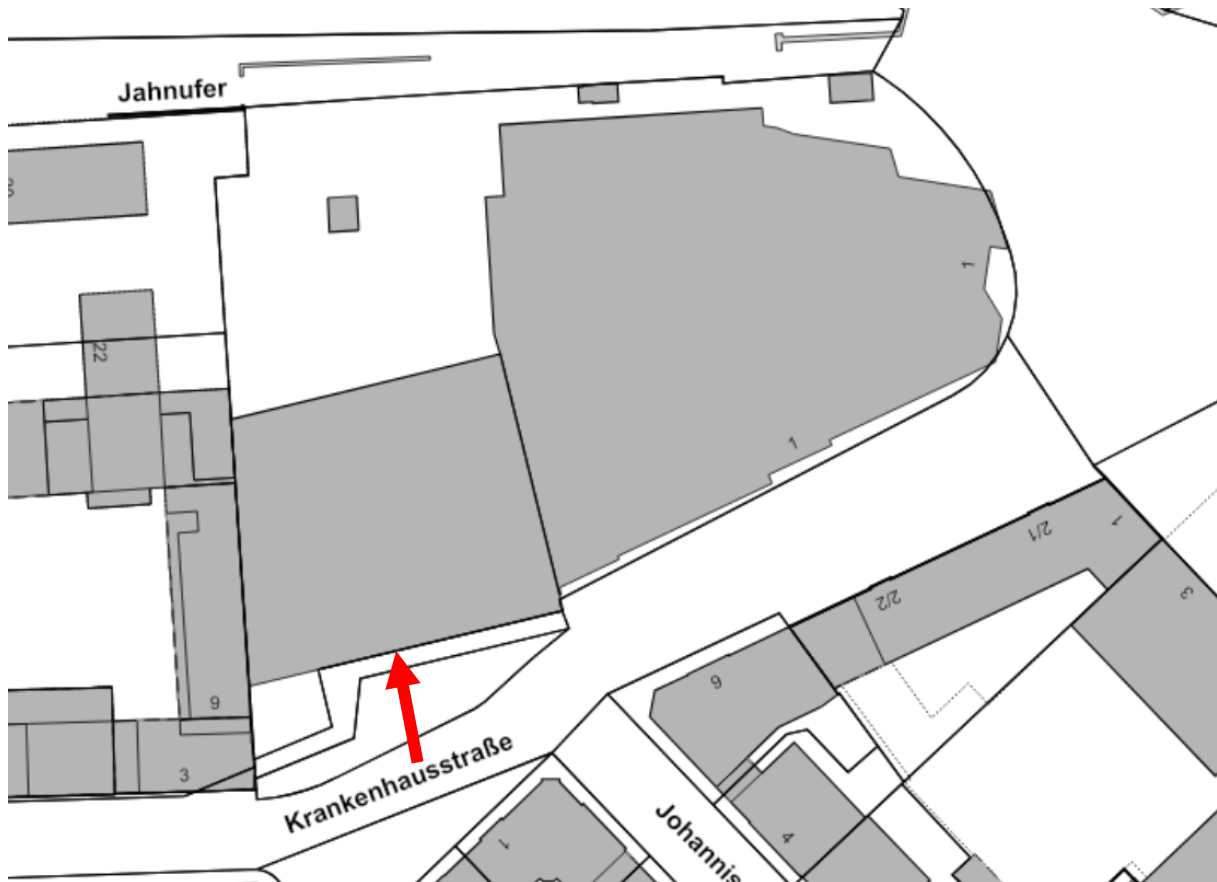


Abstellräume Wohnungen

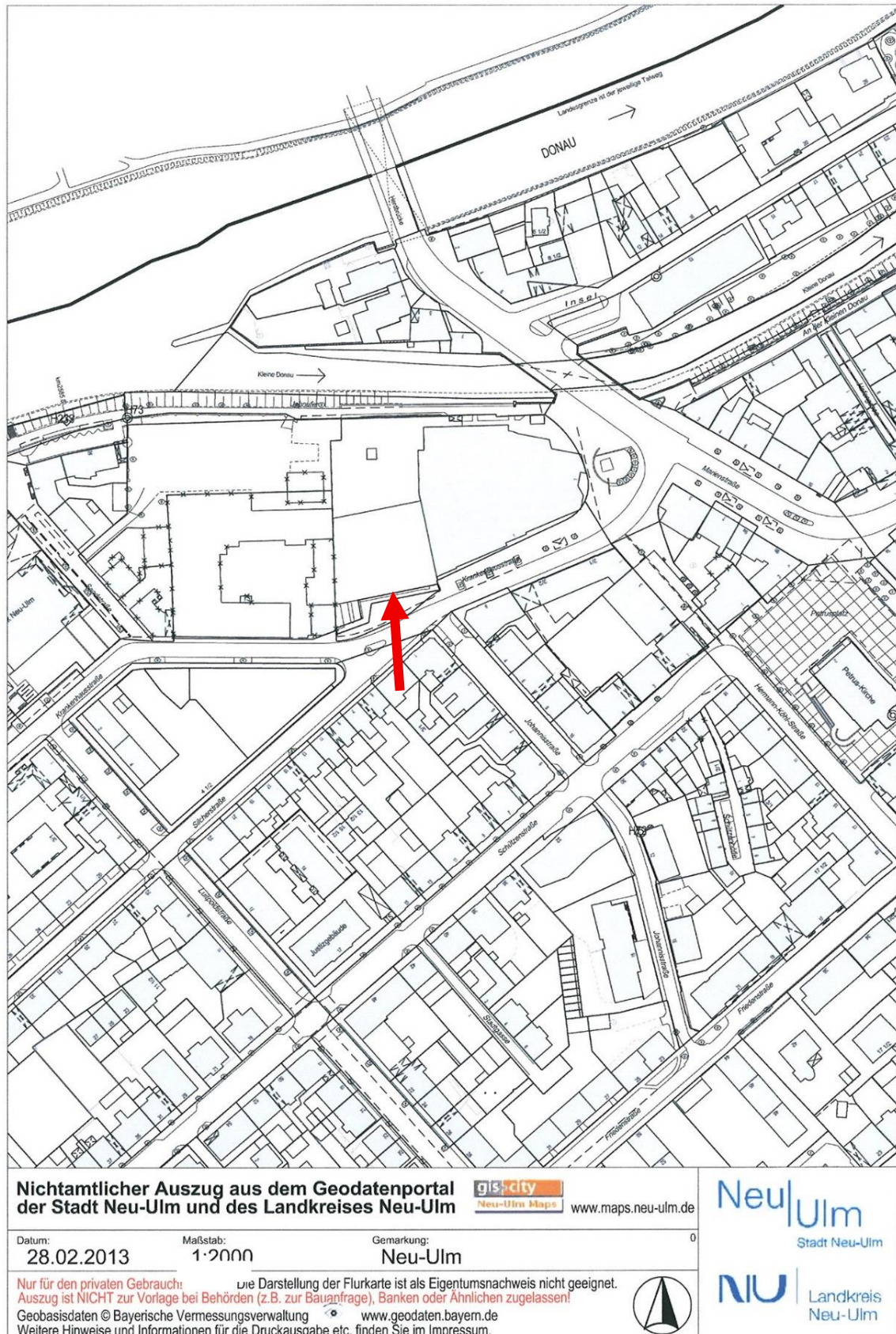


Fahrradabstellräume im UG

FLURSTÜCKGRENZEN GEOPORTAL NEU-ULM



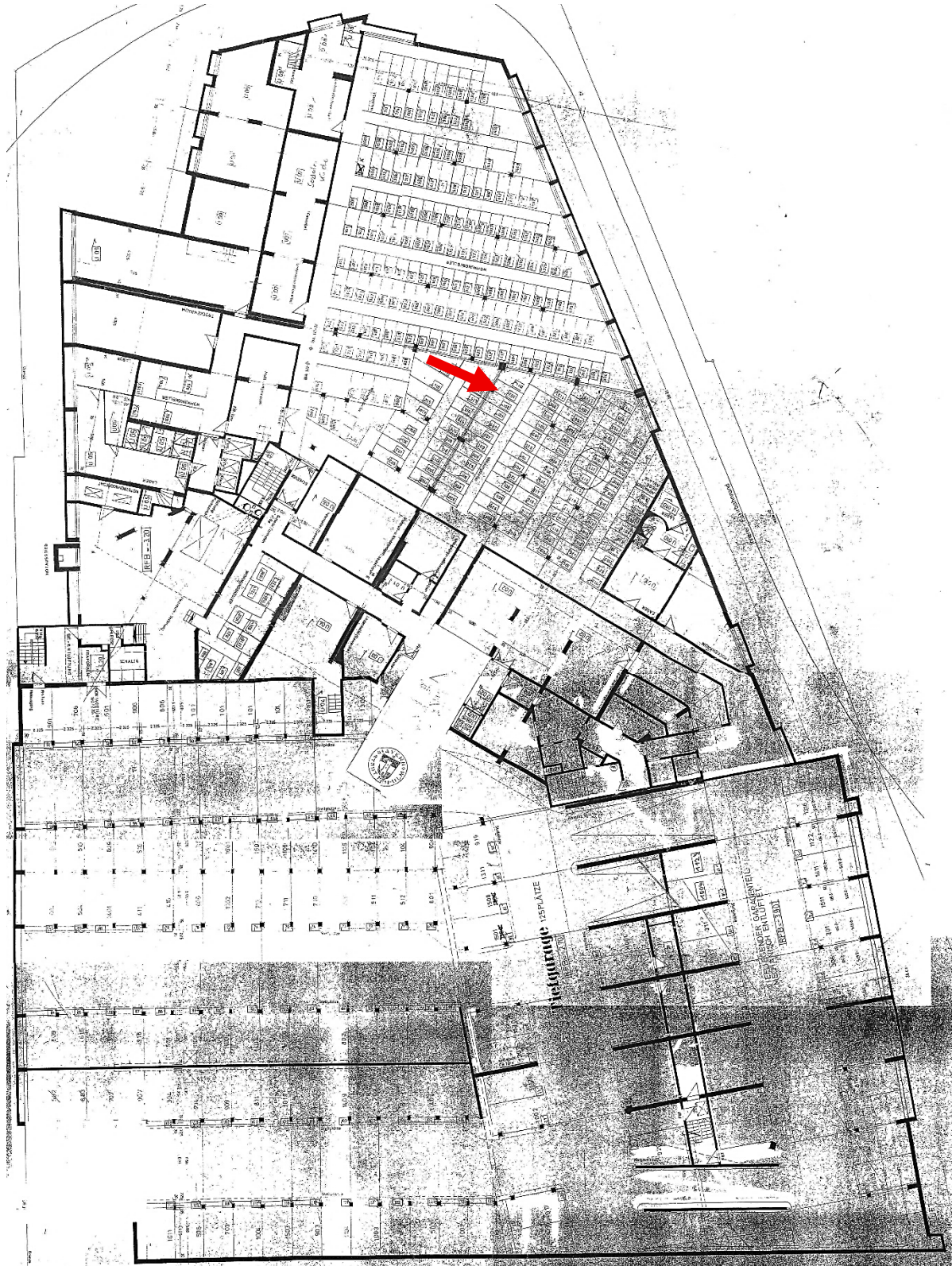
LAGEPLAN



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT

ABSTELLRAUM NR. 315

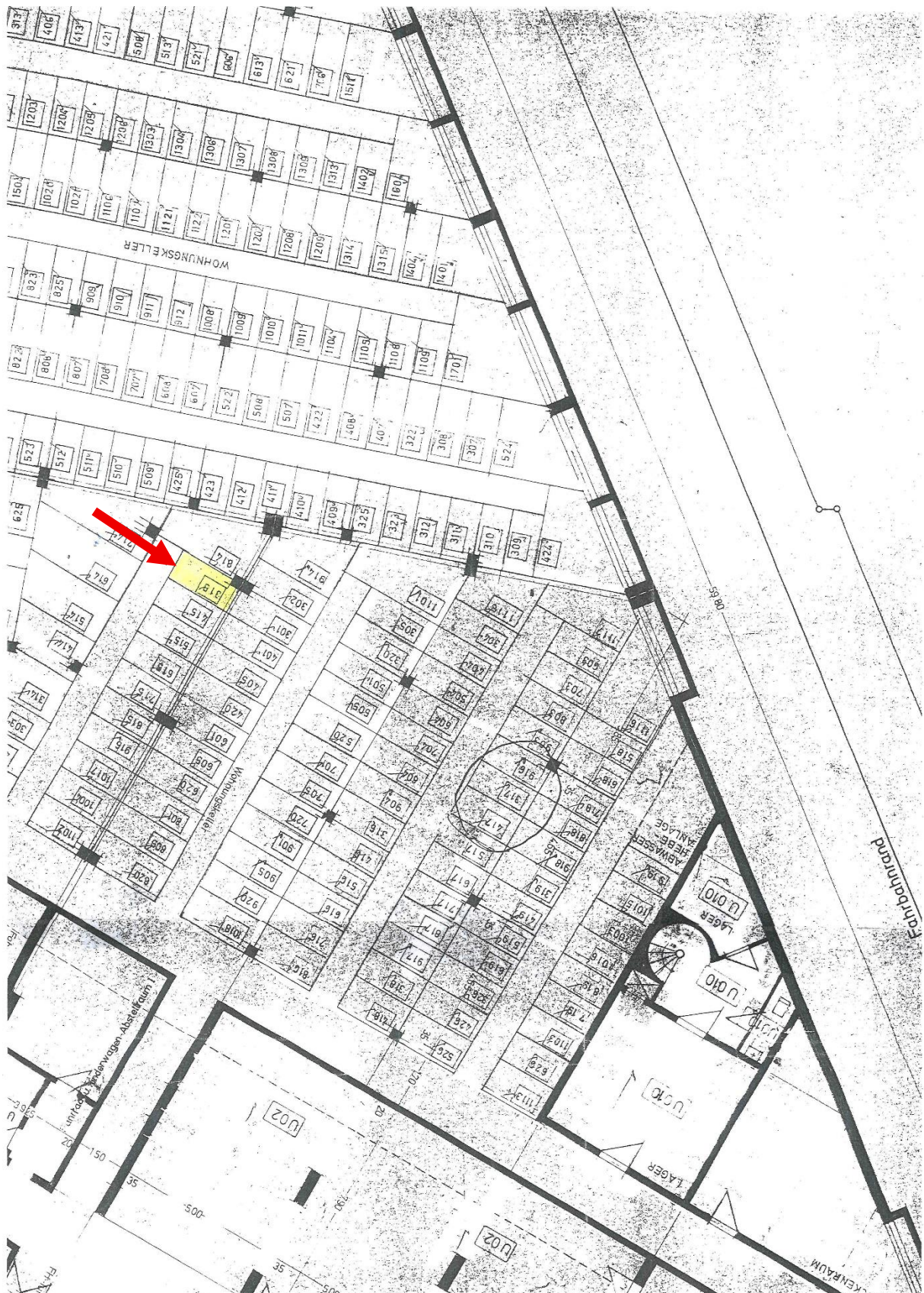


UNTERGESCHOSS RETTUNGSPLAN



UNTERGESCHOSS TEILAUSSCHNITT

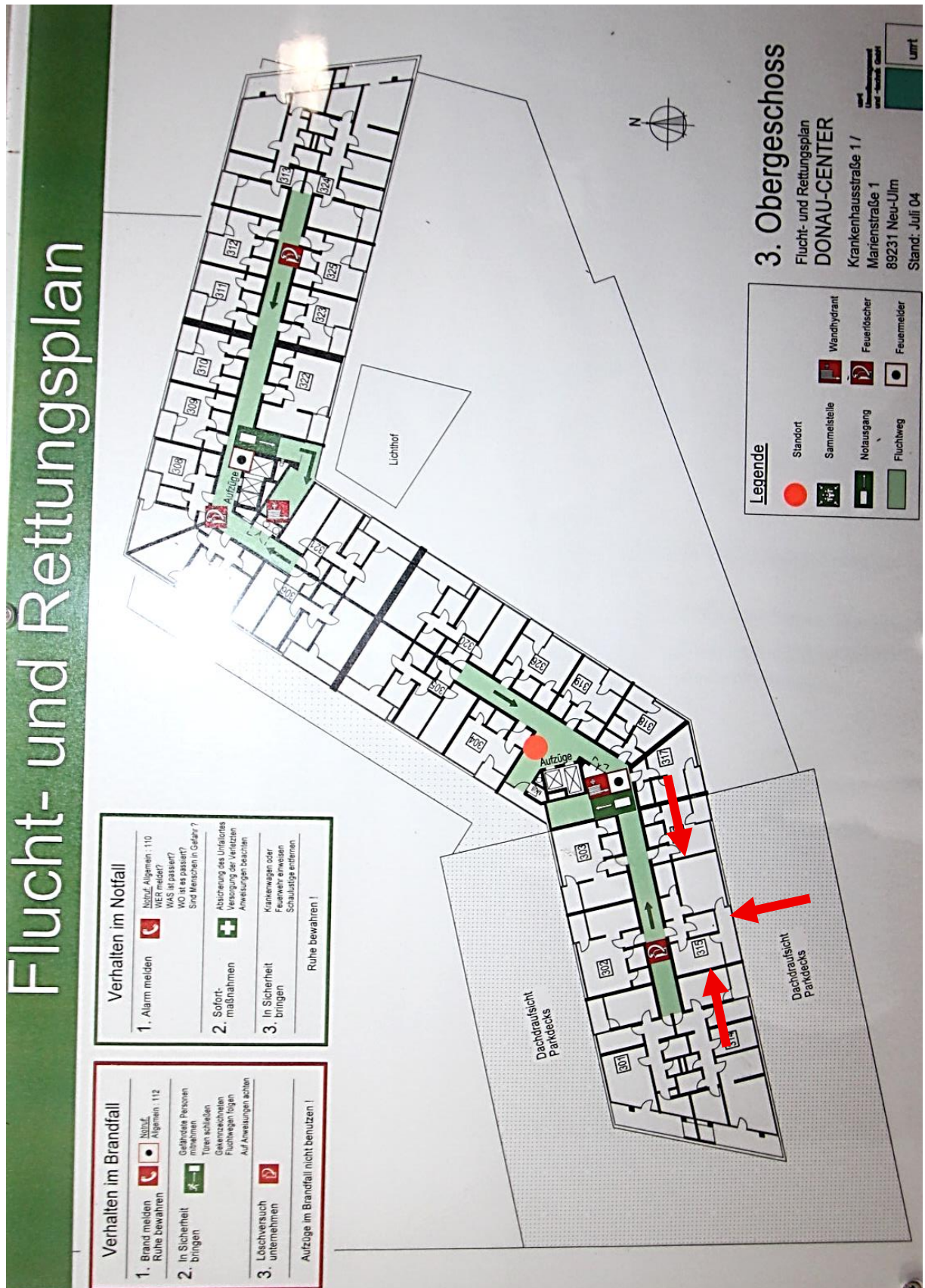
ABSTELLRAUM NR. 315



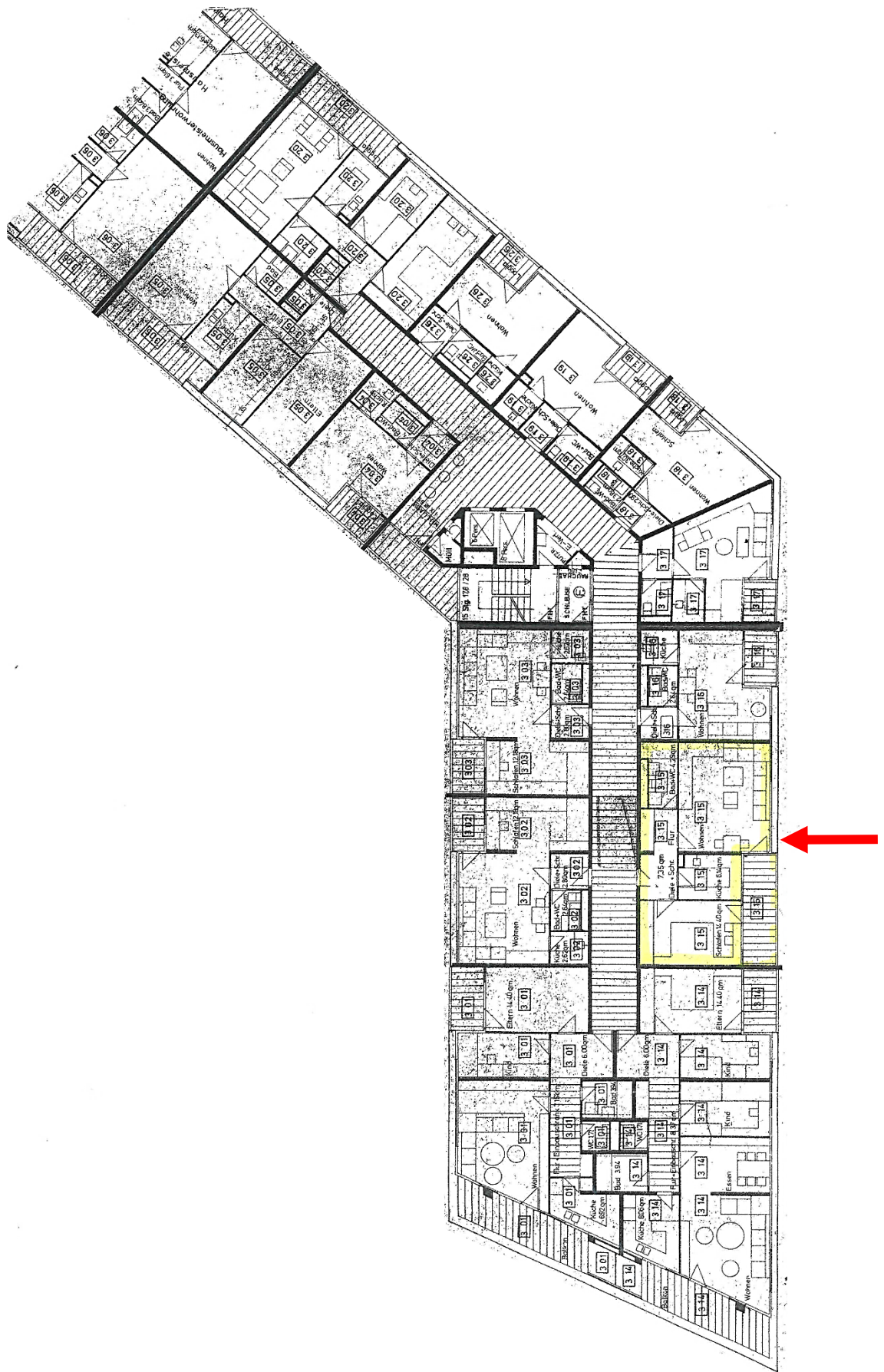
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT



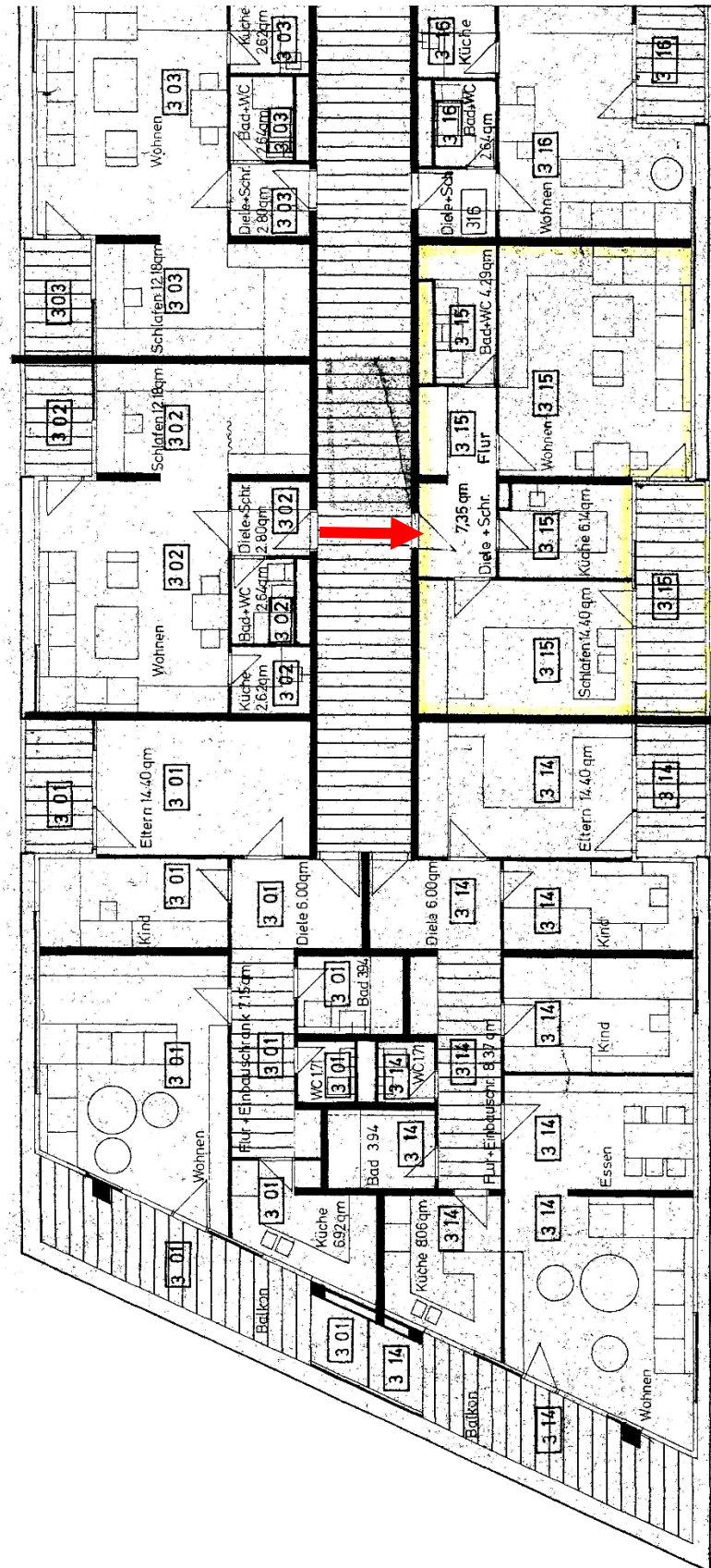
RETTUNGSPLAN 3. OBERGESCHOSS WOHNUNG ATP NR. 315



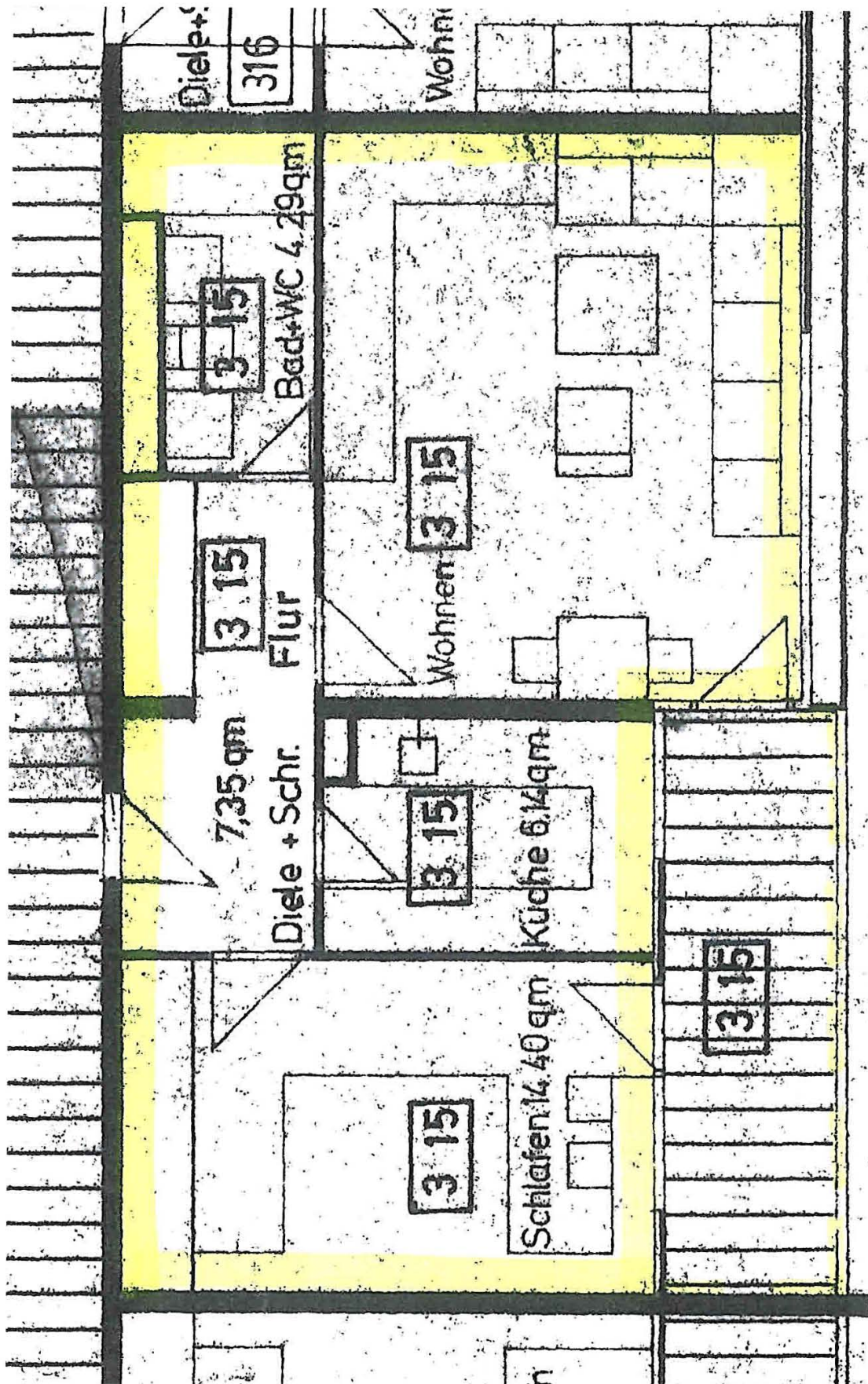
3. OBERGESCHOSS TEILÜBERSICHT



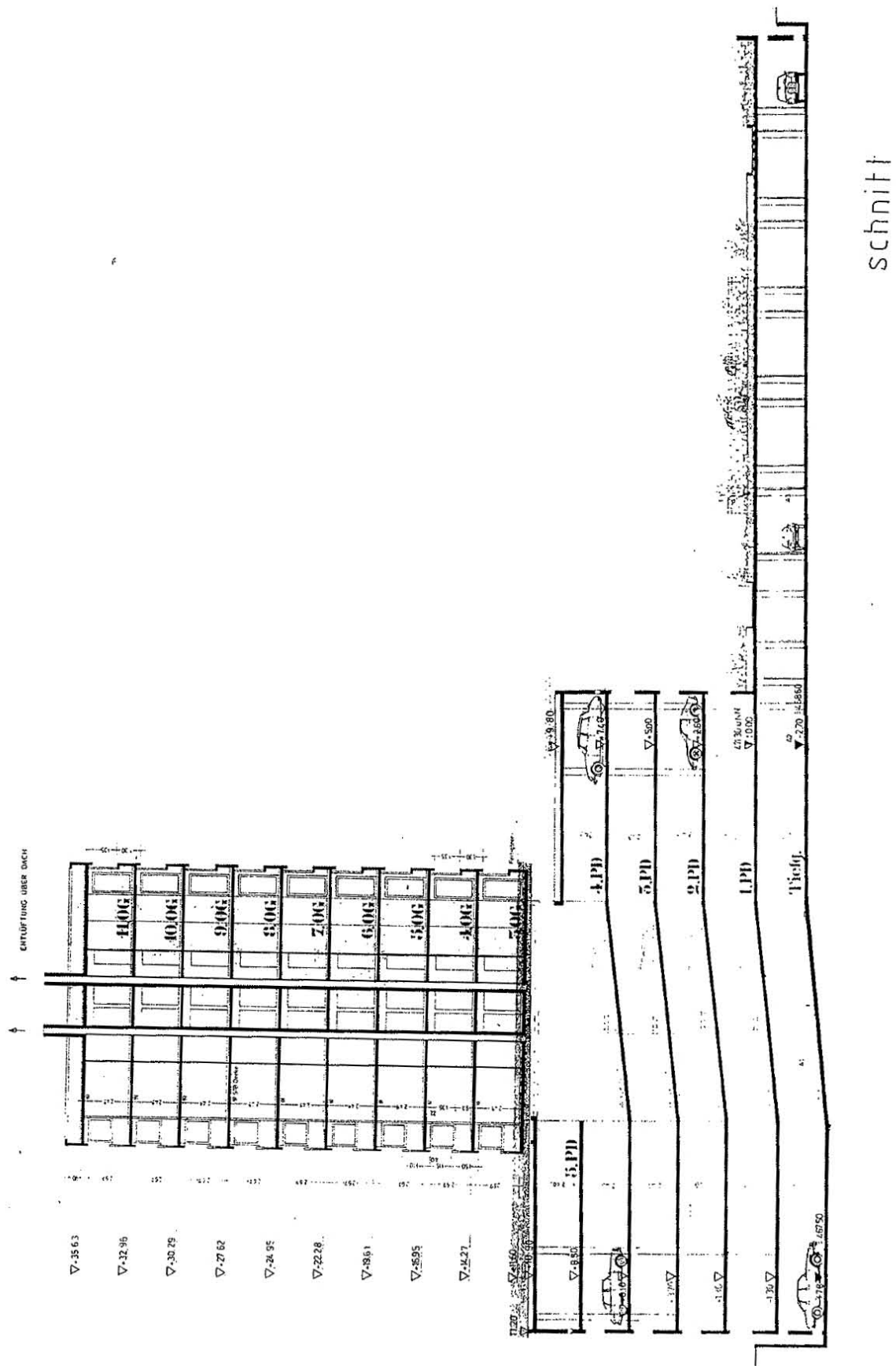
3. OBERGESCHOSS WOHNUNG ATP NR. 315



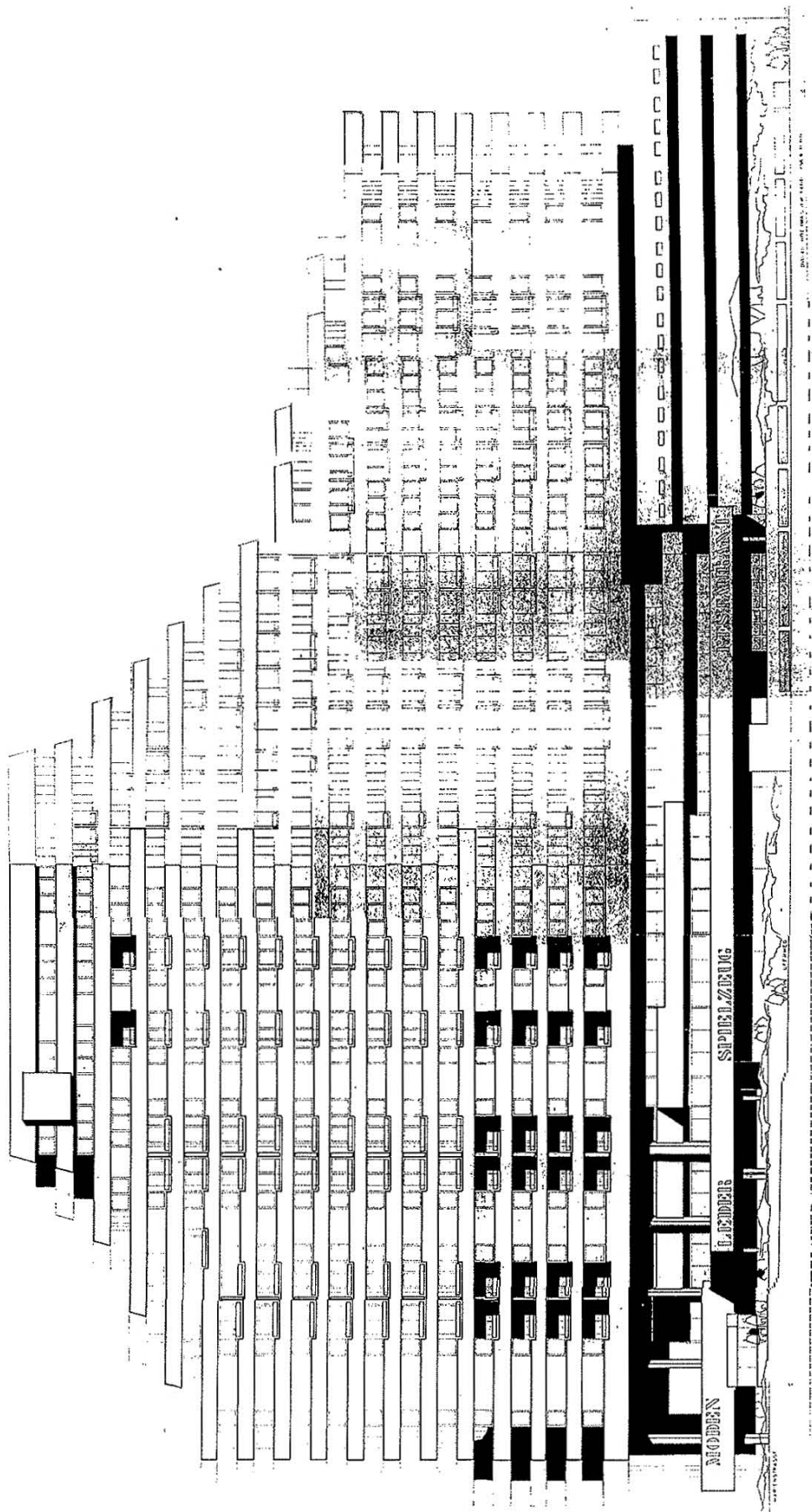
3. OBERGESCHOSS WOHNUNG ATP NR. 315



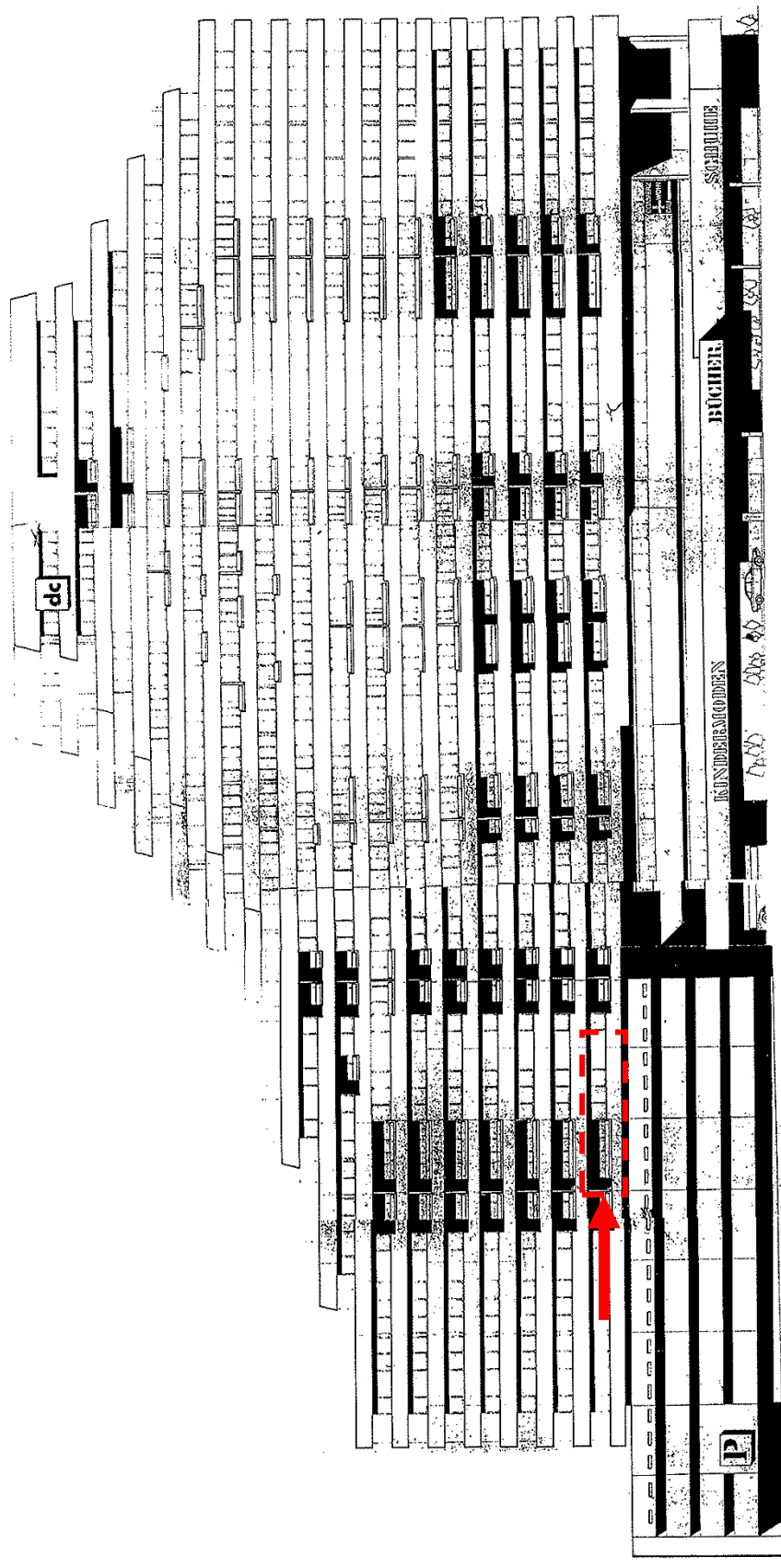
SCHNITT



ANSICHT NORDEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

