Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)
Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)
Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 68
im 1. Obergeschoss
in 89231 Neu-Ulm,
Ludwigstraße 44,
Flst. Nr. 230/27 u.a.**



1. Überblick

Auftraggeberin:	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung PF 2340, 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	**2 K 79/24**
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren [redacted] (betreibende Gläubigerin) Prozessbevollmächtigte: [redacted] (Schuldner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 14.01.2025 durch das Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.10.2025 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	15.10.2025, 17^{15} Uhr Innenbesichtigung war nicht möglich.
Auftragsnummer:	01 25 0012
Auftrag abgeschlossen:	05.12.2025
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1. Überblick 1
2. Inhaltsangabe 2
3. Vorbemerkungen 3
3.1 Zusammenfassung 3
3.2 Allgemeines 4
3.3 Bewertungsgrundlagen 5
4. Grundstück 7
4.1 Allgemeine Angaben 7
4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung 7
4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks 9
4.4 Erschließung 14
4.5 Nachbarbebauung 14
4.6 Stellplätze 14
5. Gebäude- und Baubeschreibung 15
5.1 Gebäudebeschreibung 15
5.2 Baubeschreibung und Konstruktion 15
5.3 Bauschäden und -mängel 17
5.4 Energieausweis 17
5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes 17
6. Gesamtbeurteilung 18
6.1 Lagebeurteilung 18
6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften 18
6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung 18
6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit 18
6.5 Drittverwendungsfähigkeit 18
7. Wertermittlung 19
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 19
7.2 Vergleichswertverfahren 19
8. Verkehrswert / Marktwert 22
9. Schlussbemerkung 23
10. Anlagen 23

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad mit WC und Küche mit einer Wohnfläche von ca. 53 m². Ein Kellerabstellraum sowie ein Speicherraum gehören ebenfalls zur Wohnung.
Das Gebäude mit der Hausnummer 44 umfasst acht Wohneinheiten. Das Gebäude gehört zu einer größeren Wohnanlage mit den Hausnummern 22-30 und 38-46. Zur Wohnung gehören 14/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken Flst. Nr. 230/21, /22, /23, /24, /25, /26, /27, /28, /29 und /30.
Das Gebäude wurde ca. 1954 errichtet.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtzentrum von Neu-Ulm, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die Lage ist gut.
Beurteilung der Wohnung:	Wohnung mit vermutlich einfacher Ausstattung und südlicher Ausrichtung.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit gut.
Vermietbarkeit:	Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert Wohnungseigentum:	172.000 €
Zubehör:	Kein werthaltiges Zubehör bekannt.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,
a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum),
Antwort: Es handelt sich um Wohnungs- und Teilungseigentum.
c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: [redacted] Das Hausgeld beträgt ab 01.01.2024 monatlich gemäß dem Wirtschaftsplan 186,50 €, hiervon 46,67 € als Erhaltungsrücklage. Eine Verwalterbestellung liegt nicht vor.
d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort: Die Wohnung wird vermutlich eigengenutzt.

e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nein.
g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nein.
h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,
Antwort: Ja, siehe Kapitel 5.4.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin: Amtsgericht Neu-Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümer: [redacted]

Auftragserteilung: Mit Beschluss vom 14.01.2025 eingegangen am 23.01.2025 durch das Amtsgericht Neu-Ulm.

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck: Zwangsversteigerungsverfahren.

Vollmacht: Wurde erteilt mit Beschluss vom 14.01.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 14.01.2025

Von der Gläubigern übergebene Unterlagen:

- Grundriss 1. OG, KG und Bühne
- Grundrisse der Wohnungstypen mit Wohnflächenberechnung
- Lageplan
- Energieausweis
- Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2022, 2023, 2024
- Jahresabrechnungen von 2023
- Teilungserklärung inkl. Nachtrag und Änderung
- Wirtschaftsplan für 2024.

Von dem Schuldner übergebene Unterlagen:

- Keine.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuchauszug vom 28.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

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

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

14/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Ludwigstraße 22-46, 89231 Neu-Ulm, Flst. Nr. Flst. Nr. 230/21, 230/22, 230/23, 230/24, 230/25, 230/26, 230/27, 230/28, 230/29, 230/30, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 68 im 1. Obergeschoss in Gebäude 44.

Wertermittlungsstichtag:

15.10.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

15.10.2025, 17^{15} Uhr
Anwesend waren:
Alexander Kübel, Sachverständiger.
Umfang:
Außenbesichtigung.
Auf Grund der Außenbesichtigung basiert das Gutachten auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen. Entsprechend sind die abgeleiteten Werte mit Unsicherheiten behaftet.
Der Zugang zu den Gemeinschaftsflächen des Nachbargebäudes war möglich. Es wird nachfolgend derselbe Ausbaustand im Gebäude Nr. 44 unterstellt.

Berechnungen:

Die Mietfläche wird aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen (siehe Anlage 2, Seite 25). Sie wurde anhand des Teilungsplans auf Plausibilität geprüft.
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm zum 01.01.2024.
Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 28.01.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV 2021, ImmoWertA,
Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Literatur wie Kleiber (digital): Verkehrswertermittlung von Grundstücken u.a.,
Grundstücksmarktbericht Ulm.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Sondereigentums:	Ludwigstraße 44 89231 Neu-Ulm.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Neu-Ulm Wohnungsgrundbuch von Neu-Ulm Band 351, Blatt 11940.
Eigentümer:	[redacted]
Grundstücksgröße:	Flst. Nr. 230/21 374 m² Flst. Nr. 230/22 453 m² Flst. Nr. 230/23 461 m² Flst. Nr. 230/24 451 m² Flst. Nr. 230/25 866 m² Flst. Nr. 230/26 439 m² Flst. Nr. 230/27 228 m² Flst. Nr. 230/28 233 m² Flst. Nr. 230/29 230 m² Flst. Nr. 230/30 254 m² Gesamtfläche 3.989 m² davon 14/1.000 Miteigentumsanteile.
Besonderheiten:	In Abt. II ist eingetragen: 1) - 6) verschiedene Gehrechte. 7) - 12) gelöscht. 13) Sanierung wird durchgeführt, eingetragen am 15.07.2022. 14) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 12.12.2024. Siehe hierzu 4.3.5.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Hochschulstadt Neu-Ulm hat im Jahr 2024 mit ihren 12 Eingemeindungen ca. 66.100 Einwohner. Die Tendenz ist stark steigend. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert ein Wachstum von 8,2 % bis zum Jahr 2037.
Neu-Ulm liegt an der westlichen Staatsgrenze von Bayern zu Baden-Württemberg an der Donau, in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Ulm, mit der sie ein gemeinsames Oberzentrum bildet. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt.
Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und -tagesstätten, Schulen aller Art sowie eine Hochschule. Landratsamt, Finanzamt, Sozial- und Amtsgericht befinden sich ebenfalls in der Stadt.

Die medizinische Versorgung kann, insbesondere durch die Nähe zur Uniklinik in Ulm und dem ortsansässigen Kreiskrankenhaus als sehr gut bezeichnet werden.
Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholung und kulturelle Veranstaltungen sind in Neu-Ulm und Ulm großzügig gegeben.
Einkaufsmöglichkeiten sind in Neu-Ulm und Ulm einem Oberzentrum entsprechend zahlreich vorhanden.

4.2.2 Verkehrsanbindung

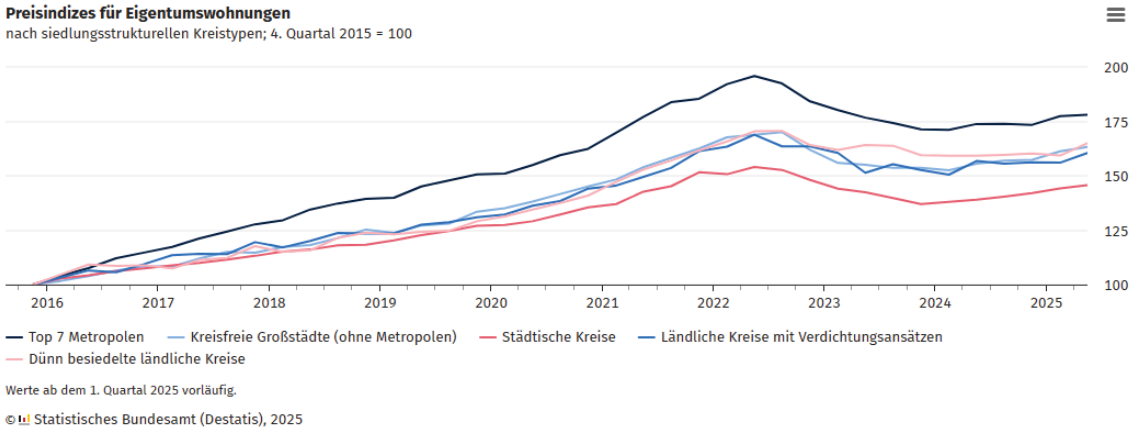
Neu-Ulm liegt direkt an der Bundesstraße B 10, Ulm-Augsburg. Über diese ist in ca. fünf Kilometer Entfernung die Bundesautobahn A 7, Kempten-Würzburg, zu erreichen. Von dort liegt nach weiteren fünf Kilometern nördlich das „Elchinger Kreuz“ mit Anschluss an die A 8, Stuttgart-München.
Neu-Ulm hat einen Bahnhof an der Hauptstrecke München-Stuttgart. Dieser liegt unmittelbar benachbart vom Bewertungsobjekt. Am Hauptbahnhof der benachbarten Stadt Ulm – er liegt ca. drei Kilometer entfernt – befindet sich eine ICE-Haltestelle.
Durch das gemeinsam mit der Stadt Ulm betriebene Stadtbusliniennetz sind die Städte untereinander, aber auch die Stadtteile gut miteinander verbunden.
Flughäfen befinden sich in Memmingen ca. 60 km, Stuttgart ca. 100 km und München ca. 150 km.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Neu-Ulm sind ca. 29.700 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig (Stichtag: 31.06.2023). Der Großteil davon ist mit ca. 58 % im Dienstleistungsbereich, gefolgt von dem produzierenden Gewerbe mit ca. 31 % tätig. Arbeitsplätze befinden sich in der Wirtschaftsregion Neu-Ulm teilweise in international tätigen Industrieunternehmen, aber auch in mittelständischen- und Kleinunternehmen in Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie bei den Behörden, Krankenhäusern und Schulen. Das Statistische Landesamt gibt zum 30.06.2023 für Neu-Ulm einen positiven Pendlersaldo von 2.683 Personen an. Dieser positive Pendlersaldo zeigt die Bedeutung des Standorts für die ländliche umliegende Region.
Die Arbeitslosenzahl im September 2025 liegt im Agenturbereich Neu-Ulm mit 3,2 % unter dem guten Durchschnitt Bayerns (4,2 %) und Deutschlands (6,3 %).
In der Prognos Studie wird der Landkreis Neu-Ulm mit „hohen Chancen“ bei „mittlerer Dynamik“ und „hohen Stärken“ beschrieben. Im Ranking 2025 belegt Neu-Ulm Platz 80 von 400 Landkreisen und Kreisfreien Städten.
In der Region Neu-Ulm liegt die Kaufkraftkennziffer mit 105,7 Punkten über dem Durchschnitt des Bundes = 100 Punkte. Mit einer Zentralitätskennziffer von 132 gilt Neu-Ulm als wichtiger Einzelhandelsstandort.
Die hohe Industriedichte mit diversifizierter Branchenstruktur und zahlreichen mittelständischen Unternehmen bieten gute Voraussetzungen am Standort.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Neu-Ulm entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage war groß.
Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.
Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt – ähnlich wie andere Immobilienpreisindizes – einen Einbruch der Immobilienpreise zwischen 2022 und 2024 mit leichten Erholungstendenzen seit Mitte 2024.



4.2.5 Zusammenfassung

Die Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik sowie das städtebauliche Entwicklungspotenzial zeigen eine, durch den Freistaat Bayern stark geförderte, zukunftsorientierte Ortspolitik, die durch den direkten örtlichen Zusammenhang mit der Großstadt Ulm stark profitiert.
Die gute Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeitsplatz, von Freizeit, Kultur und Bildung, aber auch die Lage direkt neben der Großstadt Ulm und die gute Wirtschaftskraft sind Zeichen eines aufstrebenden Gemeinwesens.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Innenstadt von Neu-Ulm. In der Umgebung befinden sich das Neu-Ulmer Rathaus, Kirchen, diverse Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. das Einkaufszentrum Glacis-Galerie, der Bahnhof, Ärzte und Apotheken sowie das Donauufer. Des Weiteren ist die Bushaltestelle „ZUP Neu-Ulm“ ca. zwei Gehminuten entfernt. Diese wird von mehreren Stadt- und Linienbussen bedient.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Die Grundstücke haben je einen rechteckigen Zuschnitt.
Laut Grundbuch haben sie folgende Größen:

Flst. Nr. 230/21	374 m²
Flst. Nr. 230/22	453 m²
Flst. Nr. 230/23	461 m²
Flst. Nr. 230/24	451 m²
Flst. Nr. 230/25	866 m²
Flst. Nr. 230/26	439 m²
Flst. Nr. 230/27	228 m²
Flst. Nr. 230/28	233 m²
Flst. Nr. 230/29	230 m²
Flst. Nr. 230/30	254 m²
Gesamtfläche	3.989 m².

Nach Plausibilisierung mit dem BayernAtlas wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.
Das Grundstück ist eben.
Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.
Der Grundwasserstand ist unbekannt, dürfte aber je nach Pegelstand der Donau hoch anstehen.

Die Wohnung Nr. 68 (orange) befindet sich in dem Gebäude Hausnummer 44 auf dem Flst. Nr. 230/27:



4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 10.05.2013 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 15.02.1980 rechtsgültigen Bebauungsplans „Gebiet zwischen Ludwig-, Bahnhof-, Karl- und Arnulfstraße – 1. Änderung und Erweiterung“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Mischgebiet:	MI
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 3,0
Dachneigung:	max. 30°
Vollgeschosse:	VI.

Genaueres ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

Die Baugenehmigung liegt dem Unterzeichner nicht vor. Nachfolgend werden die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Laut Angabe der Stadtverwaltung und Angaben im BayernAtlas bestehen kein Ensemble- oder Denkmalschutz und keine naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Das Grundstück liegt nicht in einer festgesetzten Hochwassergefahrenfläche HQ_{100}. Allerdings befindet es sich im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.
Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Sanierungsgebiet V „Innenstadt“. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurden ausgeschlossen. Demnach erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, sodass diese Eintragung nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB ist.
Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist beim Landratsamt aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Da auch diese Aussagen nicht verbindlich sind und Kontaminationen im Gebäude im Kataster nicht erfasst werden, können nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Klarheit verschaffen. Ansonsten wird unterstellt, dass weder Grund und Boden noch das Gebäude kontaminiert sind. Falls doch Belastungen vorhanden sein sollten, können diese wertrelevant sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. Hierbei wird insbesondere auf zur Bauzeit häufig verwendete Baustoffe – wie z.B. Asbest in Klebern, Bodenbelägen, Dacheindeckungen, Lüftungs- und Abflussrohren u.a. – verwiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber beim Ausbau – der nur von zertifizierten Firmen durchgeführt werden darf – Sondermüll dar, der gegenüber organischen Baustoffen Mehrkosten verursacht.
Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Nutzung

Die Nutzung der Wohnung ist nicht bekannt. Vermutlich wird sie eigengenutzt.

4.3.5.2 Teilungserklärung

In der Teilungserklärung mit der URNr. B3363 vom 15.10.1985, dem 1. Nachtrag mit der URNr. B323 sowie dem 2. Nachtrag mit der URNr. A749/2012 sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Die zu bewertende Wohnung ist mit 14/1.000 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichneten Wohnung, Ludwigstraße 44, 1. Obergeschoss rechts, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur, 1 Speicherraum Nr. 68 und 1 Kellerraum Nr. 68, beschrieben.
- Gegenstand des Sondereigentums sind in Ergänzung zu § 5 WEG insbesondere
  a) die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an,
  b) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Elektrozähler,
  c) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
  d) die mit der Fernsehantenne zusammenhängenden Leitungsführungen von der Abzweigung ab Hauptstrang.
- Jeder Sondereigentümer darf sein Sondereigentum nach Belieben nutzen.
- Die Sondereigentümer sind verpflichtet, alle Unkosten aufzubringen, die für das Gesamtobjekt anfallen.
- Die Stellplätze sind mit Sondernutzungsrechten an Wohnungseigentümer vergeben. Die restlichen Stellplätze werden über die Wohnungseigentümergemeinschaft vermietet.

Genaueres ist der Teilungserklärung sowie den Nachträgen zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

In der Eigentümerversammlungen vom 21.04.2022, 23.11.2023 und 11.09.2024 wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Erneuerung von 22 Wohnungstüren. Die Kosten werden über die Erhaltungsrücklage abgerechnet.
- Erneuerung der Energieversorgung und Erstellung eines Sanierungsfahrplans gemäß der gesetzlichen Vorgaben. Hierfür wurde eine Firma beauftragt. Die Kosten werden über die Erhaltungsrücklage abgerechnet.
- Die Elektroverteilung entspricht nicht den aktuellen Vorschriften. Für eine Bestandsaufnahme und für die anschließende Planung wird eine Firma beauftragt. Die Kosten gehen zu Lasten der laufenden Instandhaltung.
- Zur Durchführung der zukünftigen Maßnahmen wird eine Sonderumlage in Höhe von 100.000 € beschlossen. Diese ist zum 15.01.2025 fällig und wird der Erhaltungsrücklage zugeführt.

Weiteres ist den Protokollen zu entnehmen.

4.3.5.4 Jahresabrechnung

Aus der Jahresabrechnung 2023 geht folgendes hervor:

	2023
Umlagefähige Kosten	1.040,17 €
€/m²/Monat	1,64 €/m²
Nicht umlagefähige Kosten	366,86 €
€/m²/Monat	0,58 €/m²
Summe der Kosten	1.407,03 €

Die Wärmeabrechnung erfolgt offensichtlich direkt über den Eigentümer und ist in o.g. Kosten nicht enthalten.

Die Erhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2023 2.166,16 € für die Wohnung und 154.725,58 € für die Gesamtwohnanlage.

Weitere Jahresabrechnungen wurden nicht vorgelegt.

4.3.5.5 Wirtschaftsplan

Ein Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 wurde vorgelegt und zeigt folgende Kostenplanung:

	2024
Umlagefähige Kosten	1.302,95 €
€/m²/Monat	2,05 €/m²
Nicht umlagefähige Kosten	374,95 €
€/m²/Monat	0,59 €/m²
Summe der Kosten	1.677,90 €

	2024
Hausgeld	2.237,90 €
€/Monat	186,49 €
davon für umlagefähige Kosten	1.302,95 €
€/Monat	108,58 €
davon für nicht umlagefähige Kosten	374,95 €
€/Monat	31,25 €
davon für Erhaltungsrücklage	560,00 €
€/Monat	46,67 €

4.3.5.6 Grundbuchstand

In Abteilung II sind die folgenden Lasten und Beschränkungen eingetragen:

1) - 6) Gehrecht an Flst. Nr. 230/21 sowie Flst. Nr. 230/30 für den jeweiligen Erbbauberechtigten.
7) - 12) Gelöscht.
13) Sanierung wird durchgeführt (Stadt Neu-Ulm, AZ: 610-72 SAN/SG V Fest); eingetragen am 15.07.2022.

14) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 79/24); eingetragen am 12.12.2024.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Innenhof und ist somit von den Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen der stark frequentieren Ludwigstraße teils geschützt. Unmittelbar südöstlich befindet sich derzeit eine große Baustelle von der vorübergehend mit Lärm- und Staubbelästigungen auszugehen ist.
Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über einen Fußweg von der Ludwigstraße aus erschlossen. Pkw erreichen das Grundstück über eine nördliche Zufahrt von der Kasernstraße aus.
Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserversorgung unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.
Somit kann das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei angesehen werden.
Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Strom, Wasser, Gas, Abwasser und Telekommunikation angeschlossen.
Es gelten die Satzungen der Stadt Neu-Ulm.

4.5 Nachbarbebauung

Mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich einige Stellplätze. Zur Wohnung gehört kein Nutzungsrecht an einem Stellplatz. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Ulm.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung

Beim dem Mehrfamilienhaus handelt sich um ein unterkellertes Wohnhaus mit acht Wohnungen, welches Bestandteil eines größeren Wohnkomplexes ist. Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ist in Massivbauweise mit vier Stockwerken und Satteldach erstellt. Im Keller und im Dachgeschoss befinden sich Abstellräume für die Wohnungen.

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad mit WC und Küche (siehe Anlage 6, Seite 29). Zu der Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 68 sowie der Speicherraum Nr. 68. Dies entspricht 14/1.000 Miteigentumsanteile an den Grundstücken.

5.1.2 Baujahr

Der Energieausweis verweist auf das Baujahr 1954. Diese Angabe wird durch die Gebäudetypologie sowie einer vorgelegten Flächenberechnung aus dem Bauantrag vom 19.05.1953 plausibilisiert.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

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

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.
Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
Der Zugang zu den Gemeinschaftsflächen des Nachbargebäudes war möglich. Es wird nachfolgend derselbe Ausbaustand unterstellt.

5.2.2 Rohbau

Boden, Decken, Wände und Treppen sind mit massiven Baustoffen erstellt. Die Fassaden sind mit einem Wärmeverbundsystem verkleidet und verputzt. Das Dach ist als Holzkonstruktion ausgeführt. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau Gemeinschaftsflächen

Treppenhaus:	zweiläufige Podesttreppen mit Betonwerksteinblockstufen und Stahlgeländer als Absturzsicherung. Der Boden ist mit Betonwerksteinfliesen belegt, die Wände sind mit Glattputz verputzt und mit einer wasserabweisenden Farbe gestrichen und die Decken sind verputzt und gestrichen.
Haustüre:	In das Gebäude führt eine Aluminiumrahmentüre mit Drahtfadenverbundglas und zwei feststehenden Seitenteilen.
Kellergeschoss:	Betonwerksteinfliesen, teils Estrichboden, Wände und Decken verputzt und gestrichen. In die Räume führen lackierte Holztüren bzw. Holzlattentüren. Die Decke in dem zur Wohnung gehörenden Kellerabteil ist mit Styroporplatten verkleidet und ein Kunststofffenster dient zur Belichtung.
Dachgeschoss:	Im Dachgeschoss befinden sich Kellerersatzräume. Diese sind über Holzlattenwände voneinander abgetrennt. Zur Belichtung sind teils schrägliegende Holzdachflächenfenster eingebaut.
Sanitärinstallation:	Der Wasseranschluss wird vermutlich im KG ins Haus geführt.
Elektroinstallation:	Der Stromanschluss kommt im KG ins Haus. Hier befinden sich auch die Panzersicherungen. Auf jeder Etage befindet sich ein Zählerkasten mit Unterverteilung für die Wohnungen und einem elektronischen Zähler im Bereich des Treppenhauses. Die Elektroinstallation ist an die Anforderungen der VDE angepasst werden.

Außenanlagen: Die Briefkastenanlage ist an der Fassade angebracht. Der Hauszugang ist mit Betonpflastersteinen belegt. Zwischen den Gebäuden befinden sich gepflasterte Parkplätze.

5.2.4 Ausbau Wohnungseigentum

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Fensterbank: Außen: Bleche.

Verschattung: Rollläden.

Genaueres ist nicht bekannt.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten Mängel und Schäden im Gebäude nicht festgestellt werden. Von außen wurden keine Mängel und Schäden festgestellt.
Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.
Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energiebedarfsausweis vom 06.03.2019 vorgelegt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 197 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 224 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F gemäß der EnEV vom 18.11.2013. Als Modernisierungsmaßnahmen werden die Belegung der obersten Geschossdecke mit einer begehbaren Dämmung, ein Fensteraustausch alter Fenster, eine unterseitige Anbringung von Dämmplatten an der Kellerdecke sowie ein Austausch der alten Heizgeräte empfohlen. Energetische Sanierungen erscheinen nach vorheriger Energieberatung aus Sicht des Unterzeichners sinnvoll.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden instandgehaltenen, teilweise modernisierten und überwiegend gepflegten Zustand. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt.
Der Grundriss der Wohnung ist funktional.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage in der strukturstarken Region ist gut. Die Mikrolage in der Nähe des Stadtzentrums und unmittelbar am Bahnhof und zur Nahversorgung ist gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Erschließung sowie Ausnutzung und Ebenheit sind gut.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem bauzeitlichen, teils modernisierten Zustand. Die Ausstattung der Wohnung ist vermutlich einfach bis mittel.
Die Raumaufteilung der Wohnung ist zweckmäßig und eignet sich für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Ausrichtung einiger Wohnräume Richtung Südosten ist gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.
Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches.
Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund der Gebäudetypologie und der Marktnachfrage ist weiterhin von Wohnnutzung auszugehen. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

7.2 Vergleichswertverfahren

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

7.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Folgende Vergleichsobjekte für die Wohnung wurden beim Gutachterausschuss abgefragt:

- Eigentumsart: Wohnungseigentum
- Lage: Wohnanlage Ludwigstraße 22-46, 89231 Neu-Ulm
- Größe: 35 m² bis 60 m²
- Zeitraum: 08/2022 - Stichtag.

In der Kaufpreissammlung sind teils keine Wohnflächen angegeben. Diese wurden anhand der Miteigentumsanteile sowie der Wohnung Nr. aus der Teilungserklärung entnommen. Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Zimmer	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis
1	01.03.2024	1954	2	38,57 m²	3.396,42 €/m²	131.000,00 €
2	17.01.2025	1954	2	38,57 m²	3.842,36 €/m²	148.200,00 €
3	16.03.2022	1954	2	38,57 m²	2.722,32 €/m²	105.000,00 €
4	27.05.2024	1954	3	52,84 m²	2.412,94 €/m²	127.500,00 €
5	15.06.2023	1954	2	38,57 m²	2.994,56 €/m²	115.500,00 €
6	02.06.2022	1954	2	38,57 m²	3.500,13 €/m²	135.000,00 €
7	12.09.2023	1954	2	38,57 m²	3.889,03 €/m²	150.000,00 €
8	09.10.2023	1954	2	38,57 m²	3.889,03 €/m²	150.000,00 €

9	29.09.2023	1954	2	38,57 m²	3.111,23 €/m²	120.000,00 €
10	05.09.2023	1954	4	67,52 m²	2.813,98 €/m²	190.000,00 €
11	18.12.2024	1954	3	52,84 m²	2.876,61 €/m²	152.000,00 €
12	19.09.2025	1954	3	52,84 m²	3.794,47 €/m²	200.500,00 €
Median					**3.253,82 €/m²**	
Mittelwert					**3.270,26 €/m²**	
Standardabweichung					**494,66 €/m²**	
Geringster Kaufpreis					**2.412,94 €/m²**	
Höchster Kaufpreis					**3.889,03 €/m²**	

Die Wohnungen befinden sich alle im gleichen Objekt. Kauffall Nr. 10 hat zusätzlich einen Balkon sowie ein weiteres Zimmer. Der Modernisierungsgrad der einzelnen Wohnungen ist nicht bekannt. Gleichwohl zeigt die geringe Standardabweichung, dass die Wohnungen zu ähnlichen Preisen gehandelt werden. Statistische Abhängigkeiten bekannter Variablen (z.B. Größe, Vertragszeitpunkt, Verfügbarkeit) konnte nicht festgestellt werden.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung einer nahe gelegenen Wohnanlage, die etwas jünger, dafür jedoch nicht modernisiert ist, bestätigt das o.g. Preisniveau.

Der Zustand der zu bewertenden Wohnung ist nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Wert im Bereich des mittleren Vergleichswertes in Höhe von 3.250 €/m² marktgerecht.

Aus all den aufgeführten Tatsachen, Untersuchungen und unter Berücksichtigung der Wohnfläche (siehe Anlage 2, Seite 25) ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Einheit von:

53 m² x 3.250 €/m² = **rd. 172.000 €.**

7.2.2 Durchschnittspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Für Neu-Ulm liegt kein Grundstücksmarktbericht vor.

Im Marktbericht 2025 der Firma Tenschert wurden für Neu-Ulm Stadtmitte folgende Zahlen veröffentlicht:

Wohnfläche	41 bis 80 m²
Kaufpreis pro m²	3.720 €/m²
Preisspanne	1.720 bis 5.870 €/m²
Durchschnittliche Wohnfläche	62 m².

Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Ulm gibt für folgende Werte (Zeitraum 2024) an:

Lage	Fiktives Baujahr	Kauffälle	Durchschnitt (€/m²)	Spanne (€/m²)
Zone A	bis 1969	41	2.930	2.380-3.470
Zone A	1970-1979	55	3.390	2.630-4.150

Die Werte aus den Marktberichten bestätigen den Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung gut.

7.2.3 Angebotspreise

Eine Erhebung aus einer Angebots-Datenbank ergibt für Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 0,5 km um das Bewertungsobjekt mit einer Größe ab 30 m² bis 70 m² und einem Baujahr von 1950 - 1970 (Zeitraum ab 01.01.2022) bei 76 Angebotsfällen folgende Preise:

- Median = 3.517 €/m²
- Arithmetisches Mittel = 3.502 €/m²
- 25 %-Quartil = 2.970 €/m²
- 75 %-Quartil = 3.919 €/m²
- Standardabweichung = 724 €/m².

Derzeit befindet sich eine vergleichbare Wohnung in der Anlage im Angebot. Diese ist teilweise modernisiert. Der nicht endverhandelte Angebotspreis hierfür beträgt 3.566 €/m².

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Gutachtens befinden sich ferner folgende vergleichbare Wohnungen im Angebot:

Zimmer	Baujahr	Größe	Angebotspreis	Verfügbarkeit
2	1970	48 m²	3.875,00 €/m²	leerstehend
3	1955	62 m²	3.518,00 €/m²	leerstehend
1	1970	37 m²	2.856,00 €/m²	vermietet
2	1956	49 m²	3.755,00 €/m²	k.a.
2	1961	52 m²	3.442,00 €/m²	vermietet
1	1970	31 m²	3.389,00 €/m²	vermietet
Mittelwert		46,5 m²	3.472,50 €/m²	

Hierbei handelt es sich um nicht endverhandelte Angebotspreise, sodass auch diese Werte die Preise aus der Kaufpreissammlung bestätigen.

8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer großen Wohnanlage.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 68** in Neu-Ulm, Ludwigstraße 44 zum **Wertermittlungsstichtag 15.10.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

172.000 €
einhundertzweiundsiebzigtausend Euro.

Werthaltiges Zubehör war nicht ersichtlich.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.
Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.
Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 05.12.2025

signiert von:
Alexander Kübel
am: 05.12.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt

Kübel Alexander M.A.
ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 32 Seiten davon 9 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation Seite 24
2. Berechnungen Seite 25
3. Makrolage Seite 26
4. Mikrolage Seite 27
5. Lageplan Seite 28
6. Pläne Seite 29-31
7. Abkürzungsverzeichnis Seite 32

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 68, Ludwigsstraße 44 in Neu-Ulm:



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Hauseingangstüre



Keller im Haus 40



Dachgeschoss Haus 40



Treppenhaus Haus 40

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 68, Ludwigsstraße 44 in Neu-Ulm:

Wohnflächenberechnung

Wohnungstyp C

3 Zimmer/Küche/Bad-WC/Flur

Wohnen		16,75 m²
Schlafen		12,04 m²
Kind		9,40 m²
Küche		6,40 m²
Bad-WC		2,49 m²
Flur		5,76 m²
	ca.	52,84 m²

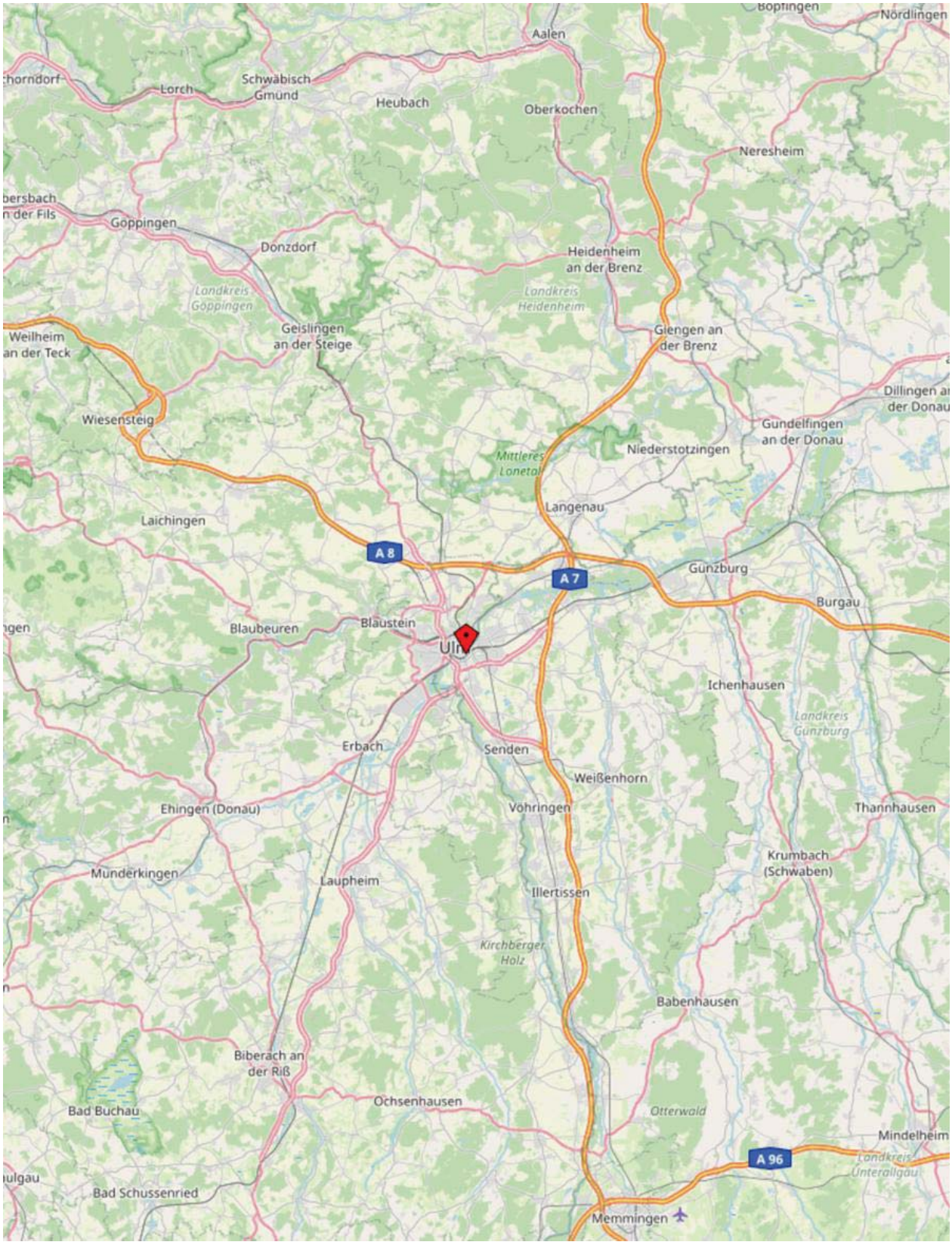
Durch Stockwerkshöhe und Kamin bedingt haben die Wohnungen eine Fläche von 52,84 m² bis 52,97 m².

In der Teilungserklärung

68. 14/1.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichneten Wohnung, Ludwigstr. 44, I. Obergeschoß rechts, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, 1 Speicherraum Nr. 68, 1 Kellerraum Nr. 68.

Anlage 3

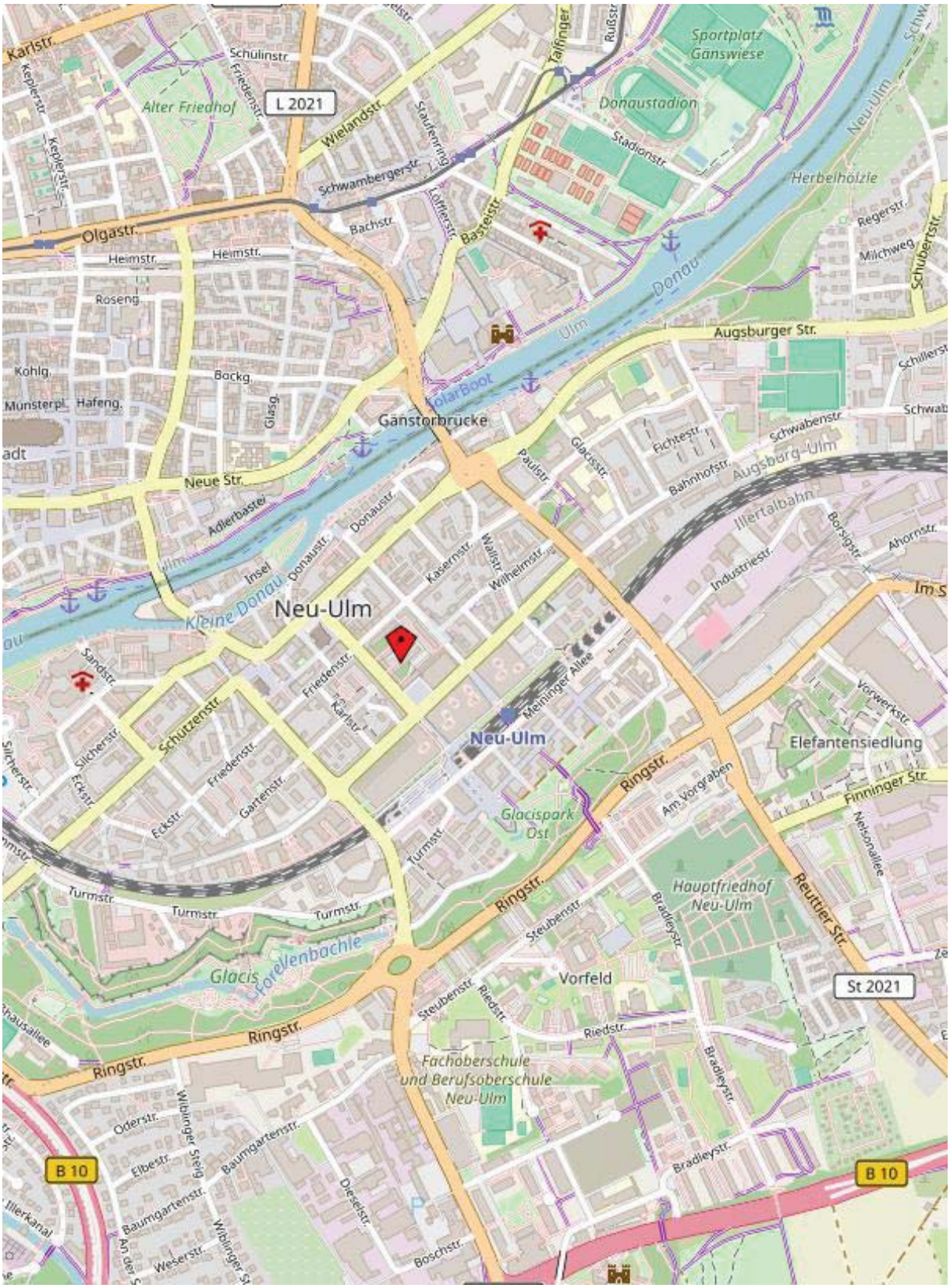
Makrolage:



Quelle: OpenStreetMap

Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: OpenStreetMap

Anlage 5

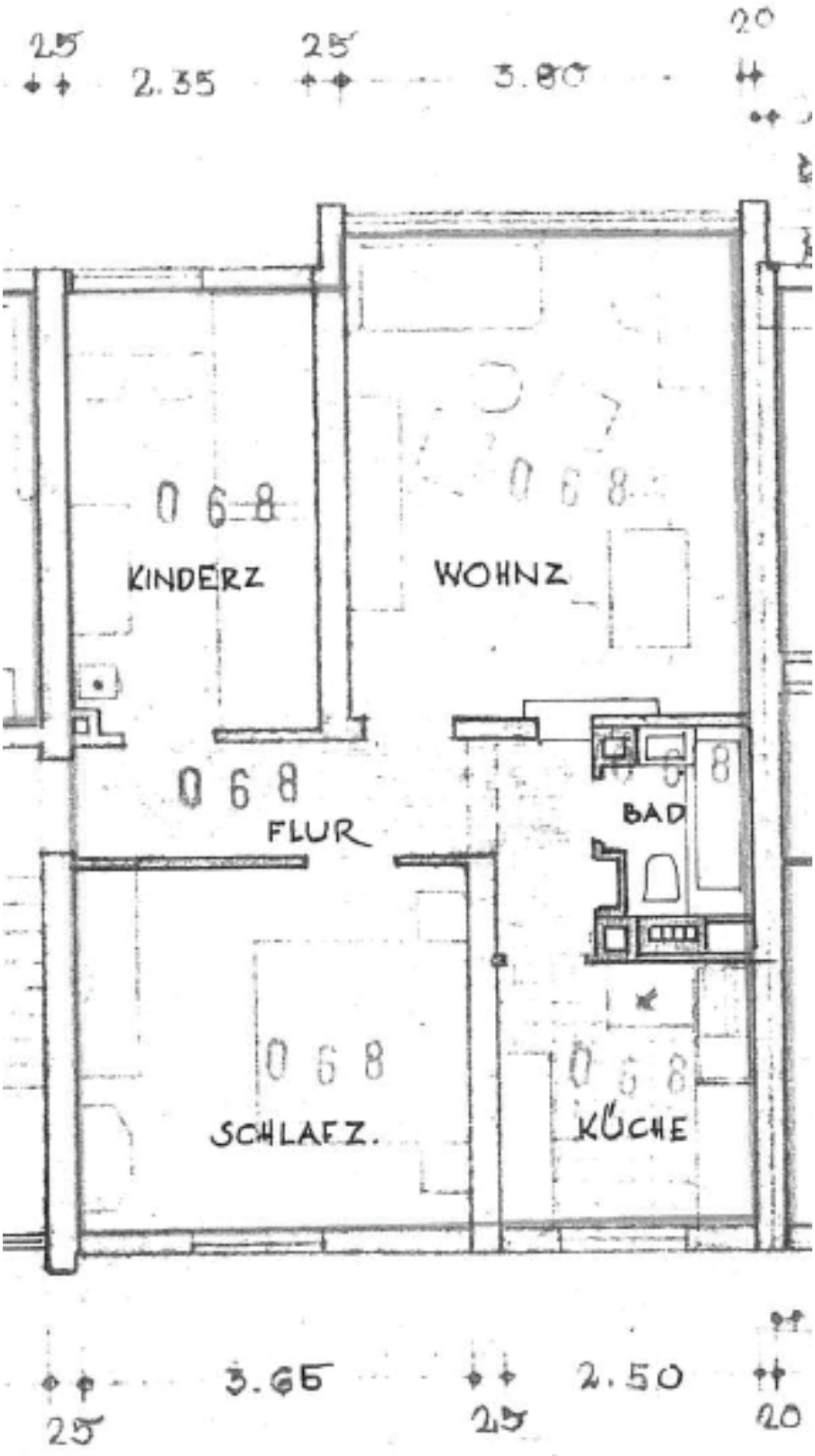
Lageplan (nicht maßstäblich):



Quelle: BayernAtlas

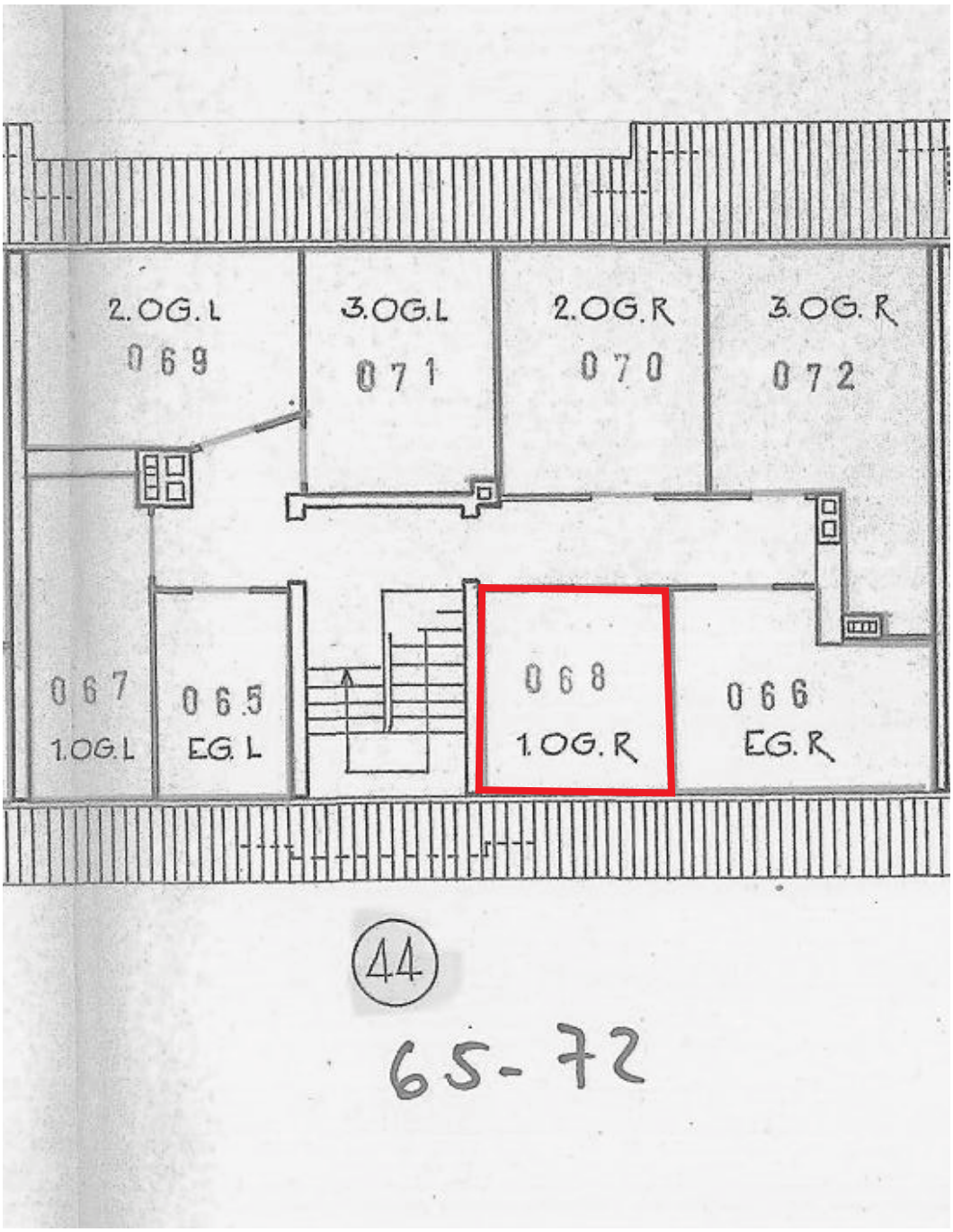
Anlage 6

Grundriss Wohnung Nr. 68 (nicht maßstäblich):



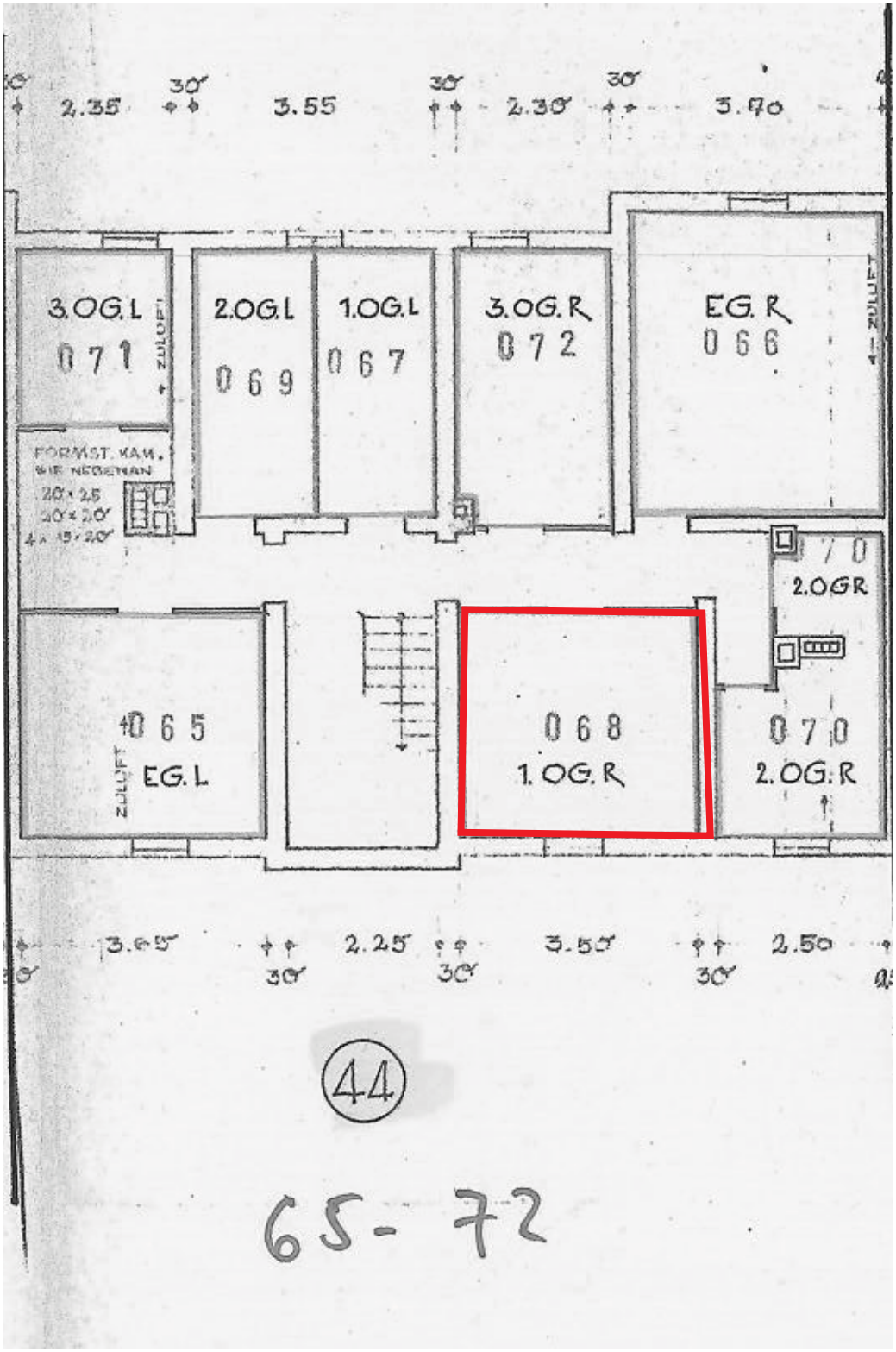
Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss mit Speicherraum Nr. 68 (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss Kellerraum Nr. 68 (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl