WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)

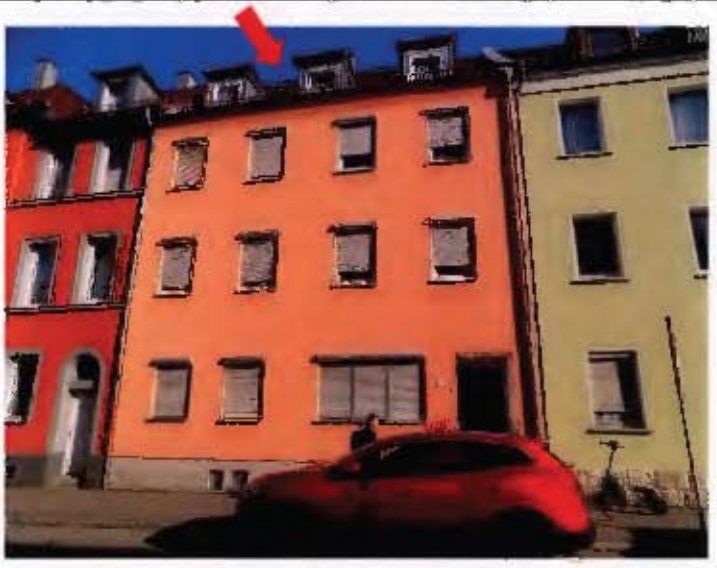
VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Neu-Ulm
Eing. 10. SEP. 2025
EH
Anl.

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück in 89312 Neu-Ulm
Friedenstraße 4
Flnrn. 223 u. 217/2,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm
Gemarkung Neu-Ulm, Blatt 17329



Verkehrswert	**860.000,- €**
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025 (entspricht dem Qualitätsstichtag)
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 / 201 31 13
Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm
Zweck der Wertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 2K 33/22
	Dieses Gutachten umfasst 35 Seiten. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt. Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB (Marktwert) für den im Deckblatt beschriebenen Grundbesitz. Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden.

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
meine Ortsbesichtigung am	03.04.2025 im Beisein von Herrn [redacted] und Herrn [redacted]

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

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

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Bodenrichtwerte	des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm
Bauantragspläne	aus 1946 zum Wiederaufbau des teilzerstörten Wohnhauses aus 2005 zum Anbau der Balkonkonstruktion
Gesetze und Verordnungen	in der jeweils neuesten Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGB
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 03.04.2025

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	17329

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	217/2	Gebäude- und Freifläche, Nähe Arnulfstraße	56 m²
2	Neu-Ulm	223	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche	230 m²

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

keine verkehrswertrelevanten Eintragungen

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks, soweit nichts anderes vermerkt, zu beiden Bewertungsstichtagen dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Neu-Ulm
Stadtteil	Mitte
überregionale Verkehrsanbindung	Neu-Ulm liegt an den Bundesstraßen 10, 19, 28 und 311. Es besteht Autobahnanschluss zur A8 und A7. Weiter besteht Anschluss an das Schienennetz an der Bahnstrecke Stuttgart – München.
Wirtschaftsraum	Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Ulm entsteht eines bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region.

4.2 Ortsbeschreibung

Neu-Ulm ist die Kreisstadt des Landkreises Neu-Ulm mit Landratsamt und sonstigen Verwaltungseinrichtungen.
Neu-Ulm verfügt über alle Geschäfte und Einrichtungen eines Mittelzentrums.
Neu-Ulm stellt mit der unmittelbar angrenzenden Stadt Ulm mit seinen zusammen ca. 190.000 Einwohnern einen bedeutenden Wirtschaftsstandort dar.
In Neu-Ulm sind ca. 63.000 Einwohner wohnhaft.

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Die beiden Flurstücke Nrn . 217/2 und 223 grenzen aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Sie werden deshalb nachfolgend als ein Grundstück beschrieben.

Ortslage	in zentraler Lage von Neu-Ulm
Umgebungsbebauung	Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern, im Erdgeschoss oftmals mit gewerblicher Nutzung
Grundstückszuschnitt	rechteckähnlicher Zuschnitt; im Norden von der Friedenstraße erschlossen;
Grundstücksfläche	Flnr. 217/2 56 m² Flnr. 223 230 m² gesamt 286 m²
Oberfläche	eben
Bebauung	4-Familienhaus, der vordem Wohnhaus gelegen Grundstücksbereich wird als öffentlicher Bürgersteig genutzt.
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen
Planungsrecht	Der Bebauungsplan M70 weist das Grundstück innerhalb eines Besonderen Wohngebiets WB aus, in dem in den Obergeschossen nur Wohnen zulässig ist.
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Den Eintragungen ist keine verkehrswertbeeinflussende Wirkung beizumessen.

4.4 Beschreibung des 4-Familienhauses

Die Bebauung besteht aus einem Wohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. bis 3. Obergeschoss und Dachgeschoss mit je einer Wohnung pro Etage.

Urbaujahr	um 1900
Wiederaufbau	ca. 1946 (gemäß Datum der Bauantragsunterlagen geschätzt)
Um- u. Ausbauten / Modernisierungen	Angaben nach freier Schätzung des Verfassers auf Grundlage vorliegender Unterlagen: ca. 2006 wurde das Gebäude durchgreifend modernisiert und hierbei - neue Fenster eingebaut - Vollwärmeschutz eingebaut - die haustechnischen Installationen erneuert - das Dach gedämmt - ein Balkon an der Westfassade angebaut

Vermietungsfläche

Die Vermietungsfläche wurde von mir auf Grundlage der beiliegenden Bauantragspläne überschlägig ermittelt.

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt und nur hierfür geeignet. Abweichungen vom Bestand sind wahrscheinlich, jedoch nicht derart, dass sie signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert hätten.

Wohnung EG, einschl. Balkon zu ½	62,9 m²
Wohnung 1.OG, einschl. Balkon zu ½	72,7 m²
Wohnung 2.OG, einschl. Balkon zu ½	72,7 m²
Wohnung DG	54,3 m²
Gesamtwohnfläche, überschlägig	ca. 262,6 m²

Bau- und Unterhaltungszustand	im Wesentlichen durchschnittlich; Nicht besichtigt werden konnten von mir die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss. Wegen Unwägbarkeiten beim Zustand der nicht besichtigten Wohnungen wird bei der nachfolgenden Bestimmung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.

Bauweise	
Kellerumfassungswände	30 cm Stampfbeton
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk, verputzt
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Decken	Holzbalkendecken, Gewölbedecke über KG
Geschosstreppe	vom KG ins EG Betontreppe mit Granitbelag vom EG bis DG Holzwangentreppen mit Granittritt- und Setzstufen; Holzstabgeländer mit Holzhandlauf; vom DG in Dachspitz einfache Holztreppe mit Holztritt- und Setzstufen
Dach	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Gauben Dachneigung ca. 45°; das 1. Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut; der Dachspitz wurde ebenfalls zu Wohnraum ausgebaut
Dachdeckung	Biberdeckung
Spenglerarbeiten	Titanzinkblech
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, handbetriebene Kunststoffrolladen
Hauseingangstüre	Holzrahmentüre mit Glasausschnitt

Nachfolgende Beschreibung der Innenausstattung erfolgt aufgrund meiner Besichtigung der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Bei den Wohnungen in den beiden Obergeschossen wird eine gleichartige Ausstattung unterstellt.

Innentüren	Holztürblätter mit Holzzargen, weiß beschichtet
Innenwandflächen	verputzt, Sanitärzellen gefliest, Fliesenschilde in den Küchen
Deckenflächen	verputzt
Böden	KG: Betonestrich Wohnbereich: Laminatbelag, Fliesenbelag in Küchen u. Sanitärzellen
Heizung	Fertigheizkörper, betrieben über Gastherme mit Erdgasanschluss im KG
Sanitär	zentrale Warmwasseraufbereitung im KG über Gastherme; Sanitärzellen in einfacher, zeitgemäßer Ausstattung;
Elektro	durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung
Fassadengestaltung	Putzfassade mit Vollwärmeschutz

Beschreibung der Außenanlagen

Die Freifläche auf der Straßenseite ist als öffentlicher Bürgerstein ausgebildet. Die Freifläche im Osten ist in etwa zur Hälfte mit Betonpflastersteinen befestigt und bietet Zugang zu einer Holzgerätehütte. Die östliche Hälfte ist als Rasenfläche angelegt.

4.5 Mieter und Miete

Die Hausverwaltung mache keine Angaben zu den Namen der Mieter.

Folgende derzeitige Mieten wurden von der Hausverwaltung angegeben:

Wohnung EG	1.200,- €	zgl. Nebenkosten
Wohnung 1.OG	960,- €	zgl. Nebenkosten
Wohnung 2.OG	1.100,- €	zgl. Nebenkosten
Wohnung DG		nicht vermietet

Die Wohnungen werden derzeit als Monteurunterkünfte vermietet.

4.6 Zubehör

Als Zubehör geht in die Bewertung ein je Wohnung eine einfache Küchenzeile, insgesamt 4 Küchenzeilen.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage ist innerhalb von Neu-Ulm ist als zentrale Wohnlage zu werten.

Orientierung, Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnungen sind vorteilhaft. Der Südostbalkon im EG sowie 1. OG und 2. OG erhöht den Wohnwert der Wohnungen.
Ein Energieausweis lag für die Bewertung nicht vor.
Unter Berücksichtigung des in ca. 2006 eingebauten Vollwärmeschutzes und Dachdämmung sind die energetischen Eigenschaften als vergleichsweise gut zu beurteilen.

Wegen Unwägbarkeiten bei den nicht besichtigten Einheiten wird bei der nachfolgenden Bestimmung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.

6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrer dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.
Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.
Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.
Das Sachwertverfahren ist deshalb zur Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern ungeeignet

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet im vorliegenden Fall aus, da keine ausreichende Zahl von Vergleichsobjekten zur Verfügung steht und vom örtlichen Gutachterausschuss auch keine geeigneten Vergleichswerte, z.B. als Preise bezogen auf die Wohnfläche ermittelt werden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Mehrfamilienhausgrundstücken mit Hilfe des Ertragswert-verfahrens zu ermitteln.
Die Käufer solcher Liegenschaften interessieren sich vorrangig für die nachhaltig erzielbaren Erträge in Form der Miete.
Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall erfolgt deshalb die **Wertbestimmung über das Ertragswertverfahren.**

6.2 Ertragswertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Ertragsverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach unten stehendem Schema (vereinfachtes Ertragswertverfahren):

Rohertrag (Grundmiete)
marktübliche erzielbare jährliche Erträge bei
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung

-

Bewirtschaftungskosten
in objektspezifischer marktüblicher Höhe
(Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis),
jedoch nur die Anteile, die nicht zusätzlich zur Grundmiete auf den Mieter
umgelegt werden und somit den Eigentümer nicht belasten

=

Reinertrag

x

Barwertfaktor
in Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz

=

kapitalisierter Reinertrag

+

Abgezinster Bodenwert
(jedoch nur der Anteil der den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist)

+

Bodenwert selbstständig nutzbarer Teilflächen

=

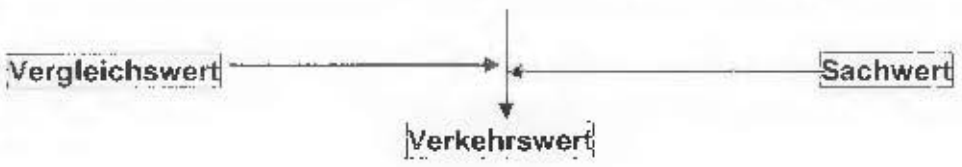
Vorläufiger Ertragswert

+ / -

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale

=

Ertragswert



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind :

- Bodenwert
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer,
- Liegenschaftszinssatz,
- marktüblich erzielbare Erträge
- Bewirtschaftungskosten
- objektspezifische Grundstücksmerkmale

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

6.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.
Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.
Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall werden von mir zur Bodenwertermittlung die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Neu-Ulm ist zum 01.01.2024 für Neu-Ulm in der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert für Wohn- und Mischbauflächen von 525,- €/m² einschließlich Erschließungskosten festgestellt worden.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, des Zuschnitts und der sonstigen Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks wird von mir der Bodenrichtwert für angemessen erachtet.

Der Bodenwert errechnet sich damit:

Flnrn. 217/2 u. 223	**286 m² x 525,- €/m² =**	**150.000,- €**	**(gerundet)**

6.2.2 wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.
Nachfolgend wird die Restnutzungsdauer und die Alterswertminderung gemäß der ImmoWertV durch Vergabe von Modernisierungspunkten ermittelt:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 zur ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Objekt MFH Friedenstraße 4 Neu-Ulm	**Satz-Nr.**	
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	10

Liegen die maximalen Werte 2 oder ist 20 größer, so kann ein geringerer als der maximale Punktwert anzusetzen sein.
Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	10
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres

Vorgaben	Stichtag	2025	
	Baujahr	1946	
	tatsächliches Alter	79	Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80	Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	37	Jahre
	lineare Alterswertminderung	54	%

Die Restnutzungsdauer wird damit verschlagt mit 37 Jahre.

6.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV abgeleitet.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm erhebt selbst keine Liegenschaftszinssätze.
Hilfsweise greife ich zurück auf Liegenschaftszinssätze, die vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm erhoben wurden. Dies ist gerechtfertigt, da die Stadt Ulm unmittelbar an Ulm angrenzt und die beiden Städte einen gemeinsamen Wirtschaftsraum bilden, deren Immobilienmärkte vergleichbar sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm ermittelte in 2022 und 2023 für Drei- und Vierfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,0%.
Die einfache Standardabweichung lag zwischen -0,6 % und 2,5 %.

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes muss unter Beachtung der Restnutzungsdauer, sowie der Lage-, Objektkriterien des zu bewertenden Objekts getroffen werden.

Zur Restnutzungsdauer:
Die Restnutzungsdauer von 37 Jahren ist gegenüber der aus den Verkaufsfällen sich ergebenden durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 31 Jahren als leicht überdurchschnittlich zu werten.

Zur Lage:
Unter Berücksichtigung der guten Makrolage (zentrale Lage) und der guten Mikrolage mit Balkon ist die Lage insgesamt als gut zu beurteilen.

Zum Objekt:
Die Gebäudekonzeption und die Instandhaltung sind insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Zur marktgerechten Ermittlung des Ertragswerts wird der Liegenschaftszinssatz damit wie folgt bestimmt:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz, gemittelt		1,00 %
Lagekriterien gut	./.	0,30 %
Objektkriterien durchschnittlich	+/-	0,00 %
Restnutzungsdauer	+	0,40 %
Preisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag	+	0,10 %
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,20 %

Zur marktgerechten Berechnung wird von mir ein Liegenschaftszinssatz von 1,20 % gewählt.

6.2.4 Mietansatz

Für die Berechnung des Ertragswerts ist die marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen.

Die marktüblich erzielbare monatliche Miete wird von mir unter Berücksichtigung ortsüblicher Mieten, der Größen der Einheiten und ihrer Ausstattung mit Küchenzeile, in Anlehnung an den Neu-Ulmer Mietspiegels wie folgt veranschlagt:

Wohnung EG	62,9 m² x 10,- €/m² =	629,- €
Wohnung 1.OG	72,7 m² x 10,- €/m² =	727,- €
Wohnung 2.OG	72,7 m² x 10,- €/m² =	727,- €
Wohnung DG	54,3 m² x 11,- €/m² =	597,- €
monatliche Miete	262,6 m²	2.680,- €

Mietrohertrag jährlich **2.680,- € / mtl. x 12 = 32.160,- €**

6.2.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungs- und nicht auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, sowie Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Sie werden nachfolgend in Prozent des Mietrohertrags nach ImmoWertV veranschlagt.

Zu Verwaltungskosten:
Für Wohnobjekte sind nach ImmoWertV für Verwaltungskosten je Wohnung von 358,- € anzusetzen.

Die Verwaltungskosten werden damit wie folgt in Ansatz gebracht:

4 Wohnungen 4 x 358,- € = 1.432,- € dies entspricht ca. 4,5 %

Zu Instandhaltungskosten:
Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen für deren Erhalt zum bestimmungsgemäßen Gebrauch entstehen, um Einflüsse durch u.a. Witterung und Alterung abzufangen. Sie werden nachfolgend nach ImmoWertV auf Grundlage der Wohnflächen den Instandhaltungskosten für Wohnnutzung jährlich veranschlagt:

4 Wohnungen 262,6 m² x 14,06 € x 100 % =3.692,- € dies entspricht ca. 11,5 %

Zum Mietausfallwagnis:
Das Mietausfallwagnis soll das vielfältige Risiko der Mieteinnahmeausfälle, z.B. durch Leerstand oder Mietrückstände mit den daraus resultierenden Kosten für eine Rechtsverfolgung, abdecken.
Für Wohnnutzung sind regelmäßig 2 % in Ansatz bringen.

Bewirtschaftungskosten nach obigen Ausführungen wie folgt:

Verwaltungskosten:	4,5 %
Instandhaltung:	11,5 %
Mietausfallwagnis:	2,0 %
Bewirtschaftungskosten gesamt	**18,0 %**

6.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall besteht nachstehend besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal, das gesondert in die Wertermittlung eingehen muss:

- Instandsetzungsrückstau bei der Balkonplattform im EG

Die nachfolgend angegebene Wertminderung stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf dieses besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal reagieren.

Hierbei werden von mir die geschätzten Instandsetzungskosten lediglich als Hilfsgröße wie folgt herangezogen:

neue Plattform herstellen 10 m² x 300,- €/m² =	3.000,-
Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale damit	**3.000,- €**

6.2.7 Ertragswertermittlung

Grundstücksrohertrag im Jahr:	2.680,- € / mtl. x 12 =		32.160,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten 18% aus 32.160,- €		./.	5.789,- €
Grundstücksreinertrag			26.371,- €
gewählter Liegenschaftszins	1,2 %		
veranschlagte Restnutzungsdauer	37 Jahre		
=>			
Barwertfaktor (1,2 % / 37 Jahre)	29,736		
Kapitalisierter Reinertrag	**29,736 x 26.371,- € =**		**784.168,- €**
zzgl. abgezinster Bodenwert	150.000,- €		
gewählter Liegenschaftszins	1,2 %		
Restnutzungsdauer	37 Jahre		
=>			
Abzinsungsfaktor	0,643		
abgezinster Bodenwert	**150.000,- € x 0,643 =**		**96.450,- €**
vorläufiger Ertragswert			**880.618,- €**
Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		./.	**3.000,- €**
Ertragswert, gerundet			**877.600,- €**

7.0 Verkehrswert

Mehrfamilienwohnhäuser wie im vorliegenden Fall werden nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt, weshalb das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen ist.
Die zur Ableitung des Ertragswerts notwendigen Daten standen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse wird von mir bei marktgerechter Rundung des Ertragswerts zum 01.07.2013 der Verkehrswert wie folgt festgestellt:

vorläufiger Verkehrswert	**877.000,- €**
abzgl.	
Risikoabschlag wegen Unwägbarkeiten	
bei Art und Zustand der	
nicht besichtigten Wohnungen, ca. 2%	**./. 17.000,- €**
Verkehrswert	**860.000,- €**

Im Verkehrswert ist Zubehör von 1 Küchenzeile je Wohnung enthalten (insgesamt 4 Küchenzeilen).
Der Zeitwert der 4 Küchenzeilen (Zubehör) wird mit 8.000,- € geschätzt.

8.0 Plausibilitätsprüfung

Als unterstützender Vergleich wird nachfolgend eine Plausibilitätsprüfung auf Grundlage von Rohertragfaktoren durchgeführt.

Der Rohertragsfaktor ist bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht ein Hilfsmittel den Wert von Mietobjekten überschlägig zu ermitteln.

Hierbei wird der Rohertrag mit dem Rohertragsfaktor multipliziert um annäherungsweise einen Verkehrswert zu erhalten:

Rohertrag x Rohertragswertfaktor = Vergleichswert für den Verkehrswert

Der örtliche Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm erhebt keine Rohertragsfaktoren.

Hilfsweise greife ich zurück auf Rohertragsfaktoren, die vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm erhoben wurden.
Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024 Rohertragsfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser wie folgt:

Drei- und Vierfamilienhäuser	21,6 bis 35,4	Ø 28,5

Im vorliegenden Fall errechnet sich ein Rohertragswertfaktor von

877.000,- € / 32.160,- € = 27,3

Damit weist das Objekt einen leicht unterdurchschnittlichen Rohertragsfaktor auf.
Die ist mit den gegenüber dem Erhebungszeitraum leicht rückläufigen Preisniveau zu begründen.

Der Rohertragsfaktor kann lediglich einen groben Anhalt für den Verkehrswert geben, da der objektspezifische Rohertragsfaktor vielen Einflüssen, wie Lage, Restnutzungsdauer, Ausstattung, Instandhaltung unterworfen ist.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben und kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung zu haben.

Günzburg, den 09.09.2025

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24
89312 Günzburg

Anlagen :
- Ortslageplan
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten der Bauantragsunterlagen
- Fotos

Stadtplan



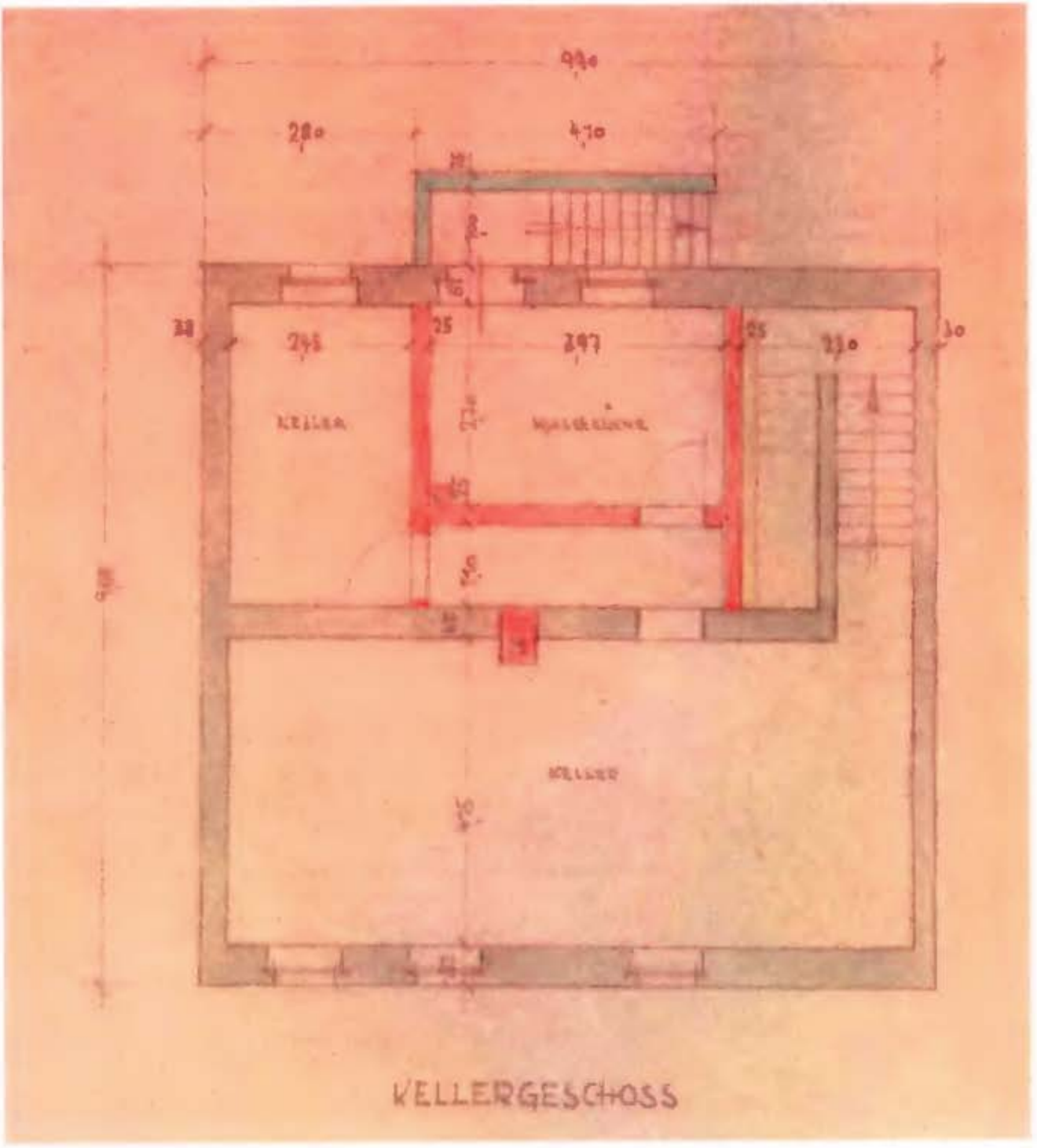
gelber Pfeil: Lage des zu bewertenden Grundstücks

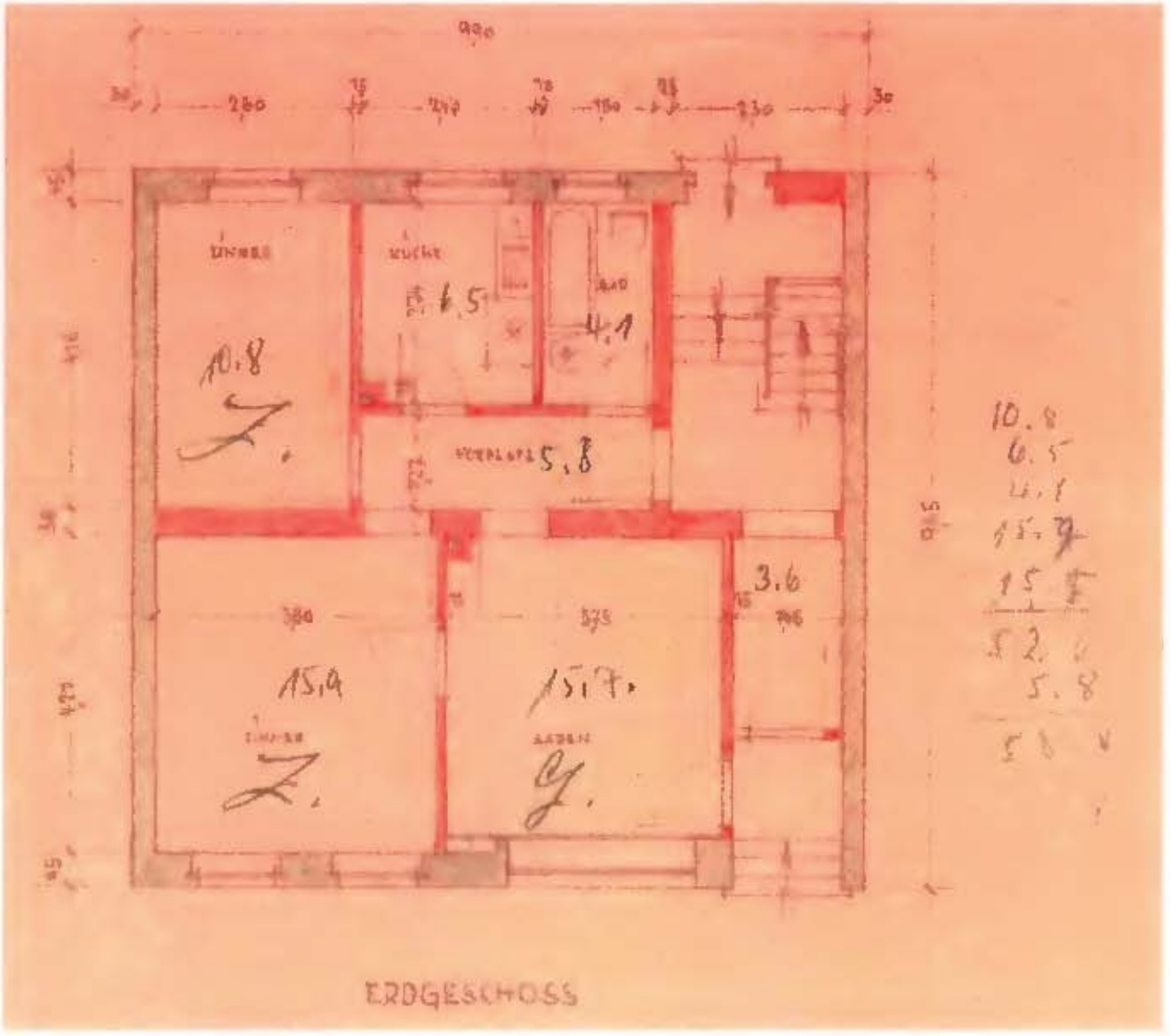
Lageplan

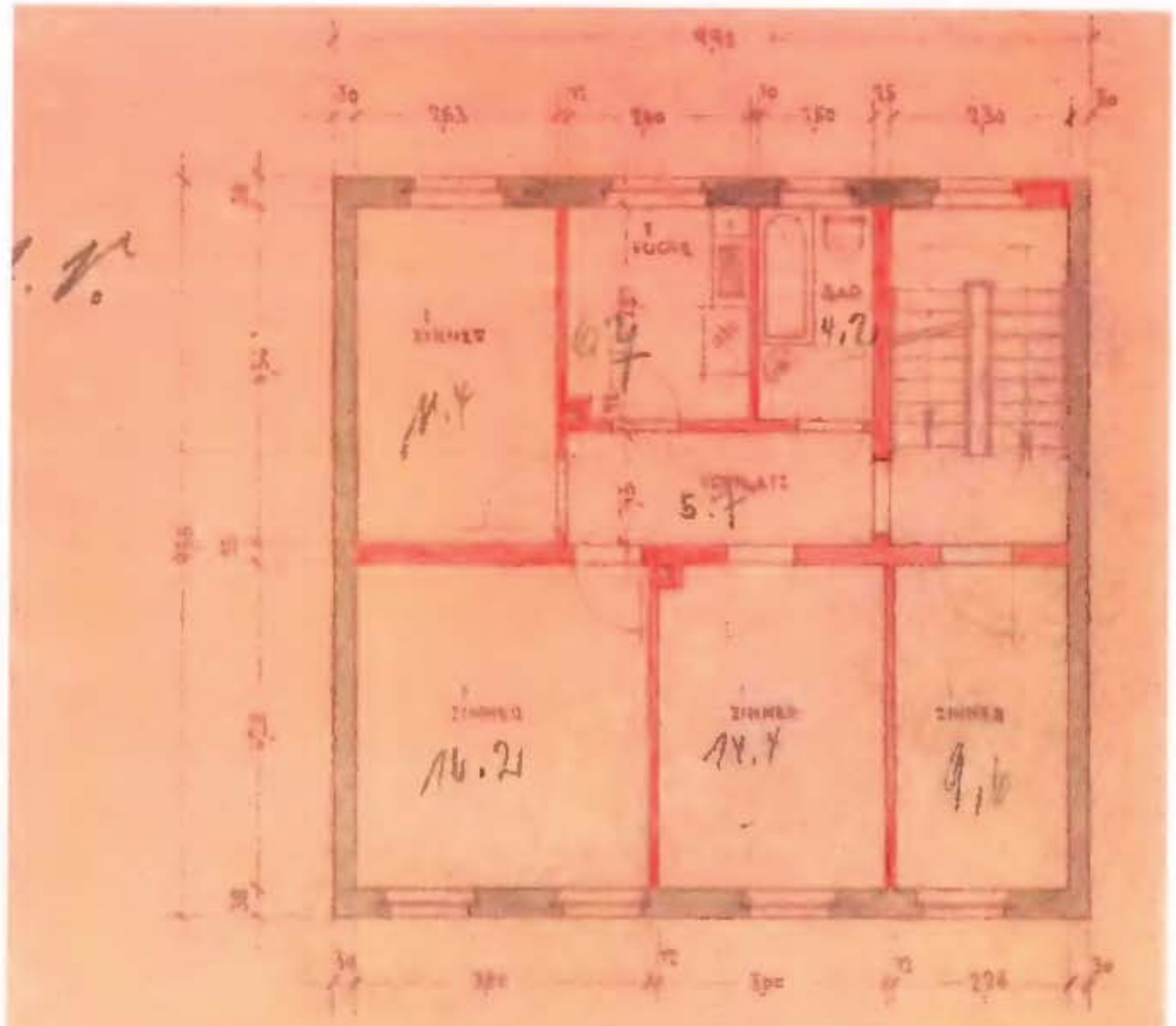


gelb markiert: zu bewertendes Grundstück

Nachfolgende Pläne aus Bauantrag aus 1946
zum Wiederaufbau des teilweisen zerstörten Wohnhauses

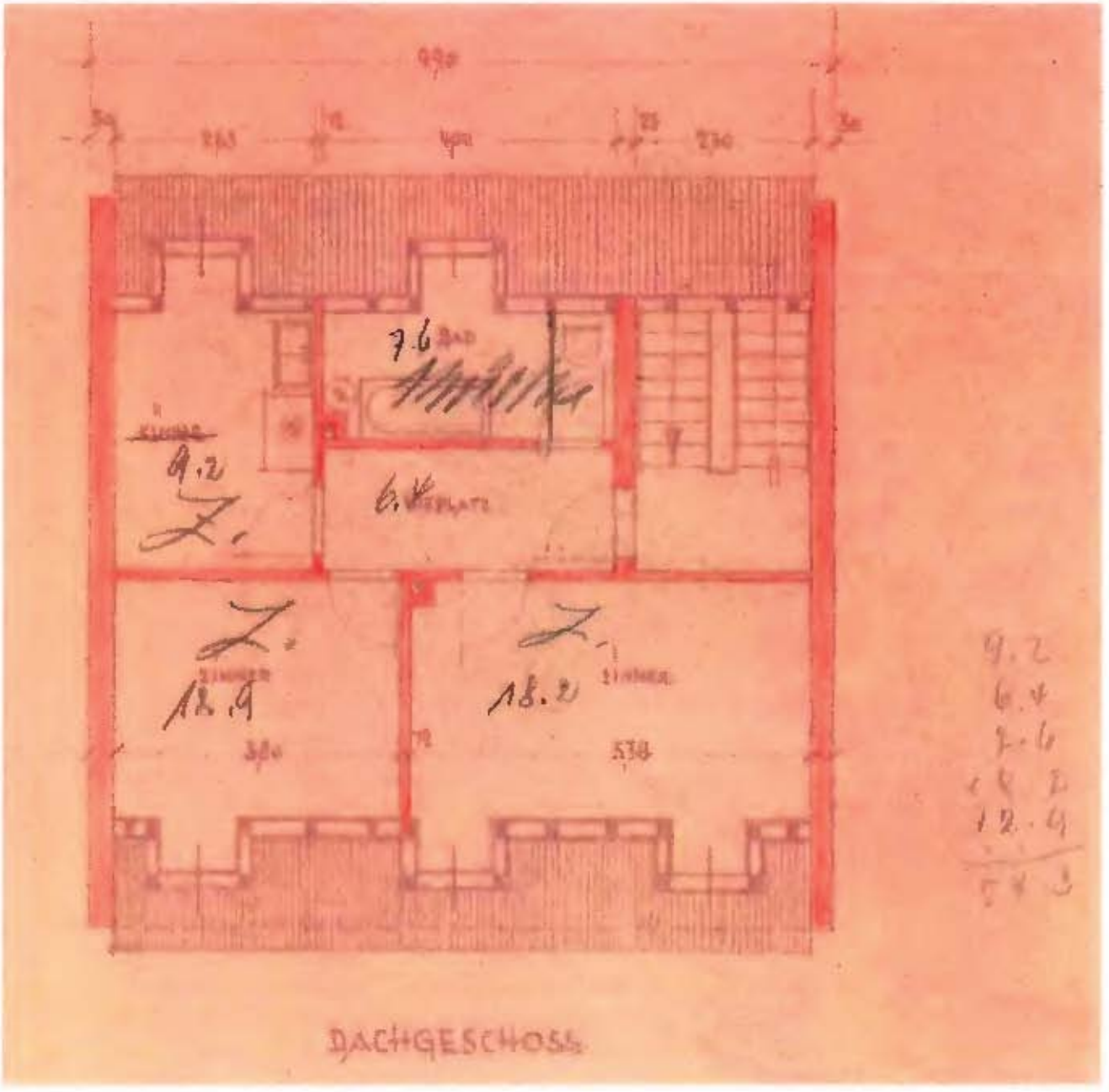


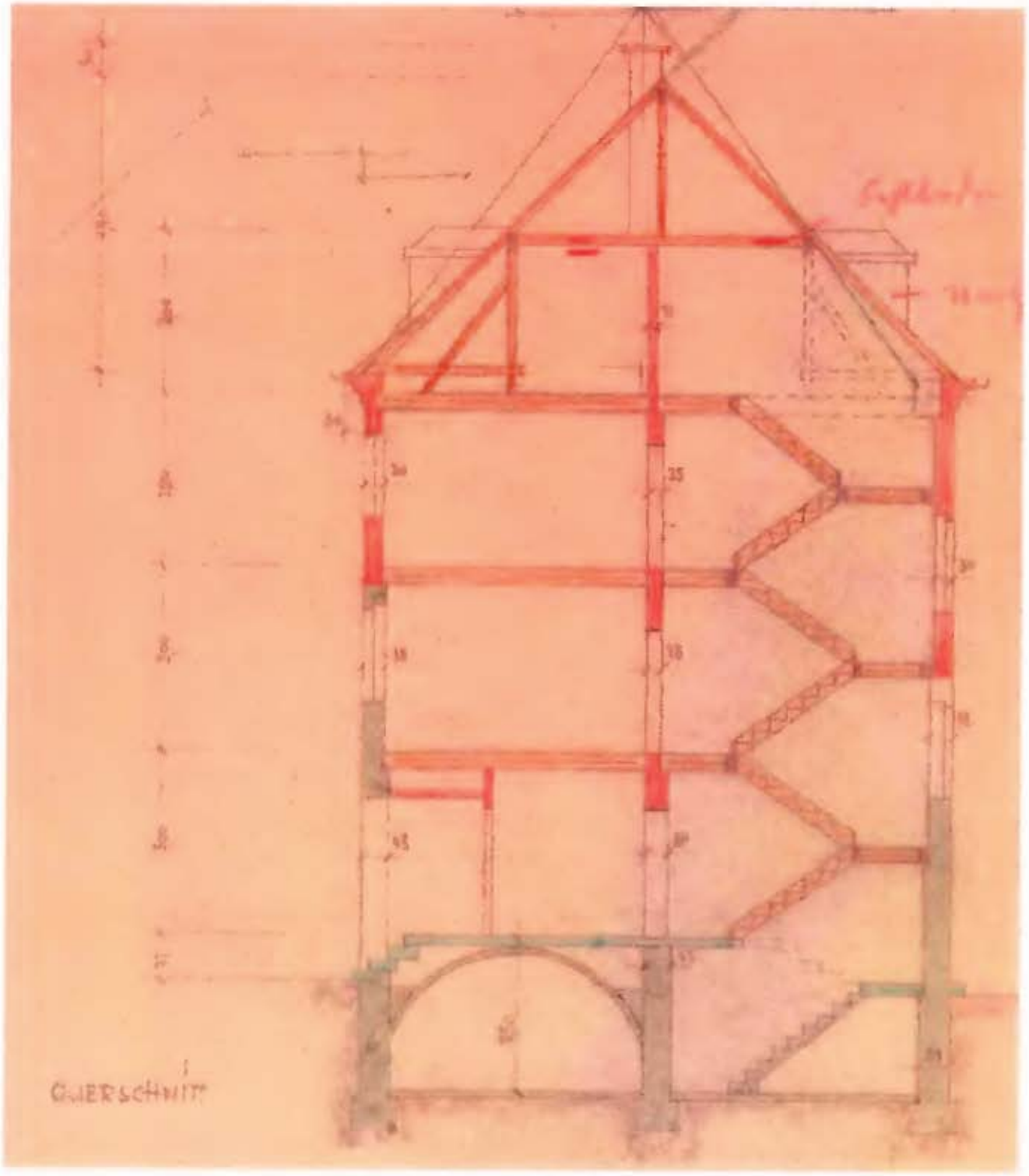

990
250
240
150
230
30
WOHNEN
KÜCHE
4.5
4.1
10.8
VORPLATZ
5.8
3.6
380
375
15.9
15.7
ERDGESCHOSS



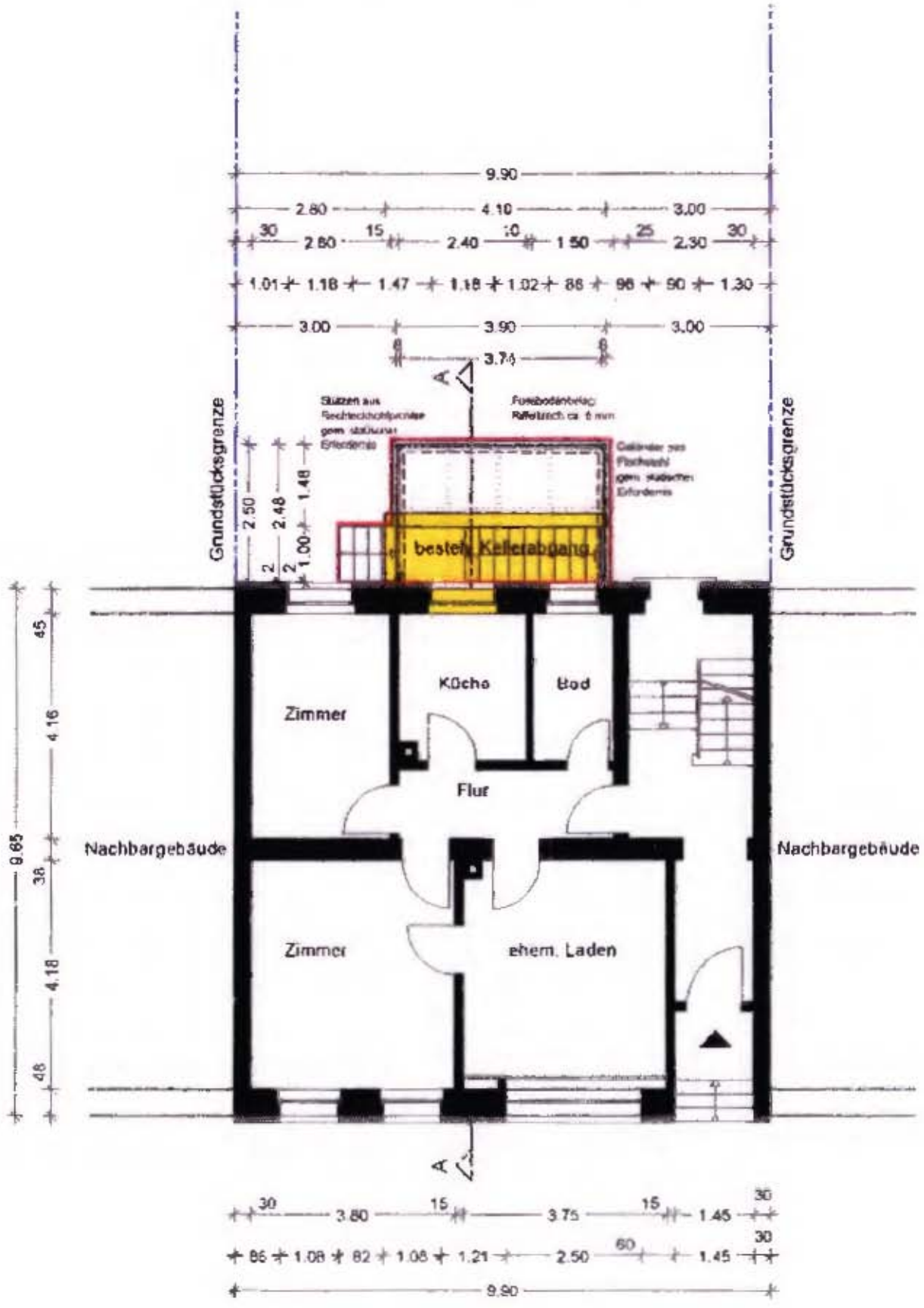
1. UND 2. OBERGESCHOSS

DER BAUHERR :

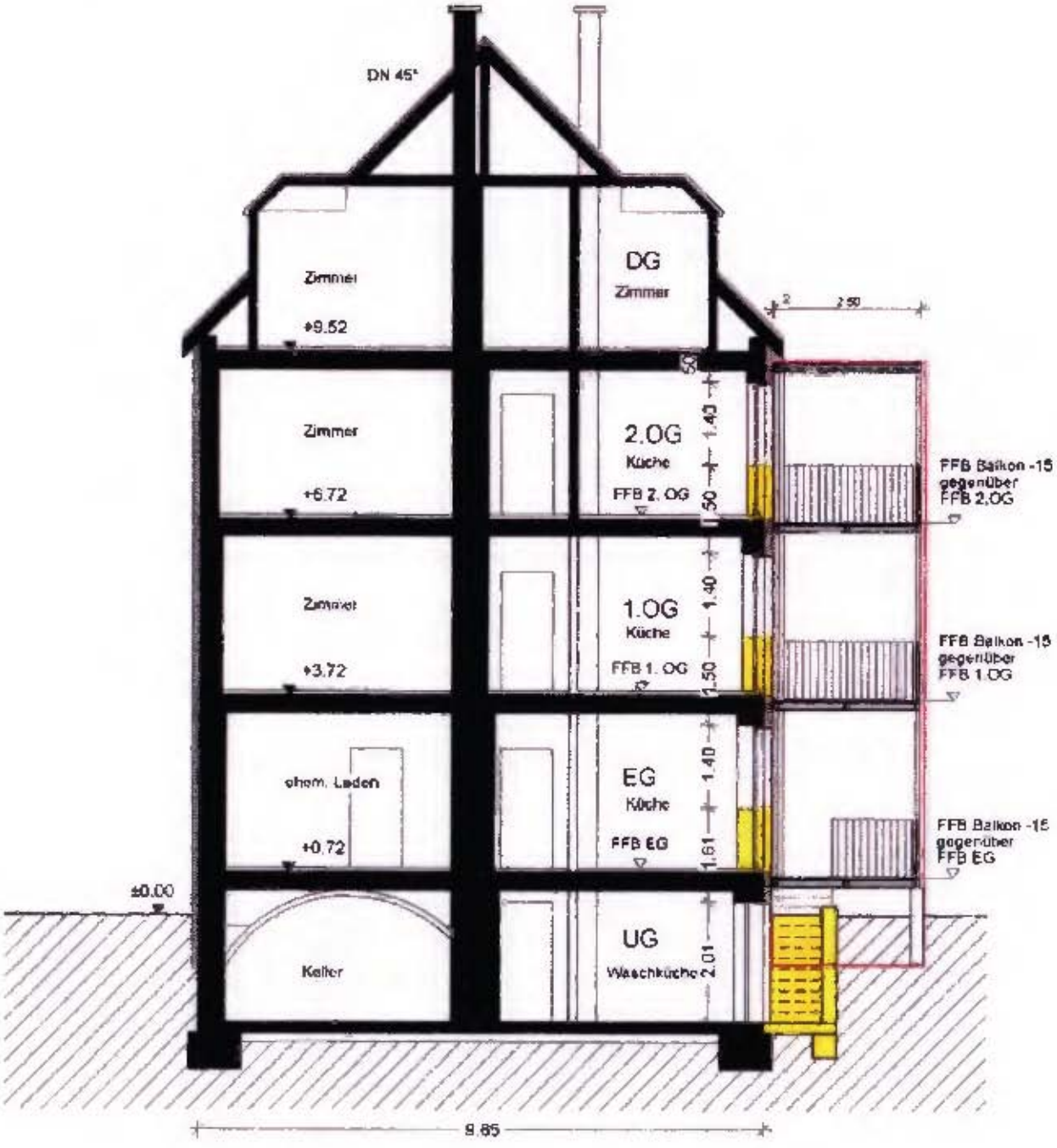

7.6
9.2
6.4
18.9
18.2
DACHGESCHOSS


QUERSCHNITT

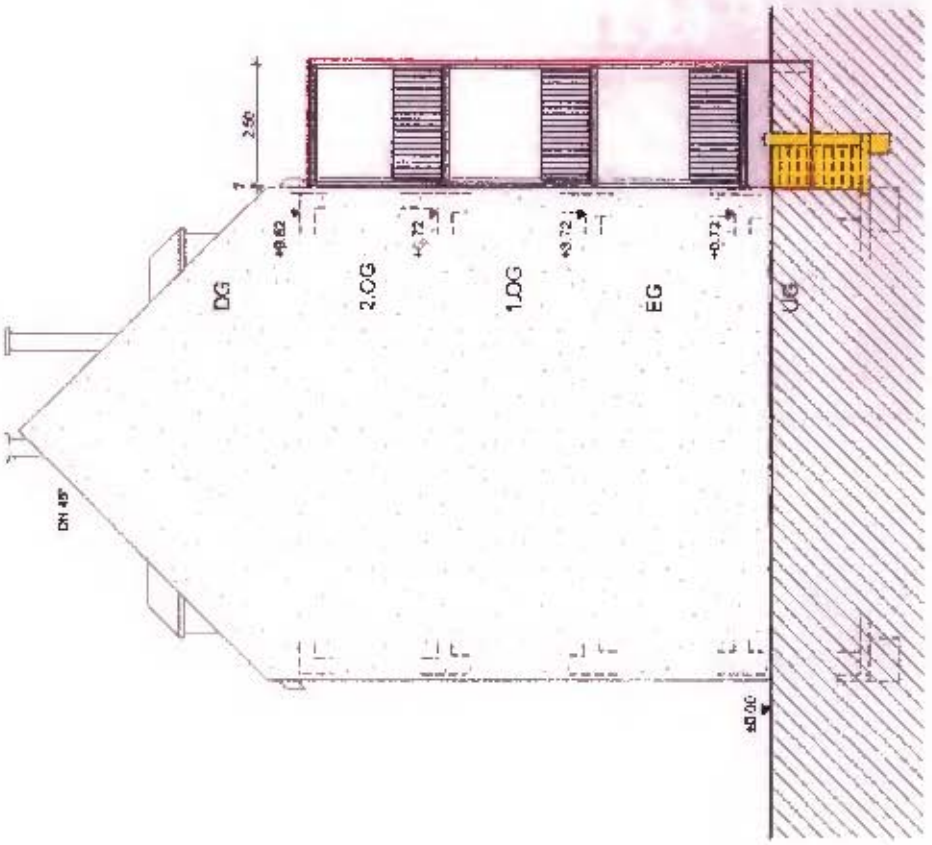
aus Bauantrag zum Anbau der Balkone aus 2005

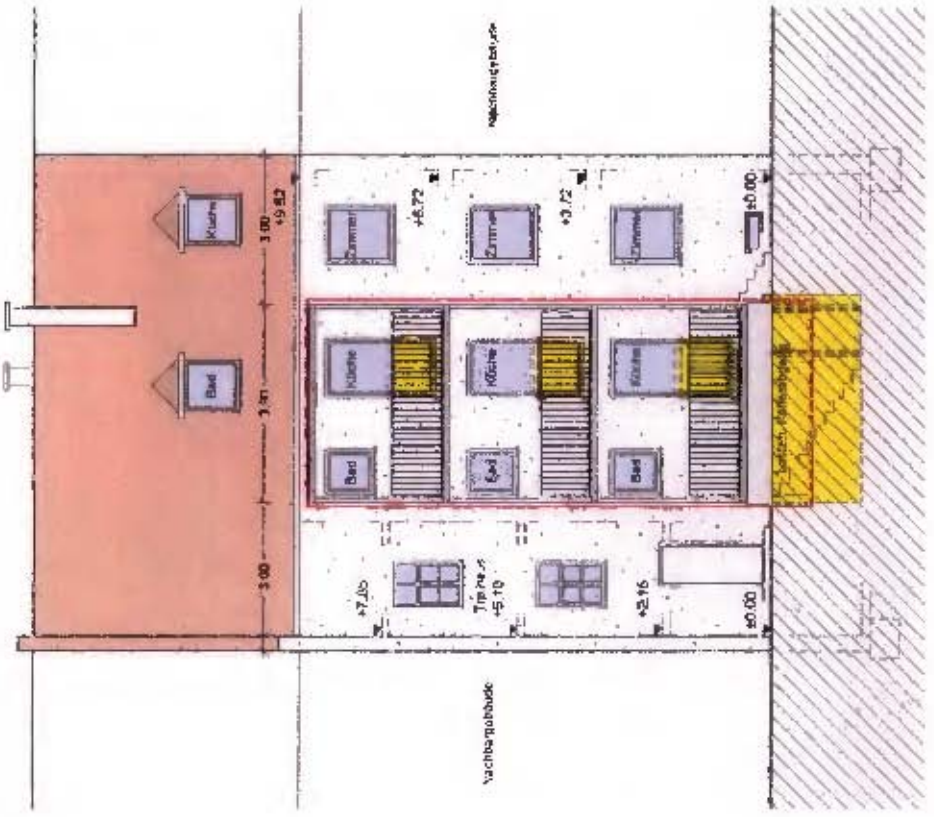


Grundriss EG


DN 45°
Zimmer
+9.52
DG
Zimmer
Zimmer
+6.72
2.OG
Küche
FFB 2. OG
Zimmer
+3.72
1.OG
Küche
FFB 1. OG
ehem. Laden
+0.72
EG
Küche
FFB EG
±0.00
Keller
UG
Waschküche
2.50
1.40
1.50
1.40
1.50
1.40
1.61
2.01
FFB Balkon -15
gegenüber
FFB 2.OG
FFB Balkon -15
gegenüber
FFB 1.OG
FFB Balkon -15
gegenüber
FFB EG
9.85

Schnitt A-A


DG
2.OG
1.OG
EG
UG
DN 45°
2.50
+9.62
+6.72
+3.72
+0.72
±0.00


Kinderspielplatz
Nachbargebäude
Zimmer
Küche
Bad
+8.72
+3.72
±0.00
+7.20
+5.10
+2.16



Ansicht von der Friedenstraße



Hofansicht



Blick in den Hinterhof



Eingangssituation



KG: Gastherme mit Warmwasseraufbereitung



Lagerkeller



KG: Treppe ins EG



Wohnung im EG: Bad



Wohnung im EG: Küche mit Küchenzeile



Wohnung im EG; Zimmer



Wohnung im EG: Balkon mit Instandsetzungsrückstau



Treppenhaus ins OG



Treppenhaus ins DG



Wohnung im DG: Flur



Wohnung im DG: Bad



Wohnung im DG: Küche



Wohnung im DG: Zimmer



Wohnung im DG: Zimmer



Wohnung im DG: Zimmer



Wohnung im DG: Treppe zum Dachspitz



Dachspitz ausgebaut