VERKEHRSWERT
FREIER
Dipl. Ing. FH
Roland
Dittrich
SACHVERSTÄNDIGER
GUTACHTEN

Gutachten
25 07 53.1 NU

Verkehrswert

der Grundstücke mit Grundstücksanteilen
Adolf-Wolf-Straße 22 u.a. in 89264 Weißenhorn

Wohnhaus Flst. 1033/15 BV 3 mit Rechte + Lasten
Hoffläche Flst. 1033/121 BV 2 mit Lasten

Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm **3 K 11/25**
Eigentümer	Eigentümergemeinschaft [redacted]
Wertermittlungsstichtag	10.10.2025

Verkehrswert Hoffläche Flst. 1033/121 Euro 5.000,00

Verkehrswert Wohnhaus BV 3 Euro 280.000,00

Dipl. Ing. FH Roland Dittrich
roland@dittrich.biz
Freier Sachverständiger für die
Bewertung von Grundstücken und Gebäuden
Steinbosstr. 51
89191 Nellingen
Fon 07337 / 92 11 46
Fax 07337 / 92 11 47

INHALTSVERZEICHNIS

I	**Allgemeine Angaben**	**Seite 3 - 4**
II	**Voraussetzung der Wertermittlung**	**Seite 5 - 6**
III	**Beschreibung des Grundstücks**	**Seite 7 - 16**
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite 7 - 12
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite 13 - 16
IV	**Beschreibung der Gebäude**	**Seite 17 - 20**
	1. Wohnhaus	Seite 17 - 20
	2. Hoffläche	Seite 20
V	**Beschreibung der Wohnungen**	**Seite 21 - 22**
VI	**Wertermittlung**	**Seite 23 - 51**
	1. Bodenwert	Seite 23
	2. Sachwert Wohnhaus BV 3	Seite 24 - 28
	3. Sachwert Hofanteil BV 2	Seite 29
	4. Rechte Bestandsverzeichnis	Seite 30 - 41
	5. Lasten in Abteilung II	Seite 42 - 49
	6. Verkehrswert	Seite 50 - 51
VII	**Objektfotos**	**Seite 52 - 71**
VIII	**Übersichts- und Lagepläne**	**Seite 72 - 78**
IX	**Planunterlagen Baugesuche**	**Seite 79 - 93**
X	**Fortführungsnachweis 2252**	**Seite 94 - 95**
XI	**Lagepläne zu Bewilligungen**	**Seite 96 - 99**

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
3 K 11/25

Objekt

Wohnhaus auf Flst. 1033/15 BV 3
(mit 5 Rechten und 3 Lasten zu BV 3)

mit schmaler Hoffläche Flst. 1033/121
(mit 3 Lasten zu BV 2)

Adolf-Wolf-Straße 22
89264 Weißenhorn

Eigentümer

Eigentümergemeinschaft [redacted]

[redacted]

Mieter

Vermutlich komplett eigengenutzt.

Neben der Eingangstür befinden sich 4 Briefkästen,
wobei 2 davon unbeschriftet sind
und 2 beschriftet mit:

[redacted]

[redacted]

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.

Objektbesichtigung

Am 10.10.2025 von außen.

Mit Schreiben vom 15.09.2025 wurden alle 4 Eigentümer per Einwurf-Einschreiben jeweils separat angeschrieben und um einen Ortstermin gebeten.

Da hierauf bis zur Fristsetzung von keinem der Beteiligten eine Reaktion erfolgte, wurde das Objekt am 10.10.2025 vom Sachverständigen allein von außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag

10.10.2025

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 beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigefügten 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 Wertermittlungsstichtag 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 angegeben 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

Amtsgericht	Neu-Ulm	
Grundbuch von	Weißenhorn	
Grundbuchblatt	8690	
Bestandsverzeichnis	**BV lfd. Nr. 2** Flst. 1033/121 Nähe Adolf-Wolf-Straße Gebäude- und Freifläche	40 m²
	BV lfd. Nr. 3 Flst. 1033/15 Adolf-Wolf-Straße 22 Gebäude- und Freifläche	1a 94 m²

Zusatz zu BV Nr. 3:

Lfd. Nr. 4/zu BV 3
Solaranlagenrecht an dem Grundstück Flst. 1033/119, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 7

Lfd. Nr. 5/zu BV 3
Verbot des Betriebs einer **eigenen Heizanlage** an dem Grundstück Flst. 1033/119, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 11

Lfd. Nr. 6/zu BV 3
Geh- und Fahrtrecht an dem Grundstück Flst. 1033/122 (jetzt ***1033/119***), eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 4

Lfd. Nr. 7/zu BV 3
Kanalanschlussrecht an dem Grundstück Flst. 1033/122 (*jetzt **1033/119***), eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 5

Lfd. Nr. 8/zu BV 3
Kostenmittragungsreallast an dem Grundstück **Flst. 1033/119**, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 10

Bestand und Zuschreibungen
Lfd. Nr. 1
Übertragen von Blatt 4326 am 13.01.2010.

Lfd. Nr. 1, 2
FN 225201:
BVNr. 1 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 2 neu vorgetragen am 11.06.2019.

Lfd. Nr. 3-8
Übertragen von Blatt 8973 am 12.09.2022.

Grundstücksgrößen

Flst. 1033/121	40 m²
Flst. 1033/15	01 a 94 m²

Grundstücksqualität

Bauland, Hoffläche

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 2
Aufforstungsverbot für die **Deutsche Bundesbahn** gem. Bewilligung vom 10.01.1978 Nr. 34; eingetragen in Blatt 1602 am 18.01.1952 und hierher übertragen am 13.01.2010.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 2
Grunddienstbarkeit (**Geh- und Fahrtrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 4326 **Flurstück 1033/15**; gemäß Bewilligung vom 05.10.2009 URNr. 2133/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn und vom 02.12.2009 URNr. 2654/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; Gleichrang mit Abt. II/2, 3, 4; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 13.01.2010.

Lfd. Nr. 3 zu BV 2
Grunddienstbarkeit (**Kanalanschluss**- und **Mitbenützungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 4326 **Flurstück 1033/15**; gemäß Bewilligung vom 05.10.2009 URNr. 2133/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn und vom 02.12.2009URNr. 2654/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; Gleichrang mit Abt. II/2, 3, 4; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 13.01.2010.

Lfd. Nr. 11 zu BV 3
Grunddienstbarkeit (**Heizungsanlagenrecht**) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1033/119 das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; Gleichrang mit Abt. II/12, 13 und Rang vor Abt. III/3; eingetragen am 19.07.2022 und hierher übertragen am 12.09.2022.

Lfd. Nr. 12 zu BV 3
Reallast (**Wärmelieferungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1033/119; Gleichrang mit Abt. II/11, 13und Rang vor Abt. III/3; gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; eingetragen am 19.07.2022 und hierher übertragen am 12.09.2022.

Lfd. Nr. 13 zu BV 3
Grunddienstbarkeit (**Versorgungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1033/119 das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; Gleichrang mit Abt. II/11, 12 und Rang vor Abt. III/3; eingetragen am 19.07.2022 und hierher übertragen am 12.09.2022.

Lfd. Nr. 14 zu BV 1 (jetzt 2 und 3)
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ; 3 K 11/25); eingetragen am 17.06.2025.

Veränderungen
Lfd. Nr. 4 zu BV 2
Richtig wird jeweils Bezug genommen auf die **Bewilligung vom 05.10.2009 URNr. 2132/2009** Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; berichtigt am 23.02.2010.

Grundbuch nördliches Nachbarflurstück 1033/119
(betrifft Lasten und Rechte)

Amtsgericht	Neu-Ulm
Grundbuch von	Weißenhorn
Grundbuchblatt	8973
Bestandsverzeichnis	**BV lfd. Nr. 6** Flst. 1033/119 Nähe Egerländerstraße Gebäude- und Freifläche

Zusatz zu BV Nr. 6

Lfd. Nr. 9/zu BV 6
Heizungsanlagenrecht an dem Grundstück **Flst**. **1033/15**, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 8.

Lfd. Nr. 10/zu BV 6
Versorgungsrecht an dem Grundstück **Flst. 1033/15**, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 12.

Lfd. Nr. 13/zu BV 6
Wärmelieferungsreallast an dem Grundstück **Flst. 1033/15**, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 9

Bestand und Zuschreibungen
Zur Lfd. BV Nr. 4,5
Flst. 1033/122 von Blatt 8690 hierher übertragen, der BVNr. 4 als Bestandteil zugeschrieben und unter BVNr. 5 vorgetragen am 19.03.2020.

Zur Lfd. BV Nr. 5,6
FN 227/601:
Grundstück BVNr. 5 nach Verschmelzung der darin enthaltenen Flurstücke unter BVNr. 6 neu vorgetragen am 02.04.2020.

Noch Grundbuch nördliches Nachbarflurstück 1033/119
(betrifft Lasten und Rechte)

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 4 zu BV 6
lastend an Flst. 1033/122: (***jetzt 1033/119***) Grunddienstbarkeit (**Geh- und Fahrtrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 8973 (***jetzt 8690***) **Flurstück 1033/15**; gemäß Bewilligung vom 05.10.2009 URNr. 2132/2009 Notar Dr. Christoph Ziegler, Weißenhorn und vom 02.12.2009 URNr. 2654/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; Gleichrang mit Abt. II/5; eingetragen am 13.01.2010 und hierher übertragen am 19.03.2020.

Lfd. Nr. 5 zu BV 6
lastend an Flst. 1033/122. (***jetzt 1033/119***) Grunddienstbarkeit (**Kanalanschluss- und Mitbenützungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 8973 (***jetzt 8690***) **Flurstück 1033/15**; gemäß Bewilligung vom 05.10.2009 URNr. 2132/2009 Notar Dr. Christoph Ziegler, Weißenhorn und vom 02.12.2009 URNr. 2654/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 13.01.2010 und hierher übertagen am 19.03.3020.

Lfd. Nr. 7 zu BV 6
Grunddienstbarkeit (**Solaranlagenrecht**) **für** den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flurstück 1033/15** das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt: gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; Gleichrang mit II/10 und 11; eingetragen am 19.07.2022.

Lfd. Nr. 10 zu BV 6
Reallast (**Kostenmittragungsrecht**) **für** den jeweiligen Eigentümer von **Flst. 1033/15**; Gleichrang mit Abt. II/7 und 11; gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; eingetragen am 19.07.2022.

Lfd. Nr. 11 zu BV 6
Grunddienstbarkeit (**Verbot des Betriebs einer eigenen Heizanlage**) **für** den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flurstück 1033/15** das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; Gleichrang mit Abt. II/7 und 10; eingetragen am 19.07.2022.

Lfd. Nr. 4,5
Die Rechte sind auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; eingetragen am 19.07.2022.

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

Die Stadt Weißenhorn liegt ca. 22 km südöstlich von Ulm, inmitten der Bayern und Baden-Württemberg verknüpfenden Region Donau-Iller in reizvoller Gegend umgeben von einer sanften Hügellandschaft.
Mit seinen Teilorten Hegelhofen, Oberhausen, Emershofen, Bubenhausen, Grafertshofen, Wallenhausen, Attenhofen, Biberachzell, Unter- und Oberreichenbach hat Weißenhorn ca. 13.000 Einwohner.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich am südlichen Rand eines älteren Mischgebiets im Westen Weißenhorns, etwas außerhalb des Stadtbereichs und ist umgeben vom großen Industrie- und Gewerbegebiet Eschach.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Weißenhorn ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 ist ca. 15 km entfernt.

Die **Autobahn A 7** ist in ca. 2 Autominuten über die Anschlussstelle Vöhringen zu erreichen.

IC-Bahnanschluss Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm. Separate Zuglinie Weißenhorn – Ulm.

Flughafen München oder Memmingen.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/**durchschnittlich**/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Senden, ca. 5 km westlich.
Stadtmitte Weißenhorn	Ca. 500 m - 1 km.
Betreuung + Bildung	2 Kinderkrippen 10 Kindergärten 2 Grundschulen 1 Privatschule 1 Mittelschule 1 Städtische Realschule 1 Gymnasium 1 Förderschule 1 Musikschule
Kulturelle Einrichtungen	Stadthalle Museum mit Archäologischer Sammlung Heimatmuseum Historisches Stadttheater Stadtbücherei Zahlreiche Bauwerke
Sport- und Freizeiteinrichtungen	Zahlreiche Vereine Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen Turn- und Sporthallen Kleinschwimmhalle Freibad Nordic-Walking- und Laufstrecken Rad- und Wanderwege Jugendtreff Spielplätze Wandseilgarten Wallenhausen
Einkaufsmöglichkeiten	Für den täglichen und gehobenen Bedarf zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Flst. 1073/15
Das Grundstück Flst. 1033/15 BV 3 ist mit einem 2-3-Familienhaus bebaut.

Im Nordosten ist der südliche Teil eines ehemaligen Gewerbegebäudes an das Wohnhaus angebaut. Lt. Baugesuch von 2013 wurde diese Garage/Gewerbefläche in eine Monteurs Wohnung umgebaut. Der Eingang zu dieser Monteurs Wohnung befindet sich wie das gesamte Gewerbegebäude auf dem benachbarten Hofflurstück 1033/119; insofern handelt es sich um **keinen** Überbau (s.a. aktuellen Katasterlageplan).

Flst. 1033/121
Das Flst. 1033/121 ist eine befestigte schmale Hoffläche westlich vom Wohnhaus.

Zufahrt zu den Flurstücken 1033/15 + /121
Zwischen beiden Flurstücken verläuft die **Zufahrt** auf dem **Flst. 1033/101** (hier nicht zu bewerten), Wegerechte hierüber zu den Flurstücken 1033/15 + /121 werden unterstellt, s. auch Kapitel Rechte und Lasten.

Umgebende Bebauung

Gemischte Bebauung.
Im Osten einfache Mehrfamilienhäuser der Nachkriegszeit, im Westen Schule.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Die Grundstücke liegen eben.

Bebauungsplan

Lt. Eintrag im Geoportal maps.neu-ulm.de ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Störende Einflüsse

Umgebendes Mischgebiet mit Schule, Gewerbehallen etc.; daneben großes Industriegebiet.
Im Süden Bahnlinie.

2.5 Erschließung

Straßenbau
(s. a. aktuellen Katasterlageplan und Kapitel Lasten und Rechte)

Beide Grundstücke (Flurstücke 1033/121 + /15) liegen zwar nach Süden an der öffentlichen Straße, werden jedoch über die zwischen beiden Flurstücken liegende Zufahrt auf Flst. 1033/101 erschlossen (u. a. Haustüre vom Wohnhaus).

Der schmale Hof auf Flst. 1033/21 kann praktisch nur über die Längsseite genutzt werden und benötigt daher ebenfalls die Zufahrt von Flst. 1033/101.

Der hintere überdachter Bereich im Norden des Flst. 1033/15 kann nur über das Flst. 1033/119 erreicht werden.

Unter BV 6 zu 3 ist ein Geh- und Fahrtrecht an Flst. 1033/122 (jetzt 1033/119, siehe Fortführungsnachweis) für das zu bewertende Wohnhausflurstück 1033/15 (BV 3) eingetragen

In Abt. II, Nr. 2 zu BV 2 ist ein Geh- und Fahrtrecht an Flst. 1033/121 für das zu bewertende Wohnhausflurstück 1033/15 (BV 3) eingetragen.

Grundsätzlich wird nachfolgend unterstellt, dass der Zugang und die Zufahrt zu den beiden zu bewertenden Flurstücken 1033/121 (Hof) und 1033/15 (Wohnhaus) **rechtlich gesichert** sind.

Straßenart

Adolf-Wolf-Straße als Erschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vermutet.
Kabel und Gas nicht bekannt.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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

1. Wohnhaus auf Flst. 1033/15, BV 2

Allgemein

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden, auch liegen nur wenig Planunterlagen vom Wohnhaus vor (nur EG-Grundriss und Ansichten).

Insofern gründet nachfolgende Baubeschreibung auf der äußeren Besichtigung, wenig vorhandenen Planunterlagen sowie Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vermutlich vollunterkellertes (Fenster und Lichtschächte vorhanden), 2-geschossiges 2-3-Familienwohnhaus mit vermutl. ausgebautem Satteldach und Bühne im Spitz.

Aufgrund der Lage des Treppenhauses gleich hinter der Eingangstür wird von 3 abgeschlossenen Wohnungen -jeweils im EG, OG und DG gelegen- ausgegangen.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus ca. 500 m².

Wohn- und Nutzflächen

Das Gebäude hat nach eigener überschlägiger Berechnung nach wenig vorliegenden Plänen folgende Wohn- und Nutzflächen bei 3 % Putzabzug (ohne Treppenhäuser):

Wohnfläche EG	ca. 86 m²
Wohnfläche OG (bei gleicher Außenwanddicke)	ca. 86 m²
Wohnfläche DG	ca. 62 m²
Gesamte Wohnfläche EG - DG	**ca. 234 m²**
Nutzfläche UG (bei angenommener Vollunterkellerung + gleicher Wandstärke)	ca. 86 m²
Gesamte Wohn und Nutzfläche	**ca. 320 m²**

Baujahr nach Baugesuch

Ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses nicht bekannt.

Alte Planunterlagen (Lagepläne) von 1954 vorhanden, auf diesem Plan ist das Wohnhaus bereits vorhanden.

Renovierungen

Von außen ersichtlich:

Vermutlich wurden Anfang 2000er Jahre (oder Ende 90er Jahre) folgende Renovierungen am Wohnhaus vorgenommen:

Dachziegeldeckung, Kupferverkleidung der Dachgaupen, Fassadenanstrich (aber vermutlich kein Dämmputz), weiße Kunststofffenster, Haustüre, Brennwertkessel der Heizung (am oberen Auslass des Schornsteins erkennbar).

Im Innern wird folgender (Ausbau)Zustand vermutet, ebenfalls Ende 90er – 2000er Jahre:

Badmodernisierungen, Erneuerung der Bodenbeläge, Schönheitsreparaturen (Malerarbeiten Wand-, Deckenbeläge).
Evtl. auch teilweise Erneuerungen der Elektroinstallation.

Zusammenfassend wird unterstellt:

Es wird von umfangreichen Renovierungen und Modernisierungen Anfang der 2000er Jahre ausgegangen.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

33 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund des Alters und der vorgenommenen und angenommenen Instandhaltungsmaßnahmen
(Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Derzeitige Nutzung

Als Wohnhaus mit 2 - 3 Parteien vermutet, auch wenn am Briefkasten Firmenschilder angebracht sind.

Bauzustand

Von außen renovierter Zustand der 90er bis 2000er Jahre.
Im Innern wird von einem ähnlichen Zeitalter des Ausbauzustands ausgegangen.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Leichte Putzverschummerungen im Norden. Schaden an Geländerpfosten, Eingangstreppe mit Fliesenschäden. Innen nicht bekannt.	
Baubeschreibung	**Außenwände**	Massiv mit Ziegelmauerwerk vermutet.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände vermutet.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit 2 Dachgaupen nach Osten und Westen.
	Dachdeckung	Rotbraune Dachziegeldeckung.
	Geschossdecken	Vermutlich Holzbalkendecken, evtl. auch alte Massivdecken.
	Geschosstreppen	Nicht bekannt.
	Fassade	Alter Putz weiß gestrichen. Kein Vollwärmeschutz.
	Fenster	Weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit PVC-Rollläden. Im DG Fenster in den zwei Schleppgaupen.
	Haustüre	Kunststoffhaustüre mit Sichtfelder.
	Besondere Bauteile und Überbauten	Eingangstreppe mit Vordach. Überdachter Podestanbau neben dem Eingang. Im Norden alte Überdachung aus Wellpolyesterplatten, ragt vermutlich auf das Nachbarflurstück 1033/119 über. Sämtliche Bauteile ragen vermutl. auf die Nachbarflurstücke über.

	Außenanlage	Zufahrt asphaltiert (Nachbarflurstück 1033/101). Ungepflegte einfache Grünfläche mit Zaun im Osten. Unter der Überdachung im Norden asphaltiert.
Technische Installationen	**Heizung**	Vermutlich Brennwertkessel der 2000er Jahre, Energieart (Öl oder Gas) nicht bekannt. Kein Solarunterstützung auf dem Dach erkennbar.
	Elektroinstallation	Vermutlich ältere und teilweise erneuerte Installation unter Putz.
	Sanitärinstallation	Nach EG-Plan Bad und WC im EG. Im OG und DG vermutlich ebenfalls Bad/WC vorhanden. Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnungen.
	Solaranlage	Auf dem Dach der Monteurswohnung auf Flst. 1033/119 befindet sich eine kleine Solar-Anlage mit 6 Paneelen. Wahrscheinlich handelt es sich hier um das Solaranlagenrecht BV 4 zu 3.
	Energieausweis	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden/wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude entspricht vermutlich nicht den Anforderungen an das derzeitige Gebäudeenergiegesetz.

2. Hoffläche auf Flst. 1033/121

Allgemein	Größtenteils asphaltiert im Zusammenhang mit der Zufahrt auf dem Nachbarflurstück. Der schmale Hof wird als befestigter Sitzplatz und Stellplatz genutzt (s.a. Fotos). Im Süden kleine nicht angelegte Grünfläche.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

Allgemein

Die Wohnungen konnten nicht von innen besichtigt werden.
Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf dem vorhandenen EG-Grundriss, weitere Grundrisse lagen nicht vor.

Lage der Wohnung

Die Wohnungen befinden sich vermutlich im gesamten Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes mit Kellerräumen im Untergeschoss und Bühne im Spitz.

Größe der Wohnung

Gesamte Wohnfläche EG, OG, DG ca. 234 m².

Anzahl der Zimmer

Erdgeschoss (nach Plan)
1 Treppenhaus (außerhalb)
1 schmaler Flur
1 Küche
1 Schlafzimmer
1 Bad
1 WC mit Vorflur
1 Wohnzimmer (Plan Laden) als Durchgangsraum vermutet)
1 Kinderzimmer (Plan Wohnzimmer)

Obergeschoss
Der gleiche oder ähnliche Grundriss wie im EG vermutet

Dachgeschoss
Der gleiche oder ähnliche Grundriss wie im EG vermutet, jedoch mit Schrägen und Dachgaupen nach Osten und West.

Kellerräume

Untergeschoss
1 Treppenhaus mit Flur/Gang
1 Heizungsraum vermutet
Evtl. Öltanklagerraum
2 - 3 Abstellräume vermutet

Vermietungssituation	Vermutlich komplett eigengenutzt von den 4 dort gemeldeten Eigentümern. Evtl. auch eine Wohnung untervermietet.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, keine Balkone vorhanden. Evtl. keine Abgeschlossenheit der Wohnungen, sofern der Zugang zum südwestlichen Zimmer (Plan Wohnzimmer) vom Treppenhaus erfolgt.
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen.
Ausstattungsstandard	Die Wand,- Decken- und Bodenbeläge sind nicht bekannt. Es wird von einer älteren Ausstattung und Ausbau (Bad, Zimmertüren, Fenster der 2000er Jahre) ausgegangen. Bodenbeläge vermutlich Fliesen und/oder Laminat. Wände vermutlich Putz weiß gestrichen.
Gesamteindruck	Innen nicht bekannt.
Vermietbarkeit	Kann nicht eingeschätzt werden.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Aufgrund des nicht bekannten inneren Zustands schwierig einzuschätzen. Allgemein ist die Nachfrage aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Warmkosten eingebrochen, insbesondere im Neubau und bei großen teuren Immobilien bei gleichzeitig erhöhter Anzahl an Immobilienangeboten. Das hier zu bewertende Objekt ist Teil eines ehemaligen Gewerbeanwesens mit Innenhof und befindet sich zudem in einem Mischgebiet innerhalb eines großen Industriegebiets außerhalb des Stadtgebiets von Weißenhorn. Unklar ist zudem der Ausbauzustand des wohl älteren Gebäudes sowie der Zustand des Kellers.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan ist ein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt, sondern dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchblatt 8.690 wie folgt:

BV 1	Flst. 1033/121	Hofanteil	Nähe Adolf-Wolf-Straße		40 m²
BV 2	Flst. 1033/15	Wohnhaus	Adolf-Wolf-Straße	22	01 a 94 m²

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei **€ 150,00/qm** für gemischte Bauflächen.

Das Wohnhausgrundstück ist hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung im Durchschnittsbereich dieser Bodenrichtwertzone einzustufen.

Für den Hofanteil im Westen wird ebenfalls der Bodenrichtwert angesetzt, da dieser für Stellplatzzwecke oder Freizeitnutzung verwendet werden kann (liegt außerhalb der Zufahrt).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird ein Bodenpreis von **€ 150,00/qm** für **beide Flurstücke** für angemessen angesehen.

Somit errechnen sich die angemessenen Bodenwerte wie folgt:

Bodenwert Hofanteil Flst. 1033/121

40m² x € 150,00/m² =	€	6.000,00
Bodenwert Hofanteil gerundet	**€**	**6.000,00**

Bodenwert Wohnhausgrundstück Flst. 1033/15 BV 3

194 m² x € 150,00/m²	= €	29.100,00
Bodenwert Wohnhausgrundstück BV 3 gerundet	**€**	**29.000,00**

2. Sachwertermittlung Wohnhausgrundstück Flurstück 1033/15 BV 3

Voraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer wird von einem bewohnbaren Zustand und dem in der Bau- und Wohnungsbeschreibung dargelegten Zustand ausgegangen.

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohnbauflächen **188,6** (2010 = 100) 2. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude beträgt gemäß eigener Berechnung nach den wenig vorhandenen Planunterlagen überschlägig wie folgt:

Bruttogrundfläche Wohnhaus ca. **500 m²**

Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.11 (UG, EG, OG, ausgebautes DG) 3-Familienhaus angenommen

Standardstufe 1 ca. 8 %, Standardstufe 3 ca. 36 %, Standardstufe 3 ca. 56 %,

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus **€ 860,00/qm BGF**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungsrad

(Anrechnung je Alter und Umfang, ausgehend von einem ursprünglichen Baujahr 1950 und Modernisierungen der 2000er Jahre):

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	3,0
Fenster + Außentür	2,0	1,0
Leitungssysteme	2,0	1,0
Heizungsanlage	2,0	1,0
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bäder	2,0	1,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen	2,0	1,0
Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		8,0 Punkte

8,0 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

Wertermittlungsjahr **2025**

. /. Fiktives Baujahr 1950

Gebäudealter **75 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 8,0 Punkten und bei 75 Jahre Gebäudealter

Bei 8 Punkten 75 Jahre Alter = 33 Jahre Restnutzungsdauer

Ermittelte Restnutzungsdauer 33 Jahre

Sachwert Wohnhausgrundstück Flst. 1033/15 BV 3

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/qm BGF			€	860,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{860{,}00 \text{ €} \times 188{,}6}{100}$			€	1.621,96
Regionalfaktor x 1,0			€	1.621,96
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet			€	1.622,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus	500 m² x € 1.622,00	=	€	811.000,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
- Eingangstreppe mit Vordach	€ 1.500,00			
- Überdachter Podestanbau	€ 2.000,00			
- Überdachung im Norden	€ 1.500,00			
- 2 Schleppgaupen DG	€ 15.000,00	+ =	€	20.000,00
			€	831.000,00
+ Außenanlagen mit Entwässerung psch. ca. 1,5 %		+ =	€	12.500,00
Neuwert			€	843.500,00
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1950, Anfang der 2000er Jahre angenommenen Instand-haltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 33 Jahren = 58,75 %		- =	€	495.556,25
Bauzeitwert Wohnhaus			€	347.943,75
Bauzeitwert Wohnhaus gerundet			€	348.000,00
+ Bodenwert Flst. 1033/15 BV 3		+ =	€	29.000,00
Vorläufiger Sachwert Wohnhausgrundstück BV 3			€	377.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert				€	377.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht **Ulm 2024** (Daten aus 2023), vorläufiger Sachwert € 377.000,00

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser
Bereich II (Teilorte der Stadt Ulm), Bodenwertniveau € 150,00/m²
= Wert zwischen Durchschnittslinie und unterem Bereich

Sachwertfaktor 1-2-Familienhäuser ca. 1,15

Sachwertfaktor für 3-4-Familienhäuser,
Bodenwertniveau € 150,00/m² = Wert im unteren Bereich

Sachwertfaktor 3-4-Familienhäuser ca. 1,15

Gemittelter Sachwertfaktor
(1,15 + 1,15) : 2 = 1,15 = Marktzuschlag von + 15 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage					
Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2025 aufgrund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot, nach Häuserpreisindex ca.	- 3 %				
Zu/Abschlag für örtliche Lage					
Abschlag wegen Lage in Weißenhorn in einem Mischgebiet innerhalb eines Industriegebiets	- 15 %				
Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale					
Abschlag, da Wohnhaus Teil des umgebenden unattraktiven Gewerbeareals mit Hinterhof-Atmosphäre, wenig Gartenfläche vorhanden und Zufahrt auf fremden Grundstück	- 10 %				
Objektspezifischer Marktanpassung	- 13 %	+	=	€	49.000,00
Vorläufiger marktangepasster Sachwert				€	328.000,00

Übertrag vorläufiger marktangepasster Sachwert			€	328.000,00
Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale				
. /. Wertabschlag wegen außen sichtbarem Sanierungsanstau Treppenschäden etc. psch.	-	=	€	5.000,00
. /. Wertabschlag aufgrund des nicht bekannten inneren Zustands (Ausbauzustand- und -standard, evtl. unfachmännische Eigenleistungen, Abnutzungen, Alter des Gebäudes etc.) und den damit verbundenen Risiken (Bauschäden etc.) 500 m² x € 100,00/m² =	-	=	€	50.000,00
Sachwert Wohnhausgrundstück BV 3 (ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten)			**€**	**273.000,00**
Berücksichtigung der Rechte BV 4 bis 8 zu 3				
Wertzuschlag durch BV 4 zu 3 (Solaranlagenrecht)	+	=	€	5.000,00
Wertzuschlag durch BV 5 zu 3 (Verbot einer eigenen Heizanlage auf Flst. 1033/119)	+	=	€	0,00
Wertzuschlag durch BV 6 zu 3 (Geh- und Fahrrecht)	+	=	€	0,00
Wertzuschlag durch BV 7 zu 3 (Kanalanschlussrecht)	+	=	€	0,00
Wertzuschlag durch BV 8 zu 3 (Kostenmittragungsreallast)	+	=	€	0,00
Sachwert Wohnhausgrundstück BV 3 (einschl. Berücksichtigung von Rechten im Bestandsverzeichnis, ohne Lasten in Abt. II)			**€**	**278.000,00**

Anmerkung Lasten in Abt. II

Aus Gründen des Mindestgebotes werden die Lasten in Abt. II des Grundbuches nicht vom Verkehrswert in Abzug gebracht sondern nachfolgend separat ausgewiesen.

3. Sachwertermittlung Hofanteil Flst. 1033/121 BV 2

Außenanlagen Hofanteil				
40 m² x € 100,00/m²		=	€	4.000,00
Neuwert Außenanlagen Hofanteil			€	4.000,00
. /. techn. Wertminderung (linear) ca. 50 %	-	=	€	2.000,00
Bauzeitwert Außenanlagen			€	2.000,00
+ Bodenwert Flst. 1033/121	+	=	€	6.000,00
Vorläufiger Sachwert befestigter Hofanteil			€	8.000,00
Berücksichtigung der Marktlage				
Abschlag wegen schmalem Zuschnitt des Grundstücks und der damit stark eingeschränkten Nutzbarkeit und Abschlag wegen Zufahrt auf fremden Grundstück psch. ca. 37,5 %	-	=	€	3.000,00
Vorläufiger marktangepasster Sachwert			€	5.000,00
Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale				
Keine	-	=	€	0,00
Sachwert Hoffläche Flurstück 1033/121 (ohne Lasten in Abt. II)			**€**	**5.000,00**

Anmerkung Lasten in Abt. II

Aus Gründen des Mindestgebotes werden die Lasten in Abt. II des Grundbuches nicht vom Verkehrswert in Abzug gebracht sondern nachfolgend separat ausgewiesen.

4. Wertbeeinflussungen durch Rechte in BV 1 Blatt 8690 bzw. Lasten in Abt. II Blatt 8973

4.1 Solaranlagenrecht, BV Nr. 4 zu 3, belastet Flst. 1033/119

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 4 zu BV 3 folgendes **Solaranlagenrecht** eingetragen:

Lfd. Nr. 4/zu BV 3
Solaranlagenrecht *an dem Grundstück Flst. 1033/119, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 7*

Im belasteten Grundbuchblatt 8973 Abt. II Nr. 7 ist diesbezüglich folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 7 zu BV 6
*Grunddienstbarkeit (**Solaranlagenrecht**) **für** den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flurstück 1033/15***
das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt:
*gemäß **Bewilligung vom 20.06.2022** UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; Gleichrang mit II/10 und 11; eingetragen am 19.07.2022.*

In der zugehörigen **Bewilligung vom 20.06.2022** UVZ-Nr. H 1662/22 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

§ 12

Solaranlage

1. Der Veräußerer ist weiter Eigentümer des folgenden Grundstücks der Gemarkung Weißenhorn:

FLNr. 1033/119 *Nähe Egerländerstraße, Gebäude- und Freifläche zu 270 qm.*

*2. Auf dem **Dach** des auf dem vorgenannten Grundstück stehenden **Gebäudes** befindet sich eine **Solaranlage zur Versorgung des Vertragsgrundstücks FLNr. 1033/15 mit Warmwasser.***

***Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 103/19 räumt** dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Fl.Nr. 1033/15** das **unbefristete Recht** ein, **diese Solaranlage samt Nebenanlagen sowie Zu- und Ableitungen unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen und das Grundstück sowie das Gebäude** – nach rechtzeitiger Voranmeldung – **zum Zwecke des Betriebs, der Unterhaltung sowie der Instandhaltung und Instandsetzung der Solaranlage zu betreten** bzw. von den hiermit beauftragten Personen betreten zu lassen. Die Ausübung dieses Rechts kann auf einen Dritten übertragen werden.*

3. Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Rechts bewilligt und beantragt der Veräußerer die Eintragung einer

G r u n d d i e n s t b a r k e i t

an dem in Ziffer 1. genannten Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1033/15 in das Grundbuch.

Die Dienstbarkeit hat Rang vor der eingetragenen Grundschuld, jedenfalls jedoch nächstoffene Rangstelle zu erhalten Allen der Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen wird unter Vollzugsantrag zugestimmt und der Notar mit der Einholung beauftragt.

*4. Soweit im Falle von **Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Dach** aufgrund der Solaranlage **Mehrkosten** entstehen, hat der **Nutzungsberechtigte** diese dem Eigentümer **zu erstatten**.*

Einschätzung der Dienstbarkeit

Die Solaranlage befindet sich nach Augenschein auf dem nördlichen Dachbereich des Gebäudes auf Flst. 1033/119 (s.a. Fotos) und besteht aus insgesamt 6 Solarplatten.

Es handelt sich nicht um eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom, sondern um eine Solaranlage zur Unterstützung der Heizung zur Erzeugung von Warmwasser.

Wertzuschlag durch BV Nr. 4 zu 3

Für das Benützungsrecht an der Solaranlage wird ein psch. Wertzuschlag von **€ 5.000,00** für angemessen angesehen.

Wertzuschlag durch BV 4 zu 3 **€ 5.000,00**
(Solaranlagenrecht)

4.2 Verbot Heizanlage, BV Nr. 5 zu 3, belastet Flst. 1033/119

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 5 zu BV 3 folgendes **Verbot einer eigenen Heizanlage** eingetragen:

Lfd. Nr. 5/zu BV 3
***Verbot** des Betriebs einer **eigenen Heizanlage** an dem Grundstück Flst. 1033/119, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 11*

Im belasteten Grundbuchblatt 8973 Abt. II Nr. 11 ist diesbezüglich folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 11 zu BV 6
*Grunddienstbarkeit (**Verbot des Betriebs einer eigenen Heizanlage**) **für** den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flurstück 1033/15***
das Recht ist auf dem Blatt herrschenden Grundstücks vermerkt;
*gemäß **Bewilligung vom 20.06.2022** UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm;*
Gleichrang mit Abt. II/7 und 10; eingetragen am 19.07.2022.

In der zugehörigen **Bewilligung vom 20.06.2022** UVZ-Nr. H 1662/22 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

§13

Versorgung mit Wärmeenergie, Warmwasser. Strom und Wasser

*1. **Das Wohnhaus auf** dem in § 12 genannten Grundstück **Fl.Nr. 1033/119 wird über die Heizungsanlage im Wohnhaus** auf dem Vertragsgrundstück **Fl.Nr. 1033/15 mit Wärmeenergie und Warmwasser versorgt.***

*2. Der **Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1033/15 verpflichtet sich** gegenüber den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks **FLNr. 1033/119**, die **Heizungsanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1033/15 dauernd zu belassen, zu betreiben, zu warten, instand zu halten und instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern sowie den Eigentümer des herrschenden Grundstücks dauernd mit Warmwasser und** entsprechend den jahreszeitlichen Bedingungen **ausreichend mit Wärmeenergie zu versorgen**.*

*3. Im Gegenzug verpflichtet sich der **Eigentümer** des herrschenden Grundstücks **Fl.Nr. 1033/119**, sich **an den Kosten des Betriebs, der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich der** unter § 12 genannten **Solaranlage** entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zu beteiligen:*

*a) Die **Kosten** der Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls Erneuerung der gemeinsamen Heizanlage einschließlich etwaiger Einrichtungen zur Heizmaterialbevorratung und der Anlage zur Warmwasserversorgung sowie des Heizraumes, in dem diese Einrichtungen untergebracht sind, haben die Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks im **Verhältnis der beheizten Wohnflächen** zu tragen.*

Bei der Beschlussfassung über die Durchführung von Arbeiten sind die Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu beteiligen.

*b) Die laufenden **Betriebs- und Wartungskosten** der Heizanlage einschließlich der Warmwasserversorgung und die Kosten des Energieverbrauchs werden von den Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstücks **gemeinsam getragen**.*

*Über die Verteilung der Kosten beschließen die Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks gemäß den gesetzlichen Bestimmungen. Die Verbrauchsregistrierung erfolgt durch **Messeinrichtungen**. Zur Ablesung ist den Beauftragten der mit der Abrechnung betrauten Firma zu üblicher Tageszeit freier Zugang zu allen **Messeinrichtungen** zu gestatten.*

Den Abrechnungsmodus bestimmt der Verwalter im Einvernehmen mit der damit beauftragten Firma.

*Zur Bestreitung der Heiz- und Warmwasserkosten sind **monatliche Vorauszahlungen** zu leisten, deren Höhe vom Eigentümer des dienenden Grundstücks entsprechend dem von ihm geschätzten Verbrauch bestimmt wird. Die Zahlung dieser Kosten hat jeweils bis spätestens Fünften eines jeden Monats an den Eigentümer des dienenden Grundstücks zu erfolgen.*

Die endgültige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist alljährlich auf den Tag der Verbrauchsregistrierung vorzunehmen.

Soweit die monatlichen Zahlungen zur Deckung der tatsächlich angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten nicht ausreichen, ist der Differenzbetrag sofort nach Aufforderung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks an diesen zu entrichten.
Eine etwaige Überzahlung wird mit den künftigen monatlichen Zahlungen verrechnet.

*4. Die Eigentümer des herrschenden **Grundstücks Fl.Nr. 1033/119 verpflichten** sie **sich** gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks Fl.Nr. 1033/15, den **Betrieb einer eigenen Heizanlage** sowie den anderweitigen Bezug von Heizenergie **zu unterlassen**.*
Gestattet ist jedoch eine Zusatz- oder Notheizung mit elektrischen Öfen, Kamin- oder Kachelöfen.

*5. Die Versorgung des Grundstücks Fl.Nr. 1033/119 mit **Strom, Telekommunikation** und **Wasser** erfolgt über das Vertragsgrundstück Fl.Nr. 1033/15.*

Der Eigentümer des Grundstücks FLNr. 1033/15 verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1033/119, die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1033/15 befindlichen Einrichtungen zur Versorgung des Grundstücks Nr. 1033/119 mit Strom, Telekommunikation und Wasser dauernd zu belassen und alles zu unterlassen, was die Versorgung des herrschenden Grundstücks beeinträchtigen könnte.

*Die **Kosten** der **Instandhaltung** und Instandsetzung der Versorgungseinrichtungen, die der Ver- und Entsorgung beider Grundstücke dienen, sind von deren Eigentümern **je zur Hälfte** zu tragen. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Einrichtungen, die nur der Versorgung des herrschenden Grundstücks dienen, sind von dessen Eigentümer allein zu tragen.*

*Der Eigentümer des dienenden Grundbesitzes ist verpflichtet, zum Zwecke der Instandhaltung und Instandsetzung der Ver- und Entsorgungsleitungen das **Betreten** seines Grundbesitzes zu gestatten und die Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu ermöglichen. Hierbei entstehende Schäden sind von denjenigen zu ersetzen, die die Kosten der durchgeführten Arbeiten zu tragen haben.*

*6. Der Veräußerer bewilligt und **beantragt** in das Grundbuch einzutragen:*

*a) am Grundstück Fl.Nr. 1033/15 eine **Grunddienstbarkeit** für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1033/119 zur Sicherung der Verpflichtung zur **Belassung und Unterhaltung der Heizungsanlage** gemäß Ziffer 2.,*

*b) am Grundstück Fl.Nr. 1033/15 eine **Reallast** für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1033/119 zur Sicherung der **Verpflichtung zur Versorgung mit Wärmeenergie und Warmwasser** gemäß Ziffer 2.,*

*c) am Grundstück Fl.Nr. 1033/119 eine **Reallast** für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1033/15 zur Sicherung der **Kostenmittragungsverpflichtung** gemäß Ziffer 3.,*

*d) am Grundstück Fl.Nr. 1033/119 eine **Grunddienstbarkeit** für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1033/15 zur Sicherung der **Unterlassungsverpflichtung** gemäß Ziffer 4,*

*e) am Grundstück Fl.Nr. 1033/15 eine **Grunddienstbarkeit** zur Sicherung der Verpflichtung zur **Belassung der Versorgungseinrichtungen** gemäß Ziffer 5.*

Die Rechte haben Rang vor den eingetragenen Grundpfandrechten, in jedem Fall aber nächstoffene Rangstelle zu erhalten. Allen der Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen wird unter Vollzugsantrag zugestimmt und der Notar mit der Einholung beauftragt.

Der Grundstückseigentümer beantragt, die Rechte beim jeweils herrschenden Grundstück zu vermerken. Weiter beantragt er, die an Fl.Nr. 1033/122 (verschmolzen mit Fl.Nr. 1033/119) zugunsten von Fl.Nr. 1033/15 eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Abt. II lfd. Nr. 4 und 5) beim herrschenden Grundstück zu vermerken.

*7. Der Veräußerer verpflichtet sich, bis zum Tage des Besitzübergangs auf seine Kosten im Vertragsgrundstück Fl.Nr. 1033/15 **Zähler für Strom, Wasser, Warmwasser und Heizung** einzubauen, damit eine **getrennte Nebenkostenabrechnung** möglich ist.*

Einschätzung der Dienstbarkeit

Das Recht von BV 5 zu 3 (Verbot einer eigenen Heizanlage zu Lasten des zu versorgenden Nachbarflurstücks 1033/119) hängt zusammen mit dem Recht von BV 8 zu 3 (Kostenmittragungsreallast zu Gunsten des Flst. 1033/15 und zu Lasten vom zu bedienenden Nachbarflurstück 1033/119) sowie mit den 3 Lasten in Abt. II, Nr. 11, 12, 13 (Heizungsrecht, Wärmelieferungsrecht und Versorgungsrecht zugunsten des Flst. 1033/119) zu Lasten des Flst. 1033/15.

Die 3 Lasten von BV 3 (Bewertungsobjekt) sind im Grundbuch 8973 (Nachbarflurstück BV 6 1033/119) im Bestandsverzeichnis als Rechte 9, 10 und 13 zu 6 eingetragen. Außerdem sind die Rechte von Flst. 1033/15 BV 5 + 8 zu 3 beim Nachbarflurstück 1033/119 in Abt. II Nr. 10 zu 6 (Kostenmittragungsrecht) und Nr. 11 zu 6 (Verbot des Betriebs einer eigenen Heizungsanlage) als Lasten eingetragen.

Resümee

Es herrscht also bzgl. der Wärme- und Warmwasserversorgung ein gegenseitiges Geben und Nehmen zwischen den betroffenen Flurstücken 1033/15 (BV 3) und Flst. 1033/119 (BV 6).
Das hier zu bewertende Flst. 1033/15 (BV 3) ist rundum verpflichtet, das benachbarte Flst. 1033/119 (BV 6) mit Wärme und Warmwasser zu versorgen.
Inwieweit das Recht von BV 5 zu 3 zu Lasten von Flst. 1033/119 -dass das Nachbargrundstück das Verbot hat, eine eigene Heizungsanlage einzubauen- einen geldwerten Vorteil für BV 3 haben soll, erschließt sich in Anbetracht der umfangreichen Vereinbarungen und gegenseitigen Rechte und Pflichten hier nicht.

Insgesamt ist es in der Summe eher eine **Belastung** für das zu bewertende Flst. 1033/15, BV 3, weil dessen Heizanlage das Nachbargrundstück Flst. 1033/119 BV 6 mitverssorgen muss; auch wenn sämtliche Instandhaltungskosten und Verbrauchskosten zwischen beiden Flurstücken aufgeteilt werden.

Die Belastung besteht vor allem in bürokratischen (Abrechnungen etc.) und organisatorischem (Absprachen, Bestellungen etc.) Aufwand zwischen Eigentümern der beiden betroffenen Grundstücke sowie erhöhter Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund der zusätzlich notwendigen Leitungen bis zum Nachbargrundstück BV 6 hin.

Auch ist es wenig sinnvoll, den hier betroffenen Rechten (BV 5 zu 3 und BV 8 zu 3) und Lasten (Abt. II, Nr. 11 zu 3, 12 zu 3 und 13 zu 3) separate bzw. differenzierte Werterhöhungs- oder Wertminderungsbeträge zuzuweisen.

Insgesamt wird für die vorgenannten gegenseitigen Wärmelieferungs- und Abnahmeverpflichtungen ein **Wertabschlag** von **€ 6.000,00** für angemessen angesehen, welcher sinnvollerweise wie folgt aufgeteilt wird.

Für die 2 Rechte BV 5 zu 3 und BV 8 zu 3 werden keine Wertzuschläge angesetzt, da sich diese nicht erschließen.

Für die 3 Lasten BV 11, 12 und 13 zu 3 wird jeweils ein **Wertabschlag** von **€ 2.000,00** in Ansatz gebracht, was in der Summe den o.g. gesamten Wertabschlag von € 6.000,00 ergibt.

Wertzuschlag durch BV Nr. 5 zu 3

Für das Verbot einer eigenen Heizanlage beim (bzw. zu Lasten von) Nachbarflurstück 1033/119 BV 6 (zu Gunsten BV 3) wird kein Wertzuschlag für angemessen angesehen.

Wertzuschlag durch BV 5 zu 3 **€ 0,00**
(Verbot einer eigenen Heizanlage zu Lasten von Flst. 1033/119)

4.3 Geh- und Fahrtrecht BV Nr. 6 zu 3, belastet Flst. 1033/119

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 6 zu BV 3 folgendes **Geh- und Fahrtrecht** eingetragen:

Lfd. Nr. 6/zu BV 3
Geh- und Fahrtrecht an *dem Grundstück Flst. 1033/122* (jetzt **1033/119**)*, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 4.*

Im belasteten Grundbuchblatt 8973 Abt. II Nr. 4 ist diesbezüglich folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 4 zu BV 6
lastend an Flst. 1033/122: (jetzt 1033/119) *Grunddienstbarkeit (**Geh- und Fahrtrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 8973 **Flurstück 1033/15**; gemäß **Bewilligung vom 05.10.2009** URNr. 2132/2009 Notar Dr. Christoph Ziegler, Weißenhorn und vom 02.12.2009 URNr. 2654/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; Gleichrang mit Abt. II/15; eingetragen am 13.01.2010 und hierher übertragen am 19.03.2020.*

In der zugehörigen Bewilligung vom **05.10.2009** URNr. 2132/2009 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

XVII. Dienstbarkeiten

*1. Der **Erwerber** als künftiger Eigentümer des Vertragsgrundstücks räumt hiermit am **Vertragsgrundstück (dienendes Grundstück,** **jetzt Flst. 1033/101** und **1033/119**) dem jeweiligen Eigentümer des **Restgrundstücks (herrschendes Grundstück,** **jetzt Flst. 1033/15**) das **immerwährende und unentgeltliche Recht ein**, über die **Fläche** die im beiliegenden **Lageplan blau schraffiert** angelegt ist, **jederzeit zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren**, jedoch **nicht zum Abstellen von Fahrzeugen zu benutzen**.*
*Auf den **Lageplan 1** wird verwiesen. Er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt; wobei die Urkundsabschriften schwarz/weiß ausgefertigt werden können.*

*Der **Eigentümer** des dienenden Grundstücks ist ausdrücklich ermächtigt, die **Geh- und Fahrtrechtsfläche mitzubenützen.***

*Die **Unterhaltungs**- und **Verkehrssicherungspflicht** für die **Geh- und Fahrtrechtsfläche** obliegt dem **Eigentümer des herrschenden** und **des dienenden Grundstücks** je **zur Hälfte**.*

*Zur Sicherung dieses **Geh- und Fahrtrechtes** wird am dienenden Grundstück eine **Grunddienstbarkeit** für den jeweiligen **Eigentümer des herrschenden Grundstückes** bestellt und zur Eintragung im Grundbuch **bewilligt und beantragt.***

Auf Eintragung einer Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern wird nach Belehrung verzichtet.

*Das **Geh- und Fahrtrecht** erhält Gleichrang mit den Rechten in Abs. 2 und 3 dieser Ziffer, zumindest nächstoffene Rangstelle.*

Sämtlichen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

Einschätzung der Dienstbarkeit BV Nr. 6 zu 3

Lt. den der Bewilligung beigefügten Lagepläne (Plan 1 + 2) wurde in der Bewilligung lediglich das Wohnhausflurstück (jetzt 1033/15, damals noch ohne Bezeichnung) vom restlichen gewerblich bebauten Flurstück (jetzt 1033/101 + 119, damals seltsamerweise 1033/15) abgetrennt.
Das dort blau markierte Wegerecht betraf lediglich die südliche Zufahrt westlich vom Wohnhaus einschl. des Bereichs des später abgeteilten Stellplatzflurstücks 1033/121.

Das Flst. 1033/122 (welches mit dem Wegerecht belastet ist und 2019 in Flst. 1033/119 umbenannt wurde) ist in der Bewilligung gar nicht erwähnt, gehörte aber damals noch zum gewerblichen Teil, welches paradoxerweise noch Flst. 1033/15 genannt wurde (jetzt 1033/101 + 119).

Wenn einer jetzt immer noch nicht verstanden hat, wer welches Recht hat, dem sei gewiss, dass er nicht der Einzige ist.
Ein schlimmeres Durcheinander und ein größeres „Kuddelmuddel“ an Flurstücks-bezeichnungen, Trennungen etc. hätte man sich hier kaum einfallen lassen können.

Grundsätzlich wird aber nachfolgend davon ausgegangen, das für das Wohnhausgrundstück BV 3 (Flst. 1033/15) ein umfassendes Wegerecht über die Flste. 1033/101 + 119 vorliegt und dessen Erschließung gesichert ist.

Resümee

Das Geh- und Fahrtrecht BV 6 zu 3 ist grundsätzlich erforderlich, um die Erschließung des Flurstücks 1033/15 BV 3 überhaupt zu sichern bzw. zu gewährleisten.

Ohne diese Wegerecht zu Gunsten des Flst. 1033/15 wäre z. B. u. a. kein Zugang zur Haustür des Wohnhauses oder zum Hintereingang möglich.

Insofern wäre bei nicht Vorhandensein dieses Wegerechts eher eine **Wertminderung** für BV 3 gegeben.

Ein Wertzuschlag aufgrund des Geh- und Fahrtrechts erschließt sich hierdurch jedenfalls nicht.

Wertzuschlag durch BV Nr. 6 zu 3

Für das Geh- und Fahrtrecht BV 6 zu 3 zulasten des Nachbarflurstücks 1033/119 (vor 2019 1033/122) und ursprünglich auch zu Lasten des heutigen Flst. 1033/101 wird kein Wertzuschlag für angemessen angesehen.
Das Wegerecht sichert lediglich die Erschließung des Wohnhausgrundstücks BV 3 (Flst. 1033/15).

Wertzuschlag durch BV 6 zu 3 **€ 0,00**
(Geh- und Fahrrecht)

4.4 Kanalanschlussrecht BV Nr. 7 zu 3, belastet Flst. 1033/119

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 7 zu BV 3 folgendes **Kanalanschlussrecht** eingetragen:

Lfd. Nr. 7/zu BV 3
Kanalanschlussrecht an *dem Grundstück Flst. 1033/122 (*jetzt **1033/119***), eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 5*

Im belasteten Grundbuchblatt 8973 Abt. II Nr. 5 ist diesbezüglich folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 5 zu BV 6
*lastend an Flst. 1033/122. (*jetzt **1033/119***)*
*Grunddienstbarkeit (**Kanalanschluss- und Mitbenützungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 8973 **Flurstück 1033/15**; gemäß **Bewilligung vom 05.10.2009** URNr. 2132/2009 Notar Dr. Christoph Ziegler, Weißenhorn und vom 02.12.2009 URNr. 2654/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 13.01.2010 und hierher übertagen am 19.03.3020.*

In der zugehörigen Bewilligung vom **05.10.2009** URNr. 2654/2009 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

XVII. Dienstbarkeiten

*2. Der Eigentümer des Vertragsgrundstücks, nachstehend „**dienendes Grundstück**"*
(jetzt Flst. 1033/101, das später abgeteilte Flst. 1033/122 gab es zur Zeit der Bewilligung noch nicht) *genannt, räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Restgrundstück*
(jetzt Flst. 1033/15*) nachstehend "herrschendes Grundstück" genannt, das unentgeltliche, unbeschränkte und immerwährende Recht ein, an den **Abwasserkanal** für das Regenwasser, der im beiliegenden **Lageplan 1 rot** angelegten Teil des dienenden Grundstücks verlegt ist, anzuschließen und den **Kanal mitzubenützen**, diese dort dauernd unentgeltlich zu belassen und das dienende Grundstück zur Vornahme der **Verlegungs-, Reparatur-, Unterhalts- und Kontrollarbeiten** jederzeit unentgeltlich **zu betreten** und mit den für diese Arbeiten*
erforderlichen Fahrzeugen zu befahren bzw. das dienende Grundstück durch die mit diesen Arbeiten beauftragten Personen jederzeit unentgeltlich begehen und befahren zu lassen.

*Auf den **Lageplan 1** wird verwiesen. Er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt; wobei die Urkundsabschriften schwarz/weiß ausgefertigt werden können.*

*Das Recht auf Anschluss und Mitbenutzung des Kanals beinhaltet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks die Pflicht, alle damit zusammenhängenden Arbeiten jederzeit unentgeltlich am dienenden Grundstück zu dulden; er hat jedoch Anspruch darauf, dass etwaige Verlegungs-, Reparatur-, Unterhalts- und Kontrollarbeiten möglichst **rasch** durchgeführt werden, das dienende Grundstück dabei so schonend als möglich zu behandeln ist und nach Vornahme von Aufgrabungsarbeiten der **ursprüngliche Zustand** des dienenden Grundstücks vor Vornahme dieser Arbeiten auf Kosten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks **unverzüglich wieder hergestellt wird**.*

*Die Kosten der **Reparatur, dem Unterhalt** und der **Kontrolle** der gemeinsam genutzten Leitungsteile trägt der Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks jeweils **zu 1/2**. Ist eine Beschädigung einem Eigentümer zuzurechnen, so hat dieser den Schaden auf eigene Kosten zu beseitigen.*

*Zur grundbuchmäßigen Absicherung bestellt hiermit der Eigentümer des dienenden Grundstücks an diesem für den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks eine **Grunddienstbarkeit** im Gleichrang mit den Rechten in Abs. 1 und 3 dieser Ziffer, zumindest jedoch zu nächstoffener Rangstelle.*

Allen hierzu erforderlichen Rangänderungserklärungen wird mit dem Antrag auf Grundbuchvollzug zugestimmt.

*Die Vertragsteile **bewilligen und beantragen** die Eintragung dieser Dienstbarkeit am dienenden Grundstück im Grundbuch.*

<u>Einschätzung der Dienstbarkeit</u>

Ähnlich wie beim Geh- und Fahrrecht BV 6 zu 3 haben sich die ursprünglichen Flurstücksbezeichnungen verändert. Auf die nochmalige Aufführung der verwirrende Bezeichnungen wird hier im Detail verzichtet.

Fakt ist, dass der rot eingezeichnete Abwasserkanal sich derzeit nur auf dem (belasteten) Flst. 1033/101 befindet, welches damals auch das später abgeteilte Flst. 1033/122 (jetzt 1033/119) beinhaltete. Das jetzige Flst. 1033/119 (vor 2019 1033/122) ist wahrscheinlich von einem Kanalrecht gar nicht betroffen, da der Kanal -wie erwähnt- lt. Lageplan 1 auf dem heutigen Flst. 1033/101 liegt.

Grundsätzlich wird aber nachfolgend davon ausgegangen, das für das Wohnhausgrundstück BV 3 (Flst. 1033/15) ein umfassendes Anschlussrecht an den Abwasserkanal vorliegt, egal wo sich dieser tatsächlich befindet.

Resümee

Das **Kanalanschlussrecht** BV 7 zu 3 ist grundsätzlich erforderlich, um die Erschließung des Flurstücks 1033/15 BV 3 überhaupt zu sichern bzw. zu gewährleisten.

Ohne dieses Kanalrecht zu Gunsten des Flst. 1033/15 wären z. B. umfangreiche neue Anschlussarbeiten an den Straßenkanal erforderlich, wobei die Frage zu stellen wäre, ob und wie dies überhaupt möglich wäre.

Insofern wäre bei nicht Vorhandensein dieses Kanalrechts eher eine **Wertminderung** für BV 3 gegeben.

Ein Wertzuschlag aufgrund des Kanalrechts erschließt sich hierdurch jedenfalls nicht.

Wertzuschlag durch BV Nr. 7 zu 3

Für das Kanalanschlussrecht BV 7 zu 3 zu Lasten des oder der Nachbarflurstücke 1033/119 (vor 2019 1033/122) und des heutigen Flst. 1033/101 wird kein Wertzuschlag für angemessen angesehen.
Das Kanalrecht sichert lediglich die Erschließung des Wohnhausgrundstücks BV 3 (Flst. 1033/15).

Wertzuschlag durch BV 7 zu 3 **€ 0,00**
(Kanalanschlussrecht)

4.5 Kostenmittragungsreallast BV Nr. 8 zu 3, belastet Flst. 1033/119

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 8 zu BV 3 folgendes **Kostenmittragungsreallast** eingetragen:

Lfd. Nr. 8/zu BV 3
Kostenmittragungsreallast an dem Grundstück **Flst. 1033/119**, eingetragen im Grundbuch von Weißenhorn Blatt 8973, Abt. II Nr. 10

Im belasteten Grundbuchblatt 8973 Abt. II Nr. 10 ist diesbezüglich folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 10 zu BV 6
*Reallast (**Kostenmittragungsrecht**) **für** den jeweiligen Eigentümer von **Flst. 1033/15**; Gleichrang mit Abt. II/7 und 11; gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; eingetragen am 19.07.2022.*

In der zugehörigen Bewilligung vom **20.06.2022** UVZ-Nr. H 1662/22 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

§ 13 s. S. 31 u. ff gleicher Beschrieb wie bei 4.2 (Verbot einer Heizanlage BV 5 zu 3)

Einschätzung der Dienstbarkeit

S. hierzu den gleichen Beschrieb wie bei 4.2 (Verbot einer Heizanlage BV 5 zu 3) auf S. 33/34.

Das hier zu bewertende Recht BV 8 zu 3 hängt zusammen mit dem Recht BV 5 zu 3 und den Lasten in Abt. II, Nr. 11, 12 und 13 zu 3.

Wertzuschlag durch BV Nr. 8 zu 3

Für die **Kostenmittragungsrecht** zu Lasten des Nachbarflurstückes 1033/119 BV 6 wird kein Wertzuschlag für BV 3 für angemessen angesehen.

Wertzuschlag durch BV 8 zu 3 **€ 0,00**
(Kostenmittragungsreallast zu Lasten von Flst. 1033/119)

5. Wertminderungen durch Lasten in Abt. II

5.1 Aufforstungsverbot Abt. II, Nr. 1 zu BV 2, belastet Flst. 1033/121 BV 2

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 zu BV 2 folgende **Aufforstungsverbot** eingetragen:

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 2
***Aufforstungsverbot** für die deutsche Bundesbahn gem. Bewilligung vom 10.01.1978 Nr. 34; eingetragen in Blatt 1602 am 18.01.1952 und hierher übertragen am 13.01.2010.*

In der zugehörigen Bewilligung vom **10.01.1978** Nr. 34 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

Die Bewilligung vom **10.01.1978** Nr. 34 lag nicht vor.

Einschätzung der Dienstbarkeit

Da sich ca. 20 m südlich des Wohnhausgrundstückes gegenüber der Straße eine Bahnlinie befindet, besagt dieses Aufforstungsverbot wahrscheinlich, dass auf dem Grundstück BV 2 Flst. 1033/121 keine Bäume gepflanzt werden dürfen, deren Kronen später einmal den Zugverkehr behindern könnten.

Das Gleiche müsste auch das Wohnhausgrundstück BV 3 betreffen; für dieses ist jedoch keine Last in Abt. II diesbezüglich eingetragen.

Eine signifikante Wertminderung ist durch dieses Aufforstungsverbot nicht gegeben, zumal es sich bei BV 2 um ein im wesentlichen befestigtes Stellplatzgrundstück handelt, welches nach Bewilligung vom 05.10.2009 ursprünglich als Nutzungsrechtfläche für das Grundstück BV 3 zugewiesen wurde wie folgt:

In der Bewilligung vom **05.10.2009** URNr. 2133/2009 ist bezüglich der damals noch zum (jetzigen) Flst. 1033/101 gehörigen Stellplatzfläche (jetziges Flst. 1033/121 BV 2) folgendes vermerkt:

*3. Der Eigentümer des Restgrundstücks (*jetzt Wohnhausflst. 1033/15*) erhält das Recht, direkt **gegenüber dem Wohnhaus** auf dem Restgrundstück entlang der **westlichen Grenze** des Restgrundstücks FlNr. 1033/15* (jetzt Flst 1033/121, früher zu Flst. 1033/101 gehörig*) **zwei Pkw' s** auf den **bereits vorhandenen Stehplätzen** abzustellen.*
*Die **Pkw' s** dürfen eine **maximale Breite von 2,60** m aufweisen.*

*Dieses Recht wird dem Eigentümer des Restgrundstücks auf **immerwährende**, **unbeschränkte** und **unentgeltliche** Weise eingeräumt.*

*Dieses Recht beinhaltet für den Eigentümer des dienende Grundstücks die Pflicht, alle im Zusammenhang mit der Errichtung, Reparatur, **Unterhalt** und Kontrolle der **Stellplatzfläche** zusammenhängenden Arbeiten jederzeit unentgeltlich am dienenden Grundstück **zu dulden**.*

*Er hat jedoch Anspruch darauf, dass die Reparatur-, Unterhalts- und Kontrollarbeiten möglichst **rasch** durchgeführt werden und das dienende Grundstück dabei so schonend als möglich zu behandeln ist.*

*Die **Stellplatzfläche** ist im beigefügten **Lageplan 3 lila** schraffiert eingezeichnet. Auf den der Urkunde beigehefteten Lageplan wird verwiesen. Er ist den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt worden und wurde von ihnen genehmigt.*

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 1 (Aufforstungsverbot)

Wegen des Aufforstungsverbot zu Lasten des Stellplatzflurstückes 1033/121 BV 2
wird kein Wertabschlag für BV 2 für angemessen angesehen.

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 1 zu BV 2 **€ 0,00**
(Aufforstungsverbot)

5.2 Geh- und Fahrtrecht Abt. II, Nr. 2 zu BV 2, belastet Flst. 1033/121 BV 2

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 zu BV 2 folgende Dienstbarkeit eingetragen:

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 2
*Grunddienstbarkeit (**Geh- und Fahrtrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 4326 **Flurstück 1033/15**; gemäß **Bewilligung vom 05.10.2009** URNr. 2133/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn und vom 02.12.2009 URNr. 2654/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; Gleichrang mit Abt. II/2, 3, 4; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 13.01.2010.*

In der zugehörigen Bewilligung vom **05.10.2009** URNr. 2133/2009 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

***XVII. Dienstbarkeiten** (s. a. S. 35 bei BV 6 zu 3)*

*1. Der **Erwerber** als künftiger Eigentümer des Vertragsgrundstücks räumt hiermit am **Vertragsgrundstück (dienendes Grundstück,** **jetzt Flst. 1033/101** und **1033/119**) dem jeweiligen Eigentümer des **Restgrundstücks (herrschendes Grundstück,** **jetzt Flst. 1033/15**) das **immerwährende und unentgeltliche Recht ein**, über die **Fläche** die im beiliegenden **Lageplan blau schraffiert** angelegt ist, **jederzeit zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren**, jedoch **nicht zum Abstellen von Fahrzeugen zu benutzen**.*
*Auf den **Lageplan 1** wird verwiesen. Er wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt; wobei die Urkundsabschriften schwarz/weiß ausgefertigt werden können.*

*Der **Eigentümer** des dienenden Grundstücks ist ausdrücklich ermächtigt, die **Geh- und Fahrtrechtsfläche mitzubenützen.***

*Die **Unterhaltungs**- und **Verkehrssicherungspflicht** für die **Geh- und Fahrtrechtsfläche** obliegt dem **Eigentümer des herrschenden** und **des dienenden Grundstücks** je **zur Hälfte**.*

*Zur Sicherung dieses **Geh- und Fahrtrechtes** wird am dienenden Grundstück eine **Grunddienstbarkeit** für den jeweiligen **Eigentümer des herrschenden Grundstückes** bestellt und zur Eintragung im Grundbuch **bewilligt und beantragt.***

Auf Eintragung einer Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern wird nach Belehrung verzichtet.

*Das **Geh- und Fahrtrecht** erhält Gleichrang mit den Rechten in Abs. 2 und 3 dieser Ziffer, zumindest nächstoffene Rangstelle.*

Sämtlichen zur Rangbeschaffung erforderlichen Erklärungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt.

Einschätzung des Geh- und Fahrtrecht Abt. II, Nr. 2 zu BV 2

Lt. den der Bewilligung beigefügten Lagepläne (Plan 1 + 2) wurde in der Bewilligung lediglich das Wohnhausflurstück (jetzt 1033/15, damals noch ohne Bezeichnung) vom restlichen gewerblich bebauten Flurstück (jetzt 1033/101 + 119, damals seltsamerweise 1033/15) abgetrennt.
Das dort blau markierte Wegerecht betraf lediglich die südliche Zufahrt westlich vom Wohnhaus einschl. des Bereichs des später abgeteilten Stellplatzflurstücks 1033/121, welches nun hier in Abt. II unter der lfd. Nr. 2 mit diesem Geh- und Fahrrecht für das Grundstück BV 3 belastet ist, aber in der Bewilligung (noch) gar nicht erwähnt ist.

Grundsätzlich wird also davon ausgegangen, das für das Wohnhausgrundstück BV 3 (Flst. 1033/15) ein umfassendes Wegerecht über die Flste. 1033/101 + 119 vorliegt und dessen Erschließung gesichert ist; das belastete Flst. 1033/121 für Erschließungszwecke aber nicht noch zusätzlich benötigt wird.

Resümee

Das Geh- und Fahrtrecht Abt. II, Nr. 2 zu BV 2 zu Gunsten des Grundstücks BV 3 wäre grundsätzlich nicht (mehr) erforderlich, um die Erschließung des Flurstücks 1033/15 BV 3 zu sichern, da es nun ein eigenständiges Flurstück ist und als 2 Stellplätze genutzt werden soll. Als Zufahrt zum Wohnhaus (nicht als Parkfläche) reicht der Hof auf Flst. 1033/101 (zwischen den Flurstücken 1033/121 und 1033/15) aus.

Sollte das Wohnhaus BV 3 die Stellplatzfläche auf dem belasteten Flst. 1033/121 noch zusätzlich als Fahr- oder Wendefläche nutzen oder benötigen wollen, wäre eine Nutzung als Pkw-Stellplatzfläche auf Flst. 1033/121 nicht mehr möglich, d. h. es wäre eine hohe Wertminderung für das belastete Flst. 1033/121 gegeben.

Hiervon wird aber nicht ausgegangen, insofern wird nur ein geringer angemessener Wertabschlag wegen dieser Belastung angesetzt.

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 2 zu BV 2

Für das Geh- und Fahrtrecht für BV 3 zu Lasten des Stellplatzflurstücks 1033/121 wird folgender Wertminderungsbetrag angesetzt und für angemessen angesehen.

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 2 zu BV 2 psch. geschätzt € 200,00
(Geh- und Fahrtrecht zulasten von Flst. 1033/121 BV 2)

5.3 Kanalrecht Abt. II, Nr. 3 zu BV 2, belastet Flst. 1033/121 BV 2

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 3 zu BV 2 folgende Dienstbarkeit eingetragen:

Lfd. Nr. 3 zu BV 2
*Grunddienstbarkeit (**Kanalanschluss**- und **Mitbenützungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 4326 **Flurstück 1033/15**; gemäß **Bewilligung vom 05.10.2009** URNr. 2133/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn und vom 02.12.2009URNr. 2654/2009 Notar Dr. Ziegler, Weißenhorn; Gleichrang mit Abt. II/2, 3, 4; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 13.01.2010.*

In der zugehörigen Bewilligung vom **05.10.2009** URNr. 2133/2009 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

XVII. Dienstbarkeiten

Siehe hierzu den Text auf S. 37 - 38 bei BV 7 zu 3.

Einschätzung der Dienstbarkeit durch das Kanalrecht

Ähnlich wie beim Geh- und Fahrrecht BV 6 zu 3 haben sich die ursprünglichen Flurstücksbezeichnungen verändert. Auf die nochmalige Aufführung der verwirrende Bezeichnungen wird hier im Detail verzichtet.

Fakt ist, dass der rot eingezeichnete Abwasserkanal sich derzeit nur auf dem (belasteten) Flst. 1033/101 befindet, welches damals auch das später abgeteilte Flst. 1033/122 (jetzt 1033/119) beinhaltete. Das jetzige Flst. 1033/119 (vor 2019 1033/122) und auch das **hier belastete Flst. 1033/121 BV 2** ist wahrscheinlich von einem Kanalrecht gar nicht betroffen, da der Kanal -wie erwähnt- lt. Lageplan 1 auf dem heutigen Flst. 1033/101 liegt.

Grundsätzlich wird aber nachfolgend davon ausgegangen, das für das Wohnhausgrundstück BV 3 (Flst. 1033/15) ein umfassendes Anschlussrecht an den Abwasserkanal vorliegt, egal wo sich dieser tatsächlich befindet.

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 3 zu BV 2

Leitungsrechte haben darüber hinaus i. d. R. nur einen geringen wertmindernden Einfluss auf den Wert einer Immobilie, da Abwasserkanäle oder sonstige Leitungen in der Praxis kaum reparaturanfällig sind und auf Jahre in diesem Bereich nichts passiert.

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 3 zu BV 2 psch. geschätzt € 200,00
(Kanalmitbenutzungsrecht zu Lasten von BV 2)

5.4 Heizungsanlagenrecht Abt. II, Nr. 11 zu BV 3, belastet Flst. 1033/15 BV 3

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 11 zu BV 3 folgende Dienstbarkeit eingetragen:

Lfd. Nr. 11 zu BV 3
*Grunddienstbarkeit (**Heizungsanlagenrecht**) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1033/119* (BV 6)
das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt;
gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm;
Gleichrang mit Abt. II/12, 13 und Rang vor Abt. III/3; eingetragen am 19.07.2022 und hierher übertragen am 12.09.2022.

In der zugehörigen Bewilligung vom **20.06.2022** UVZ-Nr. H 1662/22 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

§ 13 s. S. 31 u. ff. gleicher Beschrieb wie bei 4.2 (Verbot einer Heizanlage BV 5 zu 3)

Einschätzung der Dienstbarkeit

S. hierzu den gleichen Beschrieb wie bei 4.2 (Verbot einer Heizanlage BV 5 zu 3) auf S. 33/34.

Das Recht BV 5 zu 3 hängt zusammen mit dem Recht BV 8 zu 3 und den Lasten in Abt. II, Nr. 11, 12 und 13 zu 3.

Wertabschlag durch Abt. II, Nr. 11 zu BV 3

Für das ***Heizungsanlagenrecht*** zu **Gunsten** des Nachbarflurstückes 1033/119 BV 6 und zu **Lasten** des hier zu bewertenden Flst. 1033/15 BV 3 wird ein (anteiliger) **Wertabschlag** von **€ 2.000,00** für angemessen angesehen.

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 11 zu BV 3 **€ 2.000,00**
(Heizungsanlagenmitbenutzungsrecht zugunsten des Flst. 1033/119 BV 6)

5.5 Wärmelieferungsrecht Abt. II, Nr. 12 zu BV 3, belastet Flst. 1033/15 BV 3

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 zu BV 2 folgende Dienstbarkeit eingetragen:

Lfd. Nr. 12 zu BV 3
*Reallast (**Wärmelieferungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1033/119;* (BV 6) *Gleichrang mit Abt. II/11, 13 und Rang vor Abt. III/3; gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm; eingetragen am 19.07.2022 und hierher übertragen am 12.09.2022.*

In der zugehörigen Bewilligung vom **20.06.2022** UVZ-Nr. H 1662/22 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

§ 13 s. S. 31 u. ff. gleicher Beschrieb wie bei 4.2 (Verbot einer Heizanlage BV 5 zu 3)

Einschätzung der Dienstbarkeit

S. hierzu den gleichen Beschrieb wie bei 4.2 (Verbot einer Heizanlage BV 5 zu 3) auf S. 33/34.

Das Recht BV 5 zu 3 hängt zusammen mit dem Recht BV 8 zu 3 und den Lasten in Abt. II, Nr. 11, 12 und 13 zu 3.

Wertabschlag durch Abt. II, Nr. 12

Für das **Wärmelieferungsrecht** zu **Gunsten** des Nachbarflurstückes 1033/119 BV 6 und zu **Lasten** des hier zu bewertenden Flst. 1033/15 BV 3 wird ein (anteiliger) **Wertabschlag** von **€ 2.000,00** für angemessen angesehen.

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 12 zu BV 3 **€ 2.000,00**
(Wärmelieferungsrecht zugunsten des Flst. 1033/119 BV 6)

5.6 Versorgungsrecht Abt. II, Nr. 13 zu BV 3, belastet Flst. 1033/15 BV 3

In Abt. II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 2 zu BV 2 folgende Dienstbarkeit eingetragen:

Lfd. Nr. 13 zu BV 3
*Grunddienstbarkeit (**Versorgungsrecht**) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 1033/119* (BV 6)
das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt;
gemäß Bewilligung vom 20.06.2022 UVZ-Nr. H 1662/22 Notar Hölzlein, Neu-Ulm;
Gleichrang mit Abt5. II/11, 12 und Rang vor Abt. III/3;
eingetragen am 19.07.2022 und hierher übertragen am 12.09.2022.

In der zugehörigen Bewilligung vom **20.06.2022** UVZ-Nr. H 1662/22 ist diesbezüglich folgendes vermerkt:

§ 13 s. S. 31 u. ff. gleicher Beschrieb wie bei 4.2 (Verbot einer Heizanlage BV 5 zu 3)

Einschätzung der Dienstbarkeit

S. hierzu den gleichen Beschrieb wie bei 4.2 (Verbot einer Heizanlage BV 5 zu 3) auf S. 33/34.

Das Recht BV 5 zu 3 hängt zusammen mit dem Recht BV 8 zu 3 und den Lasten in Abt. II, Nr. 11, 12 und 13 zu 3.

Wertabschlag durch Abt. II, Nr. 13

Für das **Versorgungsrecht** zu **Gunsten** des Nachbarflurstückes 1033/119 BV 6 und zu **Lasten** des hier zu bewertenden Flst. 1033/15 BV 3 wird ein (anteiliger) **Wertabschlag** von **€ 2.000,00** für angemessen angesehen.

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 13 zu BV 3 **€ 2.000,00**
(Versorgungsrecht zugunsten des Flst. 1033/119 BV 6)

6. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein

kleines **Wohnhausgrundstück Flurstück 1033/15 BV 3**

mit separatem **Hofanteil Flurstück 1033/121 BV 2**

in einem Mischgebiet im Westen Weißenhorns inmitten eines großen Industriegebiets gelegen.

Das vor 1960 erstellte **2-3-Familienhaus** wurde wohl Ende der 90er/Anfang 2000er Jahre renoviert und modernisiert und beinhaltet vermutlich 3 Wohnungen.

Der **schmale Hofanteil Flst. 1033/121** wird als befestigter Sitzplatz genutzt, kann aber auch als 2 hintereinander liegende Pkw-Stellplätze genutzt werden.

Die Grundstücke selbst sind Teil einer ursprünglichen Gesamtanlage (Gewerbe/Wohnen) mit Innenhof, welches nachträglich in verschiedene Flurstücke aufgeteilt wurde (s.a. Lage- und Katasterpläne sowie Fortführungsnachweis).

Die Erschließung erfolgt daher auch über eine zwischen den beiden Flurstücken liegende Zufahrt auf fremden Grundstück, Wegerecht sind wohl vorhanden (s. auch Kapitel Rechte und Lasten).

Bei beiden Grundstücken wird von einer rechtlich gesicherten Erschließung ausgegangen.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie vorwiegend zu Eigennutzungszwecken verwendet werden.

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Sachwert Hoffläche Flst. 1033/121	**€ 5.000,00.**
Sachwert Wohnhausgrundstück BV 3	**€ 278.000,00.**

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm, wobei die aktuelle Marktlage und die objektspezifischen Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, aufgrund dessen wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen. Je nach tatsächlichem Zustand des Objekts müsste der Verkehrswert ggf. noch entsprechend korrigiert werden.

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 (einschl. der Berücksichtigung von Rechten im Bestandsverzeichnis, ohne Berücksichtigung von Lasten in Abt. II)** für die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungsstichtag 10.10.2025** wie folgt:

Verkehrswert Hoffläche BV 2 **Euro 5.000,00**

Verkehrswert Wohnhaus BV 3 **Euro 280.000,00**

Lasten in Abt. II

Die Wertminderungsbeträge durch die Lasten in Abt. II des Grundbuchs betragen für die beiden Grundstücke BV 2 und BV 3 wie folgt:

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 1 zu BV 2 **€ 0,00**
(Aufforstungsverbot)

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 2 zu BV 2 **€ 200,00**
(Geh- und Fahrtrecht zulasten von Flst. 1033/121 BV 2)

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 3 zu BV 2 **€ 200,00**
(Kanalmitbenutzungsrecht zu Lasten von BV 2)

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 11 zu BV 3 **€ 2.000,00**
(Heizungsanlagenmitbenutzungsrecht zugunsten des Flst. 1033/119 BV 6)

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 12 zu BV 3 **€ 2.000,00**
(Wärmelieferungsrecht zugunsten des Flst. 1033/119 BV 6)

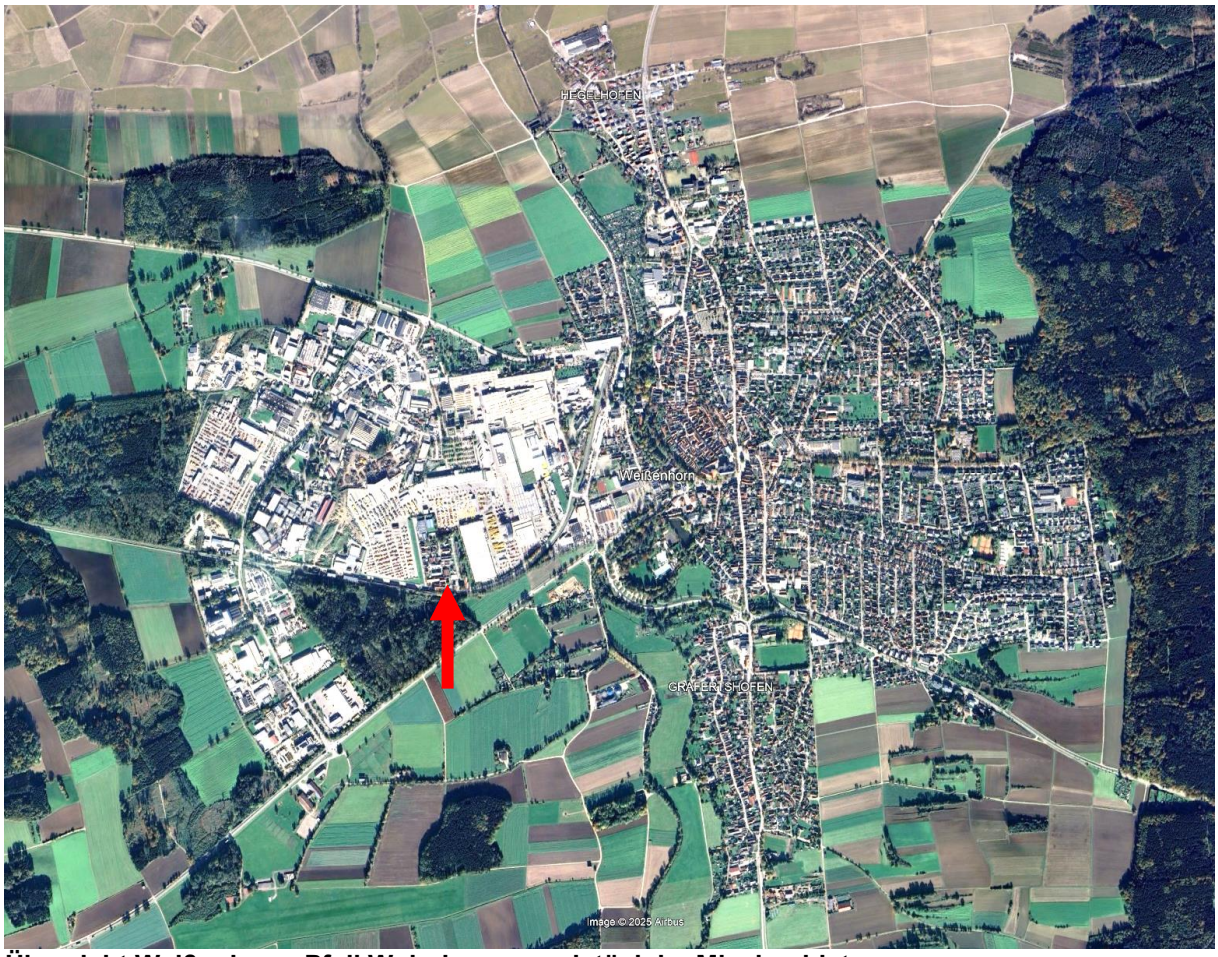
Wertminderung durch Abt. II, Nr. 13 zu BV 3 **€ 2.000,00**
(Versorgungsrecht zugunsten des Flst. 1033/119 BV 6)

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

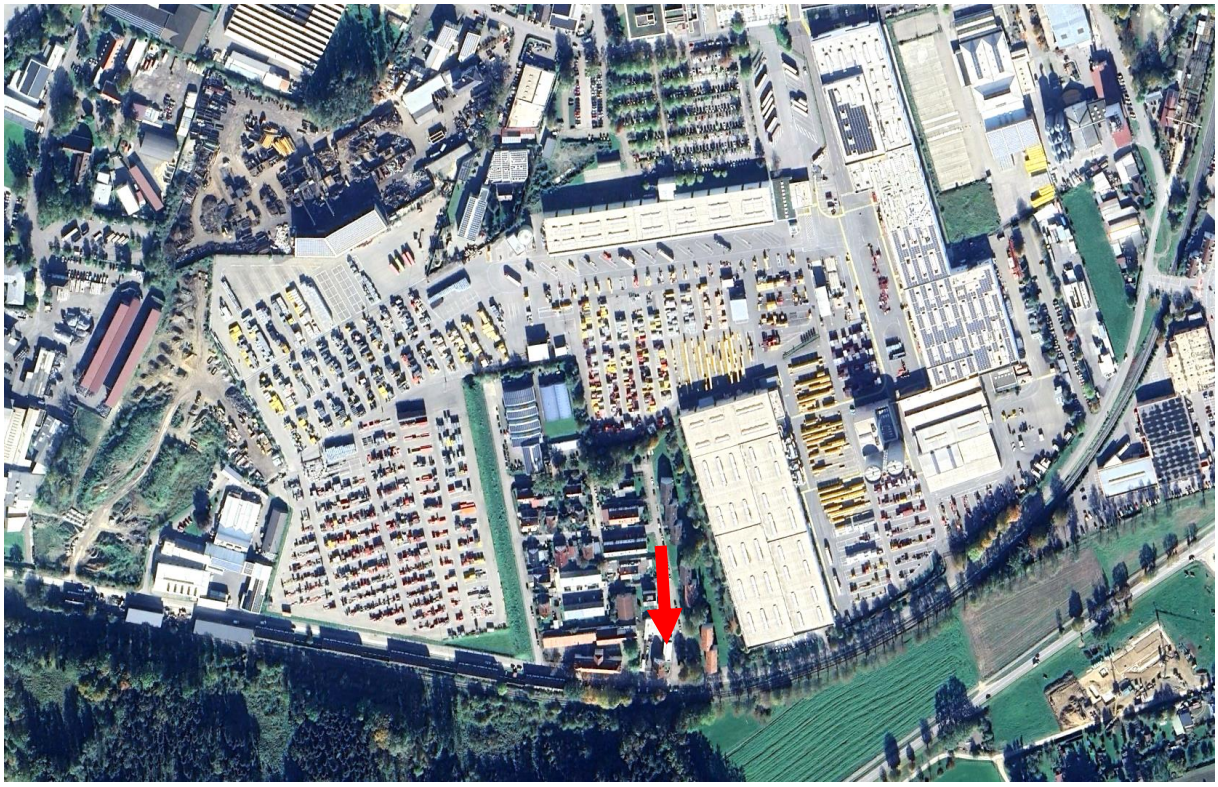
Abgeschlossen:
Nellingen, den 31.12.2025

Der Sachverständige

GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS

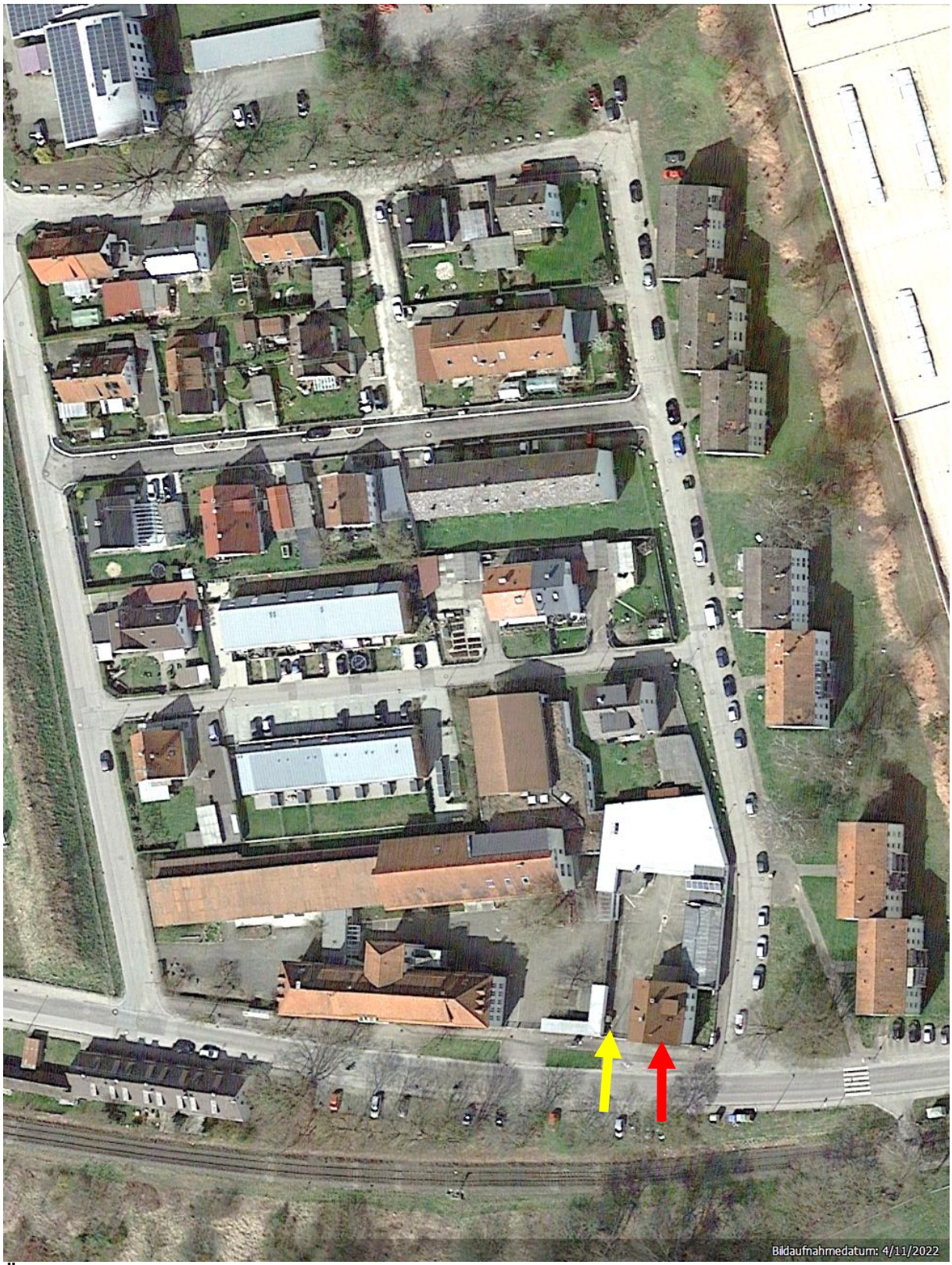


Übersicht Weißenhorn, Pfeil Wohnhausgrundstück im Mischgebiet



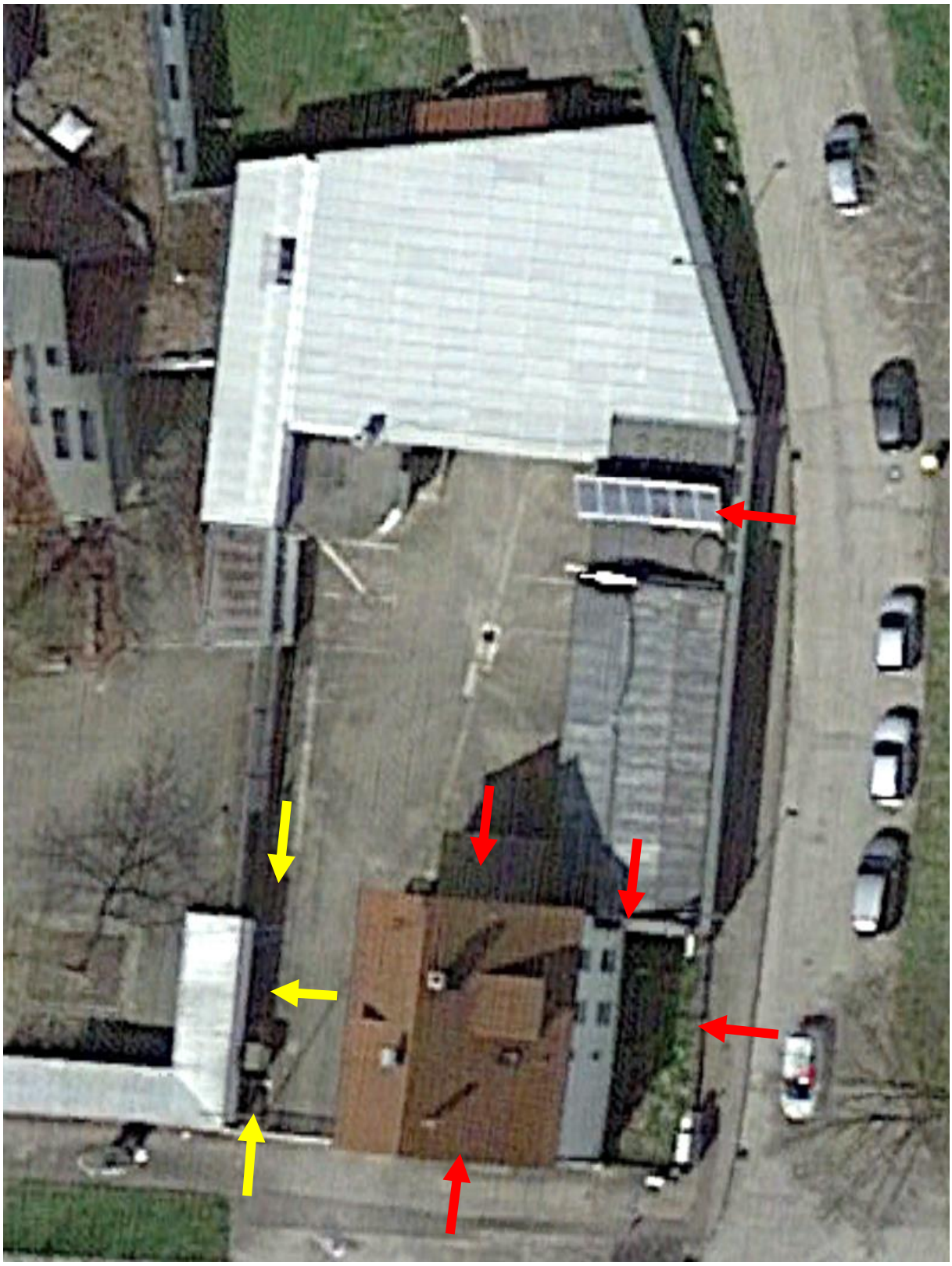
Südlicher Bereich des Gewerbegebiets, Pfeil Wohnhausgrundstück

GOOGLE-EARTH LUFTFOTO



Überblick Mischgebiet inmerhalb des großen umgebenden Gewerbegebiets, roter Pfeil Wohnhausgrundstück, gelber Pfeil Stellplatzfläche

GOOGLE-EARTH LUFTFOTO



Mischgebietsgrundstück von oben, rote Pfeile Wohnhausgrundstück Flst. 1033/15 BV 3, gelbe Pfeile Hof/Stellplatzfläche Flst. 1033/121, dazwischen Nachbarflurstück 1033/101 Roter Pfeil oben Solaranlage auf Flst. 1033/119 (BV 4 zu 3)

AUSSENFOTOS

Blick von Südwesten, Pfeil Wohnhaus BV 3

Blick von Westen, Pfeil Wohnhaus

Blick von Südwesten, Pfeil Wohnhaus

Westdach des Wohnhauses mit kleiner Schleppgaupe und Dachziegeldeckung

AUSSENFOTOS

Wohnhaus von Nordwesten

Wohnhaus von Südwesten, gelb Hoffläche Flst. 1033/121

STRASSENFOTOS

Grundstücke von Süden, links Hoffläche Flst. 1033/121 BV 2, Mitte Wohnhaus BV 3

Zufahrt auf Nachbarflurstück 1033/101, links Hof Flst. 1033/121 BV 2, rechts Wohnhaus BV 3

STRASSENFOTOS

Wohnhausgrundstück BV 3 von Südosten, gelber Pfeil Hoffläche, unten rechts Garten

Ostseite Wohnhaus mit Garten und Stahlzaun, rechts nördlicher Anbau (Nachbar)

AUSSENFOTOS

Treppe im Süden mit Rissen

Pfeiler am Wohnhaus mit Schäden

Garten im Osten von BV 3

Pfeiler mit Schäden

AUSSENFOTOS GARTEN

Garten im Osten vom Wohnhaus BV 3

Garten im Osten vom Wohnhaus BV 3

STRASSENFOTOS

Gesamtes ehemaliges Mischgebietsgrundstück von Südosten und Osten, Pfeile Wohnhaus

Wohnhaus BV 3 von Nordosten, rechts Nachbaranbau mit 2013 neu eingebauter Wohnung

Blick von Nordosten, Pfeil rechts Solaranlage auf Flst. 1033/119 (BV 4 zu 3)

AUSSENFOTOS

Ostdach und Nordgiebel Wohnhausgrundstück BV 3 von Nordosten

Nordgiebelseite Wohnhaus BV 3, gelber Pfeil rechts Hof Flst. 1033/121

AUSSENFOTOS AUF DEM INNENHOF

Überdachter Hofbereich nördlich vom Wohnhaus BV 3, links Nachbaranbau

Überdachter Hofbereich nördlich vom Wohnhaus BV 3 von Westen

AUSSENFOTOS AUF DEM INNENHOF

Anschluss Wohnhaus (Pfeil rechts) an den Nachbaranbau mit Wohnraumeinbau (links)

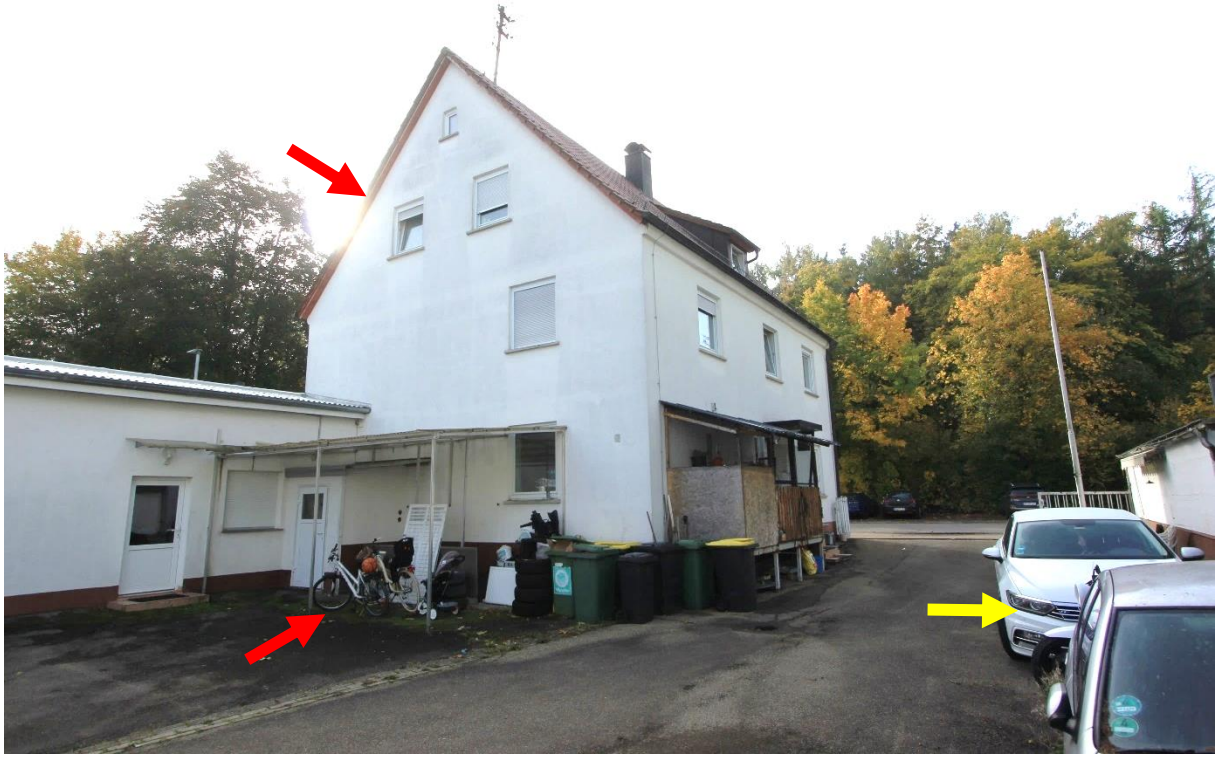
Überdachter Hofbereich nördlich vom Wohnhaus BV 3 mit benachbarter Zugangstür

AUSSENFOTOS AUF DEM INNENHOF

Benachbarter Hof von Flst. 1033/101 von Norden (links) + Süden (rechts), Pfeil Wohnhaus BV 3

Wohnhausgrundstück BV 3 von Nordwesten, links überdachte Hoffläche, rechts Podestaufbau

AUSSENFOTOS AUF DEM INNENHOF



Blick von Nord/Nordwesten, links Wohnhausgrundstück BV 3, gelb Hofanteil Flst. 1033/121

Zufahrt auf Flst. 1033/101 von Norden, gelbe Pfeile Hofgrundstück Flst. 1033/121

AUSSENFOTOS AUF DEM INNENHOF

Westseite Wohnhaus BV 3 mit überdachtem Podestanbau und Hauseingang (Überbauten)

Überdachter Podestanbau westlich am Wohnhaus

Überdachter Hauseingang (Überbau)

AUSSENFOTOS AUF DEM INNENHOF

Treppenaufgang zum Hauseingang mit Schäden (Treppe baut auf Flst. 1033/101 über)

Fliesenschäden an der Eingangstreppe

Sockelputzschäden beim Lichtschacht

AUSSENFOTOS HOF FLST. 1033/121 BV 2

Gelb Hoffläche Flst. 1033/121 von Nordosten, daneben Hofzufahrt auf Nachbarflst. 1033/101

Blick von Süddosten, gelbe Pfeile Hoffläche Flst. 1033/121,rechts Hofzufahrt auf Flst. 1033/101

Blick von Süden, links Hof Flst. 1033/121 BV 2, rechts Wohnhaus BV 3

AUSSENFOTOS HOF FLST. 1033/121 BV 2

Grillbereich mit Sitzplatz im Süden

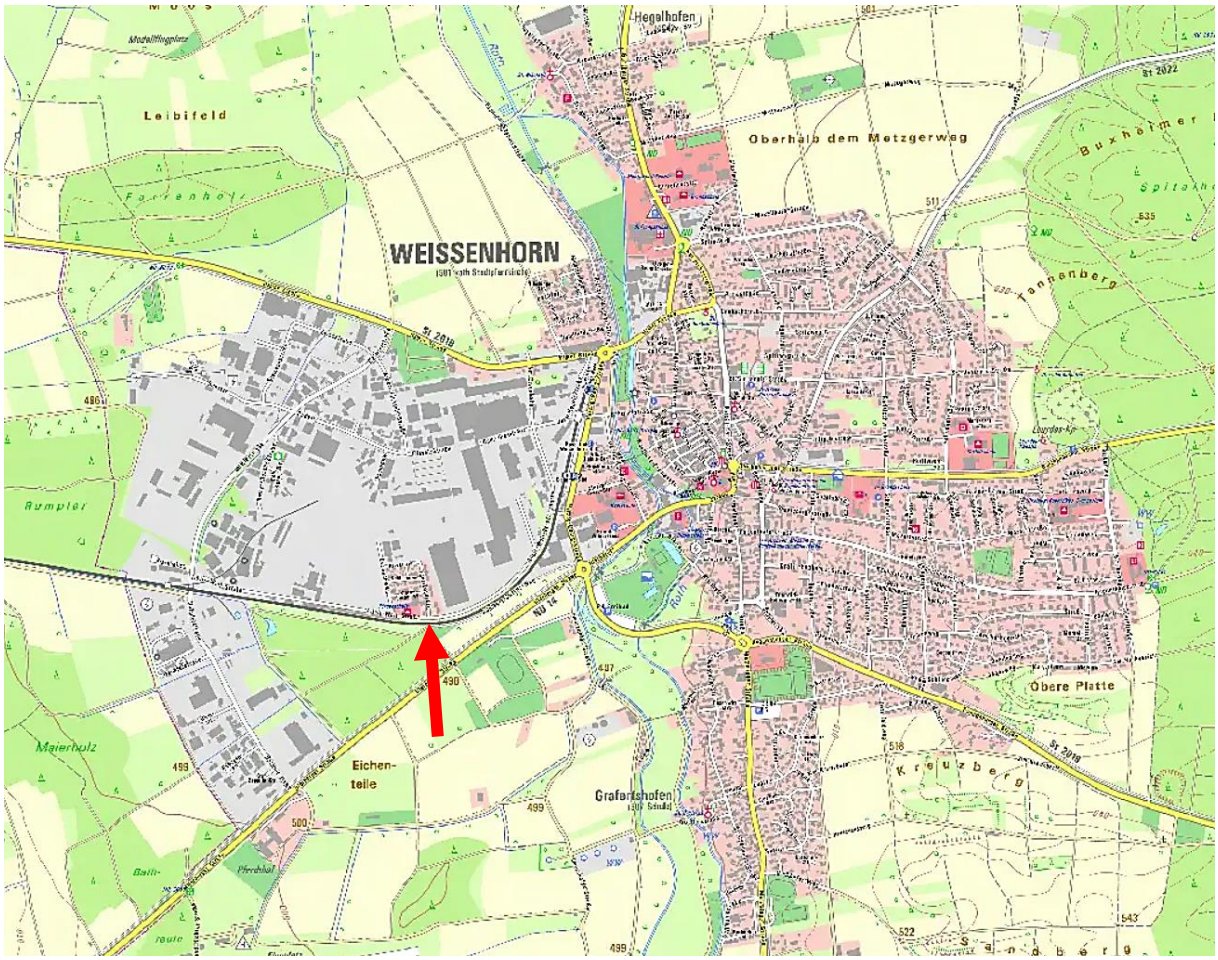
Grillbereich an der westlichen Nachbarwand

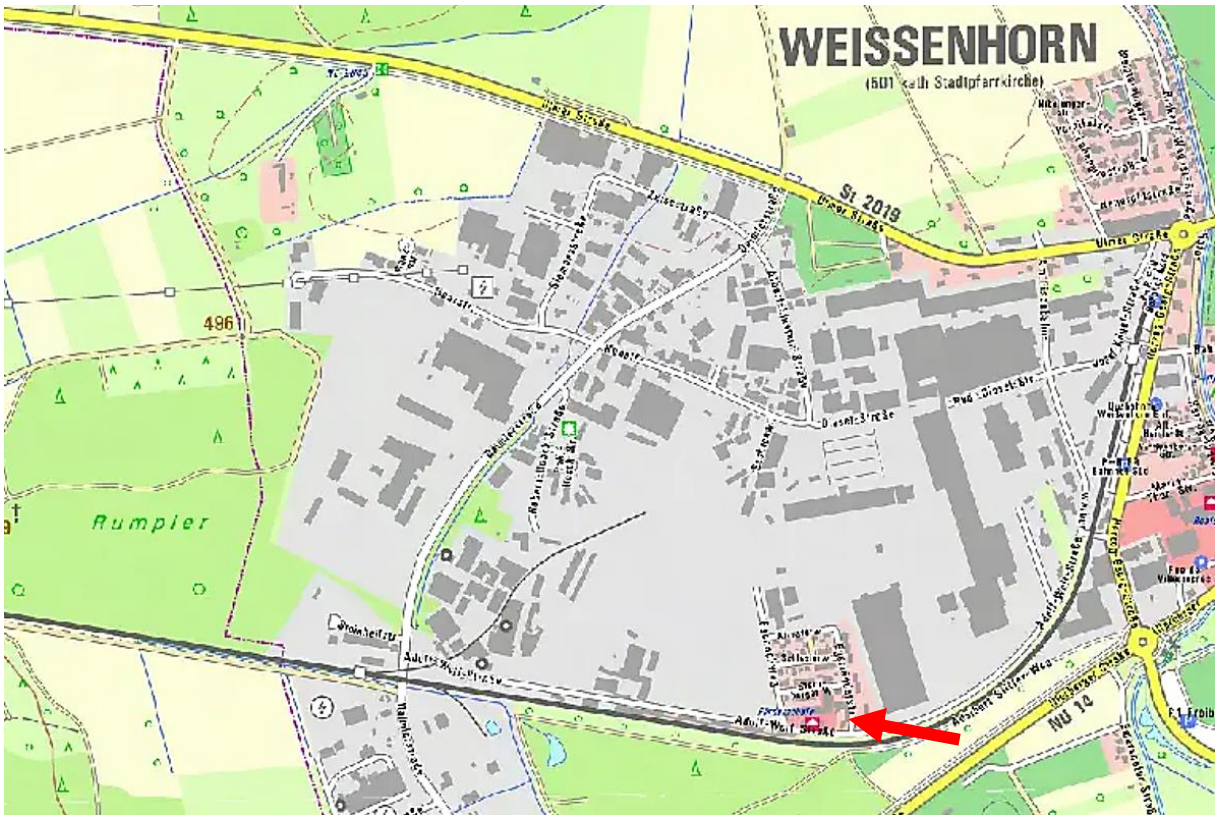
AUSSENFOTOS HOF FLST. 1033/121 BV 2

Hofzufahrt auf dem Nachbarflst. 1033/101, gelbe Pfeile Hoffläche Flst. 1033/121 BV 2

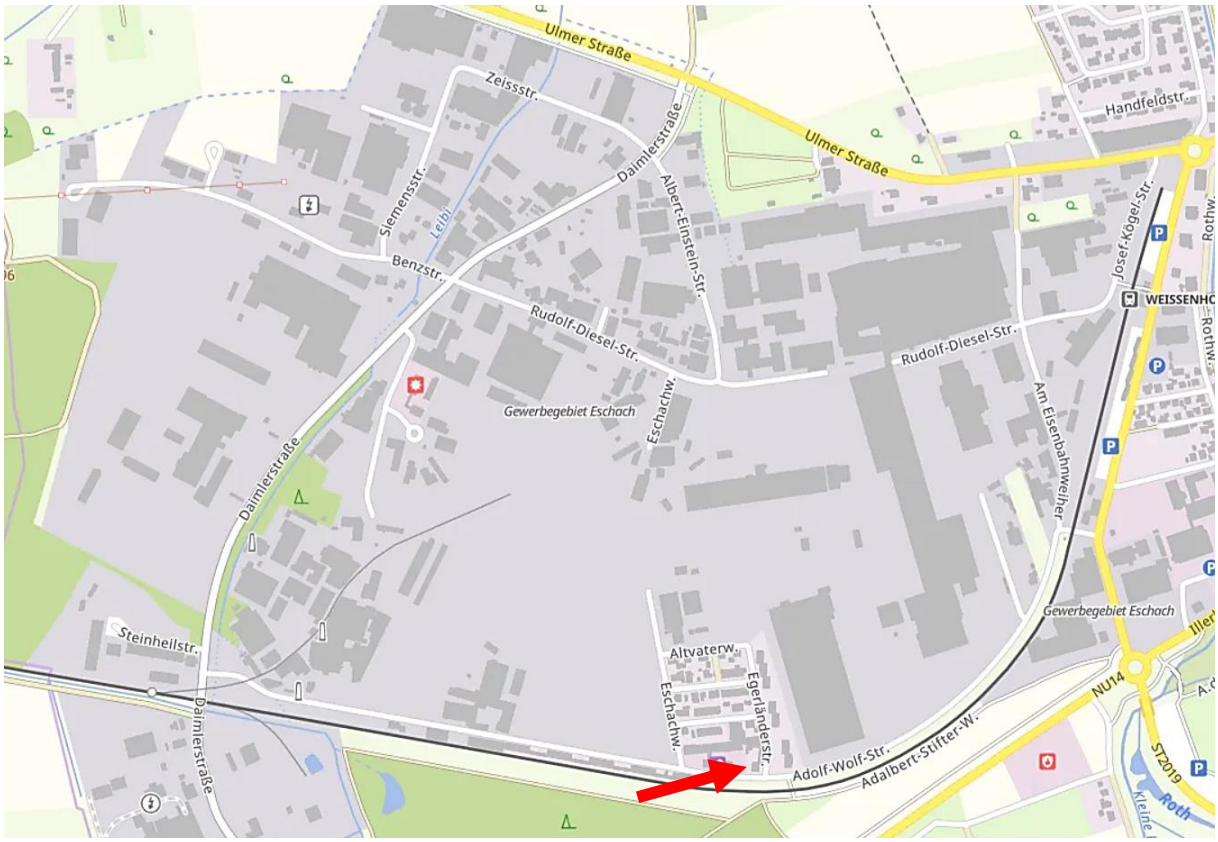
Gelbe Pfeile Hoffläche Flst. 1033/121 BV 2, ganz vorne kleine Grünfläche

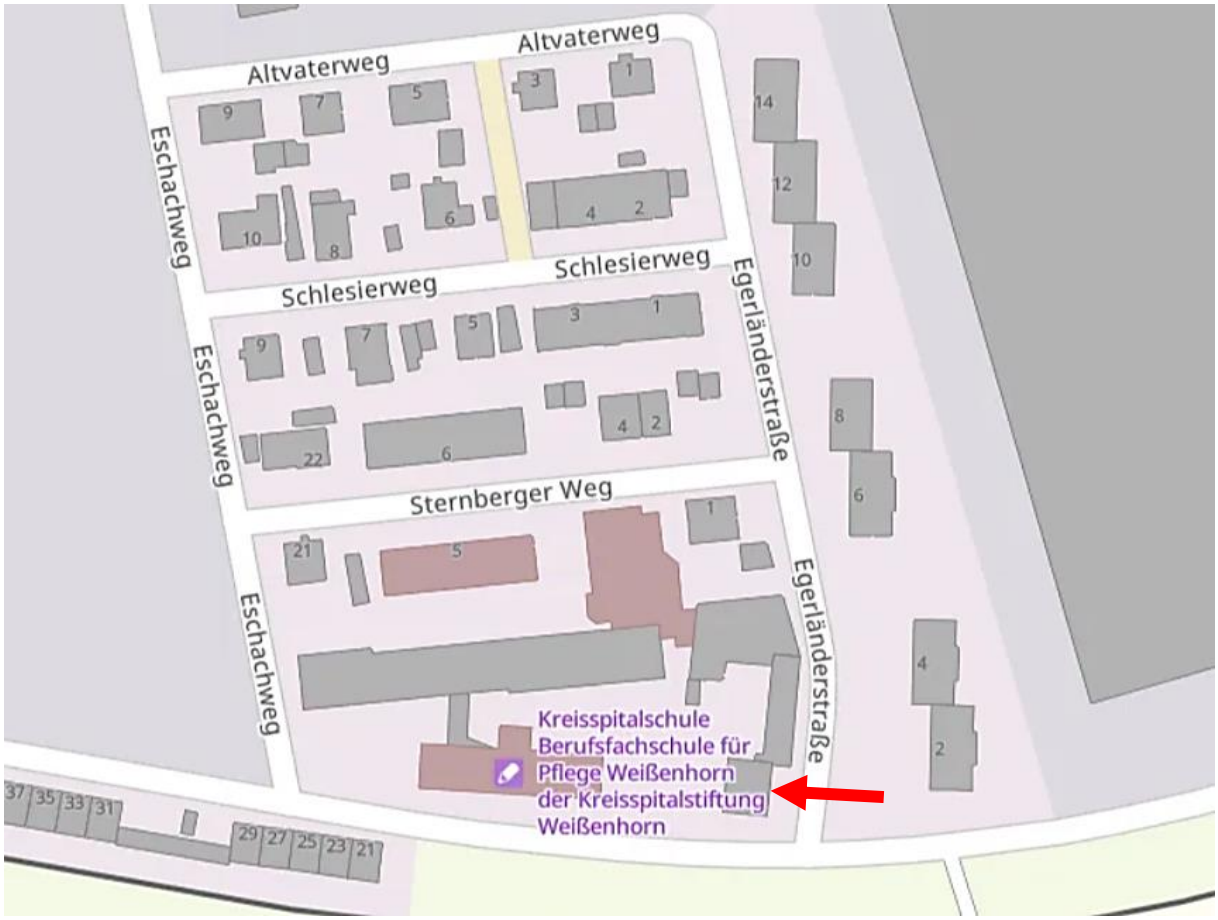
ÜBERSICHT BAYERN ATLAS



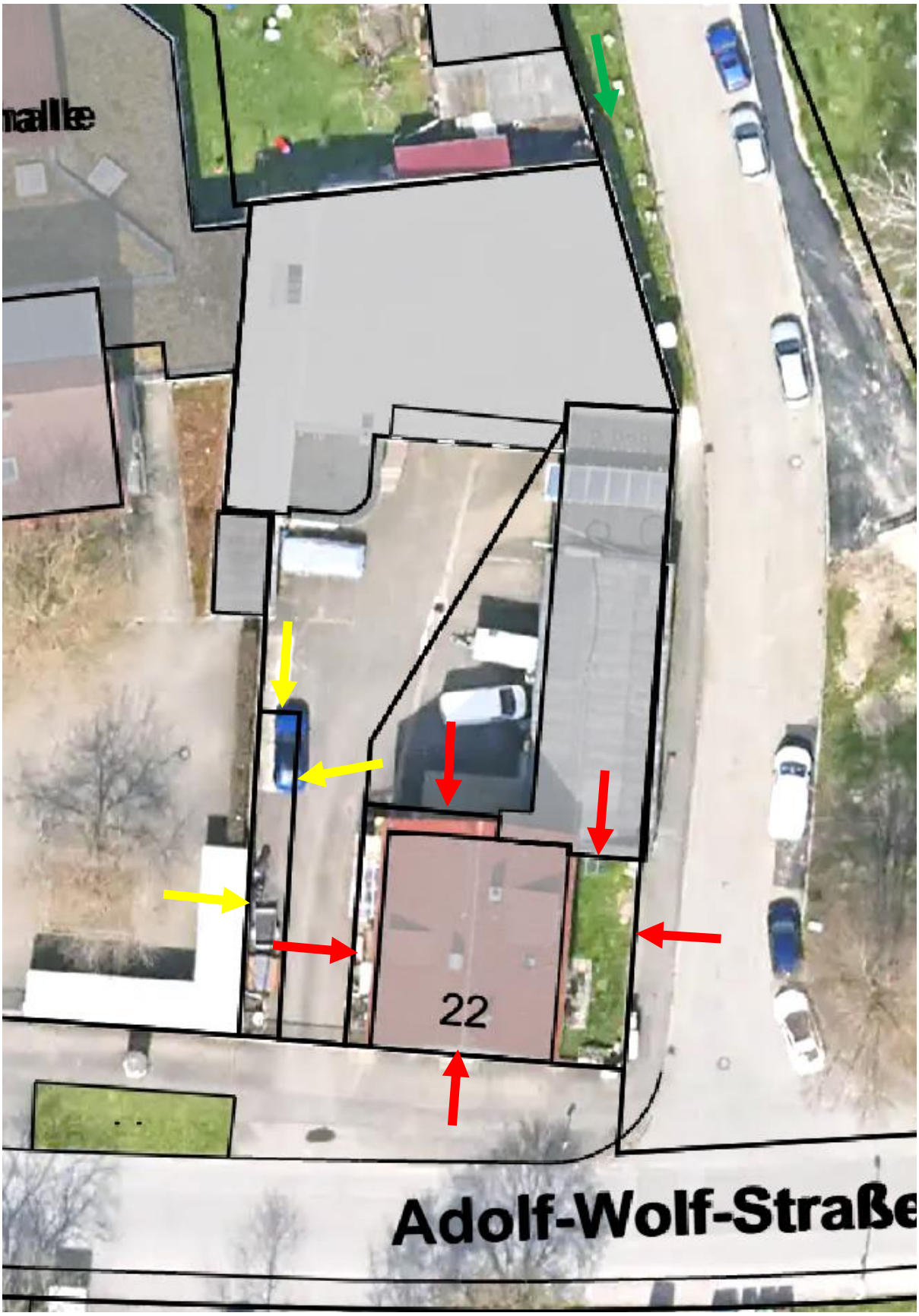


ÜBERSICHT BAYERN ATLAS





LUFTFOTO MIT FLURSTÜCKSGRENZEN BAYERN ATLAS



LUFTFOTO

AKTUELLER KATASTER-LAGEPLAN ÜBERSICHT

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

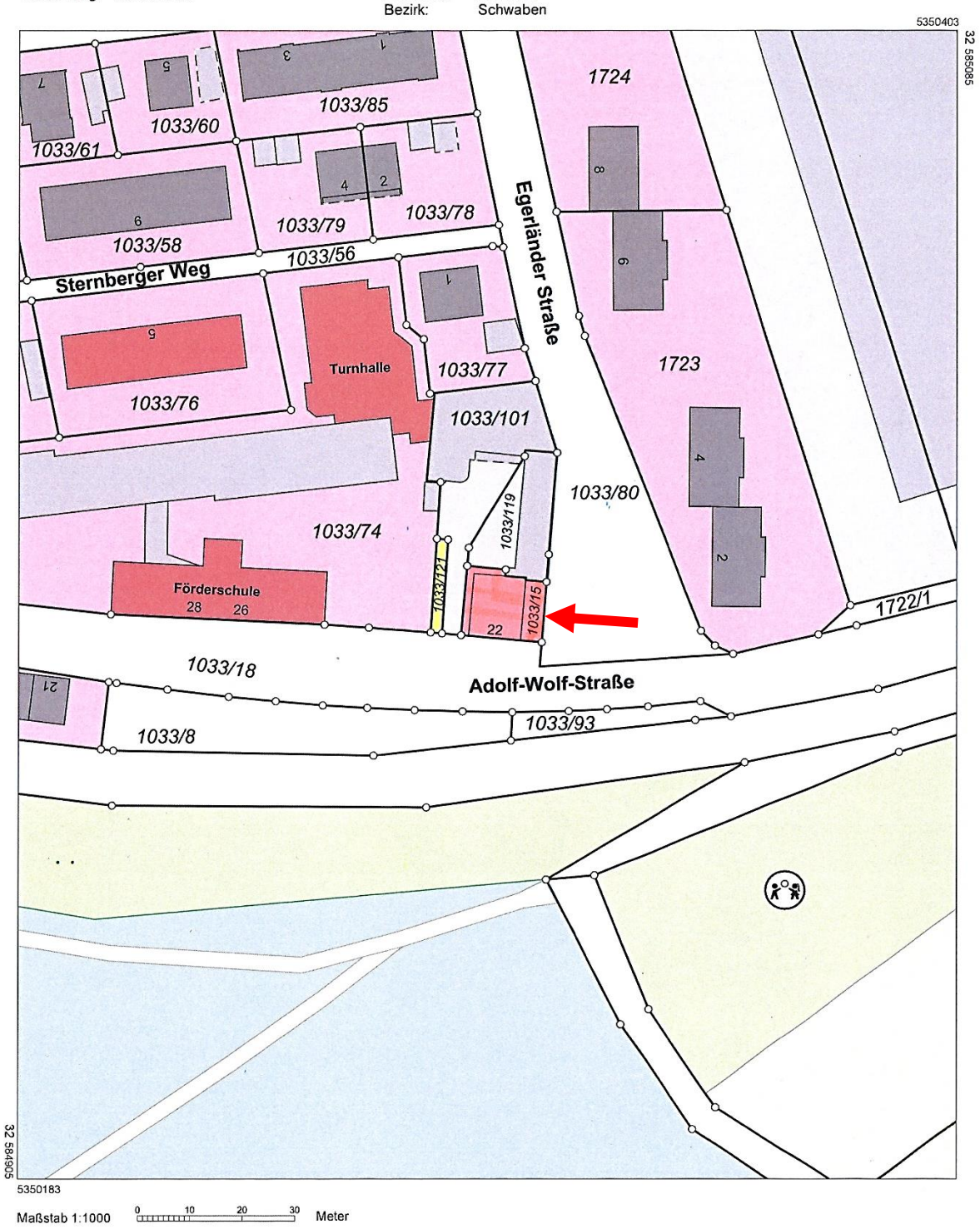
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

Erstellt am 13.10.2025

Flurstück: 1033/15
Gemarkung: Weißenhorn

Gemeinde: Weißenhorn
Landkreis: Neu-Ulm
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

AKTUELLER KATASTER-LAGEPLAN

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

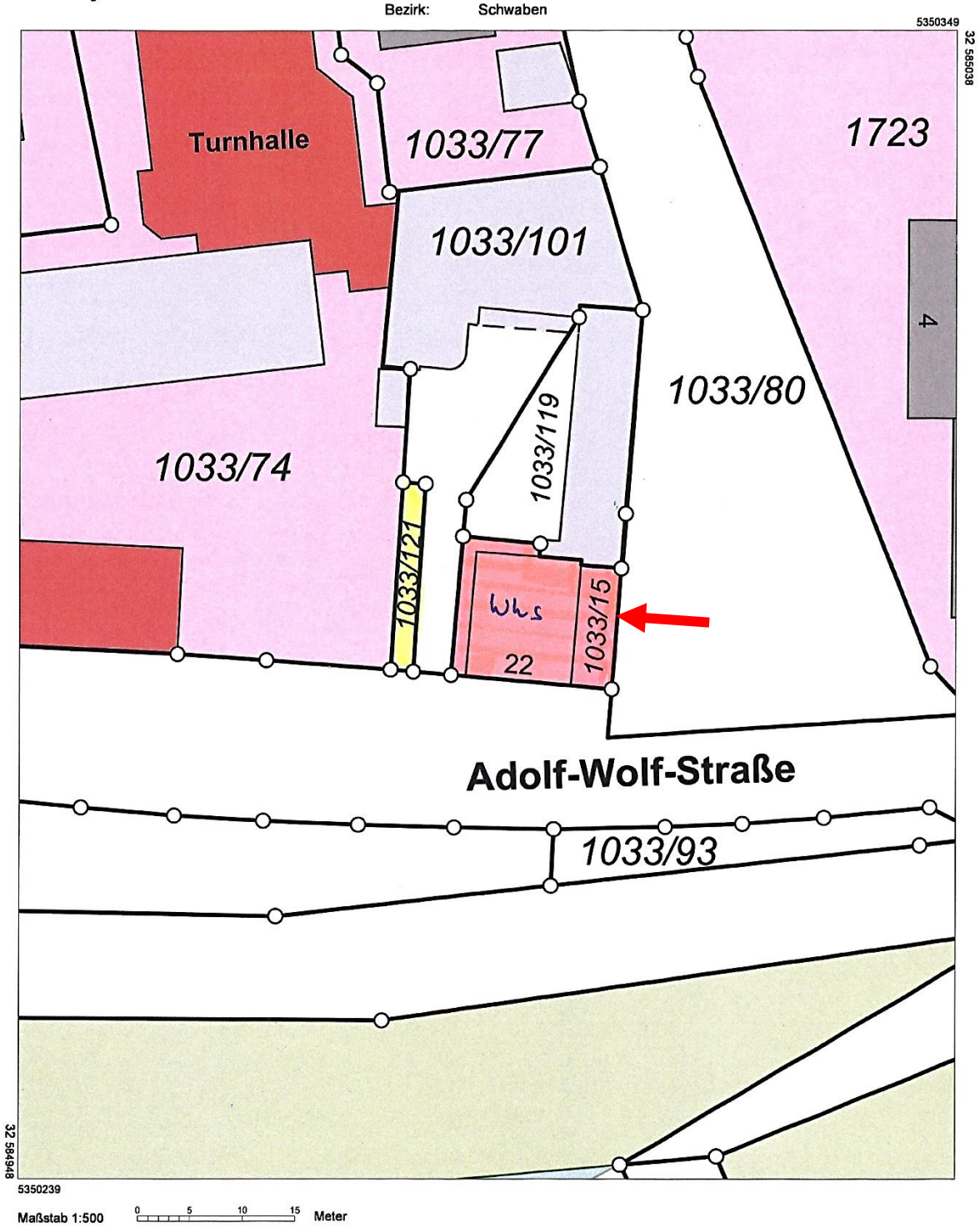
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:500

Erstellt am 13.10.2025

Flurstück: 1033/15
Gemarkung: Weißenhorn

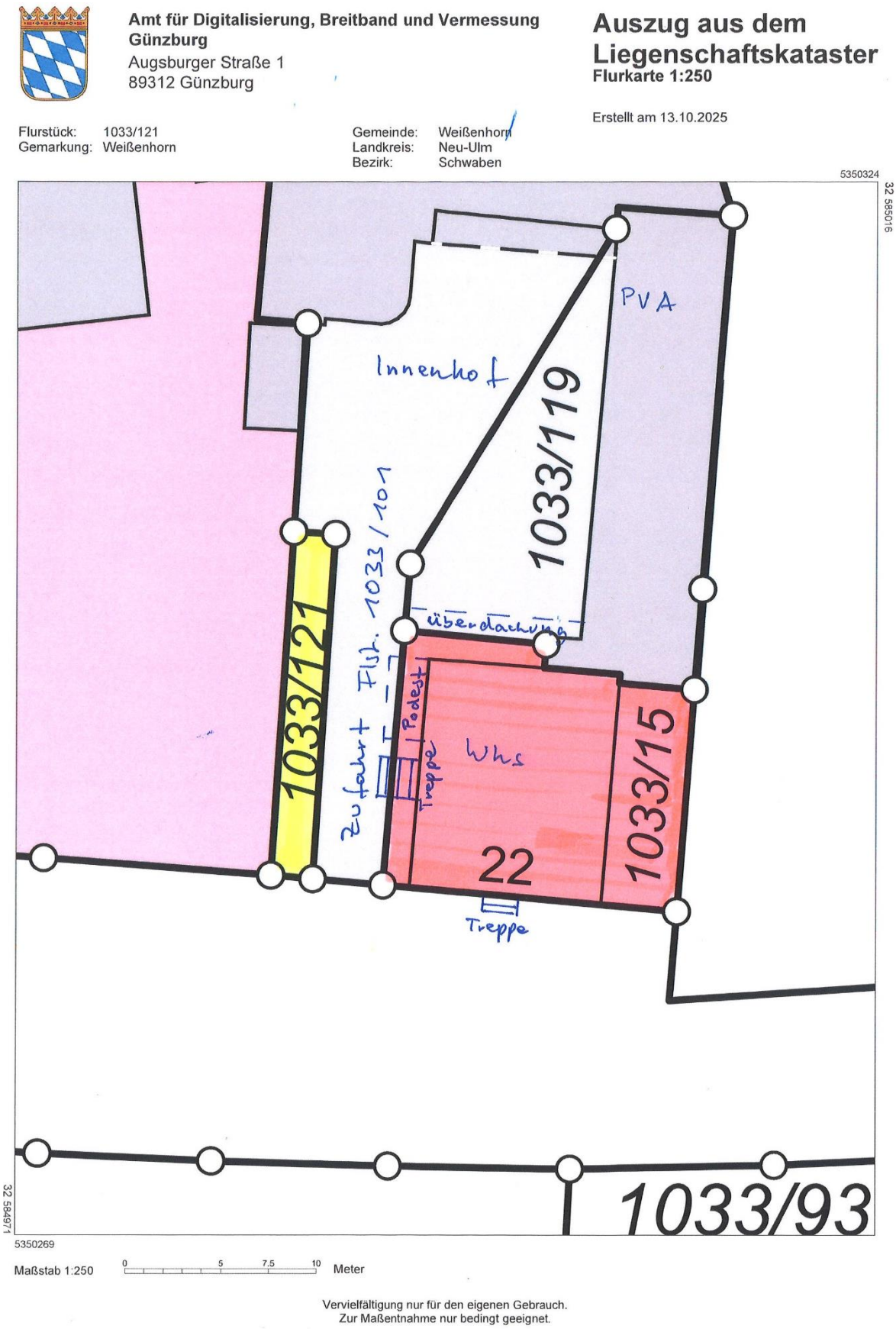
Gemeinde: Weißenhorn
Landkreis: Neu-Ulm
Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

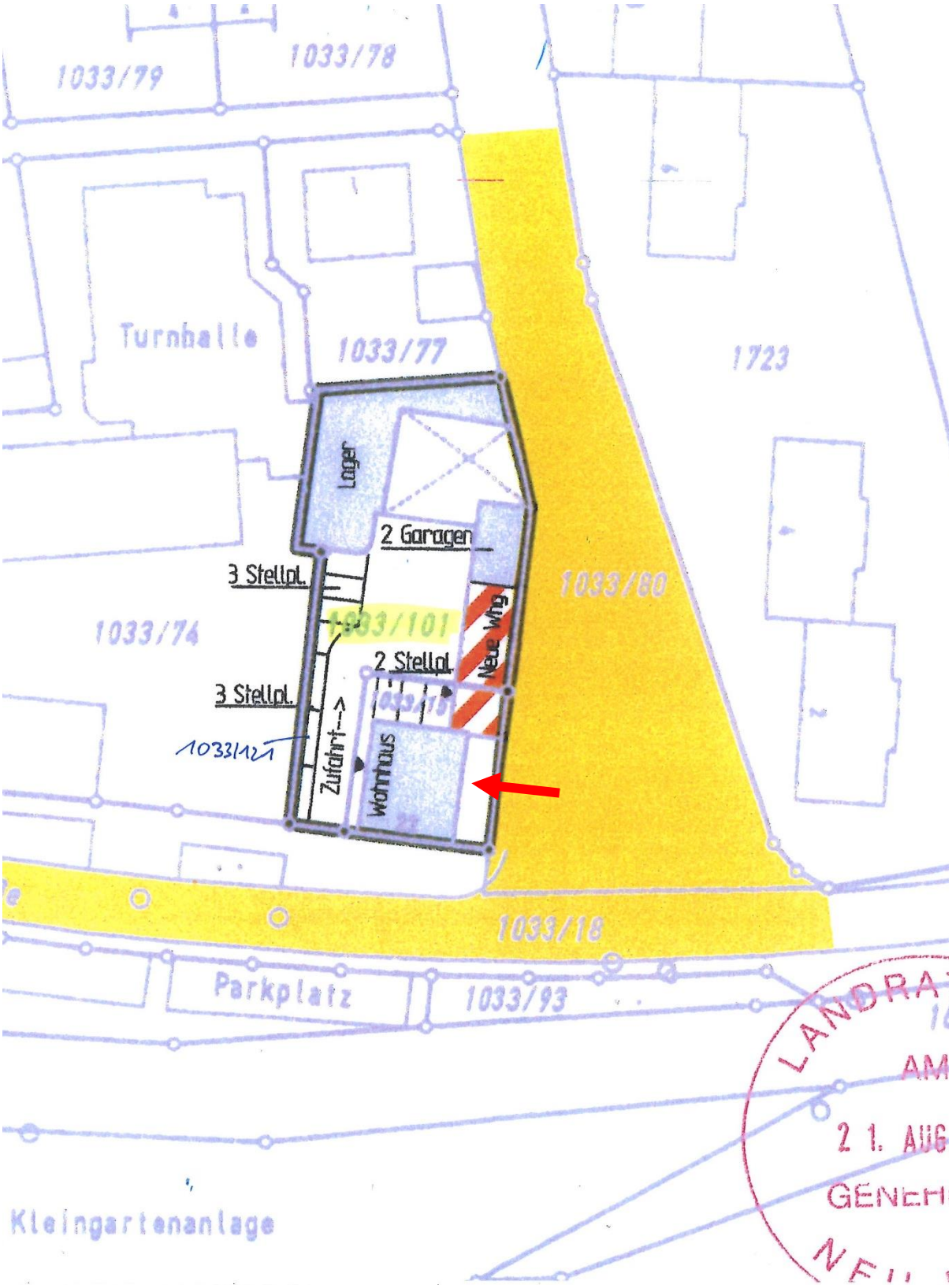
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

AKTUELLER KATASTER-LAGEPLAN GEBÄUDEÜBERSICHT

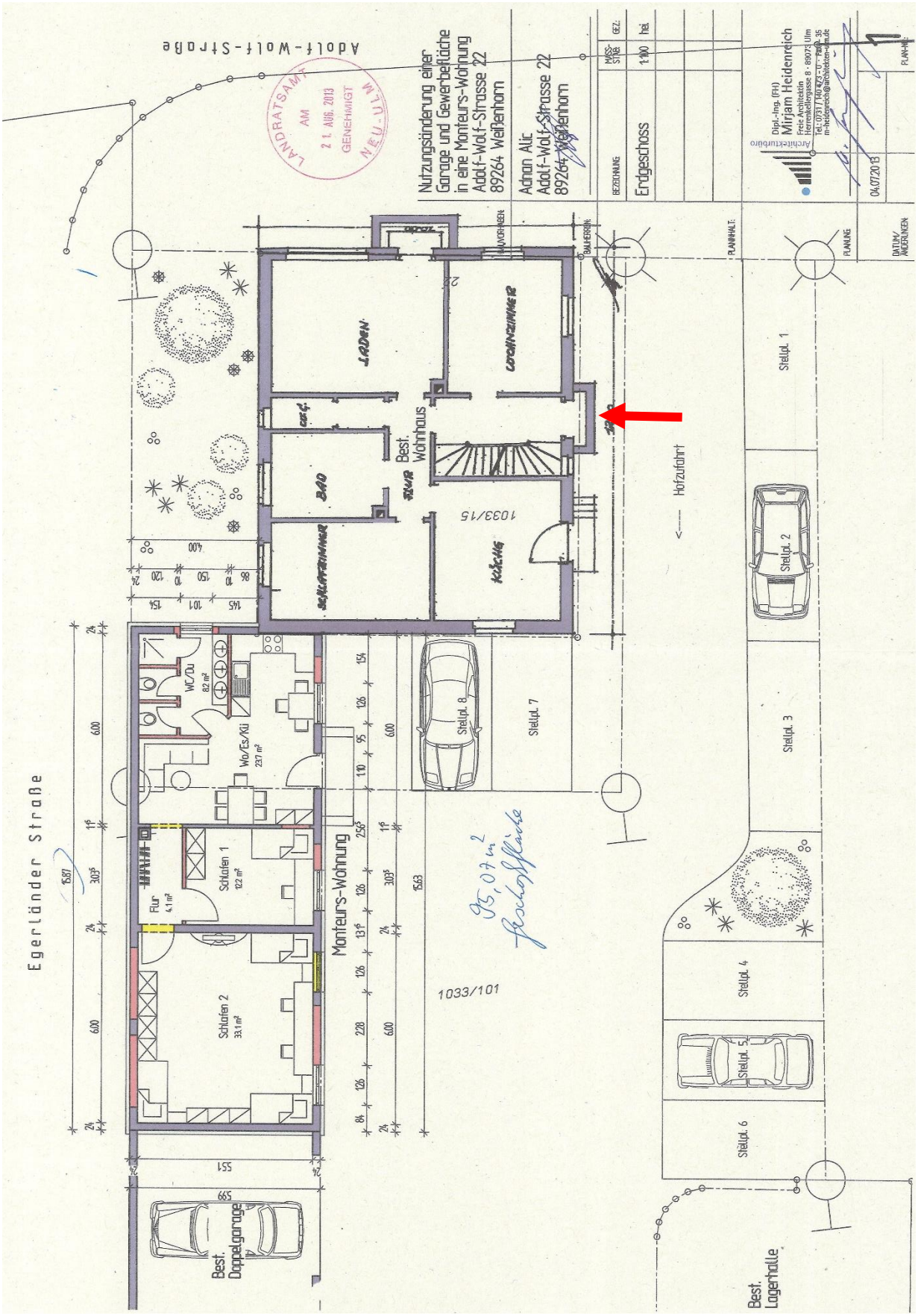


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

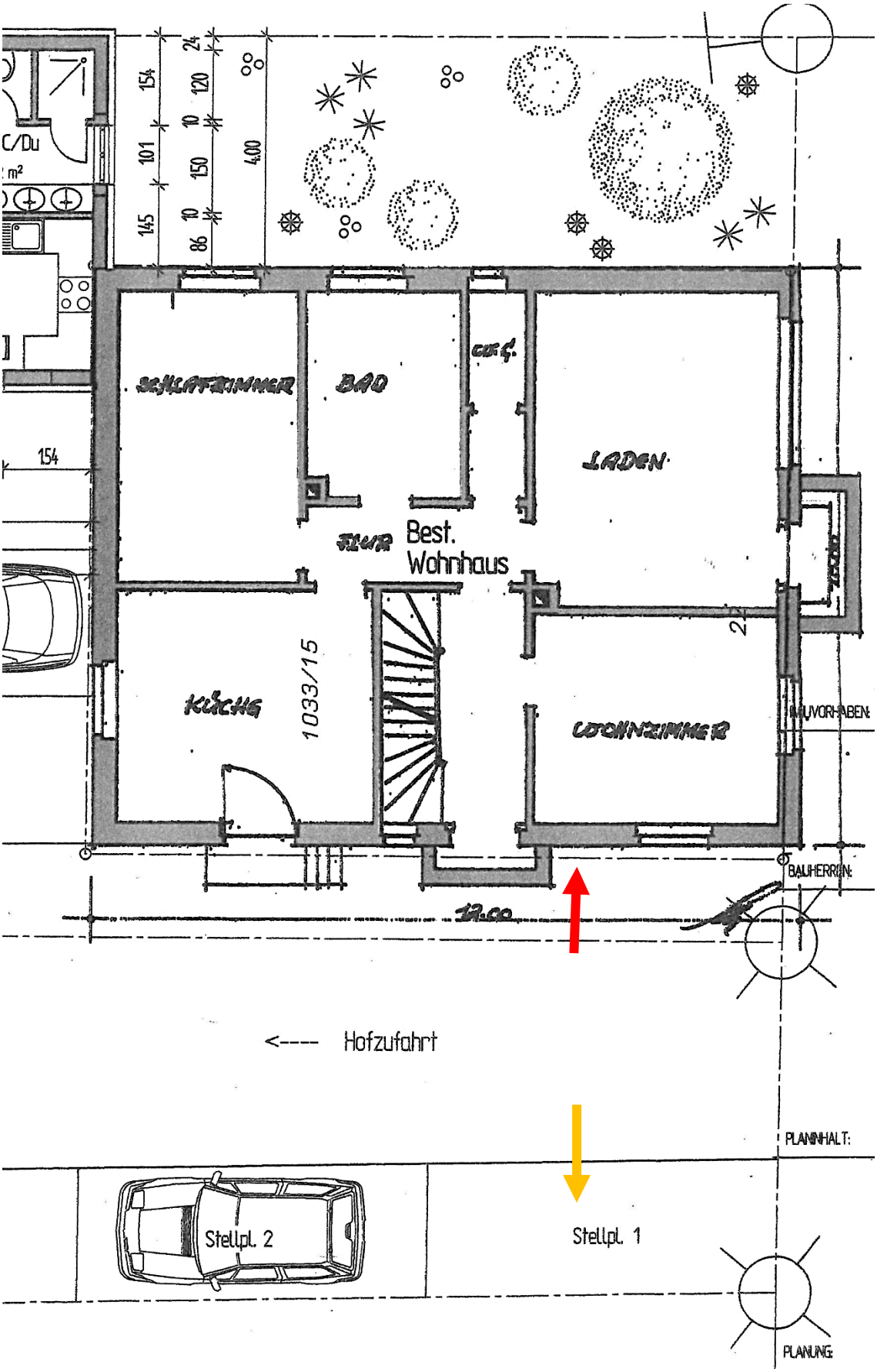
LAGEPLAN BAUGESUCH 2013



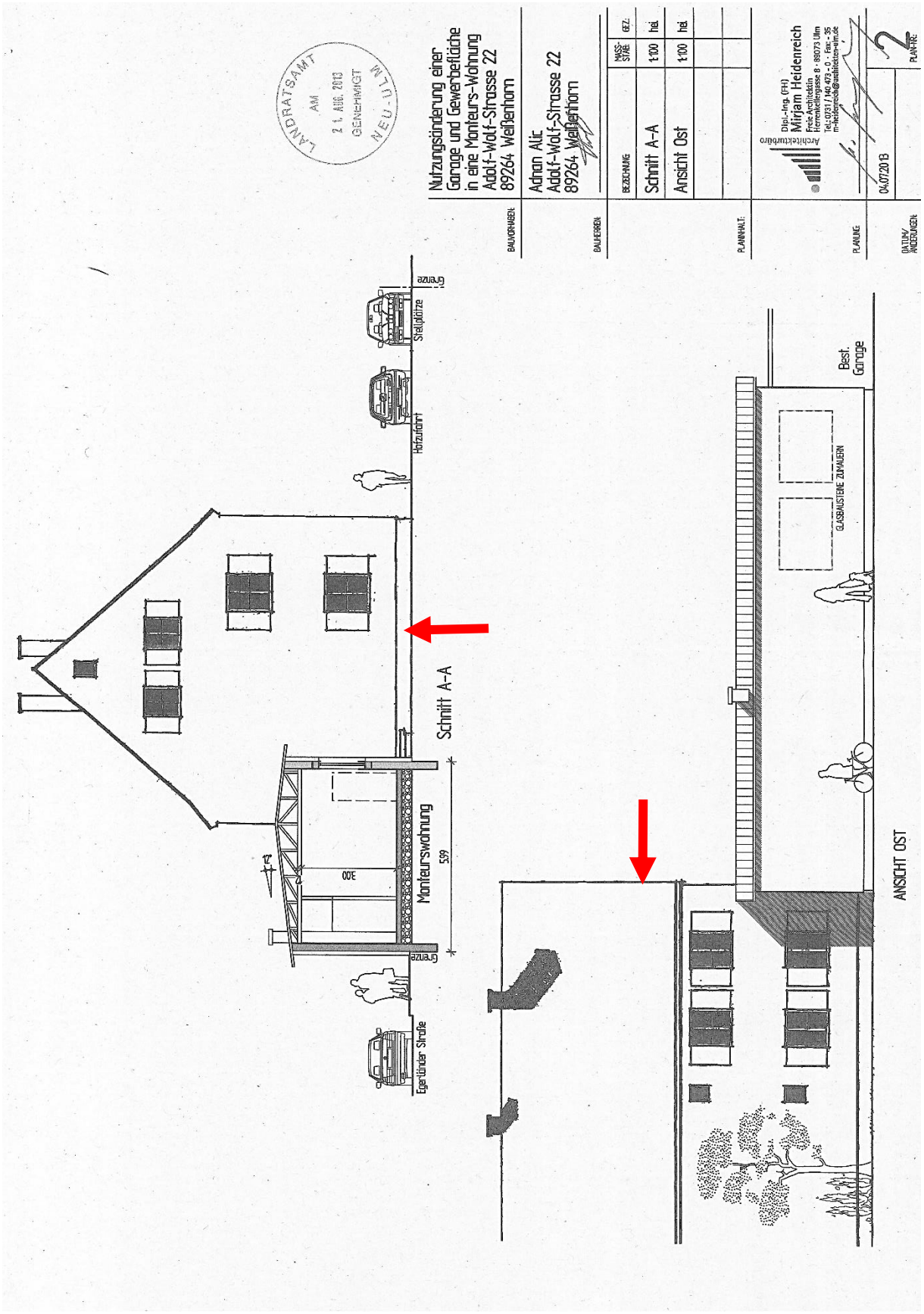
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT BAUGESUCH 2013



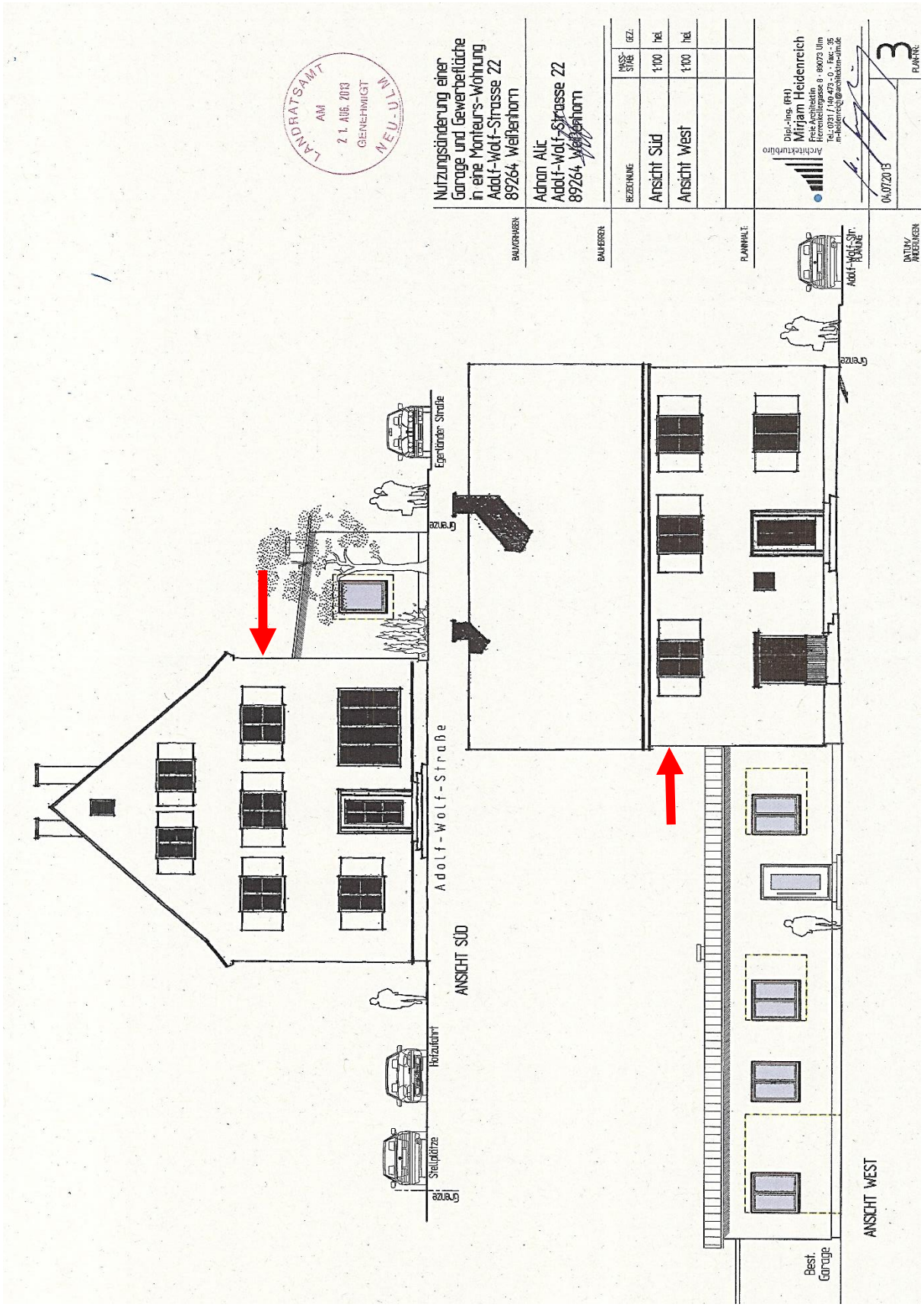
ERDGESCHOSS BAUGESUCH 2013



SCHNITT + ANSICHTEN NORD + OST BAUGESUCH 2013



SCHNITT + ANSICHTEN SÜD + WEST BAUGESUCH 2013



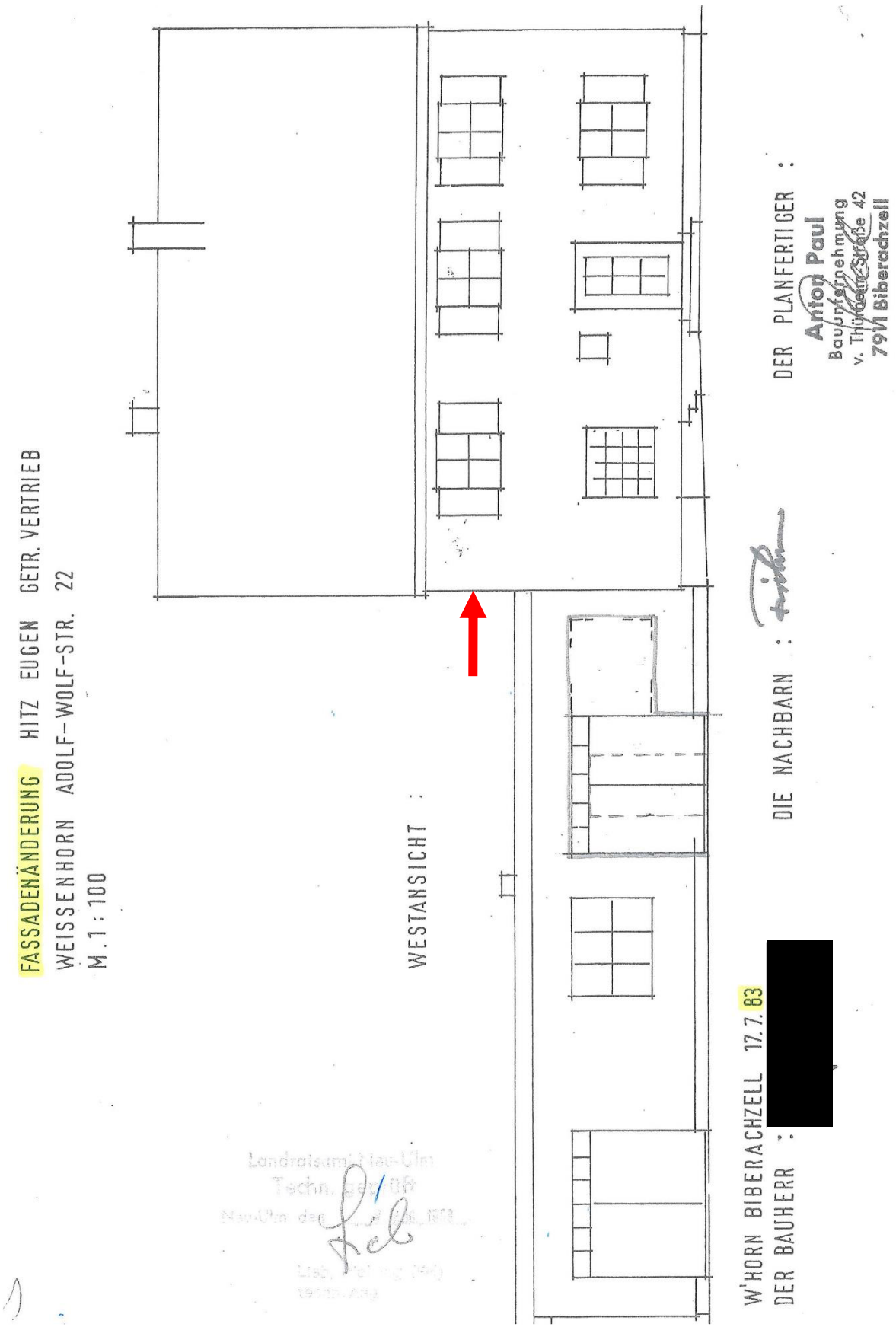
SÜDANSICHT BAUGESUCH 1983

FASSADENÄNDERUNG [redacted]

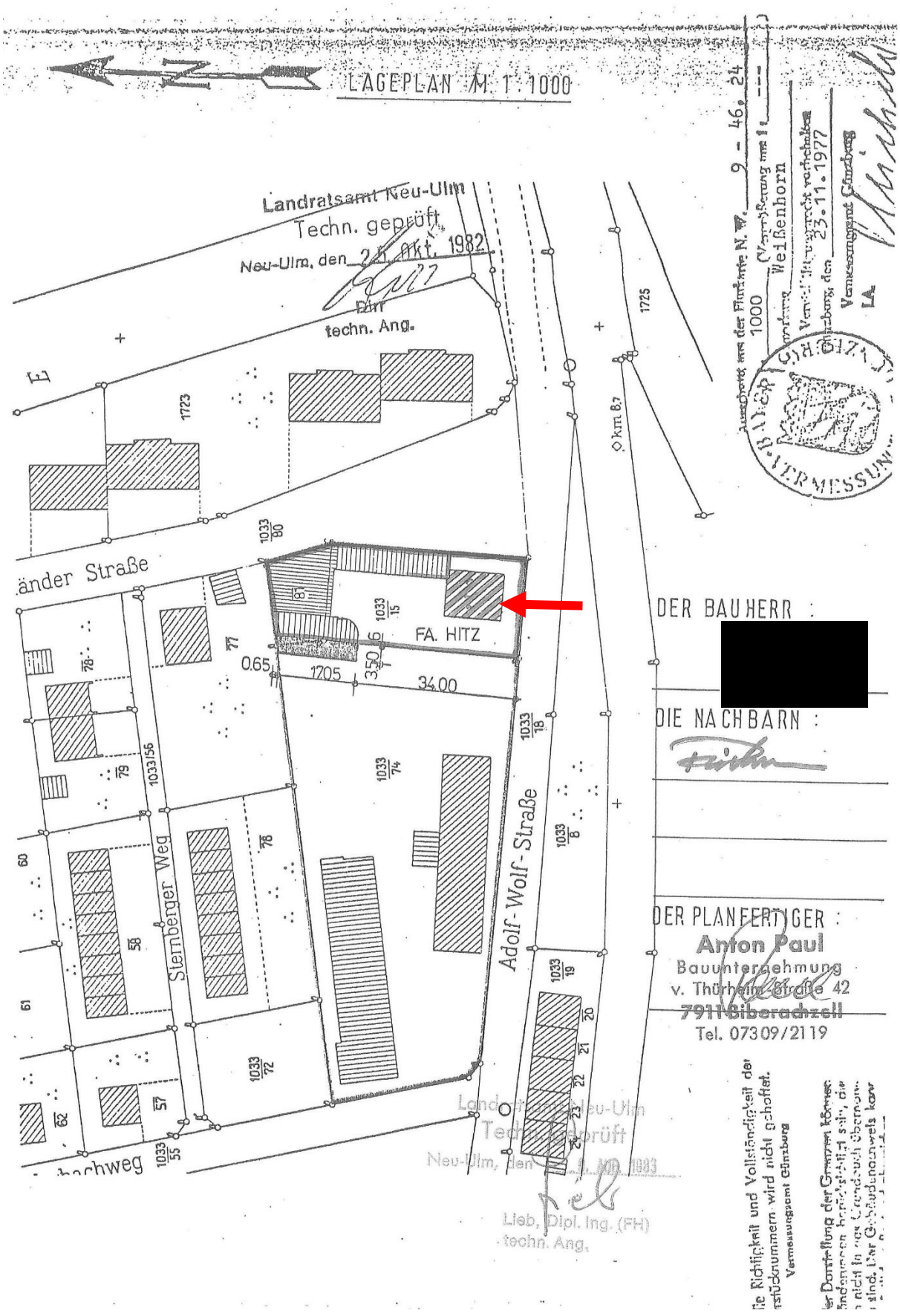
SÜDANSICHT :

Landratsa
Techn.

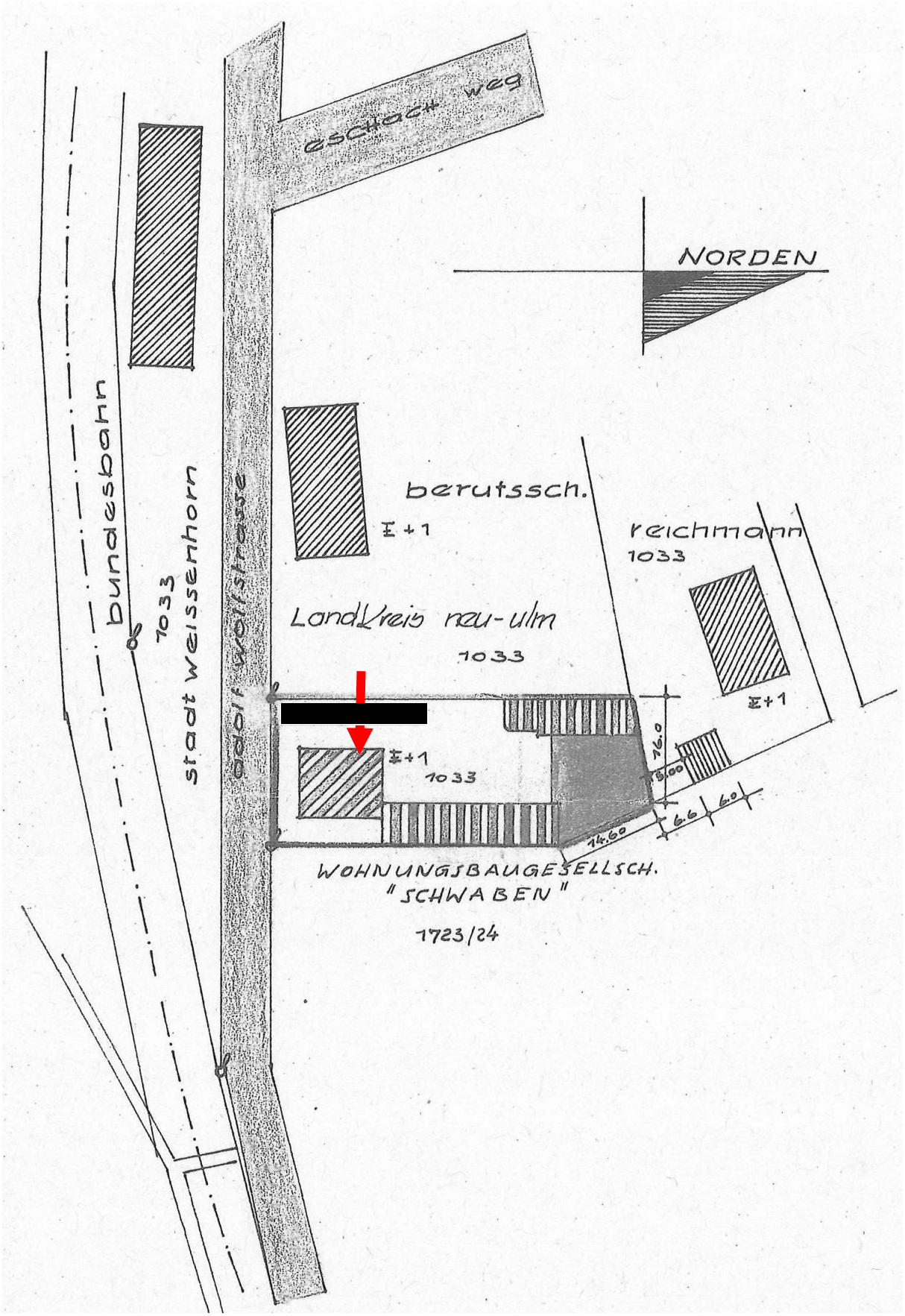
WESTANSICHT BAUGESUCH 1983



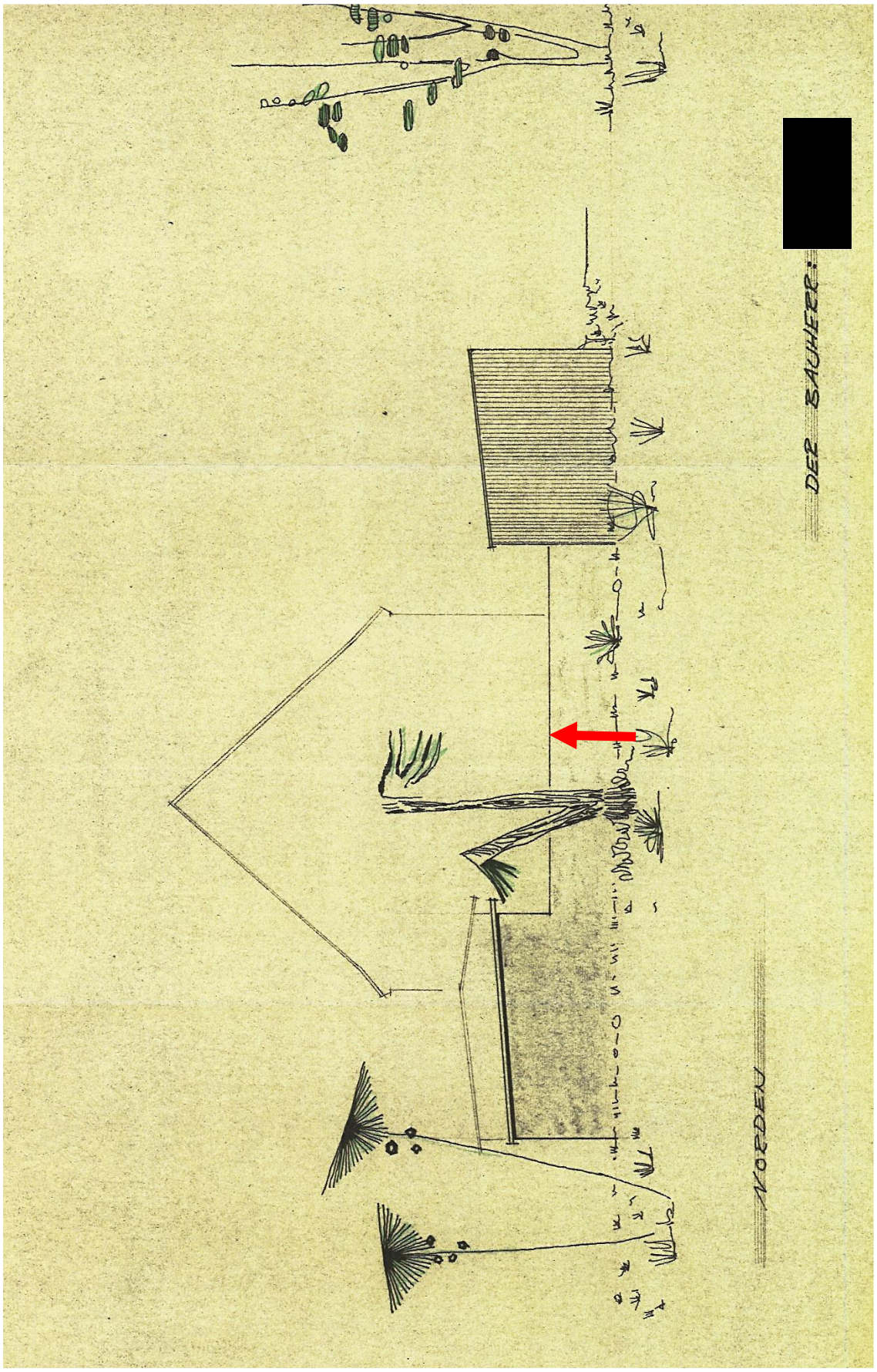
LAGEPLAN BAUGESUCH 1977



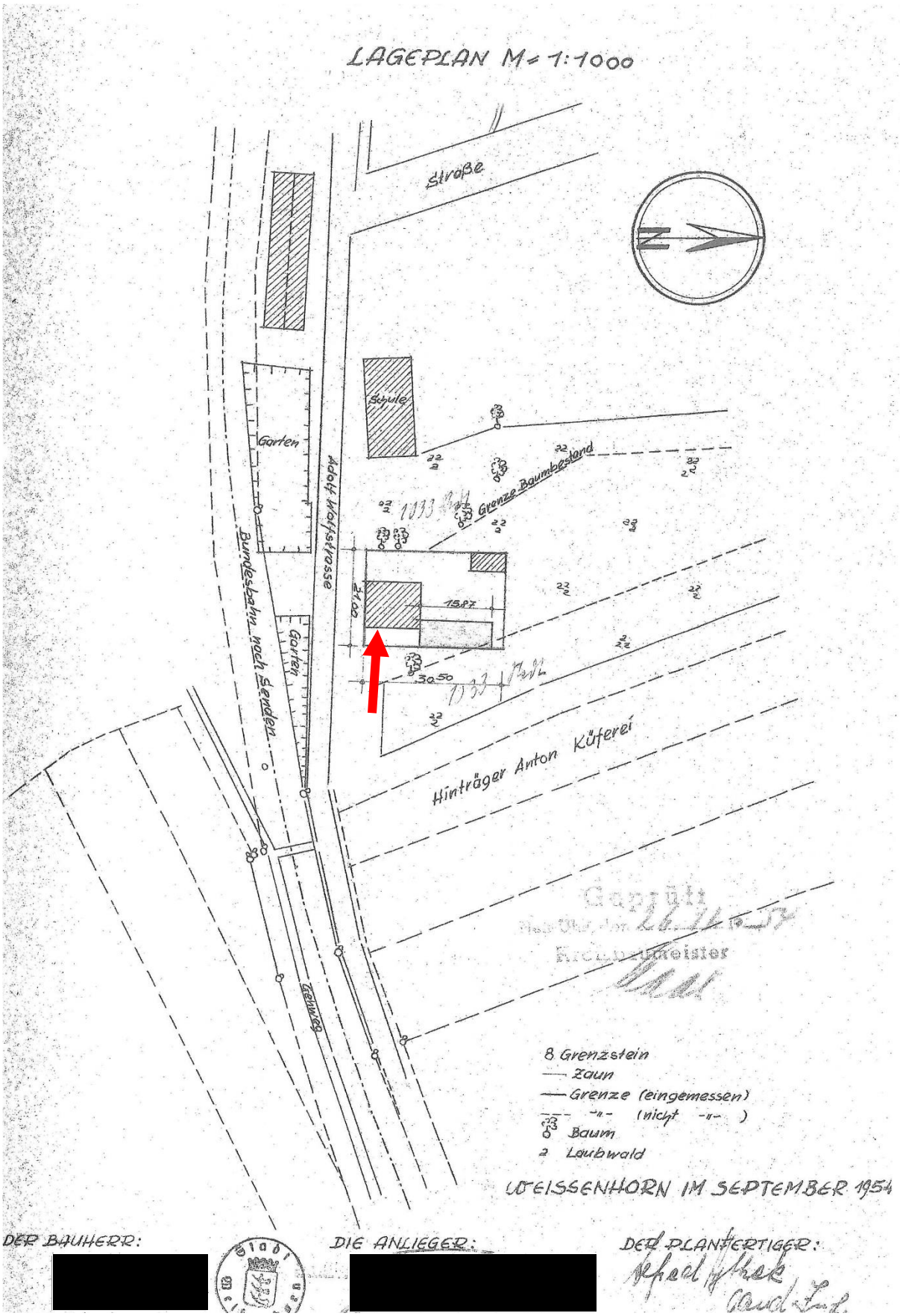
LAGEPLAN BAUGESUCH 1963



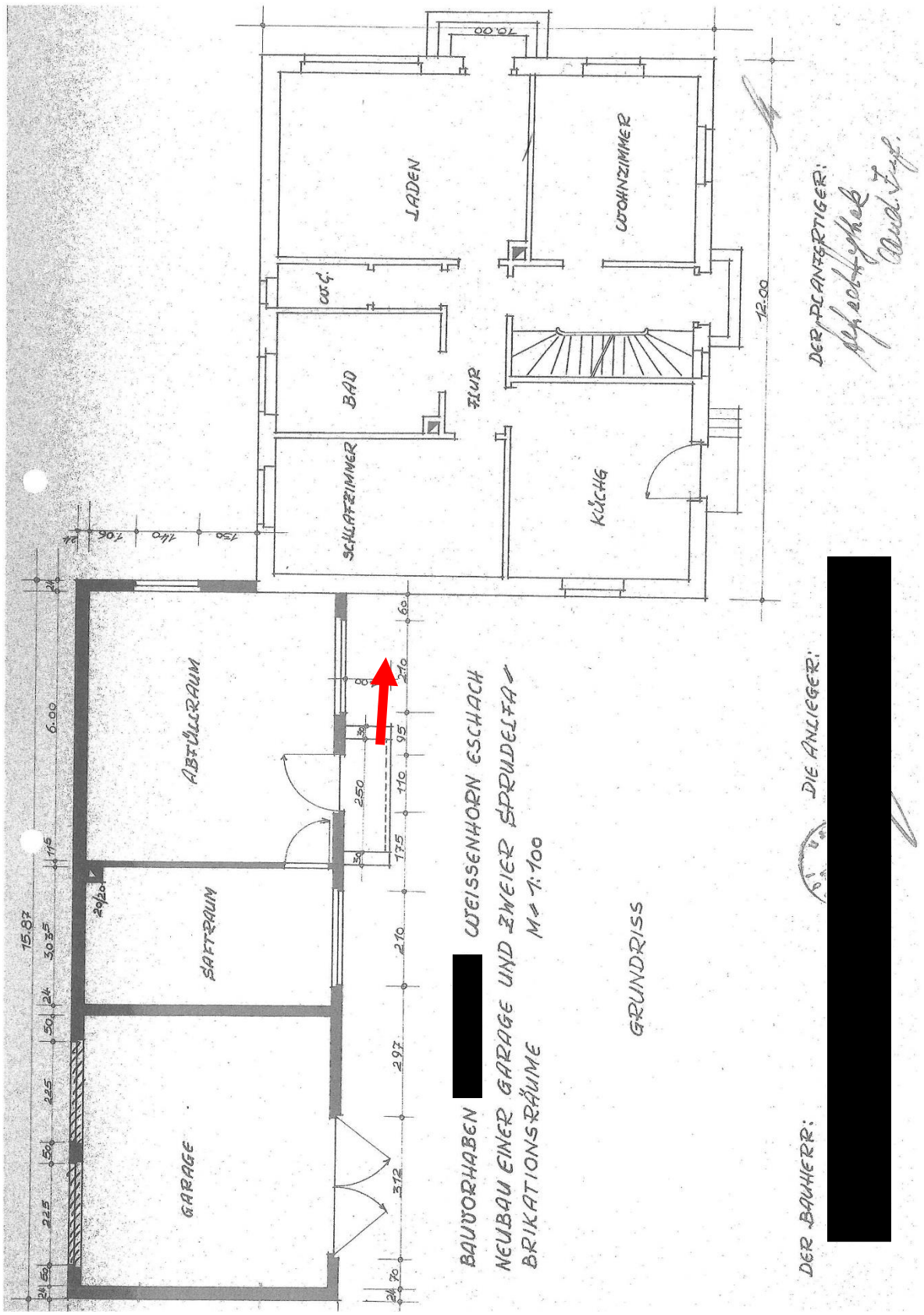
NORDANSICHT BAUGESUCH 1961



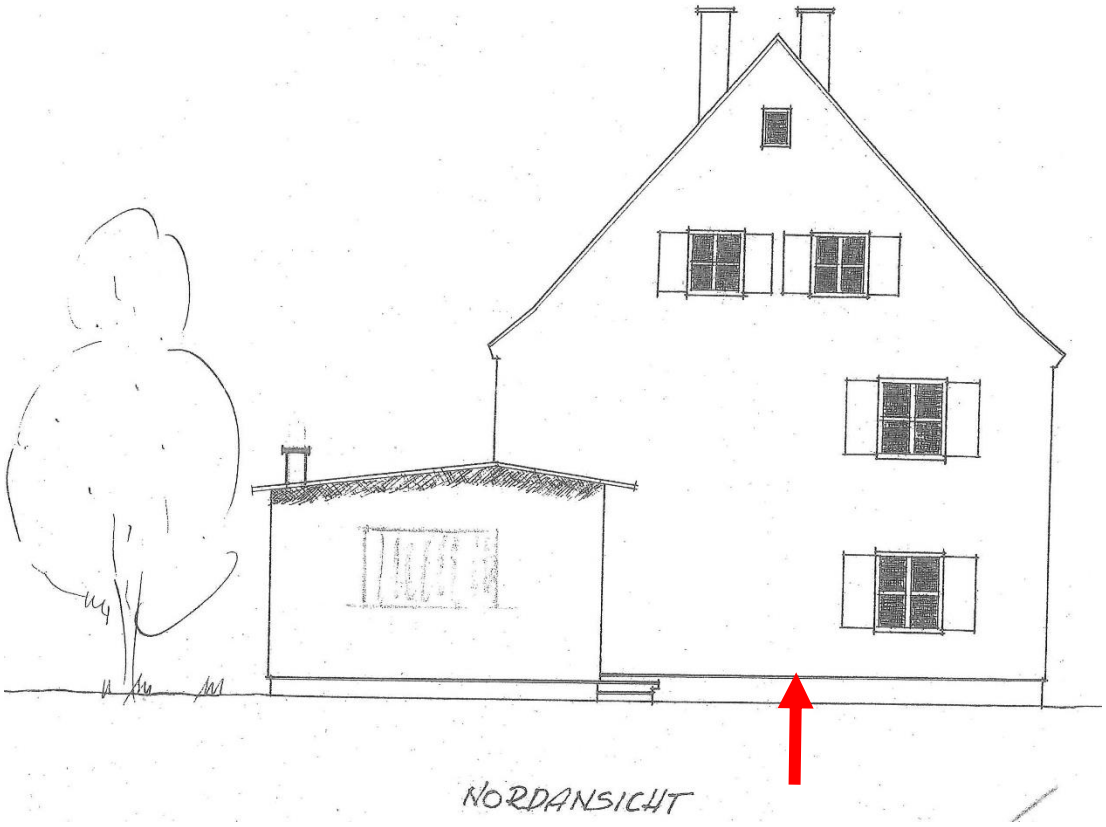
LAGEPLAN BAUGESUCH 1954

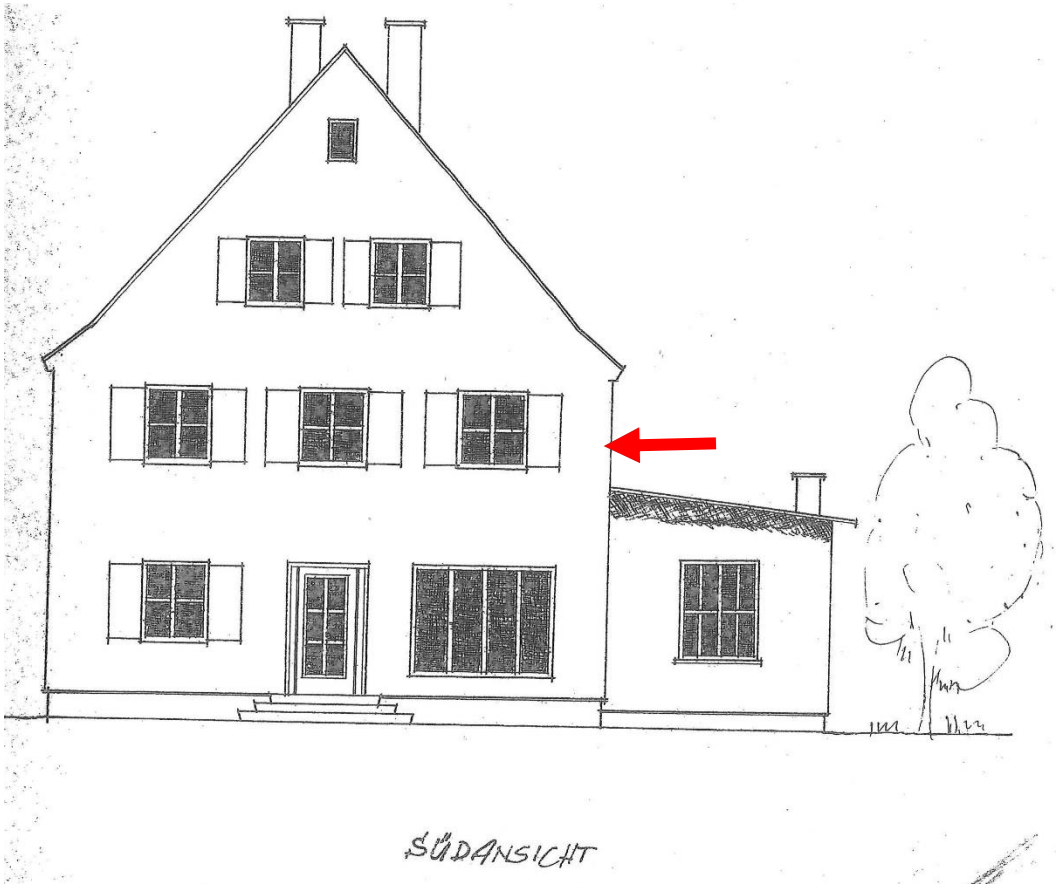


GRUNDRISS EG BAUGESUCH 1954



ANSICHTEN NORD + SÜD BAUGESUCH 1954

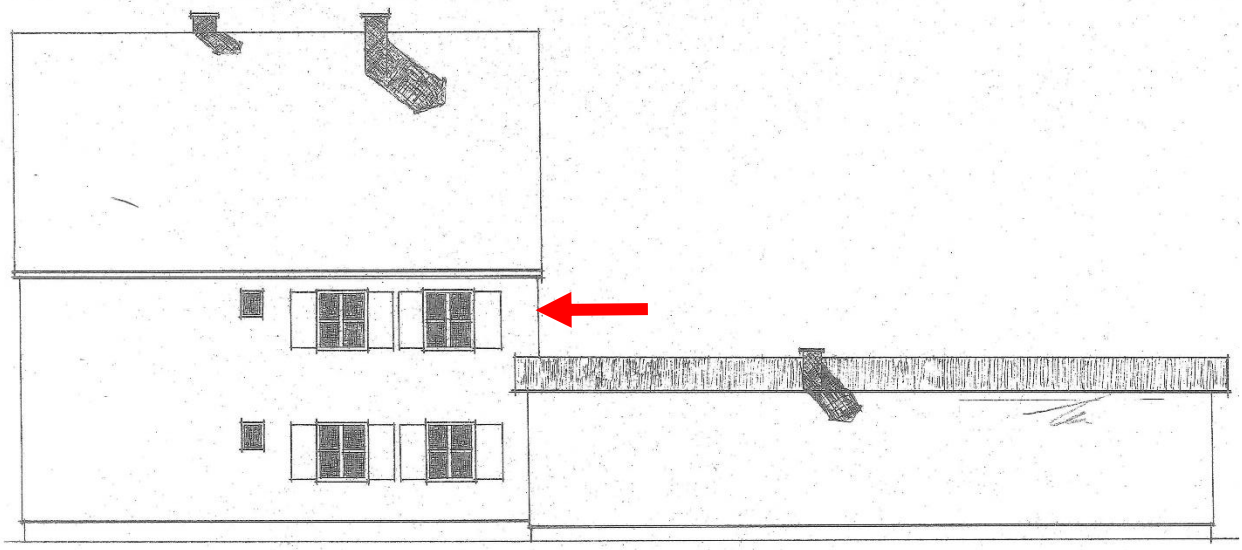




ANSICHTEN OST + WEST BAUGESUCH 1954

[redacted]

M ∂ 1:100



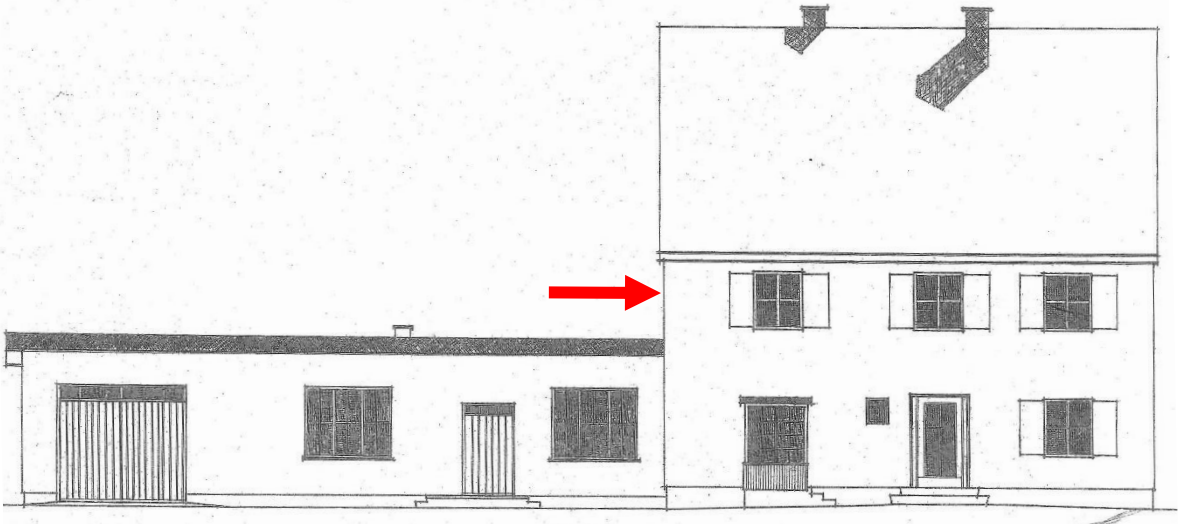
OSTANSICHT

DER BAUHERR: [redacted]

DIE ANLIEGER: Stadtverwaltung Weißenhorn

DER PLANFERTIGER: Alfred Hythek cand. Ing.

BAUVORHABEN: FRANZ HITZ WEISSENHORN ESCHACH
NEUBAU EINER GARAGE UND ZWEIER SPRUDELFABRIKATIONSRÄUME
M ∂ 1:100



WESTANSICHT

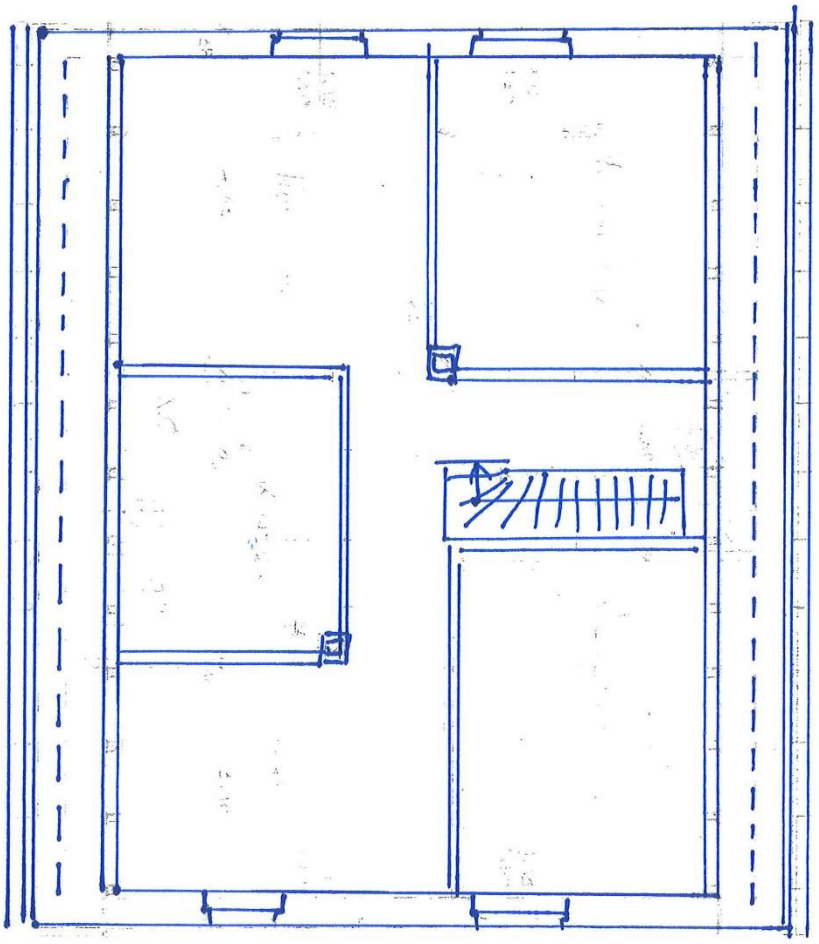
DER BAUHERR: [redacted]

DIE ANLIEGER: Stadtverwaltung Weißenhorn

DER PLANFERTIGER: Alfred Hythek cand. Ing.

GRUNDRISS DG BAUGESUCH 1952

[redacted]



FORTFÜHRUNGSNACHWEIS 2252 JAHR 2019

Flurstück 1033/122 ist mit dem Fortführungsnachweis 2252 durch Verschmelzung mit Flurstück 1033/119 im Jahr 2019 weggefallen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburger Straße 1, 89312 Günzburg
Adressansicht im BayernAtlas: http://q.bayern.de/adbv-guenzburg

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg

Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

Fortführungsnachweis 2252 01

Gemarkung Weißenhorn

Zerlegung

Beurkundung durch das Notariat Dr. Christian Winkler / Jochen Stelzer, Augsburger Straße 10, 89231 Neu-Ulm

Bisheriger Nachweis

Flurstück 1033/101 Gemarkung Weißenhorn

Lage:	Nähe Adolf-Wolf-Straße
Fläche:	800 m²

Neuer Nachweis

Flurstück 1033/101 Gemarkung Weißenhorn

Lage:	Nähe Adolf-Wolf-Straße
Fläche:	556 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Anmerkung:	Als neuer Eigentümer ist vorgesehen: [redacted]

Flurstück 1033/121 Gemarkung Weißenhorn

Lage:	Nähe Adolf-Wolf-Straße
Fläche:	40 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Anmerkung:	Die neugebildeten Flurstücke sollen vorerst im Grundbuch mit ihren jeweiligen Stamm-flurstücken als ein Grundstück eingetragen werden.

Flurstück 1033/122 Gemarkung Weißenhorn

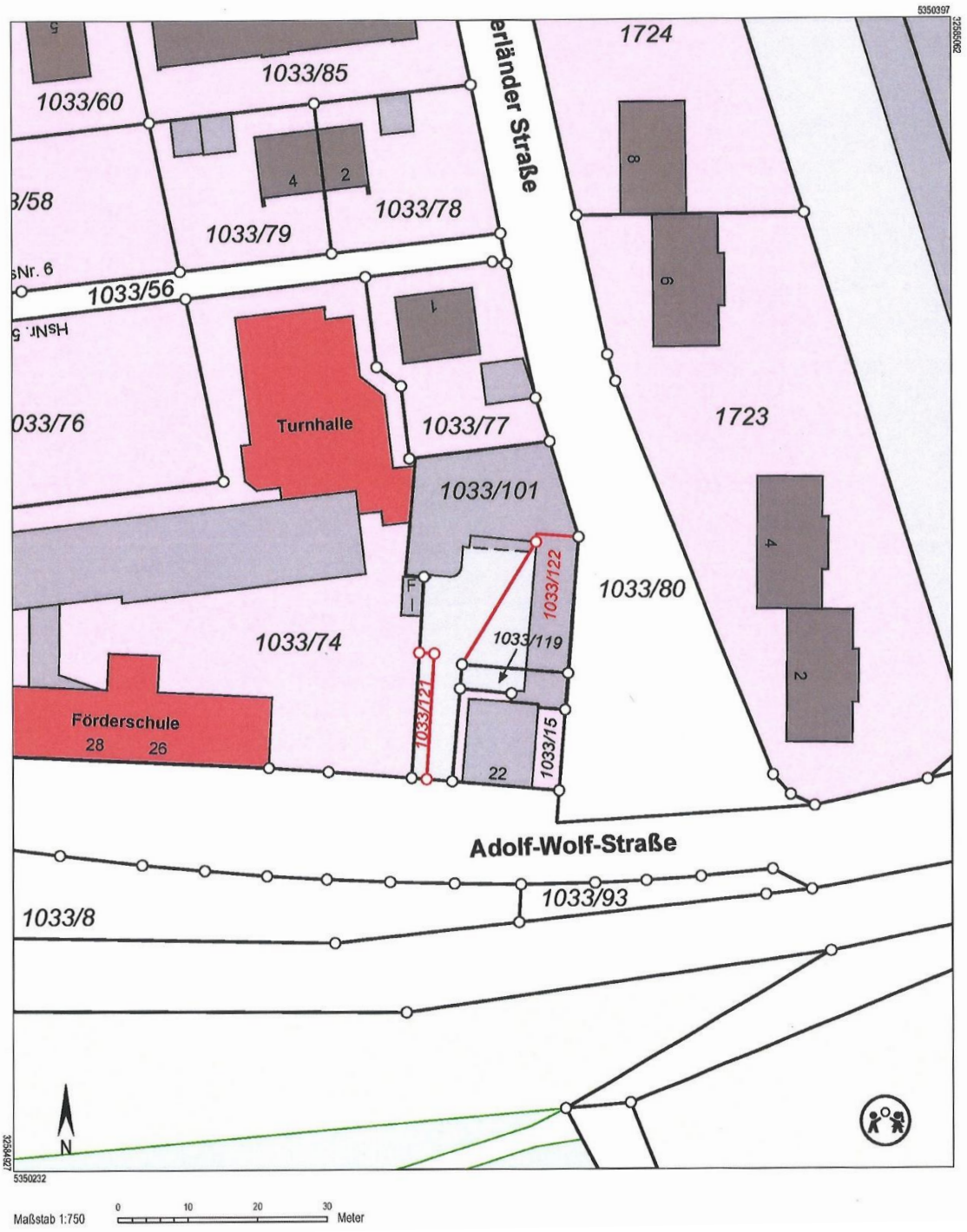
Lage:	Nähe Egerländerstraße
Fläche:	204 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Anmerkung:	Die neugebildeten Flurstücke sollen vorerst im Grundbuch mit ihren jeweiligen Stamm-flurstücken als ein Grundstück eingetragen werden.

FORTFÜHRUNGSNACHWEIS 2252 JAHR 2019

Fortführungsnachweis 2252 01

Gemarkung Weißenhorn

Darstellung in der Flurkarte



AKTUELLER KATASTER-LAGEPLAN MIT RECHTE UND LASTEN

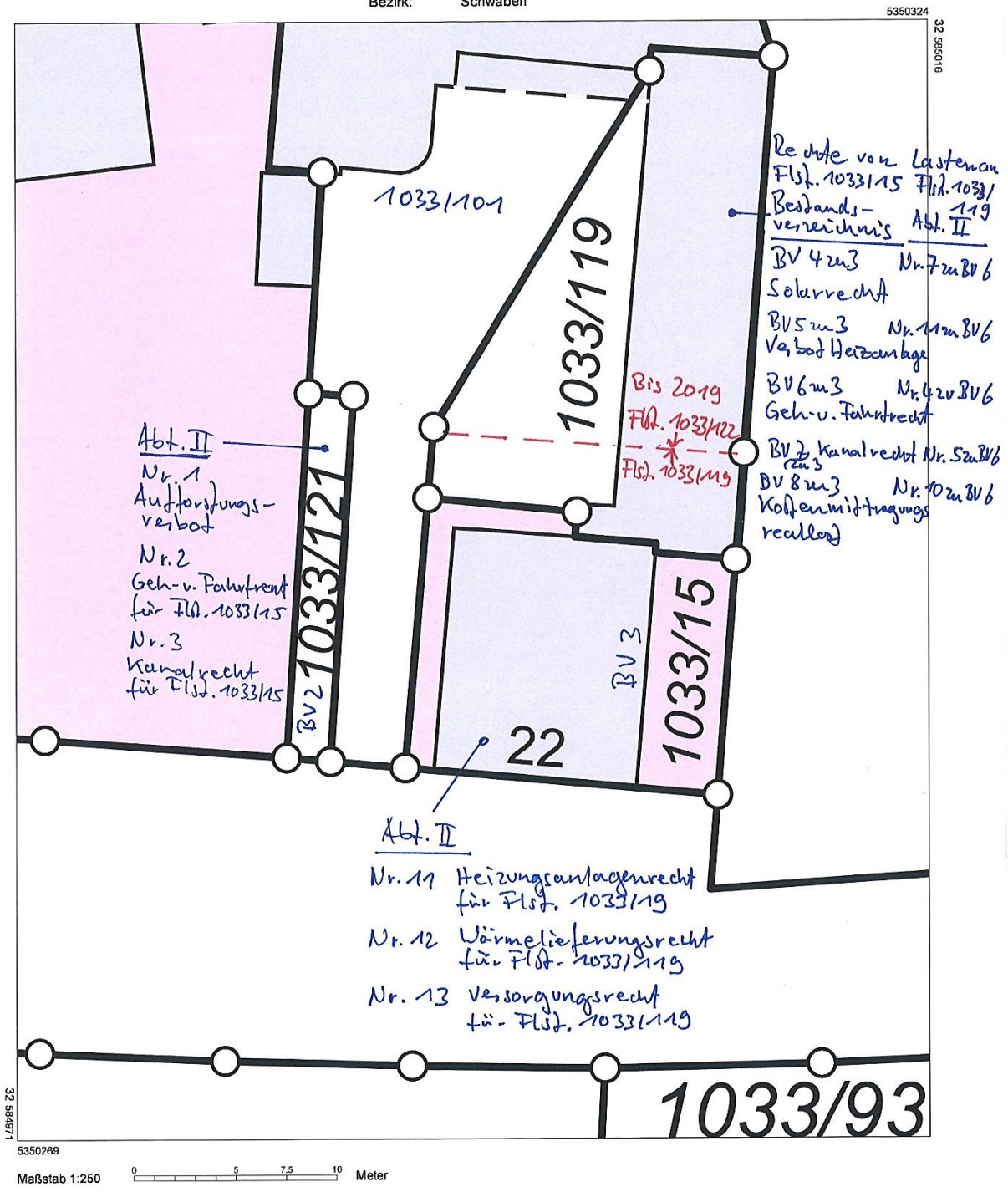
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:250

Erstellt am 13.10.2025

Flurstück: 1033/121
Gemarkung: Weißenhorn

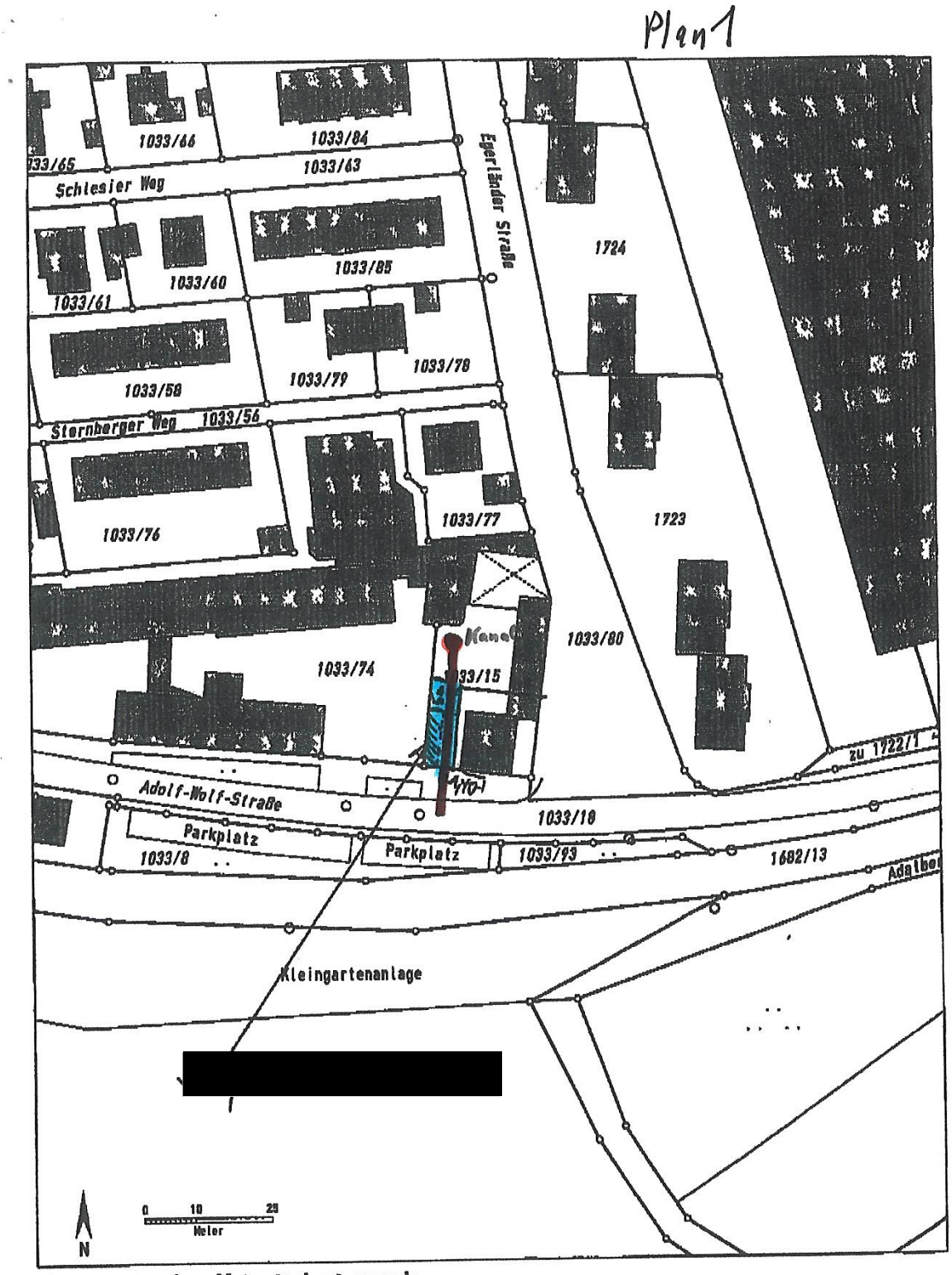
Gemeinde: Weißenhorn
Landkreis: Neu-Ulm
Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

LAGEPLAN 1 ZUR BEWILLIGUNG VOM 05.10.2009 UR 2132/2009



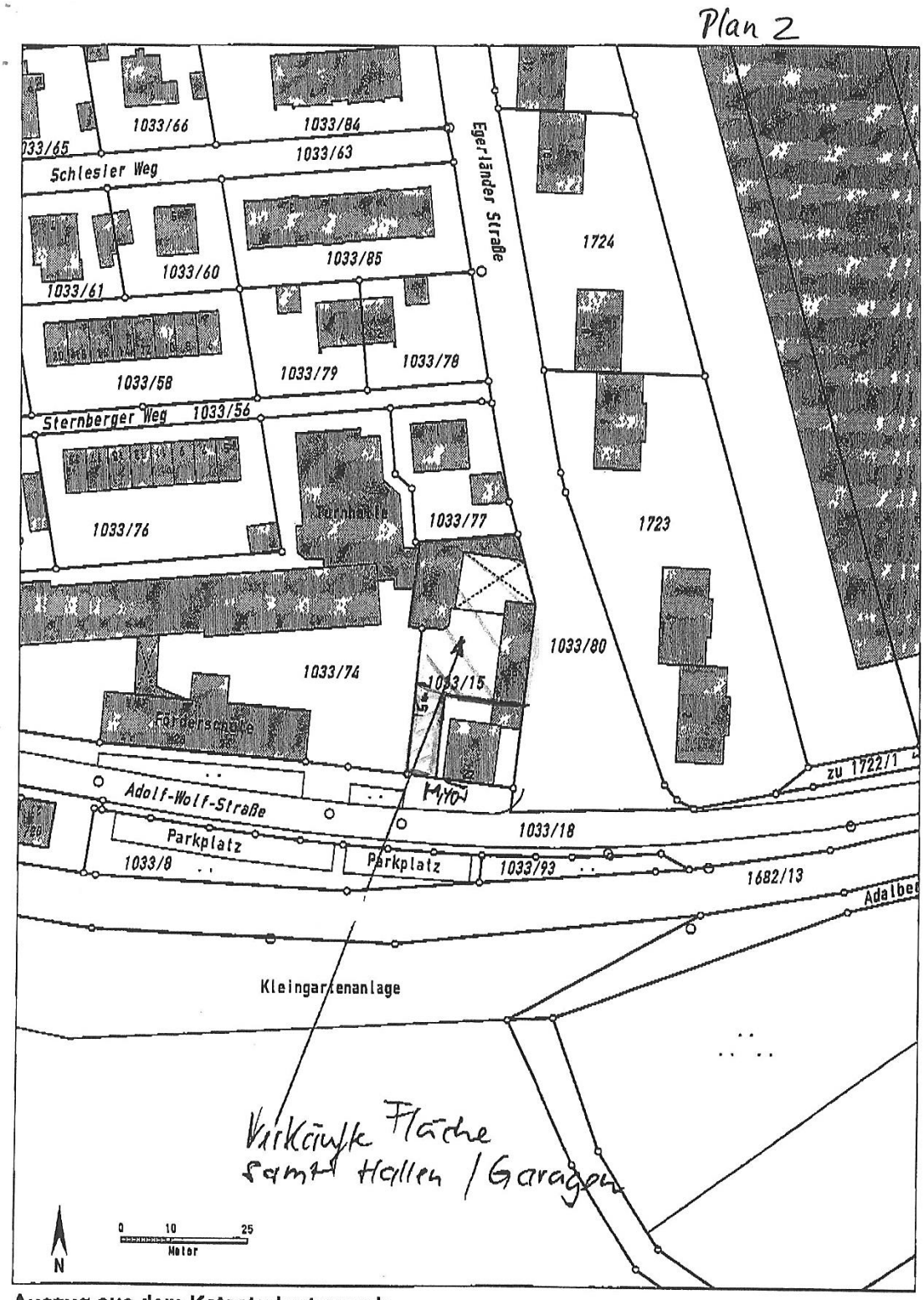
Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Gemarkung: Weißenhorn, Flurstück: 1033/15
Vermessungsamt Günzburg
Geschäftszeichen: 25.07.2008jag-teu

Maßstab 1:1000
Erstellt am: 25.7.2008

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

LAGEPLAN 2 ZUR BEWILLIGUNG VOM 05.10.2009 UR 2132/2009



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Gemarkung: Weißenhorn, Flurstück: 1033/15
Vermessungsamt Günzburg
Geschäftszeichen: 25.07.2008jag-teu

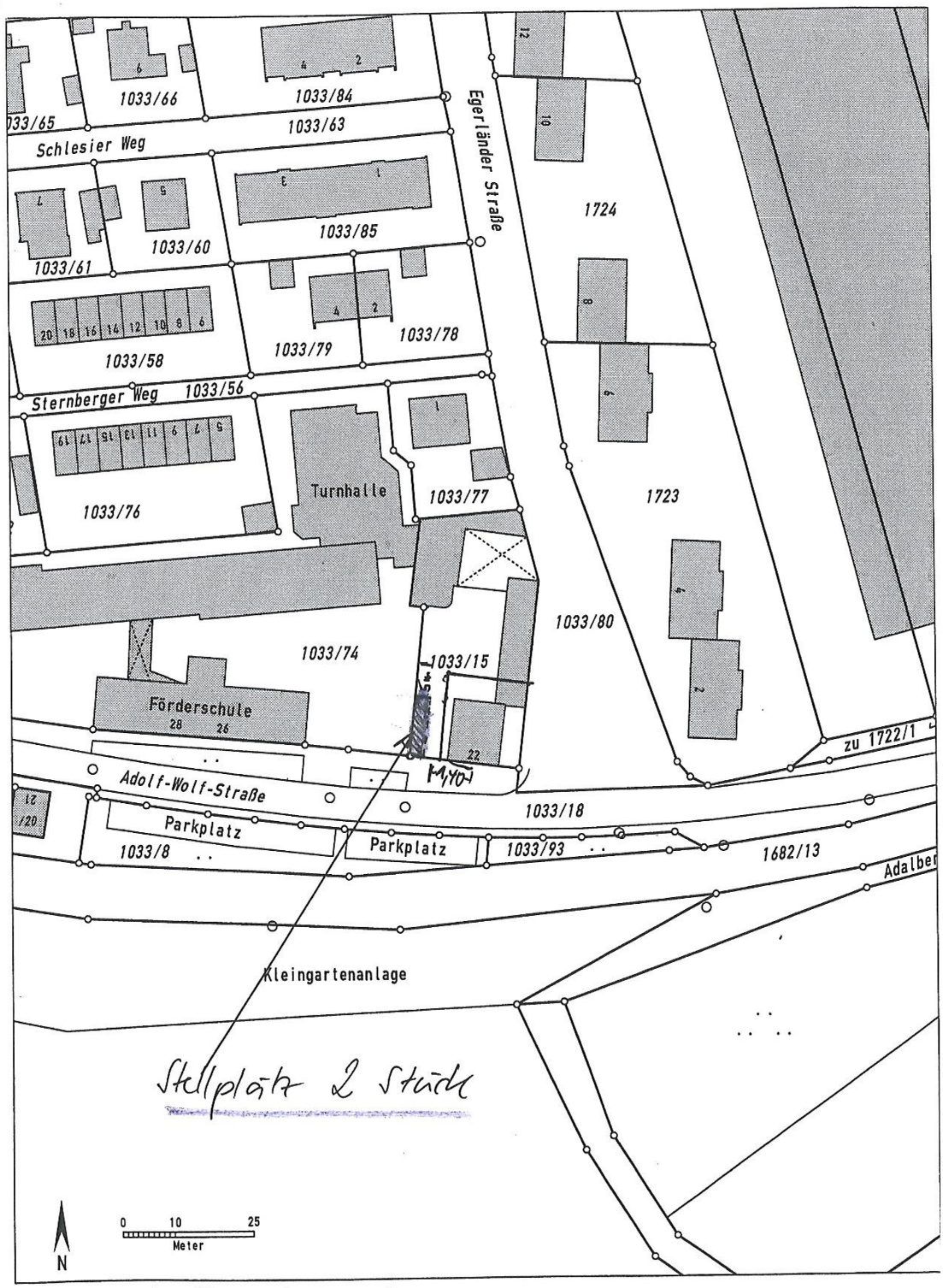
Maßstab 1:1000
Erstellt am: 25.7.2008

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

LAGEPLAN 3 ZUR BEWILLIGUNG VOM 05.10.2009 UR 2132/2009

Plan 3



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Gemarkung: Weißenhorn, Flurstück: 1033/15
Vermessungsamt Günzburg
Geschäftszeichen: 25.07.2008jag-teu

Maßstab 1:1000
Erstellt am: 25.7.2008

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !