UDER-SVB
Immobilien Bewertung

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) –
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG - akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Uder Sachverständigenbüro
Bayern/ Baden-Württemberg
- bundesweit

Ipfstraße 38
73479 Ellwangen (Jagst)
Telefon 07961-5790-155
Telefax 07961-5790-159
svuder@uder-immobilienbewertung.de
www.immobilienbewertung-uder.de

Justizbehörde Neu-Ulm
Eing.: 1. SEP. 2026
JP
Anl.:

GUTACHTEN

AZ 12/17 26 / 3 K 21/26

über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des Versteigerungsobjektes 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².



Wertermittlungsstichtag:	29.07.2026
Verkehrswert:	360.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 76 Seiten, wurde einseitig bedruckt und für den Auftraggeber 3-fach in gedruckter Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzfassung ... 4
2. Allgemeine Angaben und Hinweise ... 5
3. Bodenbeschreibung ... 10
3.1 Lage und Umgebung ... 10
3.2 Liegenschaftskataster ... 13
3.3 Verkehrsanbindung ... 20
3.4 Mietvertragsbindungen ... 20
3.5 Nutzungsmöglichkeit ... 20
4. Planungs- und Bauordnungsrecht ... 21
5. Grundbuchbestand ... 22
6. Teilungsvertrag nach § 3 WEG ... 24
6.1 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ... 24
6.2 Gemeinschaftsordnung ... 26
7. Sonstiges ... 32
7.1 Eigentümerversammlungsprotokolle ... 32
7.2 Wirtschaftsplan 2025/ Erhaltungsrücklage ... 32
7.3 Mietvertrag ... 33
7.4 Marktgängigkeit ... 33
8. Baubeschreibung ... 34
8.1 Baubeschreibung lt. Baugesuch ... 34
8.2 Baubeschreibung lt. Teilungsvertrag, Anl. C2, C 3 ... 36
8.3 Baubeschreibung zusammenfassend ... 42
8.4 Wohnung Sondereigentum Nr. 6 ... 43
9. Wertermittlung ... 46
9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ... 46
9.2 Ertragswertermittlung ... 47
9.3 Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) ... 50
9.4 Ertragswertberechnung ... 59
9.5 Plausibilisierung der Ergebnisse ... 60
10. Verkehrswert ... 61
11. Anlagen ... 63
11.1 Ertragswertmodell lt. GAA Ulm ... 63
11.2 Preise/ Entwicklung Stellplätze lt. GAA Ulm ... 65
11.3 Aufteilung Fahrzeugstellplätze (2 x WE 6) ... 67

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

11.4 Grundrisse UG Keller, Dachspitz 68

11.5 Fotodokumentation, Foto 1 bis 17 69

11.6 Literaturverzeichnis 76

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 12/17 26
Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm, Abteilung für Zwangsversteigerung, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	3 K 21/26 wg. Zwangsversteigerung
Beschluss vom:	04.05.2026
Betreibende Gläubigerin:	VR-Bank Donau-Mindel eG, vertreten durch Vorstand, Kapuzinerstraße 25, 89407 Dillingen a.d. Donau
gegen	
Schuldner:	siehe Beschluss v. 04.05.2026
Auftrag vom:	04.05.2026
Ortsbesichtigung:	19.11.2025 (Im Zuge einer Bewertung im selben Objekt)
Wertermittlungsstichtag:	29.07.2026 (Abschluss der Sachverhaltsfeststellungen)
Abschluss Recherchen:	29.07.2026
Gutachtenerstattung am:	31.08.2026
Objekt:	vermietete Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Keller (SE Nr. 6), Dachspitz über der Wohnung, 2 Kfz-Stellplätze
Wohnfläche ca.:	69,00 m²
Vorläufiger Verfahrenswert:	339.000 €
BoG:	20.652 €
Rundungsdifferenz:	350,00 €
Verkehrswert SE Nr. 6:	360.000 € (inkl. Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien und am Dachspitz)

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

2. Allgemeine Angaben und Hinweise

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm mit Beschluss vom 04.05.2026 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 3 K 21/26.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Neu-Ulm ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m²

zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 04.05.2026

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm von Leibi
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
116,5/1000	Wohnung im Dachgeschoss mit Keller	6	1781

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Leibi	72/15	Gebäude- und Freifläche	Schwabenstraße 8	0,1000

Zusatz: Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an den 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe zugeordnet.

Quelle: Auszug Beschluss vom 04.05.2026

Wertermittlungsstichtag (WEST) / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist als Tag des Abschlusses der Sachverhaltsfeststellungen der 29.07.2026.

Lage der Immobilie

Schwabenstraße 8, 89278 Nersingen

Kontaktdaten Hausverwaltung

Immobilienverwaltung Stefan O. Weber
Zeisigweg 12, 89278 Nersingen
Telefon: 07308 / 703656, E-Mail: kontakt@soweber.de

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 19.11.2025, im Rahmen der Bewertung einer im selben Objekt gelegenen Wohnung statt. Besichtigt wurde die Wohnung, die Außenanlage und die Umgebung. Nicht besichtigt wurde der Dachspitz.

Anwesend waren eine Vertreterin der betreibenden Gläubigerin, die Mieterin sowie die Sachverständige. Der Schuldner war nicht anwesend.

Aufgrund der zeitlichen Nähe der erfolgten Besichtigung ist, aus gutachterlicher Sicht, eine nochmalige Besichtigung der Wohnung nicht notwendig.

Am 26.05.2026 wurden die Parteien angeschrieben und befragt, ob sie eine nochmalige Besichtigung der Wohnung wünschen. Es wurde um Rückinformation bis zum 12.06.2026 gebeten. Bis zum Abschluss der Sachverhaltsfeststellung erging keine Rückmeldung, sodass davon ausgegangen wird, dass von den Parteien keine weitere Ortsbesichtigung gewünscht wird.

Im Gutachten wird angenommen und unterstellt, dass sich der Zustand der zu bewertenden Wohnung seither nicht wesentlich verändert hat.

Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 29.07.2026 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gemeinsamer Gutachterausschuss Neu-Ulm
- Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm
- Geoportal BayernAtlas
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Gemeinde Nersingen, Fachbereich 32
- Auskunft zur Denkmaleigenschaft
- Auskunft über Erschließungs- und Abwasserbeitrag
- Bauaktenauskunft
- Hausverwaltung

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 23.07.2026
- Liegenschaftskarte, Flurstück und Eigentümernachweis vom 28.10.2025
- Handschriftliche Notizen nebst 96 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden
- Kopie Kaufvertrag, Teilungserklärung vom 12.02.2021 nebst Bauplänen, Grundbuchamt

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilende Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

Berechnungen

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten.

Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich, aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Beschreibungen

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei

der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Insbesondere ist bei Teil- oder Wohnungseigentum durch die Vorlage der Teilungserklärung nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine formelle und materielle Legalität unterstellbar.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur

pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung[1]

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Gemeinde:	Nersingen
Einwohner:	9.725 Einwohner (Stand 31. Dez. 2025)
Landeshauptstadt:	München

3.1.1 Makrolage

Nersingen ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm in Mittelschwaben, Bayern.

Gemeindegliederung

Die Gemeinde besteht aus den sechs Gemeindeteilen Glassenhart (Weiler), Leibi (Kirchdorf), Nersingen (Pfarrdorf), Oberfahlheim (Pfarrdorf), Straß (Pfarrdorf) und Unterfahlheim (Kirchdorf).

Nachbargemeinden

Die Gemeinde grenzt an die Gemeinde Elchingen (Landkreis Neu-Ulm) im Nordwesten und Norden, die Stadt Leipheim (Landkreis Günzburg) im Nordosten, die Gemeinde Bibertal (Landkreis Günzburg) im Osten, den Markt Pfaffenhofen an der Roth (Landkreis Neu-Ulm) im Süden und die Stadt Neu-Ulm NU im Westen.

Verkehr

Nersingen liegt an der Bundesautobahn 7, die Bundesstraße 10 führt durch die Gemeindeteile Unterfahlheim, Oberfahlheim und Nersingen. Durch die Gemeinde verläuft die Bahnstrecke Augsburg–Ulm. Der dreigleisige Bahnhof Nersingen wird jeweils im Stundentakt durch die Regional-Express-Linie 9 zwischen Ulm, Augsburg und München sowie durch die Züge der agilis Eisenbahn- und Verkehrsgesellschaft zwischen Ulm, Donauwörth und Ingolstadt bedient.

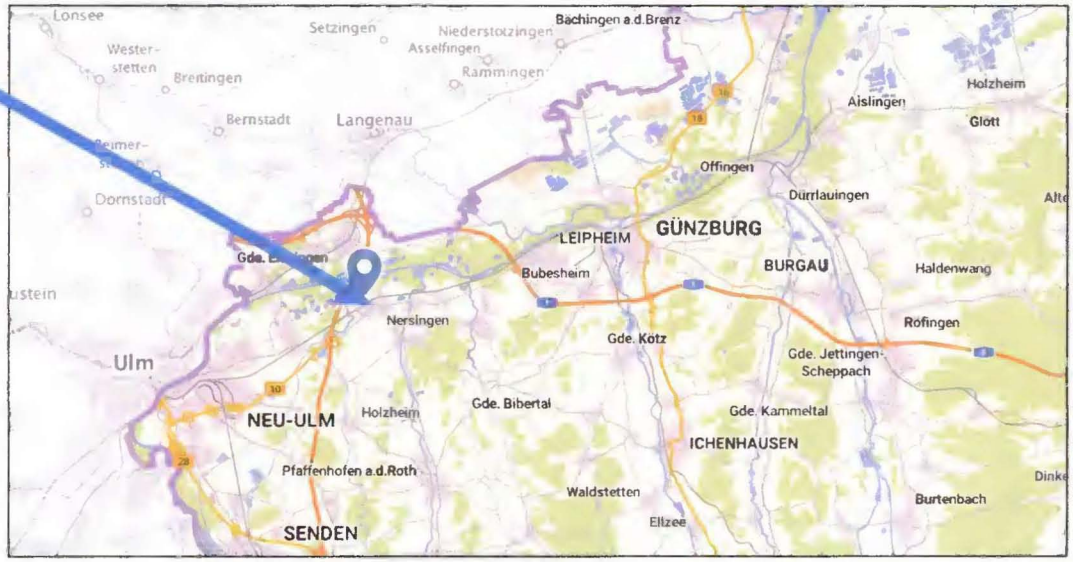
Buslinien verbinden Nersingen mit Ulm, Neu-Ulm, Günzburg und Ichenhausen. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Neu-Ulm.

---

[1] www.wikipedia.org, ohne Einzelnachweise, Abruf am 19.07.2026

Bildung

Grundschulen gibt es in den Gemeindeteilen Nersingen, Straß und Oberfahlheim. In Straß gibt es eine Mittelschule.



Quelle: https://atlas.bayern.de/?c=594236,5367817&z=11&r=0&l=vt_standard&crh=true,1125966.179928,6178797.241653&mid=2, Abruf am 19.07.2026

3.1.2 Mikrolage



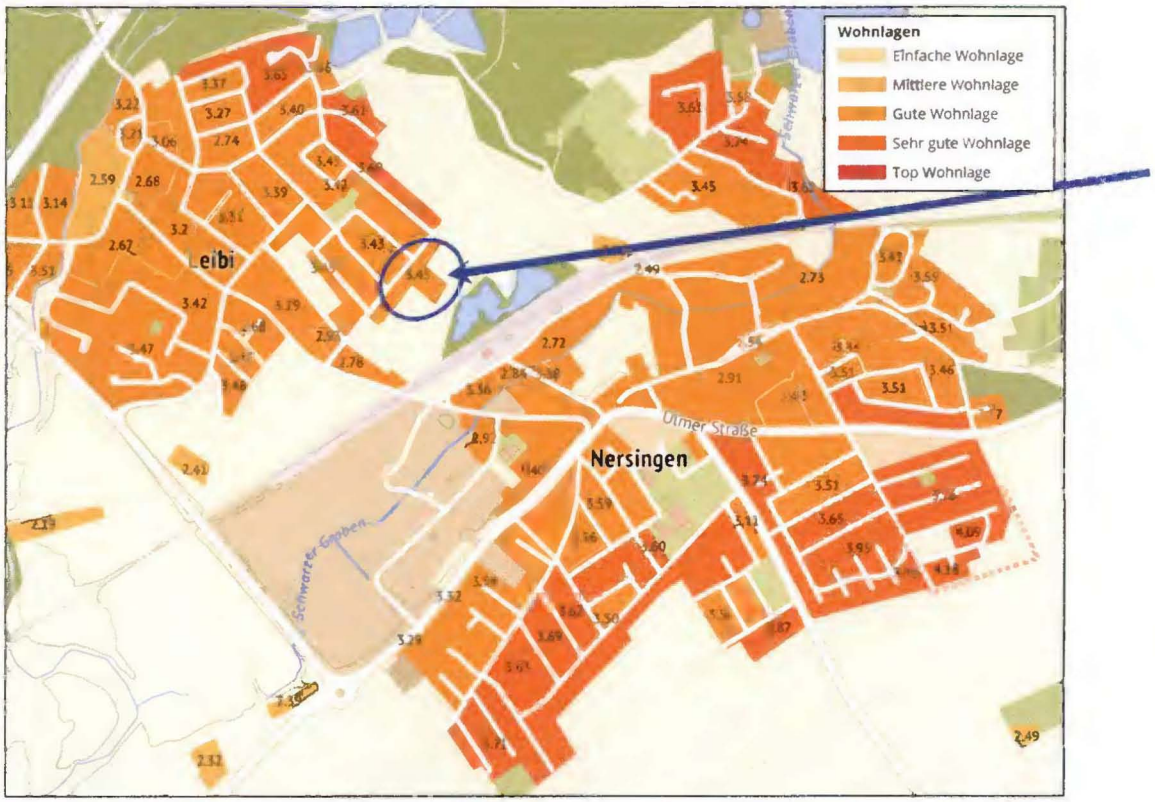
Quelle: https://atlas.bayern.de/?c=594236,5367817&z=11&r=0&l=vt_standard&crh=true,1125966.179928,6178797.241653&mid=2, Abruf am 19.07.2026

Das Wertermittlungsobjekt liegt nordwestlich des Hauptortes Nersingen in Ortsrandnähe.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

3.1.3 Wohnlage

Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf Basis der von capital.de... veröffentlichten, in Zusammenarbeit mit dem iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH erstellten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen" bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen" variiert.

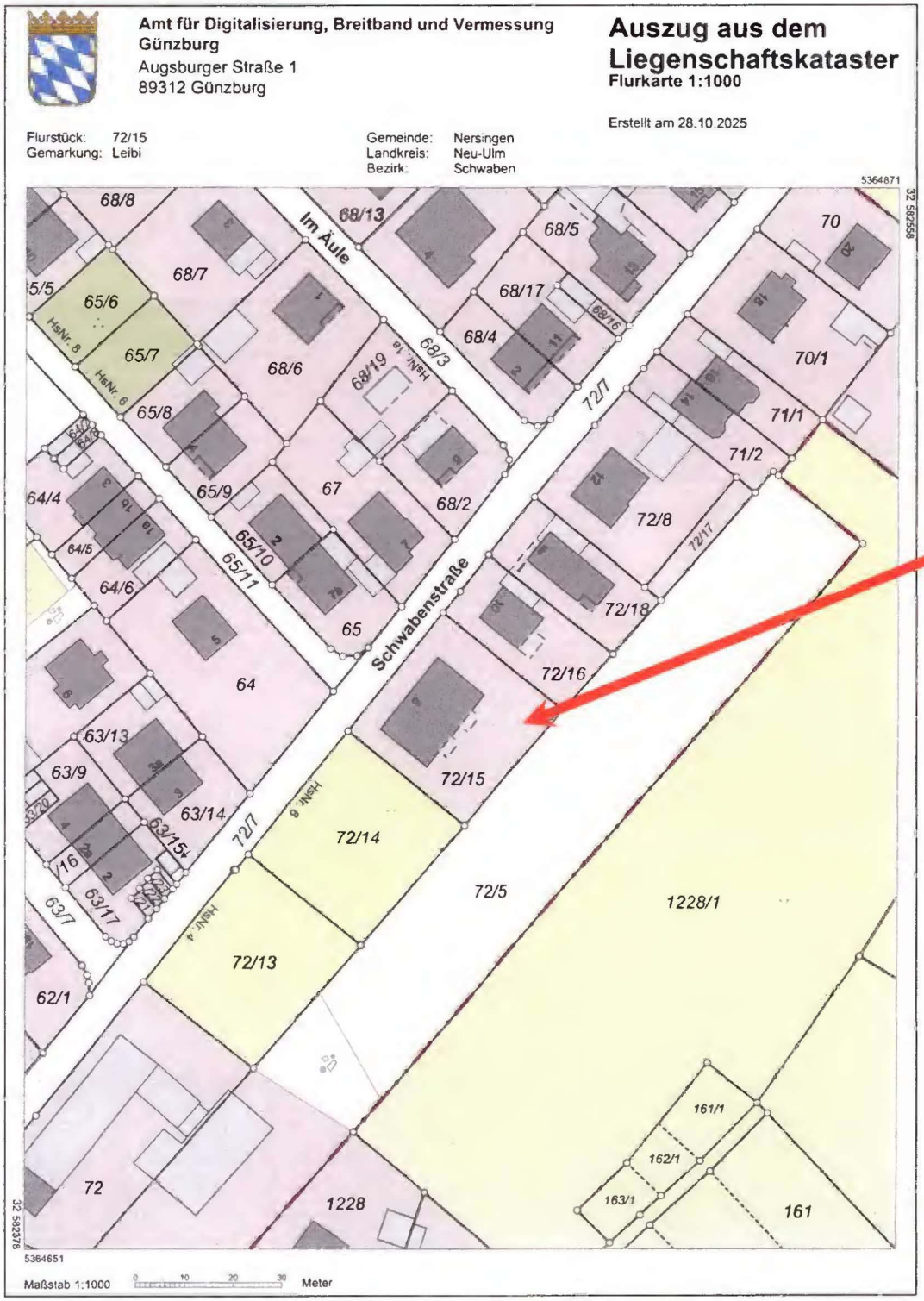


Quelle: https://www.capital.de/immobilien-kompass/nersingen in Zusammenarbeit mit dem IBB Institut, Abruf am 19.07.2026

Der Ortsteil Leibi verfügt überwiegend über gute, in einigen Randbereichen über sehr gute Wohnlagen. Das Bewertungsobjekt wird hiernach der guten Durchschnittswohnlage zugeordnet.

3.2 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte



Quelle: Vermessungsbehörde Günzburg, v. 28.10.25, hier nicht maßstabsgerecht

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

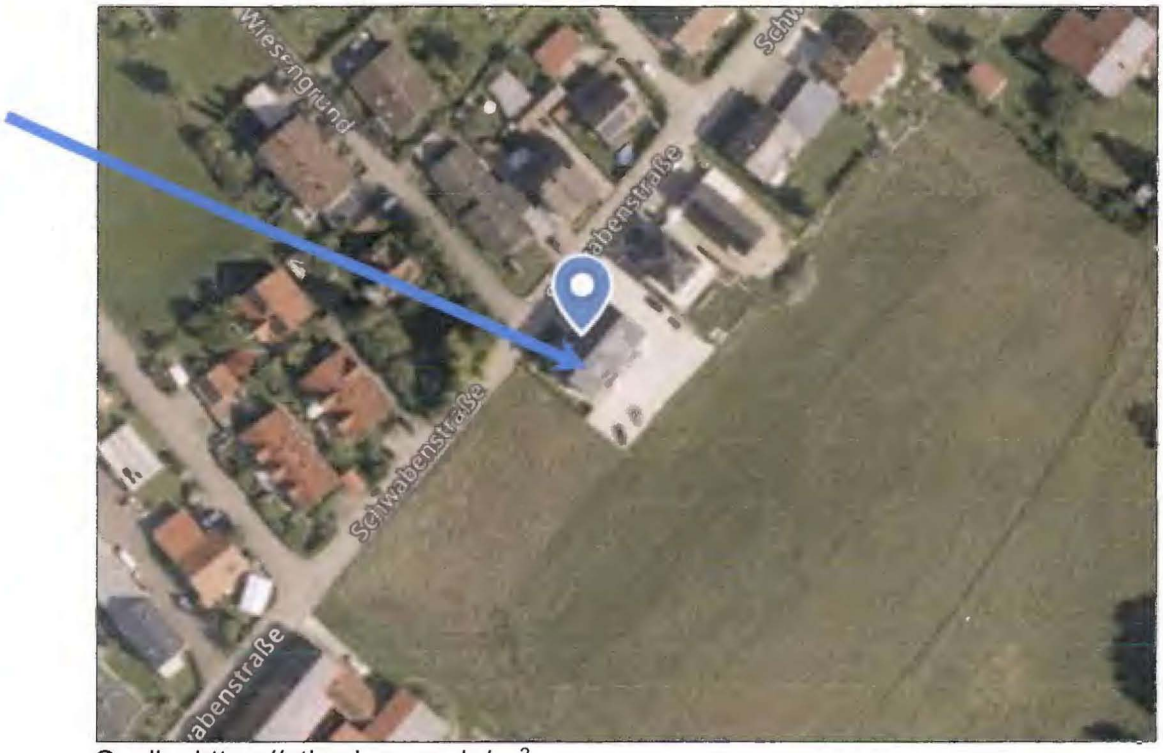
Flurstücksnachweis

Flurstück 72/15, Gemarkung Leibi

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Nersingen Landkreis Neu-Ulm Bezirk Schwaben
Lage:	Schwabenstraße 8
Fläche:	1 000 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 000 m² Wohnbaufläche

Quelle: Vermessungsbehörde Günzburg, v. 28.10.2025, nicht maßstabsgerecht

Orthophoto



Quelle: https://atlas.bayern.de/...[2]

[2] https://atlas.bayern.de/?c=582379,5364770&z=18&r=0&l=vt_luftbild&crh=true,1125966.179928,6178797.241653&mid=1, Abruf am 19.07.2026

3.2.1 Erschließung

Straßenbelag:	Schwarzdecke
Fußwege:	einseitiger Fußweg, gegenüberliegend
Parken:	entspannte Parksituation

Versorgungsanschlüsse:

Wasser:	ja
Strom:	ja
Gas:	ja (Gasbrennwerttherme lt. Baubeschreibung)
Abwasser:	ja

3.2.2 Baulasten

Laut Auskunft der Gemeinde Nersingen vom 20. November 2025 wird in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt.

Eventuelle Belastungen würden im Grundbuch geführt. Im Grundbuch sind keine Baulasten verzeichnet. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem baulastenfreien Grundstück ausgegangen.

3.2.3 Herstellungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Nersingen vom 20. November 2025 ist das Mehrfamilienhaus Schwalbenstraße 8 erschlossen. Herstellungsbeiträge sind bezahlt. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Objekt ausgegangen.

3.2.4 Auskunft Denkmaleigenschaft

Laut Auskunft der Gemeinde Nersingen vom 20. November 2025 besteht kein Denkmalschutz. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von Denkmalfreiheit ausgegangen.

3.2.5 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Laut Auskunft der Gemeinde Nersingen vom 23. Januar 2026 sind keine Altlasten bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

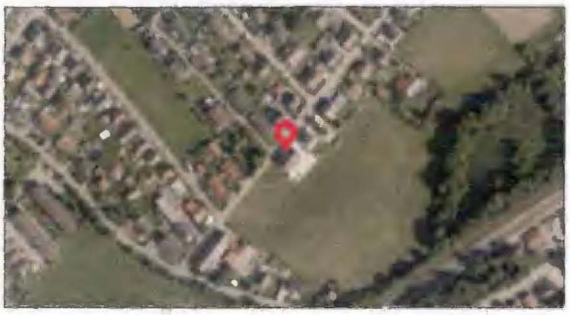
3.2.6 Naturgefahren Wassergefahren

Gemäß UmweltAtlas Bayern sind für den Standort Informationen bzgl. Oberflächenabfluss und Sturzflut verfügbar.

UmweltAtlas Bayern — Bayerisches Landesamt für Umwelt

Naturgefahren

Standortauskunft Wassergefahren



UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

UTM-Koordinaten (Zone 32)
Ostwert: 582459
Nordwert: 5364765

Standort: Nersingen, Neu-Ulm
Gewässer: Donau



Der gewählte Standort befindet sich in einem Gebiet, für das eine Hochwasserberechnung auf der Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells durchgeführt wurde.
Am gewählten Standort können folgende Informationen hinsichtlich potentieller hydrologisch-hydraulischer Gefährdungen erteilt werden:

Standortprüfung	Hochwassergefahr	Details	UmweltAtlas Bayern
!	Oberflächenabfluss und Sturzflut	Anzeigen	Anzeigen
keine Information zu	$HQ_{häufig}$-Fläche		Anzeigen
keine Information zu	HQ_{100}-Fläche		Anzeigen
keine Information zu	HQ_{extrem}-Fläche		Anzeigen
keine Information zu	vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet		Anzeigen
keine Information zu	festgesetztes Überschwemmungsgebiet		Anzeigen

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich an das zuständige Wasserwirtschaftsamt Donauwörth.

Quelle: https://www.umweltatlas.bayern.de/... [3]

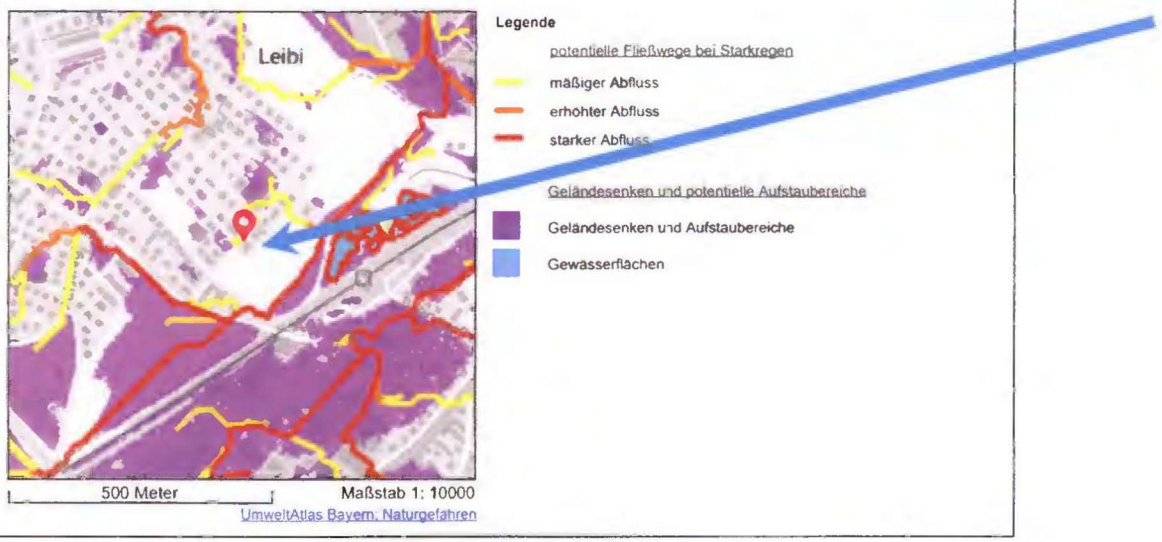
[3] https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33&scale=9028&center=582458.5800037496,364764.29929516,25832, Abruf am 19.07.2026

Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut" vorhanden. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen.

Die Hinweiskarte wurde bayernweit mit einer einheitlichen Methodik erstellt. Sie beruht auf einem von der Technischen Universität München entwickeltem modelltechnischen Ansatz, ohne Plausibilisierung im Gelände. Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potentiell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweischarakter. Der Inhalt ist im Vergleich zu Hochwassergefahrenkarten, die mit Hilfe von hydrologischen und hydraulischen Modellen ermittelt wurden, mit deutlich größeren Unsicherheiten behaftet. Zudem können aus der Hinweiskarte keine Fließtiefen, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungsgrenzen abgeleitet werden.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut" finden Sie auf der Internetseite des LfU und in der FAQ Starkregen.



Quelle: https://www.umweltatlas.bayern.de/... [4]

Kein Hinweis auf Überschwemmungsgefahr

Aus hydraulischer Sicht und auf der Basis geologischer und bodenkundlicher Daten sind keine Gefährdungen durch Hochwasser zu erwarten. Zu beachten ist jedoch, dass Sturzfluten wie oben vermerkt auch fernab vom Gewässer auftreten können. Ebenso können hohe Grundwasserstände zu Überflutungen führen.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.

[4] https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33&scale=9028&center=582458.5800037496,364764.29929516,25832, Abruf am 19.07.2026

3.2.7 Barrierefreiheit

Vorbemerkung[5]

Das barrierefreie Planen und Bauen wird in seiner Vielschichtigkeit durch unterschiedliche Rechtsmaterien, beispielsweise dem Sozialrecht oder dem Baurecht als Bestandteil des öffentlichen Rechts, bestimmt. Von allgemeiner Bedeutung, jedoch ohne direkten Bezug zum Planen und Bauen, sind „Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland". Die Grundlagen für das barrierefreie Bauen basieren auf Artikel 3, Absatz 3, Satz 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland: „Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden."

Die Definition der Barrierefreiheit ist auf das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2016, zurückzuführen. Die Barrierefreiheit wird in § 4 beschrieben: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig."

Mit § 8 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) werden Dienststellen und sonstige Einrichtungen des Bundes, deren von ihnen genutzten Gebäude sich im Eigentum des Bundes befinden, dazu verpflichtet, diese möglichst barrierefrei zu gestalten. Für zivile Neubauten und große Um- oder Erweiterungsbauten des Bundes besteht bereits seit dem Jahr 2002 eine grundsätzliche Verpflichtung zur barrierefreien Gestaltung, sodass Bundesbauten seit dem Inkrafttreten dieser Regelung schon deutlich barrierefreier gestaltet wurden.

Mit der Weiterentwicklung des Behindertengleichstellungsrechts hat sich der Bund im Jahr 2016 selbst verpflichtet, auch seine Gebäude im Bestand nach und nach und im Rahmen seiner finanziellen Kapazitäten barrierefrei umzugestalten.

Barrierefreiheit

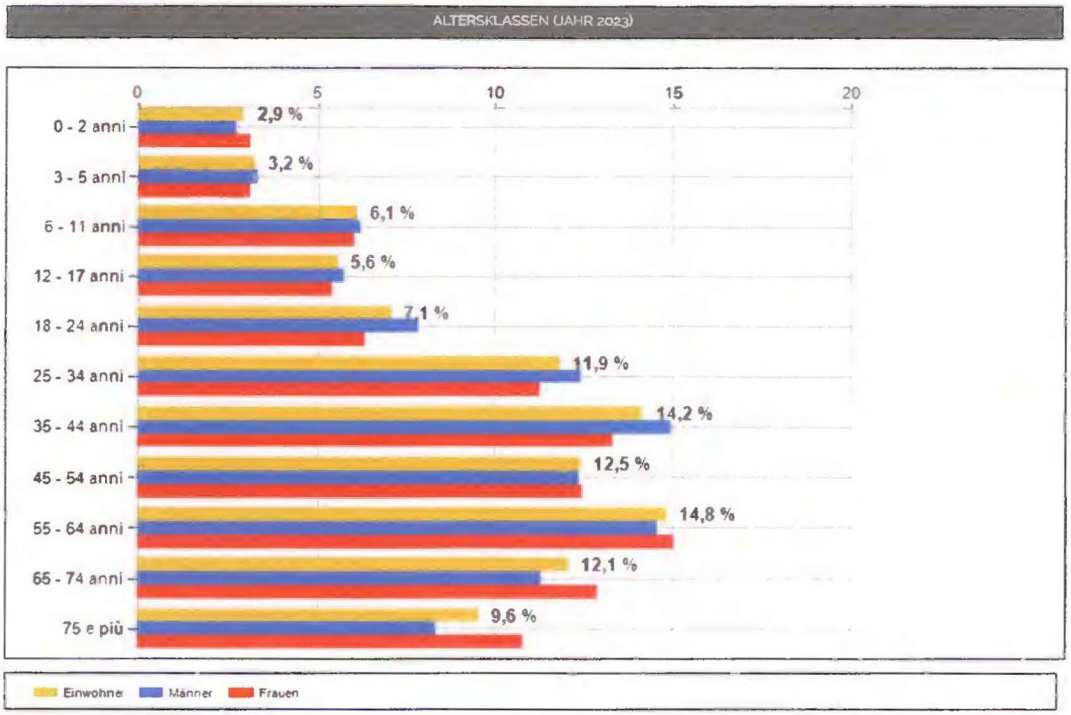
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Der Zugang ist über eine ca. 7-Stufige Außentreppe erreichbar. Die Wohnungen sind über ein Treppenhaus erschlossen.

Das Gebäude ist nicht barrierefrei ausgeführt. Aus gutachterlicher Sicht wirkt sich dies jedoch nicht wesentlich wertbeeinflussend aus.

---

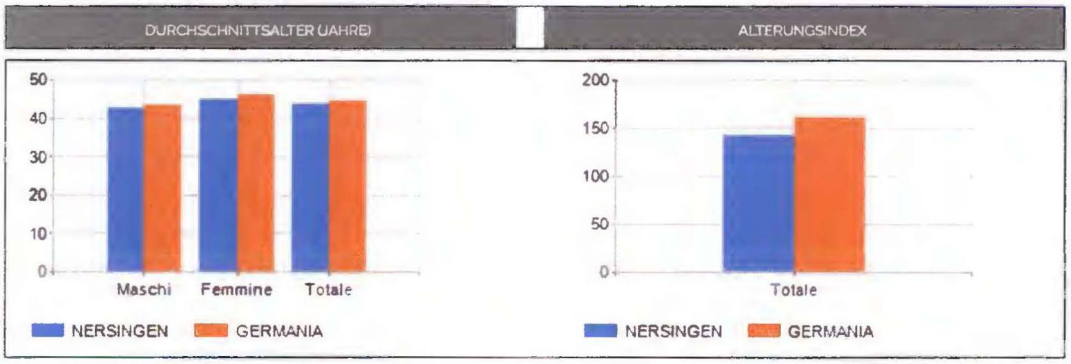
[5] Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat, Leitfaden Barrierefreies Bauen Stand Dezember 2016, Auszug

3.2.8 Bevölkerungsstruktur[6]



DURCHSCHNITTSALTER UND ALTERUNGSINDEX (JAHR 2023)

	Männer	Frauen	Gesamtsumme
Eta' Media (Anni)	42,80	45,00	43,90
Indice di vecchiaia[1]	-	-	142,49



^ Alterungsindex = (Bevölkerung über 65 Jahre / Bevölkerung von 0-14 Jahre) * 100

Der Alterungsindex der Gemeinde Nersingen liegt leicht unterhalb des Gesamtalterungsindexes Deutschlands.

---

[6] https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/it/de/demografia/eta/nersingen/20186014/4, Abruf am 19.07.2026

3.3 Verkehrsanbindung

- Bahnhof Nersingen ca. 550 Meter
- Bahnhof Neu-Ulm ca. 12 Kilometer
- Hauptbahnhof Ulm ca. 16,4 Kilometer
- Bundesstraße B 10, ca. 3,5 Kilometer
- Autobahnanschl. BAB A7, Anschlussst. 121 Nersingen, ca. 3,5 Kilometer
- Flughafen Stuttgart ca. 92 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Nersingen ca. 1,1 Kilometer
- Neu-Ulm ca. 12,2 Kilometer
- Ulm ca. 16,1 Kilometer
- Günzburg ca. 19 Kilometer
- Schwäbisch Gmünd ca. 70 Kilometer (Stadtzentrum)
- Landeshauptstadt München ca. 137 Kilometer (Stadtzentrum)

3.4 Mietvertragsbindungen

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Der Mietvertrag wird als üblich beurteilt.

3.5 Nutzungsmöglichkeit

Das Bewertungsobjekt eignet sich aufgrund der Vermietungssituation sehr gut zu Ertragserzielungsabsichten.

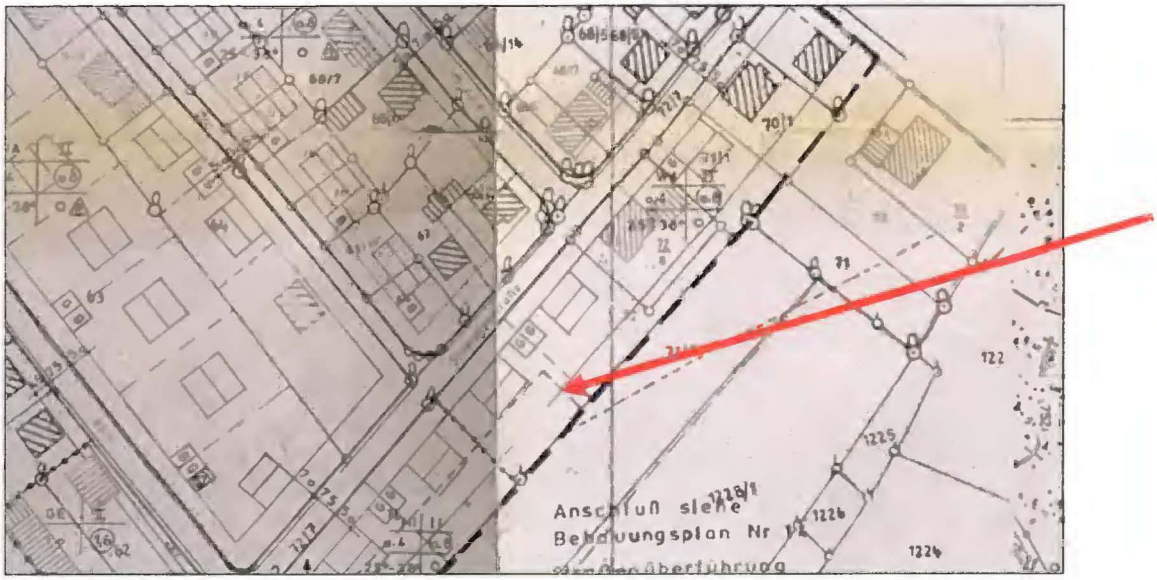
4. Planungs- und Bauordnungsrecht

Laut Auskunft der Gemeinde Nersingen vom 20. November 2025 befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Allgemeinen Wohngebiet, Flst. 72/15.



Quelle: Gemeinde Nersingen, Auskunft vom 20.11.25, FNP, Auszug

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 für das Baugebiet „Unteres Aule“ Ortsteil LEIBI“.



Quelle: Gemeinde Nersingen, Auskunft vom 20.11.25, B-Plan, Auszug

Für bauliche Vorhaben wird regelmäßig die Rücksprache mit der Baubehörde empfohlen.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

5. Grundbuchbestand

Grundbuchauszüge vom	23.07.2026
Amtsgericht	Neu-Ulm
Grundbuch von	Leibi

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Neu Ulm
Grundbuch von Leibi Blatt 1781 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3			4	
1	-	116,5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 72/15	Schwabenstraße 8, Gebäude- und Freifläche		10	00
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1776 bis Blatt 1782); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an den 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe zugeordnet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 12.02.2021 URNr. W 307/2021 Notar Martin Wachter, Günzburg Bezug genommen; übertragen aus Blatt 1768; eingetragen am 11.10.2021.				

Erste Abteilung (Eigentümer lt. Grundbuch)

1	[redacted]	1	Teilung nach § 3,8 WEG; eingetragen am 11.10.2021.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

Zweite Abteilung

Amtsgericht Neu Ulm
Grundbuch von Leibi Blatt 1781 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für [redacted] geb. am [redacted]; gemäß Bewilligung vom 12.02.2021 URNr. W 307/2021 Notar Martin Wachter, Günzburg; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 11.10.2021. Scherrbacher
2	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] geb. am [redacted]; gemäß Bewilligung vom 10.04.2025, UVZ-Nr. G 598/2025, Notar Benedikt Goslich, Günzburg; eingetragen am 06.05.2025. Müller H.
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 21/26); eingetragen am 04.05.2026.

Aus Sicht der Immobilienbewertung handelt es sich bei einer Zwangsversteigerung nicht um einen Verkauf im eigentlichen Sinne. Aus gutachterlicher Sicht greift das Vorkaufsrecht nebst Auflassungsvormerkung hier nicht. Innerhalb der Wertermittlung wird das Vorkaufsrecht nebst Auflassungsvormerkung als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

Hinweis

Vor Ankauf des Bewertungsobjektes wird die Konsultation eines Anwaltes zur rechtlichen Einordnung des Vorkaufsrechtes empfohlen.

Dritte Abteilung

Eintragungen vorhanden. Eventuelle Eintragungen werden nicht berücksichtigt.

6. Teilungsvertrag nach § 3 WEG

6.1 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

Einzelne Sachverhalte des Teilungsvertrages vom 12.02.2021 werden nachfolgend wiedergegeben. Der vollständige Teilunsgvertrag liegt der Hausverwaltung vor.

III. Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

1. Teilung

Die Grundstückseigentümer beschränken das Eigentum an dem unter Abschn. I. näher bezeichneten Grundbesitz analog § 8 WEG in Kombination mit § 3 WEG in der Weise, dass mit jedem nachfolgend bezeichneten Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Teileigentum) verbunden wird wie folgt:

(...)

(4) von 116,5/1.000 wird das Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung und dem Kellerraum verbunden, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 6** bezeichnet;

(...)

Zu jeder Wohnung gehört das Sondereigentum an dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan gekennzeichneten Kellerraum.
Soweit nach dem Aufteilungsplan ein nur von diesem Sondereigentum erreichbarer Balkon besteht, gehört dieser zum betreffenden Sondereigentum.

(...)

2. Abgeschlossenheit

Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Sondereigentumseinheiten sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG und in dem Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet. Der Aufteilungsplan ist dieser Urkunde als

Anlage B 2

beigefügt.

(...)

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde ist erteilt.
Eine Baugenehmigung gemäß Mitteilung über die Genehmigungsfreiheit der Gemeinde Nersingen vom 2.4.2020 unter Bauantrags-Nr. 602-2,02/2020 hinsichtlich des Neubaus des Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen und 14 Stellplätzen auf dem in Abschnitt I. bezeichneten Grundstück nicht erforderlich.

(...)

IV. Inhalt des Sondereigentums, Gemeinschaftsordnung

Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und die Verwaltung bestimmen sich nach den Regelungen der als

Anlage B 3

beigefügten Gemeinschaftsordnung und, soweit darin nichts Abweichendes bestimmt ist, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

V. gegenseitige Vorkaufsrechte

An jedem gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde gebildeten Wohnungs- und Teileigentum (= Grundbesitz) wird vom jeweiligen Beteiligten dem anderen Beteiligten gemäß dieser Urkunde hiermit ein

dingliches Vorkaufsrecht

- 4 -

für den ersten Verkaufsfall an seinen Wohnungseigentumseinheiten eingeräumt.

Dieses Vorkaufsrecht gilt nur für den ersten Verkaufsfall, unabhängig davon, ob der heutige Besteller oder ein späterer Gesamt- oder Sonderrechtsnachfolger den Grundbesitz verkauft; ein Veräußerungsfall, der das Vorkaufsrecht nicht auslöst, bringt es nicht zum Erlöschen. Ein Verkauf i.S.d. § 470 BGB ist dabei kein Vorkaufsfall und löst somit das Vorkaufsrecht weder aus noch bringt ein solcher Verkauf das Vorkaufsrecht zum Erlöschen.

Dieses Vorkaufsrecht ist nicht vererblich und nicht übertragbar, sondern stehen nur den anderen Beteiligten zu.

Die Eintragung dieses Vorkaufsrechts, für das im übrigen die gesetzlichen Bestimmungen gelten, in das Grundbuch zur nächstoffenen Rangstelle sowie im Rang nach den noch zur Eintragung kommenden Finanzierungsgrundschulden wird bewilligt und vom jeweiligen Vorkaufsberechtigten

beantragt.

Zur genauen Rangbestimmung ist der beurkundende Notar berechtigt.

(...)

Hinweis

Zur rechtlichen Einordnung des Vorkaufsrechtes wird Konsultation eines Anwaltes empfohlen.

6.2 Gemeinschaftsordnung

Anlage B3

Gemeinschaftsordnung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und die Verwaltung gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

§ 1 Sonder- und Gemeinschaftseigentum

1. Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind.

2. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in der Aufteilungserklärung nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten. Zum Sondereigentum gehören unter anderem:
   a) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung,
   b) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
   c) der Innenputz und die Wandverkleidung sämtlicher auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
   d) die Innentüren;

e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.
Demnach sind Sondereigentum:
WC-Einrichtungen, Wasch- und Badeeinrichtungen, Heizkörper einschließlich der Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate bzw. -bei einer Fußbodenheizung- die Heizkreise sowie die Geräte der dezentralen Lüftungsanlage innerhalb des Sondereigentums, Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, Entwässerungs-, Klingel-, Ruf-, Rundfunk-, Fernsehanlagen und sonstiger Anlagen jeder Art von den Hauptleitungen an, soweit sie innerhalb der Sondereigentumsräume liegen,

f) die nach dem Aufteilungsplan zu einem Sondereigentum jeweils gehörenden Balkone einschließlich deren Bodenbelag; nicht zum Sondereigentum gehören davon die tragenden Konstruktionsteile, Außenwände, Gitter und Verkleidungen von Balkonen, Balkonbrüstungen sowie die dämmenden und abdichtenden Bauteile von Balkonen.

3. Räume und Gegenstände, die in dieser Gemeinschaftsordnung zum Sondereigentum erklärt sind, jedoch kraft Gesetzes nicht Sondereigentum sein können, unterliegen der ausschließlichen Sondernutzung des betroffenen Eigentümers. Sie werden wie Sondereigentum behandelt.

§ 2 Zweckbestimmung

1. Wohnungen und die dazugehörenden Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden.
2. Eine Nutzung mit häufig kurzzeitig wechselnden Bewohnern, insbesondere als Ferienwohnung sowie die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung einer Wohnungeigentumseinheit ist nur zulässig aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit ¾-Mehrheit der an der ordnungsgemäß dazu einberufenen Beschlussfassung daran teilnehmenden Eigentümer. Sie kann insbesondere verweigert werden, wenn mit der Ausübung des Gewerbes oder Berufes die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, die beabsichtigte Nutzung den Vorschriften des öffentlichen Rechts widerspricht, für die übrigen Wohnungseigentümer Nachteile oder Belästigungen zu erwarten sind, die über das Maß hinausgehen, das auch bei einer intensiven Wohnnutzung zu erwarten ist, die Nutzung im Widerspruch zu den Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung steht oder über das zumutbare Maß hinaus störend ist, den guten Sitten widerspricht oder den Gesamtcharakter der Anlage beeinträchtigt. Die Genehmigung kann unter Auflage erteilt und bei Zuwiderhandlung widerrufen werden.

3. Die im Aufteilungsplan für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstücksflächen, Räume, Gebäudeteile und Anlagen angegebene Nutzung ist nicht verbindlich. Soweit diese Nutzung deshalb nicht bautechnisch vorgegeben ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des Gemeinschaftseigentums entsprechende Nutzung beschließen.

(...)

c) Markisen, Überdachungen

Nur mit Genehmigung des Verwalters dürfen Markisen, eine Überdachung über der Terrasse, einem Balkon oder einer Loggia angebracht oder ausgetauscht werden. Nur mit vorherigem zustimmenden Beschlusses der Eigentümerversammlung darf ein Wintergärten über der Terrasse angebracht werden, wobei hierüber nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Außengestaltung der Wohnanlage und der bautechnischen Gegebenheiten zu entscheiden ist.

(...)

d) Pkw-Stellplätze:

aa) Zu folgenden Wohnungen laut Aufteilungsplan gehören das Sondernutzungsrecht an dem im Erdgeschosslageplan **mit WG** sowie Ziffer der zugeordneten Wohneinheit bezeichneten rot umrandeten Fahrzeugstellplatz im Freien:

Wohnung EG Nr. 1	2 Stellplätze mit WG 1
Wohnung EG Nr. 2	2 Stellplätze mit WG 2
Wohnung OG Nr. 3	2 Stellplätze mit WG 3
Wohnung OG Nr. 4	2 Stellplätze mit WG 4
Wohnung DG Nr. 5	2 Stellplätze mit WG 5
Wohnung DG Nr. 6	2 Stellplätze mit WG 6
Wohnung UG Nr. 7	2 Stellplätze mit WG 7.

(...)

bb) Bezüglich der Nutzung sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Der Berechtigte darf auf dem jeweiligen Stellplatz lediglich zum Straßenverkehr zugelassene Fahrzeuge abstellen.
Jeder Sondernutzungsberechtigte der Stellplätze im Freien hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem seinem Wohnungseigentum zugewiesenen beiden Stellplätzen mit allen dessen Bauteilen, auch soweit diese zum Gemeinschaftseigentum gehören, insbesondere der Stellplatzbefestigung.
Bauliche Änderungen an den Stellplätzen im Freien, insbesondere die Errichtung eines gemeinsamen und baulich zulässigen Carports über den Stellplätze bedürfen der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft.
Die Kosten der Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Stellplatzes und eines evtl. Carports mit alle jeweiligen Bauteilen, auch soweit diese zum Gemeinschaftseigentum gehören, in einem ordnungsgemäßen Zustand trägt der Nutzungsberechtigte, an den Bauteilen eines Carports alle dortigen Sondernutzungsberechtigte gemeinsam je zu gleichen Teilen.

(...)

2. Der Verteilungsschlüssel wird wie folgt festgelegt:
   a) Der Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers an den Lasten und Kosten bestimmt sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

   b) Kosten, Lasten und Gebühren, die durch Messeinrichtungen oder auf sonstige Weise einwandfrei getrennt pro Sondereigentumseinheit festgestellt werden können, trägt der betreffende Eigentümer allein; ebenso soweit ein Wohnungseigentümer nach der Gemeinschaftsordnung zur Instandhaltung oder Instandsetzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums verpflichtet ist.

   c) Die Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkosten) setzen sich zusammen aus den Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung sowie den weiteren in der Heizkostenverordnung genannten Kosten.

Diese Kosten werden zu 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch, der mit Wärmemessgeräten ermittelt wird, und zu 30 % nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Sondereigentums zur beheizten Gesamtwohn- bzw. -nutzfläche umgelegt. Die Heizkostenverordnung ist zu beachten.
Die Ermittlung der Kostenanteile muss einer Fachfirma übertragen werden, die dann auch die Heiz- und Warmwasserkostenberechnung erstellt und den angemessenen Aufteilungsschlüssel bestimmt.
Dieser Aufteilungsschlüssel bezüglich der Verteilung nach beheizter Wohn-/Nutzflächen und nach dem tatsächlichen Verbrauch kann im Rahmen der Heizkostenverordnung durch Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen geändert werden.

d) Von den Verwalterkosten entfällt auf jede Wohnungseigentumseinheit ein gleicher Teil ohne Rücksicht auf die Größe des Miteigentumsanteils, ausgenommen Verwaltungskosten und Auslagen des Verwalters, die zurechenbar nur einzelne Wohnungseigentümer veranlasst haben.

(...)

4. Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund Vollmacht in Textform (e-mail oder Fax genügt) vertreten lassen.

5. Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

6. Beschlüsse der Gemeinschaft werden, soweit das Gesetz nichts anderes verlangt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen gefasst; Stimmenthaltungen sind nicht mitzuzählen.

(...)

§ 10 Änderung der Gemeinschaftsordnung

1. Soweit zwingende gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von dieser Gemeinschaftsordnung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen regeln.
2. Eine Änderung der Gemeinschaftsordnung, insbesondere eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels (auch bezüglich Instandhaltung- und Instandsetzungsmaßnahmen) und der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondereigentums, ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung auch mit einfacher Mehrheit der bei der Beschlussfassung anwesenden oder vertretenen Stimmen möglich, soweit das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit verlangt. Ein sachlicher

(...)

§ 11 Übertragung

1. Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung oder Vermietung bedarf keiner Zustimmung.

(...)

Die Teilungserklärung wird insgesamt als überwiegend üblich beurteilt.

7. Sonstiges

7.1 Eigentümerversammlungsprotokolle

Es handelt sich um eine junge Eigentümergemeinschaft. Drei Protokolle der Eigentümerversammlung von November 2025, Oktober 2024 und Dezember 2023 wurden recherchiert.

2023 wurde der Einbau einer Enthärtungsanlage beschlossen. Hierfür wurde eine Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen erhoben.

Weiterhin wurden ein Budget für einen Carport in Höhe von 3.000 € genehmigt. Hierfür wurde eine Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen beschlossen. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein rechnerischer Anteil von 3.000 € x 116,5/1.000 = 349,50 € ~ 350,00 €..

Lt. fernmündlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 20.07.2026 wurde der Carport noch nicht errichtet. Die Sonderumlage für den Carport wurden noch nicht erhoben.

Aus gutachterlicher Sicht besteht hier gegebenenfalls eine Zahlungspflicht, sofern die Sonderumlage erhoben werden sollte.

Dies wird innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

7.2 Wirtschaftsplan 2025/ Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2025 ca. 4.200 €. Die Entnahme des Jahres 2025 belief sich auf ca. 1.166 €.

Laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt die jährliche Zuführung der Erhaltungsrücklage 2.500 €. Auf die Bewertungswohnung entfallen jährlich 291,25 €. Dies entspricht monatlich einem Ansatz von 24,27 € bzw. gerundet 0,35 €/ m² Wfl. p. Monat.

Die Erhaltungsrücklage ist mit rd. 0,35 €/ m² Wfl. recht niedrig gehalten.

Aus den Protokollen wurde ersichtlich, dass bisher wenige geringe Anschaffungen mittels Sonderumlagen finanziert werden.

Für neuwertige Immobilien ist dieses Modell nicht ungewöhlich. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Eigentümergemeinschaft in der Zukunft anderslautende Beschlüsse hierzu fasst.

Aufgrund des jungen Alters der Immobilie wird die vergleichsweise geringe Erhaltungsrücklage als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

7.3 Mietvertrag

Die Bewertungswohnung ist laut Recherchen des Gutachters seit dem 01.03.2023 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Die vereinbarte Nettokaltmiete beträgt:

Wohnung	800,00 € pro Monat
2 Stellplätze	50,00 €

Vertraglich wurde eine Indexmiete vereinbart.

> 3. Indexmiete
>
> Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen.

Quelle: Mietvertrag vom 14.02.2023, Auszug

Laut fernmündlicher Auskunt der Hausverwaltung vom 20.07.2026 wurde bisher keine Mietanpassung vorgenommen.

Indexmietverträge werden häufig nicht „bei jeder Gelegenheit" einer Mietanpassung unterzogen, da Vermieter gute Mietverhältnisse und regelmäßig zahlende Mieter zu schätzen wissen. Diese Vorgehensweise ist durchaus üblich und wird als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

7.4 Marktgängigkeit

Die baulichen Anlagen sind recht neuwertig und wurden ansprechend ausgeführt.

Die zu bewertende Wohnung befand sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem guten und gepflegten Unterhaltungszustand.

Mit Blick auf die Art, die Lage und den Zustand des Bewertungsobjektes wird die Marktgängigkeit als durchschnittlich beurteilt.

8. Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

8.1 Baubeschreibung lt. Baugesuch

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Baubeschreibung zum Bauantrag vom (Datum)

1. Antragsteller / Bauherr

Name | Vorname

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen und 14 Stellplätzen

Gebäudeklasse: 3 Gebäudehöhe: 7 (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO) ☐ Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO)

☐ Einzelbaudenkmal / Ensemble

Teile des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten (nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen	Wärmedämm- Ziegelmauerwerk 42,5 cm
Tragende Wände, Stützen	HLZ n. stat. Berechnung
Trennwände	dto
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	17,5 oder 24 cm HLZ oder KS
Decken	Stb- Decken n. stat. Berechnung
Fußbodenaufbau	Schwimmende Estriche mit verschied. Bodenbelägen aus Holz, Keramik oder Kunststoff
Tragwerk des Daches	Holzkonstruktion n. stat. Berechnung
Dachhaut, Dämmstoffe	Dampfdiffusionsoffene Vollsparren- und Aufsparrendämmung
Treppen	stb. Treppen n. Statik
Treppenraumwände einschl. Türen	F 30
Wände notw. Flure einschl. Türen	F 30
Sonstige ergänzende Angaben	

Quelle: Bauunterlagen, Gemeinde Nersingen, Auszug

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

5. Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung

5.1 Feuerstätten
(Art, Verwendungszweck, Brennstoffart, Nennleistung in kW)

Gasbrennwerttherme nach Berechnung ca 35 KW modulierend

5.2 Abgasleitungen und Kamine (Schornsteine)

Abgasleitung oder Kamin	Bauart, Baustoffe	Anzuschließende Feuerstätten: Art	Zahl	Lichter Querschnitt: Rechteckig: cm x cm	Rund: Durchmesser cm
1	Kamin Mantelstein	Brennwerttherme	1		14
	LAS Innenrohr DN 80		1		8
2					
3					

5.3 Brennstofflagerung

Art des Brennstoffes	Lagermenge	Lagerort
Stadtgas		

6. Stellplätze

☒ Es werden 14 Stellplätze errichtet

- ☒ auf dem Baugrundstück
- ☐ auf dem Grundstück Fl.Nr. ;
  Sicherung durch
- ☐ Anzahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderung:

☐ Es werden Stellplätze abgelöst.

Quelle: Bauunterlagen, Gemeinde Nersingen, Auszug

8. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl ☐ Berechnungen siehe Beiblatt

Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	1 000	m²		
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)	428	m²	Grundflächenzahl	0,428
Geschossfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)	477	m²	Geschossflächenzahl	0,477
Baumasse (nach § 21 BauNVO)	3008	m³	Baumassenzahl	

Quelle: Bauunterlagen, Gemeinde Nersingen, Auszug

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

8.2 Baubeschreibung lt. Teilungsvertrag, Anl. C2, C 3

Vorbemerkung

Die baulichen Anlagen wurden innerhalb einer Bauherrengemeinschaft zweier Bauherren errichtet. Jeder der beiden Bauherren hat gemäß Teilungsvertrag, Anlage C2 und Anlage C3, einzelne Gewerke in das Bauvorhaben eingebracht. Die Richtigkeit der Baubeschreibung bzw. der formulierten Eigenleistungen wird angenommen und unterstellt.

Baubeschreibung Anlage C2

ubeschreibungen über die von mir eingebrachten Gewerke für das
uvorhaben: Neubau MFH mit 7 Einheiten in der Schwabenstr 8 in 89278 Nersingen / Leibi

1. Fensterbänke: Diese werden aus einem sogenannten Kunststein in der Farbe weiß, in 2 cm Stärke, mit einer polierten Oberfläche geliefert und auf Mörtel im Dickbettverfahren gesetzt.

2. Bodenbeläge und Fliesenarbeiten:

Im Treppenhaus werden die Gänge und Treppenläufe mit einer Feinsteinzeugfliese im Format 60 x 60 cm und einer Stärke von 9,5 mm im Dünnbettverfahren verlegt. Die Fliese besitzt die erforderliche Rutschhemmungsklasse R10 und Abriebsgruppe 5.
An den Kanten der Treppenläufe wird eine Edelstahlschiene zum Schutz vor Beschädigungen verbaut. Die 7 cm hohe Sockelleiste wird aus der Bodenfliese gesägt / gefast und ringsum sowie auf den Stufen abgetreppt verbaut.

In den Wohnung werden die Bodenflächen in den Dielen / Abstellräume / WC /Bad im Dünnbettverfahren gefliest. Die Wände im WC und Bad werden ringsum auf die Höhe 1,2 und die Duschen raumhoch im Dünnbettverfahren gefliest.

Für diese Bereiche ist eine Fliese in gleicher Größe und Güte wie der des Treppenhauses vorgesehen. Ebenfalls werden die Kanten zum Schutz vor Beschädigungen mittels einer Edelstahlschiene geschützt.

Außerdem werden die Bäder entsprechend der DIN 18534 abgedichtet.
Die anderweitigen relevanten Vor- und Nacharbeiten wie z.B. Grundieren und Verfugen gehören zum Gewerk und werden ebenfalls erbracht.
An den Wänden, an welchen keine Wandfliesen vorgesehen sind, werden Sockelleisten mit der Höhe 7 cm angebracht.

In den restlichen Räumen wie Wohnen, Essen, Kochen / Kinderzimmer / Schlafzimmer wird ein Laminatboden mit der Stärke 10 mm und der Nutzungsklasse 32 schwimmend verbaut. Die Unterlage ist aus PE-Schaum inkl. Dampfsperre und hat eine Stärke von 2,5 mm.

5.2

Als Wandanschluss wird eine sogenannte Clip Sockelleiste verbaut, diese ist weiß und hat eine Höhe von 58 mm.

3. Türen: Die Wohnungseingangstüren werden in folgender Güte gliefert und eingebaut.

- 41 mm stark mit 4-seitigem Holzrahmen
- Zarge 60 mm Bekleidungsbreite
- Kante rund
- Spion auf Normhöhe
- Klimaklasse 3
- absenkbare Bodendichtung
- 1985 x 985 mm
- Oberfläche CPL weiß

Die Wohnungstüren werden in folgender Güte gliefert und eingebaut.

-Oberfläche CPL weiß
-Röhrenspankern
-inkl. Beschläge,Zargen, Drückergarnituren
-Kante rund

4. Balkon und Terrassenbeläge:

Auf den Balkonen und Terrassen werden Feinsteinzeug Terrassenelemente in der Größe 60 x 60 cm und einer Stärke von 2 cm auf Drainagemörtel verlegt und mit einem 1 K Pflasterfugenmörtel ausgefugt.
Diese Elemente besitzen eine für den Außenbereich entsprechende Rutschhemmungsklasse R10

Eigenleistung gemäß Anlage C2 (Auszug)

Leistung
Fensterbänke Innen aus Naturstein (Material und Einbau) für alle 7 Wohneinheiten inkl. Treppenhaus

Bodenbeläge in allen 7 Wohneinheiten (Laminat, 10 mm)

Eigenleistung gemäß Anlage C3

MFH mit 7 Wohneinheiten
Schwabenstraße 8
89278 Nersingen/Leibi

-

KOSTENBERECHNUNG- BAUBESCHREIBUNG GEWERKE BRAHIMI MFH NERSINGEN

Pos	Beschreibung	% MwSt	Einzelpreis €
1	**Erd - und Rohbauarbeiten**		

Baustelleneinrichtung
- Kran, Baumaschienen usw.
Schnurgerüst aufbauen , vorhalten und wieder entfernen.
Erdarbeiten
- Oberboden abtragen und seitlich lagern
- Baugrube ausheben, überschüssige Erde abfahren.
- Gründungspolster ca. 50cm Kies,Schotter, Betonrecycling verdichtet eingebaut.
Entwässerung unter der Bodenplatte inkl.Anschluss an Schacht.
- KG 2000 Rohre DN 100 inkl. Formteile im Sandbett verlegt.
Liefern und einbauen einer PE-Folie gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
Dämmung
- Wärmedämmung unter der Bodenplatte verlegen, XPS d= 100mm
- Edelstahl Ringerder V4A einbauen
- Erdungsband Fundamenterder verzinkt liefern und einbauen.
Bodenplatte 25 cm
- Baustahl Matten, Rundstahl, Randdämmung, einbauen, betonieren C 25/30 WU gem. Statik.
Keller Außenwände
- Stahlbetonwände 24cm inkl. Lichtschächte WU C 25/30
- Perimeterdämmung 12cm WLG 035 anbringen.
Decken über UG, EG, OG 20-22cm
- Fi-Decken od. Ortbeton gem. Statik legen, bewehren, betonieren.
- Stahlbetontreppen 3 Stck
Feuchtsperre unter Ziegelwänden
- Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit EG in versch.

- vom 01.02.2021

Pos	Beschreibung	% MwSt	Einzelpreis €
	Wandstärken. Außenwand EG/OG/DG - Außenwand D = 36,5cm Bellenberger Thermoplan MZ90-G Innenwände - Hausträwand Füllziegel 17,5cm, 24cm - Wand tragend 17,5cm, 24cm Planziegel - Wand nicht tragend 11,5cm Planziegel Ringanker über AW gem. Statik.		
2	**Dachkonstruktion, Spenglerarbeiten** Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach nach statischen Erfordernissen, mit Zwischensparrendämmung aus Mineralfaser Wlg 0,35 nach EnEV, anthrazitfarbene Dachziegel aus Beton Creaton Universal. Innenseitig 12,5mm Gipskartonbeplankung. Schneefanggitter passend zur Dachdeckung liefern und montieren. Die Dachflächenfenster werden mit Wärmedämmrahmen und Isolierverglassung von Hersteller Velux oder Roto in Kunststoff weiß verbaut.		
3	**Spenglerarbeiten** Sämtliche Spenglerarbeiten, einschl. Dachrinnen, Einlaufbleche, die erforderlichen Formstücke und Regenfallrohre, Abdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt.		
4	**Fenster, Sonnenschutz** Wohnraumfenster als weiße Kunststofffenster und 3-Scheiben - Wärmeschutzverglasung, UG -Wert Glas mind. 0,6W/m² K, Uw-Wert Standartfenster mind. 0,9W/m² K, mit Wärmetechnisch optimiertem Randverbund, Mehrkammerprofil, mind. 80mm Bautiefe mit Stahlkmaussteifung. Montage der Fenster mit umlaufend wind/und luftdichtem Anschluss an die Rohbaukonstruktion nach RAL u. gemäß DIN 4108 EnEV und dem Leitfaden der Fenstermontage der RAL -Gütegemeinschaft. Die Wohnraumfenster und Fenstertüren in den Erd-, Ober- und Dachgeschoßen erhalten wärmegedämmte Rollladenkästen. Zur besseren Wärmedämmung der Rollladenkästen wird eine raumseitig geschlossene Variante verwendet. Diese gewährleistet den nach Norm erforderlichen, innen luftdichten und außen schlagregensicheren Einbau der Fensterelemente. Es kommen lichtgraue Kunststoffrollladenpanzer, falls erforderlich mit Aluminiumstäben verstärkt, mit elektrisch betriebene Rollläden zur Ausführung. Äußere Fensterbänke werden aus stranggepresstem Aluminium ausgeführt, einbrennlackiert, an den Farbton der Fenster angepasst.		
			Übertrag

- vom 01.02.2021 Übertrag

Pos	Beschreibung	% MwSt	Einzelpreis €	Menge
5	**Sonnenschutz** Fenster und Fenstertüren in folgenden Räumen (Kind/Gast, Bad, Schlafen, Wohnen, Essen, Küche) erhalten einen Rollladen. Keine Rolladen erhalten die Fenster, Flur und Treppenhaus, sowie Dachflächenfenster.			1,00
6	**Haustüre** Aluminiumtürelement mit farbiger Oberflchenbeschichtung. Füllung geschlossen mit Glasseitenteil 3 fach Verriegelung V2A und Sicherheitsprofilzylinder. Obertürschließer und elektrischer Türöffner.			1,00
7	**Außenputz, Innenputz** Mineralischer zweilagiger Außenwandputz mit Grundputz und 3 mm Dekorputz, Zweifacher Fassadenanstrich mit Siliconharzfarbe weiß, incl. Sockelanstrich. Fabrikat STO oder gleichwertig.			1,00
8	**Innenputz** Die Wände der Wohngeschosse sowie das Treppenhaus im Untergeschoß erhalten einen 1-lagigen Kalk -Gips -Putz. Die Putzoberfläche wird gefilzt ausgeführt. Die gemauerten Wände der Nasszellen erhalten einen 1-lagigen Kalk-Zement-Putz. Alle gemauerten Zwischenwände im KG erhalten einen Kalk-Zementputz. Senkrechte Mauerkanten werden durch Kantenschutzschienen aus Aluminium gegen Stoßbeschädigungen geschützt. Der Anschluss an die Fenster erfolgt mit selbstklebenden Leibungsanschlussprofilen aus PVC, mit Dichtlippe, um eine technische und optisch einwandfreie Ausführung zu erreichen.			1,00
9	**Estricharbeiten** Keller- und Wohnräume erhalten einen hochwertigen Zementestrich auf entsprechender Trittschall- und Wärmedämmung.			1,00
10	**Treppen** Treppenläufe und Podeste werden in Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Im Treppenhaus werden ein Edelstahlhandlauf und ein lackiertes Stahlgeländer eingebaut.			1,00
11	**Heizung, Sanitär** Heizungsanlage nach Energieeinsparverordnung. Die Fußbodenheizung wird in Kunststoffrohren ausgeführt. Beheizung und Warmwasserzubereitung des Gebäude über eine Zentralheizung mit Gasbrennwertkessel Marke Vissmann Vitocrossal oder gleichwertig. Nicht beheizt werden Kellerräume, Abstellräume, Speisekammer und Gemeinschaftsflur.			1,00
			Übertrag	

Ende

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

- vom 01.02.2021 Übertra

Summe	Pos	Beschreibung	% MwSt	Einzelpreis €	Menge
	12	**Sanitärinstallation**			1,00
		Hauptleitungsverteilung der Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen in Edelstahl, Anbindeleitungen in Kunststoff, wärmegedämmte Abwasserleitungen in isolierten, schallentkoppelt montierten Fallrohren.			
		Badausstattung Hausmarke Vigour od. gleichwertig.			
	13	**Dezentrale Lüftungsanlage**			1,00
	14	**Elektroinstallation**			1,00
138,00		Ausführung der gesamten elektrischen Anlagen nach VDEVorschriften. Sämtliche Leitungen in Wohnräumen in Stahlbetondecken und in Wänden als Leerrohrinstallation unter Putz bzw. in die Decke gelegt. Sicherungskasten und Zähleranlage im KG. Ausstattung sämtlicher Räume erfolgt aus dem Lieferprogramm von Jung oder Gira.			
	15	**Malerarbeiten**			1,00
		Sämtliche Decken im UG-, Erd-, Ober- u. Dachgeschoss sowie nicht geflieste Wände werden mit hochwertiger, umweltschonender diffusionsoffener Silicat Farbe weiß gestrichen.			
	16	**Kellertrennwände, Beschichtung**			1,00
	17	**Trockenbauarbeiten**			1,00
	18	**Briefkasten**			1,00
		Briefkasten und Gegensprechanlage im Bereich des Gebäudezugangs auf die Größe des Objektes ausgelegt, freistehende Montage.			
	19	**Balkone**			1,00
		Glaskonstruktion mit Edelstahlhandlauf.			
	20	**Eingangsvordach**			1,00
		Formschöne Edelstahlkonstruktion mit Glaseinlage.			
	21	**Hauszugangswege, Oberirdische Stellplätze**			1,00
		Mit sickerfähigem Betonsteinpflaster.			
	22	**Puffer auf Dach, Fenster, Heizung, Elektro und Verputzen**			1,00

8.3 Baubeschreibung zusammenfassend

Das Baujahr des Gebäudes wird mit 2021 (Jahr Baugenehmigung + 1 Jahr) angenommen.

Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach, Zwischensparrendämmung aus Mineralfaser Wlg 0,35, innenseitig 12,5 Gipskartonbeplankung
Fassade:	mineralischer zweilagiger Außenwandputz mit Grundputz und Dekorputz
Elektroinstallation:	nach VDE Vorschriften, Baujahr
Energieausweis:	lag nicht vor, Baujahr Wärmeerzeuger Annahme 2021
Heizung:	Zentralheizung mit Gasbrennwertkessel Marke Vissmann Vitosrossal oder gleichwertig, Ausführung Fußbodenheizung in Kunststoffrohren
Fenster:	3 Scheiben-Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden, wärmegedämmte Rollladenkästen
Hauseingangstür:	Aluminiumtürelement mit Glasseitenteil 3-fach-Verglasung

Sondernutzungseinheit Nr. 6 (Dachgeschoss links)

Hinweis:

Die Besichtigung erfolgte am 19.11.2025. Die Wohnung ist vermietet und bewohnt. Es wrid unterstellt und angenommen, dass sich am Zustand der zu bewertenden Wohnung zwischenzeitlich keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

Wände/Decken:	Tapete oder Putz
Sanitäranlagen:	Bad mit Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss, Fenster
Fußböden:	in Bad, Flur , Abbstellraum Bodenfliesen, Laminat in Wohnräumen
Küche:	Mietereigentum
Heizkörper:	nicht vorhanden wg. Fußbodenheizung
Loggia:	Loggia nach Südosten ausgerichtet, Belag Bodenplatten
Sonstiges:	Dezentrale Lüftungsanlage außer im Kinderzimmer in allen Räumen, Kellerraum im UG

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

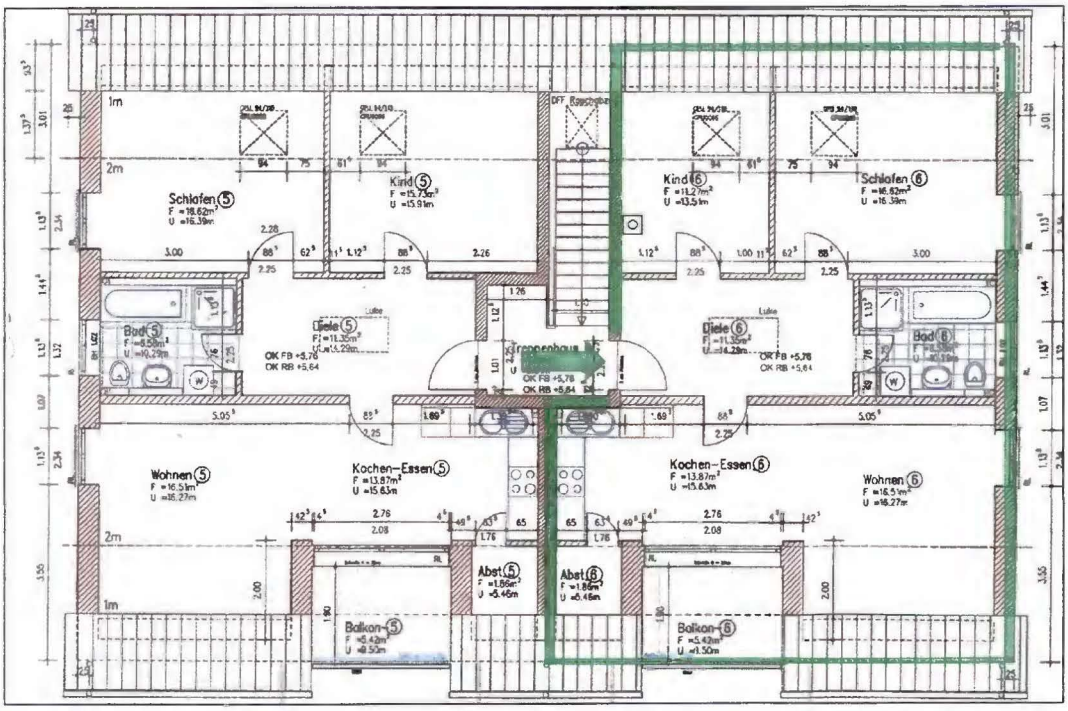
Gebäudezustand

Es handelt sich um ein recht neuwertiges Gebäude in gepflegtem Erscheinungsbild. Hof und Zuwegungen befinden sich in gutem Zustand.

Die Außenfassade weist leichte Feuchtigkeitsmerkmale/ Ausblühungen auf. Es wird angenommen und unterstellt dass diese gegebenenfalls innerhalb der Gewährleistung oder innerhalb allgemeiner Instandhaltungsmaßnahmen ausgebessert werden. Weitere Nachforschungen wurden hier nicht angestellt.

8.4 Wohnung Sondereigentum Nr. 6

Grundriss



© Baupläne v. 05.05.2020, DG, kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche:
Gemäß Wohnflächenberechnung v. 20.02.2020

Geschoss		Faktor	Breite m²	Tiefe m²	Fläche m²	Fläche m²	WF rd. m²
Dachgeschoss, SE Nr. 6							**69,00**
Wohnen		0,970			15,190	14,734	
Essen/ Küche		0,970			11,620	11,271	
Eltern		0,970			13,840	13,425	
Kind/Gast		0,970			9,240	8,963	
Diele		0,970			11,350	11,010	
Bad		0,970			6,580	6,383	
Abstellraum		0,970			1,420	1,377	
Loggia	0,25	1,000			6,400	1,600	
Summe						**68,763**	

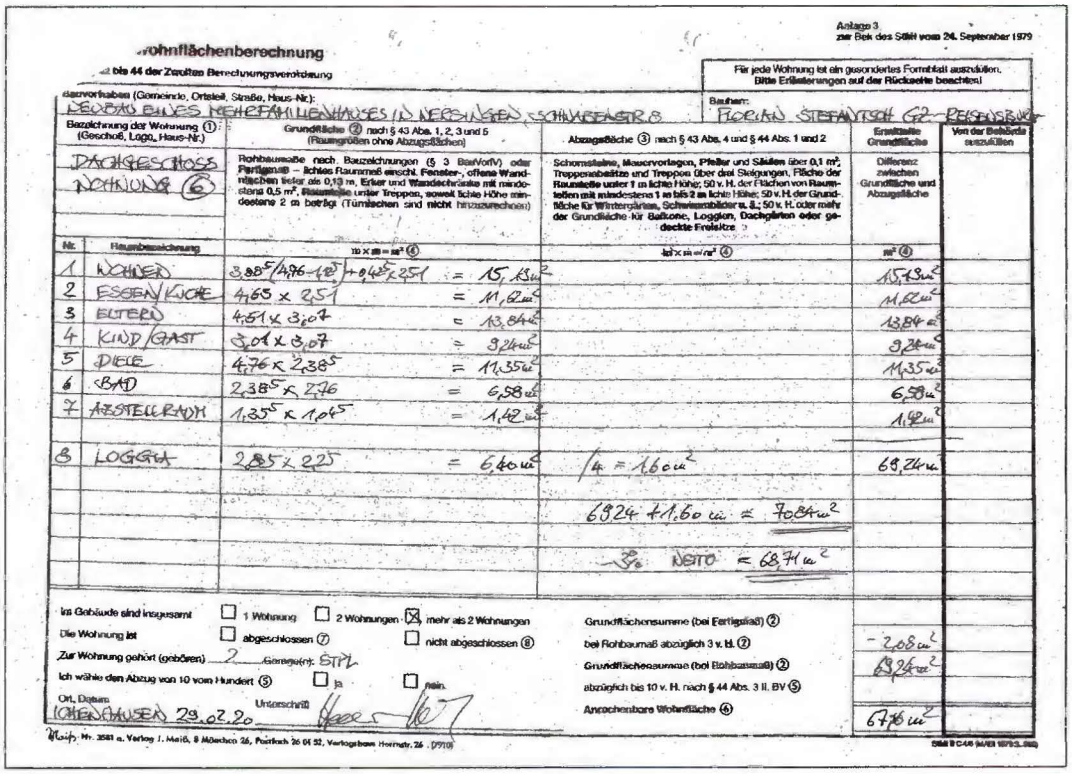
© Wohnflächenberechnung v. 20.02.2020, korrigiert um Loggia

Wohnflächenberechnung siehe Formblatt

Erdgeschoß WG 1 + 2 netto 2 x 88,34 qm	=	176,68 qm
Obergeschoß WG 3 + 4 netto 2 x 88,34 qm	=	176,68 qm
Dachgeschoß Süd – West netto 71,47 qm	=	71,47 qm
Dachgeschoß Nord – Ost netto 67,16 qm	=	67,16 qm
Untergeschoß Süd – West netto 88,38 qm	=	88,38 qm
netto gesamt:	=	**580,37** qm
zzgl. Balkone und und Terrasse überdacht:		
Terrasse UG 2,60 x 4,00 x 0,5	=	5,20 qm
Balkone EG 2,60 x 3,80 x 0,5 x 2	=	9,88 qm
zzgl. Balkone und Loggia nicht überdacht		
Balkone OG 2,60 x 3,80 x 0,25 x 2	=	4,94 qm
Loggia DG 2,85 x 2,25 x 0,25 x 2	=	3,20 qm
Balkone, Terrasse und Loggia gesamt:	=	23,22 qm
anrechenbare Wohnflächen gesamt:	=	**603, 59** qm

Quelle: Bauunterlagen Gemeinde Nersingen

Innerhalb oben dargestellter Wohnflächenberechnung wurden zwei Loggien des DG mit 3,20 m² ausgewiesen. Der DG Wohnung Nord-Ost ist der hälftige Ansatz von 1,60 m² zuzurechnen.



Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Anlage 3 zur Bek des StMI vom 24. September 1979

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen. Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES IN NEBRINGEN, SCHWABENSTR. 8

Bauherr: FLORIAN STEFANTSCH GBR - BEISPIELBAU

Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
DACHGESCHOSS WOHNUNG (6)	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorlV) oder Fertigmaß – lichtes Rauminaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m², Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m², Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichter Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichter Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	10 × m = m² ④	lfd × m = m² ④	m² ④	
1	WOHNEN	3,88 × 4,96 + 0,45 × 2,51	= 15,13 m²		15,13 m²
2	ESSEN/KÜCHE	4,65 × 2,51	= 11,62 m²		11,62 m²
3	ELTERN	4,51 × 3,07	= 13,84 m²		13,84 m²
4	KIND/GAST	3,01 × 3,07	= 9,24 m²		9,24 m²
5	DIELE	4,76 × 2,38	= 11,35 m²		11,35 m²
6	BAD	2,38 × 2,76	= 6,58 m²		6,58 m²
7	ABSTELLRAUM	1,35 × 1,04	= 1,42 m²		1,42 m²
8	LOGGIA	2,85 × 2,25	= 6,40 m²	/4 = 1,60 m²	68,74 m²
				6824 + 1,60 m² = 70,84 m²	
				3% NETTO = 68,71 m²	

Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☒ mehr als 2 Wohnungen

Die Wohnung ist ☐ abgeschlossen ⑦ ☐ nicht abgeschlossen ⑧

Zur Wohnung gehört (gehören) 2 Garage(n); STPL

Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ ☐ ja ☐ nein

Ort, Datum OBERHAUSEN 29.02.20 Unterschrift

Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ⑦	- 2,08 m²
Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	68,74 m²
abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤	
Anrechenbare Wohnfläche ④	67,16 m²

Muster Nr. 3581 a, Verlag J. Maiß, 8 München 26, Postfach 26 04 52, Verlagsbau Hermstr. 26 . [7710]

Die Wohnfäche der Bewertungswohnung wird auf Basis vorliegender Planunterlagen, in Anlehung an die Wohnflächenverordnung WoFIV, inklusive anteilig Balkon mit rund **69,00 m²** angesetzt. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Hinweis

Für die Wertermittlung wird die Genauigkeit der Wohnflächenermittlung als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art wird die Anfertigung eines Aufmaßes empfohlen.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwert-ermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- • das Vergleichswertverfahren
- • das Ertragswertverfahren
- • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels, usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Eigentumswohnungen werden sowohl als Ertragsobjekte als auch als Objekte zur Eigennutzung gehandelt. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung.

Mit Blick auf die vorherrschende Vermietungssituation wird im vorliegenden Bewertungsfall auf das Ertragswertverfahren zurückgegriffen.

9.2 Ertragswertermittlung

9.2.1 Vorbemerkungen

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Neu-Ulm veröffentlicht keinen Immobilienmarktbericht, der den Gutachtern einen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln.

Der nahe gelegene Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht regelmäßig Immobilienmarktberichte. Der jüngste Immobilienmarktbericht Ulm wurde 2025 veröffentlicht (Immobilienmarkt 2024, Daten für die Wertermittlung 2025/ 2026, Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025).

Mit Blick auf die räumliche Nähe und die vorherrschende Datenlage wird auf den Immobilienmarktbericht Ulm zurückgegriffen. Dies wird als sachgerecht erachtet.

9.2.2 Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe,

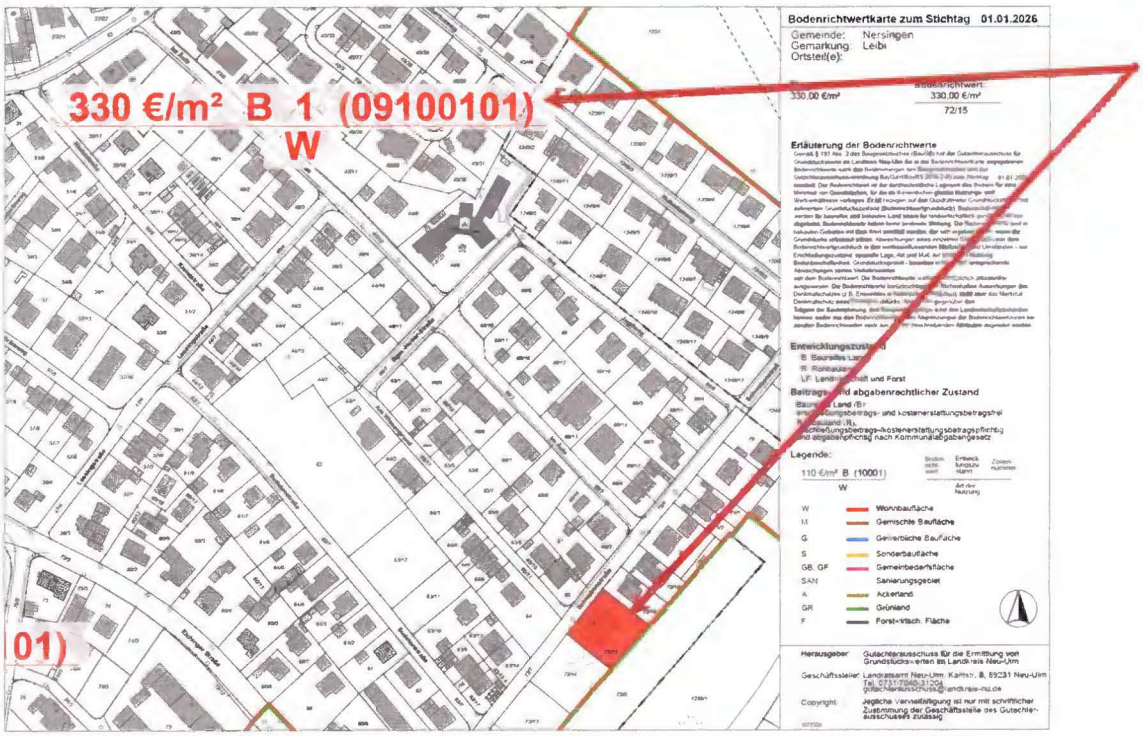
Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 15 und 16 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 5 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2026 einen BRW für Wohnbaufläche von 330 €/m² veröffentlicht.



Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Neu-Ulm, Auskunft vom 20.07.2026

Der Bodenrichtwert wird als aktuell eingeschätzt. Die konjunkturelle Anpassung wird mit den Faktor 1,00 vorgenommen. Dies wird als angemessen erachtet.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Berechnung Bodenwert:				
Stichtag:		01.01.2026		
BRW Nummer:		9100101		
BRW:		330 €/m²		
Entwicklungszustand:		B - baureifes Land		
abgabenrechtlicher Zustand:		erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei		
Art der Nutzung:		Wohnbaufläche		
WGFZ:		k.A.		
BRW-Fläche:		k.A.		
		Faktor:	absolut:	
Änderung allg. Wertverhältnisse Stichtag		1,00	0	€/ m²
Entwicklungszustand		1,00	0	€/ m²
abgabenrechtlicher Zustand		1,00	0	€/ m²
Grundstücksgröße/-zuschnitt, WGFZ		1,00	0	€/ m²
Wohnlage/Immissionen		1,00	0	€/ m²
Anpassung insgesamt:			**0**	**€/ m²**
BRW (angepasst):		330,00 €/m²		
BRW (angepasst, gerundet):		**330 €/m²**		

Flst.:	**(Teil-)Fläche:**	**Qualität:**	**BRW:**	**Bodenwert:**
72/15	1000 m²	baureifes Land	330 €/m²	330.000 €
Bodenwert - Baulandfläche				**330.000 €**
Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteilen				
116,5/1.000stel MEA		x Faktor	0,11650	38.445 €
Anteiliger Bodenwert für das Miteigentumsanteil, rund				**38.000 €**

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjektes beträgt rund 38.000 €.

9.3 Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)

Der Bodenwertanteil für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück wurde mit rund 38.000 € ermittelt.

9.3.1 Grundlagen und Erläuterungen

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert modellkonform mit dem angewandten Modell des Gutachterausschusses Ulm (siehe Anlage 11.1) auf der Grundlage tatsächlich bezahlter Mieten/ Erträge ermittelt.

Die Bewertungswohnung ist vermietet, der Mietvertrag liegt vor, sodass die tatsächliche Miete bekannt ist.

Angesetzte Miete

Die Ist-Miete beträgt 800,00 € pro Monat zzgl. 50,00 € für 2 Stellplätze.

Modellkonform mit dem angewandten Modell des Gutachterausschusses Ulm werden die Stellplätze separat berücksichtigt.

Rohertrag (Wohnung)

Rohertrag
(modellkonform Ist-Miete lt. Mietvertrag)

Nutzungseinheit	Geschosslage	Flächenart	Wohnfläche rd.	tats. m²-NKM	tats. NKM monatl.
SE Nr. 6	DG	Wohnen	69,00	11,59 €/m²	800,00 €
Gesamt			**69,00 m²**		**800,00 €**

Stellplatz*)			2 Stück	25 €/Stck	

*) *Modellkonform separate Berücksichtigung* **800,00 €**

Bewirtschaftungskosten (Wohnung)

Modellkonform mit dem angewandten Modell des Gutachterausschusses Ulm werden die Bewirtschaftungskosten mit 19% angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkomform mit **80** Jahren angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde 2021 errichtet und ist zum Wertermittlungsstichtag rund 5 Jahre alt. Aufgrund des jungen Gebäudealters wurden bisher keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass die Restnutzungsdauer aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter ermittelt wird. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt hiernach rd. 75 Jahre.

9.3.2 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkungen

Der Liegenschaftszins drückt die Bodenwertverzinsung für das im Boden gebundene Kapital aus. Im Grunde erhöht sich der Liegenschaftszins, umso risikobehafteter die Bestimmbarkeit der Richtigkeit oder Dauerhaftigkeit des Bodenwertes ist. So ist bspw. in Spitzenlage von Großstädten der Liegenschaftszins bei überwiegend als Wohnraum genutzten Objekten recht gering, weil die Dauerhaftigkeit eines hohen Bodenwertes aus den Erfahrungen der Vergangenheit heraus nicht bestritten werden kann.

Dagegen ist der Liegenschaftszins hoch in bspw. Gewerbegebieten „auf der grünen Wiese", da das Risiko eines stark fallenden oder steigenden Bodenpreises sehr hoch ist. Man kann auch sagen, umso volatiler ein Grundstückmarktbereich ist, desto höher ist der Liegenschaftszins, oder umso ausgeglichener und gefestigter der Grundstücksmarktbereich ist, desto geringer ist der Liegenschaftszins, ähnlich wie bei nicht immobilen Kapitalanlagen.

Der Liegenschaftszins spielt eine entscheidende Rolle im Berechnungsmodell des deutschen Ertragswertverfahrens für den Bodenertragsanteil, da er u. U. den Gesamtertragswert z.B. bei sehr hohen Bodenpreisen erheblich beeinflussen kann. Gleichzeitig wird dieser Zins benutzt, um den Ertrag (Ertragswert) zu kapitalisieren.

Der Gutachterausschuss Ulm leitet in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen ab.

Weiterhin veröffentlicht der Gutachterausschuss Ulm Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit der Wohnfläche und vom Kaufpreis.

Allgemeine Übersicht

Wohnfläche	Grundlagen			Ergebnisse		
	Vertrags-jahr	Anzahl der Verträge	Ø WF in m²	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel * (Spanne)	Liegenschafts-zinssatz in % Mittel * (Spanne)
alle Wohnungen (ohne Senioren- und Studenten-wohnungen)	2022	44	64	45	34,1 (29,3 - 38,9)	1,2 (0,7 - 1,8)
	2023	39	76	42	30,4 (23,1 - 37,7)	1,6 (0,8 - 2,4)
	2024	46	65	43	28,5 (21,0 - 35,9)	1,8 (0,8 - 2,8)

* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.

Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025, Auszug

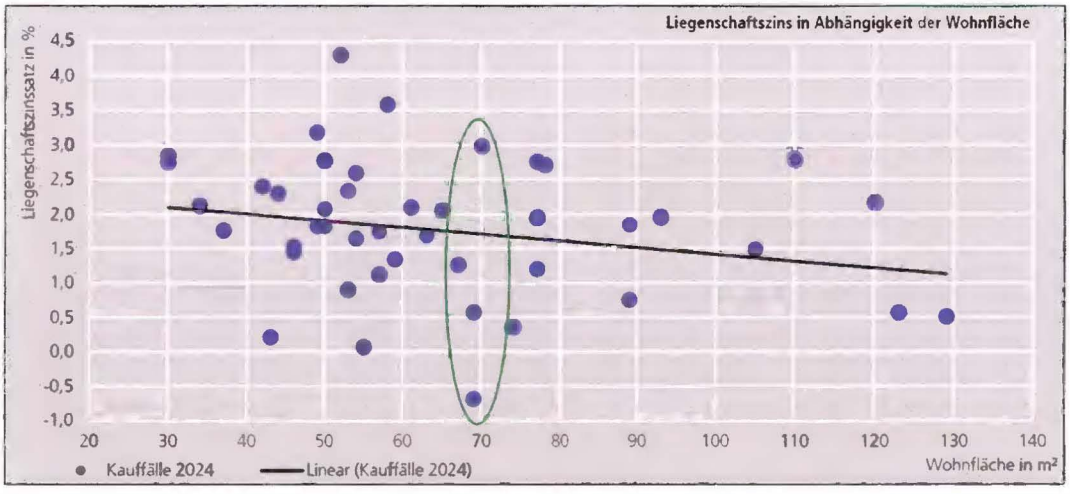
Obiger Übersicht ist zu entnehmen,dass der Liegenschaftszinssatz für Wohnungen seit 2022 bis 2024 tendentiell leicht angestiegen ist.

Für das Jahr 2024 ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,8 % in der Spanne der einfachen Standardabweichung von 0,8 % bis 2,8 % veröffentlicht.

Die mittleren Ertragsfaktoren sind seit 2022 bis 2024 tendentiell gesunken.

Für das Jahr 2024 wurde ein mittlerer Ertragsfaktor von 28,5 in der Spanne der einfachen Standardabweichung von 21,0 bis 35,9 veröffentlicht.

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit der Wohnfläche

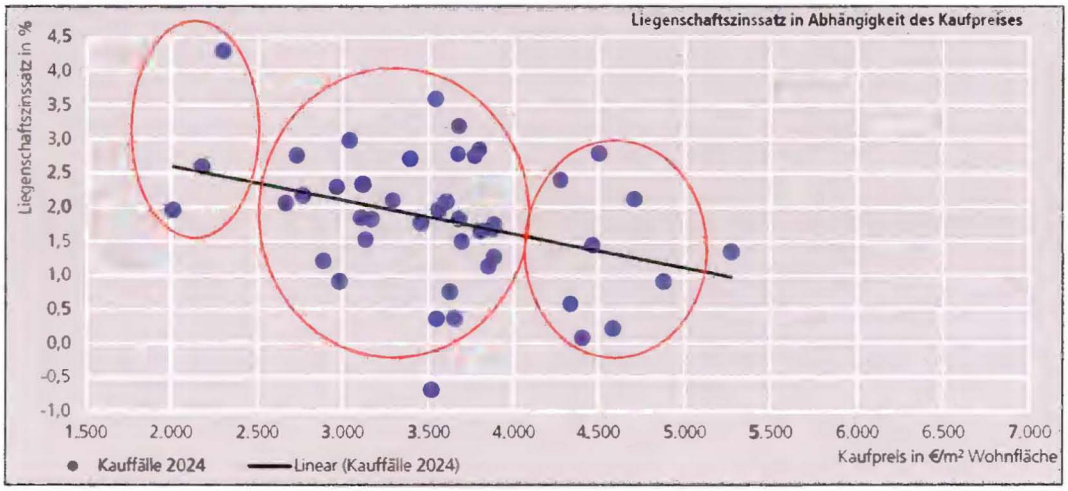


Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025, Auszug

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

Zuvor dargestellter Übersicht ist zu entnehmen,dass der Liegenschaftszinssatz mit zunehmender Wohnfläche tendentiell sinkt. Im Bereich von ca. 69 m² Wohnfläche liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz bei ca. 1,7 %, in einer Spanne von -0,60% und 3,0 %, mehrheitlich unterhalb des Mittelwertes.

Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit des Kaufpreises (€/ m² Wfl.)



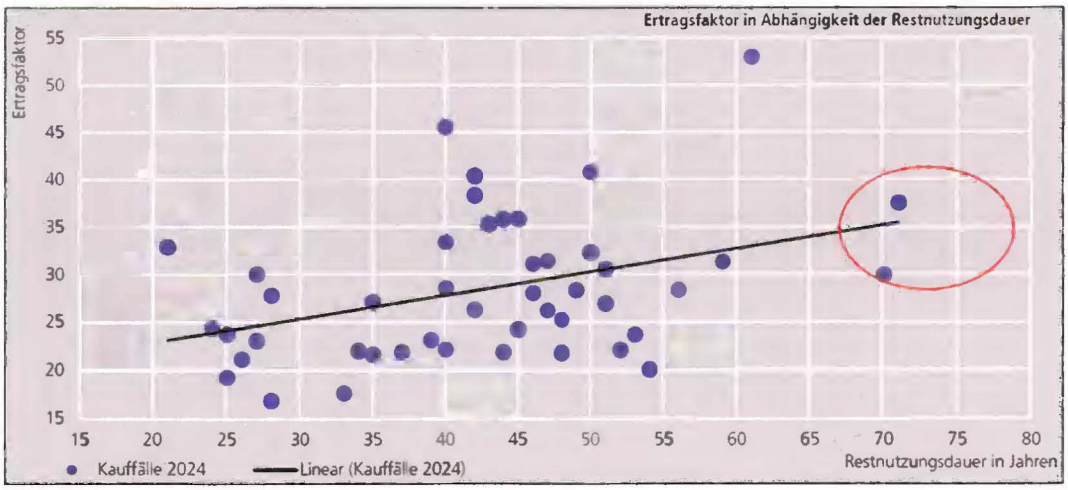
Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025, Auszug

Obiger Übersicht ist zu entnehmen,dass der Liegenschaftszinssatz mit zunehmendem Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche tendentiell sinkt.

Unter der Annahme, dass niedrige Preise für Wohnungen älterer Baujahre in schlechteren Lagen gezahlt werden und für neuwertigere Wohnungen in besseren Lagen höhere Preise gezahlt werden, darf unterstellt werden, dass der Liegenschaftszinssatz für neue, gut ausgestattete Wohnungen niedriger ausfällt als für ältere, schlecht ausgestattete Wohnungen.

Im niedrigen Preissegment liegen wenige Daten vor. Die übrigen Kaufpreissegmente weisen eine recht homogene Verteilung um den Mittelwert auf.

Ertragsfaktor in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer



Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025, Auszug

Obiger Übersicht ist zu entnehmen,dass der Ertragsfaktor mit zunehmender Restnutzungsdauer tendentiell steigt.

Vergleichsdaten hoher Restnutzungsdauern über 70 Jahre sind lediglich mit zwei Datensätzen recht gering vertreten. Die Ertragsfaktoren dieser beiden Datensätze liegen zwischen 30 und 37.

9.3.3 Ableitung Liegenschaftszinssatz

Basiszinssatz

Im Bereich der Wohnfläche können die Liegenschaftszinssätze mehrheitlich unterhalb des rechnerischen Mittels von ca. 1,7 verortet werden.

Ausgehend von einem gehobenen Kaufpreisniveau aufgrund des jungen Gebäudealters kann der Liegenschaftszinssatz zwischen 0% und 2,7%, **im Mittel bei 1,5 %** verortet werden.

Insgesamt wird zunächst ein **Basiszinsssatz** von **1,5%,** leicht unterhalb des rechnerischen Mittels angesetzt.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze wurden für Ulm abgeleitet, Nersingen liegt etwa 14 Kilometer Nordöstlich von Ulm, im Landkreis Neu-Ulm.

Zur Prüfung des Marktniveaus des Landkreises Ulm gegenüber Ulm wurden Angebotsdaten für Eigentumswohnungen der Baujahre 2020 bis 2024, der Wohnfläche zwischen **60 m² und 80** m² aus dem Zeitraum **Januar 2025 bis 20. Juli 2026** der IMV GmbH sowohl für den Landkreis Ulm als auch für Ulm abgerufen und analysiert.

28 Angebote	Typ	Wohnfl.	Baujahr	Preis	Euro/m²-Wfl.	Datum
Minimum	ETW	61,0	2021	255.000	4.113	Jan. 25
Mittelwert	ETW	70,8	2023	373.192	**5.284**	Nov. 25
Median	ETW	71,0	2023	374.750	**5.197**	Okt. 25
Maximum	ETW	80,0	2024	487.200	6.221	Jul. 26

Angebote Ulm und LK Neu-Ulm

8 Angebote	Typ	Wohnfl.	Baujahr	Preis	Euro/m²-Wfl.	Datum
Minimum	ETW	64,0	2022	346.500	4.813	Mrz. 25
Mittelwert	ETW	69,6	2023	399.965	**5.760**	Dez. 25
Median	ETW	69,0	2024	397.548	**5.890**	Dez. 25
Maximum	ETW	78,0	2024	447.900	6.221	Jul. 26

Angebote Ulm

20 Angebote	Typ	Wohnfl.	Baujahr	Preis	Euro/m²-Wfl.	Datum
Minimum	ETW	61,0	2021	255.000	4.113	Jan. 25
Mittelwert	ETW	71,2	2023	362.483	**5.093**	Nov. 25
Median	ETW	71,5	2023	364.500	**5.104**	Okt. 25
Maximum	ETW	80,0	2024	487.200	6.167	Jul. 26

Angebote LK Neu-Ulm

Quelle: Daten der IMV GmbH, eigene Auswertung, Abruf am 20.07.2026

Im Ergebnis lagen die Mittelwerte und Median der Angebote aus Ulm etwas oberhalb der Angebote des Landkreises Neu-Ulm.

Die Angebotsspanne von Ulm reichte von ca. 4.813 €/ m² bis ca. 6.221 €/ m² Wohnfläche, im Landkreis Neu-Ulm von ca. 4.113 €/ m² bis ca. 6.167 €/ m² Wohnfläche.

Zur Lageanpassung wird nach dem Prinzip der Sicherheit auf den ermittelten Basiszinssatz ein leichter Zuschlag von frei geschätzt 0,2 Prozentpunkten vorgenommen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird somit mit ca. **1,7 %** abgeleitet.

Dies wird als angemessen erachtet.

9.3.4 Vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert)

Jahresrohertrag		**800 €**	**9.600 €**
Bewirtschaftungskosten			-1.824 €
nach ImmoWertV			
modellkonform	19%	1.824 €	
Jahresreinertrag			7.776 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens			
(rentierlicher) Bodenwert(-anteil)		38.000 €	-646 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			**7.130 €**
wirtschaftl. Restnutzungsdauer		75 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LSZ)		**1,70%**	
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)			42,21
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) der baul. Anlagen		8	**300.957 €**
Bodenwert			**38.000 €**
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet			338.957 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet			**339.000 €**
4.913 € / m² Wfl.		*RoE 35,3*	

Der vorläufige Verfahrenswert (Ertragswert) wurde mit rd. **339.000 €** ermittelt.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dachspitz über der Wohnung

Der zu bewertenden Wohnung ist der Dachspitz über der Wohnung nebst Einschubtreppe zugeordnet.

Gemäß Mietvertrag ist der Dachspitz nicht mit vermietet.

Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs könnte das Sondernutzungsrecht an dem Dachspitz als zusätzliche Abstellfläche und/ oder als eine Art Baureserve ansehen und diesem einen positiven Wert beimessen. Konkrete Vergleichsdaten liegen hierzu nicht vor. Zur Würdigung des Sondernutzungsrechtes an dem Dachspitz wird ein pauschaler Zuschlag von frei geschätzt 3.000 € angesetzt. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Sonderumlage wg. Carport für Mülltonnen

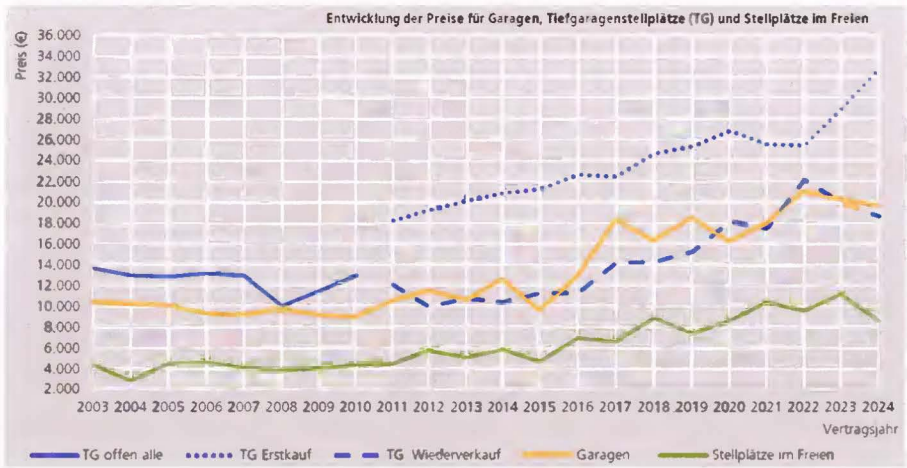
2023 wurde eine Sonderumlage zur Errichtung eines Carports für die Mülltonnen beschlossen. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein rechnerischer Anteil von rund 350,00 €. Dieser Anteil geht als Wertminderung in die Berechnungen ein.

2 Außenstellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über 2 Außenstellplätze.

Gemäß Immobilienmarktbericht Ulm 2025 werden Stellplätze im Freien im Zeitraum 2023 bis 2024 zwischen 6.700 € und 10.000 €, im Mittel bei 8.200 € gehandelt, siehe auch 11.2.

5.2.3 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025, Auszug

Es handelt sich um eine recht junge Immobilie. Die Außenanlagen sind ansprechend und gepflegt. Die zugeordneten Stellplätze erscheinen frei von Schäden.

Die Stellplätze sind vermietet.

Parken am Straßenrand ist möglich. Die Parksituation in der Umgebung ist wenig angespannt.

Insgesamt werden die Stellplätze aufgrund des jungen Alters der baulichen Anlagen mit einem frei geschätzten Ansatz von 9.000 € pro Stellplatz angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet			**339.000 €**
4.913 € / m² Wfl.		*RoE 35,3*	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			**20.650 €**
Sondernuutzungsrecht Dachspitz, frei geschätzt		3.000 €	
Anteil Sonderzahlung Carport Mülleimer		-350,00 €	
2 Stellplätze		18.000 €	
Ertragswert			359.650 €
Ertragswert		**rd.**	**360.000 €**
5.217 € / m² Wfl.			

Der Verfahrenswert (Ertragswert) des Bewertungsobjektes beträgt nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gerundet **360.000 €**.

9.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	12 x	800 €	**9.600 €**
Bewirtschaftungskosten			-1.824 €
nach ImmoWertV			
modellkonform	19%	1.824 €	
Jahresreinertrag			7.776 €
jährl. Reinertragsanteil des Bodens			
(rentierlicher) Bodenwert(-anteil)		38.000 €	-646 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			**7.130 €**
wirtschaftl. Restnutzungsdauer		75 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LSZ)		**1,70%**	
Kapitalisierungsfaktor (jährlich nachschüssig)			42,21
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) der baul. Anlagen			**300.957 €**
Bodenwert			**38.000 €**
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet			338.957 €
vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert), gerundet			**339.000 €**
4.913 € / m² Wfl.		*RoE 35,3*	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			**20.650 €**
Sondernuutzungsrecht Dachspitz, frei geschätzt		3.000 €	
Anteil Sonderzahlung Carport Mülleimer		-350,00 €	
2 Stellplätze		18.000 €	
Ertragswert			359.650 €
Ertragswert		**rd.**	**360.000 €**
5.217 € / m² Wfl.			

Der Verfahrenswert (Ertragswert) wurde mit rd. **360.000 €** ermittelt.

9.5 Plausibilisierung der Ergebnisse

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses werden Angebotesdaten für Eigentumswohnungen der Baujahre 2020 bis 2024, der Wohnfläche zwischen **60 m² und 80 m²** aus dem Zeitraum Januar 2025 bis 20. Juli 2026 der IMV GmbH herangezogen und der Bezug zum Wertermittlungsstichtag hergestellt.

Bei den Vergleichsdaten handelt es sich um Angebotsdaten, die häufig nicht erzielt werden. Um eine möglichst sichere Untergrenze zu finden, wird ein Sicherheitsabschlag von 5% vorgenommen. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

20 Angebote	Typ	Wohnfl.	Baujahr	Preis	x Faktor 0,95	Euro/m²-Wfl. angep.	Datum
Minimum	ETW	61,0	2021	255.000	242.250	3.907	Jan. 25
Mittelwert	ETW	71,2	2023	362.483	344.358	**4.839**	Nov. 25
Median	ETW	71,5	2023	364.500	346.275	**4.849**	Okt. 25
Maximum	ETW	80,0	2024	487.200	462.840	5.859	Jul. 26

Angebote LK Neu-Ulm

Quelle: Daten der IMV GmbH, eigene Auswertung, Abruf am 20.07.2026

Das Baujahr der Vergleichsangebote liegt zwischen 2021 und 2024, im Mittel/ Median bei 2023.

Die Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt im Mittel Median mit 71 m² in der Größenordnung des Bewertungsobjektes.

Der Gebäudefaktor des Bewertungsobjektes liegt mit ca. 4.913 €/ m² Wfl. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale leicht oberhalb von Mittelwert/ Median der Angebotsdaten im Landkreis Neu-Ulm.

Mit Blick auf die Art, die Lage, den Zustand erscheint diese Zuordnung insgesamt plausibel und bestätigt den ermittelten Verfahrenswert (Ertragswert) anschaulich.

10. Verkehrswert

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

§ 194 BauGB

Verkehrswert und Ergebnis

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Lage sowie der Zustand des Bewertungsobjektes zu beachten.

Der Verfahrenswert (Ertragswert) wurde mit rd. **360.000 €** ermittel.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen das Ergebnis anschaulich.

Wohnung SE Nr. 6 inkl. 2er Stellplätze im Freien

116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m²

mit	**360.000 €**
in Worten:	dreihundertsechzigtausend Euro

ermittelt.

Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes (ohne Innenbesichtigung der Wohnung) und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Ellwangen, den 31.08.2026

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Heike Uder-Heise
Zert.-Nr. DIA-IB-318

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) - Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG - DIN EN ISO/IEC 17024

Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

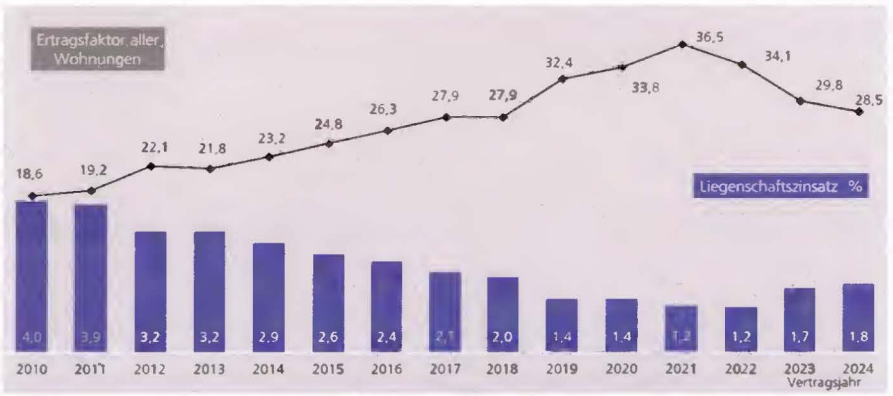
11. Anlagen

11.1 Ertragswertmodell lt. GAA Ulm

5.1.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Grundlage für die Tabelle sind die in den angegebenen Jahren ausgewerteten Verträge.

Bewertungsansätze	Kaufverträge von 2003 bis 2014	Kaufverträge ab 2015
Mietansatz	tatsächlich bezahlte Miete	tatsächlich bezahlte Miete
Bewirtschaftungskosten	19 %	19 %
Berechnung des Gebäudesachwerts	NHK 2000	NHK 2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
Alterswertminderung	baujahrsabhängiger NHK 2000 Wert + Abschreibung nach Ross	Abschreibung linear

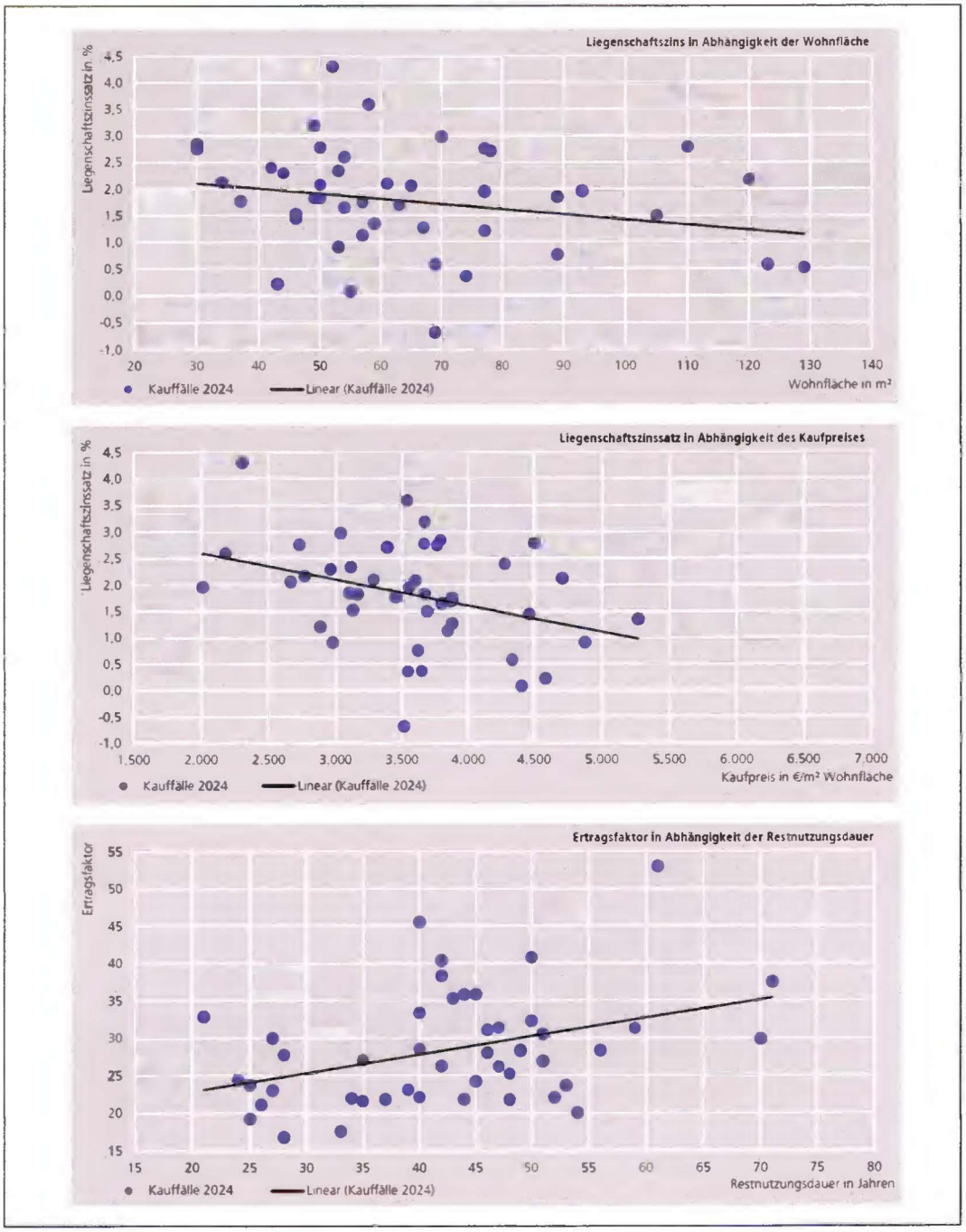


Wohnfläche	Grundlagen: Vertragsjahr	Grundlagen: Anzahl der Verträge	Grundlagen: Ø WF in m²	Ergebnisse: Ø RND in Jahren	Ergebnisse: Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags, Mittel * (Spanne)	Ergebnisse: Liegenschaftszinssatz in %, Mittel * (Spanne)
alle Wohnungen	2022	44	64	45	34,1 (29,3 - 38,9)	1,2 (0,7 - 1,8)
(ohne Senioren- und Studenten-wohnungen)	2023	39	76	42	30,4 (23,1 - 37,7)	1,6 (0,8 - 2,4)
	2024	46	65	43	28,5 (21,0 - 35,9)	1,8 (0,8 - 2,8)

* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.

Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025, Auszug

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².



Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

11.2 Preise/ Entwicklung Stellplätze lt. GAA Ulm

5.2 Teileigentum

5.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien

Stadtteil / Stadtviertel	Vertragsjahr 2024	Tiefgaragenstellplatz		Garage	Stellplatz im Freien (inkl. Sondernutzungsrechte)
		nur Teileigentum (Wiederverkauf)	nur Teileigentum (Erstkauf)	Teileigentum und Eigentum (Alle Käufe)	Teileigentum und Eigentum (Alle Käufe)
Mitte: (Fischerviertel, Altstadt, Neustadt, Gaisenberg, Michelsberg, Ecke Karlstraße / Staufenring / Wielandstraße / Friedenstraße)	Ø Min. - Max. Anzahl KV	25.300 14.000 - 35.000 7	- - 1		6.700 6.700 - 6.700 3
Oststadt, Weststadt (ohne Universumcenter), Söflingen, Eselsberg	Ø Min. - Max. Anzahl KV	18.200 5.000 - 27.000 43	30.100 20.000 - 41.400 39	23.500 7.500 - 40.000 3	- - 1
Böfingen + Zone "B" (Wiblingen, Donaustetten, Eggingen, Einsingen, Ermingen, Gögglingen, Grimmelfingen, Harthausen, Jungingen, Lehr, Mähringen, Unterweiler)	Ø Min. - Max. Anzahl KV	15.000 8.500 - 19.000 9	28.900 20.000 - 36.900 28	18.600 12.000 - 33.000 12	- - 1
Mittelwerte gesamter Stadtkreis Ulm	Ø Min. - Max. Anzahl KV	18.700 5.000 - 35.000 59	32.900 20.000 - 50.000 68	19.700 7.500 - 40.000 15	8.600 6.700 - 10.000 5

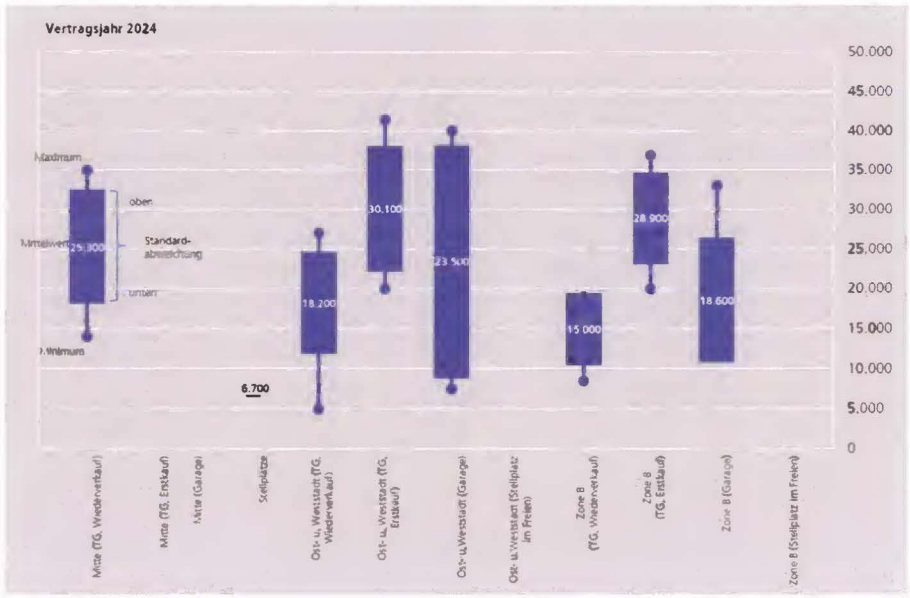
Beim Durchschnittspreis (ø) handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne (Min. - Max.) um Minimum und Maximum. Erbbaurechtsverträge wurden nicht berücksichtigt.

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm

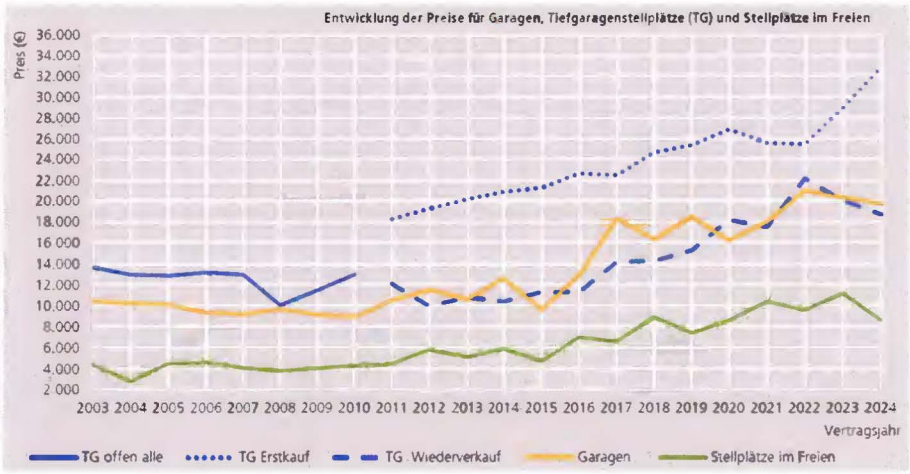
Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

5.2.2 Durchschnittswerte für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



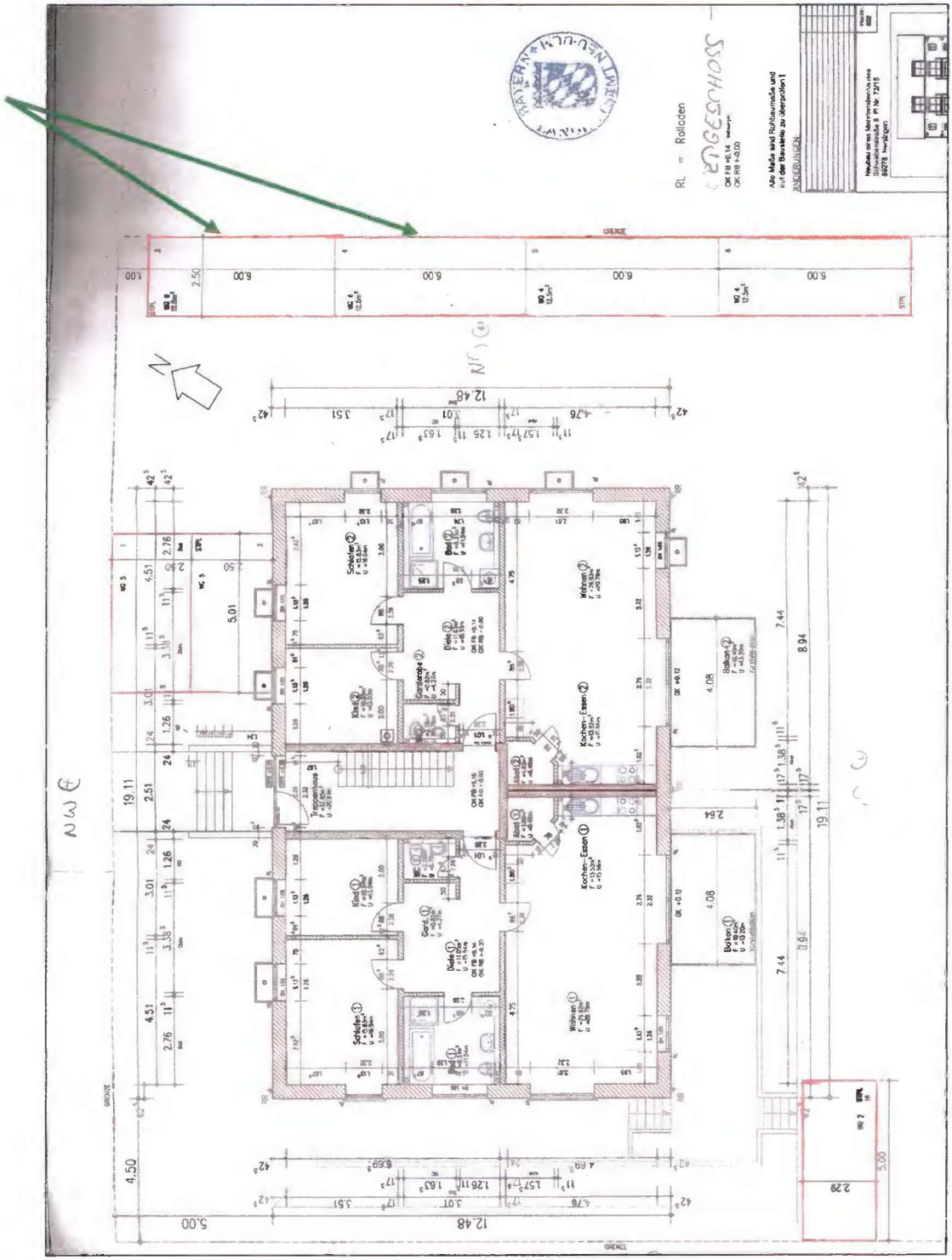
5.2.3 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

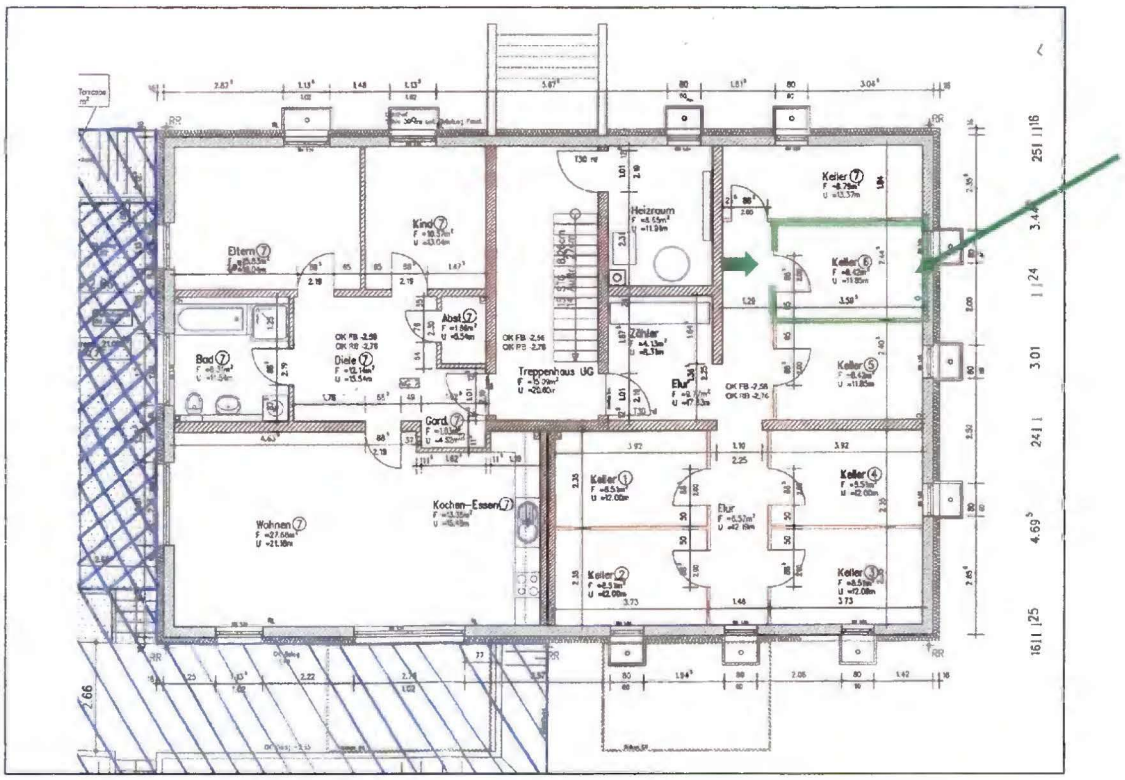
11.3 Aufteilung Fahrzeugstellplätze (2 x WE 6)



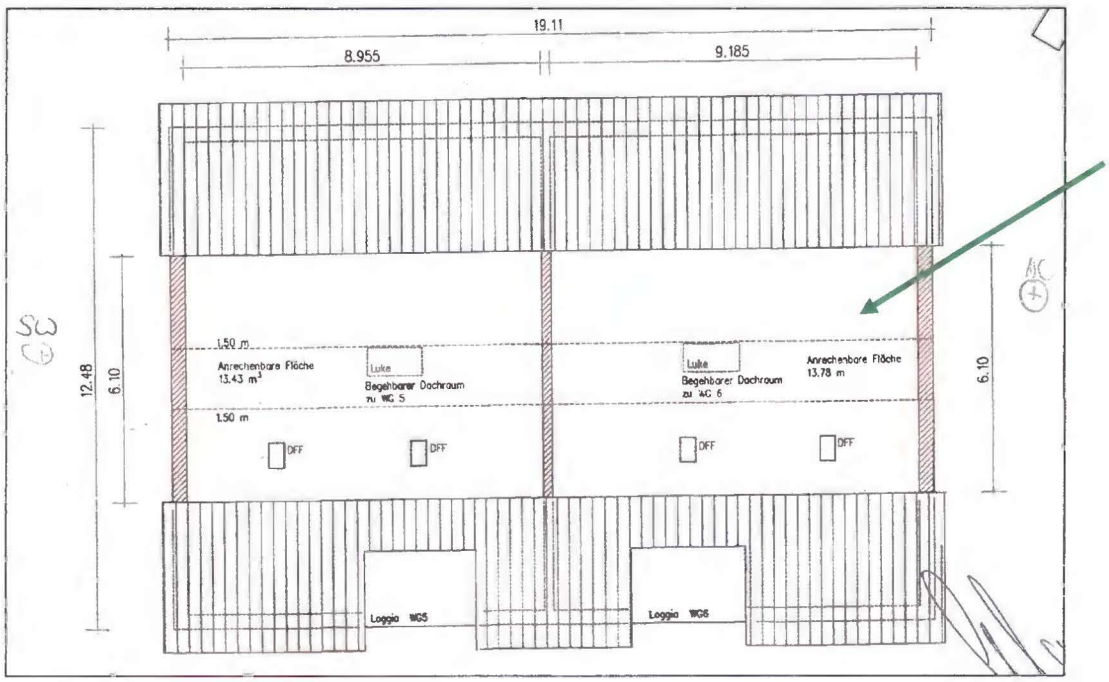
Quelle: Baupläne v. 05.05.2020, Rohbaumaße

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

11.4 Grundrisse UG Keller, Dachspitz



Quelle: Baupläne v. 05.05.2020, Rohbaumaße, Untergeschoss, Keller Nr 6



Quelle: Baupläne v. 05.05.2020, Rohbaumaße, Dachspitz

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

11.5 Fotodokumentation, Foto 1 bis 17

Außenansichten









Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

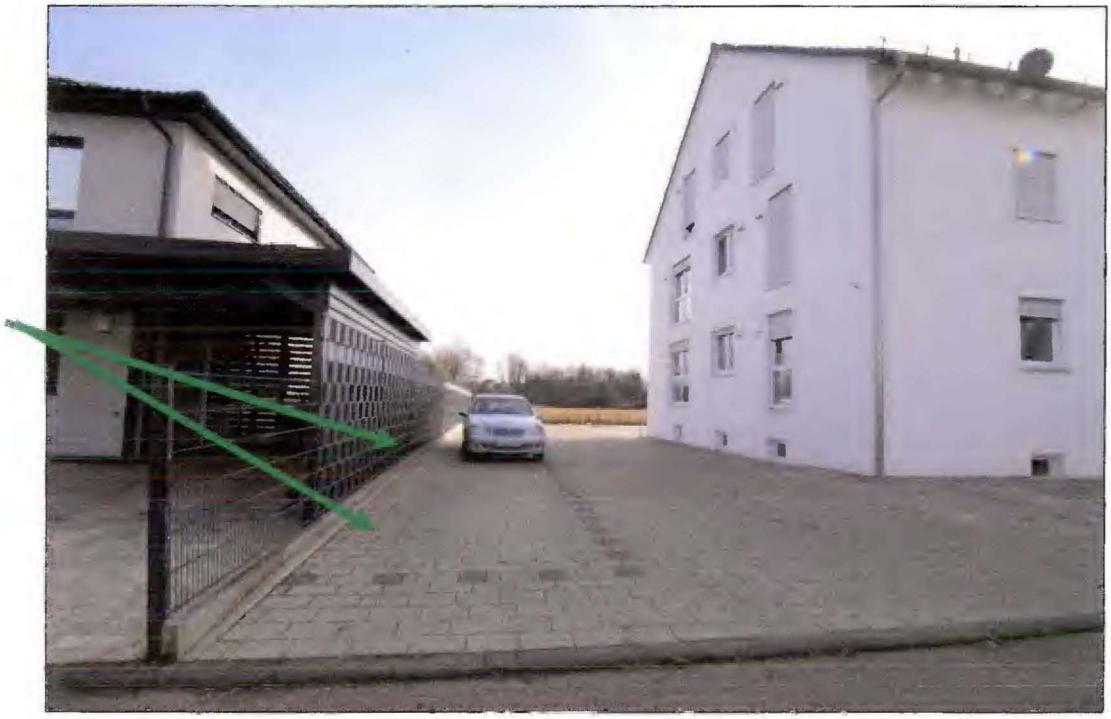




Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².



Leichte Ausblühungen an der Fassade



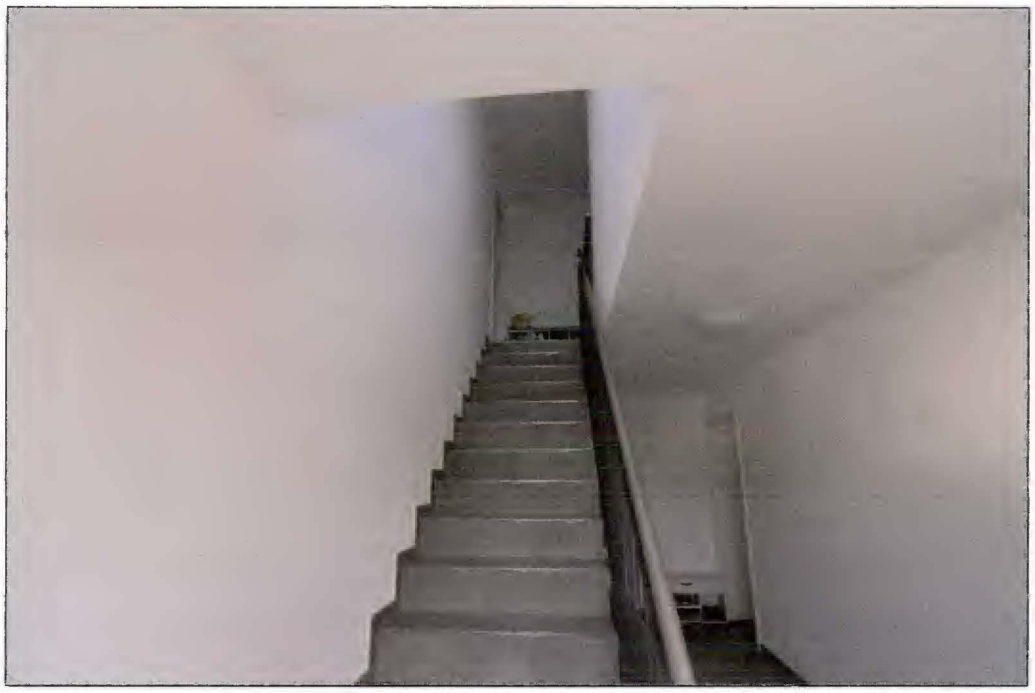
Eingangsbereich



#



Treppenhaus



Wohnung SE Nr. 6 (exemplarisch)









Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: 116,5/ 1.000stel Miteigentumsanteil (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss mit Keller, SE Nr. 6, nebst Sondernutzungsrecht an 2 Fahrzeugstellplätzen im Freien, jeweils mit WG 6 bezeichnet sowie dem Dachspitz über der Wohnung samt Einschubtreppe, Gemarkung Leibi, Gebäude- und Freifläche Schwabenstraße 8, Flst. 72/15, Größe 1.000 m².

Umgebungsansichten





11.6 Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen

Zu

Übertragungsnachweis

Dokumentinformationen

Dokumentname	dok003_nuxs01_260903094728_719_77.pdf
Seitenzahl	76
Nummer im Dokumentenpaket	# 3 von 3
Stapelkennung	NUXS01_260903094728_719
Scanstelle	Scanstelle Amtsgericht Neu-Ulm
Erfasser	JUWIN\AbtTobias

Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	JUWIN\witekjoerg
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2%
Datum	03. September 2026 10:18:03
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	03. September 2026 09:59:13
Indiziert (Metadatenerfassung)	09. März 2026 09:01:25

Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Neu-Ulm
XJustiz-ID	D2507
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobiliar

Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR-Resiscan und auf der Grundlage der Schutzbedarfsfeststellung für das ersetzende Scannen in justiziellen Verfahren. Das bei der Übertragung verwendete Verfahren ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation beschrieben, welche in einem öffentlichen Ordner abgelegt ist. Das Scanprodukt stimmt bildlich und inhaltlich mit dem Papierdokument überein. Wurde ein von den verantwortenden Personen handschriftlich unterzeichnetes gerichtliches Schriftstück oder eine in Papierform eingereichte Urkunde, auf die eine aktuelle Grundbucheintragung Bezug nimmt, übertragen, ist der Übertragungsnachweis mit einer qualifizierten elektronischen Signatur des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle versehen.

Prozess	01_Eingangspost Version 2.6.1.310