

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das

Reihenhaus

in

89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12

und den

Tiefgaragen-Stellplatz

in

89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Johann-Strauß-Straße 32

(Amtsgericht Neu-Ulm, Aktenzeichen 1 K 30/22)



Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inklusive Anhang. Es wurde in vier schriftlichen Ausfertigungen und elektronisch als pdf-Datei für den Auftraggeber erstattet.

Inhalt

1	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt.....	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnisse zum Wertermittlungstichtag 10.01.2023.....	4
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	5
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	6
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber.....	6
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung.....	6
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	6
2.4	Zeitpunkte	7
3	Tatsächliche Eigenschaften	8
3.1	Lage und Standort	8
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	10
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	11
4	Rechtliche Gegebenheiten	16
4.1	Grundbuch	16
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	26
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	27
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	29
6	Bewertung	31
6.1	Verfahrenswahl	31
6.2	Bewertung Reihenhaus	33
6.2.1	Bodenwertermittlung	33
6.2.2	Sachwertverfahren	34
6.2.3	Ertragswertverfahren	41
6.3	Bewertung TG-Stellplatz.....	47
7	Bemessung des Verkehrswerts	48
7.1	Definition.....	48
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	48
7.3	Ergebnis.....	49
8	Schlussbemerkungen	50

Anhang

1 Zusammenfassung

1.1 Objekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das voll unterkellerte, zweigeschossige Reihenhaus mit Flachdach in 89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12 und den Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 17 in 89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Johann-Strauß-Straße 32.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft / BV Flst.	Flächen
1	Reihenhaus	8445 / 2 1458/9	Grundstück 119 m ² Wohnfl. 94,38 m ² BGF 170,25 m ²
2	TG-Stellplatz	23973 / 1 1458	2/72-Anteil an 54/1000 MEA an Grundstück 2.492 m ²

1.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
1	Reihenhaus	gut	gut
2	TG-Stellplatz	gut	gut

1.3 Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2023

	TG-Stellplatz	Reihenhaus
Bruttogrundfläche Wohnhaus		170,25 €
Herstellungswert pro m ² BGF		1.365,00 €
Alterswertminderung		-48,75%
Sachwert der baulichen Anlagen		120.000,00 €
Bodenwert		60.000,00 €
Sachwertfaktor		1,90
Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale		-5.000,00 m ²
Sachwert Reihenhaus		340.000,00 €
Rohertrag p. a.		10.440,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a.		2.064,00 €
Reinertrag p. a.		8.376,00 €
Liegenschaftszinssatz		0,75%
Restnutzungsdauer		41 Jahre
Ertragswert Reihenhaus		335.000,00 €
Anzahl Tiefgaragenstellplätze	1 Stück	
Vergleichswert TG-Stellplatz	15.000,00 €	
Verkehrswerte	15.000,00 €	340.000,00 €

1.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss

- a. Ein Verdacht auf Hausschwamm und ökologische Altlasten besteht nicht.
- b. Der zuständige Kaminkehrer ist nicht bekannt.
- c. Ein Hausverwalter ist für das Reihenhaus nicht bestellt.
Die Wohnanlage mit dem Tiefgaragen-Stellplatz verwaltet die Firma Immobilien-Service Anzinger Verwaltungsgesellschaft mbH, Germanenstraße 7, 89250 Senden.
- d. Das Bewertungsobjekt ist unbewohnt; eine Mietvereinbarung besteht nach Angabe nicht.
- e. Eine Wohnpreisbindung besteht nicht.
- f. Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- g. Maschinen- oder Betriebseinrichtungen konnten nicht festgestellt werden.
- h. Ein Energieausweis lag nicht vor.

2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Neu-Ulm, Abteilung für Zwangsversteigerung, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm vom 05.08.2022 wurde der Sachverständige mit der Erstattung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß §74 a Abs. 5 ZVG beauftragt (Aktenzeichen 1 K 30/22).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um das voll unterkellerte, zweigeschossige Reihenhaus mit Flachdach in 89231 Neu-Ulm, Paul-Lincke-Straße 12 und um den Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 17 in 89231 Neu-Ulm, Johann-Strauß-Straße 32.

Teilnehmer am Ortstermin am 10.01.2023 war Frau [REDACTED]

Zuständiger Sachverständiger Dipl. Betriebswirt (FH) Werner Penschke, von der IHK Ulm öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und zertifizierter Sachverständiger (DIA).

2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung

Der Ermittlung der Verkehrswerte für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung §194 BauGB zugrunde.

2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum der Unterlage
Grundbuchauszüge	Eigentümer	28.05.2019
Exposé Bauträger	Eigentümer	1972
Pläne und Lageplan Bauträger	Eigentümer	1972
Hausgeldabrechnung TG-Stellplatz	Verwalter	13.07.2022
Teilungsplan und Teilungserklärung	Eigentümer	12.04.1973
TG-Stellplatz		
Auskunft Bodenrichtwert	GIS-Server NU	23.01.2023
Lageplan und Luftbild	LRA Neu-Ulm Internet	23.01.2023

2.4 Zeitpunkte

Auftragsdatum:	08.08.2022
Tag der Objektbegehung:	10.01.2023
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	17.03.2023
Qualitätsstichtag*:	10.01.2023
Wertermittlungsstichtag**:	10.01.2023

- * Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.
- ** Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.

3 Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Lage und Standort

Anschrift: 89231 Neu-Ulm/Offenhausen,
Paul-Lincke-Straße 12
Bundesland: Bayern
Kreis: Landkreis Neu-Ulm
Gemarkung: Neu-Ulm

Makrolage:

Neu-Ulm ist Kreisstadt und Verwaltungssitz des Landkreises Neu-Ulm im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Hochschulstadt liegt an der Westgrenze Bayerns an der Donau – gegenüber der Großstadt Ulm (Bundesland Baden-Württemberg). Neu-Ulm ist nach Augsburg und Kempten die drittgrößte Stadt Bayerisch-Schwabens. Die Städte Ulm und Neu-Ulm bilden einen Großraum und ein Wirtschaftszentrum, zusammengerechnet leben hier rund 175.000 Menschen.

Zusammen verfügen die Städte über alle Infrastruktureinrichtungen einer Großstadt - Universität, Verwaltung, Handel, Gewerbe, Fachhochschule. Der Bestand an Unternehmen und Arbeitsplätzen ist als sehr gut zu bezeichnen.

Überregionale Verkehrsanbindungen bestehen über die Autobahnen A7 und A8 sowie die Bundesstraßen B10, B30, B28 und B311. Neu-Ulm besitzt einen Bahnhof an der Strecke München-Stuttgart sowie Anschluss an weitere regionale Bahnlinien, in Ulm steht ein ICE-Anschluss zur Verfügung. Durch den Ausbau der Zugverbindung nach Stuttgart und den sechsstreifigen Ausbau der A8 gewinnt auch Neu-Ulm als Nachbarstadt zu Ulm noch weiter an Attraktivität.

Entfernungen:	München	138 km
	Stuttgart	96 km

Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im östlich von Neu-Ulm gelegenen Stadtteil Offenhausen. Offenhausen hat rd. 7.000 Einwohner, bietet die Infrastrukturmerkmale eines Unterzentrums und gehört zu den Stadtteilen, die an der Donau liegen. Von hier aus führt ein Fußgänger- und Radsteg über die Donau in die Ulmer Friedrichsau. Der Stadtteil ist ein bevorzugtes Wohngebiet.

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Ortsbereich von Offenhausen, unweit der Donau. Die Umgebungsbebauung besteht aus Wohnanlagen, freistehenden Einzelhäusern und Reihenhäusern mit einem hohen Anteil an privaten Grünflächen.

Entfernungen:	Neu-Ulm Mitte	2.300 m
	Ulm Mitte	2.900 m
	Rewe Pfuhl	1.600 m
	Donau	350 m
	ÖPNV-Haltestelle	400 m
	Kindergarten	850 m
	Grundschule	1.000 m
	Sekundarschulen	1.600 m

Lage im Gebäude:

Das Hausgrundstück ist von der im Westen verlaufenden Wohnstraße „Paul-Lincke-Straße“ über einen gepflasterten Weg über das Nachbargrundstück Flurstück 1458 zugänglich. Entsprechende Dienstbarkeiten sind zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen, die auch ein Leitungsrecht und die Mitnutzung der Heizanlage beinhalten. Der Garten besitzt einen Zugang von der im Süden angrenzenden Hoffläche; ob hierfür ein Gehrecht oder dergleichen besteht, wurde nicht überprüft.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt an der Nordseite über einen kleinen Windfang in eine Essdiele. Über die im anschließenden Flur gelegene Treppe werden alle Ebenen erschlossen. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Flur der Technikraum sowie zwei Kellerräume. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Essdiele die Küche, ein WC sowie das Wohnzimmer. Von hier aus besteht auch Zugang zum Garten samt Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume, ein Bad mit Oberlicht sowie der Flur.

Der Tiefgaragen-Stellplatz liegt in der benachbarten Wohnanlage „Spatzenburg“ in der Johann-Strauß-Straße 32 auf Flst. 1458; die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Paul-Lincke-Straße. Von der Tiefgarage selbst führt eine Treppe nach oben, der Ausgang befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bewerteten Wohngebäude.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Baugrund:

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde kein Auftrag erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen.

Topographische Lage des Grundstücks:

Eben.

Erschließung:

Die Erschließung des Reihenhauses und des Tiefgaragenstellplatzes erfolgt von der im Osten verlaufenden Paul-Lincke-Straße. Die genaue Lage der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht in Erfahrung gebracht.

Grundstücksausnutzung:

Reihenhaus

Gute bauliche Ausnutzung eines schmalen, länglich geschnittenen Grundstücks im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Grundstücksfläche 119 m²

bebaut mit:

Reiheneckhaus 56,75 m²

Terrasse 10,09 m²

Die überbaute Fläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen und des Katasters mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit neu ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angabe dient nur als Grundlage für diese Bewertung.

TG-Stellplatz

Da keine Pläne der Gesamtanlage vorlagen, konnte das Maß der baulichen Nutzung nicht ermittelt werden.

3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung:

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung, die vorliegenden Bauunterlagen und die ergänzenden Angaben der Auftraggeber zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

Bauwerk:

Art:	Reiheneckhaus, vollunterkellert, mit zwei Vollgeschossen unter Flachdach.
Nutzung:	Wohnwirtschaftliche Nutzung.
Baujahr:	1975 lt. Bauunterlagen.
Außenanlage:	Zugang zum Grundstück mit Waschbeton-Platten belegt. Einfriedung des Gartens im Süden (mit Gartentür) und Osten mit Maschendrahtzaun, im Westen mit Holz-Sichtschutzzaun. Terrasse belegt mit Betonpflaster, Überdachung mit Well-Plexiglas auf Holzkonstruktion.
Nebengebäude:	Ein offener Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 17. Zufahrt von der Paul-Lincke-Straße über Rampe und elektrisches Tor. Einfahrthöhe max. 2,0 Meter. Markierter Stellplatz auf Zementglattstrich.
Raumaufteilung:	Die beigefügten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar.

Baukörper:

Baukonstruktion:	Herkömmliche Massivbauweise.
Fundamente:	Beton und Stahlbeton.
Außenwände:	Beton 24 cm und Mauerwerk 24 cm. Im UG-Bereich Innenwärmédämmung.
Innenwände:	Beton 24 cm und Mauerwerk aus Leichtbauziegel 11,5 cm und 24 cm.
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken.
Treppenhaus:	Vom UG bis OG halb gewendelte Treppe auf Stahlkonstruktion mit Mahagonistufen.
Dach:	In 04/2019 saniertes Flachdach mit Dämmung 60 mm WLG 023/024 mit Stahlblechverkleidung. Rinnen- und Fallrohre aus Stahlblech.
Hauseingang:	Windfang mit gefliestem Fußboden und Überdachung aus Beton, Einfachglas in Aluminiumkonstruktion, thermisch nicht entkoppelt. Hauseingangstüre aus einfachem Holz mit Einfachglaseinsatz.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich, Sockel farblich abgesetzt.

Technische Ausrüstung:

Wasser/Abwasser und Stromversorgung:	Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme; Station nicht im Gebäude. Wärmeabgabe über Heizkörper mit Thermostatventil, im Bad OG über Handtuchheizkörper. Warmwasserbereitung über elektrischen Boiler.

Ausstattung

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierglas, überwiegend Baujahr 1998. In der Essdiele im EG Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 2005. Oberlichter im OG im Flur und im Bad.

Türen:

Holzzargen und -türen in weiß foliert.

Fußböden:

Untergeschoss

Flur	Granit
Keller 1	Fliesen
Keller 2	Granit
Keller 3	Granit

Erdgeschoss

Essdiele	Laminat
Küche	Fliesen
WC	Fliesen
Wohnzimmer	Laminat

Obergeschoss

Flur	Eichefertigparkett
Schlafzimmer	Eichefertigparkett
Bad	Fliesen
Zimmer 1	Eiche-Mosaikparkett
Zimmer 2	Eiche-Mosaikparkett

Wände:

Untergeschoss

Flur	Putz
Keller 1	Schalbeton
Keller 2	Putz und Schalbeton
Keller 3	Putz

Erdgeschoss

Essdiele	Putz
Küche	Putz und Fliesen
WC	Putz und Fliesen
Wohnzimmer	Putz

Obergeschoss

Flur	Putz
Schlafzimmer	Putz
Bad	Fliesen raumhoch
Zimmer 1	Putz
Zimmer 2	Putz

Decken:

Untergeschoss

Flur	Paneele
Keller 1	Schalbeton
Keller 2	Schalbeton
Keller 3	Paneele

Erdgeschoss

Essdiele	Paneele
Küche	Paneele
WC	Paneele
Wohnzimmer	Paneele

Obergeschoss

Flur	Paneele
Schlafzimmer	Paneele
Bad	Paneele
Zimmer 1	Paneele
Zimmer 2	Paneele

Sanitäre Ausstattung:

Erdgeschoss

WC 1 WB, 1 WC hängend mit Unterputzspülkästen.

Obergeschoss

Bad 1 Wa, 1 WB, 1 WC hängend mit Unterputzspülkästen.

Die Sanitärbereiche sind ca. 15 Jahre alt.

Elektroinstallation:

Einfache, baujahrtypische Ausstattung. Unterputzdosen teilweise demontiert.

Besonderheiten:

Keine.

Zubehör/Inventar:

Nicht vorhanden soweit wertrelevant.

Zustandsbeschreibung:

Schäden:

An den Abwasserleitungen im Untergeschoss hat sich Rost gebildet.

In der Küche im Erdgeschoss sind teilweise elektrische Schalter und Steckdosen lose; im Obergeschoss fehlen teilweise elektrische Abdeckungen; es besteht die Gefahr von Stromschlägen.

Im Obergeschoss sind teilweise uneinheitliche Paneele verbaut.

An der Außencke im Schlafzimmer hat

sich eine Schimmelecke gebildet.

Im Außenbereich sind im Terrassenbereich Putzabplatzungen an einer Seitenwand vorhanden.

Mängel:

Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird das Bewertungsobjekt heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Gesamteindruck:

Älteres, kleines Reihenhaus in guter Lage mit sich abzeichnendem Renovierungsbedarf; Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück.

Quantitäten:

Grundstück Haus	119 m ²
Brutto-Grundfläche Haus	170,25 m ²
Wohnfläche Haus	94,38 m ²
Grundstück TG-Stellplatz (hieran Miteigentumsanteil)	2.492 m ²
Tiefgarage	1 Stellplatz offen

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorgelegten Unterlagen mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit neu ermittelt. Die Grundstücksfläche entstammt dem Grundbuch. Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und stichprobenhaft überprüft. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Reihenhaus

Grundbuch von:

Amtsgericht Neu-Ulm
Grundbuch von Neu-Ulm
Band 251 Blatt 8445

Bestandsverzeichnis:

Nr. 2 Flst. 1458/9 Paul-Lincke-Str. 12; 119 m²
Gebäude- und Freifläche

Eigentümer:

7.1 [REDACTED] - zu 1/2 -

7.2 [REDACTED] - zu 1/2 -

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr. 1 betr. BVNr. 2

Recht auf Unterbauung mit einer Tiefgarage sowie deren Belassung und Unterhaltung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Band 239 Blätter 7998 bis 8032, Band 240 Blätter 8033 bis 8067 und Band 241 Blätter 8068 bis 8071 Nr. 1 des Best.Verz. (Fl. Nr. 1458). Gemäß Bewilligung vom 8. März 1973 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 2, 3, 4, 5, 6 und 7 eingetragen am 11. Juli 1973 und von Band 226 Blatt 7577 hierher übertragen am 10.06.1975.

Lfd.Nr. 2 betr. BVNr. 2

Recht auf Errichtung und Belassung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Band 251 Blatt 8446 Nr. 1 des Best.Verz. (Fl.Nr. 1458/10). Gemäß Bewilligung vom 8. März 1973 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 7 eingetragen am 11. Juli 1973 und von Band 226 Blatt 7577 hierher übertragen am 10.06.1975.

Lfd.Nr. 3 betr. BVNr. 2

Recht auf Errichtung und Belassung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Band 226 Blatt 7577 Nr. 5 des Best.Verz. (Fl.Nr. 1458/11). Gemäß Bewilligung vom 8. März 1973 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1, 2, 4, 5, 6 und 7 eingetragen am 11. Juli 1973 und von Band 226 Blatt 7577 hierher übertragen am 10.06.1975.

Lfd.Nr. 4 betr. BVNr. 2

Recht auf Errichtung und Belassung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Band 226 Blatt 7577 Nr. 6 des Best.Verz. (Fl.Nr. 1458/12). Gemäß Bewilligung vom 8. März 1973 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1, 2, 3, 5, 6 und 7 eingetragen am 11. Juli 1973 und von Band 226 Blatt 7577 hierher übertragen am 10.06.1975.

Lfd.Nr. 5 betr. BVNr. 2

Recht auf Errichtung und Belassung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Band 226 Blatt 7577 Nr. 7 des Best.Verz. (Fl.Nr. 1458/13). Gemäß Bewilligung vom 8. März 1973 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1, 2, 3, 4, 6 und 7 eingetragen am 11. Juli 1973 und von Band 226 Blatt 7577 hierher übertragen am 10.06.1975.

Lfd.Nr. 6 betr. BVNr. 2

Recht auf Errichtung und Belassung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Band 246 Blatt 8254 Nr. 1 des Best.Verz. (Fl.Nr. 1458/14). Gemäß Bewilligung vom 8. März 1973 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 7 eingetragen am 11. Juli 1973 und von Band 226 Blatt 7577 hierher übertragen am 10.06.1975.

Lfd.Nr. 7 betr. BVNr. 2

Recht auf Errichtung und Belassung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Band 246 Blatt 8253 Nr. 1 des Best.Verz. (Fl.Nr. 1458/15). Gemäß Bewilligung vom 8. März 1973 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 eingetragen am 11. Juli 1973 und von Band 226 Blatt 7577 hierher übertragen am 10.06.1975.

Lfd.Nr. 8 betr. BVNr. 2

Reallast für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Band 239 Blätter 7998 bis 8032, Band 240 Blätter 8033 bis 8067 und Band 241 Blätter 8068 bis 8071 Nr. 1 des Best.Verz. (Fl.Nr. 1458), bestehend in der Verpflichtung zur Zahlung der Kosten der entnommenen Heizenergie.

Gemäß Bewilligung vom 8. März 1973 eingetragen am 11. Juli 1973
und von Band 226 Blatt 7577 hierher übertragen am 10.06.1975.

Anmerkung

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass sich aus diesen Eintragungen keine gesonderten Werteinflüsse ergeben. Soweit erkennbar regeln diese Eintragungen nur die baulichen Verhältnisse und die gemeinsame Heizung.

Grundpfandrechte:

Eventuelle Eintragungen in Abt. III beeinflussen den Barwert, nicht aber den Verkehrswert und werden daher nicht berücksichtigt und nicht wiedergegeben.

Tiefgaragen-Stellplatz

Grundbuch von:

Amtsgericht Neu-Ulm
Grundbuch von Neu-Ulm
Blatt 23973
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Nr. 1	54/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
Flst. 1458		Johann-Strauß-Str. 32	2.492 m ²
		Gebäude- und Freifläche	

verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage im Aufteilungsplan bezeichnet als Tiefgarage; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 7998 bis Blatt 8070 und 23973); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist die durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 12.04.1973/16.04.1973 Bezug genommen; übertragen aus Blatt 8071; eingetragen am 23.07.1973 umgeschrieben am 11.03.2014.

Eigentümer:

50.1 [REDACTED]
- zu 1/72 -
50.2 [REDACTED]
- zu 1/72 -

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr. 1 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Geh- und Hofraummitbenützungsrecht – abstellen einer Mülltonne) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 7577 Flurstück 1458/9; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter und umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 2 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Geh- und Hofraummitbenützungsrecht – abstellen einer Mülltonne) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 7577 Flurstück 1458/10; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 3 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Geh- und Hofraummitbenützungsrecht – abstellen einer Mülltonne) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 5 in Blatt 7577 Flurstück 1458/11; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 4 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Geh- und Hofraummitbenützungsrecht – abstellen einer Mülltonne) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 7577 Flurstück 1458/12; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 5 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Geh- und Hofraummitbenützungsrecht – abstellen einer Mülltonne) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 7 in Blatt 7577 Flurstück 1458/13; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 6 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Geh- und Hofraummitbenützungsrecht – abstellen einer Mülltonne) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 in Blatt 7577 Flurstück 1458/14; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 7 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Geh- und Hofraummitbenützungsrecht – abstellen einer Mülltonne) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 9 in Blatt 7577 Flurstück 1458/15; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 8 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 7577 Flurstück 1458/9; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 9 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 7577 Flurstück 1458/10; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 10 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 5 in Blatt 7577 Flurstück 1458/11; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 11 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 7577 Flurstück 1458/12; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,

10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 12 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 7 in Blatt 7577 Flurstück 1458/13; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 13 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 in Blatt 7577 Flurstück 1458/14; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 14 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 9 in Blatt 7577 Flurstück 1458/15; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 15 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleistungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 7577 Flurstück 1458/9; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 16 betr. BVNr. 1

lastend an FINr. 1458: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleistungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 7577 Flurstück 1458/10; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 17 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 5 in Blatt 7577 Flurstück 1458/11; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 18 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 7577 Flurstück 1458/12; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 19 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 7 in Blatt 7577 Flurstück 1458/13; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 20 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 in Blatt 7577 Flurstück 1458/14; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 21 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 9 in Blatt 7577 Flurstück 1458/15; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 22 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenbetriebs- und Duldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 7577 Flurstück 1458/9; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 23 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenbetriebs- und Duldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 7577 Flurstück 1458/10; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 24 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenbetriebs- und Duldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 5 in Blatt 7577 Flurstück 1458/11; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 25 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenbetriebs- und Duldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 7577 Flurstück 1458/12; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 26 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenbetriebs- und Duldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 7 in Blatt 7577 Flurstück 1458/13; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 27 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenbetriebs- und Duldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 in Blatt 7577 Flurstück 1458/14; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 28 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Grunddienstbarkeit (Heizungsanlagenbetriebs- und Duldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 9 in Blatt 7577 Flurstück 1458/15; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; Gleichrang mit Abt. II/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 29 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Reallast (Verpflichtung der Versorgung mit Wärmeenergie zur Beheizung) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 in Blatt 7577 Flurstück 1458/9; Gleichrang mit Abt. II/29, 30, 31, 32, 33, 34, 35; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter und umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 30 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Reallast (Verpflichtung der Versorgung mit Wärmeenergie zur Beheizung) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 4 in Blatt 7577 Flurstück 1458/10; Gleichrang mit Abt. II/29, 30, 31, 32, 33, 34, 35; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter und umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 31 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Reallast (Verpflichtung der Versorgung mit Wärmeenergie zur Beheizung) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 5 in Blatt 7577 Flurstück 1458/11; Gleichrang mit Abt. II/29, 30, 31, 32, 33, 34, 35; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 32 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Reallast (Verpflichtung der Versorgung mit Wärmeenergie zur Beheizung) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Blatt 7577 Flurstück 1458/12; Gleichrang mit Abt. II/29, 30, 31, 32, 33, 34,

35; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter und umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 33 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Reallast (Verpflichtung der Versorgung mit Wärmeenergie zur Beheizung) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 7 in Blatt 7577 Flurstück 1458/13; Gleichrang mit Abt. II/29, 30, 31, 32, 33, 34, 35; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter und umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 34 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Reallast (Verpflichtung der Versorgung mit Wärmeenergie zur Beheizung) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 8 in Blatt 7577 Flurstück 1458/14; Gleichrang mit Abt. II/29, 30, 31, 32, 33, 34, 35; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter und umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 35 betr. BVNr. 1

lastend an FlNr. 1458: Reallast (Verpflichtung der Versorgung mit Wärmeenergie zur Beheizung) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 9 in Blatt 7577 Flurstück 1458/15; Gleichrang mit Abt. II/29, 30, 31, 32, 33, 34, 35; gemäß Bewilligung vom 08.03.1973; eingetragen am 11.07.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter und umgeschrieben am 11.03.2014.

Lfd.Nr. 36 betr. BVNr. 1

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 15.05.1974; eingetragen am 03.02.1975 und umgeschrieben am 11.03.2014.

Anmerkung

Die weiteren Eintragungen laufenden Nr. 37 bis 40 betreffen nicht das Bewertungsgrundstück. Von einer Aufführung wird daher abgesehen.

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass sich aus diesen Eintragungen keine gesonderten Werteinflüsse ergeben.

Grundpfandrechte:

Eventuelle Eintragungen in Abt. III beeinflussen den Barwert, nicht aber den Verkehrswert und werden daher nicht berücksichtigt und nicht wiedergegeben.

4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht (Bauvorschriften):

Der Bebauungsplan wurde nicht eingesehen, da das Grundstück bereits bebaut ist und die bauliche Entwicklung in der Umgebung abgeschlossen ist.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Es wird zu den Wertermittlungsstichtagen ungeprüft davon ausgegangen, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. erhoben und bezahlt sind. Eine Auskunft wurde hierzu nicht eingeholt.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Bauordnungsrecht:

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Genehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass das Bauvorhaben laut Planung genehmigt ist.

Baulasten:

Ein Baulastenverzeichnis wird in Bayern nicht geführt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Altlasten:

Bei der Begehung ergaben sich keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht. Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs und der Bauausführung wird zugrunde gelegt, dass das Bewertungsobjekt kein Baudenkmal darstellt.

4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Miet- und Pachtverhältnisse:

Nach Angabe während der Besichtigung bestehen mietvertragliche Bindungen nicht.

Verwalter:

Reihenhaus

Ein externer Verwalter ist nicht bestellt.

Tiefgaragenstellplatz

Verwalter nach dem WEG ist:

Firma Immobilien-Service
Anzinger Verwaltungsgesellschaft mbH
Germanenstraße 7, 89250 Senden

Teilungserklärung:

Tiefgaragenstellplatz

Die Teilungserklärung vom 12.04.1973 wurde eingesehen. Sie enthält grundstücksverkehrsübliche Vereinbarungen.

Nebenkostenabrechnung/Rücklagen:

Die am 13.07.2022 erstellte Hausgeldabrechnung für das Wirtschafts-
jahr 01.01.2021 bis 31.12.2021 weist folgende Werte aus:

Umlagefähige Nebenkosten Reihenhaus: 462,56 €

(nachrichtlich: davon Heizung/Gas 442,60 €)

Nicht umlagefähige Nebenkosten Reihenhaus: 153,76 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten Stellplatz: 252,39 €

Die Nebenkosten für das nicht nach WEG geteilte Reihenhaus resultiert
aus der gemeinsam genutzten und von der Hausverwaltung betreuten
Heizungsversorgung.

Der Wirtschaftsplan vom 22.08.2022, gültig ab 01.01.2023 sieht bei jähr-
lichen Gesamtkosten von 1.461,71 € eine monatliche Vorauszahlung
von 122,00 € vor.

Protokolle der Eigentümerversammlung

Es wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom
03.02.2022 und 15.09.2022 eingesehen. Für die Bewertung ergeben
sich hierdurch soweit erkennbar keine wertrelevanten Auswirkungen.

5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation:

Die deutsche Wirtschaft befand sich ein Jahrzehnt lang in einer prosperierenden Phase. Die Beschäftigungssituation ist speziell in der Region sehr gut, die Arbeitslosenzahlen sind so niedrig, dass nahezu von Vollbeschäftigung gesprochen werden kann. Das Konsum- und Investitionsverhalten der privaten Haushalte ist wirtschaftsfreundlich, entwickelt aber wegen der Energiepreisrisiken Zurückhaltung. Am Immobilienmarkt wurde durch die Bankenkrise und die Schuldenkrise die Nachfrage nach Immobilien, speziell zur Kapitalanlage, sowohl von privaten als auch institutionellen Käufern gestärkt. Die niedrigen Hypothekenzinsen haben dazu beigetragen. In jüngster Zeit wird eine gewisse Sättigung des Marktes beobachtet. Hinzu kommt, dass die Zinsen deutlich gestiegen sind und die Signale der Notenbanken weitere Zinssteigerungen erwarten lassen, so dass der Druck auf der Nachfragerseite rückläufig ist. Andererseits sind die Auswirkungen der derzeit hohen Inflationsrate auf den lokalen Immobilienmarkt noch nicht abschätzbar.

Der Großraum Ulm/Neu-Ulm, dem Offenhausen zuzurechnen ist, glänzt im Vergleich zu anderen B-Standorten durch seine hohe Wirtschafts- und Innovationskraft. Zahlreiche Projekte wurden auf den Weg gebracht (Stuttgart 21, Neue Mitte Ulm, Neu-Ulm 21, ICE-Bahnhof Ulm, Erweiterung Uni, Containerbahnhof und Gewerbegebiet Ulmer Norden etc.) und lassen Ulm und die Region gut gerüstet für eine gute zukünftige Entwicklung wirken. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und wird neben einigen weltbekannten Unternehmen von einem breiten Mittelstand getragen. Aus diesen Gründen findet sich die Region Ulm/Neu-Ulm regelmäßig in unterschiedlichen Städterankings auf den vorderen Plätzen und ist Zuzugsgebiet.

Im Zuge der guten wirtschaftlichen Situation und der Renaissance der Immobilie zur Kapitalanlage besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnimmobilien mit guter Bausubstanz und in guten, infrastrukturstarken Lagen. Insbesondere in urbanen Lagen sind auch Renovierungsobjekte gut nachgefragt. Zunehmend beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit der Bewertungsobjekte wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet. Die Wohnlage ist gut, und es handelt sich um eine Wohnung in einem Einfamilienhaus. Ferner stehen Versorgungseinrichtungen und ein ÖPNV-Anschluss in der nahen Umgebung zur Verfügung. An Tiefgaragenstellplätzen besteht ebenfalls laufend gute Nachfrage.

Verkäuflichkeit:

Die Verkäuflichkeit der Bewertungsobjekte wird jeweils mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnungen und Häusern zum Kauf bei geringem Angebot im Stadtgebiet Ulm. Es greifen die gleichen Kriterien wie unter Vermietbarkeit beschrieben. Zudem ist das Bewertungsobjekt für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen interessant. Der Zustand ist lediglich wertmäßig relevant. An Tiefgaragenstellplätzen besteht ebenfalls laufend gute Nachfrage.

Energieeinsparverordnung:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Standard des Gebäudes ist jedoch in den gewählten Wertansätzen angemessen berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Bei sämtlichen Werten - einschließlich der Ansätze der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes – wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wird. Der Verkehrswert beinhaltet daher **keine** Vorsteuer.

6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

Reihenhaus

Bei Wohnhäusern erfolgt der Preisvergleich am Grundstücksmarkt in der Regel auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, deshalb kommt bei Wohnhäusern das Sachwertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei im Wesentlichen die alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert. Die Summe führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert, vielmehr ist das Ergebnis mit einem Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen. Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren werden von den regionalen Gutachterausschüssen aus abgeschlossenen Kaufverträgen ermittelt; es handelt sich somit um eine Abbildung des Marktgeschehens. Damit führt das Sachwertverfahren zu einer geeigneten Einschätzung des Verkehrswertes.

Ferner kann für Wohnhäuser der Preisvergleich auch auf Basis der Erträge erfolgen, wenn geeignete, das heißt aus dem Marktgeschehen abgeleitete Liegenschaftszinssätze vorliegen. Da dies gegeben ist, kommt ergänzend das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei die marktüblich aus der Immobilie zu erzielenden Reinerträge, also gemindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird in einen auf Grund und Boden entfallenden Teil (sog. Bodenwertverzinsung), dessen Zufluss „ewig“ zugrunde gelegt wird, und in einen auf das Bauwerk entfallenden Teil (sog. Gebäudereinertrag), der nur bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer fließt, aufgeteilt. Die Summe aus Bodenwert und Barwert baulicher Anlagen (Gebäudereinertrag multipliziert mit dem Barwertfaktor) ergeben den Ertragswert der Immobilie.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Der Bodenwert als Eingangsgröße des Sach- und Ertragswertverfahrens wird zunächst separat ermittelt.

Tiefgaragen-Stellplatz

Bei Stellplätzen erfolgt der Preisvergleich auf Basis bekannter Vergleichspreise pro Stellplatz. Deshalb kommt bei Stellplätzen das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei Stellplatzpreise, die den Marktteilnehmern bekannt sind und teilweise von den regionalen Gutachterausschüssen ausgewertet werden. Die Vergleichspreise werden auf die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjektes mittels Anpassungsfaktoren umgerechnet, so dass beispielsweise die Lage angemessen berücksichtigt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

6.2 Bewertung Reihenhaus

6.2.1 Bodenwertermittlung

Nach den im Internet veröffentlichten Informationen des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm (Geodatenportal GIS der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm) liegt der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks zum 01.01.2022 bei 500,00 €/m².



Das Bewertungsgrundstück entspricht hinsichtlich seiner wertrelevanten Merkmale dem Richtwertgrundstück. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Der Bodenrichtwert ist noch stichtagsnah. Eine Indexierung des Bodenrichtwertes wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Es ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\text{Flst. 1458/9} \quad 119 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = 59.500,00 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) **60.000,00 €**

6.2.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt sich nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV im Schema wie folgt dar:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Sachwert des Grundstücks
- x Sachwertfaktor
- = auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt
angepasster Sachwert
- +/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale
- = Verkehrswert

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Eingangsgrößen für das Sachwertverfahren sind demnach:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen
- Sachwertfaktor
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.

Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. (§36 Abs. 1 und 2 ImmoWertV).

Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden nachstehend in Anlehnung an Anlage 4 (zu §12 Abs. 5 Satz 3) der ImmoWertV21 ermittelt:

a) Bewertung des Ausstattungsstandards

Gebäudefeil (Wägungsanteil)	Standardstufe mit Gewichtung	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Außenwände (Wägungsanteil 23%)	Stufe 2: 1,0	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15%)	Stufe 4: 1,0	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschn. Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster u. Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,0	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollladen (manuell); Haustür mit zeitgem. Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Gebäudefeil (Wägungsanteil)	Standardstufe mit Gewichtung	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,0	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,0	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftsenschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradeläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Stufe 3: 1,0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 1,0	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 1,0	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Stufe 2: 1,0	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Insgesamt 100 %	Standardstufe 2	29,00%
davon:	Standardstufe 3	56,00%
	Standardstufe 4	15,00%

b) Bewertung der Normalherstellungskosten

Als Standardgebäude wird der Gebäudetyp „Typ 2.13 freistehende Reihenhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach“ bewertet.

Berücksichtigung von Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktoren nach ImmoWertV 2021 sind nicht zu berücksichtigen.

Gewichtung des NHK 2010-Wertes nach Standardstufe:

Standardstufe	korrigierter NHK 2010- Grundwert [€/m ² BGF]	relativer Gebäudefeil [%]	relativer NHK 2010 - Anteil [€/m ² BGF]
2	695,00	29,00/100	201,55
3	800,00	56,00/100	448,00
4	965,00	15,00/100	144,75
Summe		100/100	794,30

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 rd.

= 794,00 €/m² BGF

Der Herstellungswert je Raumeinheit beträgt zum Basisjahr 2010 rd. 794,00 €/m² Bruttogrundfläche. Der Index auf November 2022 beträgt 171,80%. Der Herstellungswert je Raumeinheit wird auf **1.365,00 €/m²** Bruttogrundfläche bewertet. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten des Sachverständigen.

c) Ermittlung der Raum- oder Flächeneinheit

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche BGF. Diese wird nachstehend ermittelt:

Stockwerk	Breite	Länge	BGF
Untergeschoss	5,41 m	x	10,49 m = 56,75 m ²
Erdgeschoss	5,41 m	x	10,49 m = 56,75 m ²
Obergeschoss	5,41 m	x	10,49 m = 56,75 m ²
Brutto-Grundfläche			170,25 m²

d) Bewertung von besonderen Bauteilen

Bauteile, die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu erfassen. Der Windfang am Hauseingang ist in der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt und wird mit einem pauschalen Wertansatz von 2.000,00 € berücksichtigt. Weitere Feststellungen wurden am Bewertungsobjekt nicht getroffen.

e) Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden pauschal in Prozent des Herstellungswertes bewertet und sind mit einem Wert von 17% in den NHK 2010 für Einfamilienhäuser bereits enthalten. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wird eine Anpassung der Baunebenkosten als nicht erforderlich erachtet.

f) Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

Herstellungswert je Raumeinheit		1.365,00 €/m ²
Raumeinheiten	x	170,25 m ²
Herstellungswert	=	232.000,00 €
Besondere Bauteile	+	2.000,00 €
Herstellungswert baulicher u. sonst. Anlagen	=	234.000,00 €

Wertminderung wegen Alters:

Die Wertminderung wegen Alters bemisst sich am Verhältnis von Gesamt- und Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer beziffert den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Das Wohnhaus wurde 1975 errichtet. Seither wurden diverse Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. 1998 wurden die Fenster erneuert, 2019 wurde das Flachdach einschließlich Dämmung saniert. Diese Maßnahmen führen nach sachverständiger Einschätzung neben der laufenden Instandhaltung zu einer Verjüngung des Gebäudes. Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt von den Teilnehmern im gewöhnlichen Grundstücksverkehr mit anderen Objekten aus der Bauzeit Mitte der 80er Jahre verglichen. Sachverständig wird das rechnerische Baujahr mit 1984 bewertet. Hieraus leitet sich zum Bewertungstichtag ein Alter von 39 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren ab. Auf Grundlage eines linearen Modells ergibt sich eine Alterswertminderung von **48,75 %**.

Wert sonstiger Anlagen und Außenanlagen:

Der Zeitwert für die Außenanlage wird, soweit er nicht über den Bodenwert erfasst ist, bewertet mit **2.000,00 €**. Dieser Wertansatz basiert auf Erfahrungswerten des Sachverständigen und ist zeitwertbezogen.

Sachwertfaktor:

Der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren ist wie der Liegenschaftszins des Ertragswertverfahrens (die sog. Marktanpassungsfaktoren) in § 21 ImmoWertV genannt:

„Liegenschaftzinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“

In der Praxis zeigt sich nämlich regelmäßig, dass der aus den Herstellungskosten errechnete Sachwert nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern vielmehr, dass Sachwert und Verkehrswert zueinander in bestimmter Relation stehen. Diese Relation wird durch den Sachwertfaktor ausglichen. Sachwertfaktoren werden durch die Auswertung abgeschlossener Kaufverträge ermittelt und bilden somit das Marktgeschehen ab.

Für Neu-Ulm werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Für die Bemessung des Sachwertfaktors greife ich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Ulm, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022, zurück. Für „nicht freistehende Einfamilienhäuser zeigt sich bei einem vorläufigen Sachwert von rund 180.000,00 € ein Wert von rund 1,90 bis 2,85 bei einem Mittelwert von etwa 2,40. Grundlage hierfür sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2021.

Tendenziell fallen Sachwertfaktoren in Neu-Ulm niedriger aus wie in Ulm. Ferner sind nach meinen Beobachtungen die Sachwertfaktoren aufgrund der aktuellen Marktlage rückläufig. Hinzu kommt, dass die Optik des Gebäudes keine besondere Attraktivität ausstrahlt.

Sachverständig und aufgrund umfangreicher eigener Erfahrungswerte orientiert sich der Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht Ulm am unteren Ende der Skala. Sachverständig wird der Sachwertfaktor für das Bewertungsgrundstück mit **1,90** begutachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die in der Zustandsbeschreibung aufgeführten Schäden und Mängel sind durch die Alterswertminderung überwiegend angemessen berücksichtigt. Zu einem geringen Teil gehen sie jedoch darüber hinaus, z.B. was den Zustand der elektrischen Anlage betrifft. Hierfür ist ein Wertabschlag zu berücksichtigen.

Ergänzend zum Objektzustand wird dieser Wertabschlag mit **5.000,00 €** taxiert. Hierbei handelt es sich nicht um die Kosten, die zur Beseitigung aller Schäden und Mängel erforderlich wären, sondern um einen Wertabschlag in Vergleich zu einem schaden- und mangelfreien Objekt, soweit diese nicht altersgerecht sind.

Weiteres Zubehör und Inventar ist, soweit wertrelevant, nicht vorhanden.

Berechnung des Sachwertes:

	Reihenhaus
Herstellungswert der baulichen Anlagen	234.000,00 €
- Alterswertminderung	-48,75%
= Sachwert der baulichen Anlagen	120.000,00 €
+ Bodenwert	60.000,00 €
+ Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	2.000,00 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	182.000,00 €
x Sachwertfaktor	1,90
= Auf die Wertverhältnisse am Grundstücks- markt angepasster Sachwert	346.000,00 €
+/- Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
 = Sachwert (gerundet)	340.000,00 €

6.2.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren stellt sich nach ImmoWertV (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14.07.2021) im Schema wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
 - = Reinertrag
 - Bodenwertverzinsung
 - = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
 - x Barwertfaktor
 - = Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
 - + Bodenwert
 - = Vorläufiger Ertragswert
 - +/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
 - = Ertragswert

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Bodenwertverzinsung errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und dem Bodenwert, der Barwertfaktor errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Eingangsgrößen für das Ertragswertverfahren sind demnach:

- Rohertrag
Bewirtschaftungskosten
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
Liegenschaftszinssatz
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.

Rohertrag:

Grundlage für die Bewertung des Rohertrages ist die Wohnfläche, die den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und stichprobenhaft überprüft wurde. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine angemessene Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

Zimmer	Wohnfläche
Erdgeschoss	
Windfang	1,38 m ²
Essdiele	11,00 m ²
Küche	6,38 m ²
WC	1,78 m ²
Flur	2,32 m ²
Wohnen	24,18 m ²
Terrasse zu 1/4	3,00 m ²
Obergeschoss	
Eltern	17,08 m ²
Flur	3,53 m ²
Bad	4,26 m ²
Kind 1	9,85 m ²
Kind 2	9,62 m ²
Wohnfläche	94,38 m²

Zur Bewertung der marktüblich erzielbaren Miete für die Wohnung wird auf den Mietspiegel 2021 der Städte Ulm und Neu-Ulm, gültig für zwei Jahre ab 12.11.2021, zurückgegriffen. Dieser liefert folgende Werte.

Aus Tabelle 1 des Mietspiegels ergibt sich folgende Basismiete:

Baujahr	Wohnfläche	Durchschnittliche Nettomiete
1973 - 1983	von 91 m ² bis 105 m ²	8,23 €/m ²

Aus Tabelle 2 des Mietspiegels ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

Zu-/Abschlagsmerkmale	Zu-/Abschlag in %
Fensteraustausch (alle Fenster, für nach dem 1.1.1995 durchgeführte Maßnahmen für Whg. bis Baujahr 1994)	+3,00%

Drei oder weniger Wohnungen vom Hauseingang erreichbar	+3,00%
Handtuchheizkörper in einem Badezimmer vorhanden	+2,00%
Nächste ÖPNV-Haltestelle fußläufig mehr als 300m entfernt	-3,00%
Nächste Sekundarschule fußläufig weit. als 1.000 m entfernt	-3,00%
Zu-/Abschlagsmerkmale gesamt	+2,00%

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,40 €/m².

Der Mietspiegel wurde zum 12.11.2021 veröffentlicht; seither befinden sich die Mietpreise im Steigen. Zur Berücksichtigung der Mietpreisseiterungen seit der Veröffentlichung des Mietspiegels bis zum Wertermittlungsstichtag begutachte ich eine Indexierung von **10,00%**.

Sachverständig wird die Miete für das Reihenhaus mit **9,24 €/m²** bewertet.

Ermittlung des Rohertrages:

	Ansatz	Mtl.	Jährliche
		Kaltmiete	Kaltmiete
Reihenhaus	94,38 m ² x 9,24 €/m ²	870,00 €	10.440,00 €
Summe		870,00 €	10.440,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§32 Abs. 1 ImmoWertV).

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Ver-

waltungsarbeit (§32 Abs. 2 ImmoWertV). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV.

	Verwaltungskosten p.a.
Reihenhaus	344,00 €
	344,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. (§32 Abs. 3 ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten und in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV.

	Instandhaltungskosten p.a.
Reihenhaus	14,00 €/m ² Wohnfläche
	1.310,00 €

Mitausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. (§32 Abs. 4 ImmoWertV). Das Mitausfallwagnis wird in Abhängigkeit vom Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt bewertet:

	Ansatz in % d. Rohertrages	Mitausfallwagnis p.a.
Reihenhaus	2,00%	210,00 €

Betriebskosten (§32 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV). Sie sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Bei der Vermietung von Wohnraum erfolgt in der Praxis keine volle Umlegung auf den Mieter. Der Ansatz basiert auf Erfahrungswerten.

	Betriebskosten p.a.
Reihenhaus	200,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	Reihenhaus
Verwaltungskosten	344,00 €
Instandhaltungskosten	1.310,00 €
Mietausfallwagnis	210,00 €
Betriebskosten	200,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	2.064,00 €
Bewirtschaftungskosten in Prozent des Jahresrohertrages	19,77%

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rund **20,00%** des Rohertrages im Bereich üblicher Erfahrungswerte für Reihenhäuser in zentrumsnahen Lagen.

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§4 Abs. 3 ImmoWertV).

Hinsichtlich der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen im Sachwertverfahren verwiesen. Für das Ertragswertverfahren wird eine Restnutzungsdauer von **41 Jahren** zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegt. Dies ist in Hinblick auf den Zustand und die Ausführung des Bauwerks angemessen.

Liegenschaftszinssatz:

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Ulm veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2022 folgende Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen:

Nutzungsart	Vertragsjahr	Spanne	Mittel
Ein- und Zweifamilienhäuser	2020 + 2021	-0,1 bis 2,1%	1,0%

Der Liegenschaftszinssatz ist risikoadjustiert zu bewerten, da sich die Risikoerwartungen der Marktteilnehmer im Liegenschaftszinssatz wider-spiegeln.

Die genannten Werte beziehen sich sowohl auf freistehende Häuser als auch auf angebaute Häuser (Reihenend- und Reihenmittelhäuser). Bei Reihenhäuser ist eine Tendenz zu niedrigeren Liegenschaftszinssätzen zu beobachten, zudem nimmt nach den Auswertungen des Gut-achterausschusses und meinen Erfahrungswerten der Liegenschafts-zinssatz mit geringerer Restnutzungsdauer ab.

In den letzten Jahren haben sich zunehmend niedrige positive als auch negative Liegenschaftszinssätze am Grundstücksmarkt heraus-gebildet. Diese sind ein Hinweis darauf, dass speziell bei älteren Häu-sern nicht mehr nur das derzeitige Mietpotential, sondern das Potential nach Renovierung, Um- und Anbau, relevant ist, aber auch, dass eine starke Nachfragesituation vorherrscht. In vorliegendem Fall ist die Lage gut und die Nachfrage wegen des geringen Preises hoch. Sachver-ständig und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte wird der Liegen-schaftszinssatz mit **0,75%** begutachtet.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Hierzu wird auf die Ausführungen im Sachwertverfahren verwiesen.

Berechnung des Ertragswerts:

	Reihenhaus
Rohertrag	10.440,00 €
- Bewirtschaftungskosten	2.064,00 €
= Reinertrag	8.376,00 €
- Bodenwertverzinsung (60.000,00 € / 0,75%)	450,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	7.926,00 €
× Barwertfaktor (0,75% / 41 Jahre)	35,1831
= Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	279.000,00 €
+ Bodenwert	60.000,00 €
= Vorläufiger Ertragswert	339.000,00 €
+/- Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
= Ertragswert (gerundet)	335.000,00 €

6.3 Bewertung TG-Stellplatz

Das Teileigentum an Stellplätzen wird in der Regel nach Stückpreisen gehandelt, so dass ein mittelbarer Vergleich (in Abhängigkeit von der Anzahl) möglich ist. Daher kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Ermittlung der Vergleichspreise

Für Neu-Ulm werden keine Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze ermittelt bzw. veröffentlicht. Für die Bewertung greife ich auf die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Ulm, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022, zurück.

Für die Stadtteile/Stadtviertel Wiblingen, Böfingen, Donaustetten, Eggingen, Eisingen, Ermingen, Gögglingen, Grimmelfingen, Harthausen, Jungingen, Lehr, Mähringen und Unterweiler werden Vergleichspreise für TG-Stellplätze mit durchschnittlich 15.000,00 € im Wiederverkauf, bei einer Spanne von 9.000,00 € bis 20.000,00 €, ausgewiesen. Es liegen acht Verkaufsfälle vor.

Die Preise für einen Stellplatz werden unter anderem dadurch bestimmt, wie eingeschränkt die Parkplatzsituation an dem jeweiligen Standort ist. Parkplatzmöglichkeiten um das Bewertungsobjekt sind vorhanden, jedoch mit der zunehmenden Anzahl an Fahrzeugen pro Haushaltseinheit begrenzt. Angaben zum Alter, Zustand und Größe der Vergleichspreise liegen nicht vor. Erfahrungsgemäß fallen Einzelverkäufe tendenziell höher aus als Preise für Tiefgaragenstellplätze, die in Verbindung mit einer Wohnung in einer größeren Wohnanlage verkauft werden. In vorliegendem Fall ist die Nachfragesituation in der Umgebung nicht zusätzlich durch Betriebe oder öffentliche Einrichtungen angespannt. Sachverständig wird der Vergleichspreis für den Tiefgaragenstellplatz mit **15.000,00 €** im Bereich des Mittelwertes bewertet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hierzu wurden am Bewertungsobjekt keine Feststellungen getroffen.

Ermittlung des Vergleichswerts

Vergleichswert Tiefgaragen-Stellplatz	15.000,00 €
---------------------------------------	--------------------

7 Bemessung des Verkehrswerts

7.1 Definition

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung des Reihenhauses in 89231 Neu-Ulm, Paul-Lincke-Straße 12 wurden das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Beide Verfahren gelangen zu nahezu gleichen Ergebnissen. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt orientiere ich mich für die Bemessung des Verkehrswerts überwiegend am Sachwert.

Zur Bewertung des Tiefgaragen-Stellplatz in 89231 Neu-Ulm, Johannes-Strauß-Straße 32 wurde das Vergleichswertverfahren angewendet. Dem Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Das Ergebnis des Verfahrens ist insofern marktkonform und bedarf grundsätzlich keiner weiteren Anpassung. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich am Vergleichswert.

7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte wird zum Wertermittlungs-
stichtag **10.01.2023**, wie folgt ermittelt:

89231 Neu-Ulm, Paul-Lincke-Straße 12

Flurstück 1458/9

Reihenhaus

Verkehrswert (gerundet)

340.000,00 €

89231 Neu-Ulm, Johann-Strauß-Straße 32

2/72 Anteil an 54/1000 Miteigentumsanteil am Flurstück 1458

Tiefgaragen-Stellplatz Nr.

Verkehrswert (gerundet)

15.000,00 €

8 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der vereinbarungsgemäß im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere Zwecke als im Vertrag bzw. Gutachten angegeben, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigungen und Verwendungen durch Dritte sind nicht zulässig. Schlüsse von Dritten können nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

(Ebenso gilt, auch wenn obiger Absatz nicht in Kraft tritt, da nur bei Individualvereinbarungen wirksam:) Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit wird der Höhe nach auf die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung des Sachverständigen beschränkt. Die Haftung für grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz, ebenso für Verletzungen an Leben, Körper und Gesundheit bleibt hiervon unberührt.

Die Verjährungsfrist für Fälle grober und leichter Fahrlässigkeit wird auf 1 Jahr ab Kenntnis des Schadens und auf 10 Jahre ab Abnahme des Gutachtens beschränkt. § 202 Abs. 1 BGB bleibt hiervon unberührt.

Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit besonders bzgl. Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage dieses Gutachtens. Eine Auskunft beim Katasteramt wurde nicht eingeholt.

Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wert beeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung auch nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß gültiger Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts anderes angegeben ist, wird bei dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wert mindernden Einflüsse vorhanden sind.

Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnte nicht die Funktion der Installationen, der Abwasserleitungen, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffe getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung der brandschutztechnischen Bestimmungen und bezüglich evtl. vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage gemacht werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Aufgestellt:

Ulm-Söflingen, den 15. Mai 2023

Der Sachverständige



Sachverständiger Werner Penschke

89077 Ulm-Söflingen, Klosterhof 48, Tel. 0731/6031-6470 Fax. -6472, info@svpenschke.de, www.svpenschke.de

Dipl.Betriebswirt (FH) Werner Penschke, von der IHK Ulm öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung

89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom 10.01.2023

Ansicht



Ansicht



Zugang zum Haus



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Ansicht



Ansicht



Ansicht



Sachverständiger Werner Penschke

89077 Ulm-Söflingen, Klosterhof 48, Tel. 0731/6031-6470 Fax. -6472, info@svpenschke.de, www.svpenschke.de

89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Ansicht



Ansicht



Ansicht



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Untergeschoss

Flur /
Treppenhaus



Zustand Elektrik



Keller 1



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom 10.01.2023

Untergeschoss

Boiler



Detail
Installation



Detail
Installation



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Untergeschoss

Keller 2



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Erdgeschoss

Windfang



Essdiele



Flur /
Treppenhaus



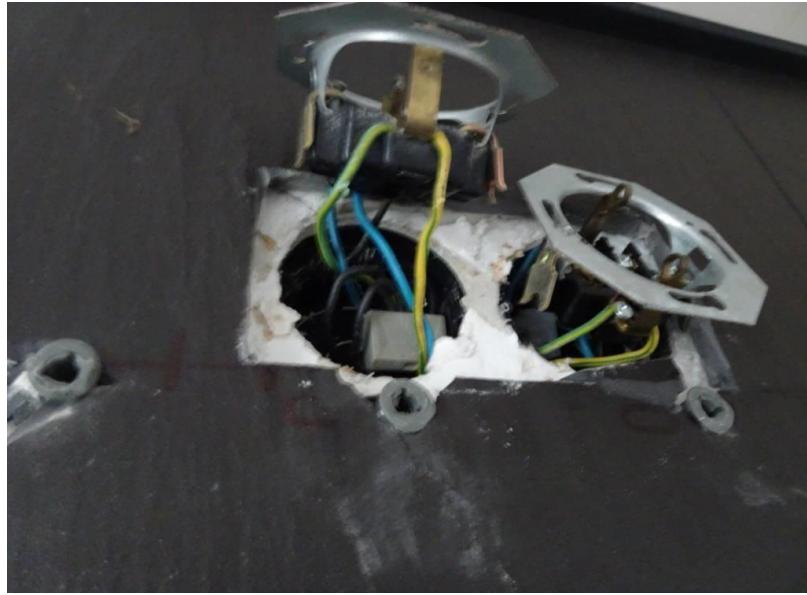
89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Erdgeschoss

Küche



Zustand Elektrik



WC



Sachverständiger Werner Penschke

89077 Ulm-Söflingen, Klosterhof 48, Tel. 0731/6031-6470 Fax. -6472, info@svpenschke.de, www.svpenschke.de

Dipl.Betriebswirt (FH) Werner Penschke, von der IHK Ulm öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung

89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom 10.01.2023

Erdgeschoss

Wohnzimmer



Terrasse / Garten



Sichtschutz /
Putzschäden



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Dachgeschoss

Flur /
Treppenhaus



Oberlicht



Schlafzimmer



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Dachgeschoss

Schimmeleck



Bad



Kinderzimmer 1



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Paul-Lincke-Straße 12, Aufnahmen vom
10.01.2023

Dachgeschoss

Kinderzimmer 2



Zustand Elektrik



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Johannes-Strauß-Straße 32, Aufnahmen vom
10.01.2023

Tiefgarage

Ansicht



Zufahrt



Stellplatz Nr. 17



89231 Neu-Ulm/Offenhausen, Johannes-Strauß-Straße 32, Aufnahmen vom
10.01.2023

Tiefgarage

Stellplatz Nr. 17



Fahrgasse





