

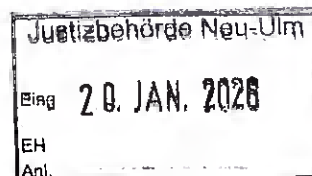
# WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



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

## Verkehrswertgutachten



über den Miteigentumsanteile an dem Grundstück in  
89231 Neu-Ulm,  
Breslauer-Straße 8,  
Flnr. 929/65 Grundstücksgroße 8.787 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 64 Miteigentumsanteil 98,7/10.000

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,  
Gemarkung Neu-Ulm, Blatt 17575



<b>Wertermittlungsstichtag</b>	16.09.2025	
<b>Verkehrswert</b>	<b>Eigentumswohnung Nr. 64</b>	<b>178.000,- €</b>
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Zwangsversteigerungsverfahren 3K 35/25	
<b>Verfasser</b>	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann, Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 20 131 13	
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm	

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten.  
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
meine Unterlagen.

## 1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB (Marktwert) für den im Deckblatt beschriebenen Grundbesitz.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

## 2.0 Bewertungsgrundlagen

überlassen von der Nachlasspflegerin Rechtsanwältin [REDACTED]

Grundbuchblatt 17520 von Neu-Ulm,  
vollständiger Ausdruck vom 21.02.2022

Wirtschaftsplan 2023 der Hausverwaltung

Eigentümerversammlungs-  
protokoll der Versammlung vom 26.07.2023

meine tel. Rücksprache mit der Hausverwaltung

meine Ortsbesichtigung am 16.09.2025

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

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, alllastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Alllasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

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

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

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

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

Meine Einsicht in die Teilungserklärung URNr. M 2008  
vom 17.11.2005 des Notars Dr. Munzig, Neu-Ulm,  
der Grundakten

Bauzeichnungen der o.g. Teilungserklärung aus den Grundakten (s. Anlage)

Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Ulm

- Annahmen
- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
  - Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben
- Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
  - Baugesetzbuch BauGB
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Energieeinsparverordnung (EnEV)
  - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

### 3.0 Grundbuch

#### 3.1.1 Grundbuchstelle Blatt 17520

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Neu-Ulm	17575

#### 3.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flist. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neu-Ulm	929/65	Breslauer Straße 8, Gebäude- und Freifläche	8.787 m <sup>2</sup>

98,7/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 929/65 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 64.

Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K4

#### 3.1.3 Erste Abteilung

Eigentümer

#### 3.1.4 Zweite Abteilung

Lastend an FlNr. 929/65:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Ulm betreffend Verbot der Errichtung und des Betriebes einer Tankstelle, einer Gaststätte sowie von Verkaufsstellen und Läden jeglicher Art und jeglichen Umfangs; gemäß Bewilligung vom 30.11.1972 eingetragen am 16.03.1973 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 18.01.2006.

Servay

Lastend an FlNr. 929/65:  
Grunddienstbarkeit, bestehend in  
a) Rohrleitungs- und Unterhaltungsrecht für Fernwärmeverorgungsanlage;  
b) entschädigungsloser Duldung von Einwirkungen nach § 906 BGB;  
c) Verbot auf Einbau und Betrieb anderer Heizungs- und Warmwasservorbereitungsanlagen  
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Neu-Ulm Blatt 4242 Nr. 328 des Best. Verz. (Flist. 924/16) gemäß Bewilligung vom 04.10.1973 im Gleichrang unter sich eingetragen am 08.07.1974 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 18.01.2006.

Servay

#### 3.1.5 Dritte Abteilung

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

#### 4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Merkmale des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### 4.1 Großraumlage

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

#### 4.2 Ortsbeschreibung

Neu-Ulm ist die Kreisstadt des Landkreises Neu-Ulm mit Landratsamt und sonstigen Verwaltungseinrichtungen.

Neu-Ulm verfügt über alle Geschäfte und Einrichtungen eines Mittelzentrums.

Neu-Ulm stellt mit der unmittelbar angrenzenden Stadt Ulm mit seinen zusammen ca. 190.000 Einwohnern einen bedeutenden Wirtschaftsstandort dar.

In Neu-Ulm sind ca. 62.000 Einwohner wohnhaft.

#### 4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Norden des Stadtteils Ludwigsfeld
Umgebungsbebauung	Geschosswohnungsbau
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück, im Westen und Süden von der Breslauer Straße erschlossen;
Grundstücksfläche	8.787 m <sup>2</sup>
Oberfläche	eben
Bebauung	Hochhaus, bestehend aus 18 Wohngeschossen
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasser- verhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach Art und Maß der umliegenden Bebauung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Gebietscharakter	Wohngebiet
Denkmalschutz	besteht nicht
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, s. Punkt 3.1.4, den Eintragungen ist keine verkehrswertrelevante Bedeutung beizumessen

#### 4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegende Unterlagen bzw. dem Bauniveau entsprechende Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Besichtigt wurde von mir stichprobenhaft der Wohnblock (Hauseingang Nr. 49), in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.

Die anderen Wohnblocks auf dem Grundstück sind gleicher Bauart und wurden von mir lediglich von außen besichtigt.

##### 4.4.1 Baubeschreibung

Baujahr	ca. 1973 (geschätzt)
Gebäudetyp und Nutzung	<p>Wohnanlage, bestehend aus einem voll unterkellerten Hochhaus mit 20 Geschossen sowie Tiefgarage mit 52 Stellplätzen.</p> <p>Im Keller- und Erdgeschoss befinden sich Abstellräume für jede Wohnung sowie gemeinschaftliche Wäsche- und Trocken- u. Fahrradabstellräume. Weiter sind die Technikräume hier untergebracht.</p> <p>Im 1. bis 19. Obergeschoss befinden sich insgesamt 90 Wohnungen</p> <p>Die Art, Konstruktion und die verwendeten Materialien der Baukörper entsprechen der Bauausführung der 70er Jahre.</p>
Bau- und Unterhaltungszustand	<p>Modernisierungen wurden am Gemeinschaftseigentum nicht durchgeführt.</p> <p>Die Sichtbetonbauteile der Nord- und Ostfassade stehen Gutachten zur Sanierung an.</p> <p>2012 wurde die Stahlbetonteile der Westfassade in Stand gesetzt.</p>
Bauweise	
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt;
Kellerumfassung	30 cm Beton
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Decken	Betondecken
Dach	Flachdach
Treppen	vom KG bis DG, Betonmassivtreppe mit Kunststeintritt- und Setzstufenbelag
Aufzug	2 Aufzüge von KG bis 19.OG
Heizung	Fernwärmeheizung
Fassadengestaltung	Wachbetonfertigteilfeassade mit Sichtbetonbalkonen

#### 4.4.2 Beschreibung der Wohnung Nr. 64

Lage 13.Obergeschoss,  
1-seitig von Süden belichtet

Wohnfläche 74,11 m<sup>2</sup>

Es liegen keine vermaßten Pläne vor.  
Die Wohnfläche ist den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung entnommen.  
Die Wohnfläche erscheint auf Grundlage des beiliegenden unvermaßten Grundrissplans M.:1:100 plausibel.  
Abweichungen vom Bestand sind möglich, jedoch nicht derart, dass sie signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert hätten.

Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerabstellraum Nr. 4 im Erdgeschoss zugeordnet.

Zustand Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.  
Bauschäden sind augenscheinlich nicht vorhanden.  
Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt.

#### Beschreibung der Ausstattung der Wohneinheit

Innenwände Mauerwerk, verputzt und tapeziert,  
Bad raumhoch gefliest

Böden PVC-Belag

Fenster Aluminiumfenster aus dem Urbaujahr

Wohnungseingangstüre beschichtetes Türblatt mit Stahlzarge

Innentüren beschichtete Türblätter mit Stahlzargen

Heizung Fertigheizkörper mit Thermostatventil,  
betrieben über Fernwärmeanschluss

Sanitär zentrale Warmwasseraufbereitung über Fernwärme;  
innen liegendes Bad und im Ausstattungsstandard der 70er Jahre  
Waschmaschinenanschluss;

Elektro durchschnittliche baujahrestypische Ausstattung

Balkon Betonkragplatte mit Betonglattstrich;  
Brüstung Sichtbeton  
A den Betonbauteilen besteht Sanierungsbedarf  
(s. Instandsetzungskonzept S. 19 ff.)

#### 4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus der oberirdischen Parkplatzanlage über der Tiefgarage im Norden des Grundstücks und der mit Rasen und dickstämmigen Bäumen sowie Ziergehölzen angelegten Grünfläche im Umgriff des Gebäudes. Der Hauszugang ist mit mit Betonpflastersteinen befestigt.

#### 4.5 Mietverhältnisse

Die Wohnung ist vermietet.

Die Kaltmiete beträgt nach Angabe des Eigentümers ca. 850,- €/mtl.

#### 4.6 Zubehör

Zubehör ist nicht vorhanden

#### 5.0 Hausverwaltung



erteilte keine Auskünfte zu Instandhaltungsrücklagen und Sonderumlagen zum Wertermittlungsstichtag.

## 6.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Bewertungsobjektes ist innerhalb des Stadtgebiets Ulm / Neu-Ulm als durchschnittliche Wohnlage zu werten.

Die Gebäude entspricht Baustandard der 70er Jahre und damit nicht mehr heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden bisher nicht durchgeführt.

Die Wohnanlage wird durch eine Hausverwaltung ordentlich verwaltet.

Die Sanierung der Betonsichtteile der Nord- und Ostfassade steht an, nachdem die Westfassade bereits 2012 saniert worden war.

Eine erste grobe Kostenschätzung auf Grundlage eines Gutachtens (s. Anlage) schätzt die Kosten zur Sanierung der Nord- und Ostseite auf 654.000,- €.

Konkrete Angebote sollen gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung von einem beauftragten Planungsbüro eingeholt werden, lagen aber zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vor.

( Nach Auskunft der Hausverwaltung (Stand IV. Quartal 2024) bestehen Instandhaltungsrücklagen in Höhe von ca. 413.000,- €.

Um die Sanierung der Fassade finanzieren zu können und noch ausreichend Instandhaltungsrücklagen zu haben, wird die Hausverwaltung bei der nächsten Eigentümerversammlung vorschlagen eine Sonderumlage für die Sanierung der Nord- und Ostfassade in Höhe von 300.000,- € zu beschließen (Stand IV. Quartal 2024).

Zur Wohnung Nr. 64:

Mit rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist die Raumaufteilung der 3-Zimmer-Wohnung für einen 2-3 Personenhaushalt geeignet. Die Balkone in Richtung Süden erhöhen den Wohnwert der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

## 7.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

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

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

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks. Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

## 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

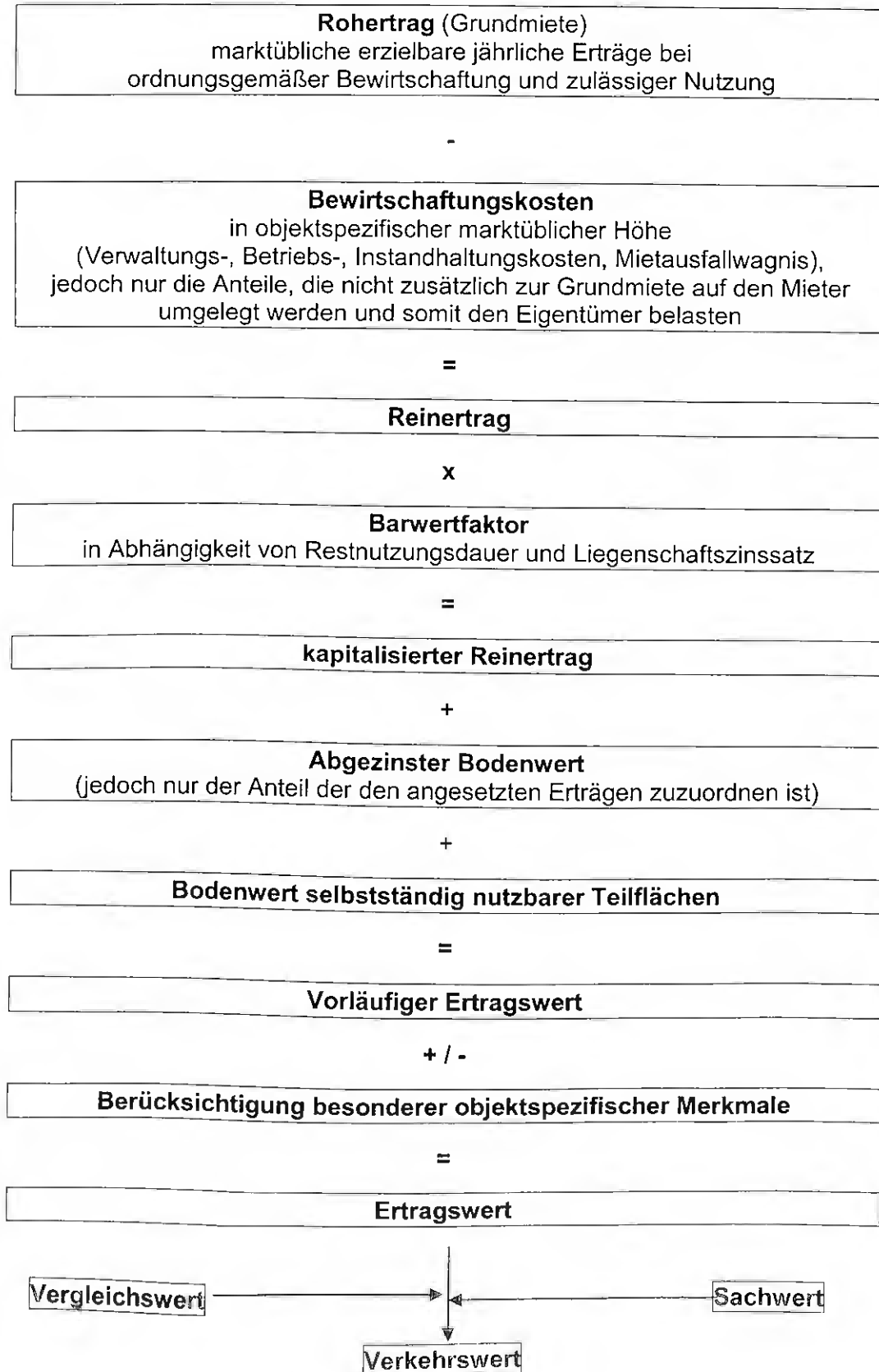
Das Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Eigentumswohnungen werden häufig zur Fremdvermietung erworben. Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten stützen sich deshalb auf eine rentierliche Vermietbarkeit bzw. auf die ersparte Miete, weshalb sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch nach ihrem Ertrag eingeschätzt werden.

Im vorliegenden Fall wird die Verkehrswertermittlung deshalb im **Ertragswertverfahren** durchgeführt.

## 7.2 Ertragswertermittlung

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



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind:

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

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

### 7.2.1 wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden

Im vorliegenden Fall wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt, die eine fiktive Verjüngung rechtfertigen.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, die der Herleitung der herangezogenen Liegenschaftszinssätze zu Grunde liegt, wird die Restnutzungsdauer für die Wohnung wie folgt ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
fiktives Alter zum Wertermittlungsstichtag	2025 - 1973 =	52 Jahre
<b>Restnutzungsdauer</b>		<b>28 Jahre</b>

### 7.2.2 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten. Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

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

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Neu-Ulm ist zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 370,- €/m<sup>2</sup> einschl. Erschließungskosten festgestellt worden.

Unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Eigenschaften, wie Lage, Größe, Zuschnitt und Topografie sowie Bebauungsdichte, wird von mir der Bodenrichtwert für angemessen erachtet.

Der Bodenwert errechnet sich damit:

Bodenwert Flnr. 929/65:  $8.787 \text{ m}^2 \times 370,- \text{ €/m}^2 = 3.251.190,- \text{ €}$

**Bodenwertanteil  
der Wohneinheit Nr. 64:  $3.251.190,- \text{ €} \times 98,7/10.000 = 32.089,- \text{ €}$**

### 7.2.3 Liegenschaftszinssatz

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

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze.

Hilfweise greife ich zurück auf Liegenschaftszinssätze, die vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm ermittelt wurden. Dies ist gerechtfertigt, da die Immobilienmärkte der beiden aneinandergrenzenden Städte, die einen gemeinsamen Wirtschaftsraum bilden, vergleichbar sind.

Für Eigentumswohnungen sind im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 nach Kaufpreisauswertungen aus Verkäufen in 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zwischen 0,8% und 2,8%, durchschnittlich 1,8% die Regel.

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes muss unter Beachtung der Restnutzungsdauer, der Lage-, Objekt- und Nachfragekriterien, als auch unter Berücksichtigung der Zweitverwendungsfähigkeit des zu bewertenden Objekts getroffen werden.

Die Restnutzungsdauer ist als vergleichsweise kurz zu werten.

Unter Berücksichtigung der Makrolage (Stadtteil Ludwigsfeld) sowie der Mikrolage mit Südausrichtung, ist die Lage insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Objekteigenschaften sind unter Berücksichtigung der Zahl der Einheiten und des Zustands des Gemeinschaftseigentums als unterdurchschnittlich einzustufen.

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

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		1,80 %
Restnutzungsdauer kurz	./.	1,00 %
Lagekriterien	+/-	0,00 %
Objekteigenschaften unterdurchschnittlich	+	0,10 %
<u>Preisentwicklung zum Wertermittlungstichtag</u>	<u>+/-</u>	<u>0,00 %</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		0,90 %

Zur marktgerechten Berechnung wird von mir ein Liegenschaftszinssatz von 0,90 % gewählt.

## 7.2.4 Mietansatz

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

Die marktüblich erzielbare Miete wird von mir für die zu bewertende Wohneinheit auf Grundlage des Mietspiegels der Städte Ulm/Neu-Ulm sowie marktüblicher Mieten in Neu-Ulm unter Berücksichtigung des Baujahres, der Lage, Wohnungsgröße und ihrer nicht modernisierten Ausstattung, wie folgt veranschlagt:

<b>Wohnung Nr. 9</b>	<b>8,80 €/m<sup>2</sup> x 74 m<sup>2</sup> =</b>	<b>650,- € / mtl. (gerundet)</b>
<b>Mietrohertrag jährlich</b>	<b>650,- € / mtl. x 12 =</b>	<b>7.800,- €</b>

## 7.2.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungs- und nicht auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, sowie Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Sie werden nachfolgend in Prozent des Mietrohertrags nach Erfahrungssätzen und der vorliegenden Hausgeldabrechnung von mir veranschlagt:

für die Wohnung	Verwaltungs- u. Betriebskosten	4%
	Instandhaltung:	13%
	<u>Mietausfallwagnis:</u>	<u>2%</u>
	<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>	<b>19%</b>

## 7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen, bestehen bei

- anstehende Sanierung der Nord- und Ostfassade, für die voraussichtlich eine Sonderumlage von 300.000,- € beschlossen wird.

Auf die zu bewertende Wohnung entfällt damit voraussichtlich eine Sonderumlage, die von Grundstücksmarktteilnehmern wertmindernd bei ihren Kaufpreisüberlegungen einfließen wird:

$$300.000,- \text{ €} \times 98,7/10.000 = 2.961,- \text{ €}$$

<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gerundet</b>	<b>3.000,- €</b>
---	------------------

### 7.2.7 Ertragswertermittlung für die Wohnung Nr.64

Grundstücksrohertrag im Jahr: 630,- €/mtl. x 12 =		7.800,- €
abzgl. Bewirtschaftungskosten 19 % aus 7.800,- €	/.	1.482,- €
Grundstücksreinertrag		6.318,- €
gewählter Liegenschaftszins	0,9%	
veranschlagte Restnutzungsdauer	28 Jahre	
=>		
Barwertfaktor (0,9% / 28 Jahre)	25,790	
<b>Kapitalisierter Reinertrag</b>	<b>6.318,- € x 24,653 =</b>	<b>155.758,- €</b>
zzgl. abgezinster Bodenwert aus Bodenwertanteil der Einheit Nr.64	32.089,- €	
gewählter Liegenschaftszins	0,9 %	
Restnutzungsdauer	28 Jahre	
=>		
Abzinsungsfaktor	0,778	
<b>abgezinster Bodenwert</b>	<b>32.089,- € x 0,778 =</b>	<b>24.965,- €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>		<b>180.723,- €</b>
<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (zu erwartende Sonderumlage)</b>	<b>/.</b>	<b>3.000,- €</b>
<b>Ertragswert der Wohnung Nr. 64</b>		<b>177.700,- € (gerundet)</b>

## 8.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrem Ertragswert eingeschätzt werden.

Die zur Ableitung des Ertragswerts notwendigen Daten standen in ausreichendem Maße zur Verfügung

Da beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. die Vermarktungsfähigkeit und auch sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt wurden, sind keine weiteren Anpassungen notwendig.

Der Verkehrswert kann direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird von mir bei marktgerechter Rundung des unter Punkt 7.2.7 ermittelten Ertragswerts

**der Verkehrswert zum 16.09.2025**

**für die Eigentumswohnung Nr. 64**

**mit 178.000,- € festgestellt**

## 9.0 Plausibilisierung

Als unterstützender Vergleich und zur Plausibilisierung der Ertragswertergebnisse wird nachfolgend ein Vergleich mit Hilfe von durchschnittlichen Kaufpreisen durchgeführt.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm werden im Grundstücksmarktbericht 2024 durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Diese werden nach Lage und Baujahresklasse geordnet.

Für Eigentumswohnungen weist der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Kaufwerte aus Verkäufen aus dem Jahre 2024 für einen vergleichbaren Stadtteil (Wiblingen) aus:

Baujahresklasse 1970 bis 1979: Ø 2.840,- €/m<sup>2</sup>, Spanne von 2.500,- €/m<sup>2</sup> bis 3.180 €/m<sup>2</sup>

Für die zu bewertende Wohnung wird von mir unter Berücksichtigung ihres nicht modernisierten Zustands und der Art der Wohnanlage der durchschnittliche Vergleichswert im Wege der freien Schätzung wie folgt angepasst:

Ermittlung objektspezifischer Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert		2.680,- €/m <sup>2</sup>
Abschlag wegen Art und Lage, 10%	+	./.. 268,- €/m <sup>2</sup>
Preisentwicklung gegenüber 2024		+/- 000,- €/m <sup>2</sup>
objektspezifischer, marktangepasster Vergleichswert		2.412,- €/m <sup>2</sup>

**objektangepasster Vergleichswert für die Wohnung Nr. 64 damit:**

$$2.412,- \text{ €/m}^2 \times 74 \text{ m}^2 = 178.488,- \text{ €}$$

abzgl.		./.. 3.000,- €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		175.500,- €
<b>objektangepasster Vergleichswert, gerundet</b>		

Der Vergleichswert weicht nur wenig vom festgestellten Verkehrswert ab.  
Der Vergleichswert stützt damit den unter Punkt 8.0 festgestellten Verkehrswert.

Günzburg, den 17.12.2025

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



Anlagen : Instandsetzungskonzept  
Ortsplan  
Lageplan  
Grundrisse, Schnitt aus der Teilungserklärung  
Fotos

## Instandsetzungskonzept (Kurzfassung)

IKK-23083

**Objekt:** Fassade und Balkone, Nord-Ostseite  
der Wohnanlage  
Breslauer Straße 8  
D - 89231 Neu-Ulm

**Auftraggeber:** WEG Breslauer Straße 8  
D - 89231 Neu-Ulm  
c/o Immobilien-Service Anzinger  
Verwaltungsgesellschaft mbh  
Germanenstr.7  
D - 89250 Senden

**Auftragnehmer:** Instandsetzungsplanung Hasse GmbH  
Weißkopfstraße 18  
D - 86343 Königsbrunn

Königsbrunn den 14.12.2023

Dieses Instandsetzungskonzept (Kurzfassung) umfasst 14 Seiten und 1 Anlage

**INHALTSVERZEICHNIS:**

1	AUFTRAG UND ZIELSETZUNG .....	3
2	UNTERLAGEN .....	4
3	ORTSTERMINE .....	4
4	BAUWERKSMFORMATIONEN .....	5
5	IST-ZUSTAND .....	6
6	INSTANDSETZUNGS-EMPFEHLUNGEN .....	8
6.1	Instandsetzungsprinzipien .....	8
6.2	Balkonplatte Oberseitig .....	9
6.3	Balkonplatte Unterseitig .....	9
6.4	Balkon-Entwässerung .....	9
6.5	Waschbeton-Fassadenplatten .....	10
6.6	Stahlbetonbrüstungen und Handlauf .....	11
6.8	Fugen .....	11
7	STANDSICHERHEIT .....	11
8	WARTUNG UND INSPEKTION .....	11
9	GROBKOSTENSCHÄTZUNG .....	13
10	ANLAGEN .....	14

### 1 AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

Die WEG Breslauer Str. 8, Neu-Ulm vertreten durch Immobilien-Service Anzinger Verwaltungsgesellschaft mbh, beauftragte am 18.10.2023 die Instandsetzungsgesellschaft Hasse GmbH mit der Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes (Kurzfassung) für die Stahlbetonbauteile der Fassade und deren-Balkone an der Nord-u. Ostseite in der Wohnanlage Breslauer Str. 8, Neu-Ulm.



Ziel des Auftrages ist den aktuellen Ist-Zustand der statisch relevanten Stahlbetonbauteile im Bereich der Balkone augenscheinlich zu erfassen und zu beurteilen, um den Instandsetzungsbedarf zur Sicherung der Gebrauchstauglichkeit der Stahlbetonkonstruktion in großen Zügen darzustellen.

[3] Instandsetzungskonzept (Kurzfassung) IKK-23083, Nord u Ostfassade Breslauer Str. 8, Neu-Ulm

## 2 UNTERLAGEN

### Bauwerksspezifische Unterlagen:

[B1] liegen dem IB Hasse nicht vor

### Allgemeine Unterlagen:

- [A1] Aktuelle Normen und Regelwerke
- [A2] Richtlinie „Schutz und Instandsetzung von Betonbauteilen“ vom DAfStb, Deutscher Ausschuss für Stahlbeton, Berlin, Oktober 2001 (incl. Berichtigungen 1,2 und 3)
- [A3] DIN EN 12811-1 Standgerüst, längenorientiert als Arbeitsgerüst
- [A4] DIN 18349 Betonerhaltungsarbeiten
- [A5] ATV DIN 18363 Maler- und Lackierarbeiten
- [A6] DIN 55945 Beschichtungen
- [A7] DIN 18531 Abdichten von Dächern, Balkone, Loggien und Laubengängen
- [A8] DIN 18540 Abdichten von Außenfugen im Hochbau mit Fugendichtungsmassen
- [A9] IVD-Merkblatt 4-Abdichten von Fugen im Hochbau mit Elastomer-Fugenbändern
- [A10] Die Technischen Regeln für Gefahrstoffe nach TRGS 519

## 3 ORTSTERMINE

Folgende Ortstermine wurden durchgeführt:

Datum: 23.11.2023

Teilnehmer: Frau Weber (Instandsetzungsplanung Hasse GmbH)  
 Herr [REDACTED] (Instandsetzungsplanung Hasse GmbH)

Anlass: Sichtung der Fassade und Balkone (Nord-u. Ostseite) zur Bestimmung des IST-Zustands

Instandsetzungskonzept (Kurzfassung) IKK 23083, Nord- u. Ostfassade Breslauer Str. 8, Neu-Ulm

[4]

#### 4 BAUWERKSMFORMATIONEN

Bauwerk:	Fassade und Balkone
Baujahr:	um 1973
Geschosse:	18-geschossig
Anzahl Gebäude:	1 Gebäude
Nutzung:	Wohngebäude
Lage:	Anfahrt über die Breslauer Str. sowie über die Danzinger Str. Neu-Ulm Wohnanlage mit Tiefgarage inkl. Zuwegungen und Grünflächen
Bauweise:	Massivbauweise aus Stahlbetonbauteilen Kragarmbalkon- hinausgeführte Stahlbetondecken Aufgesetzter Handlauf als Betonfertigteil Vorgehängte Fassadenverkleidung in Wachbetonoptik
Entwässerung:	Entwässerungen der Balkone erfolgt durch das Bodengefälle zu den Entwässerungspunkten und wird durch Fallleitungen außen geleitet.
Instandsetzungen:	Instandsetzung der Stahlbetonbauteile an der Westfassade Im Jahr 2012



Abb. 1: Google Maps – Ansicht des Wohngebäudes (B1)

## 5 IST-ZUSTAND

Die Fassade der ca. 50 Jahre alten Wohnanlage wurde mittels einer Begehung augenscheinlich geprüft.

Folgende Bauteile, Konstruktionen wurden hier besonders berücksichtigt:

- Stahlbeton- Balkonragplatten
- Bodenbeläge Balkone, eventuelle Abdichtungssysteme an Teilflächen
- Boden-Wandanschlüsse Balkone
- Entwässerung der Balkone
- Vorgehängte Betonplatten in Waschbetonoptik
- Stahlbetonbrüstungen und Handlauf
- Fugen

Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Instandsetzungskonzept (Kurzfassung) IKK-23083, Nord- u. Ostfassade Breslauer Str. 8, Neu-Ulm

[6]

### Stahlbeton- Balkonkragplatte

#### Oberseitiges Bauteil:

Der vorhandene Oberflächenschutz der Balkone besteht aus unterschiedlichen und unbekanntem starren Beschichtungssystemen. Eine fachgerechte, flächige Abdichtung der Kragplatte und der darunterliegenden Stahlbetonkonstruktion ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Auf Grundlage der vorhandenen Abplatzungen und Rissbildungen in der Beschichtung ist kein wirksames Oberflächenschutzsystem vorhanden.

Feuchtigkeit kann in die Stahlbeton eindringen und zu Schäden führen.

Ob die Konstruktion der Balkonfertigteile über eine ausreichende Dichtigkeit und Dauerhaftigkeit aufgrund einer eventuellen WU-Betonbauweise verfügen, konnte zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden und ist bei einer zukünftigen Planung festzustellen.

#### Unterseitiges Bauteil:

Die auskragenden Stahlbetondecken sind augenscheinlich und auf Grund des Baujahres ohne thermische Ausbildung zwischen der Stahlbetondecke und des Mauerwerks ausgebildet. Zusätzlich eingebrachte Punktlager wurden auf die Außenwände aufgelagert und mit Fugen thermisch getrennt.

Durch Material- und Konstruktions bedingte Querschnittsveränderung in Bauteilen entstehen Wärmebrücken. An Gebäuden sind diese z.B. Träger über Fenster, Rollladenkästen, Heizkörpernischen, auskragende Stahlbetonbauteile, Vordächer.

Vereinzelte Ablösungen des unterseitig aufgetragenen Beschichtungssystems sind erkennbar und geringe Abplatzungen in der Stahlbetonkonstruktion sind vorhanden. Betonabplatzungen mit bereits freiliegender Bewehrung durch Korrosion konnten nicht festgestellt werden.

### Entwässerung Balkone

Das Ableiten von Niederschlagwasser erfolgt durch das vorhandene Gefälle zu den Gullys und wird durch innenliegende Fallleitungen von der Betonplatte nach Außen geleitet. Augenscheinlich ist ein Gefälle zu den seitlichen Entwässerungspunkten vorhanden. Für eine Pfützen freie Entwässerung ist ein

Gefälle von  $\geq 2,5\%$  erforderlich. Am Objekt konnte das nicht nachgewiesen werden.

#### Vorgehängte Betonplatten in Waschbetonoptik

Die vorgehängte Fassadenverkleidung besteht aus vorgefertigten Bauelementen in Waschbetonoptik und wurden mit Fassadenplattenanker an die Hauswand befestigt offener nicht aneinanderstoßenden Fugenausbildung.

Die Fugen zwischen den Fassadenplatten sind mit Fugendichtstoffe teilweise mit Fugenbänder ausgebildet.

Über den Fensterelementen sind Rollladenverkleidungen mit Fassadenplatten ausgebildet. Die unbeschichteten Fassadenplatten bestehen augenscheinlich aus festgebundenen Faserzementplatten.

Ob die beschichtete Fassadenverkleidungen aus Asbestzement bestehen, sollte vorab über eine Materialprobe durch ein dafür geeignetes Prüflabor ermittelt werden.

#### Fugenbereiche

Nahezu sämtliche Bauwerksfugen sind bereits versprödet. Feuchtigkeit dringt in die Konstruktion ein und schädigt die Konstruktion bereits nachhaltig. Diese Fugen sind Wartungsfugen und in regelmäßigen Intervallen auf ihre Dichtigkeit und Funktion durch geeignete Fachunternehmen zu prüfen.

## 6 INSTANDSETZUNGS-EMPFEHLUNGEN

### 6.1 Instandsetzungsprinzipien

Um die Dauerhaftigkeit des Gebäudes im Bereich der Stahlbetonkonstruktion zu erhöhen, ist es erforderlich, die vorhandenen Schäden der tragenden Stahlbetonkonstruktion instand zu setzen, die Passivität des Bewehrungsstahls wiederherzustellen und den Stahlbeton vor eindringender Feuchtigkeit zu schützen.

Gemäß aktuell gültiger Instandsetzungsrichtlinie [A2] sind folgende Instandsetzungs-Prinzipien dazu geeignet und werden im Anschluss mit konkreten Instandsetzungs Maßnahmen für die jeweiligen Bauteile erläutert:

⇒ Prinzip W (Begrenzung des Wasserhaushaltes im Beton)

## 6.2 Balkonplatte oberseitig

Im Bereich der Balkonböden werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Entfernen von schadhafte Bodenbeschichtungen
- Lokale Schadstelleninstandsetzung (Betonersatz bei Fehlstellen und Hohllagen, Risse füllen)
- Reprofilierung mit Beton gemäß DIN EN 206-1 in Verbindung mit DIN 1045-2 inkl. Untergrundvorbereitung
- Abdichtung der Boden-u. Wandanschlüsse
- Eventuell Einbau eines Gefällestrichs, erforderlich bei Änderung des Gefälles
- Wasserundurchlässige Bauteile (WU-Beton), die über eine ausreichende Dichtigkeit und Dauerhaftigkeit verfügen, benötigen keine zusätzliche Abdichtung
- Beschichten der Balkonböden im rissüberbrückenden Dickschichtsystem

## 6.3 Balkonplatte unterseitig

Im Bereich der Balkondecken werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Lokale Schadstelleninstandsetzung (Betonersatz bei Fehlstellen und Hohllagen, Risse füllen).
- Reprofilierung mit Beton gemäß DIN EN 206-1 in Verbindung mit DIN 1045-2 incl. Untergrundvorbereitung.
- Oberflächenschutzsystem OS2 aufbringen inkl. Untergrundvorbereitung
- **Achtung:** Die Betondeckungen des Bestands werden nicht flächig überprüft und nicht verändert.
- Intakte Anstriche sind durch geeignete Untergrundvorbereitung für darauffolgender Beschichtungen vorzubereiten.

## 6.4 Balkon-Entwässerung

Für die Entwässerung werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Einbringen neuer Gully Abdeckungen

- Regelmäßige Reinigung und Überprüfung der Gullys auf Funktion

## 6.5 Vorgehängte Betonplatten in Waschbetonoptik

Im Bereich der Fassadenflächen (Betonplatten in Waschbetonoptik) werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Reinigen der Betonplatten mittels HD-Wäsche
- Entfernen von Taubenkot auf allen Fassadenbauteilen mittels dafür geeigneten Reinigungsprodukten durch Fachunternehmen
- Lokale Schadstelleninstandsetzung (Betonersatz bei Fehlstellen und Hohllagen, Risse füllen)
- Aufbringen von Schutzimprägnierungen mittels farbloser Hydrophobierungen für Sichtbetone
- Montage und Einbau von Taubenabwehrsystemen

## 6.6 Stahlbetonbrüstung und Handlauf

Im Bereich der Stahlbetonbrüstungen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Im Bereich der Balkondecken werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Lokale Schadstelleninstandsetzung (Betonersatz bei Fehlstellen und Hohllagen, Risse füllen).
- Entfernen von Verunreinigungen durch Taubenkot mittels dafür geeigneten Reinigungsprodukten durch Fachunternehmen
- Reprofilierung mit Beton gemäß DIN EN 206-1 in Verbindung mit DIN 1045-2 incl. Untergrundvorbereitung.
- Oberflächenschutzsystem OS2 aufbringen inkl. Untergrundvorbereitung
- **Achtung:** Die Betondeckungen des Bestands werden nicht flächig überprüft und nicht verändert.
- Intakte Anstriche sind durch geeignete Untergrundvorbereitung für darauffolgender Beschichtungen vorzubereiten.

## 6.7 Fugen

Im Bereich der Dehnfugen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Ausbau von versprödtem Fugenmaterial
- Untergrundvorbereitung der Fugenflanken
- Erneuerung der Wartungsfugen

## 6.8 Sonstiges

Die bestehenden technischen Gebäudeeinrichtungen (z.B. Elektroinstallationen, Beleuchtung, Markisen etc.) bleiben unverändert.

## 7 STANDSICHERHEIT

Die Beurteilung der Standsicherheit der Stahlbetonbauteile der Balkone sind nicht Gegenstand dieses Konzeptes. Die Standsicherheit für die ursprünglichen Bestands-Querschnitte wird unter Annahme der planmäßigen Nutzlasten vorausgesetzt (keine Erstellung einer Bestandsstatik).

Die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen sind standsicherheitsrelevant. Es besteht aktuell keine akute Gefährdung der Standsicherheit des Bauwerks.

Wir weisen Sie darauf hin, dass eine Verschleppung der Instandsetzungsmaßnahme zu einer Erhöhung des Instandsetzungsvolumens führt.

## 8 WARTUNG UND INSPEKTION

Wir empfehlen zukünftig folgende Inspektions- und Wartungsarbeiten durchzuführen:

Regelmäßige Inspektion und Wartung aller Bauteilfugen durch ein geeignetes Fachunternehmen zur Wiederherstellung des Soll-Zustandes

## 9 ZUSAMMENFASSUNG

Allgemein sind die Fassadenflächen und Stahlbetonkonstruktion der Balkone in einem bereits fortgeschrittenen Schädigungsstatus. Viele Bauteile weisen optische Schäden auf. Die Mehrzahl der Beläge auf den Balkonen sind in einem erhaltungswürdigen Zustand. Diese Bauteile müssen überarbeitet werden.

Jedoch sollte man im Zuge einer anstehenden Instandsetzung auch die Dauerhaftigkeit der Maßnahme einkalkulieren, so dass eine spätere und somit teurere Sanierung vermieden werden kann.

Wichtig ist, dass die Eigentümer über den IST-Zustand informiert sind und somit eine fundierte Entscheidung bezüglich des gewünschten Soll-Zustandes getroffen werden kann. Hier gibt es meistens viele Möglichkeiten und Alternativen, welche sich in den unterschiedlichen Kosten und der unterschiedlichen Dauerhaftigkeit einer Maßnahme unterscheiden.

Erst nach gemeinsamer Festlegung des Soll-Zustandes kann die Planung der Maßnahme erfolgen, in welcher der genaue Instandsetzungsumfang definiert wird. Eine genaue Zuordnung dieser Instandsetzungsmaßnahme erfolgt erst im Zuge der Maßnahme selbst.

## 10 GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Die nachfolgende Grobkostenschätzung stellt keine Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung nach DIN 276 dar. Es ist daher möglich, dass die angegebenen Kosten im Rahmen der Bauausführung sowohl über- als auch unterschritten werden können. Die genauen Kosten ergeben sich nach der Auswertung der eingegangenen Angebote und nach Abrechnung der ausgeführten Leistungen.

<b>Grobkostenschätzung</b>	
<b>Instandsetzung Balkone / Fassade Nord-Ostseite, Breslauer Str.8, Neu-Ulm</b>	
<u>Gerüst-u. Baukosten:</u>	
Instandsetzungskosten Balkone, Nordfassade durch Fachfirma	440.000 €
Puffer für Instandsetzungsarbeiten 10 %	44.000 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>484.000 €</b>
<u>Ingenieurdienstleistungen:</u>	
SiGeKo, Tragwerksplaner	8.000 €
Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung (HOAI 2021)	58.000 €
<b>Instandsetzungskosten gesamt, netto</b>	<b>550.000 €</b>
Mehrwertsteuer 19,0 %	104.500 €
<b>Instandsetzungskosten gesamt, brutto</b>	<b>654.500 €</b>

## 11 ANLAGEN

Anlage 1: Fotodokumentation (Kurzfassung)



i.A. Stefan Barth  
 Projektleiter Bauwerksinstandsetzung



Dipl.-Ing. Stefan Hasse  
 Zertifizierter Sachkundiger Planer  
 Betoninstandhaltung

Königsbrunn, 14.12.2023

Fotodokumentation des Gutachtens nicht vollständig wiedergegeben

**HASSE**  
Instandsetzungsplanung



Foto 11: Ansicht Stahlbetonbrüstungen



Foto 12: Schadstellen Moos u. Algenbefall

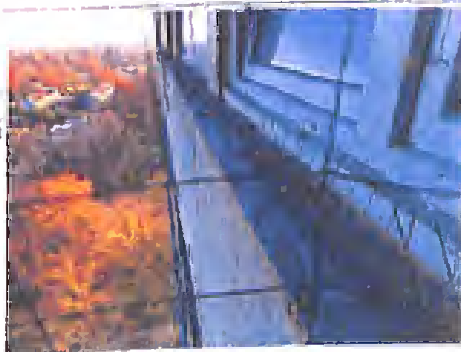


Foto 13: Taubenschutzgitter



Foto 14: Taubennetze



Foto 15: Ansicht Balkon innen



Foto 16: Schadstellen Stahlbeton

Anlage 1 zu IKK 23083: Fotodokumentation (Kurzfassung) – Fassade / Balkone Breslauer Str. B Neu-Ulm  
[3]

# HASSE

Anstandsetzungsplanung



Foto 17: Decken- und Unterzüge



Foto 17: Blick auf den Balkon



Foto 19: Stahlbetonbrüstung Innen



Foto 20: Balkonentwässerung erfolgt...



Foto 21: ... durch Fallleitungen u. Gefälle



Foto 22: Detailanschluss Fensterbank

Anlage 1 zu IKK 23083 Fotodokumentation (Kurzfassung) – Fassade / Balkone Breslauer Str 8, Neu  
Ulm [4]



Foto 23: Gebäudefugen Waschbeton



Foto 24: Taubenschutz Rolladenkasten



Foto 25: Ansicht Balkon



Foto 26: Balkon



Foto 27: Einbindung / Befestigung



Foto 28: der Absturzicherung in die Brüstung

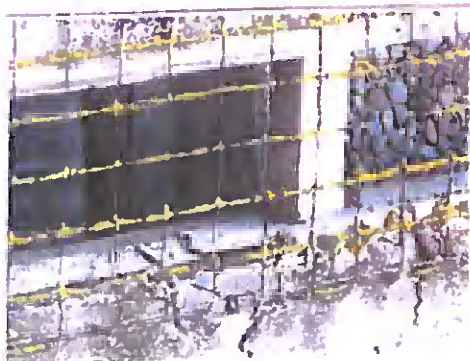


Foto 29: Schädstellen an der Befestigung



Foto 30: Befestigungsstreben in die Brüstung



Foto 31: freilegende Bewehrungsseisen



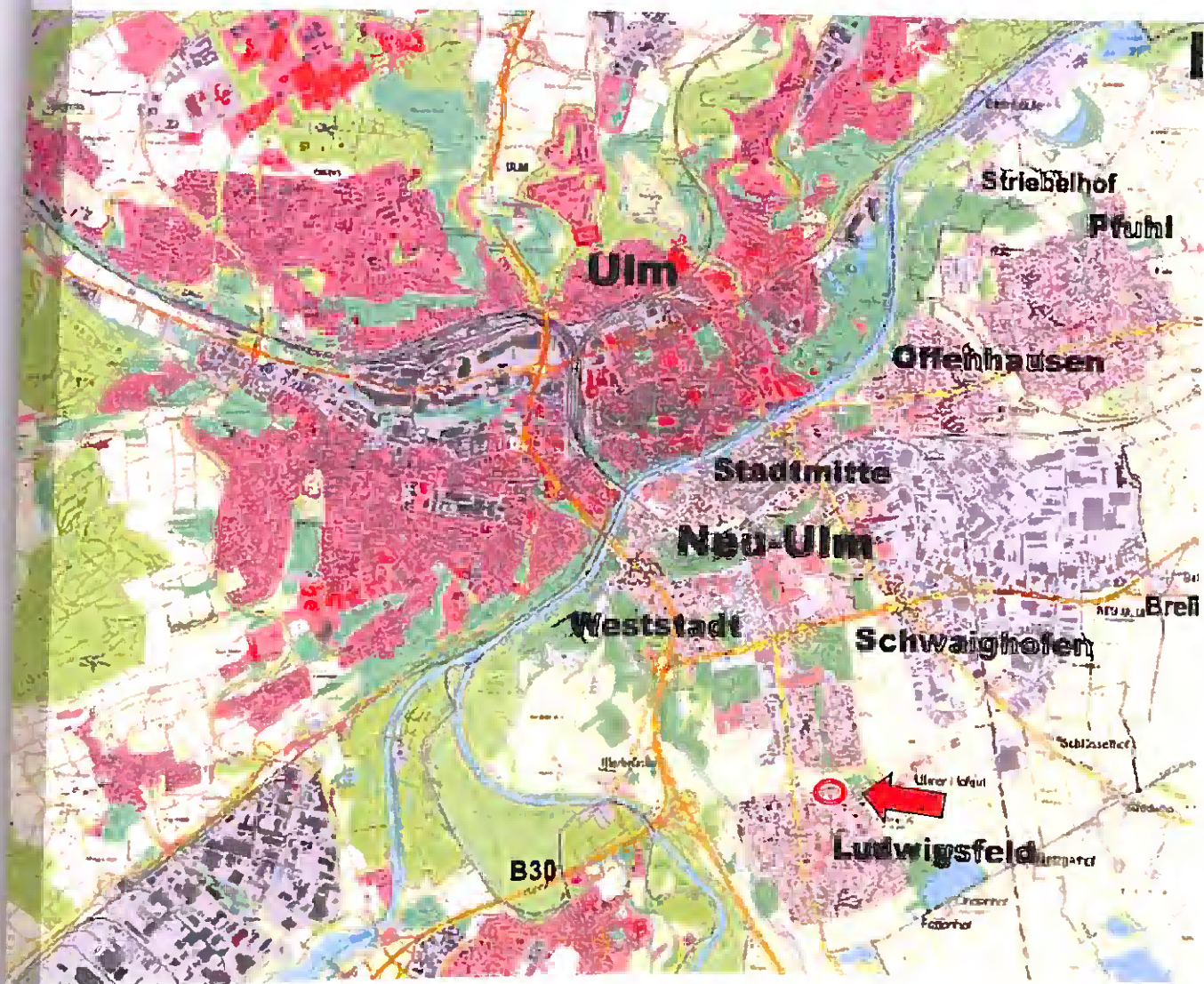
Foto 32: Ausbrüche an Transportanker



Foto 33: Schadstelle freilegende Bewehrung

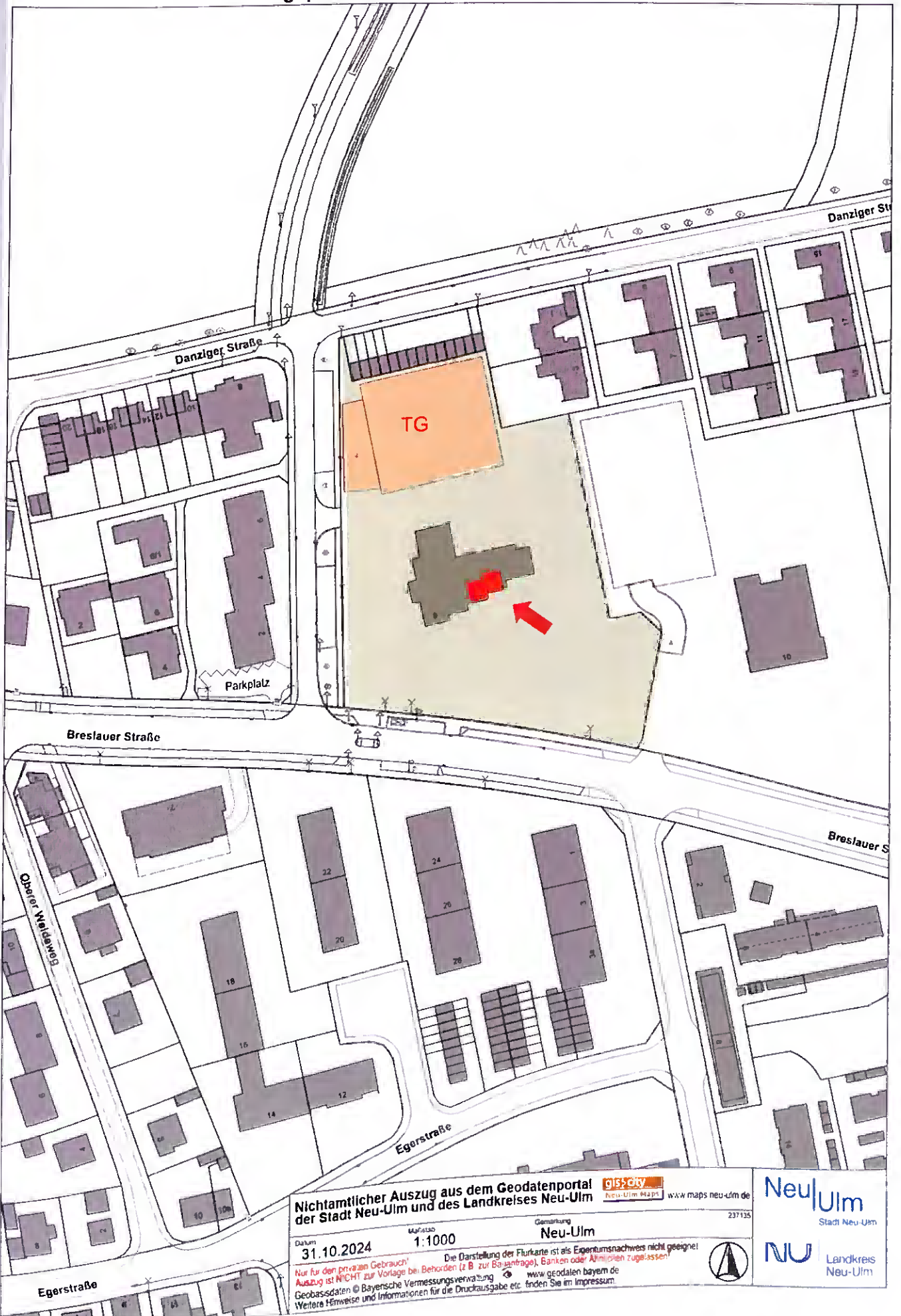


Foto 34: Ansicht Balkonbodenbeschichtung



Pfeil: Lage des Bewertungsobjekts

Lageplan



**Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm**

gis:city  
www.maps.neu-um.de

Datum: 31.10.2024  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Neu-Ulm

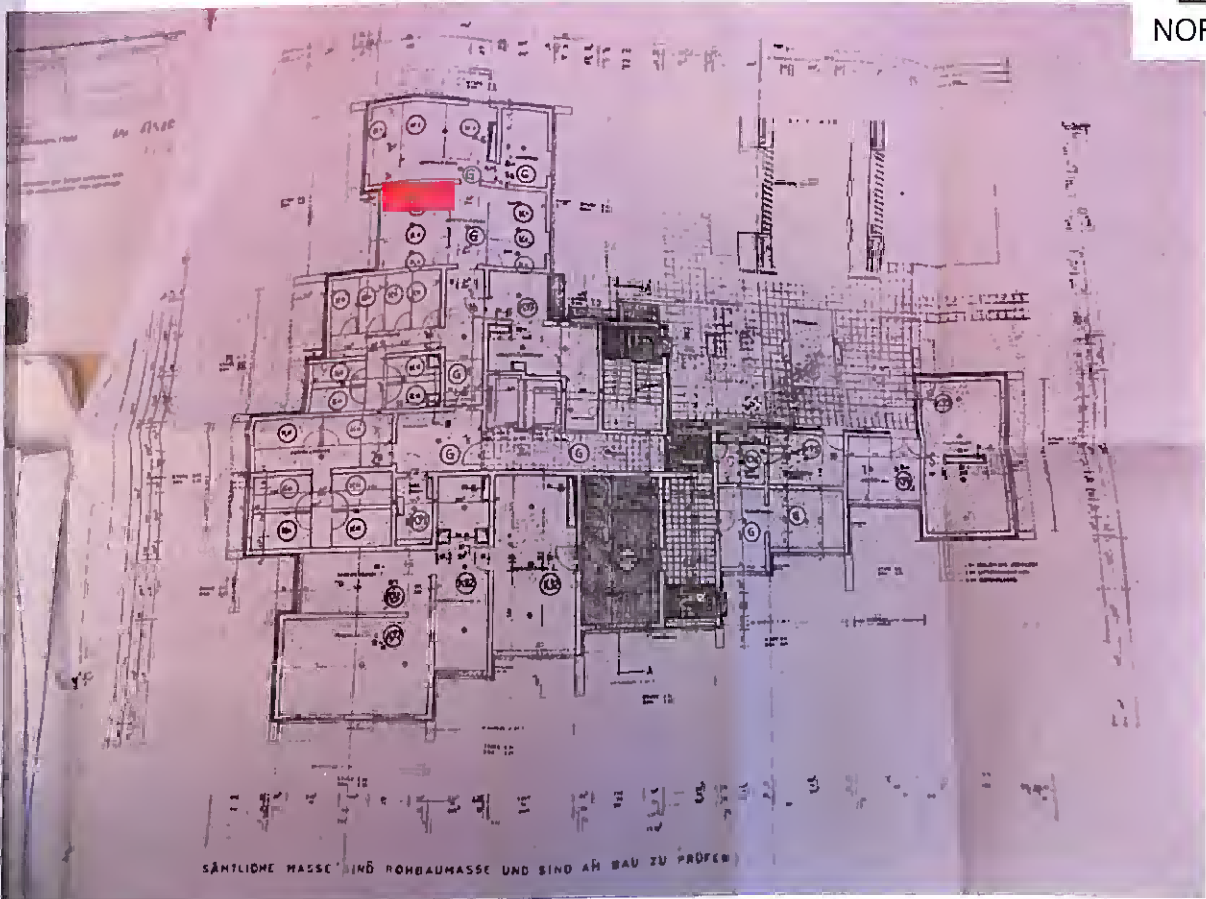
Nur für den privaten Gebrauch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Baugenehmigung), Banken oder Altmietern zugelassen!

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de  
Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.

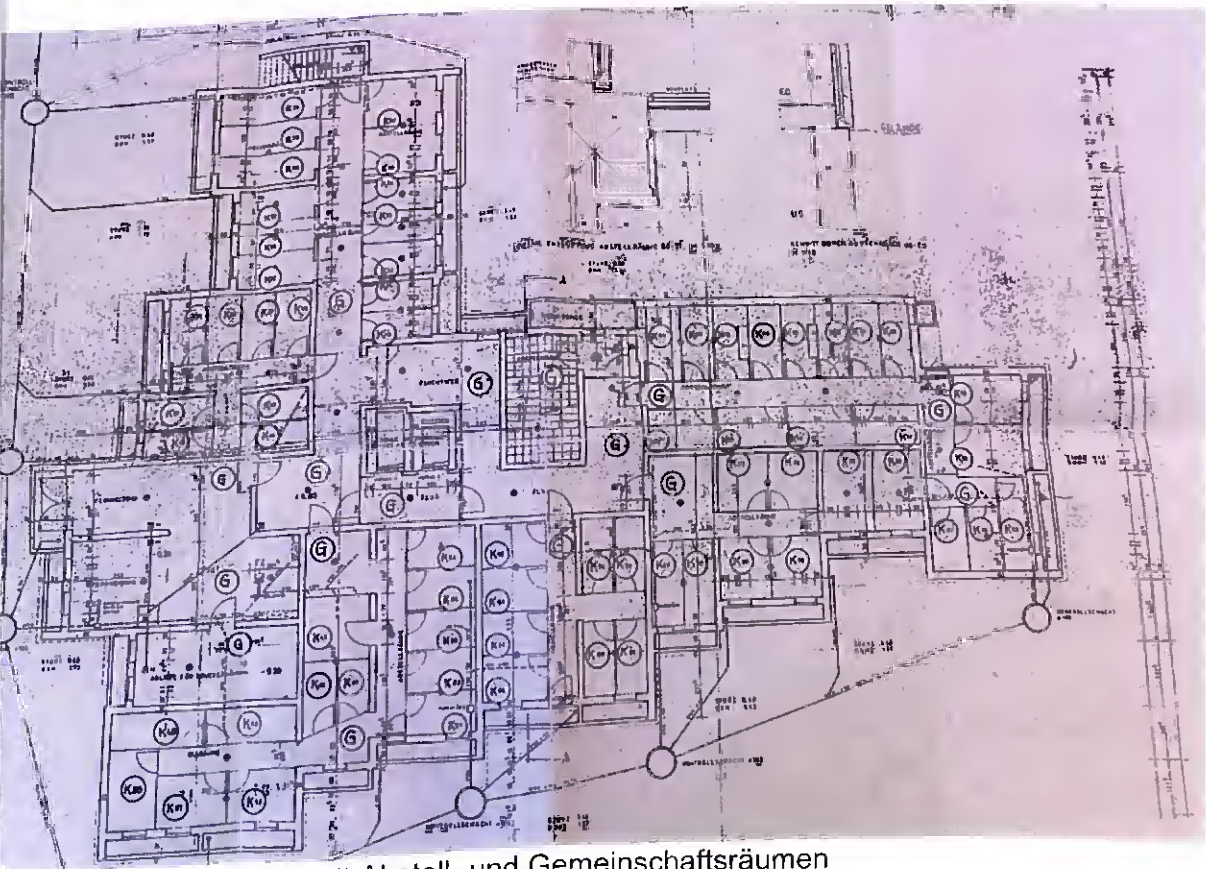


Pfeil: Lage der zu bewertenden Wohnung

Kellergeschossgrundriss  
rot markiert: Kellerabstellraum Nr.4 der Wohnung Nr. 64



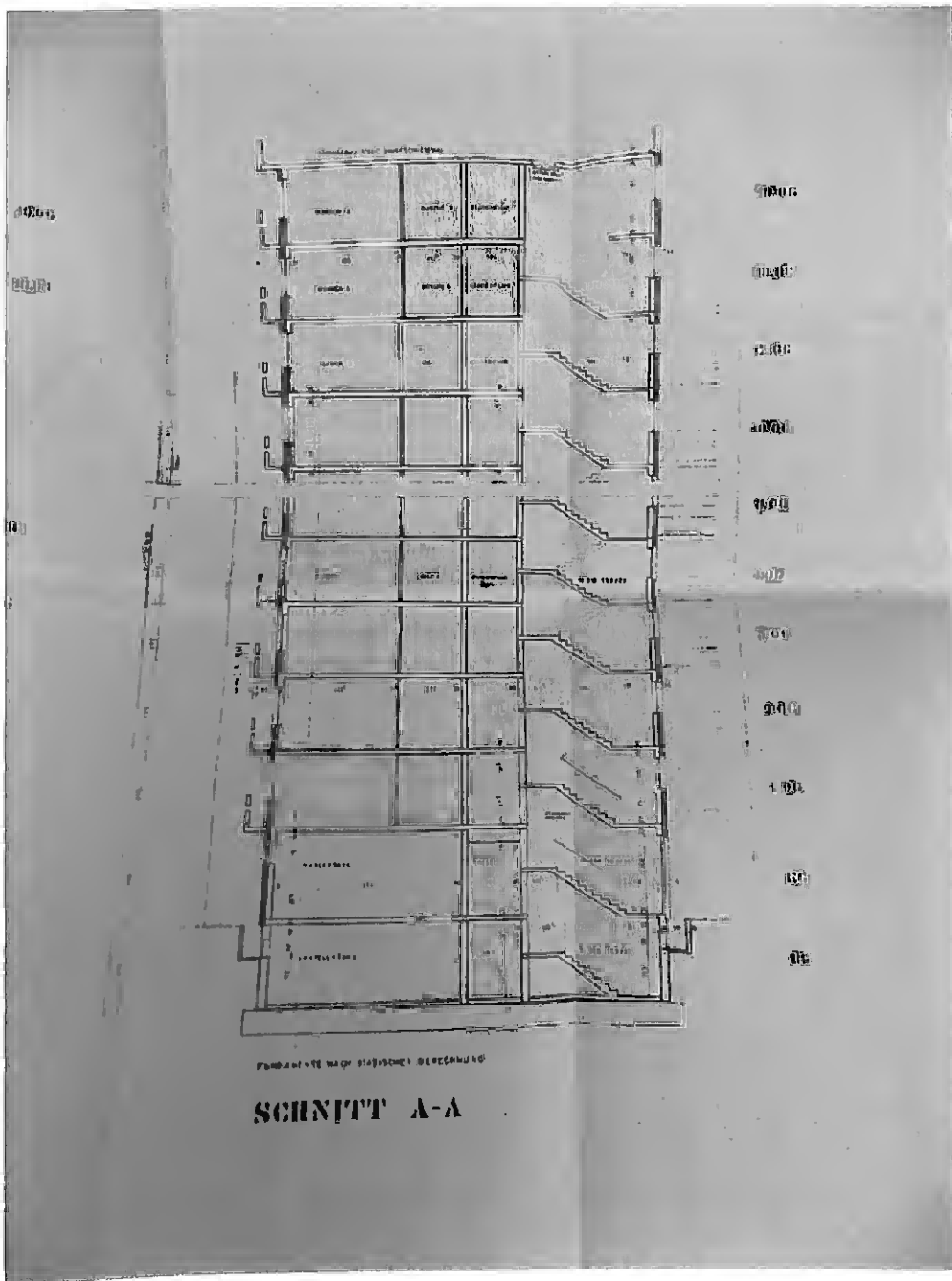
Kellergeschossgrundriss, rot markiert: Kellerabteil K4 der Wohnung Nr. 64



Erdgeschossgrundriss mit Abstell- und Gemeinschaftsräumen



Schnitt



Nachfolgende Fotos vom Ortstermin am 16.09.2025



Ansicht der Wohnanlage von Südwesten



Ansicht der Wohnanlage von Nordwesten



Ansicht der Wohnanlage von Norden



EG: gemeinschaftliche Fahrradabstellräume



KG: Kellerabteil K4 zu Whg. Nr. 64



13.OG: gemeinschaftliche Flure mit Aufzugsanlagen



Whg. Nr. 64: Essbereich



Whg. Nr. 64: Wohnraum



Whg. Nr. 64: Südbalkon



Whg. Nr. 64: Küche



Whg. Nr. 64: Wohnraum



Whg. Nr. 64: innen liegendes WC



Whg. Nr. 64: innenliegendes WC