

# KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

**GUTACHTEN**

im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm  
(Az.: 3 K 4/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1

(85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 931/627, Gemarkung Neu-Ulm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. Hs 2/III.1 bezeichnet)

**Anschrift:** „Margaret-Mitchell-Straße 2, 89231 Neu-Ulm“

und

vom Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8

(2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 931/627, Gemarkung Neu-Ulm verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet)

zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 28. Februar 2025

**THORSTEN KAMPE**

Dipl.-Kfm. (Univ.)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

**ALEXANDER ADAM**

Dipl.-Kfm., B.Sc.  
Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke

**NIEDERLASSUNG AUGSBURG**

Karwendelstraße 21a  
86163 Augsburg  
☎ 08 21 / 262 11 49  
✉ augsburg@kampeundpartner.com

**NIEDERLASSUNG MÜNCHEN**

Marsstraße 46-48  
80335 München  
☎ 089 / 244 162 930  
✉ muenchen@kampeundpartner.com



Immobiliengutachter  
Real Estate Valuer  
**HypZert F**



Auftrag-Nr.: 2-036-24

81

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen des Auftrages.....</b>	<b>7</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	7
2.1.1 Gesetze und Verordnungen.....	7
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	7
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	8
2.2 Annahmen und Hinweise.....	9
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens.....	9
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	9
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	10
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	11
2.2.5 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungstau und Baumängeln/Bauschäden.....	12
2.2.6 Hinweis zum Energieausweis.....	12
<b>3. Grundbuch.....</b>	<b>14</b>
3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1.....	14
3.2 Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8.....	17
<b>4. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>20</b>
4.1 Lagebeschreibung.....	20
4.1.1 Überörtliche Lage.....	20
4.1.2 Örtliche Lage.....	22
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	24
4.2 Grundstücksmerkmale.....	24
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen.....	26
4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums.....	26
4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. 2/III.1.....	29
4.3.3 Wesentliche Merkmale Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8.....	31
4.3.4 Außen- und sonstige Anlagen.....	31
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	31
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen.....	32
4.5.1 Rechte.....	32
4.5.2 Belastungen.....	32
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	32

Q2

**5. Verkehrswertermittlung.....33**

5.1 Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 ..... 33

5.1.1 *Wahl des Wertermittlungsverfahrens* ..... 33

5.1.2 *Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)*..... 34

5.1.3 *Verkehrswert von Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1* ..... 41

5.2 Verkehrswertermittlung für den Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8..... 42

**6. Schlusswort .....43**

**Anlagen**

Anlage 1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan..... 44

Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche ..... 46

Anlage 3: Bilddokumentation..... 47

Das vorliegende Gutachten besteht aus 49 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

## 1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 8. Oktober 2024 hat das AG Neu-Ulm - Vollstreckungsgericht - (Az.: 3 K 4/24) die Verkehrswertermittlung für

- das **Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1** (85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 931/627, Gemarkung Neu-Ulm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. Hs 2/III.1 des Aufteilungsplanes)
- und
- den **Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8** (2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 931/627, Gemarkung Neu-Ulm verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 8 des Aufteilungsplanes)

in der Margaret-Mitchell-Straße 2, 89231 Neu-Ulm, in Auftrag gegeben.

Das gegenständliche Wohnungseigentum und der Tiefgaragenstellplatz werden gemeinsam genutzt. Sie bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden daher im vorliegenden Gutachten zusammen betrachtet und bewertet.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag<sup>1</sup> 3. Dezember 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück bzw. werden die jeweiligen Miteigentumsanteile mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Eventuell vorhandenes Zubehör i.S. des § 97 BGB (z.B. Einbauküchen, Einbauschränke etc.) oder gewerbliches Inventar (vgl. § 98 BGB) werden nicht mit erfasst.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- Ortsbesichtigung:
  - durchgeführt am 3. Dezember 2024 unter Teilnahme der Eigentümerin<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

<sup>2</sup> Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

**Hinweis:**

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Das Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 und das zugehörige Kellerabteil konnte nahezu in allen Bereichen – soweit nicht durch Mobiliar und Einrichtungsgegenstände verdeckt und frei zugänglich – in Augenschein genommen werden.

Vom Gemeinschaftseigentum konnten nur die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes „Margaret-Mitchell-Straße 2“ besichtigt werden.

Darüber hinaus konnte der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8 besichtigt werden.

- durch das Gericht bereitgestellte Unterlagen:
  - keine;
- durch die Hausverwaltung erstellte Unterlagen:
  - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2023 für die gegenständliche Wohnanlage;
  - Protokolle der Eigentümerversammlungen der gegenständlichen Wohnanlage für die Wirtschaftsjahre 2021, 2022 und 2024;
  - Energieausweis für die gegenständliche Wohnanlage, erstellt von ABM- Mess Service GmbH, Dornstadt, Herrn [REDACTED], mit Datum vom 01.03.2022, übersandt durch die zum Wertermittlungsstichtag zuständige Hausverwaltung am 24.02.2025;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Neu-Ulm, Blatt 21423, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm, Abdruck vom 18.10.2024;
  - Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Neu-Ulm, Blatt 21436, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm, Abdruck vom 18.10.2024;
  - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 18.10.2024;
  - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan des gegenständlichen Mehrfamilienhauses, betreffend das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das 2. Obergeschoss, jeweils im Maßstab 1 : 100, gefertigt durch das Planungsbüro des Bauherren CASA NOVA, Ulm, mit Datum vom 02.04.2008

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen (Fortsetzung):
  - Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan, betreffend das gegenständliche Teileigentum SE-Nr. 8, bestehend aus dem Grundrissplan für die Tiefgarage, im Maßstab 1 : 100, durch das Planungsbüro des Bauherren CASA NOVA, Ulm, mit Datum vom 02.04.2008
  
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
  - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtbezirks Neu-Ulm, betreffend Auszüge aus den Grundakten der gegenständlichen Sondereigentume;
  - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm betreffend die vergleichsgerechten Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
  - bei der zum Wertermittlungsstichtag zuständigen Hausverwaltung, betreffend Auskünfte und Informationen über die gegenständlichen Sondereigentume;

## 2. Grundlagen des Auftrages

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

#### 2.1.1 Gesetze und Verordnungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

#### 2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

*„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 Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

87

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

### 2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen am Grundstück entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggfs. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 17. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt.

Hierzu erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt, sofern vom Gericht eine dahingehende Beauftragung erfolgt ist.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

## **2.2 Annahmen und Hinweise**

### **2.2.1 Zustand des Grund und Bodens**

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

### **2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen**

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

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

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

### **2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen**

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Die gegenständlichen Räume des Sondereigentums wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Im Rahmen des Ortstermins konnten beim Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 keine nennenswerten Abweichungen festgestellt werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

**2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten**

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche vom Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist. Der Grundriss des Aufteilungsplans liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maß- und Flächenangaben für die einzelnen Räume der Sondereigentumseinheit vorhanden. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass es sich bei den Aufteilungsplänen um „Rohbaupläne“ handelt, die Bruttomaße (ohne Putzabzug) beinhalten. Die Flächenangaben im Aufteilungsplan wurden zudem einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt<sup>4</sup>. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen<sup>5</sup>.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

---

<sup>4</sup> Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

<sup>5</sup> vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

### **2.2.5 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden**

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Beseitigung vorhandener Baumängel/Bauschäden und/oder eines vorhandenen Instandhaltungsstaus veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich im Rahmen einer Sanierungsplanung vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen für die einzelnen Gewerke bestimmen. In der vorliegenden Bewertung werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass eine detaillierte Kostenplanung nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist. Es handelt sich lediglich um eine Kostenschätzung, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten.<sup>6</sup>

### **2.2.6 Hinweis zum Energieausweis**

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

---

<sup>6</sup> Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2006) dargestellt.

Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei wird über Klimafaktoren der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen einerseits hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes, aber andererseits hat der dargestellte Kennwert (in kWh/m<sup>2</sup>·a; siehe nachfolgendes Schaubild) nur geringe

Für Wohnanlagen ist ein Rückschluss für einzelne Wohneinheiten nicht möglich, da der tatsächliche Verbrauch von der Lage im Gebäude, von der Nutzung und vom individuellen (Heiz-)Verhalten des Nutzers abhängt und somit stark differieren kann.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalte in der Baubeschreibung dargestellt werden.

### 3. Grundbuch

#### 3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1

##### Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	18.10.2024	Amtsgericht:	Neu-Ulm
Wohnungsgrundbuch von:	Neu-Ulm	Band / Blatt:	-- / 21423

##### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Neu-Ulm	931/627	Margaret-Mitchell-Straße 2 Gebäude- und Freifläche	1.262
	<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. Hs 2/III.1 bezeichnet;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 21416 bis Bl. 21441);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier zugewiesen zwei Terrassenflächen und Stegfläche SN Hs 2/III.1;</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom</p> <p>29.09.2008 URNr. 4071/2008;</p> <p>12.05.2010 URNr. 1647/2010;</p> <p>15.06.2010 URNr. 2041/2010;</p> <p>je Notar Hammel, Ulm Bezug genommen; übertragen aus Blatt 20336; eingetragen am 21.06.2010.</p>			

gg

**Erste Abteilung / Eigentümer<sup>7</sup>:**

1.1) Eigentümerin

**Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr. 1:

lastend an FINr. 931/627: Verbot, Anlagen zur Wärmeerzeugung zu errichten und zu betreiben; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr.293 der Gemarkung Neu-Ulm (Blatt 13589 BVNr.27); gemäß Bewilligung vom 11.02.1994 URNr. 161 G Notar Goebel, Neu-Ulm; eingetragen am 24.10.1994 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 2:

lastend an FINr. 931/627: Versorgungsleitungsrecht (Fernwärme, Wasser, Strom) für Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH, Ulm; gemäß Bewilligung vom 24.03.2009 URNr. W 928 Notar Dr. Winkler, Neu-Ulm und vom 10.06.2009 URNr. W 1782 Notar Dr. Winkler, Neu-Ulm; eingetragen am 09.07.2009 und hierher auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 24.03.2009 URNr. W 928 Notar Dr. Winkler, Neu-Ulm und vom 10.06.2009 URNr. W 1782 Notar Dr. Winkler, Neu-Ulm; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 09.07.2009 und hierher übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 4:

- gelöscht -

lfd. Nr. 5:

lastend an FINr. 931/627: Gartennutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 931/748; Gleichrang mit Abt. II/ 6,7,8,9; gemäß Bewilligungen vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

---

<sup>7</sup> Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

**Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen (Fortsetzung):**

lfd. Nr. 6:

lastend an FINr. 931/627: Spielplatzmitbenutzungs- und Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 931/748; Gleichrang mit Abr. II/5,7,8,9; gemäß Bewilligungen vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 7:

lastend an FINr. 931/627: Müllraummitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 931/748; Gleichrang mit Abt. II/5,6,8,9; gemäß Bewilligungen vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 8:

Reallast (Kostenmittragungsverpflichtung bezüglich Tiefgaragenunterhaltung) für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 931/748; Gleichrang mit Abt. II/5,6,7,9; gemäß Bewilligung vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher übertragen am 21.06.2010. Gesamthaft: Blätter 21416 bis 21441

lfd. Nr. 9:

lastend an FINr. 931/627: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 931/748; Gleichrang mit Abt. II/5,6,7,8; gemäß Bewilligungen vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 10:

lastend an FINr. 931/627: Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 20587; gemäß Bewilligungen vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 11:

- gelöscht -

### 3.2 Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8

#### Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	18.10.2024	Amtsgericht:	Neu-Ulm
Teileigentumsgrundbuch von:	Neu-Ulm	Band / Blatt:	-- / 21436

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Neu-Ulm	931/627	Margaret-Mitchell-Straße 2 Gebäude- und Freifläche	1.262
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 21416 bis Bl. 21441); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier zugewiesen keine; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom: 29.09.2008 URNr. 4071/2008; 12.05.2010 URNr. 1647/2010; 15.06.2010 URNr. 2041/2010; je Notar Hammel, Ulm Bezug genommen; übertragen aus Blatt 20336; eingetragen am 21.06.2010.				

**Erste Abteilung / Eigentümer:**

1.1) Eigentümerin

**Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr. 1:

lastend an FINr. 931/627: Verbot, Anlagen zur Wärmeerzeugung zu errichten und zu betreiben; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr.293 der Gemarkung Neu-Ulm (Blatt 13589 BVNr.27); gemäß Bewilligung vom 11.02.1994 URNr. 161 G Notar Goebel, Neu-Ulm; eingetragen am 24.10.1994 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 2:

lastend an FINr. 931/627: Versorgungsleitungsrecht (Fernwärme, Wasser, Strom) für Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH, Ulm; gemäß Bewilligung vom 24.03.2009 URNr. W 928 Notar Dr. Winkler, Neu-Ulm und vom 10.06.2009 URNr. W 1782 Notar Dr. Winkler, Neu-Ulm; eingetragen am 09.07.2009 und hierher auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 24.03.2009 URNr. W 928 Notar Dr. Winkler, Neu-Ulm und vom 10.06.2009 URNr. W 1782 Notar Dr. Winkler, Neu-Ulm; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 09.07.2009 und hierher übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 4:

- gelöscht -

lfd. Nr. 5:

lastend an FINr. 931/627: Gartennutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 931/748; Gleichrang mit Abt. II/ 6,7,8,9; gemäß Bewilligungen vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 6:

lastend an FINr. 931/627: Spielplatzmitbenutzungs- und Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlSt. 931/748; Gleichrang mit Abr. II/5,7,8,9; gemäß Bewilligungen vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

**Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen (Fortsetzung):**

lfd. Nr. 7:

lastend an FINr. 931/627: Müllraummitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 931/748; Gleichrang mit Abt. II/5,6,8,9; gemäß Bewilligungen vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 8:

Reallast (Kostenmittragungsverpflichtung bezüglich Tiefgaragenunterhaltung) für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 931/748; Gleichrang mit Abt. II/5,6,7,9; gemäß Bewilligung vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher übertragen am 21.06.2010. Gesamthaft: Blätter 21416 bis 21441

lfd. Nr. 9:

lastend an FINr. 931/627: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 931/748; Gleichrang mit Abt. II/5,6,7,8; gemäß Bewilligungen vom 29.09.2008 URNr. 4069/2008 und vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 10:

lastend an FINr. 931/627: Gehrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 20587; gemäß Bewilligungen vom 17.09.2009 URNr. 3543/2009 je Notar Hammel, Ulm; eingetragen am 05.10.2009 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 21.06.2010.

lfd. Nr. 11:

- gelöscht -

#### 4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

#### 4.1 Lagebeschreibung

##### 4.1.1 Überörtliche Lage

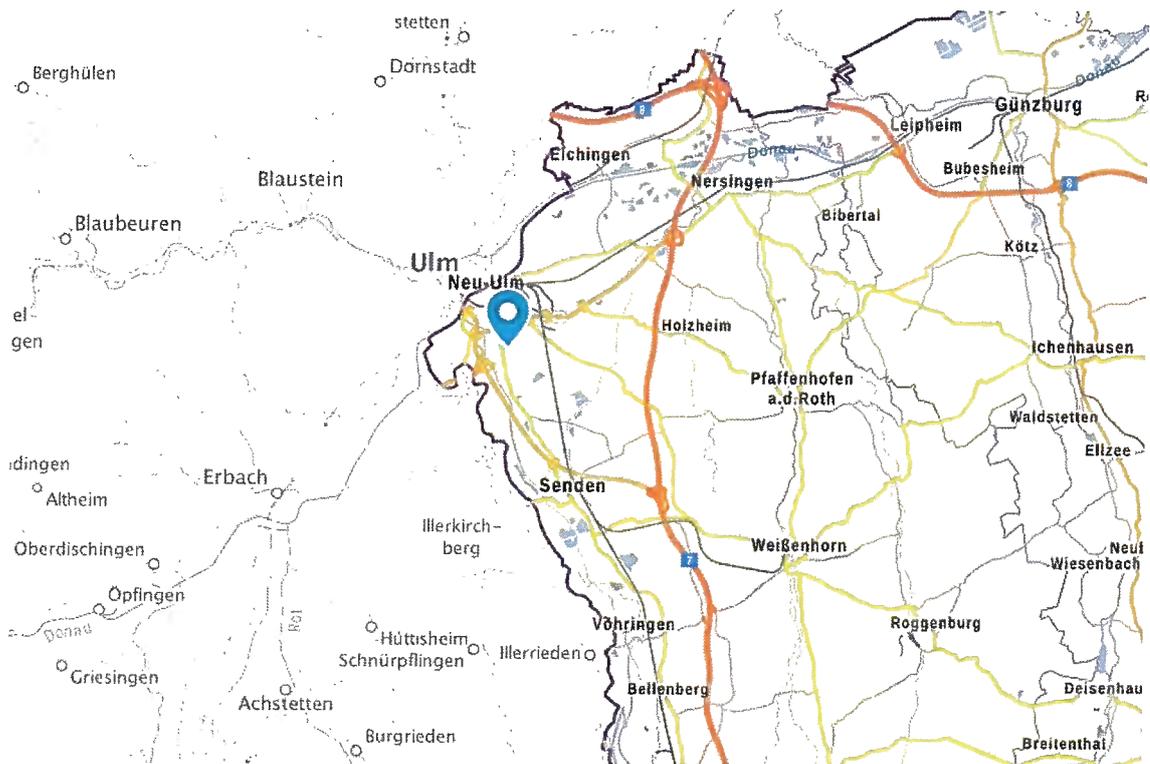


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Neu-Ulm als große Kreisstadt mit dem Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, bestehend aus der Kernstadt und 13 Stadtteilen
Bevölkerungsdaten:	rd. 62.000 Einwohner (Stand 12/2023) Ausländeranteil rd. 14%, Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +4,6% (Landkreis Neu-Ulm)

100

### Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Nahe gelegenes Ballungszentrum: Stadt Ulm / Neu-Ulm

Raumordnerische Bedeutung: Neu-Ulm bildet zusammen mit der Stadt Ulm das Oberzentrum der Donau-Iller-Region mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentral-örtlichen Versorgungseinrichtungen einer Stadt, allgemeinbildenden Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen und ausreichendes Kulturprogramm

Wirtschaftsstruktur: ausgewogene Verteilung zwischen den Branchen „produzierendes Gewerbe“, „Handel und Gastgewerbe“ sowie „sonstige Dienstleistungen“, vereinzelt Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen

Wirtschaftskennzahlen: Kaufkraftkennziffer: 105,8 (Landkreis Neu-Ulm)  
Arbeitslosenquote: 3,1% (Stadt Neu-Ulm)

Straßenanbindung: Bundesstraßen B 10 und B 28,  
mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 7 und A 8

Schienenverkehr: Bahnhof „Neu-Ulm“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Augsburg, München und Memmingen, rd. 2 km in nördlicher Richtung entfernt;  
Hauptbahnhof „Ulm“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, innerhalb von rd. 20 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar

Flughafen: Regionalflughafen „Allgäu Airport Memmingen“ im Memmingerberg, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 55 km entfernt;  
Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außer-europäische Länder, rd. 85 km entfernt

101

#### 4.1.2 Örtliche Lage

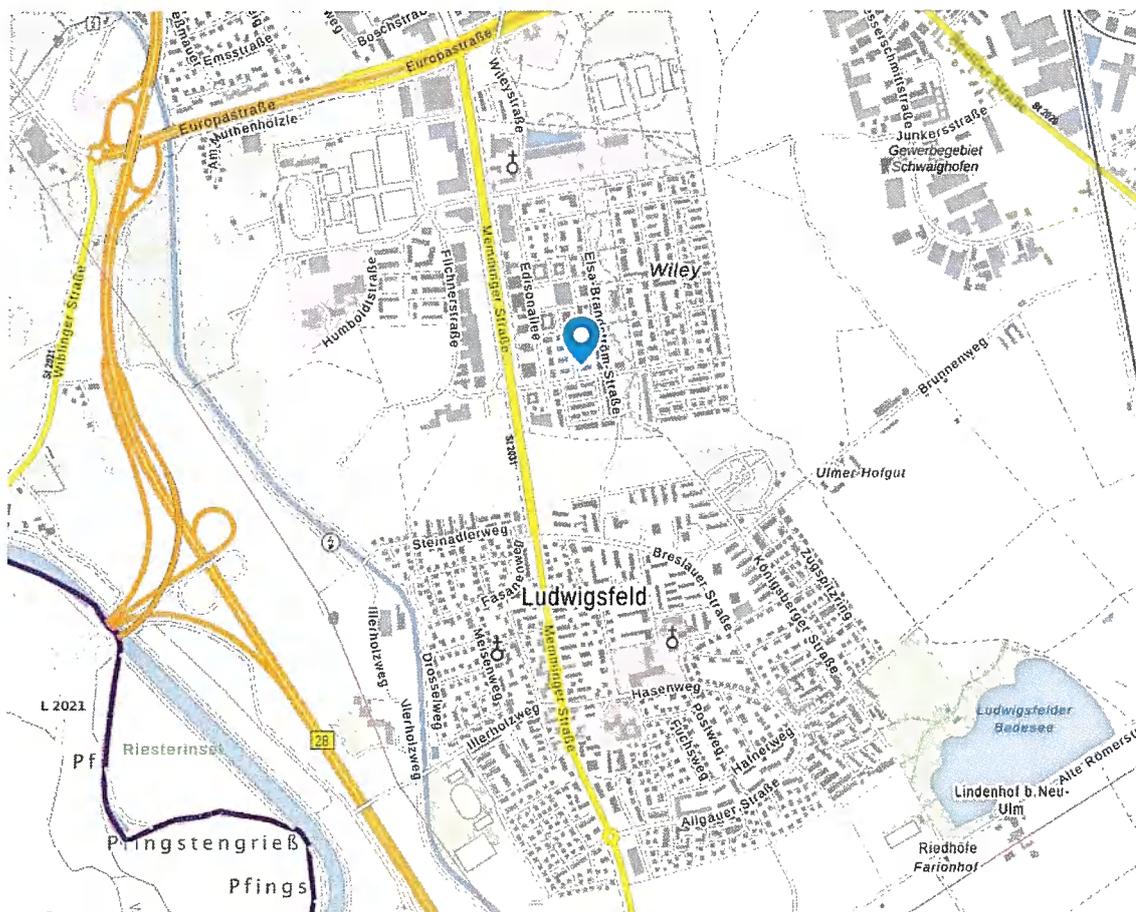


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

- Lage im Stadtgebiet: im räumlich selbständigen Stadtteil Ludwigsfeld, dort in Wiley, der Stadt Neu-Ulm, rd. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt;  
Ulmer Stadtzentrum (Münsterplatz), rd. 6 km entfernt;
- Straße / Art / Ausbauzustand: Margaret-Mitchell-Straße, asphaltierte Anliegerstraße, zweispurig mit beidseitigen Anwohnerparkplätzen
- Immissionsbelastungen: im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Lärm-)Immissionen festgestellt
- Parkplatzsituation: Parkmöglichkeiten sind in den Tiefgaragen, innerhalb der Wohnanlage und im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden

**Örtliche Lage (Fortsetzung)**

- Umgebungsbebauung: verdichtete Umgebungsbebauung, überwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Doppelhausbebauung aus ähnlichen Baujahren, wie die gegenständliche Wohnanlage
- Nahversorgung: im westlich gelegenen Gewerbegebiet (rd. 300 m entfernt) ausreichende Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs;  
darüber hinausgehendes Warenangebot im Einkaufszentrum „Glacis-Galerie“ im Stadtzentrum von Neu-Ulm (rd. 2,2 km entfernt)
- medizinische Versorgung: ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten in Umfeld gewährleistet;  
im Innenstadtbereich sowie im weiteren Stadtgebiet weitere Haus- und Fachärzte sowie „Donauklinik Neu-Ulm“ (rd. 3,0 km entfernt);
- Bildungseinrichtungen: sämtliche allgemeinbildende Schulen im Stadtgebiet von Neu-Ulm vorhanden
- Anschlüsse Individualverkehr: Bundesstraße B 10 rd. 1,2 km nördlich;  
Bundesstraße B 28 rd. 2,1 km westlich  
Autobahnanschluss „Nersingen“ (Autobahn A7) über Bundesstraße B 10, rd. 8,8 km nordöstlich
- Anschlüsse ÖPNV: Haltestelle „Wiley Süd“ rd. 400 m entfernt mit Anschluss an die Buslinie 5 (Richtung Hasenweg und Universität);  
Bahnhof Neu-Ulm, rd. 2,4 km nördlich;  
Hauptbahnhof Ulm, rd. 4,6 km nördlich
- Freizeitangebot: diverse Grünflächen wie „Peter Biebl Park und Illerpark Neu-Ulm“ im Umkreis von rd. 500 m;  
Ludwigsfelder Baggersee rd. 1,6 km entfernt  
Veranstaltungszentrum „Ratiopharm Arena“ rd. 1,3 km nördlich

### 4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im räumlich selbständigen Stadtteil Ludwigsfeld und dort im südlichen Bereich des Wohnviertels Wiley, rd. 2,5 Kilometer vom Zentrum Neu-Ulms entfernt. Es liegt dort an der „Margaret-Mitchell-Straße“ und der „Martin-Luther-King-Allee“, die jeweils als Anliegerstraßen fungieren.

Positiv in Bezug auf die Lage der gegenständlichen Wohnanlage ist grundsätzlich die Anbindung an den Individualverkehr mit der Nähe zur Bundesstraße B10 zu beurteilen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit der Haltestelle „Wiley Süd“ in rd. 400 m Entfernung gewährleistet. Eine ausreichende örtliche Nahversorgung ist im westlich gelegenen Gewerbegebiet vorhanden.

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

### 4.2 Grundstücksmerkmale



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab (rot markierte Fläche = gegenständliches Grundstück)

**Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)**

- Größe, lt. Grundbuchbescrieb: 1.262 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt: annähernd rechteckig mit einer rechteckigen Aussparung im Nordosten,  
Straßenfrontbreite an der „Margaret-Mitchell-Straße“ rd. 30 m, an der „Martin-Luther-King-Allee“ Tiefe rd. 36 m;
- Ausrichtung: in Längsrichtung von Westen nach Osten
- Oberflächenbeschaffenheit: die Oberfläche ist weitgehend eben,  
nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände bestehen nicht
- Untergrundbeschaffenheit: Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Altlasten: Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.  
Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
- Baulasten: Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
- Erschließungs(betrags)situation: Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.  
Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
- Denkmalschutz: Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.

**Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)**

- Besonderes Städtebaurecht: Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
- Archäologische Situation: Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

**4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen**

Die Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

**4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums**

**4.3.1.1 Allgemeine Gebäudedaten**

- Gebäudeart: Wohngebäude in Massivbauweise
- Baujahr: 2010
- Modernisierung / Sanierung: keine
- Unterkellerung: vollständig unterkellert
- Anzahl oberirdische Geschosse: EG, zwei Obergeschosse und ein zurückversetztes Staffelgeschoss als Dachgeschoss
- Anzahl der Wohneinheiten: lt. Teilungserklärung 13 Stück
- Anzahl der Teileigentumseinh.: lt. Teilungserklärung 23 Stück (Tiefgaragenstellplätze)

106

### Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Sondernutzungsrechte: für die Erdgeschosswohnungen sind Sondernutzungsrechte an den vorgelagerten Terrassen- und Gartenflächen begründet

Instandhaltungsrücklage: nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.08.2023 für die Wohnung samt TG-Stellplatz anteilig eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 696 € vorhanden

#### 4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen: Stahlbetonfundamente,

Umfassungswände, KG: Stahlbetonwände 20,0 cm

Umfassungswände, ab EG: Ziegelmauerwerk, 24,0 cm mit WDVS 17,0 cm;

Innenwände: überwiegend Ziegelmauerwerk mit 10,0 cm bis 25,0 cm,

Decken: Stahlbetondecken

Dachkonstruktion: Flachdach mit Begrünung

Dacheindeckung: Wärmedämmung auf der obersten Geschosdecke, bekieste Bitumenabdichtung

Regenableitung: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech

Balkone / Terrassen: vorgesetzte, verzinkte Stahlkonstruktion mit MDF-Platten in Holzoptik als Sichtschutz, WPC-Balkonbelag

#### 4.3.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung: mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen;

Geschosstreppe: zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, Granitbelag, Stahlgeländer mit Holzhandlauf

Gebäudeeingang: Kunststoffrahmentür mit fest verglasten Seiten- und Oberlichtern, Türgriffe aus Leichtmetall, integrierte Klingel- und Briefkastenanlage

Fenster / Fenstertüren: Holz/Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung; Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe aus Leichtmetall, elektrische Kunststoffrollläden;

Heizungsinstallation: zentrale Fernwärmeheizung

**Gebäudeausstattung (Fortsetzung)**

Warmwasserversorgung: über Zentralheizung

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.3.2 gesondert beschrieben.

**4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums**

Baujahr: 2010

Modernisierung / Sanierung: keine

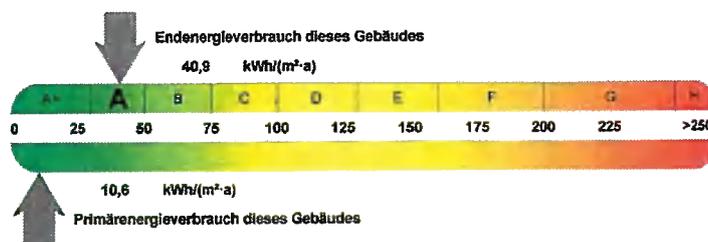
architektonische Gestaltung: standardisierte Architektur einer Wohnanlage in zeitgemäßer hochwertiger Ausführung

Baukonstruktion: baujahrstypische, standardisierte Bauweise

Schalldämmung: dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend

Wärmedämmung: dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend

Daten Energieausweis: Ausstellungsdatum 01.03.2022:  
Energieverbrauch von 40,9 kWh/(m²a)



Erhaltungszustand: insgesamt durchschnittlich

Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden: keine nennenswerten, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

**4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. 2/III.1**

**4.3.2.1 Lage und Raumaufteilung**

Lage im Gebäude: Eingang „Margeret-Mitchell-Straße 2“, 2. OG rechts

Grundriss: 3-Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2);

bestehend aus einem langgestreckten Flur, von welchem aus das Gäste-WC, das Badezimmer, das Schlafzimmer, das Arbeitszimmer sowie das Ess- und Wohnzimmer mit Küchenbereich erschlossen werden;

vom Ess- und Wohnzimmer aus wird ein Abstellraum, sowie 2 Balkone erschlossen;

entlang der Wohnung verläuft ein „Steg“, der von jedem Raum aus zugänglich ist und beide Balkone miteinander verbindet

Wohnfläche: rd. 107 m<sup>2</sup>  
(vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)

Nutzfläche: Kellerabteil mit rd. 7 m<sup>2</sup>;  
Holzverschlag mit Holztüre, Betonkellerwände unverputzt und gestrichen, glatt gestrichener Estrichboden

**4.3.2.2 Ausstattung**

Das gegenständliche Sondereigentum weist neben der oben beschriebenen Gebäudeausstattung zusätzlich die im Folgenden dargestellten Merkmale auf.

Türen: Wohnungseingang als schweres Holztürblatt in Stahlzarge mit dreifachverriegeltem Sicherheitsbeschlag; Türgriffe aus Leichtmetall, Innentüren als Röhrenspantüren mit Türgriffen aus Leichtmetall;

Sanitärausstattung: Badezimmer, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brauseschlauch sowie separater Dusche;

Gäste-WC, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie;

**Ausstattung (Fortsetzung)**

Bodenbeläge:	in den Sanitärräumen und im Flur keramischer Fliesenbelag; ansonsten Parkettbodenbelag;
Wand- / Deckenbeläge:	überwiegend verputzt und gestrichen, Badezimmer raumhoch gefliest, Gäste-WC ca. 1,50 m hoch gefliest, Küche mit keramischem Fliesenspiegel in Arbeitshöhe;
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe über bodentiefe Niederflurheizkörper sowie Fußbodenheizung;
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	ausreichende Anzahl von Brennstellen und Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen; Sicherungsinstallationen entsprechen dem Baujahr (FI-Absicherung);
Elektroinstallation:	elektrische Klingelanlage mit Gegensprechanlage;
Sonstiges:	dezentrale Be- und Entlüftungsanlage

**4.3.2.3 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums**

Ausstattungsqualität:	guter Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für ein kinderloses Paar oder eine Kleinfamilie mit einem Kind geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	überwiegend Nordausrichtung; Ess- und Wohnzimmer mit West- bzw. Südausrichtung; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ gute Belichtungssituation
Aussichtslage:	in Richtung Norden und Westen von der umliegenden Mehrfamilienhausbebauung geprägt
Erhaltungszustand:	insgesamt durchschnittlich
Baumängel/-schäden:	auf den Balkonen großflächig gebrochener WPC-Balkonbodenbelag (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

**4.3.3 Wesentliche Merkmale Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8**

- Lage: im südlichen Grundstücksbereich und auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 931/748
- Zufahrt: die Zufahrt in die Tiefgarage (mit integrierter Zugangstüre) erfolgt über die „Elsa-Brandström-Straße“  
Zufahrt als betonierte Rampe;  
verzinktes Stahlkipptor mit Gitterrost, über Fernbedienung und Schlüssel bedienbar
- Stellplatz: in der westlichen Ecke der Tiefgarage befindlich, Nordwand als Begrenzung, Betonpfeiler abgrenzend zum Nachbarstellplatz, mit Betonpflastersteinen im Kiesbett ohne Wanne;
- Ausstattung: durchschnittlich
- Erhaltungszustand: durchschnittlich
- Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden: keine nennenswerten, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

**4.3.4 Außen- und sonstige Anlagen**

- Einfriedungen: Vorgärten mit Mauer zum Höhenausgleich sowie Hecken- und Sträucher Bewuchs eingefriedet
- Geländebefestigungen: asphaltierte Anliegerstraßen, Wege und Stellplätze
- Freiflächen-/Gartengestaltung: Gartenbereiche mit Rasenflächen und diversen heimischen Sträuchern gestaltet

**4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation**

Das gegenständliche Wohnungseigentum samt Tiefgaragenstellplatz wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer und dessen Familie genutzt.

111

## **4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen**

### **4.5.1 Rechte**

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 ist ein allgemeines Spielplatz-/ Garten-/ Müllraummitbenutzungsrecht und Gehrecht verbunden.

Dieses Sondernutzungsrecht wird in der vorliegenden Wertermittlung berücksichtigt.

Ansonsten sind mit dem Eigentum an dem gegenständlichen Sondereigentum keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

### **4.5.2 Belastungen**

An dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 und dem Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8 bzw. an den jeweiligen Grundstücken lastet ein Anspruch auf Einräumung von Ver- und Entsorgungseinrichtungsdienstbarkeiten für die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH. Des Weiteren ist ein Vorkaufsrecht Zugunsten der Stadt Neu-Ulm eingetragen.

Darüber hinaus ist in den jeweiligen Grundbüchern die Anordnung der Zwangsverwaltung und -versteigerung eingetragen.

Diese Eintragungen werden bei der vorliegenden Wertermittlung auftragsgemäß vernachlässigt (vgl. Abschnitt 2.1.3). Sie wären aber ohnehin ohne Einfluss auf den Verkehrswert der Sondereigentume.

An dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 und dem Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8 bzw. an den Grundstücken lasten diverse Geh- und Fahrtrechte.

Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Nutzung der Sondereigentume. Sie können daher vernachlässigt werden.

## **4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB)**

Das Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 und der Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8 verfügen über kein Zubehör.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Die in der Wohnung vorhandene Einbauküche hat einen Zeitwert von etwa 4.000 €, der nicht im Verkehrswert berücksichtigt wird.

## 5. Verkehrswertermittlung

### 5.1 Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1

#### 5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (**§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet.

Sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen hinlänglich mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes vergleichbar sind.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Neu-Ulm hat für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2024 **neun Kauffälle** ergeben, weshalb die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** erfolgt.

### 5.1.2 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### 5.1.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten

Das Preisniveau von Eigentumswohnungen wird u.a. wesentlich durch die Lageeigenschaften des Mikrostandorts (z.B. Umwelteinflüsse, Verkehrslage, Geschäftslage, Wohnumfeld) beeinflusst. Daher hat sich die Suche nach geeigneten Vergleichskauffällen auf Eigentumswohnungen aus der gegenständlichen und benachbarten Wohnanlagen sowie vergleichsgerechten Wohnanlagen im Stadtgebiet beschränkt.

Die dahingehende Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nach vergleichsgerechten Wohnungen mit Größen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2024 zu folgenden **neun vergleichsgerechten Kauffällen** geführt:

114

Ifd. Nr.	Vertragsdatum	Lage	Etage	Baujahr	Wohnfläche	Vermietet	Preis in €/m <sup>2</sup>
1	04/2022	gegenstl. Stadtteil	1.OG	2010	64 m <sup>2</sup>	Nein	6.082 €/m <sup>2</sup>
2	05/2022		1.OG	2009	96 m <sup>2</sup>	Nein	5.760 €/m <sup>2</sup>
3	06/2022		EG	2007	101 m <sup>2</sup>	Nein	5.050 €/m <sup>2</sup>
4	07/2022		DG	2003	104 m <sup>2</sup>	Ja	5.279 €/m <sup>2</sup>
5	08/2022		EG	2006	70 m <sup>2</sup>	Nein	5.714 €/m <sup>2</sup>
6	09/2022		2.OG	2003	72 m <sup>2</sup>	Nein	4.873 €/m <sup>2</sup>
7	09/2022		2.OG	2008	108 m <sup>2</sup>	Nein	4.769 €/m <sup>2</sup>
8	10/2022		1. OG	2001	108 m <sup>2</sup>	Ja	3.899 €/m <sup>2</sup>
9	07/2023		3. OG	2004	90 m <sup>2</sup>	Nein	5.667 €/m <sup>2</sup>

Die Vergleichswohnungen verfügen über einen Außenwohnbereich (Balkon/Terrasse) und wurden zusammen mit einem Kellerraum veräußert.

Dem Sachverständigen sind die genauen Adressen der Wohnanlagen, aus denen die Vergleichsverkäufe stammen, bekannt<sup>9</sup>. Er hat sich mittels Geoinformationssystem über die Lagermerkmale einen Eindruck vermittelt.

### 5.1.2.2 Anpassung der Vergleichsdaten

Die oben dargestellten Kauffälle sind im Hinblick auf ihre abweichenden wertbestimmenden Eigenschaften im Vergleich zur zu bewertenden Wohnung durch Zu- und Abschläge anzupassen.

Bei den wertbildenden Eigenschaften „Ausrichtung“, „Ausstattung“, „Aussichtssituation“, „Geschosslage“ und „Belichtung“ ist für die Vergleichskauffälle – soweit aus den vorliegenden Informationen erkennbar – von insgesamt durchschnittlichen bzw. vergleichbaren Verhältnisse auszugehen, so dass hierfür keine Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Allerdings sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch sachgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Preisentwicklung (bis zum Wertermittlungsstichtag);
- Unterschiede hinsichtlich der Wohnungsgröße;
- Unterschiede beim Baujahr;
- abweichende Vermietungssituation

Die daraus resultierenden Anpassungen der Vergleichskauffälle stellen sich wie folgt dar:

<sup>9</sup> Eine detailliertere Bezeichnung ist aufgrund der Verpflichtung zur Anonymisierung der Vergleichsdaten nicht möglich.

Anpassung Preisentwicklung

Die **Vergleichskaufälle** sind im Zeitraum April 2022 bis Juli 2023 beurkundet worden, also rd. 2 ½ bis 1 ½ Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2024, so dass die zwischenzeitlichen Marktentwicklung zu berücksichtigen ist.

Der seit dem Jahr 2011 im deutschen und insbesondere süddeutschen Immobilienmarkt vorherrschende Immobilienboom fand Anfang des Jahres 2022 sein Ende. Seit Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf dem Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation waren eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge.

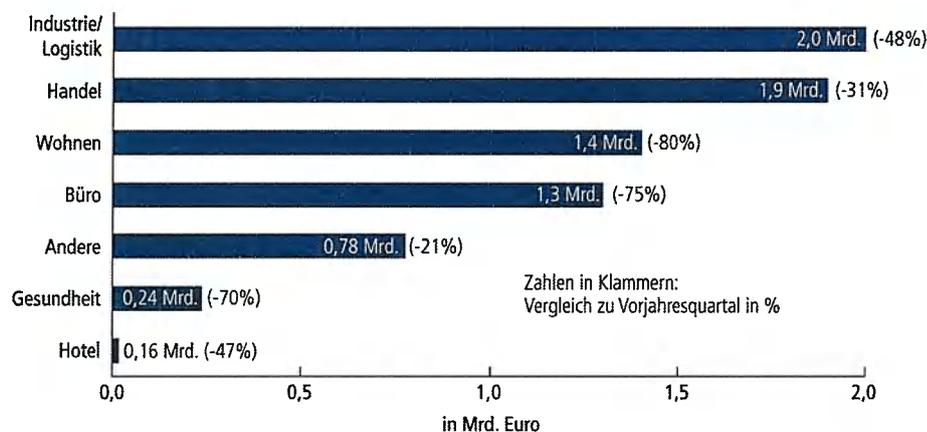


Abbildung 4: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023  
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt bis in die Mitte des 2. Halbjahres 2024 insbesondere bei Bestandsimmobilien eine negative Grundstimmung, da bis dahin mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wurde. Potentielle Käufer von Eigentumswohnungen überlegten sich dabei sehr genau, ob der Erwerb einer Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Mit dieser Situation ging und geht auch aktuell noch ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit einher, was sich u.a. durch den deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen belegen lässt.

Die spürbaren Unsicherheiten der Marktteilnehmer sind seit Mitte des Jahres 2024 rückläufig und haben zu einer Stabilisierung des Marktes geführt.

Zusammenfassend lässt sich für junge Bestandswohnungen in den vergleichbaren Lagen von Neu-Ulm für den Zeitraum seit Anfang des Jahres 2022 bis Ende des Jahres 2023 ein Preisrückgang von **im Mittel -5% pro Halbjahr** (seit dem Höchstwert Anfang des Jahres 2022 liegt der Preisrückgang bei etwa 25% bis 35%!). Im Jahr 2024 hat sich der Markt stabilisiert, ohne signifikante Ausschläge.

Aus diesen Marktdaten resultieren für die vorliegenden Verkaufsfälle folgende Markt-  
anpassungen<sup>10</sup>:

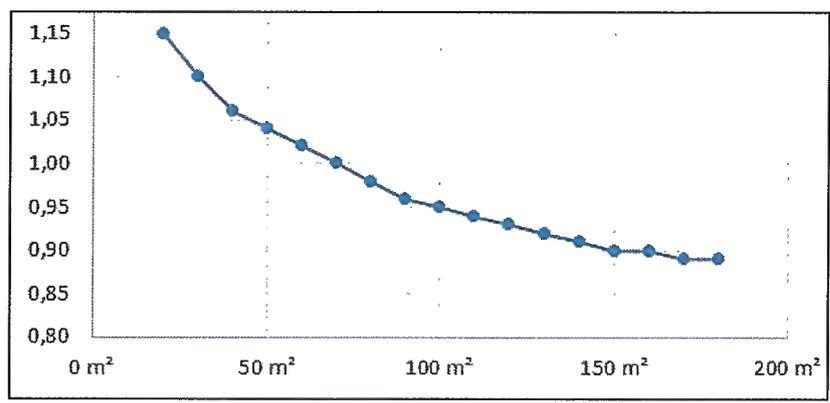
- **Kauffälle lfd. Nrn. 1 bis 3:**            **-25% (Faktor 0,75)**
- **Kauffälle lfd. Nrn. 4 bis 8:**           **-20% (Faktor 0,80)**
- **Kaufall lfd. Nr. 9:**                    **-10% (Faktor 0,90)**

Anpassung Wohnungsgrößen

Die Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 7 und 8 haben eine mit der gegenständlichen Wohnung  
vergleichbare Wohnungsgröße. Die übrigen Vergleichskauffälle sind mit Wohnflächen  
von 64 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup> kleiner als das Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 mit rd.  
107 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich geht mit einer geringeren Wohnfläche im Regelfall, bei sonst unveränder-  
ten Merkmalen, ein Anstieg des m<sup>2</sup>-Preises einher, was im Wesentlichen mit dem gerin-  
geren Absolutpreis zusammenhängt, den wiederum eine größere Zahl von Marktteilneh-  
mern aufbringen kann und somit die Nachfrage erhöht. Bei entsprechend größeren Woh-  
nungen verhält es sich andersherum: Der m<sup>2</sup>-Preis sinkt im Regelfall, infolge des höheren  
Absolutpreises.

In der Bewertungsliteratur<sup>11</sup> sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungs-  
zusammenhang zwischen **Wohnungsgröße** und m<sup>2</sup>-Preis zu finden. Die Auswertung die-  
ser Daten führt zu folgendem Bild:



**Abbildung 5: Zusammenhang des Kaufpreises und der Wohnfläche von der Größe  
(eigene Darstellung aus statischen Daten in Kleiber)**

<sup>10</sup> Die Zu-/Abschläge sind für die einzelnen Vergleichskauffälle in 5%-Schritten vorgenommen worden, da wegen  
der starken Preiszuwächse und -abschläge im Betrachtungszeitraum keine %-genaue Aussage möglich ist bzw.  
eine (Pseudo-)Genauigkeit suggerieren würde, wie sie bei gegebenen Marktbedingungen nicht erzielbar ist.

<sup>11</sup> vgl. Tillmann, Hans-Georg – Kleiber, Wolfgang – Seitz, Wolfgang: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Ver-  
kehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 5.1 (Umrechnungskoeffi-  
zienten für Eigentumswohnungen)

Aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten für die Wohnungsgröße vom zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 und den Wohnungsgrößen der Vergleichswohnungen ergeben sich folgende Anpassungen:

- **Kauffälle Nrn. 1 und 9: - 8% (Faktor 0,92)**
- **Kauffall Nr. 2: - 2% (Faktor 0,98)**
- **Kauffälle Nrn. 3 und 4: - 1% (Faktor 0,99)**
- **Kauffälle Nrn. 5 und 6: - 7% (Faktor 0,93)**
- **Kauffälle Nrn. 7 und 8: ± 0% (Faktor 1,00)**

#### Anpassung Baujahr

Das Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 wurde im Jahr 2010 errichtet. Die Vergleichskauffälle weisen Baujahre von 2001 bis 2010 auf.

Bei Wohnungen in jungen Bestandsgebäuden wie im vorliegenden Fall ist am Markt erkennbar, dass das Baujahr des Gebäudes bzw. die daraus resultierende Restnutzungsdauer Einfluss auf den Verkehrswert hat. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird für die älteren Gebäude (Baujahre 2001 bis 2005) der Unterschied bei der **Alterswertminderung für die baulichen Anlagen von im Mittel 7 Jahren**, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeleitet. Bei einem **Gebäudewertanteil** am (Gesamt-)Vergleichswert von etwa **80%**, errechnet sich für die **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 4, 6, 8 und 9** im Mittel ein **Abschlag von -6% (Faktor 0,94)**.

#### Anpassung Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung und die **Vergleichskauffälle Nrn. 1, 2, 3, 5, 6, 7 und 9** sind zum Wertermittlungsstichtag eigennutzt, während der **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 4 und 8** vermietet ist.

Aufgrund der Vermietungssituation kann ein Eigennutzer auf das Objekt (nicht sofort) zugreifen. Sollten sich Marktteilnehmer finden, die trotz der vorhandenen Vermietungssituation den Kauf erwägen, so werden diese unter Berücksichtigung der erst in der Zukunft liegenden Nutzbarkeit mit Risikoabschlägen kalkulieren, die von der Mietdauer und den Unsicherheiten bezüglich des konkreten Auszugstermins bestimmt werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Neu-Ulm veröffentlicht zu Wertunterschieden zwischen vermieteten zu unvermieteten Wohnungen keine Daten. Daher wird auf Daten des Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München zurückgegriffen.

Hier wurde im Rahmen einer statistischen Auswertung festgestellt, dass vermietete Wohnungen im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen durchschnittlich mit einem Abschlag von rd. -9% gehandelt werden<sup>12</sup>, weshalb bei den vermieteten Kauffällen lfd. Nrn. 4 und 8 ein **Zuschlag von +9%** vorgenommen wird, während bei den übrigen Kauffällen keine Anpassung vorzunehmen ist.

### Zusammenfassung

Weitere wertbeeinflussende Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich die Vergleichspreise nach Anpassung wie folgt darstellen:

lfd. Nr.	Kaufpreis	Anpassungen				angepasster Kaufpreis
		Markt	Größe	Baujahr	Vermietung	
1	6.082 €/m <sup>2</sup>	× 0,75	× 0,92	× 1,00	× 1,00	4.197 €/m <sup>2</sup>
2	5.760 €/m <sup>2</sup>	× 0,75	× 0,98	× 1,00	× 1,00	4.234 €/m <sup>2</sup>
3	5.050 €/m <sup>2</sup>	× 0,75	× 0,99	× 1,00	× 1,00	3.750 €/m <sup>2</sup>
4	5.279 €/m <sup>2</sup>	× 0,80	× 0,99	× 0,94	× 1,09	4.284 €/m <sup>2</sup>
5	5.714 €/m <sup>2</sup>	× 0,80	× 0,93	× 1,00	× 1,00	4.251 €/m <sup>2</sup>
6	4.873 €/m <sup>2</sup>	× 0,80	× 0,93	× 0,94	× 1,00	3.408 €/m <sup>2</sup>
7	4.769 €/m <sup>2</sup>	× 0,80	× 1,00	× 1,00	× 1,00	3.815 €/m <sup>2</sup>
8	3.899 €/m <sup>2</sup>	× 0,80	× 1,00	× 0,94	× 1,09	3.196 €/m <sup>2</sup>
9	5.667 €/m <sup>2</sup>	× 0,90	× 0,92	× 0,94	× 1,00	4.411 €/m <sup>2</sup>

### 5.1.2.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Die angepassten Vergleichspreise weisen einen arithmetischen Mittelwert von rd. 3.950 €/m<sup>2</sup>, bei einer Spanne von rd. 3.200 €/m<sup>2</sup> bis 4.410 €/m<sup>2</sup> auf.

Die Kauffälle lfd. Nrn. 1 bis 7 und 9 streuen dabei in einem Bereich von rd. -14% bis rd. +12% um den Mittelwert, während der Kauffall lfd. Nr. 8 rd. -19% abweicht. Der Kauffall lfd. Nr. 8 wird daher als statistischer Ausreißer aus der weiteren Betrachtung ausgeklammert.

<sup>12</sup> Da der Grundstücksmarktbericht 2022 erst nach dem Wertermittlungsstichtag veröffentlicht wurde, wird auf den „Jahresbericht 2020“ des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, S. 32) zurückgegriffen.

119

Für das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 errechnet sich aus den verbleibenden angepassten acht Kauffällen ein **Vergleichswert** von

$$\frac{(4.197 + 4.234 + 3.750 + 4.284 + 4.251 + 3.408 + 3.815 + 4.411) \text{ €/m}^2}{8} = \text{rd. } 4.040 \text{ €/m}^2.$$

Bei der **Wohnungsgröße von rd. 107 m<sup>2</sup>** errechnet sich für das **Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1** zum **Wertermittlungstichtag 3. Dezember 2024** ein Vergleichswert von:

$$107 \text{ m}^2 \times 4.040 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 432.000 \text{ €}.$$

#### 5.1.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn

- eine zeitlich befristete Abweichung evtl. vorhandener tatsächlicher Roherträge von den als nachhaltig angesetzten Roherträgen erwartet wird oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher angenommen werden kann;
- für den im Rahmen des Ertragswertes der baulichen Anlagen unterstellten Gebäudezustand bestimmte bauliche Veränderungen oder Renovierungen notwendig sind;
- sonstige Einflussfaktoren existieren, die zu bisher nicht berücksichtigten Einnahmen oder Ausgaben führen.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass der Bodenbelag im Bereich der Balkone zum Wertermittlungstichtag beschädigt ist. An mehreren Stellen weist er starke Verwitterung auf und ist teilweise bereits stark beschädigt bzw. auch gebrochen.

Die für die Beseitigung der o.g. Schäden erforderlichen Kosten werden auf insgesamt **2.000 €** geschätzt (vgl. Abschnitt 2.2.5).

Dieser Betrag führt in voller Höhe zu einer Minderung des Vergleichswertes.

**5.1.3 Verkehrswert von Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1**

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1 mit der Adresse „Margaret-Mitchell-Straße 2, 89231 Neu-Ulm“, zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2024 ein **Vergleichswert** von **rd. 432.000 €** ermittelt.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2. Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Der abgeleitete Vergleichswert ist um die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** in Höhe von **2.000 €** zu mindern, was im Ergebnis zu **430.000 €** (432.000 € – 2.000 €) führt.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. Hs 2/III.1** (85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 931/627, Gemarkung Neu-Ulm –, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Aufteilungsplan Hs. 2/III.1) **in der Margaret-Mitchell-Straße 2, 89231 Neu-Ulm** zum **Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2024** ein **Verkehrswert** von

**430.000 €**

**(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro)**

ermittelt.

121

## 5.2 Verkehrswertermittlung für den Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8

Wie bereits in Abschnitt 5.1.1 dargestellt, richtet sich die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist.

Der Verkehrswert von **Kfz-Stellplätzen** wird sowohl im **Normal-** als auch als **Teileigentum** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Stück gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2024 drei (separate) Kauffälle für Stellplätze in Tiefgaragen aus ähnlichen Wohnanlagen in vergleichbaren Lagen registriert, welche eine **Spanne von 8.000 € bis 12.500 €** und einen **arithmetischen Mittelwert von rd. 10.200 €** aufweisen.

Der Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8 hat weitgehend durchschnittliche Merkmale. Der Erhaltungszustand der Tiefgarage ist durchschnittlich.

Unter Berücksichtigung der (leicht rückläufigen) Marktpreisentwicklung für Tiefgaragenstellplätze seit Anfang des Jahres 2022 und der vorliegenden wertbildenden Eigenschaften wird für den **Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 8** zum **Wertermittlungsstichtag 3. Dezember 2024** ein **Verkehrswert** von

**10.000 €**

**(in Worten: zehntausend Euro)**

ermittelt.

122

## 6. Schlusswort

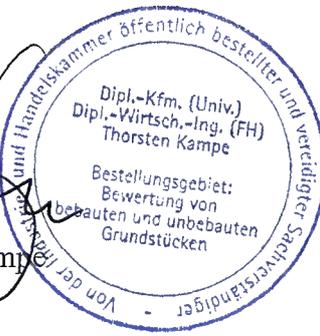
Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 28. Februar 2025

  
Thorsten Kampe

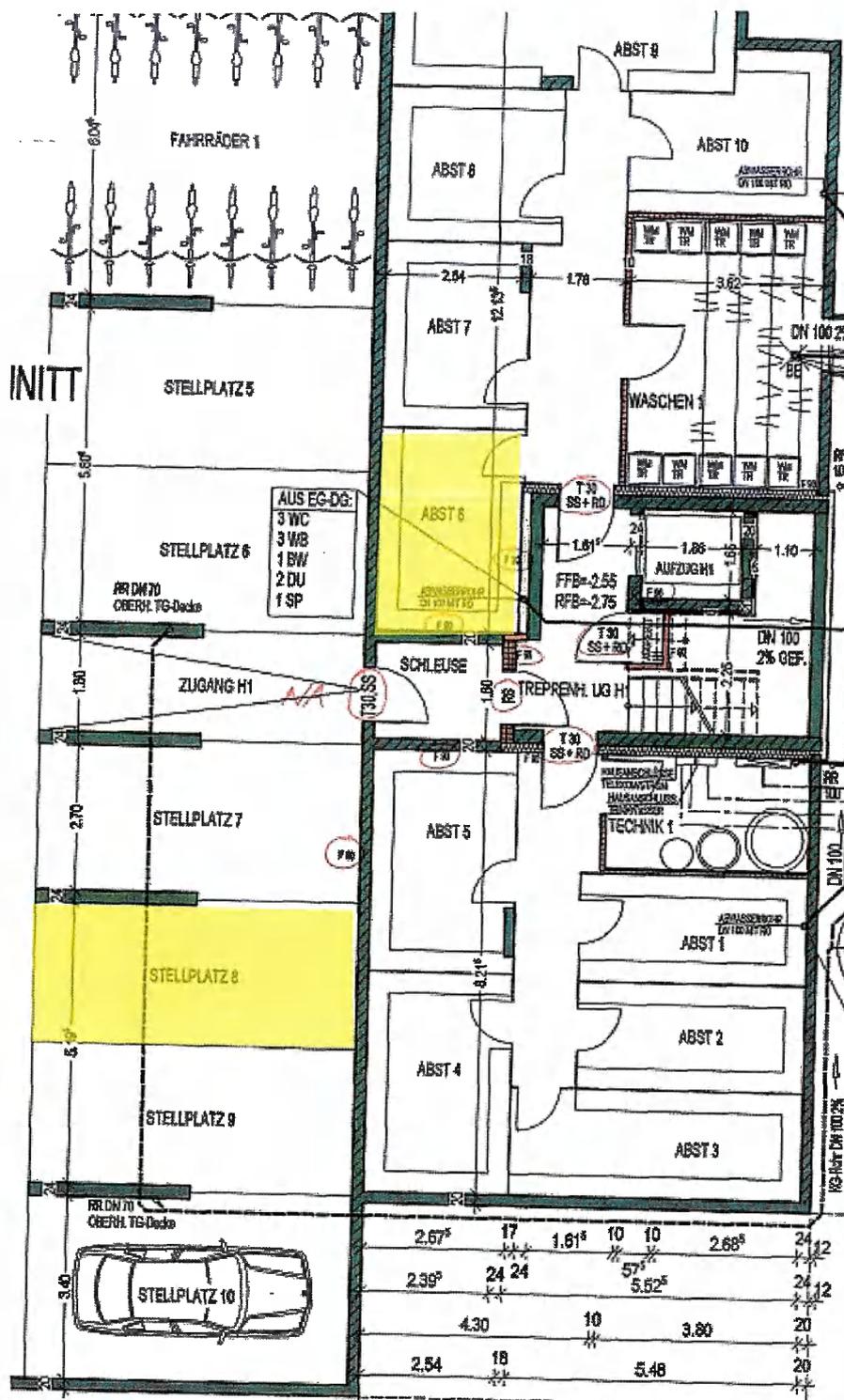


Das vorliegende Gutachten besteht aus 49 Seiten einschließlich Anlagen.

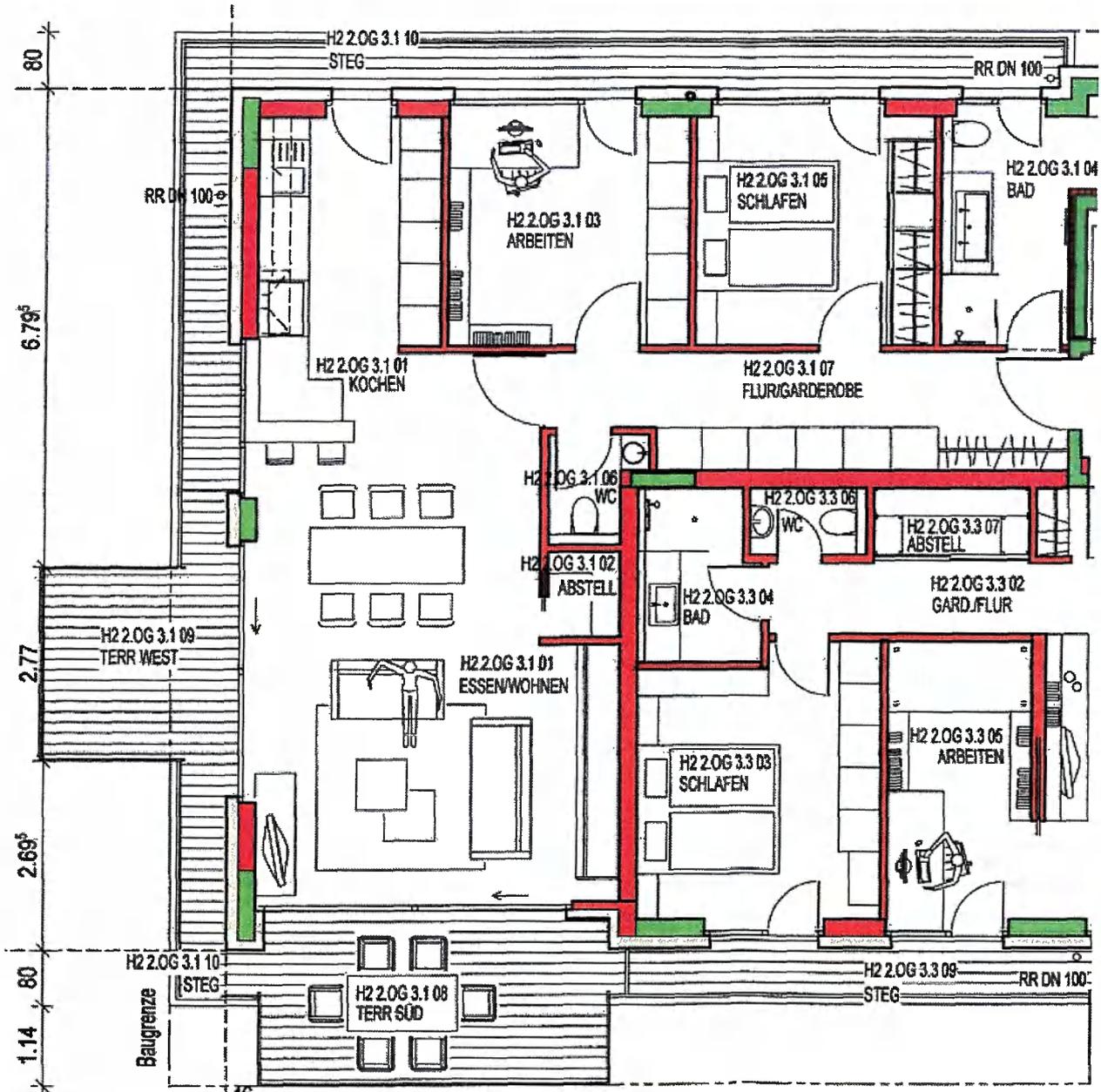
Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss

ohne Maßstab



Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan –SE-Nr. 2/III.1  
ohne Maßstab



125

**Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche**

nach WoFIV

<b>Lage</b>	<b>Bezeichnung (lt. Planunterlagen)</b>	<b>Wohnfläche</b>
DG, rechts	Flur	19,07 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	8,64 m <sup>2</sup>
	Schlafen	11,08 m <sup>2</sup>
	Arbeiten	11,02 m <sup>2</sup>
	Kochen	8,45 m <sup>2</sup>
	Wohnen	36,73 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,22 m <sup>2</sup>
	WC	1,75 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme:	97,96 m <sup>2</sup>
	Balkon West+Süd (zu 1/2)	8,97 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche, insgesamt:</b>	<b>106,93 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche, gerundet:</b>	<b>107,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 3/1: Bilddokumentation**

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 3. Dezember 2024

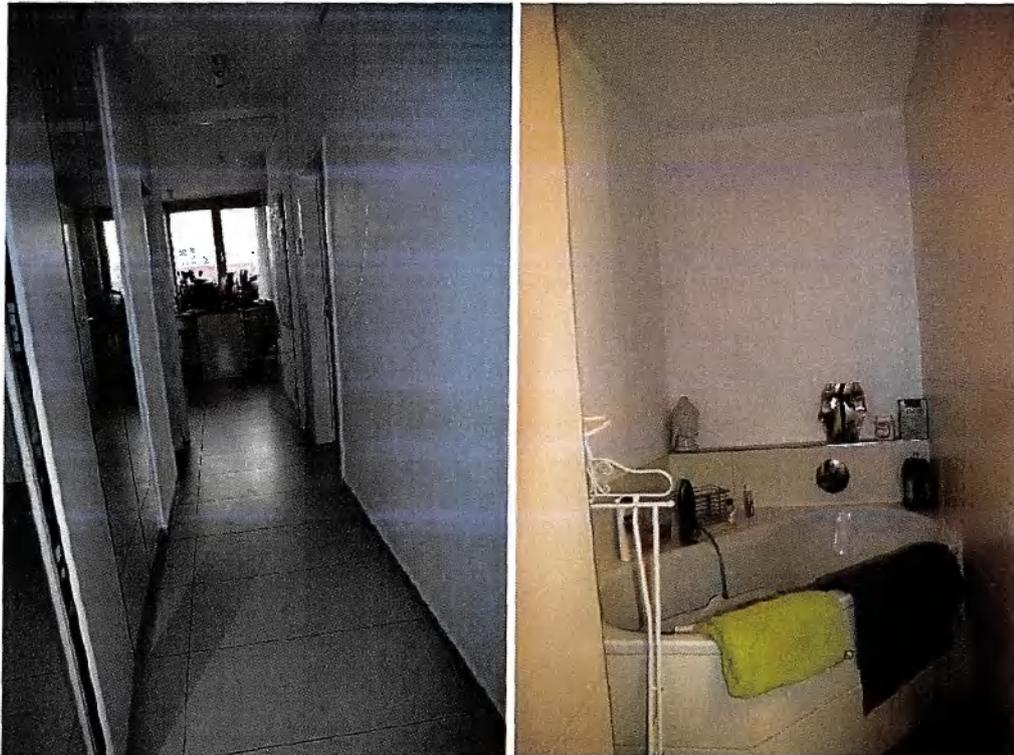


**Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südwesten**  
(roter Pfeil = ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung)

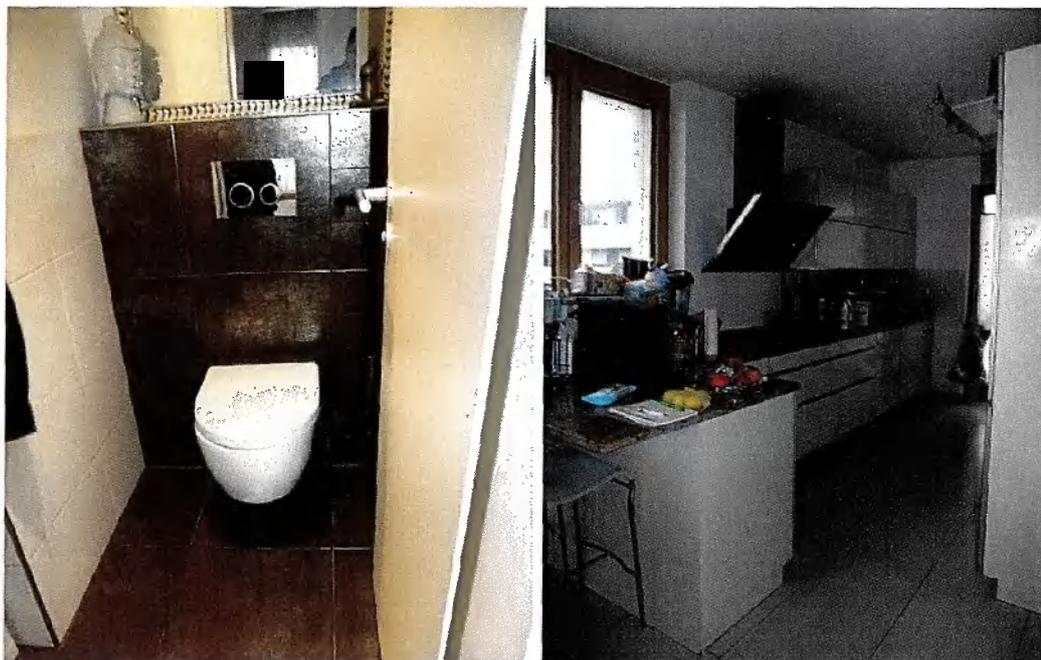
107

**Anlage 3/2: Bilddokumentation**

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 3. Dezember 2024



**Innenansicht: Eingangsbereich der Wohnung und Blick in den Flur (links), Badezimmer (rechts)**



**Innenansicht: WC (links), Küche (rechts)**

128

**Anlage 3/3: Bilddokumentation**

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 3. Dezember 2024



**Innenansicht: Balkon Süd**



**Innenansicht: Tiefgarage**