

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über das mit einem Wohn- und
Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 89165 Dietenheim,
Königstraße 69,
Flst. Nr. 10.



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89014 Ulm

Aktenzeichen:

1 K 13/25

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

(betreibende Gläubigerin)
gegen

(Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 22.04.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

20.05.2025 = Qualitätstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

20.05.2025, 9⁰⁰ Uhr
Innenbesichtigung war **überwiegend nicht**
möglich.

Auftragsnummer:

04 25 0059

Auftrag abgeschlossen:

02.10.2025

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	11
4.5	Nachbarbebauung	12
4.6	Stellplätze	12
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Gebäudebeschreibung	13
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	14
5.4	Bauliche Außenanlagen	15
5.5	Bauschäden und -mängel	16
5.6	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	16
6.	Gesamtbeurteilung	17
6.1	Lagebeurteilung	17
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	17
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	17
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	17
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	17
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	17
7.	Wertermittlung	19
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
7.2	Ertragswertverfahren	19
7.3	Plausibilisierung der Kennzahlen	24
8.	Verkehrswert / Marktwert	25
9.	Schlussbemerkung	26
10.	Anlagen	26

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Vorbemerkung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war nur eine Teilfläche des Ladengeschäfts und ein Treppenhaus zu besichtigen. Weder von den Parteien noch von der Gemeinde konnten vollständige und maßstabsgetreue Pläne vorgelegt werden. Insofern ist diese Wertermittlung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Sie wird auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen und der Teilbesichtigung erstellt.

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in der Innenstadt von Dietenheim. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einzelhandelsfläche mit Abstellflächen, Büro, Flur und Garage. In den oberen Geschossen sind – soweit ersichtlich – drei Wohnungen untergebracht. Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Der westliche Gebäudeteil wurde ca. 1971 umgebaut. Etwa 1987 wurde das Ladengeschäft erweitert.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in einem besonderen Wohngebiet in der Dietenheimer Innenstadt.
Beurteilung des Gebäudes:	Gebäude in bauzeitlichem, modernisierungsbedürftigen Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit eingeschränkt bis durchschnittlich.
Vermietbarkeit:	Wohnungen: gut vermietbar. Laden: eingeschränkt vermietbar.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	370.000 €
Wert des Zubehörs:	Kein Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- Name und Anschrift des Verwalters, soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, das üblicherweise vom Eigentümer selbst verwaltet wird. Eine Fremdverwaltung ist nicht bekannt.

- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Die Einzelhandelsfläche wird eigengenutzt. Die Nutzung der Wohnungen ist nicht bekannt.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Ist nicht bekannt.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Im Erdgeschoss befindet sich ein Einzelhandelsgeschäft welches vom Eigentümer betrieben wird.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Das Inventar des Ladengeschäfts ist nicht Gegenstand der Bewertung.
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümer:



Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 22.04.2025, eingegangen am 29.04.2025, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerung.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss am 22.04.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 22.04.2025
- Grundbuchauszug ohne Abteilung III vom 21.03.2025.

Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:

- Lageplan, Grundrisse teilweise.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundrisse, Schnitte
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und

Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Wertermittlungstichtag:

20.05.2025 = Qualitätstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

20.05.2025, 9⁰⁰ Uhr.

Anwesend waren:

■■■■■, Eigentümer, teilweise;
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang: Innen- und Außenbesichtigung.

Die Wohnungen und der Keller waren nicht zu besichtigen. Ebenso eine Teilfläche des Ladens.

Berechnungen:

Die Mietflächen wurden soweit möglich aus den Plänen entnommen bzw. herausgemessen (siehe Anlage 2). Die Pläne sind nicht maßstäblich. Die angegebenen, unvollständigen Maßketten sind durch den unbekannten Maßstab nicht zu verifizieren. Deshalb ist die Flächenberechnung mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt und nicht möglich.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Ehingen (Donau) zum 01.01.2024.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über das Sanierungsgebiet
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Auskünfte:

Mündliche Angaben durch die Teilnehmer beim Ortstermin.

Grundbuch:

Grundbuch Nr. 4.846 vom 21.03.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.1 beschriebenen Pläne, Stadtplan.


Diverse Literatur:

BauGB, BauNVO, LBO BW, ImmoWertV 2021,
Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, diverse Grundstücksmarktberichte und Mietpiegel.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Königstraße 69 89165 Dietenheim Flst. Nr. 10.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Gemeinde Dietenheim Grundbuch von Dietenheim Blatt Nr. 4.846.
Eigentümer:	
Grundstücksgröße:	ca. 349 m ² .
Besonderheiten:	In Abteilung II ist die Einleitung des Sanierungsverfahrens sowie die Zwangsversteigerung eingetragen. Siehe hierzu Kapitel 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Stadt Dietenheim – es handelt sich um ein Unterzentrum – liegt am südöstlichen Rand des Alb-Donau-Kreises in Baden-Württemberg, direkt an der Grenze zu Bayern. Die Stadt beherbergt rd. 6.800 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Gemäß Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird für Dietenheim bis zum Jahr 2035 ein Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

Vor Ort gibt es sowohl Lebensmitteleinzelhandels- als auch einzelne Fachgeschäfte. Im östlich benachbarten Illertissen sind weitere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Im ca. 22 km entfernten Oberzentrum Ulm sind großflächige Einzelhandelsgeschäfte und Filialisten angesiedelt.

In Dietenheim gibt es drei Kindergärten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen sind in Illertissen, Laupheim, Wiblingen und Ulm angesiedelt. Nahe gelegene Hochschulen befinden sich in Ulm, Neu-Ulm, Kempten und Biberach.

Die ärztliche Grundversorgung ist am Ort gegeben. Krankenhäuser befinden sich in Illertissen, Weißenhorn, Laupheim, Neu-Ulm und Ulm.

Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in ausreichender Zahl durch die örtlichen Vereine gegeben.

Die Ortslage, Erschließung und Infrastruktur können insgesamt als ordentlich bezeichnet werden.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Dietenheim ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A 7 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 5 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Illertissen“. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Ein Bahnhof befindet sich in Illertissen. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 33 km zum ICE-Bahnhof „Ulm“ bzw. rd. 40 km zum Flughafen in Memmingen sowie ca. 110 km zum internationalen Verkehrsflughafen „Stuttgart“.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Dietenheim insgesamt ca. 3.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendler-saldo von -1.330 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 155 ortsan-sässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Alb-Donau-Kreis derzeit 3,0 % (zum Vergleich: Baden-Württemberg: 4,5 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Der Kaufkraftindex von ca. 104,2 Punkten für den Alb-Donau-Kreis, liegt nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Dietenheim als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Alb-Donau-Kreis den 94. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat. Seit einigen Monaten kann eine leichte Erholung am Immobilienmarkt vernommen werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Dietenheim ist eine liebens- und lebenswerte Kleinstadt in reizvoller Landschaft. Die wirtschaftliche Situation ist für die Ortsgröße gut aufgestellt und wird durch die Nähe zu Ulm begünstigt.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Dietenheim. Im näheren Umkreis sind neben Lebensmittelmärkten auch Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und laut Grundbuch sowie Katasterangabe (siehe Boris-BW, Grundsteuer) eine Größe von 349 m². Das Kataster genießt öffentlichen Glauben, sodass die Angabe als sachgerecht gilt.

Das Grundstück ist annähernd eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt, Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 22.06.2006 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dietenheim ist das Grundstück als Wohnbaufläche, W, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans „Schloßstraße“. Dort sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Gebietsart:	WB (besonderes Wohngebiet)
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,9
Geschossflächenzahl:	GFZ = 1,6
Zahl der Vollgeschosse:	II + DG
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	50 ° bis 56 °
Bauweise	geschlossen

Des Weiteren sind folgende Baugrenzen eingezeichnet:

Genauerer ist bei der Baurechtsbehörde zu erfragen oder dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Baugenehmigungsbescheide wurde nicht vorgelegt. Aufgrund der Stempel des Landratsamts Alb-Donau-Kreis auf den vorgelegten Planunterlagen werden die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz sowie die jeweiligen Nutzungen unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Hochwassergefahr, Denkmal- und Naturschutz liegen laut Angabe der Stadtverwaltung bzw. dem Daten- und Kartendienst der LUBW nicht vor. Eine Veränderungssperre besteht nicht.

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“. Es handelt sich gemäß Auskunft der Stadt um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurden ausgeschlossen. Demnach erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, sodass diese Eintragung nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB ist. Aufgrund des Sanierungsgebiets besteht ein Vorkaufsrecht für die Stadt Dietenheim.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauerer ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. Hierbei wird insbesondere auf zur Bauzeit häufig verwendete Baustoffe – wie z.B. Asbest in Klebern, Bodenbelägen, Dacheindeckungen, Lüftungs- und Abflussrohren u.a. – verwiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber beim Ausbau – der nur von zertifizierten Firmen durchgeführt werden

darf – Sondermüll dar, der gegenüber organischen Baustoffen Mehrkosten verursacht.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind die folgenden Einträge vorhanden:

Nr. 2

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 28.08.2014.

Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 11.03.2025, eingetragen am 21.03.2025.

Etwaige Eintragungen in Abteilung III sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Nutzung

Im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts befindet sich ein Laden mit Werkstatt, Büro und Abstellräumen eines Optikers sowie eine Garage. In den Obergeschossen sind laut Planeinträge Wohnungen vorhanden. Die Nutzung zum Bewertungsstichtag ist nicht bekannt. Mietverträge o.ä. wurden nicht vorgelegt.

Im Dachgeschoss im Gebäude West lebt laut Aussage des Eigentümers ein Mieter, der seit mehreren Monaten keine Miete mehr bezahlt. Das Treppenhaus vor dieser Wohnung sowie im gesamten Keller ist mit Unrat vollgestellt. Laut Angabe des Eigentümers ist hierfür der im Dachgeschoss lebende Mieter verantwortlich, dessen Wohnung demnach in einem ähnlichen Zustand sich befindet. Im gesamten Treppenhaus und im Keller riecht es unangenehm.

Sonstige privatrechtliche Merkmale – auch nicht dinglich gesicherte – wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an der Ortsdurchfahrtsstraße. Insofern ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Besonderen Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Osten über die Königstraße sowie von Süden über die Schloßstraße erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft abgerechnet und bezahlt.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Stadt Dietenheim.

Das Gebäude ist vermutlich an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend mehrgeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage im Erdgeschoss des Gebäudes. Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die Satzung der Stadt Dietenheim.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur teilweise von innen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, der Teil- bzw. der Außenbesichtigung.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der teils fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und vermutlich nicht ausgebautem Spitzboden. Der Keller wird als Lager und Heizungskeller genutzt, im Erdgeschoss befinden sich eine Einzelhandelsfläche mit Abstellräumen und Büro sowie eine Garage. In den darüberliegenden Geschossen sind laut Planzeichnungen drei Wohnungen untergebracht.

Das Gebäude wird nachfolgend in Westgebäude (rot) und Ostgebäude (grün) unterteilt:

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Pläne aus 1966 und 1970 stellen den Umbau Scheune im Westgebäude zu Wohnungen dar. Vermutlich wurden die baulichen Anlagen in dieser Zeit umfassend modernisiert. Des Weiteren wurde im Jahr 1987 im EG eine Wand eingezogen, wodurch für das Ostgebäude ein abgeschlossenes Treppenhaus entstand. Dadurch wurde das Ladengeschäft von der darüberliegenden Wohnung abgetrennt. Südlich und östlich ist am Ostgebäude ein Anbau an die Einzelhandelsfläche vorhanden. Dieser wurde vermutlich vor 1987 errichtet.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden und Wände sind in massiven Baustoffen errichtet. Die Decken sind laut Schnittzeichnungen teilweise als Stahlbetondecken und teilweise als Holzbalkendecken ausgeführt. Das Dach ist als Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion errichtet. Der Dachaufbau ist nicht bekannt. Das Hauptdach ist mit Betonpfannen und das Dach des Anbaus mit einer Biberschwanzdeckung eingedeckt. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer- oder Zinkblech ausgeführt.

5.3.2 Ausbau

Soweit ersichtlich, ist der Ausbau wie folgt zu beschreiben:

Wandbekleidungen: Einzelhandelsfläche: verputzt.
Treppenhäuser: verputzt.

Deckenbekleidungen: Im Laden abgehängte Decken, ansonsten, soweit beim Ortstermin sichtbar, verputzt und gestrichen oder Rohbeton.

Bodenbeläge: Einzelhandelsfläche: Vinyl, Teppich, Estrich, WC: Kunststoff.
Treppenhaus West: Betonwerksteinfliesen bzw. Linoleum.
Keller: Estrich.

Fenster:	<u>EG-OG:</u> Kunststofffenster mit Isolierverglasungen. Die Schaufenster sind als festverglaste Aluminiumrahmenfenster ausgeführt. <u>DG-Spitzboden:</u> Holzfenster. <u>Treppenhaus West:</u> Glasbausteine.
Verschattung:	teilweise ins Mauerwerk integrierte Rollladenkästen mit Holzpanzer.
Türen:	<u>Ladentüre:</u> elektronische Schiebetüre. <u>Hauseingangstüre West:</u> Holztüre mit Isolierglasausschnitt. <u>Hauseingangstüre Ost:</u> Wie vor. <u>Wohnungseingangstüren West:</u> furnierte Holztüren mit Glasausschnitten in Holzumfassungszargen.
Treppen:	<u>Treppenhaus West KG-EG:</u> Stahlbetonmassivtreppe. <u>Treppenhaus West EG-DG:</u> zweiläufige Holzwangentreppen mit Linoleumbelag und Stahlgeländer mit Holzhandlauf. <u>Spitzboden:</u> Einstiegsleiter.
Garage:	Im EG befindet sich eine in das Gebäude integrierte Garage. Diese ist über ein Rolltor befahrbar.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation:	Im KG ist laut Angabe des Eigentümers eine Ölzentralheizung eingebaut. Genaueres ist nicht bekannt.
Sanitärinstallation:	Der Wasseranschluss wird vermutlich im KG ins Gebäude geführt. In dem <u>WC in der Einzelhandelsfläche</u> ist ein Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten eingebaut. Ansonsten ist der Ausbau nicht bekannt.
Elektroinstallation:	Am Treppenpodest befinden sich drei Zählerplätze, hiervon sind zwei elektronisch und einer als Eintarifzähler ausgeführt. Die Elektroinstallationen sind sehr einfach.

5.4 Bauliche Außenanlagen

Die Einzelhandelsfläche ist über eine Rampe und über Treppen erreichbar. Diese sind mit Epoxidharz beschichtet. Ansonsten ist das Grundstück annähernd vollständig überbaut.

Die Hauszuleitungen haben vermutlich eine übliche Länge.

5.5 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- An den Wänden im Treppenhaus West platzt der Putz ab.
- Der Teppichboden im Büro der Einzelhandelsfläche ist verbraucht.
- An der Decke im Büro der Einzelhandelsfläche ist Feuchtigkeit vorhanden.
- Die Fenster im DG und Spitzboden sind vollständig verbraucht.
- Im Sockelbereich an der Außenfassade sind Feuchteschäden sichtbar.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.6 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Die Einzelhandelsfläche macht einen überwiegend umbauzeitlichen Eindruck. Der bauliche Zustand der Wohnungen ist nicht bekannt.

Die Grundrisse der Wohnungen sind überwiegend funktional, die Räume sind ausreichend groß. Laut Schnittzeichnung beträgt die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss nur ca. 2,27 m.

Modernisierungen, insbesondere technischer und energetischer Art, stehen in naher Zukunft an.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Sowohl die Mikro- als auch die Makrolage sind für eine Mischnutzung ländlich, aber gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Ausnutzung sind gut.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind bauzeitlich verbraucht. Modernisierungen und Instandsetzungsarbeiten stehen an.

Die Ausstattung ist – soweit ersichtlich – einfach bis mittel. Die Raumaufteilung ist lt. Plan überwiegend funktional.

Die überwiegende Ausrichtung der Wohnräume Richtung Süden und Osten ist gut. Im Westen und Norden grenzen Nachbargebäude an, sodass hier nur eine eingeschränkte natürliche Belichtung besteht.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist bei den Wohnungen gut. Die Nachfrage nach einfachen Einzelhandelsflächen in Dietenheim ist eingeschränkt gegeben.

Die Veräußerungsfähigkeit ist möglich.

Vermietbarkeit und Veräußerungsfähigkeit sind gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund des Zuschnitts und der Lage ist in den oberen Geschossen weiterhin von einer Wohnungsnutzung bzw. im EG von einer gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung wie Einzelhandel oder Büro auszugehen.

Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Gebäuden dieser Art wird gem. dem verwendeten Ertragswertmodell des Ulmer Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren beigemessen.

Das Ursprungsbaupjahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Das Westgebäude wurde ca. im Jahr 1970 in ein Wohnhaus umgebaut. Vermutlich wurde in dieser Zeit auch das Ostgebäude durchgreifend modernisiert.

Die seither durchgeführten Modernisierungen liegen überwiegend viele Jahrzehnte zurück und führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer. Insgesamt ergibt sich eine Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modellvorgaben in Anlage 2 ImmoWertV von:

RND = 15 Jahre.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35 - 39 ImmoWertV berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Dietenheim. Bei derartigen Objekten steht der Ertrag im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher nachfolgend aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertes wird nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV berechnet.

7.2 Ertragswertverfahren

7.2.1 Bodenwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau) hat zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von 190 €/m² (gemischte Baufläche) festgesetzt. Das Bewertungsgrundstück weist in der Richtwertzone übliche Merkmale in Hinblick auf Größe, Nutzung, Ausnutzung und Zuschnitt auf. Aufgrund des zurückliegenden Erhebungszeitraums der Bodenrichtwerte, wird ein konjunktureller Zuschlag in Höhe von ca. 10 % als sachverständig angesehen. Daraus folgt ein Bodenwert von:

Fläche	349,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	190,00 €/m ²	
+ konjunktureller Zuschlag	20,00 €/m ²	
Bodenwertansatz	210,00 €/m ²	
Bodenwert		73.290 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		73.000 €

7.2.2 Herleitung marktüblicher Erträge

Ein Mietspiegel für Dietenheim liegt nicht vor. Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau) veröffentlicht ebenfalls keine Marktmieten. Aufgrund dessen wird auf umliegende Mietspiegel und Grundstücksmarktberichte zurückgegriffen.

Wohnen

Mietspiegel der Stadt Biberach

Das Bewertungsgrundstück weist eine einfache Wohnlage auf. Diese ist gekennzeichnet durch kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage an

Hauptverkehrsstraßen. Mit einem Baujahr zwischen 1963 und 1971 ergibt sich folgendes:

Basismiete:	6,35 €/m ²
Spanne:	5,90 bis 6,75 €/m ² .

Hierzu werden teils folgende Zu- und Abschläge gerechnet:

Rollläden:	+ 2,00 %
Balkon oder Terrasse:	+ 1,50 %
Wohnung zwischen 70-80 m ² :	+/- 0,00 %
Wohnung über 120 m ² :	- 10,00 %
Haus mit 3-4 Wohnungen:	+/- 0,00 %

Für die Wohnungen ergeben sich somit marktübliche Mieten von:

Wohnung Nr. 1:	$6,35 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,015 \times 0,90$	$= 5,92 \text{ €/m}^2$
Wohnung Nr. 2:	$6,35 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,015$	$= 6,57 \text{ €/m}^2$
Wohnung Nr. 3:	$6,35 \text{ €/m}^2 \times 1,02$	$= 6,48 \text{ €/m}^2$

Mietspiegel der Stadt Ochsenhausen

Folgende Basisnettokaltmieten ergeben sich:

Basismiete 70 m ² :	7,21 €/m ²
Basismiete 153 m ² :	5,78 €/m ²

Hierzu werden folgende Zu- und Abschläge gerechnet:

Baujahr bis 1994:	+/- 0,00 %
Wohnlage 1:	+/- 0,00 %
Einfache Sanitärausstattung:	+/- 0,00 %

Für die Wohnungen gelten somit die oben genannten Basismieten in einer Spannbreite von - 14 % bis zu + 15 %.

Mietspiegel der Stadt Ulm

Dietenheim ist aufgrund der kleineren Stadtgröße nur bedingt mit Ulm vergleichbar. Die Lage ist annähernd ähnlich. Aufgrund dessen wird im Mietspiegel ein Lageabschlag vorgenommen. Da die Ausstattung der Wohnungen nicht bekannt ist, wird mit durchschnittlicher Qualität gerechnet. Es ergibt sich:

Basismiete 70 m ² :	8,14 €/m ²
Basismiete 153 m ² :	8,84 €/m ²

Hierzu werden folgende Zu- und Abschläge gerechnet:

Keine Modernisierung seit 2000:	- 5,00 %
Balkon:	+ 2,00 %
Lage:	- 9,00 %

Für die Wohnungen ergeben sich somit:

Wohnung Nr. 1 & 2: $8,14 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,02 \times 0,91 = 7,18 \text{ €/m}^2$
Wohnung Nr. 3: $8,84 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,91 = 7,64 \text{ €/m}^2$.

Einzelhandel

Der **Stadtentwicklungsverband Ulm und Neu-Ulm** hat 2024 einen gewerblichen Mietspiegel veröffentlicht:

Folgende Mieten werden hierbei ermittelt:

Einzelhandel, 1c Lage	11,30 €/m ² bis 17,80 €/m ²
Einzelhandel, Randlage	8,50 €/m ² bis 13,20 €/m ² .

Die **IHK Schwaben** hat im Jahr 2018 (neuere Daten liegen nicht vor) für den Landkreis Neu-Ulm für eine Kleinstadt eine Durchschnittsmiete für Einzelhandelsflächen von 7,65 €/m² veröffentlicht.

Des Weiteren wurde eine Auswertung einer **Angebotsdatenbank** im Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt im Zeitraum 01/2023 bis 05/2025 vorgenommen. Diese zeigt bei 12 Angeboten eine durchschnittliche Miete für Einzelhandelsflächen von 8,72 €/m² sowie eine Spanne (10 - 90 % Perzentil) von 7,41 €/m² bis 14,40 €/m².

Lager

Der gewerbliche Mietspiegel 2024 des Stadtentwicklungsverbands Ulm und Neu-Ulm zeigt Marktmieten für Lagerflächen ohne Rampen von 3,30 €/m² bis 7,80 €/m².

Angesetzte Mieten

Die Flächen konnten mithilfe der Pläne nur ungefähr bestimmt werden. Auch ist der Zustand der Wohnungen unbekannt. Aufgrund dessen werden Pauschalmieten geschätzt wie folgt:

Laden	700,00 €	entspricht ca.	8,54 €/m ²
Nebenflächen Laden	300,00 €	entspricht ca.	3,70 €/m ²
Wohnung Nr. 1	900,00 €	entspricht ca.	5,88 €/m ²
Wohnung Nr. 2	550,00 €	entspricht ca.	7,86 €/m ²
Wohnung Nr. 3	550,00 €	entspricht ca.	7,86 €/m ²
Garage	50,00 €		
	<u>3.050,00 €</u>		

Es ergibt sich ein monatlicher Rohertrag von 3.050 €/Monat mit einem gewerblichen Anteil von ca. 33 %.

7.2.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen (Donau) veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Aufgrund dessen wird auf umliegende Grundstücksmarktberichte zurückgegriffen.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Ulm werden für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Rohertrag von unter 50 % folgende Zinssätze veröffentlicht:

2022+2023 (9 Fälle)	-1,5 - 3,8 %	im Mittel 1,2 %
2023+2024 (11 Fälle)	1,1 - 4,8 %	im Mittel 3,0 %

Der IVD veröffentlicht für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20% bis 80 % Gewerbeanteil eine bundesweit übliche Spanne von 4,0 % bis 7,5 %.

Die kurze Restnutzungsdauer und der geringe gewerbliche Anteil reduzieren das Risiko. Die geringe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen erhöht das Risiko. Auf Basis der empirischen Auswertungen und der Objekteigenschaften wird folgender markt- und objektspezifischer Liegenschaftszinssatz sachverständig festgelegt: **3,50 %**.

7.2.4 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz (siehe 7.2.3) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{15 \text{ Jh.} / 3,50 \%} = 11,52.$$

7.2.5 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Diese beinhalten insbesondere nicht umlegbare Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist teilweise im Vervielfältiger (siehe 7.2.4) enthalten. Ansonsten werden die steuerlichen Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher mit den Liegenschaftszinssätzen erfasst. Solche werden in der Anlage 3 zur ImmoWertV veröffentlicht und wie folgt angesetzt:

- Mietausfallwagnis:
 - Gewerbe 4 % des Rohertrags
 - Wohnen 2 % des Rohertrags
- Verwaltungskosten:
 - Gewerbe 3 % vom Rohertrag
 - Wohnen 359 €/Wohnung
 - Garage 47 €/Garage
- Instandhaltungskosten:
 - Gewerbe 7,00 €/m² netto
 - Wohnen 14,00 €/m²
 - Garage 106 €/Garage.

7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Für die notwendige Räumung des Treppenhauses und das Prozessrisiko mit der säumigen Mieterin wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 5.000 € veranschlagt.

7.2.7 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich nachfolgender Ertragswert:

	Rohrertrag Gewerbe	1.000,00 €	x	12 Mon.	=	12.000 €	
	Rohrertrag Wohnen	2.000,00 €	x	12 Mon.	=	24.000 €	
	Rohrertrag Garage	50,00 €	x	12 Mon.	=	600 €	
./.	Mietausfallwagnis						
	Gewerbe	4,00% aus		12.000 €	=		480 €
	Wohnen / Garage	2,00% aus		24.600 €	=		492 €
./.	Verwaltungskosten						
	Gewerbe	3,00% aus		12.000 €	=		360 €
	Wohnen	3 Stck.	x	359,00 €	=		1.077 €
	Garage	1 Stck.	x	47,00 €	=		47 €
./.	Instandhaltungskosten						
	Gewerbe	163 m ²	x	7,00 €/m ²	=		1.141 €
	Wohnen	293 m ²	x	14,00 €/m ²	=		4.102 €
	Garage	1 Stck.	x	106,00 €	=		106 €
=	Bew.kosten	21,68% aus		36.000 €	=		7.805 €
=	Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./. Bewikos			=	28.795 €	
./.	Bodenwertverzinsung						
		3,50% aus		73.000 €	=		2.555 €
=	Gebäudereinertrag				=	26.240 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

26.240,00 €	x	11,52	=	302.285 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				73.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				375.285 €
./. Wertabschlag Entrümpelung, Prozessrisiko			=	5.000 €
./. Rundung			=	285 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			=	370.000 €

7.3 Plausibilisierung der Kennzahlen

Der Ertragswert entspricht dem 10,11-fachen des Jahresrohertrages bzw. einem Wert in Höhe von 811 €/m² Mietfläche. Diese Werte liegen am unteren Rand der Marktüblichkeit, was dem Zustand des Gebäudes geschuldet ist.
Der Bodenwertanteil beträgt 19,73 %.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Einzelhandelsfläche und drei Wohnungen in der Innenstadt von Dietenheim.

Die tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten wurden im Gutachten ausreichend berücksichtigt.

Da das Gebäude nur eingeschränkt von innen besichtigt werden konnte und insbesondere der Zustand der Wohnungen unbekannt ist, versteht sich der ermittelte Verkehrswert als überschlägig.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in 89165 Dietenheim, Königstraße 69, Flst. Nr. 10 zum **Wertermittlungstichtag 20.05.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

370.000 €
dreihundertsiebzigtausend Euro.

Der Verkehrswert versteht sich für den gewerblichen Teil als Nettowert, ohne Umsatzsteuer. Die Vorgaben des Umsatzsteuergesetzes sind zu beachten.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 02.10.2025



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 42 Seiten davon 16 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde dem Gericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 27-29
2. Berechnungen	Seite 30-32
3. Makrolage	Seite 33
4. Mikrolage	Seite 34
5. Lageplan	Seite 35
6. Pläne	Seite 36-41
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 42

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AG Ulm, Az.: 1 K 13/25:



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Osten



Hauseingang West, Garage



Haus West Treppenhaus

Haus West Wohnungseingangstüre



Kellergeschoss

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AG Ulm, Az.: 1 K 13/25:



Haus West Treppenhaus



Zustand im Treppenhaus



Zählerkasten



Unterverteilung, beispielhaft



Hauseingang Ost

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AG Ulm, Az.: 1 K 13/25:

Einzelhandelsfläche

Einzelhandelsfläche

Lager im Erdgeschoss

Lager / Büro



WC Laden

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten AG Ulm, Az.: 1 K 13/25:

Die Mietfläche wird aus den von der Gemeinde vorgelegten Plänen entnommen. Dort sind die Flächen- und Maßangaben teilweise nicht verifizierbar. Die Flächen werden daher überschlägig auf Basis der dort gemachten Angaben berechnet bzw. mit einem PDF-Messtool herausgemessen. Die Mietflächen dienen ausschließlich für die Zwecke der Wertermittlung. Sie können für keine anderen Zwecke Verwendung finden. Genaueres ist durch ein Aufmaß festzustellen. Im Falle größerer Abweichungen ist der Verkehrswert entsprechend anzupassen.

1. Berechnung der Mietfläche

Erdgeschoss Einzelhandel

Laden		=	73,34 m ²
Schaufenster		=	11,09 m ²
Summe		=	84,43 m ²
Kamin	0,60 x 0,60	=	0,36 m ²
Putzabschlag i. H. v. 3 %		=	2,53 m ²
Summe			81,54 m ²

Erdgeschoss Nebenflächen

Flur		=	12,74 m ²
Büro		=	24,54 m ²
WC		=	1,96 m ²
Waschküche		=	9,90 m ²
Lager		=	35,39 m ²
Summe		=	84,53 m ²
Kamin	0,60 x 0,60 x 2,00	=	0,72 m ²
Putzabschlag i. H. v. 3 %		=	2,54 m ²
Summe			81,27 m ²

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten AG Ulm, Az.: 1 K 13/25:

1. Obergeschoss u. Dachgeschoss Ostseite Wohnung Nr. 1

1. OG Büro				=	6,40 m ²
1. OG Wohnzimmer	4,70	x	4,92	=	23,12 m ²
1. OG Kinderzimmer	3,34	x	4,92	=	16,43 m ²
1. OG Schlafzimmer	3,60	x	4,92	=	17,71 m ²
1. OG Bad	2,41	x	1,96	=	4,71 m ²
1. OG Abstellraum				=	6,50 m ²
1. OG Flur				=	12,64 m ²
DG Zimmer				=	10,66 m ²
DG Zimmer				=	16,66 m ²
DG Zimmer				=	13,63 m ²
DG Zimmer				=	12,00 m ²
DG WC				=	1,46 m ²
DG Abstellkammer				=	1,36 m ²
DG Flur				=	10,93 m ²
Summe				=	154,22 m ²
Putzabschlag i. H. v. 3 %				=	4,63 m ²
Kamin	0,60	x	0,60 x 3,00	=	1,08 m ²
Balkon Nord (zu 1/4)	1,75	x	8,28 x 0,25	=	3,62 m ²
Balkon Süd (zu 1/4)	1,62	x	3,28 x 0,25	=	1,33 m ²
Summe					153,46 m ² ,

1. Obergeschoss Westseite Wohnung Nr. 2

Eltern	6,00	x	3,25	=	19,50 m ²
Kinder	4,50	x	2,16	=	9,72 m ²
Wohnen	6,37	x	3,42 + 1,17 x 1,27	=	23,26 m ²
Kochnische	2,26	x	2,60	=	5,86 m ²
Bad	2,26	x	1,76	=	3,98 m ²
WC	2,26	x	0,89	=	2,00 m ²
Flur	3,26	x	1,75	=	5,70 m ²
Summe				=	70,02 m ²
Putzabschlag i. H. v. 3 %				=	2,10 m ²
Balkon Süd (zu 1/4)	1,50	x	5,88 x 0,25	=	2,21 m ²
Summe					70,13 m ²

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten AG Ulm, Az.: 1 K 13/25:

Dachgeschoss Westseite Wohnung Nr. 3

Eltern	5,38	x	3,25	-	0,88	x	2,50	=	19,69 m ²
Kinder	5,38	x	2,25					=	12,11 m ²
Wohnen	7,25	x	3,51	-	0,60	x	0,60	=	25,09 m ²
Kochen	2,38	x	3,87					=	9,20 m ²
Bad	2,38	x	1,76					=	4,19 m ²
WC	2,38	x	0,89					=	2,11 m ²
Flur	1,75	x	3,00					=	5,25 m ²
Summe								=	77,62 m ²
Abschlag für Putz und Dachschrägen pauschal 10 %								=	7,76 m ²
Summe									69,86 m ²

Zusammenfassung

Laden	82,00 m ²
Nebenflächen Laden	81,00 m ²
Wohnung Nr. 1	153,00 m ²
Wohnung Nr. 2	70,00 m ²
Wohnung Nr. 3	70,00 m ²
Summe	456,00 m ²
Wohnen	293,00 m ²
Gewerbe	163,00 m ²
Summe	456,00 m ²

Anlage 3

Makrolage:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4

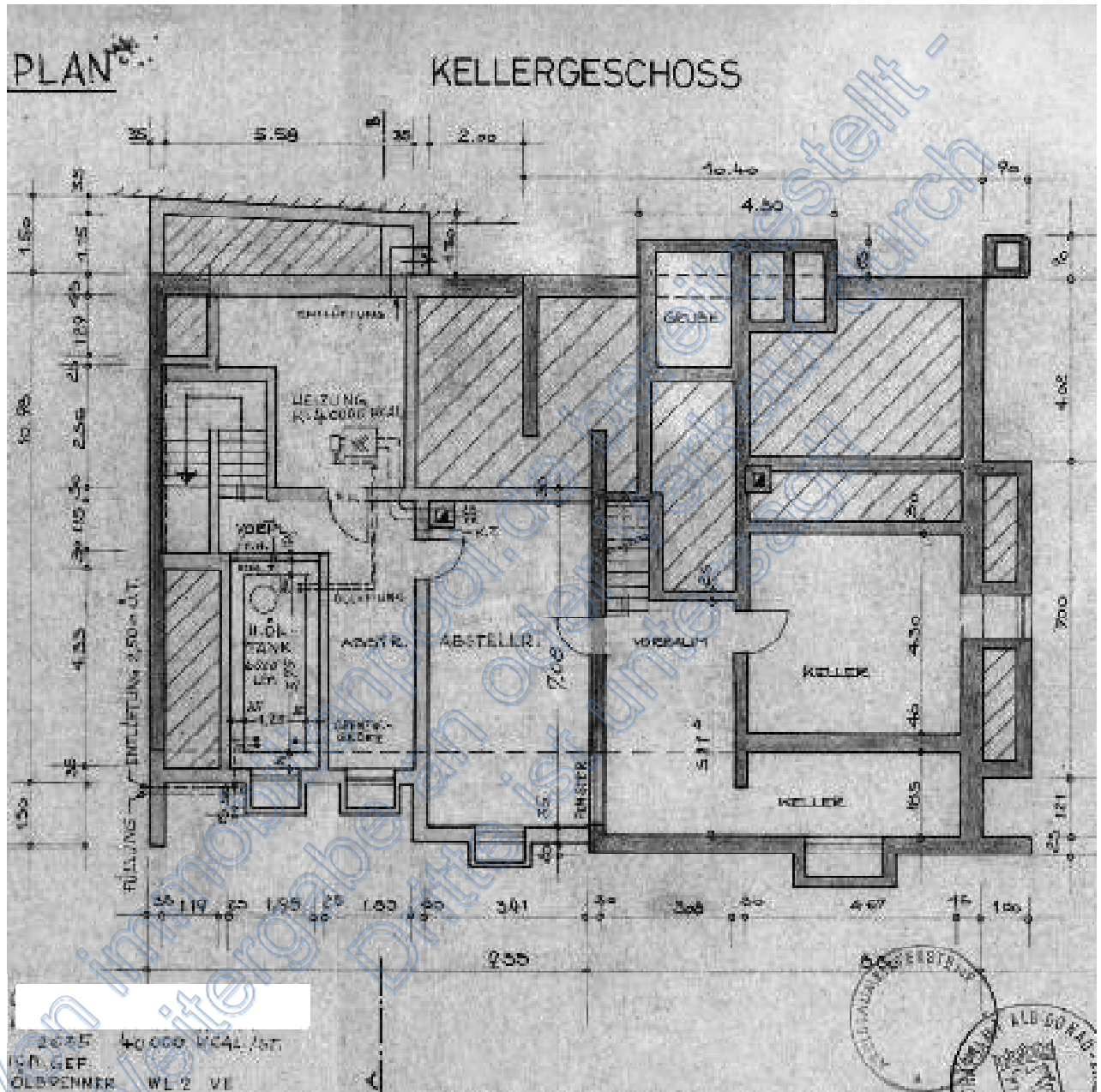
Mikrolage:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 5

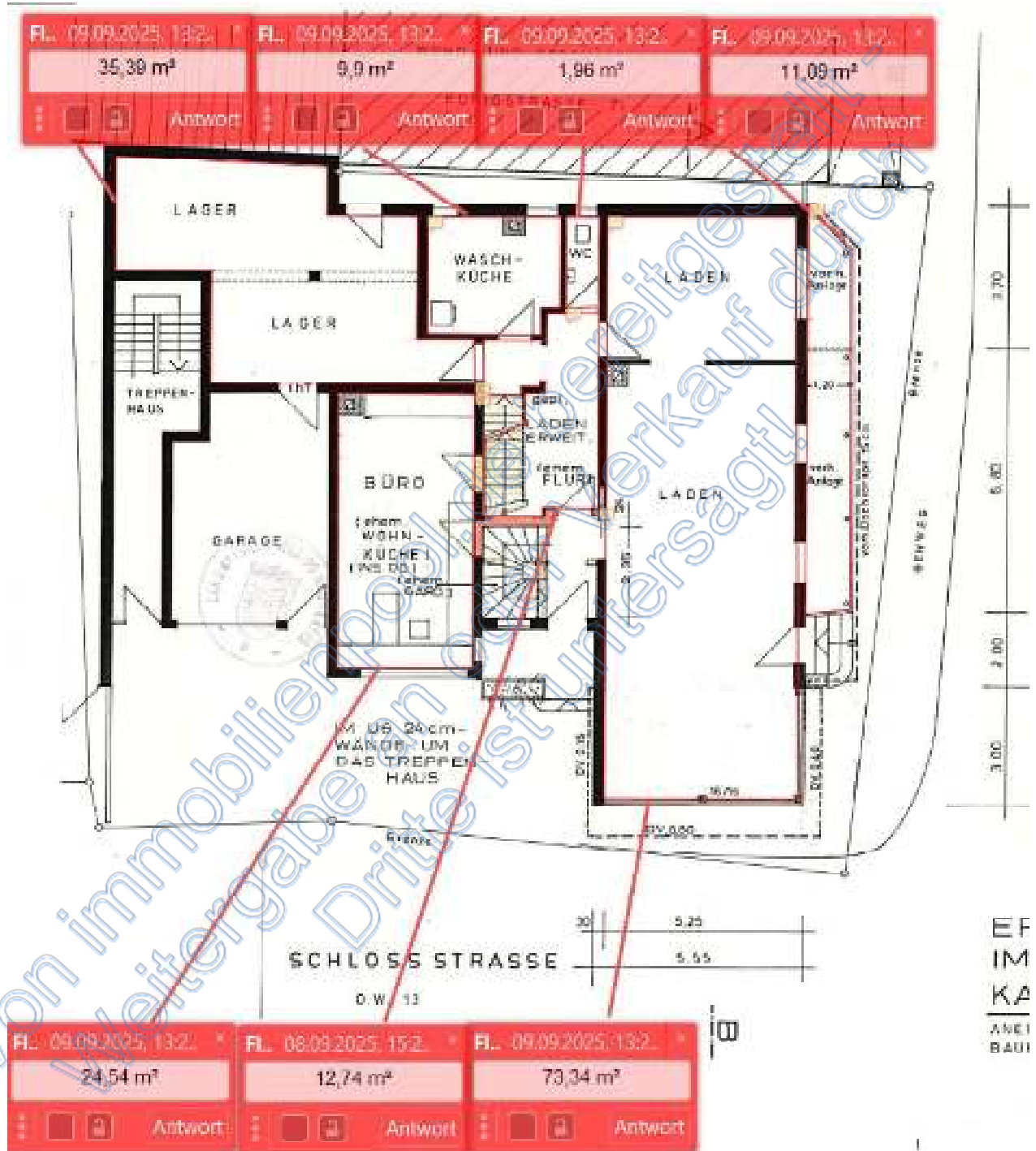
Lageplan (nicht maßstäblich):

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 6

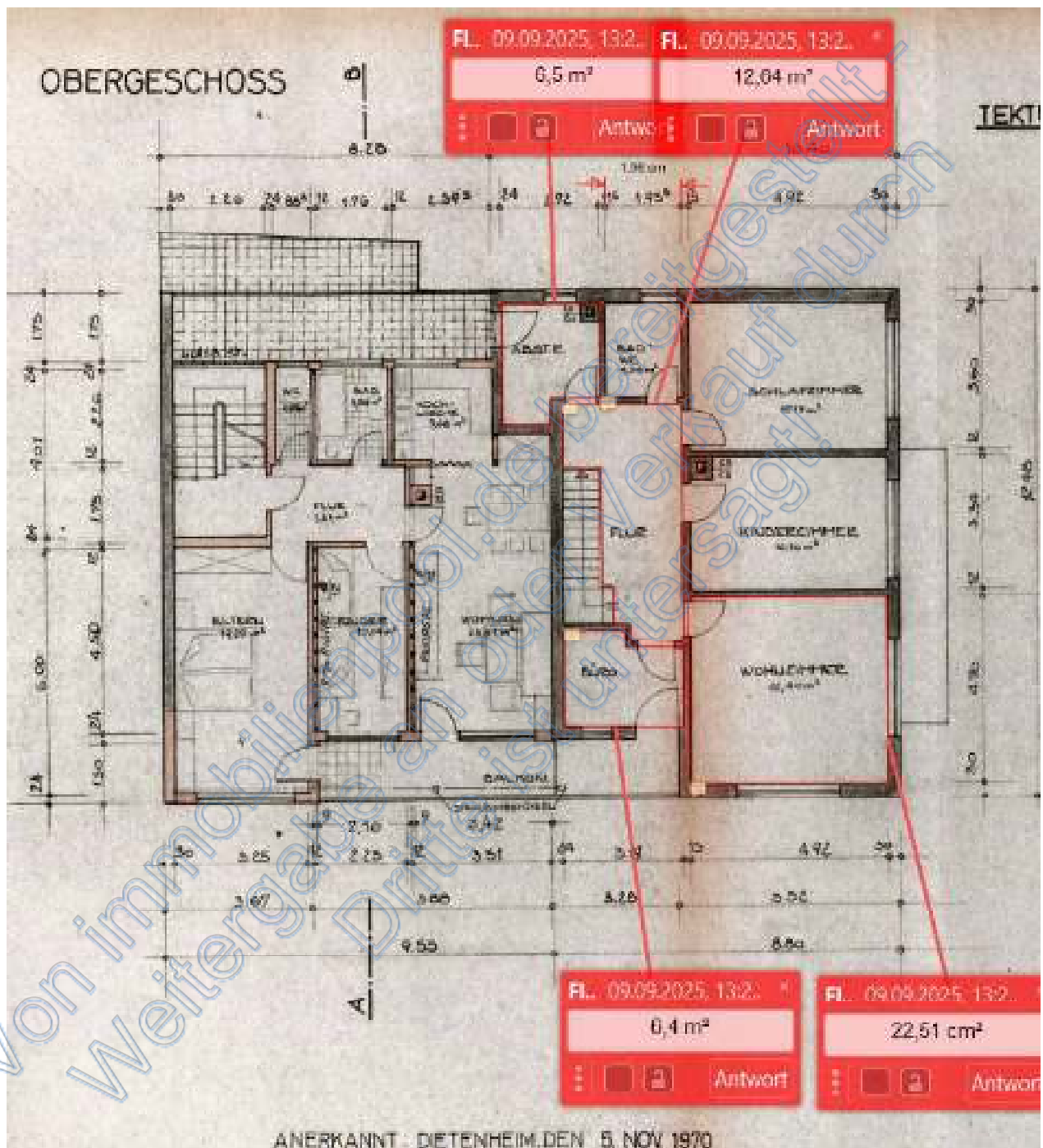
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



Anmerkung: Flächen wurden mit einem PDF-Messtool überschlägig herausgemessen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit.

Anlage 6

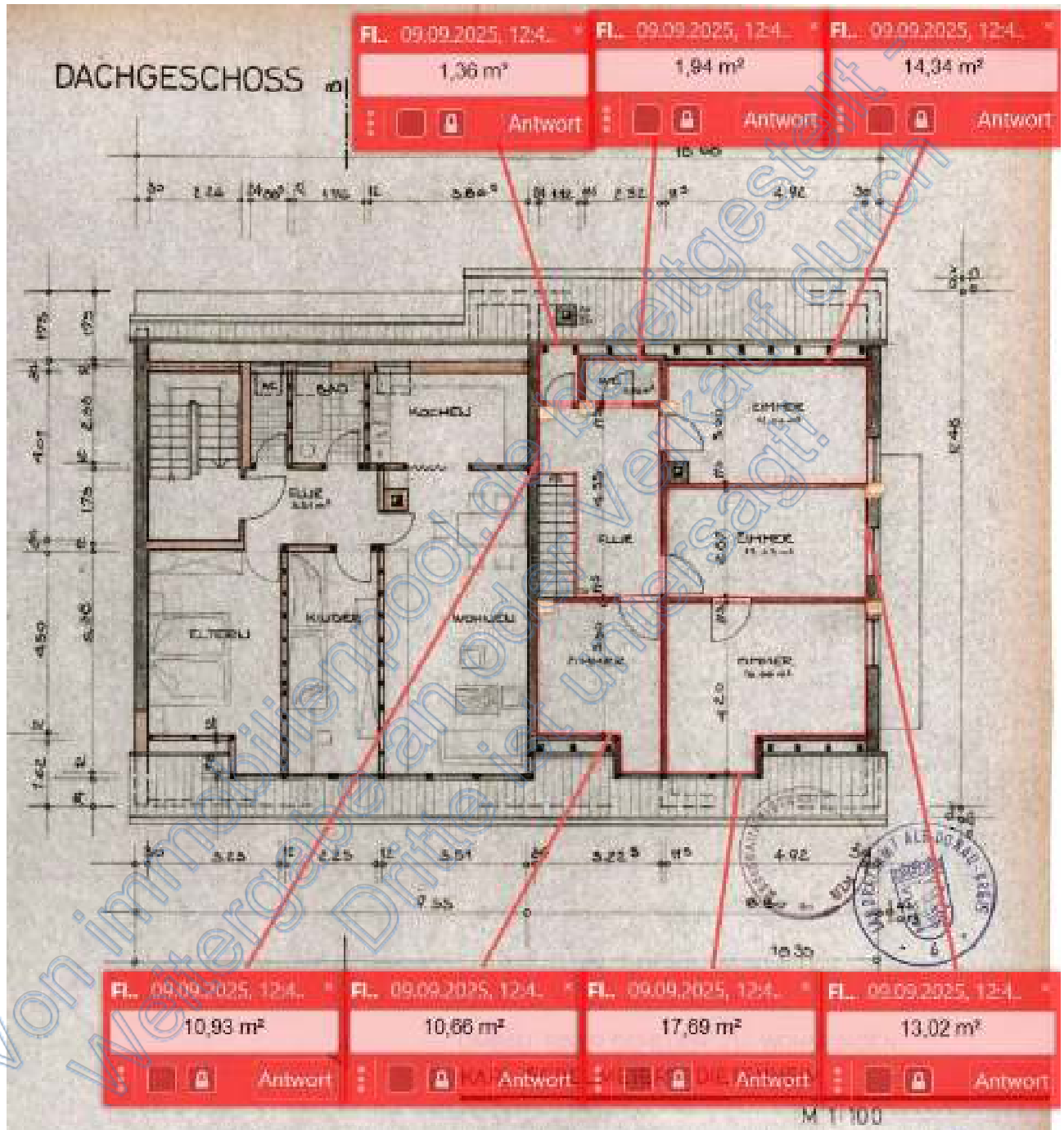
Grundriss Obergeschoss (nicht maßstäblich):



Anmerkung: Flächen wurden mit einem PDF-Messtool überschlägig herausgemessen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit.

Anlage 6

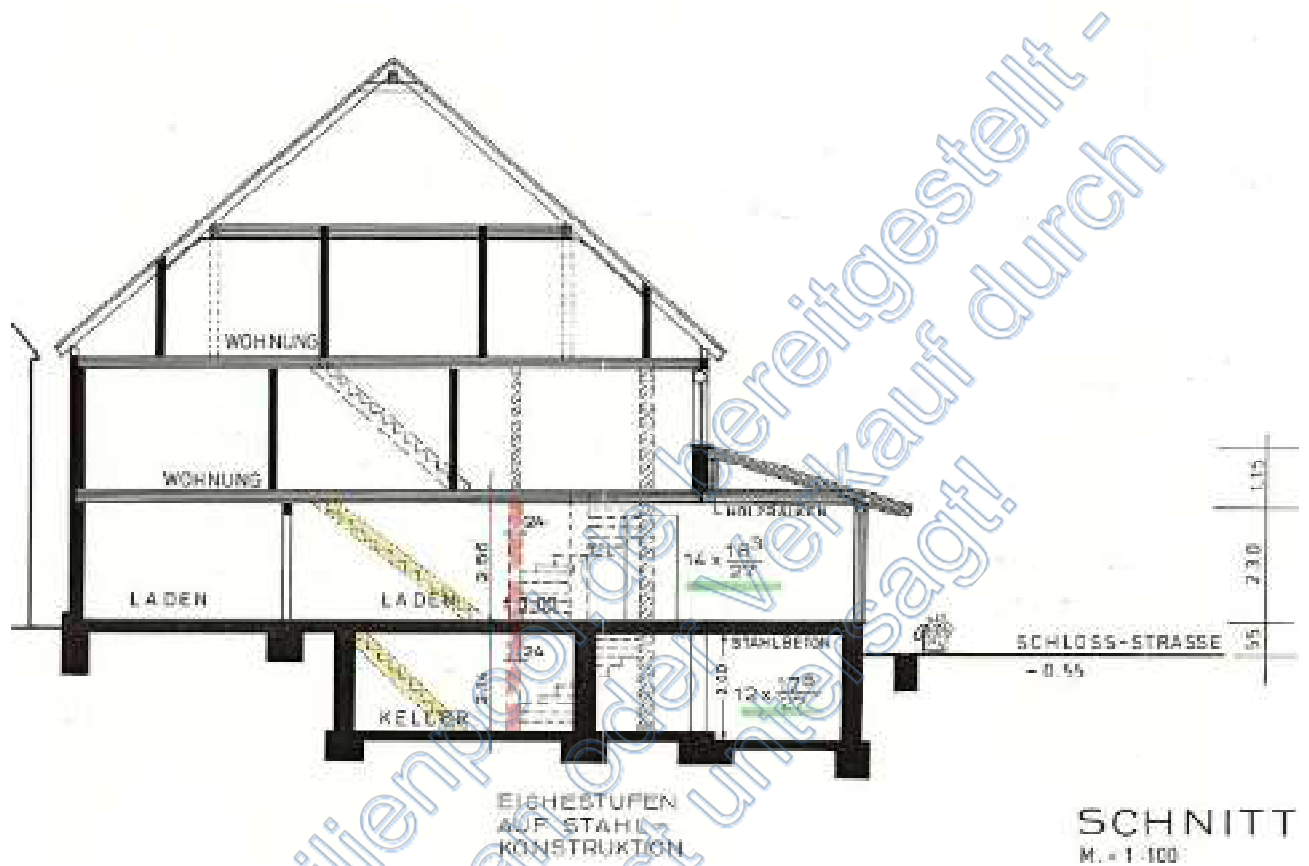
Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



Anmerkung: Flächen wurden mit einem PDF-Messtool überschlägig herausgemessen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit.

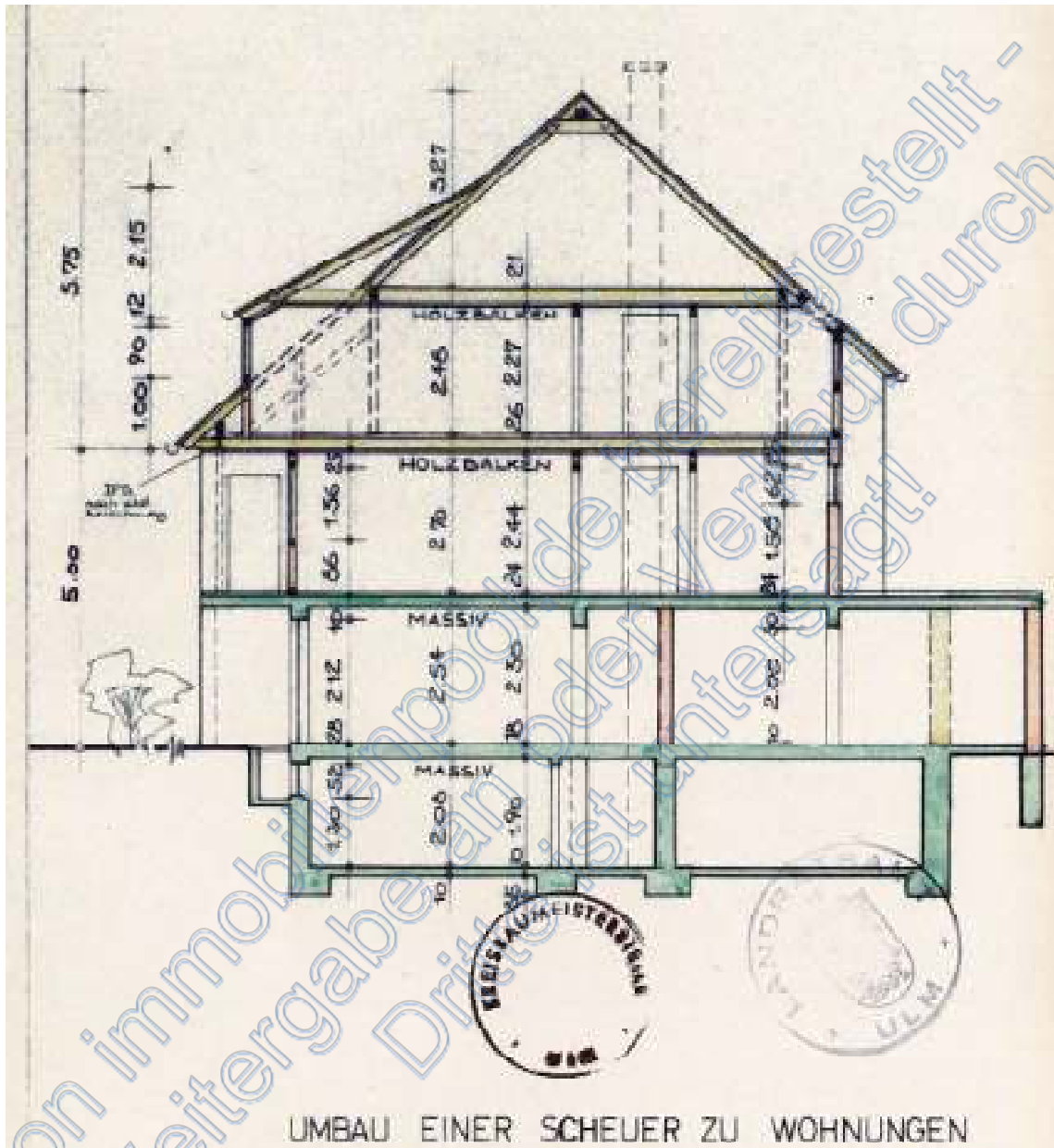
Anlage 6

Schnitt aus dem Plan von 1987 (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Schnitt aus dem Plan von 1966 (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl