

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!**

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 89079 Ulm-Eisingen,
Falbenweg 12,
Flst. Nr. 208/16.**



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Postfach 2411
89007 Ulm

Aktenzeichen:

1 K 45/25

Auftragszweck:

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft

vertreten durch Rechtsanwälte

(Antragssteller)
gegen

vertreten durch Rechtsanwälte

(Antragsgegnerin)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 24.11.2025 durch das
Amtsgericht

Tag der Ortsbesichtigung:

26.02.2026, 9⁰⁰ Uhr

Wertermittlungstichtag:

26.02.2026 = Qualitätsstichtag

Auftragsnummer:

11 25 0152

Sachverständiger:

Alexander Kübel

Auftrag abgeschlossen:

21.05.2026

Ausfertigung:

Nr. ____ von 4

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	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	11
4.5	Nachbarbebauung	11
4.6	Stellplätze	11
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Gebäudebeschreibung	12
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	12
5.4	Bauschäden und -mängel	15
5.5	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	Bodenwert	19
7.3	Sachwertverfahren	19
7.4	Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte	21
8.	Verkehrswert / Marktwert	22
9.	Schlussbemerkung	23
10.	Anlagen	23

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück in Ulm-Einsingen. Das Gebäude wurde ca. 2007 fertiggestellt.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in ruhiger Wohnlage.
Beurteilung des Gebäudes:	Gepflegtes, instandgehaltenes Gebäude mit geringfügigen Schäden.
Vermarktungsfähigkeit:	Zum Stichtag gut.
Vermietbarkeit:	Zum Stichtag gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	620.000 €
Wert des Zubehörs:	3.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohnungsgeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, bei dem üblicherweise kein Verwalter bestellt ist.
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort: Das Objekt wird durch die Antragsgegnerin bewohnt.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht ersichtlich.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nicht vorhanden. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt?
Antwort: Wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Ulm, siehe Seite 1.
Eigentümer:	und zu 1/2, siehe Seite 1.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 24.11.2025 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 24.11.2025.
Relevante übergebene Unterlagen:	• Bauplanmappe aus 2005 mit Plänen, Flächenberechnungen usw. • Grundbuchauszug vom 28.08.2025 • Kurzgutachten des Kollegen Trepping vom 25.11.2020.
Vom Sachverständigen erhoben:	• 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:	26.02.2026 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2026, 9 ⁰⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Antragssteller; , Anwältin des Antragstellers; Antragsgegnerin; Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen; Alexander Kübel, Sachverständiger. <u>Umfang:</u> Innen- und Außenbesichtigung.
Berechnungen:	Die Bruttogrundfläche wird anhand der vorgelegten Grundrisse berechnet (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Ulm zum 01.01.2025.
Auskünfte der Stadt:	• Aus dem Altlastenverzeichnis • Aus dem Baulastenverzeichnis • Aus dem Flächennutzungsplan • Aus dem Bebauungsplan • Über den Erschließungszustand • Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Auskünfte:	Mündliche Angaben durch die Teilnehmer beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 28.08.2025.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, LBO BW, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, wie Kleiber (digital): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, u.a., Grundstücksmarktbericht der Stadt Ulm.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Falbenweg 12 89079 Ulm-Einsingen Flst. Nr. 208/16.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Grundbuch von Einsingen Blatt Nr. 3008. Eine unbeglaubigte Kopie des Grundbuches vom 28.08.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 7 Seite 36-37 in Kopie bei.
Eigentümer:	und zu 1/2.
Grundstücksgröße:	ca. 506 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abteilung II ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Ulm sowie ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit den Eingemeindungen zum Stichtag 31.12.2025 ca. 130.000 Einwohner mit stetig steigender Tendenz. Bis 2045 werden schätzungsweise 136.000 Menschen hier leben. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von ca. 4,6 % Im Stadtteil Einsingen leben hiervon ca. 2.800 (Stand: 31.12.2024).

Ulm liegt in Baden-Württemberg, an der östlichen Landesgrenze zu Bayern, an der Donau. Die Stadt bildet zusammen mit Neu-Ulm ein Oberzentrum. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt. In der Doppelstadt leben insgesamt ca. 192.000 Einwohner.

Kindergärten, Kindertageseinrichtungen, Grund-, Haupt-, Berufs-, Real- und Werkrealschulen sowie diverse Gymnasien und Fachschulen bis hin zur Hochschule für angewandte Wissenschaften und einer Universität mit vier Fakultäten sind in der Stadt angesiedelt und bieten ein sehr breit gefächertes Bildungsangebot. Auch in Neu-Ulm sind zahlreiche Schulen, eine Hochschule für angewandte Wissenschaften und eine Fachoberschule beheimatet. In Einsingen gibt es zwei Kindergärten sowie eine Grundschule.

Die Großstadt bietet ein sehr gutes kulturelles Angebot, das einem Oberzentrum angemessen ist.

Freizeit- und Sportaktivitäten werden im Stadtgebiet und der nahen Umgebung umfangreich angeboten.

Die medizinische Versorgung ist durch die zahlreich niedergelassenen Ärzte, insbesondere aber durch die nahe gelegene Universitätsklinik und durch das Bundeswehrkrankenhaus am oberen Eselsberg als sehr gut zu bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in großer Anzahl gegeben. Die Ulmer Innenstadt ist neben dem hohen Filialisierungsgrad von alteingesessenen Einzelhandelsbetrieben geprägt und gilt als beliebte Einkaufsstadt. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte sorgen für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Am Samstag findet ein Wochenmarkt statt. In Einsingen ist ein Discounter angesiedelt.

Die mittelalterliche Geschichte der freien Reichsstadt Ulm ist auch heute noch im Stadtzentrum Ulms zu spüren. Überregional bekannt ist das Ulmer Münster mit einem der höchsten Kirchtürme der Welt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ulm hat Anschluss an die östlich vorbeiführende Autobahn A 8, Stuttgart–München. Über die B 28 ist Ulm am Hittistettener Kreuz ca. 10 km südöstlich an die A 7, Würzburg–Kempten, angeschlossen.

Die Bundesstraßen B 10, B 19, B 28, B 30, B 311, sowie zahlreiche Landes- und Kreisstraßen erschließen die Stadt sehr gut.

Am Hauptbahnhof befindet sich ein ICE-Haltepunkt an der Hauptstrecke, Paris–Wien. Hier sind auch Anschlüsse ins Allgäu (Oberstdorf) und Richtung Sigmaringen bzw. Aalen gegeben.

Flughäfen sind in Stuttgart ca. 90 km, München ca. 150 km, Memmingen ca. 60 km und Friedrichshafen ca. 70 km angesiedelt. Alle sind über die Autobahnen bzw. über die gut ausgebauten Bundesstraßen, aber auch mit der Bahn erreichbar.

Das mit Neu-Ulm betriebene Stadtbusliniennetz mit ca. 400 Haltestellen verbindet die beiden Städte, aber auch alle öffentlichen Einrichtungen und die Stadtteile sehr gut miteinander. Ferner gibt es in Ulm zwei Straßenbahnlinien.

Stadtbusse erschließen den Stadtteil Einsingen neben den Ortsverbindungswegen sehr gut.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Ulm sind ca. 104.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Der Großteil davon ist mit ca. 18 % im verarbeitenden Gewerbe, gefolgt von dem Gesundheits- und Sozialwesen mit ca. 14 % tätig.

Mit ca. 63.000 Einpendlern und nur ca. 20.000 Auspendlern wird die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts gut dokumentiert.

Neben international tätigen Großindustriebetrieben, sind zahlreiche klein- und mittelständische Unternehmen in Handel, Dienstleistung und Handwerk angesiedelt. Der Forschungsstandort hat durch die Universität, die Fachhochschulen, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt, aber auch die Science-Parks I, II und III überregionale Bedeutung und bietet zahlreiche sehr hochwertige Arbeitsplätze. Gleichwohl liegt die Arbeitslosenquote im Stadtbereich deutlich über der von benachbarten Gebieten. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 112 – Deutschland = 100 – wird die Wirtschafts- und Einkommenskraft ferner sehr gut beschrieben.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 werden der Stadt Ulm „beste Chancen“ mit „gutem Wirtschafts- und Arbeitsmarkt“ bescheinigt. Insgesamt erreicht Ulm Rang 11 der 400 analysierten Landkreise und kreisfreien Städten.

Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Ulm führt deutschlandweit beim aktuellen Status quo und entwickelt sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer überdurchschnittlichen medizinischen Versorgung und mit einer guten Verkehrssicherheit, die in den letzten Jahren noch deutlich verbessert werden konnte.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. 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.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im Blau- und Donautal, am Übergang zum Albanstieg, mit den zahlreichen Arbeitsplätzen, den Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch die guten Einkaufsmöglichkeiten in der Großstadt und die gute medizinische Versorgung, bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen.

Bundesweite Umfragen bescheinigen der ehemaligen freien Reichsstadt nicht nur überdurchschnittlich gute Zukunftsaussichten, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Einsingen ist eine Gemeinde am Rande der Großstadt.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ulmer Stadtteil Eisingen. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt zur Deckung des täglichen Bedarfs liegt ca. 1000 m nordöstlich des Objektstandorts. In einem Umkreis von rund 1 km um das Bewertungsobjekt sind darüber hinaus vereinzelte gastronomische Angebote wie Restaurants und Cafés sowie eine Bäckerei vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. In Eisingen gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen, öffentliche Einrichtungen, umfassendere Einkaufsmöglichkeiten sowie die medizinische Versorgung sind mit dem Pkw oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit den Maßen im Norden von ca. 25 m, im Osten von ca. 19 m, im Süden von ca. 25 m sowie im Westen von ca. 20 m. Insgesamt hat es eine Größe von ca. 506 m² laut Grundbuch. Diese Flächenangabe findet sich auch im BORIS-BW, Bodenrichtwertinformationssystem, sodass sie als sachgerecht gilt.

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden ab. Der Hang ist mit Stützwänden aufgenommen.

Der Baugrund wird im Bauantrag als Bodenklasse 3 – 5 beschrieben mit einer Tragfähigkeit von mindestens 250 kN/m². Nachfolgend wird unterstellt, dass der vorhandene Baugrund für die vorhandene Baumasse ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt und keine einschlägigen Mängel und Schäden sichtbar sind.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Das Grundstück befindet sich im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) im Wohngebiet, W, gemäß § 1 BauNVO.

Es liegt im Bereich des seit 24.11.2004 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 270/41 „Vogelberg Nord – östlich der Rappenstraße“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Bauweise:	offen, Einzelhäuser
Dachform:	Satteldach und Walmdach
Traufhöhe:	3,60 m
Vollgeschosse:	I
Max. Anzahl d. Wohnungen:	2.

Baugrenzen ergänzen die Festsetzungen. Genaueres ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. Auf den vorgelegten Grundrissen sowie auf der Bauplanmappe ist der Genehmigungsstempel der Stadt Ulm, datiert auf den 31.01.2006, vorhanden. Die baurechtliche Legalität und damit auch der Bestandsschutz werden nachfolgend darauf basierend unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Veränderungssperre, Hochwassergefahr, Denkmal- und Ensembleschutz sowie Naturschutz sind nicht bekannt. Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Altlasten sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Allerdings sind diese Angaben nicht verbindlich. Genaues kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Baulasten sind weder zulasten noch zugunsten des Grundstücks im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuch

Im Grundbuch sind in Abteilung II die folgenden Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Ulm mit folgendem Inhalt: Die Errichtung und der Betrieb gewerblicher Anlagen und Verkaufsstellen jeglicher Art und jeglichen Umfangs ist zu unterlassen, bewilligt am 16.02.2006, eingetragen am 24.02.2006.

Lfd. Nr. 2

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist eingetragen, Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 07.08.2025, eingetragen am 28.08.2025.

Die eingetragene Dienstbarkeit ist eine übliche Eintragung im Ulmer Stadtgebiet. Sie ist nicht wertrelevant.

4.3.5.2 Nutzung

Das Grundstück wird von der Antragsgegnerin bewohnt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden.

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

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden über den „Falbenweg“ öffentlich-rechtlich erschlossen. Es handelt sich um eine Sackgasse mit Wendehammer.

Die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung abgelöst und bezahlt.

Die Entwässerungsbeiträge für die derzeit vorhandene Bebauung wurden erhoben und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserbeiträge unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

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

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

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

4.5 Nachbarbebauung

Wohngebäude mit Garagen gemäß dem Bebauungsplan.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage sowie besteht im Hof die Möglichkeit weitere Pkws abzustellen.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt die Satzung der Stadt Ulm.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

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 unvollständig 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 5.4 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.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art der Gebäude

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise mit Satteldach. Die Doppelgarage ist nicht unterkellert, eingeschossig mit Satteldach.

5.2.2 Baujahr

Die Grundrisse datieren auf das Jahr 2006. Aufgrund dessen erscheint 2007 als Fertigstellungsbaujahr plausibel.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden, Wände, Decken sind in massiven Baustoffen errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Die Kehlgebälkesebene und der Dachstuhl zwischen den Sparren sind wärme gedämmt. Eine Folie als Dampfsperre ist vorhanden. Das Dach hat eine Betonpfanneneindeckung.

Das Gebäude ist mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet und verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Titan-Zinkblech ausgeführt.

5.3.2 Ausbau

- Wandbekleidungen: KG: verputzt, gestrichen, teils Rohbeton.
EG: verputzt, gestrichen, WC: ca. 1,60 m gefliest, darüber wie vor.
DG: verputzt, gestrichen, Bad: partiell bis raumhoch gefliest, darüber wie vor.
Spitzboden: verputzt.
- Deckenbekleidungen: KG: Rohbeton, gespachtelt, gestrichen.
EG: verputzt, gestrichen.
DG: verputzt, gestrichen oder verkleidet mit Fichte-, Nut- und Federbrettern.
- Bodenbeläge: KG: Fliesen.
EG: Fliesen, Parkett, Laminat.
DG: Laminat, Bad: Fliesen.
- Fenster: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, im DG teils schrägliegende Holzflächendachfenster.
- Fensterbänke: Innen: Granitstein.
Außen: Bleche.
- Verschattung: EG-DG: Vorbaurollladenkasten mit Kunststoffpanzer und manueller Bedienung.
- Türen: Hauseingangstüre: Holzrahmentüre mit Isolierglasausschnitt und feststehendem Glasseitenteil.
Äußerer Kellerabgang: Kunststofftüre.
KG: beschichtete Holztüren in Holzumfassungszargen.
EG-DG: Ganzglastüren in Holzumfassungszargen, beschichtete Holztüren in Holzumfassungszargen, Küche: Ganzglasschiebetüre.
- Treppen: KG-DG: ½-gewendelte Holzwangentreppen mit aufgelegten Trittstufen und Holzgeländer mit Edelstahlstäben als Absturzsicherung und Gehhilfe.
Äußerer Kellerabgang: Stahlbetonmassivtreppe mit Edelstahlgeländer als Absturzsicherung und Gehhilfe. Die Stützmauern sind verputzt.
DG-Spitzboden: Anleiterung.
- Einbauküche EG: Eine Einbauküche mit diversen Markeneinbaugeräten aus der Bauzeit ist in einem gepflegten Zustand.
- Terrasse EG: Die Terrasse ist über eine Drehflügeltüre vom Wohnzimmer aus begehbar. Die Natursteinplatten sind auf

Kiesbett verlegt. Eine Edelstahlkonstruktion mit Glaseindeckung, elektrischer Markise mit Wind- und Regensor dient als Überdachung.

Franz. Balkon DG: Im DG ist im Kinder- und im Schlafzimmer je ein französischer Balkon mit Edelstahlgeländer als Absturzsicherung vorhanden.

5.3.3 Haustechnik

Lüftungs- und
Heizungsinstallation:

Im Heizungsraum im KG ist eine Luftwärmepumpe, Fabrikat Stiebel Eltron, eingebaut. Die Anlage hat eine integrierte, zentrale Be- und Entlüftungsanlage und einen integrierten Warmwasserspeicher mit ca. 200 bis 300 l Fassungsvermögen.

Die Räume im EG und im DG werden über Fußbodenheizung erwärmt. Die Unterverteilung für das EG befindet sich im Heizungsraum. Die Unterverteilung für das DG ist im Kinderzimmer im DG installiert. Die Thermostate der Fußbodenheizung sind funkgesteuert.

Das Gebäude ist mit zwei Kaminen ausgestattet. An einem ist ein Schwedenofen für feste Brennstoffe angeschlossen. Dieser befindet sich im Wohnzimmer.

Sanitärinstallation:

Waschküche KG: Der Wasseranschluss wird hier ins Gebäude geführt. Dort befinden sich auch Hauptabsperrenteil, Wasseruhr, Druckmanometer, Vorfilter, eine Unterverteilung, Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie ein Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss. Eine Enthärtungsanlage (außer Funktion) ist vorhanden.

Eine elektronische Rückstauklappe ist installiert.

Im Garten befindet sich eine Zisterne (5 Kubik Fassungsvermögen). Eine Pumpe sowie Wanddurchlässe, um daran eine zentrale Gartenbewässerung anzuschließen, sind vorhanden. Laut Angabe kann die Zisterne sowohl für die Gartenbewässerung als auch für die Toilettenspülung verwendet werden.

Technikraum KG: Standklosett mit Aufputzspülkasten.

WC EG: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, kleiner Waschtisch mit Einhandmischgarnitur.

Bad DG: Übereckbadewanne mit Einhandmischgarnitur, Duschwanne mit Glasspritzschutz, Einhandmischgarnitur, Handbrause, Überkopfbrause an Wandgestänge, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, zwei Waschtische mit je Einhandmischgarnitur.

Elektroinstallation:

Der Stromanschluss wird im Technikraum im KG in das Gebäude geführt. Hier befinden sich die Panzersicherungen und ein Zählerkasten (Baujahr 2006) mit zwei

Zählerplätzen ist eingebaut. Im Wohn- und im Arbeitszimmer im EG sowie in den Kinderzimmern im DG ist ein LAN- und ein Sat-Anschluss installiert. Das Schlafzimmer im DG ist mit Sat-Anschluss ausgestattet. Die Unterverteilung für die Sat-Anlage ist im Spitzboden untergebracht.

5.3.4 Doppelgarage

Die Doppelgarage ist an das Wohnhaus angebaut. Sie ist massiv aufgestellt, hat einen elektrisch bedienbaren Sektionaltor, einen maschinell geglätteten Betonboden und verputzte Wände. Der Dachstuhl ist als Holzkonstruktion ausgeführt. Auf den Sparren ist eine Folie, die Konterlattung, Lattung und eine Betonpfanneneindeckung aufgebracht. In der Garage sind zwei Starkstromsteckdosen mit 11 KW sowie 22 KW Leistung installiert. Eine Kunststofftüre führt in den Garten. Ein Fenster dient zur Belichtung.

5.3.5 Bauliche Außenanlagen

Der Hof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Garten sind Kiesbeete vorhanden, welche mit Granitsteinen eingefasst sind. Zum Nachbarn ist eine Stützmauer mit Natursteinen und einer Hecke als Sichtschutz angelegt.

Im Garten ist eine Holzhütte vorhanden.

Die Hauszuleitungen haben eine ortsübliche Länge.

5.4 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:

- In der Waschküche im KG sind leichte Risse im Beton.
- Im Vorratskeller im KG sind leichte Feuchteschäden im Sockelbereich sichtbar.
- Der Kamin im EG entwickelt nach Angaben der Antragsgegnerin keinen ausreichenden Auftrieb.
- Im DG sind an mehreren Stellen Risse an den Wänden sichtbar.
- Die Westfassade zeigt einen leichten Hagelschaden.
- Der äußere Kellerabgang zeigt Putzabplatzungen.
- In die Holzhütte im Garten regnet es rein.

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.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude macht einen bauzeitlichen, instandgehaltenen Eindruck. Die Grundrisse sind funktional. Die Räume sind ausreichend groß und hoch.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand entspricht vermutlich der Verordnungslage zur Bauzeit.

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

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage im Stadtgebiet Ulm ist gut. Die Mikrolage im Wohngebiet in Einsingen ist ruhig und ländlich.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Erschließung, Größe, Zuschnitt und Ausnutzung des Grundstücks sind für eine Wohnnutzung sehr gut. Die Topografie ist lagetypisch und wird durch die Bebauung aufgenommen.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist als mittel bis leicht gehoben einzustufen. Die technische Ausstattung ist bauzeitlich sehr gut. Die Ausrichtung der Haupträume Richtung Süden ist sehr gut. Die Raumaufteilung ist gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit des Einfamilienhauses ist gut möglich. Die Veräußerungsfähigkeit ist ebenfalls möglich, derzeit aber auf Grund des hohen Zinsniveaus und der Nachfragezurückhaltung leicht eingeschränkt. Dies führt zu längeren Vermarktungszeiten.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage im Wohngebiet wird Wohnnutzung weiterhin vorherrschen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind im Rahmen der Zulässigkeit möglich, aber genehmigungspflichtig sowie durch die Dienstbarkeit der Stadt Ulm eingeschränkt.

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.

Gebäuden dieser Art wird gemäß nachfolgend verwendetem Sachwertmodell eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (vgl. auch Anlage 1 zur ImmoWertV). Als Ursprungsbaujahr wird 2007 unterstellt.

Das Gebäude ist 19 Jahre alt, daraus folgt eine

RND = 61 Jahren.

Dies kann auch für die Doppelgarage unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilt.

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

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 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. ImmoWertV im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Ulm hat für die hier gegenständliche Fläche einen Bodenrichtwert zum 01.01.2025 in Höhe von 230 €/m² veröffentlicht. Die Richtwertzone wird als gemischte Baufläche, beitragsfrei im baureifen Zustand und mit bis zu zwei Vollgeschossen beschrieben.

Im Nordosten von Einsingen besteht eine Wohnbauflächenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 200 €/m². Aufgrund der besseren Lage des Bewertungsgrundstücks erscheint der Bodenrichtwert für das Mischgebiet marktgerecht. Des Weiteren entspricht es den Merkmalen des Richtwertgrundstücks, sodass der Bodenrichtwert insgesamt marktgerecht ist. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes erscheint zum Stichtag nicht angemessen. Daraus folgt:

Fläche	506,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	230,00 €/m ²	
Bodenwert		116.380 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		116.000 €

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um den Gebäudetyp 1.01 (eingeschossig, vollunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss) der NHK 2010. Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich für den Gebäudetypen 1.01 wie folgt:

Der Kostenkennwert beträgt somit für den Gebäudetypen 1.01 bei einer Standardstufe von 3,4 = 918 €/m².

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das IV. Quartal 2025 190,6 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 61 Jahren Restnutzungsdauer = 23,80 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 3,00 %. Der Wert der Doppelgarage und der Terrassenüberdachung wird sachverständig geschätzt mit 25.000 €.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der hier zuständige Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Zone B (Stadtteile) mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 546.000 € einen Faktor für das Geschäftsjahr 2024 von 1,18, bei einer Spanne von 0,95 – 1,40.

Einsingen gehört zu den Stadtteilen mit geringeren Immobilienpreisen. Gleichwohl ist seit Erhebung der Sachwertfaktoren eine leicht steigende Preistendenz für derartige Immobilien zu verzeichnen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage sowie der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wird der Sachwertfaktor gewählt mit **1,15**.

7.3.2 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.01	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	918 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,906	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	295	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		516.164 €
./.	Alterswertminderung	=	23,8%	122.589 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		393.575 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	11.807 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Doppelgarage, Terrassenüberdachung	=		25.000 €
+	Bodenwert	=		116.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		546.382 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,15	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		628.339 €
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=		entfällt
./.	einfachste Reparaturen sowie zur Rundung	=		8.339 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		620.000 €

7.4 Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte

Bodenwert 116.000 €
Sachwert 620.000 €

Der Wert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt 4.133 €/m².

Der Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht durchschnittliche Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2024 für das Baujahr 2000-2009 in der Zone B von 4.030 €/m², bei einer Standardabweichung von 680 €/m². Allerdings liegen dieser Auswertung lediglich 3 Kauffälle zugrunde. Für die Baujahresgruppe ab 2010 wird ein mittlerer Verkaufspreis in Höhe von 4.530 €/m² bei einer Spanne von 340 €/m² veröffentlicht. Auch hier liegen nur 3 Kauffälle vor.

Drei Angebotsfälle aus vergleichbaren Baujahren bewegen sich zwischen 4.000 bis 4.500 €/m² im näheren Umkreis um das Bewertungsobjekt.

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren 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 es sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Ulm-Einsingen.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in 89079 Ulm-Einsingen, Falbenweg 12, Flst. Nr. 208/16 zum Wertermittlungstichtag 26.02.2026 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

620.000 €
sechshundertzwanzigtausend Euro.

Der Zeitwert der Einbauküche wird in freier sachverständiger Schätzung festgelegt mit:

3.000 €
dreitausend Euro.

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, Günzburg, 21.05.2026



Kübel Alexander (M.A.)

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

Das Gutachten umfasst 38 Seiten davon 14 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 5-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde dem Amtsgericht ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 24
2. Berechnungen	Seite 25-26
3. Makrolage	Seite 27
4. Mikrolage	Seite 28
5. Lageplan	Seite 29
6. Pläne	Seite 30-35
7. Grundbuch	Seite 36-37
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 38

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Ulm, Az. 1 K 45/25:



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Garten



Doppelgarage von Norden



Doppelgarage von Süden



Gartenhütte

Die Bilder der Innenbesichtigung werden auf Wunsch der Antragsgegnerin nicht im Gutachten abgebildet.

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Amtsgericht Ulm, Az. 1 K 45/25:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

Kellergeschoss	10,81 x 9,06	= 97,94 m ²
Erdgeschoss	10,85 x 9,10	= 98,74 m ²
Dachgeschoss	10,85 x 9,10	= 98,74 m ²
Summe		295,41 m²

2. Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag:

B) Wohn – und Nutzflächenberechnung nach II. BV.

Nutzfläche:

Waschküche	$3,570 \times 3,570 - (1,565 \times 1,565/2) - 0,027 \times 1,565$	= 11,48 m ²
AR	$2,195 \times 1,510$	= 3,19 m ²
Keller 2	$3,570 \times 3,070$	= 10,96 m ²
Keller 1	$6,100 \times 4,570 - (1,491 \times 1,491/2)$	= 26,77 m ²
Heizung	$4,570 \times 3,915 - 1,911 \times 1,606 + (1,034 \times 1,034/2) - 0,830 \times 0,360$	= 15,06 m ²
Flur	$3,570 \times 1,635 - (1,575 \times 1,575/2) + (0,568 \times 0,568/2) + 1,625 \times 1,26$	= 6,81 m ²
Treppe	$2,260 \times 2,460 - 0,453 \times 0,453$	= 5,36 m ²
Garage	$5,475 \times 5,510 + 1,700 \times 0,160$	= 30,44 m ²
Summe Nutzfläche		= 110,07 m²

Wohnfläche:

Erdgeschoß

Küche	$3,510 \times 3,510 - (1,565 \times 1,565/2) - 0,027 \times 1,565$	= 11,05 m ²
WC	$1,635 \times 2,050 - (0,548 \times 0,548/2) - (1,087 \times 1,087/2)$	= 2,61 m ²
Gast / Arbeiten	$2,510 \times 3,510 + 1,345 \times 0,607 + (0,607 \times 0,607/2)$	= 9,82 m ²
Wohnen / Essen	$10,010 \times 4,510 - 1,081 \times 0,572 - (1,081 \times 1,081/2) - 0,830 \times 1,966 - (1,606 \times 1,606/2)$	= 41,02 m ²
Diele	$2,010 \times 2,142 + (1,135 \times 1,135/2) + 1,316 \times 1,365 + (1,829 \times 2,004/2) + (2,004 \times 0,813/2) + (0,575 \times 0,575/2) + 2,26 \times 2,24 - (0,453 \times 0,453/2) \times 2$	= 13,78 m ²
Summe Wohnfläche EG		= 78,28 m²

Dachgeschoß

Bad $(4,175 - 1,391) \times 3,510 -$
 $1,500 \times 1,779 - (1,017 \times 1,017/2) +$
 (Raumhöhe 1,0m bis 2,0 m) $1,108 \times 3,510/2$ = 9,56 m²

Zimmer 1 $2,574 \times 2,010 +$
 $0,801 \times (2,574 + 1,773/2) +$
 $1,702 \times 1,391 + 1,153 \times 2,137 +$
 $(0,716 \times 0,716/2) +$
 $(0,360 + 1,067/2) \times 0,707 +$
 $(1,067 + 0,682/2) \times 0,385 +$
 (Raumhöhe 1,0 m bis 2,0 m) $(1,108 \times 3,246/2) +$
 $(0,246 \times 0,283/2)$ = 14,67 m²

Zimmer 2 $2,789 \times 3,385 + 0,944 \times 0,875 +$
 $(0,875 \times 0,875/2) +$
 (Raumhöhe 1,0 m bis 2,0 m) $4,26 \times 1,108 / 2$ = 13,01 m²

Schlafzimmer $2,167 \times 1,702 + (1,562 \times 1,562/2) +$
 $1,798 \times 0,139 + 3,246 \times 2,574 +$
 (Raumhöhe 1,0 m bis 2,0 m) $(1,108 \times 3,246/2) +$
 $(0,246 \times 0,283/2)$ = 15,35 m²

Flur $2,26 \times 1,961 - (0,453 \times 0,453/2) \times 2 +$
 $1,435 \times 1,379 + (1,591 \times 1,591/2) +$
 $0,914 \times 0,669 +$
 $(2,104 + 1,237/2) \times 0,866 +$
 $(1,876 + 2,010/2) \times 0,134 +$
 $2,01 \times 0,992$
 (Raumhöhe 1,0 m bis 2,0 m) $(1,108 \times 2,01/2)$ = 13,30 m²

Summe Wohnfläche DG = 65,89 m²

Wohnfläche EG + DG = 144,17 m²

/ . 3 % Putz = 4,33 m²
 = 139,84 m²

Unter Berücksichtigung der anteiligen Terrassenfläche ergibt sich eine überschlägige
Wohnfläche von ca. 150 m².

Anlage 3

Makrolage:

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

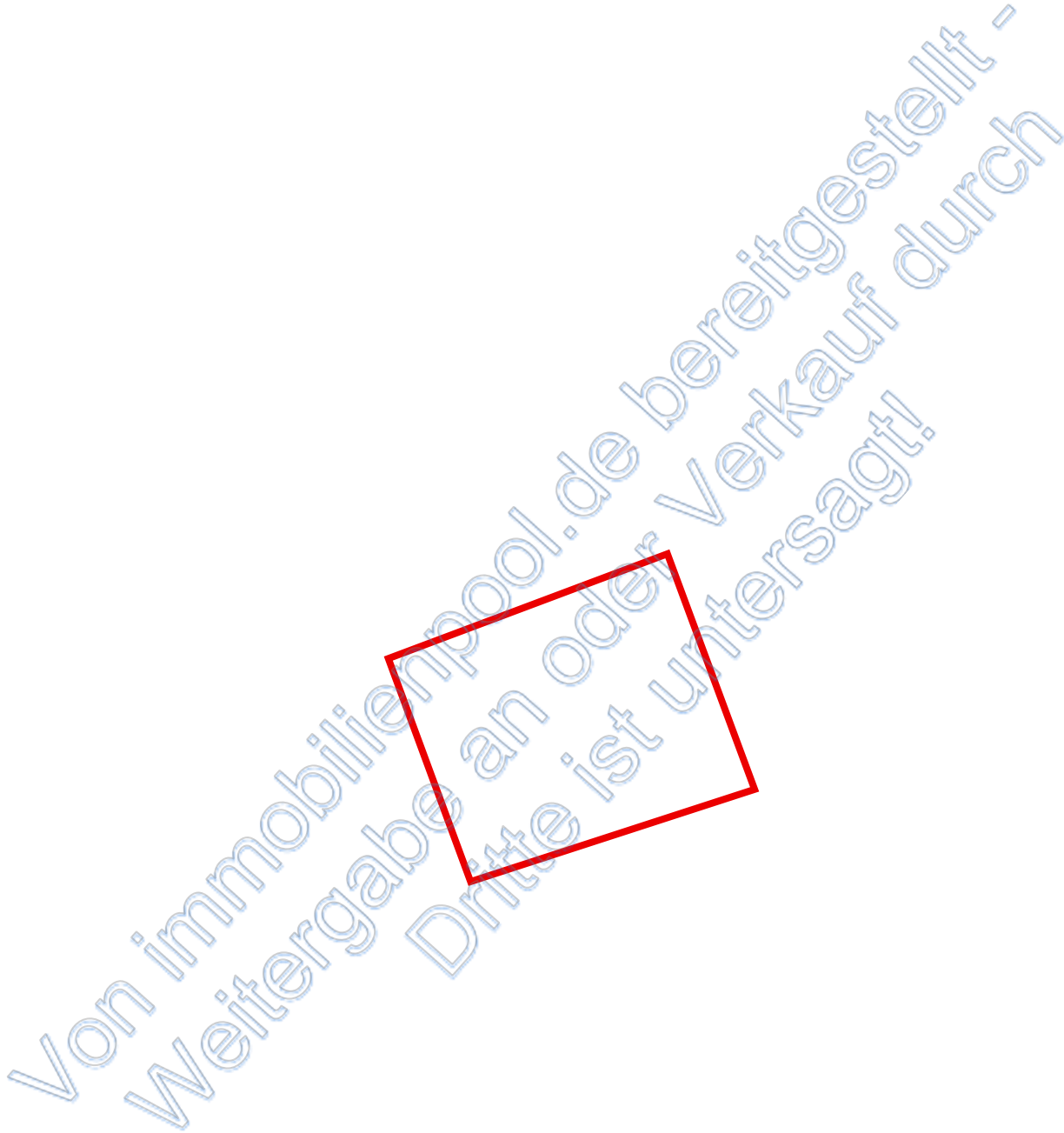
Anlage 4

Mikrolage:

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

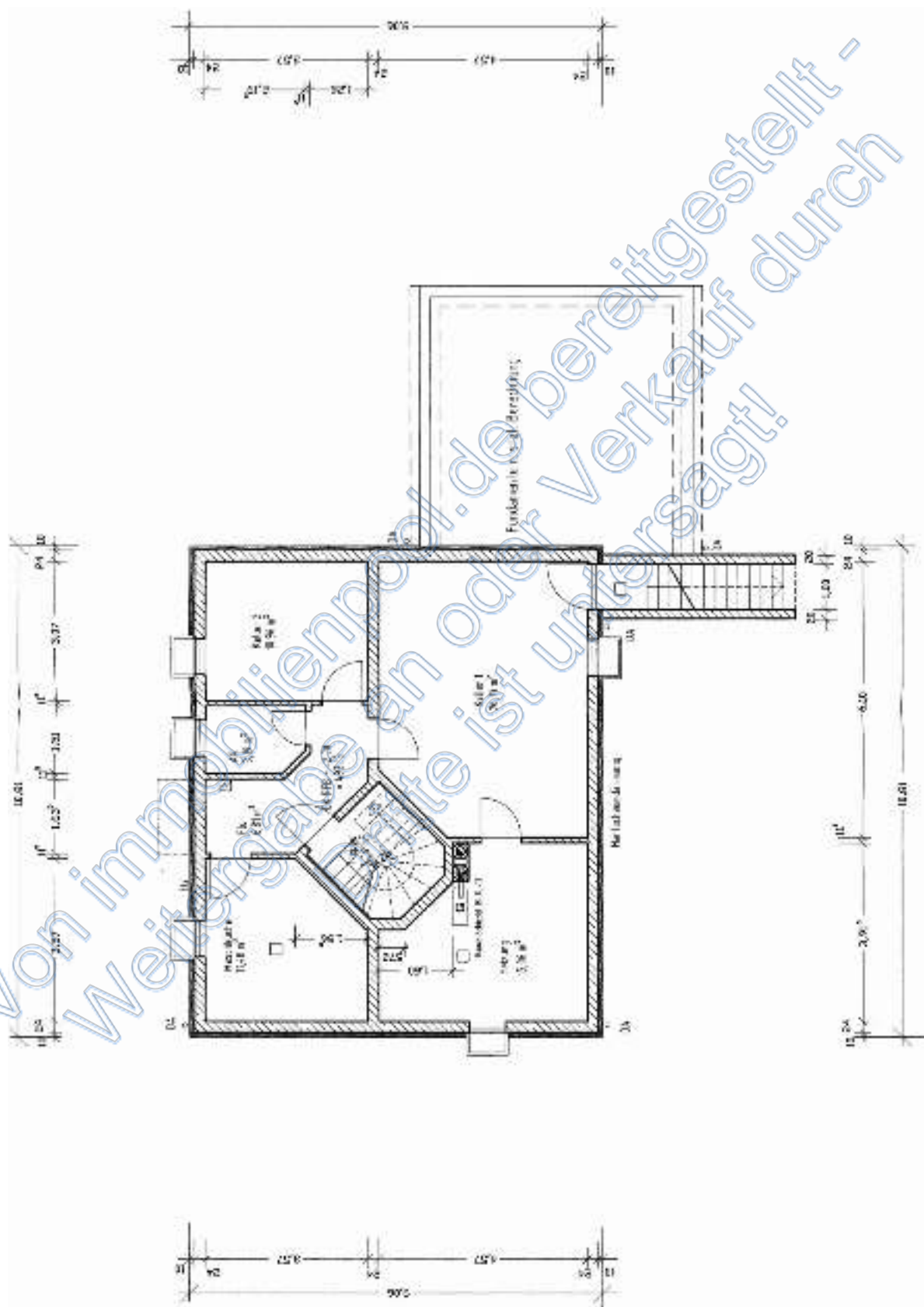
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

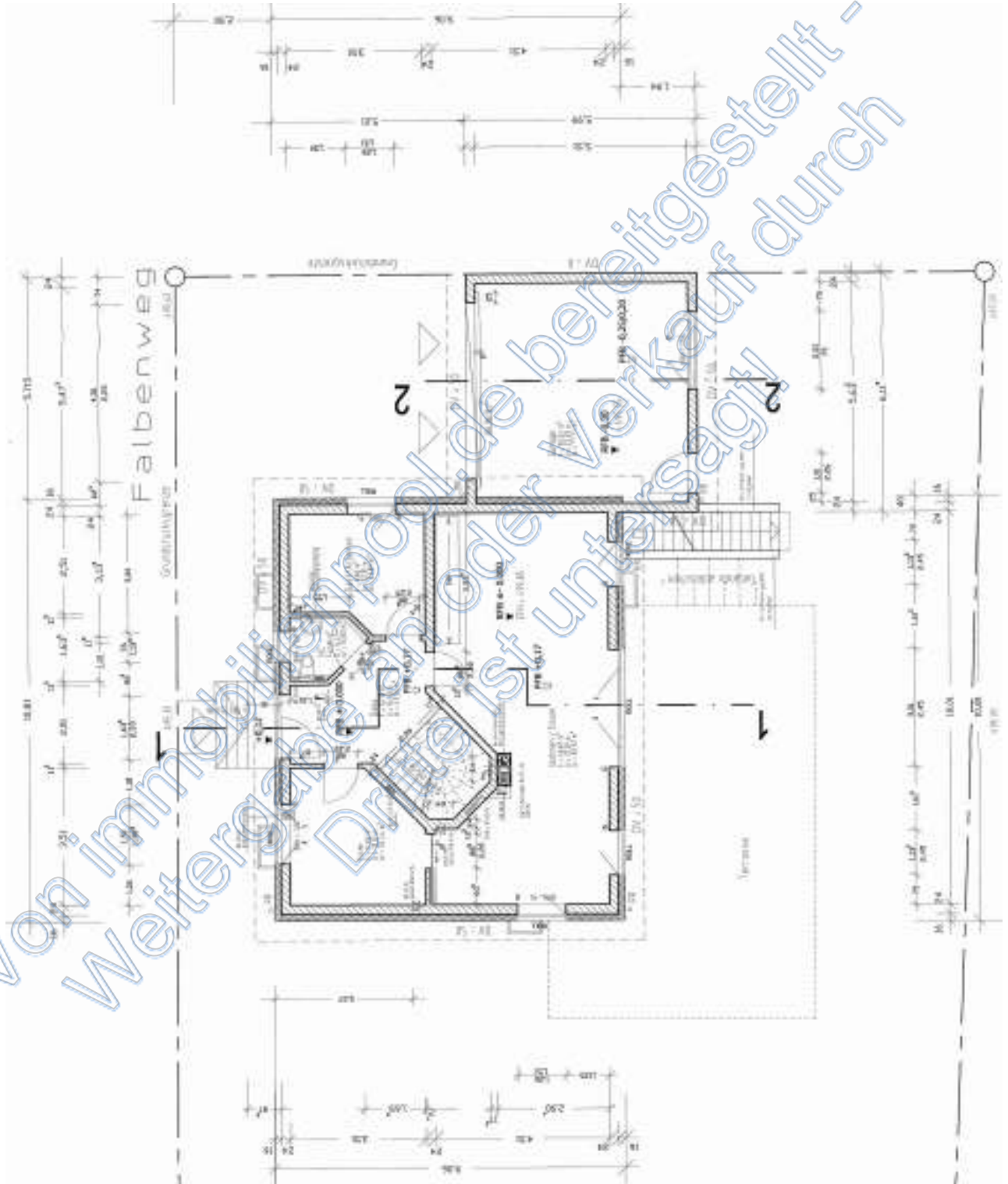


Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):

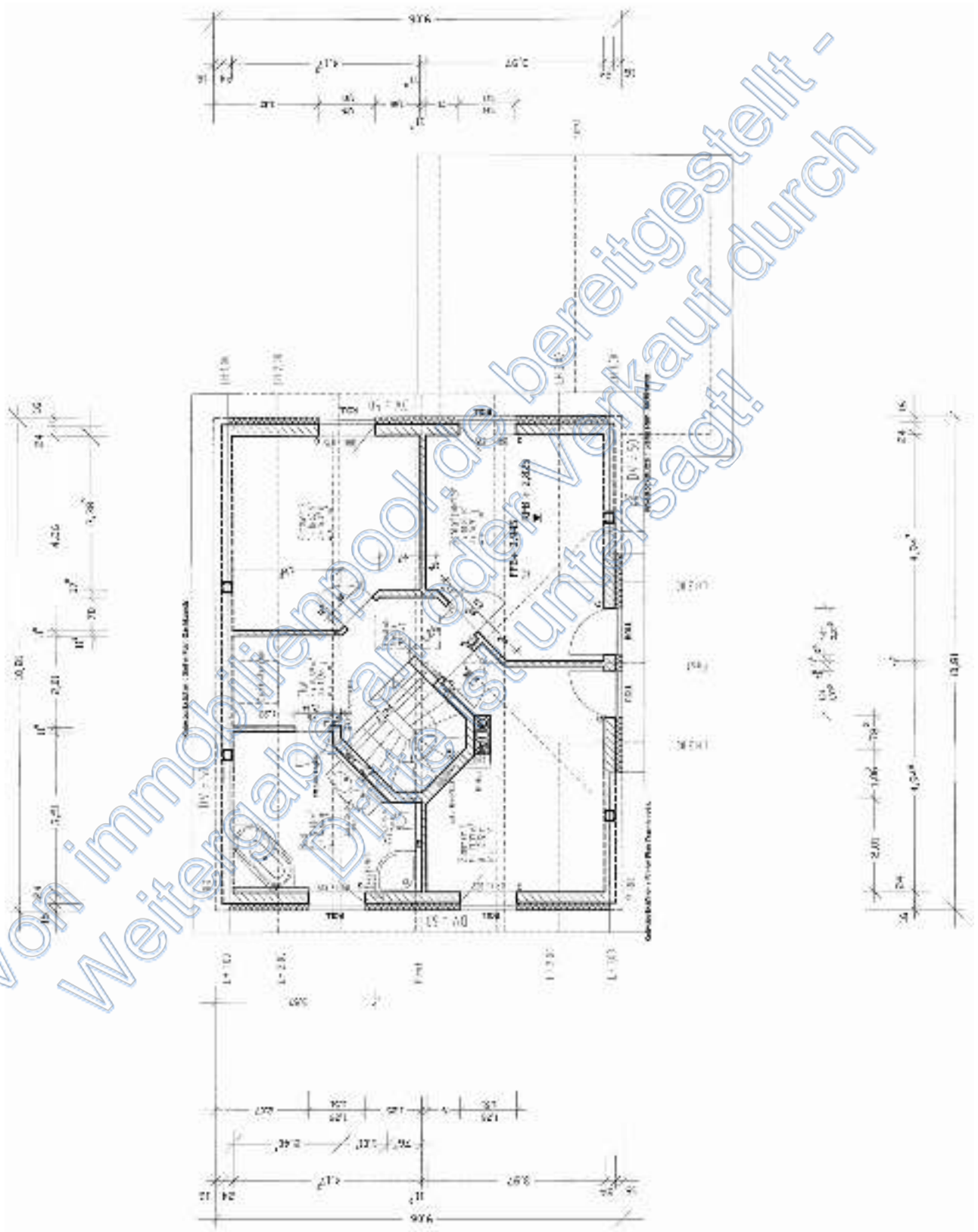


Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



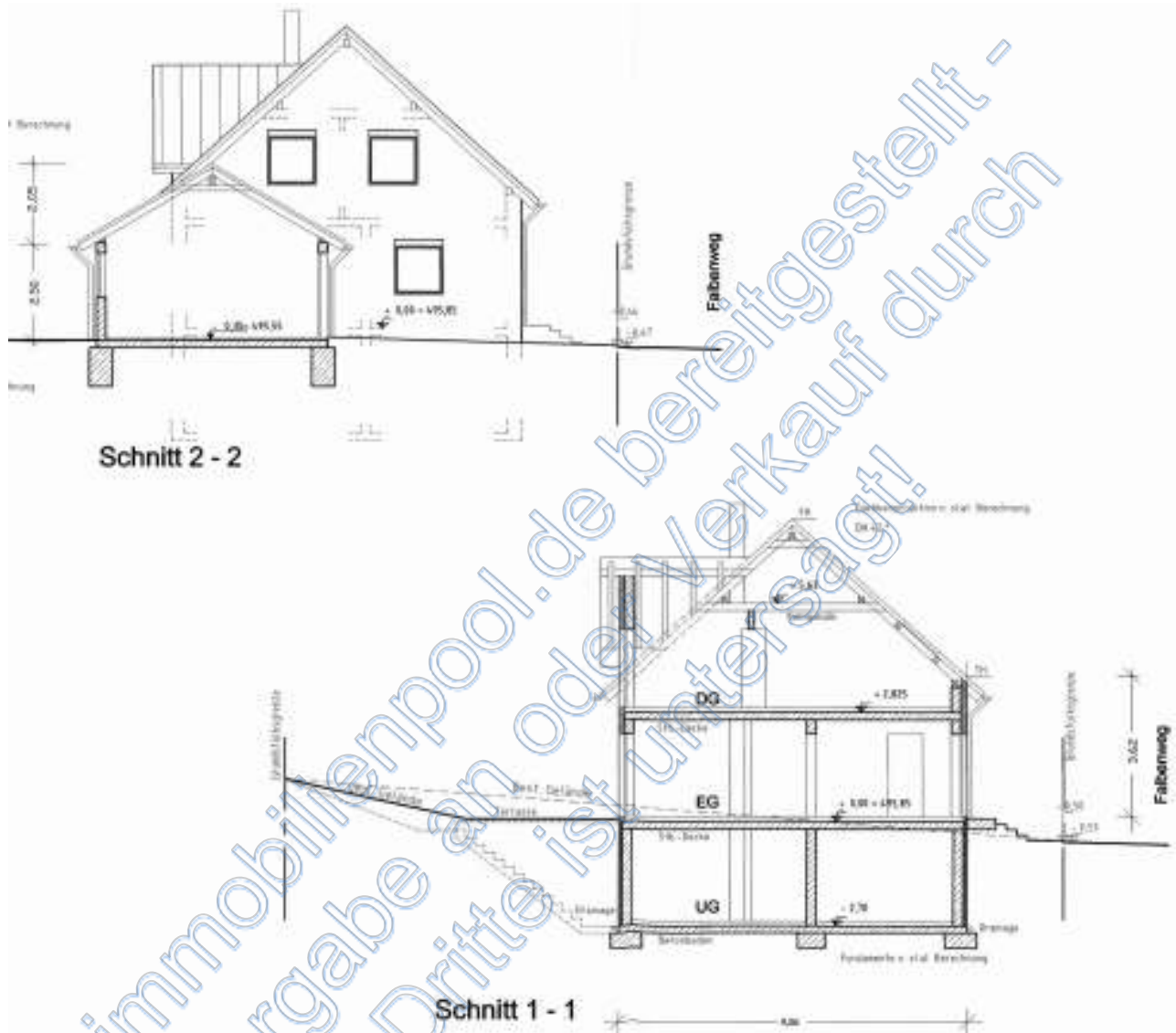
Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):

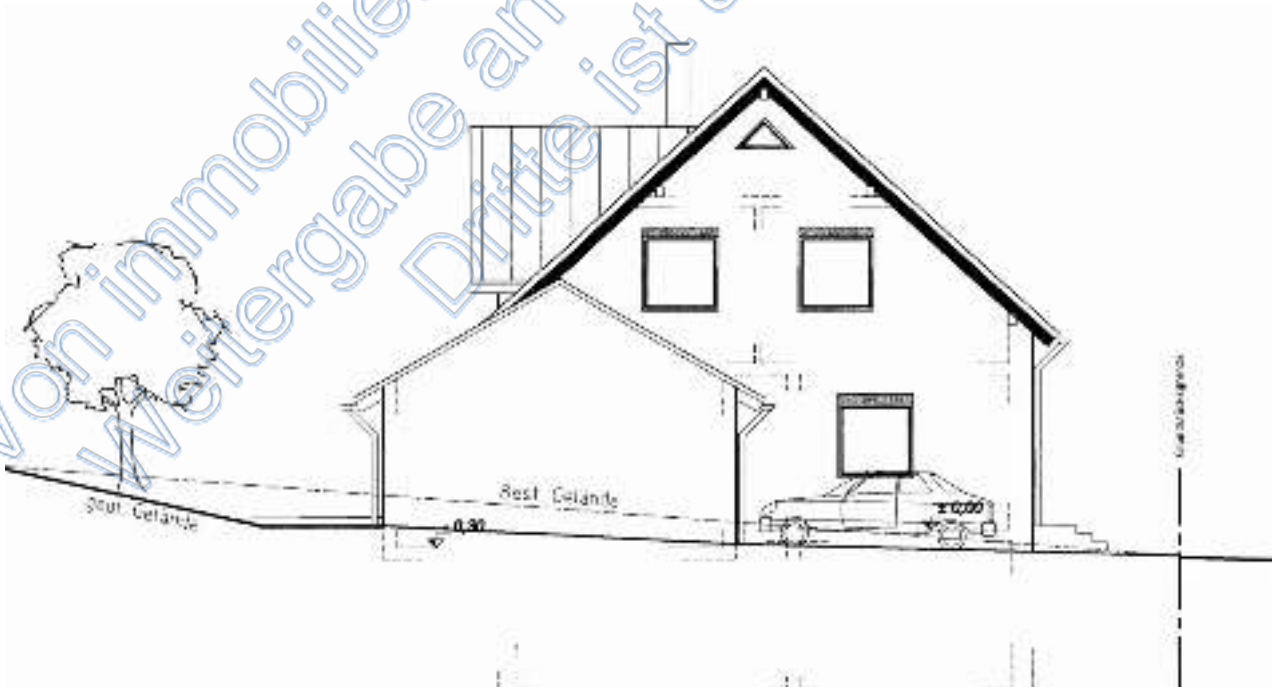


Anlage 6

Ansicht von Norden (nicht maßstäblich):



Ansicht von Osten (nicht maßstäblich):

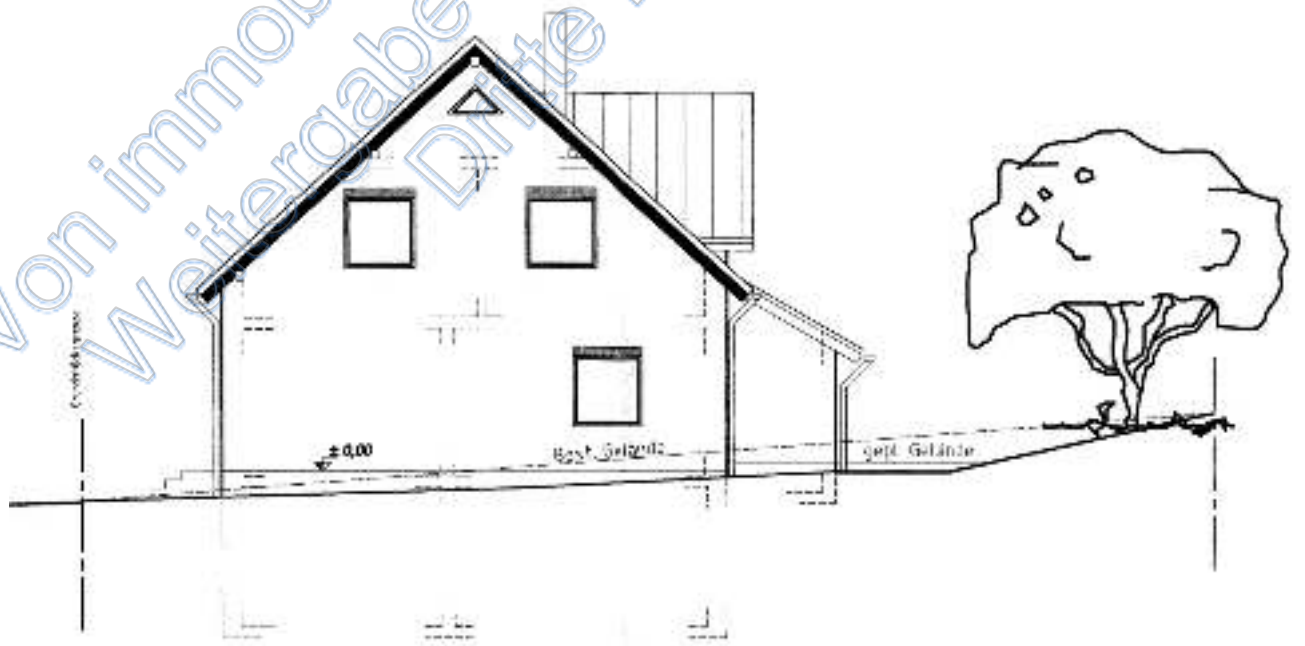


Anlage 6

Ansicht von Süden (nicht maßstäblich):



Ansicht von Westen (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

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

Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

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

Anlage 8

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