

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!**

Gutachten
25 12 90 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Bahnhofstr. 43 in 89150 Laichingen

2-Familienwohnhaus als Haushälfte mit Überbauten,
Vierergarage, Hof mit Wegerecht belastet und
Garten mit Gartenhaus und Geräteschuppen



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
1 K 64/25

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag

29.01.2026

Verkehrswert

Euro 330.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 13
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 13
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	14 - 18
	1. Zweifamilienhaus	Seite	14 - 17
	2. Garagengebäude	Seite	18
	3. Gartenhaus	Seite	18
	4. Geräteschuppen	Seite	18
V	Beschreibung der Wohnungen	Seite	19 - 22
	1. Wohnung im EG	Seite	19 - 20
	2. Wohnung im OG	Seite	21 - 22
VI	Wertermittlung	Seite	23 - 41
	1. Bodenwert	Seite	23
	2. Sachwert	Seite	24 - 28
	3. Ertragswert	Seite	29 - 34
	4. Lasten Abt. II	Seite	35 - 39
	5. Verkehrswert	Seite	40 - 41
VII	Google-Earth und Objektfotos	Seite	42 - 75
VIII	Planunterlagen	Seite	76 - 85

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
1 K 64/25

Objekt

2-Familienwohnhaus
als entlang der Grenze hin- und her verspringende
Haushälfte mit gegenseitigen Überbauten und
Vierergaragengebäude.

Zwischen Wohnhaus und Garagen befestigter Hof,
mit Wegerecht für die Nachbarhaushälfte 41 belastet.

Hinter Garagengebäude abgezünder Garten mit
Gartenhaus und Geräteschuppen.

Bahnhofstr. 43
89150 Laichingen

Eigentümer

-in Erbengemeinschaft-

Mieter

EG-Wohnung: Leerstand.

OG-Wohnung: Vermietet an

DG-Wohnräume: Leerstand + Bühne

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010 + 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Objektbesichtigung

Am 22.01.2026 vorab von außen sowie die UG-
Räume und die leerstehende EG-Wohnung von innen.
Hierfür wurden dem Unterzeichner die Schlüssel vom
Miteigentümer übergeben.

Am 30.01.2026 im Beisein von
und der Mieterin der OG-Wohnung.

Wertermittlungstichtag

30.01.2026

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Laichingen
Grundbuch von	Laichingen
Grundbuchheft-Nr.	3655
Bestandsverzeichnis	<p>BV lfd. Nr. 1 Karte SO 0342 Flst. 1827 06 a 59 m² Bahnhofstr. 43 Gebäude- und Freifläche VN 2001/41</p> <p>BV lfd. Nr. 2 zu 1 Für Geb. Nr. 43 – 2 a 50 m²: Geh- und Fahrrecht über dem Lageplatz (<i>tatsächlich: über den Lagerplatz</i>) von Geb. Nr. 36 und 36a der Pfeiffergasse. GA 665/19. Eingetragen am 23. Dezember 1929, hierher mitübertragen am 22. April 1986.</p> <p><u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 06.02.2007.</p>
Grundstücksgröße	06 a 59 m ²
Grundstücksqualität	Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Belastung von Geb. Nr. 43 - 250 m²:
Grunddienstbarkeit für Geb. Nr. 41- 2 a 43 m²
der Bahnhofstraße, bestehend in einem

Geh- und Fahrrecht.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom
29. August 1929.

Eingetragen am 23. Dezember 1929, Heft 188a Abt. II
Nr. 2, hierher mitübertragen am 22. April 1986.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am
06.02.2007.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhe-
bung der Gemeinschaft ist angeordnet ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm -Vollstre-
ckungsgericht- vom 14.10.2025 (1 K 64/25).

Eingetragen (ULM023/182/2025) am 17.10.2025.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Stadt Laichingen sind auf Flst.
1827 keine Baulasten eingetragen.

Auf dem benachbarten Discounterflurstück 1829/1
sind ebenfalls keine Baulasten für das hier zu
bewertende Flst. 1827 eingetragen.

Eintragungen im Altlastenkataster

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

*Zu evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B.
begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindun-
gen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen
oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die
Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten.
In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die
damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht
berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in
Abzug gebracht werden.*

*Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für
das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden
Grundstücken weitere Baulasten, Grunddienstbarkei-
ten o.ä. Belastungen eingetragen sind.
Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewer-
tende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf.
wertmäßig noch berücksichtigt werden.*

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Laichingen ist ein aufstrebendes Mittelzentrum auf der schwäbischen Alb und bekannt durch sein textilverarbeitendes Gewerbe. Zu den Ortsteilen gehören Machtolsheim, Suppingen und Feldstetten. Laichingen hat ca. 11.000 Einwohner und liegt ca. 25 km nordwestlich von Ulm.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich mitten in Laichingen an der Hauptdurchgangsstraße im alten Ortsgebiet gelegen.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Laichingen ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 28** Ulm - Reutlingen ca. 3 km entfernt.

Die **Autobahn A 8**, Anschlussstelle Hohenstadt ist in ca. 8 Autominuten zu erreichen.

IC-Bahnanschluss Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm.

Derzeit ist auf der im Bau befindlichen neuen IC-Strecke entlang der A8 die Planung einer Bahnstation bei Merklingen auf der Alb im Gespräch.

Flughafen Stuttgart, ca. 55 km entfernt.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte Laichingen

Ca. 400 m.

Betreuung + Bildung

6 Kindergärten
1 Waldkindergarten
3 Kindertagesstätten

3 Grundschulen
Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule
(Gemeinschaftsschule)
Anne-Frank-Realschule
Albert-Schweitzer-Gymnasium
Martinschule (Förderschule)
Volkshochschule
Musikschule

Kulturelle Einrichtungen

Weberei- und Heimatmuseum
Höhlenmuseum
Verschiedene Bauwerke
Stadtbücherei
Zahlreiche Vereine
Laichinger Tiefenhöhle

Freizeiteinrichtungen

Hallenschwimmbad
Sporthallen
Sportplätze
Tennisplatz, Tennishalle
Spielplätze
Waldlehrpfad
Wildgehege
Outdoor Fitnessgeräte
Kletterwald
Flugplatz
Hundeübungsplatz
Reitanlage
Schützenhäuser
Skilift
Rad- und Wanderwege
Campingplatz Machtolsheim
Pony- und Märchenpark

Einkaufsmöglichkeiten

Alles was ein Mittelzentrum bietet.
Laichingen ist ein regionales Einkaufszentrum
mit einem großen Einzugsgebiet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung	Das Grundstück ist mit einem 2-Familienhaus mit 4-er Garagengebäude und 2 Geräteschuppen bebaut.
Umgebende Bebauung	Gemischte Bebauung. Im Norden großer Discounter mit großem Parkplatz gleich östlich anschließend. Über dem Parkplatz führt auch die Zufahrt zum Hof des Grundstücks.
Grundstückszuschnitt	Siehe beigefügten Lageplan.
Topographie	Das Grundstück ist im bebauten südlichen Bereich relativ eben, der Garten hat leichtes Gefälle nach Norden.
Bebauungsplan	Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden. Einfacher Baulinienplan vom 10. Mai 1904
Störende Einflüsse	Stark befahrene Ortsdurchfahrt und reger Parkplatzverkehr des benachbarten Discounters.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Die öffentliche Straße (Bahnhofstraße) verläuft unmittelbar südlich des Grundstücks, dort besteht aber kein Anschluss ans Grundstück (Jägerzaun).

Der Hof nördlich des Wohnhauses zum Hauseingang und zu den 4 Garagen (zudem Wegerecht für das Nachbarhaus Nr. 41) ist nur über die Parkplatzzufahrt (Flst. 1829/1) des benachbarten Discounters zu erreichen.

Ein Wegerecht in form einer öffentlich rechtlichen Bau- last ist auf dem Parkplatzgrundstück nicht eingetragen.

Nach Angabe der Stadt Laichingen wurde ein Geh- und Fahrrecht nur privatrechtlich abgesichert über eine Grunddienstbarkeit.

Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um das in BV 2 zu 1 eingetragene Geh- und Fahrrecht wie folgt:

Grundbuch von Laichingen Nr. 3655

Lfd. Nr. 2 zu 1

Für Geb. Nr. 43 – 2 a 50 qm:

Geh- und Fahrrecht über dem Lageplatz von Geb. Nr. 36 und 36a der Pfeiffergasse.

GA 665/19.

*Eingetragen am 23. Dezember 1929,
hierher mitübertragen am 22. April 1986.*

In der zugehörigen Bewilligung vom 29. August 1929 ist diesbezüglich folgendes vermerkt;

§ 6

*als Eigentümer und Erwerber von **Geb. Nr. 36 und 36a der Pfeifferstrasse** räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer von **Geb. Nr. 41/1 Bahnhofstrasse** -; 2 a 50 qm das Recht ein, **über den Lagerplatz von Geb. Nr. 36 und 36a der Pfeifferstrasse** -: 42 a 16 qm entlang der **östlichen Grenze von Parz. Nr. 1828/1** in einer Breite von **sechs (6) Metern** von der **östlichen Grenze** von Parz. Nr. 1828/1 an gemessen und in einer Länge von **fünfundzwanzig (25) Metern**, von **Vicinalweg Nr. 4/1** an gemessen, jederzeit **zu gehen und zu fahren**.*

Einschätzung des o.g. Textes:

Die in o.g. Bewilligung aufgeführten Gebäude-Nummern, Straßennamen, Flurstücks-Nummern und Grundstücksgrößen gibt es größtenteils nicht mehr und wurden wohl im Laufe der Zeit verändert.

Das berechnete Gebäude Bahnhofstr. 41/1 ist wahrscheinlich das hier zu bewertende Grundstück Bahnhofstr. 43.

Der beschriebene Lagerplatz (Fahrrecht) ist jetzt wahrscheinlich die Parkplatzzufahrt zum Discounter.

In nachfolgender Wertermittlung wird nun grundsätzlich eine **rechtlich gesicherte Zufahrt** zum Grundstück Bahnhofstr. 43 (und 41) über das Flst. 1829/1 (Discounter) **unterstellt** !

Straßenart

Hauptdurchgangsstraße von Laichingen.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel vorhanden.
Gas nicht vorhanden
(Angabe des Beteiligten).

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. 2-Familienhaus

Allgemein

Vom Objekt liegt nur ein älteres Baugesuch von 1966 vor mit dem Grundriss Untergeschoss.

Von einem Miteigentümer wurde dem Unterzeichner allerdings 4 farbig gestaltete Grundrisskizzen (ohne Maße) zur weiteren Verwendung überreicht.

Gebäudeform

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, 2-geschossiges 2-Familienhaus mit teilausgebautem Satteldach und Bühne im Dachspitz (Zugang zum Dachspitz über Holzterrasse im DG, Bühnenteil).

Das Wohnhaus ist im Westen ans Nachbarhaus angebaut, allerdings verspringen die Räume im Grenzverlauf gegenseitig hin und her, siehe auch Grundrisse mit rot gestricheltem Grenzlinieneintrag.

Überbauten

Durch die gegenseitigen Raum-Versprünge im Wohnhaus entlang der westlichen Grenze von Bahnhofstr. 43 sind **gegenseitige Überbauten** vorhanden (siehe auch eingetragenen Grenzverlauf (gestrichelt) in den Grundrissplänen).

Von vereinbarten Überbauten ist dem Unterzeichner jedoch nichts bekannt; auch handelt es sich nicht um einen unbeabsichtigten Überbau; insofern wird auf eine (aufwendige) Überbaubewertung verzichtet.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet.

Bruttogrundfläche

Ca. 490 m².

Wohn/Nutzflächen

Das Gebäude hat nach eigener Berechnung nach örtlichem Aufmaß aller Räume in allen Geschossen folgende Wohn- und Nutzflächen (ohne Treppenhäuser im EG, OG + DG).

Wohnfläche EG	ca.	83 m ²
Wohnfläche OG	ca.	87 m ²
Wohnfläche DG (Wohnräume)	ca.	37 m ²
Summe Wohnfläche EG + OG + DG	ca.	207 m²

Nutzfläche UG (Kellerräume)	ca.	67 m ²
Nutzfläche DG (Bühnenräume)	ca.	45 m ²
Nutzfläche Dachspitz (Bühne)	ca.	20 m ²
Summe Nutzfläche UG, DG, Spitz	ca.	132 m²

Gesamte Wohn/Nutzfläche UG – DG	ca.	339 m²

Baujahr

Ursprüngliches Baujahr unbekannt.
(Keine Baugesuche vorhanden).
Vermutlich vor 1900.

Umbauten, Renovierungen

Vermutlich 60er – 80er Jahre Bad und WC OG,
Innentüren.
Vermutlich Ende 90er Jahre Heizkessel.
Ca. 2000er Jahre Kunststofffenster.
Ca. 2010 Laminatböden EG.
Ca. 2016 Baderneuerung EG.
(Angabe des Beteiligten)

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

18 Jahre
(Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert)

Derzeitige Nutzung

Als Zweifamilienhaus:
OG-Wohnung vermietet.
EG-Wohnung Leerstand.

Bauzustand	<p>Insgesamt dem Alter und den vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen entsprechender Zustand mit Modernisierungsanstau.</p> <p>Die Wohnung im EG wurde einfach renoviert.</p>
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	<p>Teilweise Schimmel an den Wänden, alter Keller mit Feuchtflecken. Rostiges Blechdach, Tierkot auf dem Dachboden. Alter Kamin mit Feuchtflecken. Ungedämmte Ziegelfassade.</p> <p>Altersgemäße Abnutzungserscheinungen.</p>
Baubeschreibung	<p>Außenwände UG vermutlich alte Massivwände. Ab EG vermutlich Voll-Ziegelsteinmauerwerk, außen unverputzt.</p> <p>Innenwände Vermutlich massiv, evtl. Fachwerkteile.</p> <p>Dachkonstruktion Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit einer Spitzgaube auf dem Süddach.</p> <p>Dachdeckung Nicht genau erkennbar, vermutlich alte Bitumenbahnabklebung auf rostigem Blechdach.</p> <p>Geschossdecken Vermutlich Holzbalkendecken.</p> <p>Kellerdecke Zum Teil Gewölbedecken, Rest nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecken.</p> <p>Geschosstreppe Alte gewendelte Holzwangentreppen. EG - OG Treppenlift (Lift bleibt ohne Bewertung, da auch einengend).</p> <p>Fassade Unverputzte braunrote Klinkerfassade, vermutlich Vollziegel (Sichtmauerwerk).</p> <p>Im DG Giebel mit Holzverkleidung.</p>

Fenster Isolierverglaste Kunststofffenster der 2000er Jahre mit PVC-Rollläden.

Besondere Bauteile Eingangstreppe mit Überdachung und seitlichem Windschutz aus Holzkonstruktion.
1 Spitzgaube nach Süden.

Außenanlage Im Süden zur Straße Schotterbeet und Jägerzaun.
Im Osten Umgang und kleiner Garten mit Jägerzaun.
Nördlich des Wohnhauses (Wegerecht für Nachbar) und südlich der 4 Garagen (bzw. zwischen Wohnhaus und Garagengebäude) asphaltierter Hof.
Garten im Norden (hinter dem Garagengebäude) einfach begrünt mit hohem Lamellensichtzaun zum Grundstück des Lebensmittel-discounters.
Ein Gartenhaus mit Anbau und ein Geräteschuppen im Garten.

Technische Installationen

Heizung

Ölzentralheizung, Kessel ca. Ende 90er Jahre.

10.700 l Kesselgeschweißter Stahltank in einem Gewölbekeller.

Elektroinstallation

Installation der 60er - 70er Jahre unter Putz vermutet.

Sanitärinstallation

Ursprüngliche Installation.
Bad EG modernisiert.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnungen.

Energieausweis

Siehe Plananhang, ungünstigster Energiebedarf.

2. 4-er Garagengebäude

Allgemein

Garagengebäude aus verzinkter Stahlblechkonstruktion mit insgesamt 4 Garagenstellplätzen, ohne Innenwände. 4 verzinkte Garagenkipptore. Boden Beton mit Flecken.

Außerdem Betonboden noch guter Zustand der Blechgarage.

Bruttogrundfläche ca. 55 m²

Baujahr ca. 60er Jahre vermutet

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 30 Jahre angenommene Restnutzungsdauer aufgrund des Zustands

3. Gartenhaus nördlich der Garagen

Allgemein

Gartenhaus mit innen offenem Anbau, vermutlich in Holzkonstruktion mit großflächigen Fenstern und Seitentür.

4. Geräteschuppen im Garten

Allgemein

Holzkonstruktion mit offenem überdachten Bereich.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

1. Wohnung Erdgeschoss

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erdgeschoss des Gebäudes.

Größe der Wohnung

Nach eigener Wohnflächenberechnung nach örtlichem Aufmaß sämtlicher Räume (Baugesuchs Grundrisse lagen keine vor) liegt folgende Wohnfläche vor (ohne Putzabzug, da Fertigmaße, ohne Treppenhausflächen):

Wohnfläche EG-Wohnung ca. **83 m²**

Anzahl der Räume

Erdgeschoss Wohnung

- 1 langer und schmaler Flur mit Seitenflur vor dem WC-Raum
- 1 WC-Raum mit Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, Waschbecken
- 1 Essküche
- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer

Abstellräume/Kellerräume, Allgemeinräume

Untergeschoss

- 1 Flur mit Treppenraum
- 2 Abstellräume
- 1 Gewölbekeller, einer mit Öltank
- 1 Heizungsraum

Dachgeschoss-Wohnräume

- 2 ausgebaute Zimmer
- 1 WC-Raum mit Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken

DG-Bühnenräume

- 1 Bühnenraum mit leichter Zwischenwand und Holztreppe zum Spitz
- 2 einfach ausgebaute Bühnenräume

Dachspitz

- 1 Bühne, Zugang über einfache Holztreppe abseits des Treppenhauses im Bühnenraum DG

Vermietungssituation	EG-Wohnung Leerstand.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig. Kein Balkon vorhanden. Gartennutzung möglich.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Osten und Süden. Im Westen ist die Nachbarhaushälfte angebaut.
Garage/Stellplatz	Insgesamt 4 Garagenstellplätze in dem Garagen- gebäude auf dem Grundstück vorhanden. Evtl. Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof (allerdings Wegerecht).
Ausstattungsstandard	Böden , größtenteils Laminat in Holzparkettdesign, Bad PVC, WC Fliesen, Küche Laminat, Kinderzimmer Parkett, Schlafzimmer PVC. Wände , größtenteils Raufaser weiß gestrichen, Bad Fliesen. Decken , Raufaser und weiß gestrichen. Türen , ältere echtholz furnierte Zimmertüren in Zargen.
Gesamteindruck	Einfach renoviert, insgesamt ordentlicher Zustand.
Vermietbarkeit	Gut.
Verkäuflichkeit	Mittelmäßig, aufgrund der Belastung mit Wegerecht. Aufgrund der gestiegenen Baukreditzinsen, hoher Warmkosten und der Auflagen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes sind die Preise ab Mitte 2022 jedoch gesunken und stabilisieren sich derzeit wieder.

2. Wohnung Obergeschoss

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Obergeschoss des Gebäudes.

Größe der Wohnung

Nach eigener Wohnflächenberechnung nach örtlichem Aufmaß sämtlicher Räume (Baugesuchs Grundrisse lagen keine vor) liegt folgende Wohnfläche vor (ohne Putzabzug, da Fertigmaße, ohne Treppenhausflächen):

Wohnfläche OG-Wohnung ca. **87 m²**

Anzahl der Räume

Obergeschoss Wohnung

- 1 Diele
- 1 WC-Raum mit Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne und Handwaschbecken
- 1 Essküche
- 1 Wohn-/Esszimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer

Abstellräume/Kellerräume, Allgemeinräume

Untergeschoss

- 1 Flur mit Treppenraum
- 2 Abstellräume
- 1 Gewölbekeller, einer mit Öltank
- 1 Heizungsraum

Dachgeschoss-Wohnräume

- 2 ausgebaute Zimmer
- 1 WC-Raum mit Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken

DG-Bühnenräume

- 1 Bühnenraum mit leichter Zwischenwand und Holzterrappe zum Spitz
- 2 einfach ausgebaute Bühnenräume

Dachspitz

- 1 Bühne, Zugang über einfache Holzterrappe abseits des Treppenhauses im Bühnenraum DG

Vermietungssituation	Vermietet an Frau . Die monatlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden. Gartennutzung möglich.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Osten und Süden.
Garage/Stellplatz	Insgesamt 4 Garagenstellplätze in dem Garagengebäude auf dem Grundstück vorhanden. Evtl. Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof (allerdings Wegerecht).
Ausstattungsstandard	Böden , Wohnzimmer und Schlafzimmer älteres Holzparkett, Flur Teppichboden, Kinderzimmer Laminat, Küche PVC, Bad und WC Fliesen. Wände , größtenteils Raufaser weiß gestrichen, Bad und WC gefliest. Decken , Raufaser weiß gestrichen, Bad Holzdeckenverkleidung. Türen , alte echtholzfurnierte Zimmertüren in Zargen.
Gesamteindruck	Älterer Ausbauzustand, insgesamt ordentlicher Zustand.
Vermietbarkeit	Gut.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan wurde dem Baugesuch entnommen und ist nicht als katastermäßiger Lageplan anzusehen, der die genauen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient lediglich zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchheft 3655 wie folgt:

BV 1 Flst. 1827 Bahnhofstr. 43 06 a 59 m².

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte BORIS Baden-Württemberg liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet in Laichingen bei € 190,00/m² für Mischbauflächen.

Das zu bewertende Grundstück liegt an der Hauptdurchgangsstraße und weist hinsichtlich seiner Lage, Größe und baulichen Ausnutzung keine wesentlichen Unterschiede zu den umgebenden Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone auf, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Der belastende Aspekt des Geh- und Fahrrechts für das Nachbargrundstück Nr. 41 wird wertmäßig separat berücksichtigt.

Aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks wird ein unbelasteter Bodenpreis von **€ 190,00/m²** für das bebaute Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene unbelastete Bodenwert wie folgt:

$$659 \text{ m}^2 \times € 190,00/\text{m}^2 = € 125.210,00$$

Unbelasteter Bodenwert Flst. 1827 gerundet € 125.000,00

2. Sachwertermittlung

Vorraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer wird vom baujahresgemäßen Bauzustand und Ausbaustandard ausgegangen mit entsprechender Alterswertminderung.

Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude **189,6** (2010 = 100) 3. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Bruttogrundfläche Wohnhaus ca. **490 m²**.

Bruttogrundfläche 4er-Garage ca. **55 m²**

Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Wohnhaus, Zweifamilienhaus, Haushälfte (angebaut)

½ Gebäudetyp 1.11 (UG, EG, OG, ausgebautes DG)

½ Gebäudetyp 1.12 (UG, EG, OG, nicht ausgebautes DG)

Standardstufe 1 ca. 33 % Standardstufe 2 ca. 43 % Standardstufe 3 ca. 24 %

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus € 675,00/m² BGF

Garagengebäude

Standardstufe unter 3, Fertigbauweise in Blechkonstruktion,
Reihengarage ohne Zwischenwände,

Normalherstellungskosten 2010 4er-Garage € 200,00/m² BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der Immo-WertV 2021

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter

	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0
Modernisierung Fenster (2000) und Außentür	2,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser etc.)	2,0	0,0
Modernisierung Heizungsanlage	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder (EG 2016)	2,0	1,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (EG 2010)	2,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		3,0 Punkte

3,0 Modernisierungspunkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr 2025

./. fiktives Baujahr - 1945

Gebäudealter 80 Jahre = ≥ 80 Jahre Modernisierungsgrad 3 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

Bei ≥ 80 Jahre Gebäudealter und 1 Punkt = 12 Jahre

Bei ≥ 80 Jahre Gebäudealter und 4 Punkte = 21 Jahre

Bei ≥ 80 Jahre Gebäudealter und 3 Punkte $(2 \times 9) : 3 = 6,0 + 12 = 18$ Jahre

Gewählte Restnutzungsdauer

18 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/m ² BGF	€	675,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{675,00 \text{ €} \times 189,6}{100}$	= €	1.279,80
Regionalfaktor x 1,0 nach Grundstücksmarktbericht Ulm	€	1.279,80
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.280,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 490 m ² x € 1.280,00	= €	627.200,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile wie		
- Eingangstreppe mit Vordach + Windschutz	€	4.000,00
- Spitzgaube nach Süden	€	4.000,00
	+ = €	8.000,00
Zwischensumme	€	635.200,00
+ Außenanlagen ca. 4 %	+ = €	25.400,00
Neuwert Wohnhaus + Außenanlagen	€	660.600,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr vor 1900 und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 18 Jahren = 77,5 %		
	- = €	511.965,00
Bauzeitwert Wohnhaus	€	148.635,00
Bauzeitwert Wohnhaus gerundet	€	149.000,00

Übertrag Bauzeitwert Wohnhaus	€ 149.000,00
Normalherstellungskosten 2010 4er-Garage in Euro/m ² BGF	€ 200,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{200,00 \text{ €} \times 189,6}{100}$	= € 379,20
Regionalfaktor x 1,0 nach Grundstücksmarktbericht Ulm	€ 379,20
Normalherstellungskosten 4er-Garage gerundet	€ 380,00
Normalherstellungskosten 4er-Garage 55 m ² x € 380,00	= € 20.900,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine	+ = € 0,00
Neuwert Garagengebäude	€ 20.900,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 60er Jahre und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 30 Jahren = 50 %	- = € 10.450,00
Bauzeitwert 4er-Garage	€ 10.450,00
Bauzeitwert 4er-Garage gerundet	€ 10.500,00
+ Bauzeitwert Wohnhaus + Außenanlagen	+ = € 149.000,00
+ Wertzuschlag für Gartenhaus und Geräteschuppen psch.	+ = € 4.500,00
Gesamter Bauzeitwert gerundet	€ 164.000,00
+ unbelasteter Bodenwert	€ 125.000,00
Vorläufiger Sachwert	€ 289.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € **289.000,00**

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht
Ulm 2025 (Daten aus 2024)
Wert im mittleren Bereich von Zone B

Vorläufiger Sachwert € 289.000,00

Sachwertfaktor ca. 1,55 = Marktzuschlag + 55 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Abschlag wegen Preisentwicklung bis Anfang 2026
(nach Häuserpreisindex statistisches Bundesamt) ca. - 3 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Abschlag wegen Lage in Laichingen, ca. - 10 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale,

Abschlag wegen Lage unmittelbar an der stark
frequentierten Ortsdurchfahrt neben einem
Discounterparkplatz - 10 %

Abschlag wegen ungeklärter Eigentümerverhältnisse
aufgrund der hin und her springenden Überbauten der
2 Haushälften im Grenzverlauf psch. - 5 %

Wertabschlag wegen schlechter Energiebilanz mit
hohem Modernisierungsanstau psch. - 5 %

Objektspezifischer Marktzuschlag + 22 % + = € 64.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 352.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

- Wertabschlag wegen vorhandenem Reparatur- und Sanierungs-
anstau (Schimmelschäden, alter Keller, rostiges Blechdach etc.)
Nur geringer Pauschalabschlag, da bereits in hoher Alterswert-
minderung berücksichtigt psch.

- = € 20.000,00

Unbelasteter Sachwert € **332.000,00**

(ohne Berücksichtigung des Wegerechts)

3. Ertragswertermittlung

3.1. Mietflächen

Folgende ansetzbare Mietflächen sind ca. vorhanden:

Bereich		Größe
EG	3-Zimmerwohnung	83 m ²
OG	3-Zimmerwohnung	87 m ²
DG	Wohnräume	37 m ²
Garage	4er-Garage	4 Stpl.

Die vorhandenen **Kellerflächen** im UG bleiben in der Regel mietpreismäßig unberücksichtigt, ebenso die unausgebauten Bühnenflächen.

Für die **Geräteschuppen** wird ebenfalls kein Mietpreis angesetzt.

3.2. Marktmieten

3.2.2 Ortsübliche Marktmieten Wohnflächen

Nach dem Online **Mietspiegel der Stadt Ulm 2025** für Wohnungen liegen folgende Vergleichswerte vor.

Baujahrsklasse 1900, Wohnfläche 83 m² und 87 m²

Basismiete 83 m² € 8,50/m²

Basismiete 87 m² € 8,50/m²

Vergleichswohnungsmiete für Wohnungen nach Mietspiegel Ulm 2025

EG-Wohnung

Wohnfläche 83 m ²	Basismiete	€ 8,50/m ²
Teilmodernisierung Stufe 1 (Bad, Fußböden, Fenster)	+ 2 %	
Nutzung einer Garage möglich	+ 1 %	
Wasserleitungen auf Putz	- 1 %	
Fenster im Bad	+ 2 %	
Vergleichs Wohnlage (Ulm Lehr, Junginger Straße)	- 7 %	

Gesamter Abschlag	- 3 % -	€ 0,25/m ²

Vergleichsmiete EG-Wohnung		€ 8,25/m ²
Vergleichsmiete EG-Wohnung gerundet		€ 8,25/m²

OG-Wohnung

Wohnfläche 87 m ²	Basismiete	€ 8,50/m ²
Teilmodernisierung	+ 0 %	
Nutzung einer Garage möglich	+ 1 %	
Wasserleitungen auf Putz	- 1 %	
Fenster im Bad	+ 2 %	
Vergleichs Wohnlage (Ulm Lehr, Junginger Straße)	- 7 %	

Gesamter Abschlag	- 5 % -	€ 0,42/m ²

Vergleichsmiete OG-Wohnung		€ 8,08/m ²
Vergleichsmiete OG-Wohnung gerundet		€ 8,10/m²

DG-Wohnräume, 37 m², nicht abgeschlossen

Basismiete wie OG-Wohnung	€ 8,10/m ²
Abschlag wegen fehlender Abgeschlossenheit - 20 %	€ 1,62/m ²

Vergleichsmiete DG-Wohnräume	€ 6,48/m ²
Vergleichsmiete DG-Wohnräume gerundet	€ 6,50/m²

3.2.3 Festlegung der Marktmieten, Mietansätze

In der Ertragswertermittlung wird nun von nachfolgend aufgeführten ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Marktmieten ausgegangen.

Wohnungsmieten

Für die Wohnungen werden die nach dem Mietspiegel Ulm abgeleiteten Mietpreise angesetzt, was zu folgenden **monatlichen Marktmieten** führt:

EG-Wohnung	83 m ²	x	€ 8,25/m ²	=	€ 684,75
OG-Wohnung	87 m ²	x	€ 8,10/m ²	=	€ 704,70
DG Wohnräume	37 m ²	x	€ 6,50/m ²	=	€ 240,50

Vierergarage

Aufgrund der Lage in Laichingen an der Hauptstraße und der geringen Größe der Stellplätze wird für einen Garagenplatz eine Miete von **€ 50,00** für erzielbar angesehen.

Monatliche Miete Stellplatz in der 4er-Garage **€ 50,00/Stellplatz**

Pkw-Stellplätze im Freien

Da die Hoffläche zwischen Wohnhaus und 4er-Garage mit einem Geh- und Fahrrecht für das Nachbargrundstücks belastet ist, wird **keine Miete** für zusätzliche **Außenstellplätze** angesetzt.

3.2.4. Ermittlung der gesamten Marktmiete

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Aspekte ergibt sich nun folgende gesamte ortsübliche und nachhaltig erzielbare Marktmiete:

Bereich	Größe	Qm-Preis (ca.)	Monatlicher Mietpreis
EG Wohnung	83 m ²	€ 8,25/m ²	€ 684,75
OG Wohnung	87 m ²	€ 8,10/m ²	€ 704,70
DG Wohnräume	37 m ²	€ 6,50/m ²	€ 240,50
Vierergarage	4 Stple.	€ 50,00/Stck.	€ 200,00
Zuschlag Gartennutzung	Psch.		€ 50,00
Summe monatlicher Mietwert			€ 1.879,95
Pauschalierte monatliche Marktmiete			€ 1.880,00

3.3. Liegenschaftszinssatz

Nach dem Ulmer Grundstücksmarktbericht 2025 liegen folgende Liegenschaftszinssätze vor:

2-Familienhäuser

2022/23	-0,8 % bis 1,7 %	Mittelwert 0,4 %
2023/24	0,2 % bis 2,0 %	Mittelwert 1,1 %

Festlegung Liegenschaftszinssatz

Ausgangspunkt ist der aktuelle Mittelwert von 2-Familienhäusern (1,1 %)

Mittelwert Liegenschaftszinssatz	1,1 %
Zuschlag wegen steigenden Liegenschaftszinssätze bis 2026	+ 0,4 %
Zuschlag für Lage in Laichingen	+ 1,0 %

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	2,5 %

3.4. Ertragswert

Monatliche Marktmiete	€	1.880,00
x 12 = Jahresrohertrag	= €	22.560,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 3,0 %	€	676,80
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 0,5 %	€	112,80
- Mietausfallwagnis	ca. 2,0 %	€	451,20
- Instandhaltungskosten			
Wohnflächen	207 m ² x € 12,00/m ²	€	2.484,00
4er-Garage psch.		€	200,00

Summe Bewirtschaftungskosten		€	3.924,80
Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 17,4 % des Jahresrohertrages)		- = €	3.925,00

Jahresreinertrag	€	18.635,00
------------------	---	-----------

. /. anteilige Bodenverzinsung 2,5 % von € 125.000,00	- = €	3.125,00
---	-------	----------

Gebäudeanteil am Jahresertrag	€	15.510,00
-------------------------------	---	-----------

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 2,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnut- zungsdauer von 18 Jahren Barwertfaktor = 14,353	= €	222.615,03
---	-----	------------

Kapitalisierter Gebäudeertrag aufgerundet	€	223.000,00
---	---	------------

+ unbelasteter Bodenwert Flst. 1827	+ = €	125.000,00
-------------------------------------	-------	------------

Vorläufiger Ertragswert	€	348.000,00
-------------------------	---	------------

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

- Wertabschlag wegen vorhandenem Reparatur- und Sanierungs- anstau (Schimmelschäden, alter Keller, rostiges Blechdach etc.) Nur geringer Pauschalabschlag, da bereits durch Ansatz einer kurzen Restnutzungsdauer berücksichtigt psch.	- = €	20.000,00
---	-------	-----------

Unbelasteter Ertragswert (ohne Berücksichtigung des Wegerechts)	€ 328.000,00
---	---------------------

4. Wertminderung durch Abt. II, Nr. 1

(Geh- und Fahrrecht für Bahnhofstr. 41)

4.1 Rechtliche Vorgaben

In Abt. II, Nr. 1 zu BV 1 ist folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

Belastung von Geb. Nr. 43 – 250qm:

*Grunddienstbarkeit für Geb. Nr. 21- 2 a 43qm der Bahnhofstraße, bestehend in deinem **Geh- und Fahrrecht**.*

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. August 1929.

Eingetragen am 23. Dezember 1929, Heft 188a Abt. II Nr. 2,

Hierher mitübertragen am 22. April 1986

In der zugehörigen Bewilligung vom 29.08.1929 ist hierzu folgendes eingetragen:

*Ebenso räumen die Erben des _____ als Eigentümer und Erwerber vom **Geb. Nr. 41/1 der Bahnhofstrasse** für sich und ihre Rechtsnachfolger dem jeweiligen Eigentümer von **Geb. Nr. 41 der Bahnhofstrasse** -: 2 a 43 qm das Recht ein, über den **nördlich gelegenen Hofraum von Geb. Nr. 41/1 der Bahnhofstrasse** -: 2 a 50 qm entlang der **nördlichen Grundstücksgrenze** in einer **Breite von sechs (6) Metern**, von der **nördlichen Grundstücksgrenze** an gerechnet und in **seiner ganzen Länge**, also von der **östlichen Grenze des Hofraums zu Geb. Nr. 41 der Bahnhofstrasse bis zur westlichen Grenze des Lagerplatzes von Geb. Nr. 36 und 36 a der Pfeifferstrasse** und **umgekehrt, jederzeit zu gehen und zu fahren**.*

Einschätzung der vorgenannten Bewilligung

Die in o.g. Bewilligung aufgeführten Hausnummern, Flurstücksnummern, Grundstücksgrenzen, Grundstücksgößen, Straßennamen etc. sind außer dem berechtigten Gebäude Bahnhofstraße 41 so nicht mehr vorhanden, da diese im Laufe der Zeit verändert wurden.

Es wird unterstellt, dass es sich bei dem belasteten Grundstück Bahnhofstr. 41/1 um den jetzigen südlichen bebauten Grundstücksteil von Flst. 1827 mit dem Gebäude Bahnhofstr. 43 handelt und sich das Geh- und Fahrrecht für Nr. 41 auf den Hofraum zwischen Wohnhaus und Garage befindet.

Größe und Bodenwert des bebauten Grundstücksteils

Die Größe des südlichen Grundstücksteils von Garagengebäude bis Wohnhaus beträgt ca. 365 m² (das ursprüngliche Grundstück 41/1 war wohl mit 250 m² noch kleiner).

365 m² x 190 m² = € 69.350,00 ger.

€ 70.000,00

4.2 Beurteilung des Wegerechts

Vorgehensweise und Beurteilung des „Wegerechts“

Grundlage der Ermittlung der Wertminderung durch das Recht ist der wirtschaftliche **Nachteil** für den Belasteten durch das Recht.

Vorgehensweise

Es sind die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile des Rechts zu berücksichtigen.

Vorteile

Im klassischen Fall besteht der einzige wirtschaftliche Vorteil des belasteten Grundstücks in der Regel darin, dass vom Berechtigten eine Art Wegerente gezahlt wird. Die Wegerente ist als eine Art Entschädigung dafür anzusehen, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks einen Teil seines Grundstücks zur Wenderechtsnutzung zur Verfügung stellt und diesen Grundstücksteil dann nicht mehr selber oder nur noch eingeschränkt nutzen kann.

Beurteilung Vorteile

In diesem Fall wird nichts von einer Wegerente vermerkt, auch sonst ist dem Gutachter nicht bekannt, dass einen Wegerente vereinbart sein soll.

Von daher ist kein Vorteil aufgrund des „Wenderechts“ für den Grundstückseigentümer gegeben.

Nachteile

Es können folgende wirtschaftliche Nachteile für das belastete Grundstück auftreten:

- durch das „Wegerecht“ wird das belastete Grundstück in seiner baulichen und sonstigen Nutzung eingeschränkt
- durch die Nutzung des „Wegerechts“ können Immissionen aller Art auftreten
- durch das „Wegerecht“ können sonstige Beeinträchtigungen auftreten

Beurteilung Nutzungseinschränkungen

Durch das vorhandene „Wegerecht“ ist die Nutzung des gesamten Hofes für den Grundstückseigentümer wie folgt eingeschränkt.

Das Wegerecht umfasst im Prinzip die gesamte Hoffläche von Ost nach West in einer Breite von 6 m zwischen Garagen und Wohnhaus, insofern sind **erhebliche bauliche Einschränkungen** gegeben, ein Anbau an das Wohnhaus nach Norden zu ist nicht möglich.

Die gesamte Fläche des „Wegerechts“ (Größenermittlung siehe nachfolgend) muss frei gehalten werden und kann vom Grundstückseigentümer im Prinzip nur noch für die eigene Zufahrt aufs Grundstück und zu den Garagen genutzt werden, auch eine dauerhafte Stellplatznutzung ist nicht gegeben.

Beurteilung Immissionen

Auf der Fläche des „Wegerechts“ darf von den Nachbarbewohnern mit Pkw' s ein- und ausgefahren werden.
Insofern sind Immissionen durch Fremdnutzer unmittelbar hinter dem Haus vorhanden.

Beurteilung sonstige Beeinträchtigungen

Keine.

Gesamtbeurteilung

Nach Kröll handelt es sich um ein erhebliches Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen, bei denen Prozentsätze von 20 bis 40 % als Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks vorgeschlagen werden.

Hier eingeschätzt und gewählt: **35 % vom bebauten Bodenwertanteil** (s. auch nachfolgende differenzierte Einschätzung).

4.3 Wertermittlung des Wertminderungsbetrags durch das „Wenderecht“ für den Belasteten

<u>Vorteile des „Wenderechts“ für den Belasteten</u>		+ = €	0,00
Wegerente durch den Berechtigten		+ = €	0,00
 <u>Nachteile des „Wenderechts“ für den Belasteten</u>			
Nutzungseinschränkungen	12,5 %		
Bauliche Einschränkungen	15,0 %		
Immissionsbelastungen	7,5 %		
Sonstige Beeinträchtigungen	0,0 %		
Prozentsumme Nachteile des „Wegerechts“	<u>35,0 %</u>		
Unbelasteter Bodenwert des bebauten Grundstücksteils € 70.000,00 x 35 %		- = €	<u>24.500,00</u>
Summe Vor- und Nachteile des „Wegerechts“		- €	24.500,00
Es ergibt sich insgesamt ein wirtschaftlicher <u>Nachteil</u> für den Belasteten durch das „Wegerecht“ in Höhe von		€	24.500,00
Betrag der Wertminderung durch das „Wegerecht“ gerundet		€	25.000,00

Plausibilitätskontrolle

Die Größe der Wegerechtsfläche beträgt ca. 13,5 m (von Ost nach West) x 6 m Breite = ca. **81 m²** und liegt mittig auf dem bebauten Grundstücksteil.

Der **Bodenwertanteil** der „Wegerechtsfläche“ beträgt also wie folgt:

Gesamte rechtliche Wegerechtsfläche 81 m² x € 190,00/m² = **€ 15.390,00.**

Resümee

Der Bodenwertanteil der gesamten rechtlichen „Wegerechtsfläche“ (€ 15.390,00 gelb markiert) liegt noch deutlich niedriger wie der ermittelte Wert der Wertminderung (€ 25.000,00) durch das Wegerecht.

Einfach ausgedrückt, hat die betroffene Fläche des benutzten „Wegerechts“ nicht nur für den Eigentümer keinen Wert mehr aufgrund der Belastung durch das Recht, sondern die Wertminderung durch die Wegerechtsbelastung ist aufgrund der Größe und Lage der Fläche noch deutlich höher; da ein Grundstückseigentümer nicht nur fremde Pkw's auf seinem Hof dulden muss, welche hier ein- und ausfahren; sondern darüber hinaus der Hof nur sehr eingeschränkt nutzbar ist und auch keine Erweiterung des Wohnhauses bzw. keine weitere bauliche Aktivitäten dort mehr möglich sind.

Letztlich wirkt der mit Wegerecht belastete Hof wie eine trennende öffentliche Straße, welche das Wohnhausgrundstück von den Garagen und dem Garten sozusagen abschneidet.

Insofern ist der hohe **Wertminderungsbetrag** von **€ 25.000,00** plausibel.

5. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein mit einem angebauten Zweifamilienhaus mit Vierergarage bebautes Grundstück an der Hauptdurchgangsstraße in Laichingen, unmittelbar neben einem Discounter gelegen.

Die **Zufahrt** zum Grundstück erfolgt über den Parkplatz des Discounters und ist sehr wahrscheinlich grundbuchrechtlich abgesichert.

Das Wohnhaus selbst ist eine Art Doppelhaushälfte, deren Räume aber im Grenzbereich zum Teil auf das Nachbargrundstück überragen und zum Teil weit dahinter zurückliegen, da auch die Räume des Nachbarhauses „hin- und herspringen“.

Überbauregelungen liegen aber nicht vor bzw. sind keine bekannt.

Das Bewertungsgrundstück ist zudem im gesamten Hofraum mit einem 6 m breiten **Geh- und Fahrrecht** für die Nachbarhaushälfte belastet (siehe Abt. II, Nr. 1).

Dieser berechnigte Nachbar benötigt neben diesem Hofraum auf dem Bewertungsobjekt ebenfalls die Zufahrt über den benachbarten Parkplatz des Discounters.

Das alte Wohnhaus selbst ist wenig energieeffizient mit alter Vollklinkerfassade und bedarf in Zukunft umfassender Modernisierungen.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese überwiegend für Eigennutzungszwecke verwendet werden.

Zusätzlich wurde auch der Ertragswert zur Unterstützung ermittelt.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 332.000,00.**

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt **€ 328.000,00.**

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den aktuellen Grundstücksmarktbericht Ulm 2025, wobei die aktuelle und die lokale Lage sowie objektspezifische Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **unbelasteten Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 29.01.2026** auf

Euro 330.000,00.

Lasten in Abt. II, Nr. 1

Wertminderung durch Abt. II, Nr. 1 (Geh- und Fahrrecht) € 25.000,00

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:

Nellingen, den 11.02.2026

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

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

GOOGLE – EARTH LUFTFOTO

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

AUSSENFOTOS



Gesamtes Doppelhaus von Südwesten, Pfeil Haushälfte Bahnhofstraße 43



Haushälfte von Südwesten

AUSSENFOTOS



Gesamtes Doppelhaus von Süden und Südosten, Pfeile Haushälfte Bahnhofstraße 43



Südansicht Haushälfte 43 mit versetzten Räumen im Grenzbereich

AUSSENFOTOS



Haushälfte Bahnhofstraße 43 von Südosten



Geschotterter Außenbereich im Süden von Westen und Osten

AUSSENFOTOS



Gesamtes Doppelhaus von Südwesten, Pfeile Haushälfte Bahnhofstraße 43



Detail Fensterbrüstung

AUSSENFOTOS



Östlicher Garten mit Umgang von Süden

AUSSENFOTOS



Ostgiebelseite Haushälfte Bahnhofstraße 43, rechts Hauseingang

AUSSENFOTOS



Ostgiebelseite Wohnhaus, Pfeil Wegerecht für Nachbargrundstück



Grundstück von Nordosten mit Haushälfte, Garagen und umzäunten Garten



Garten im Norden mit Sichtschutzzaun, links Garagen

AUSSENFOTOS



Gesamtes Grundstück von Nord/Nordosten, Pfeile Haushälfte und Garten mit Sichtschutzzaun



Gesamtes Grundstück von Nordosten, Pfeile Haushälfte und Garten mit Sichtschutzzaun



Grundstück von Norden, Pfeile Haushälfte und Garten mit Sichtschutzzaun

AUSSENFOTOS



Hof zwischen Garagen und Wohnhaus mit Wegerecht, Pfeil rechts Garten



Gesamtes Doppelhaus von Nordosten, jeweils links Haushälfte Bahnhofstraße 43



Haushälfte von Nordosten

AUSSENFOTOS



Haushälfte Bahnhofstraße 43 mit Hauseingang von Nordosten



Umzäunter Garten im Osten vom Wohnhaus



Hof mit Wegerecht für Nachbargrundstück

GARAGENFOTOS



Vierergarage aus Blech von Südosten



Vierergarage aus Blech von Südwesten



Vierergarage von innen



Vierergarage von innen

AUSSENFOTOS



Nordseite Haushälfte Bahnhofstraße 43 mit Hauseingang, rechts versetzte Räume im OG



Hof von Westen mit Wegerecht für Nachbargrundstück, links Vierergarage

AUSSENFOTOS



Doppelhaus von Norden und Nordwesten, jeweils links Haushälfte Bahnhofstraße 43, rechts 41



Doppelhaus von Nordwesten, links Haushälfte Bahnhofstraße 43, rechts 41



Westgiebelseite Doppelhaus mit Nachbarwohnhaus 41, links Hof, Pfeil Vierergarage

GARTENFOTOS IM NORDEN



Blick von Südwesten in den nördlichen Garten, Pfeil Geräteschuppen



Umzäunter Garten im Norden von Westen



Gartenhaus, Pfeil Garagen



Gartenhaus mit Anbau im Süden des Gartens hinter den Garagen, hinten Haushälfte 43

GARTENFOTOS IM NORDEN



Gartenhaus mit Anbau im Süden des Gartens



Geräteschuppen von Südwesten



Geräteschuppen von Südosten



Umzäunter Garten im Norden Südosten, Pfeil Geräteschuppen

GARTENFOTOS IM NORDEN



Umzäunter Garten von Nordwesten



Nördlicher Garten von Süden



Nördlicher Garten mit Sichtschutzelementen von Nordwesten



Garten von Norden, hinten Gartenhaus, Geräteschuppen und Wohnhaus

GARTENFOTOS IM NORDEN



Garten von Norden, rechts Geräteschuppen

Blick in den Geräteschuppen



Gartenhaus mit Anbau von Norden, hinten Wohnhaus



Umzäunter Garten von Süden, Pfeil offener Unterstand vom Geräteschuppen

GARTENFOTOS IM NORDEN



Nordseite Gartenhaus



Anbau das Gartenhaus von Norden



Gartenhaus mit großflächiger Verglasung von Nordosten

GARTENFOTOS IM NORDEN



Ostseite Gartenhaus mit Eingangstür

Blick in das Gartenhaus, hinten offener Anbau

WOHNHAUS EINGANG + UG



Eingangstreppe mit Umhausung



Treppenhaus Eingangsbereich



Kellertreppe von oben



Kellertreppe im UG

WOHNHAUS UG



Flur im UG



Öltanklageraum



Heizungsraum



Heizkessel



Zugang Gewölbekeller



Gewölbekeller

WOHNHAUS UG



Gewölbekeller



Abstellkeller



Abstellkeller

WOHNHAUS EG-WOHNUNG



Langer Flur im EG



Wohnzimmer



Langer Flur im EG



Schlafzimmer



Schmales Kinderzimmer



Schimmelflecken an der Wand

WOHNHAUS EG-WOHNUNG



Bad



Bad



Essküche



Essküche



Ausblick aus der Küche zu den Garagen



WC

WOHNHAUS TREPPENHAUS



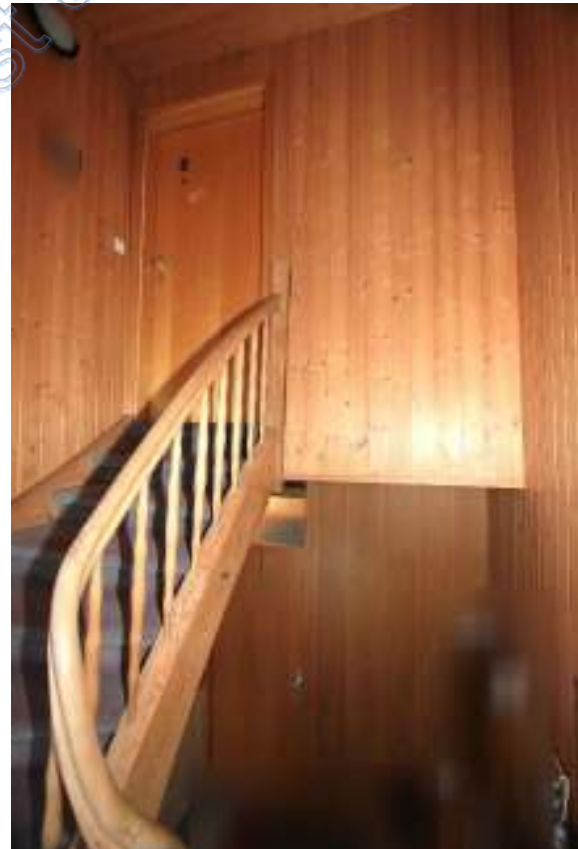
Treppenhaus EG/OG mit Treppenlift



Treppenhaus OG



Treppenhaus OG/DG



Treppenhaus DG

WOHNHAUS OG-WOHNUNG



Langer Flur im OG

Wohnzimmer



Langer Flur im OG

Schlafzimmer



WC



Kinderzimmer

WOHNHAUS OG-WOHNUNG



Bad



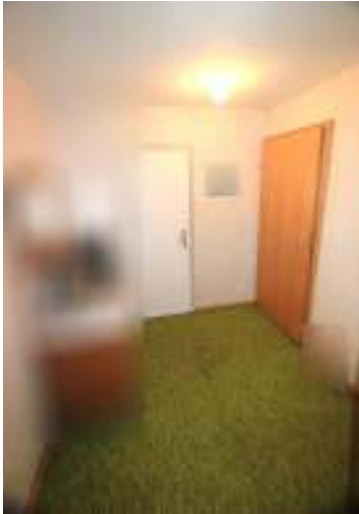
Bad



Dusche

Essküche

WOHNHAUS DG



Flur im DG



Zimmer



Zimmer



WC



Bühne



Bühnenraum

WOHNHAUS DG + DACHSPITZ



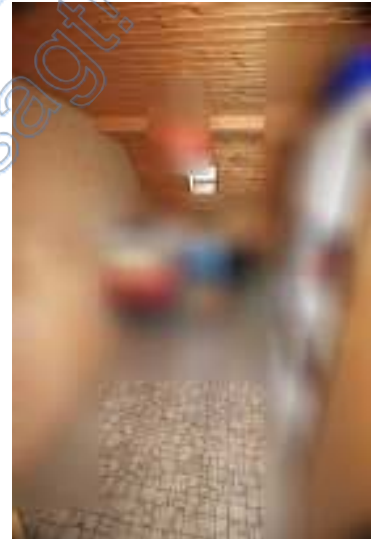
Bühne DG



Einfaches Zimmer im Bühnenteil DG



Bühne DG mit Treppe zum Dachspitz



Zimmer im Bühnenteil DG



Holztreppe zum Dachspitz



Bühne im Dachspitz mit altem Kamin

WOHNHAUS DACHSPITZ



Bühne im Dachspitz



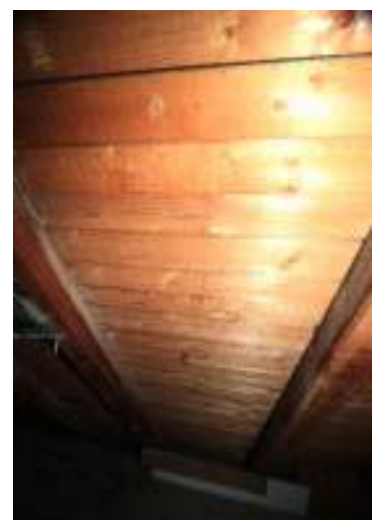
Giebelwand nach Osten



Tierkot auf dem Boden



Bühne im Dachspitz



Holzverschalung

WOHNHAUS DG AUSSICHTEN

Blick im Osten hinunter in den seitlichen Vorgarten und zur Parkplatzzufahrt vom Discounter

Ausblick nach Osten zum Parkplatz vom Discounter

Ausblick nach Norden zum Discounter, Pfeile Garagendach und Gartenhaus

ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW

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

LAGEPLAN + LUFTBILD MIT FLURSTÜCKSGRENZEN GEOPORTAL BW

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

BEBAUUNGSPLAN MIT ALTEN FLURSTÜCKEN

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN MIT ALTEN FLURSTÜCKEN

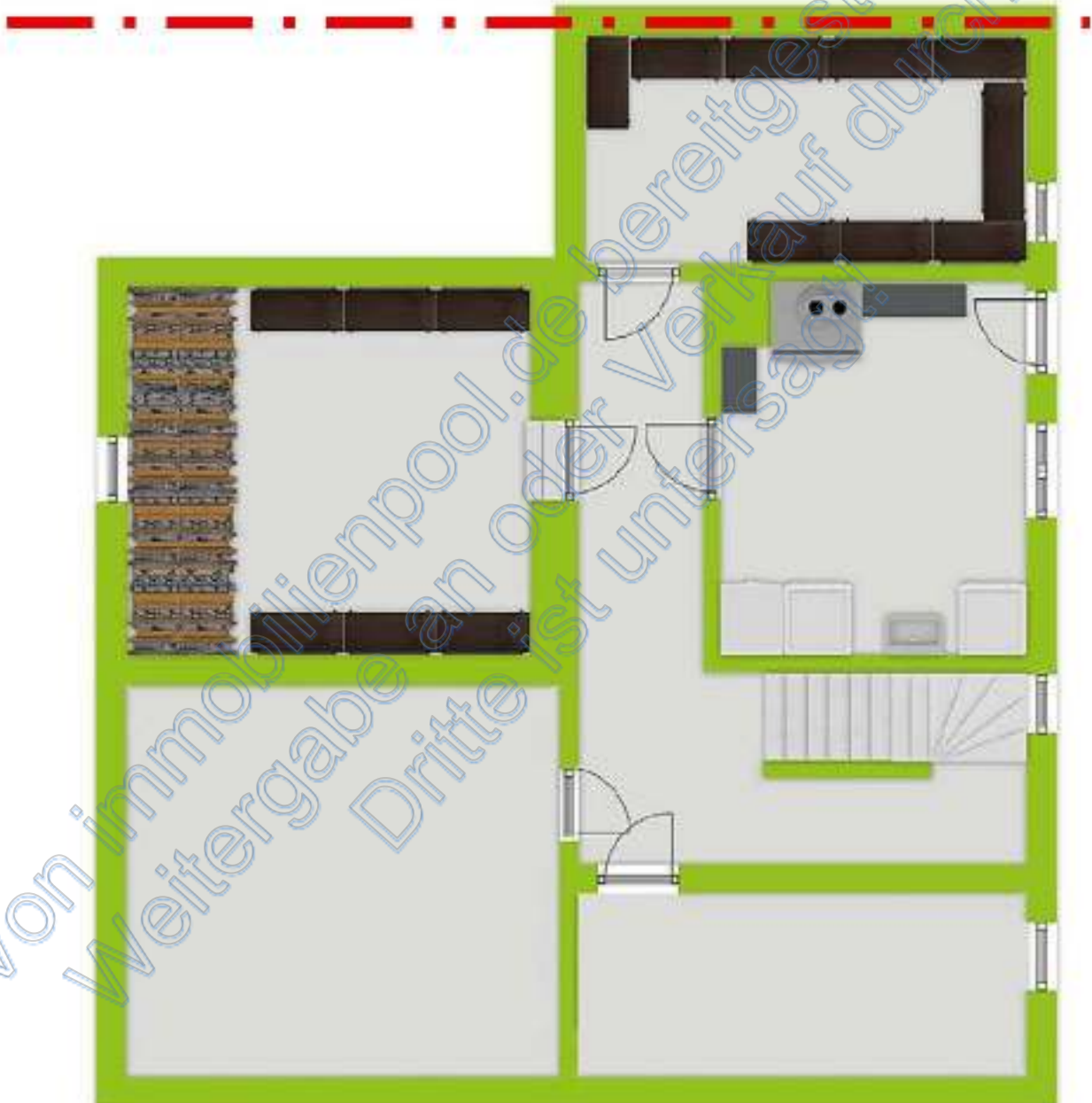
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

LAGEPLAN

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

UNTERGESCHOSS

Rot gestrichelt östliche Grenze Flst. 1827



ERDGESCHOSS

Rot gestrichelt östliche Grenze Flst. 1827



OBERGESCHOSS

Rot gestrichelt östliche Grenze Flst. 1827



DACHGESCHOSS

Rot gestrichelt östliche Grenze Flst. 1827

