

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
26 01 04 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Pfarrer-Hentschel-Weg 4 in 89160 Dornstadt

Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
1 K 82/25

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag

10.03.2026

Verkehrswert

Euro 275.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	12 - 16
	1. Zweifamilienhaus	Seite	12 - 15
	2. Doppelgarage	Seite	16
V	Beschreibung der Wohnungen	Seite	17 - 20
	1. Wohnung EG	Seite	17 - 18
	2. Wohnung OG	Seite	19 - 20
VI	Wertermittlung	Seite	21 - 26
	1. Bodenwert	Seite	21
	2. Sachwert	Seite	22 - 25
	3. Verkehrswert	Seite	26
VII	Objektfotos	Seite	27 - 43
VIII	Planunterlagen	Seite	44 - 55

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Ulm Zeughausgasse 14 89073 Ulm 1 K 82/25
Objekt	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage Pfarrer-Hentschel-Weg 4 89160 Dornstadt-Bollingen
Eigentümer	
Mieter	Vermutlich komplett eigengenutzt, evtl. im OG vermietet. Nach (alten) Klingelschildaufschriften steht im EG und im OG Herr Allerdings war das Schild vom OG bereits überklebt und die Überklebung wieder abgerissen worden.
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.
Objektbesichtigung	Am 10.03.2026 von außen. Mit Schreiben vom 09.02.2029 wurde die Eigentümerin um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis dato keine Reaktion seitens der Eigentümerin erfolgte. Daraufhin wurde das Objekt am 10.03.2026 von außen besichtigt.
Wertermittlungstichtag	10.03.2026

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	Dornstadt
Grundbuch von	Bollingen
Grundbuchheft-Nr.	1193
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 0656 Flst. 171/3 06 a 18 m ² Pfarrer-Hentschel-Weg 4 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 04.04.2008.
Grundstücksgröße	06 a 18 m ²
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm -Voll- streckungsgericht- vom 12.12.2025 (1 K 82/25). Eingetragen (ULM017/415/2025) am 19.12.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach Auskunft der Gemeinde Dornstadt sind keine Baulasten eingetragen.

**Eintragungen im
Altlastenkataster**

Wurde nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) 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, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind. Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Dornstadt liegt verkehrsgünstig auf der Ulmer Alb ca. 8 km nördlich von Ulm direkt an der Autobahnanschlussstelle Ulm-West.

Mit den Ortsteilen Böttingen und Bollingen, Scharenstetten, Temmenhausen und Tomerdingen hat Dornstadt derzeit ca. 8.600 Einwohner.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Bollingen in einem Allgemeinen Wohngebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Dornstadt ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 10 führt direkt am Ort vorbei.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Ulm-West ist in unmittelbarer Nähe.

IC-Bahnanschluss Richtung Stgt/München in Ulm.

Bahnanschluss Geislingen – Ulm in Ulm-Jungingen oder Beimerstetten.

Flughafen Stuttgart ca. 74 km, Friedrichshafen ca. 110 km, München ca. 150 km.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Ulm, ca. 8 km entfernt.

Ortskern Dornstadt

Ca. 1,5 km.

Betreuung + Bildung

10 Kindergärten
1 Naturkindergarten
4 Grundschulen
1 Hauptschule mit Werkrealschule
1 Realschule
1 Förderschule
Musikschule
Volkshochschule
Weiterführende Schulen in Ulm
Diakonisches Institut für Soziale Berufe

Kulturelle Einrichtungen

Zahlreiche Vereine
Bücherei
Martinskirche Tomerdingen

Freizeitmöglichkeiten

Hallenbad
Bühl-Stadion
2 Mehrzweckhallen
1 Turnhalle
2 Schießsportanlagen
4 Sportanlagen
Zahlreiche Spielplätze
Jugendhäuser
Rad- und Wanderwege
Walderlebnispfad Kiesental
Naherholungsgebiet
Nordic-Walking
Grillplätze

Einkaufsmöglichkeiten

Im Ortsteil Bollingen selbst nur stark eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten.
Für Nahrungsmittel des täglichen und gehobenen Bedarfs sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in Dornstadt vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit angebauter Doppelgarage bebaut.

Umgebende Bebauung

Überwiegend 1-2-Familienwohnhäuser der 70 bis 80er Jahre (Allgemeines Wohngebiet).

Östlich angrenzend an das Grundstück befindet sich ein Kindergarten.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Grundstück hat Gefälle nach Süden.

Bebauungsplan Bitte Kontrolle email

Bebauungsplan „Am F.W. 4“
genehmigt seit 14.09.1964

Allgemeines Wohngebiet
2-geschossig bebaubar, Gebäudehöhe max. 6 m
GRZ 0,25
Offene Bauweise
Satteldach Dachneigung 30°

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt, ruhige Wohnlage.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße (Pfarrer-Hentschel-Weg) angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Sackgassenstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vermutet,
Gas und Kabel nicht bekannt.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

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

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung gründet von daher auf erfolgter Außenbesichtigung, vorhandenen Baugesuchsunterlagen und Erfahrungswerten/Kenntnissen des Verfassers.

Gebäudeform

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit vermuteter Bühne im Satteldach und Abstellräumen im Untergeschoss.

Die 2 Wohnungen/Grundrisse im EG und OG sind nach Plan identisch.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus ca. 497 m².

Wohn/Nutzflächen

Das Gebäude hat nach überprüfter Berechnung nach vorliegenden Plänen folgende Wohn- und Nutzflächen (Balkon EG + OG ½, ohne Treppenhäuser, 3 % Putzabzug).

Wohnfläche Wohnung EG ca. 100 m²

Wohnfläche Wohnung OG ca. 100 m²

Gesamte Wohnfläche EG + OG ca. 200 m²

Nutzfläche UG ca. 95 m²

Nutzfläche DG ca. 60 m²

Gesamte Nutzfläche UG + DG ca. 155 m²

Wohn/Nutzfläche UG, EG, OG, DG ca. 355 m²

Baujahr	Baujahr ca. 1965, Fertigstellung 1966 angenommen.
Renovierungen	<p>Von außen keine wesentlichen Renovierungen erkennbar.</p> <p>An den Außenwänden hinter den Balkonen wurden Elektroschlitze verlegt und zugeputzt (s.a. Fotos).</p> <p>Nach Auskunft eines Nachbarn wäre der Bauzustand des Hauses seit 40 Jahren der Gleiche.</p>
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.
Restnutzungsdauer	21 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer wegen kaum vorgenommener Instandhaltungen (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).
Derzeitige Nutzung	<p>Als Zweifamilienhaus.</p> <p>Das ganze Haus wird aber vermutlich komplett eigen genutzt, wobei das Anwesen eher verlassen wirkt (runtergelassene Rollläden, ungepflegte Außenanlagen etc.).</p>
Bauzustand	Von außen dem Alter entsprechender komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	<p>Die Balkongeländerfüllungen im EG und OG fehlen.</p> <p>Zahlreiche Bauschäden an der Fassade wie Rotalgenbefall auf der Nordseite, marode Balkonplatten, Schäden am Eingangsvordach etc., siehe auch Fotos.</p>

Baubeschreibung
(nach Baugesuch)

Außenwände

Vermutlich massiv verputzt.

Innenwände

Vermutlich Mauerwerkswände.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

Dachdeckung

Rotbraune alte (vermutlich ursprüngliche) Dachziegeldeckung.

Geschossdecken

Stahlbetondecken vermutet.

Kellerdecke

Stahlbetondecke vermutet.

Geschosstreppe

Vermutlich Stahlbetonmassivtreppen mit altem Betonwerksteinbelag.

Fassade

Ursprünglicher Putz gestrichen. Kein Vollwärmeschutz.

Fenster

Vermutlich ursprüngliche isolierverglaste Alufenster rotbraun, mit PVC-Rollläden.

Besondere Bauteile

Kelleraußentreppe im Süden. Eingangstreppe mit Vordach. 2 Balkone im EG + OG nach Westen, ohne Geländerfüllungen.

Außenanlage

Garagenzufahrt mit altem Betonpflaster.
Hauszugang mit alten Waschbetonplatten.
Niedrige alte Mauer zur Straße. Maschendrahtzaun im Süden und Osten.
Rest ungepflegte Begrünung (s. a. Fotos).

Technische Installationen

Heizung

Nicht bekannt, vermutlich alte Ölheizung mit kellergeschweißtem alten Stahltank 10.000 l (nach UG-Grundriss).

Elektroinstallation

Vermutlich ursprüngliche Installation unter Putz.

Hinter dem Balkon sind alte zugedachte Wandschlitz für Elektroleitungen vorhanden.

Sanitärinstallation

Ursprüngliche Installation und Ausstattung vermutet.

Lt. Angabe eines Nachbarn sei der Zustand des Hauses seit ca. 40 Jahren unverändert.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnungen.

Energieausweis

Nicht vorhanden bzw. vorgelegt.

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

2. Doppelgarage

Allgemein

Doppelgarage in Massivbauweise mit flachgeneigtem Dach in Holzkonstruktion mit alter Welleternitdeckung, vermutlich asbesthaltig.

Montagegrube nach Plan, vermutlich mit Holzbretterabdeckung.

2 alte holzverkleidete verschwärzte Garagenkipptore, benötigen Abschleif und Neuanstrich oder komplette Erneuerung.

Hintere Ausgangstür (rostig) aus Stahl.

Daten

Bruttorauminhalt ca. 32,5 m²

Nutzfläche ca. 27 m²

Baujahr ca. 1965/66 vermutet, wie Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wie Wohnhaus, da angebaut.

Restnutzungsdauer 21 Jahre wie Wohnhaus

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

Allgemein

Die Wohnungen konnten nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen.

Es wird ein alter baujahrgemäßer Ausbauzustand in mittlerem Standard unterstellt und nicht von fortlaufend getätigten Schönheitsreparaturen ausgegangen.

1. Wohnung Erdgeschoss

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten EG des Gebäudes.

Größe der Wohnung

Wohnfläche EG (Balkon ½)

ca. 100 m²

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

1 Treppenhaus mit Flur

Erdgeschoss Wohnung

1 schmaler Flur in T-Form mit Garderobennische (vermutlich alter Einbauschränk)

1 Elternschlafzimmer nach Westen mit Balkontür

1 Kinderzimmer nach Westen mit Balkontür

1 Kinderzimmer nach Osten

1 Bad mit Badewanne und Handwaschbecken nach Osten

1 WC nach Osten mit WC, kein Handwaschbecken eingezeichnet

1 Küche im Südosten

1 Esszimmer nach Süden

1 Wohnzimmer im Südwesten mit Balkontür

1 überdachter Balkon im Westen, ohne Geländerfüllung

Vermietungssituation

Vermutlich komplett eigengenutzt.

Es steht zwar auf einem 2. Briefkasten noch eine anderer Name wie der des Eigentümers, doch wurde dieser bereits überklebt.

Kellerräume/Abstellräume

Untergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Flur in T-Form
- 2 Vorratsräume
- 1 Öltanklagerraum
- 1 Holz/Kohlelagerraum
- 1 Nebenflur (oberer T-Balken vom Flur)
- 2 Abstellräume
- 1 Waschküche mit Tür zur Kelleraußentreppe

Dachgeschoss

- 1 große Bühne vermutet

Es wird kein Ausbau des Dachgeschosses angenommen, zumal auch keine Dachflächenfenster von oben auf Google-Earth erkennbar sind.

Grundrissgestaltung

Baujahresgemäßer zweckmäßiger Zweifamilienhausstandard mit 2 grundrissmäßig gleichen Wohnungen übereinander.

Belichtung

Belichtung aus allen Himmelsrichtungen vorhanden.

Garage/Stellplatz

- 1 große Doppelgarage vorhanden, vermutlich je
- 1 Stellplatz einer Wohnung zugeordnet.

Stellplatzmöglichkeiten auf der Zufahrt.

Ausstattungsstandard

Nicht bekannt, es wird ein ursprünglicher Ausbauzustand (Bad, WC, Zimmertüren) und ein insgesamt renovierungsbedürftiger Wohnungszustand (alte Wand-, Decken- und Bodenbeläge) angenommen.

Gesamteindruck

Außen stark vernachlässigt.

Fast sämtliche Rollläden waren bei hellichtem Tag runtergelassen.

Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts

Kann aufgrund des unbekanntenen Zustands und des vernachlässigten äußeren Zustands nicht eingeschätzt werden.

Es muss damit gerechnet werden, dass im Innern ein größerer Renovierungsanstau vorliegen kann und evtl. größere Entsorgungskosten von Gerümpel etc. anfallen können.

2. Wohnung Obergeschoss

Lage der Wohnung Die Wohnung befindet sich im kompletten Obergeschoss des Gebäudes.

Größe der Wohnung Wohnfläche Wohnung OG (Balkon 1/2) ca. 100 m²

Anzahl der Räume

Obergeschoss

1 Treppenhaus mit Flur

Obergeschoss Wohnung

1 schmaler Flur in T-Form mit Garderobennische (vermutlich alter Einbauschränk)

1 Elternschlafzimmer nach Westen mit Balkontür

1 Kinderzimmer nach Westen mit Balkontür

1 Kinderzimmer nach Osten

1 Bad mit Badewanne und Handwaschbecken nach Osten

1 WC nach Osten mit WC, kein Handwaschbecken eingezeichnet

1 Küche im Südosten

1 Esszimmer nach Süden

1 Wohnzimmer im Südwesten mit Balkontür

1 überdachter Balkon im Westen, ohne Geländerfüllung

Kellerräume/Abstellräume

Untergeschoss

1 Treppenhaus mit Flur

1 Flur in T-Form

2 Vorratsräume

1 Öltanklagerraum

1 Holz/Kohlelagerraum

1 Nebenflur (oberer T-Balken vom Flur)

2 Abstellräume

1 Waschküche mit Tür zur Kelleraußentreppe

Dachgeschoss

1 große Bühne vermutet

Vermietungssituation

Vermutlich komplett eigengenutzt.

Grundrissgestaltung	Baujahresgemäßer zweckmäßiger Zweifamilienhausstandard mit 2 grundrissmäßig gleichen Wohnungen übereinander.
Belichtung	Belichtung aus allen Himmelsrichtungen vorhanden.
Garage/Stellplatz	1 große Doppelgarage vorhanden, vermutlich je 1 Stellplatz einer Wohnung zugeordnet. Stellplatzmöglichkeiten auf der Zufahrt.
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt, es wird ein ursprünglicher Ausbauzustand (Bad, WC, Zimmertüren) und ein insgesamt renovierungsbedürftiger Wohnungszustand (alte Wand-, Decken- und Bodenbeläge) angenommen.
Gesamteindruck	Außen stark vernachlässigt. Fast sämtliche Rollläden waren bei hellichtem Tag runtergelassen.
Vermietbarkeit	Siehe Ausführungen wie bei EG-Wohnung.

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 1193 wie folgt:

BV 1 Flst. 171/3 Pfarrer-Hentschel-Weg 4 06 a 18 m².

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte BORIS Baden-Württemberg liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet in Bollingen Steinberg bei € 200,00/m² für Wohnbauflächen.

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

Aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks wird ein Bodenpreis von **€ 200,00/m²** für das bebaute Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

618 m² x € 200,00/m² = € 123.600,00

Bodenwert Flst. 171/3 gerundet € 124.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude **190,6** (2010 = 100) 4. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus

Die Bruttogrundfläche beträgt für das Wohnhaus gemäß eigener Berechnung nach den vorliegenden Plänen ca. **497 m²**, wobei die Grundfläche des Dachgeschosses auf der 1 m Höhenlinie berechnet wurde.

Doppelgarage

Bruttogrundfläche = **32,5 m²**

Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Wohnhaus

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

2-Familienhaus

Standardstufe 1 ca. 8 % Standardstufe 2 ca. 76 % Standardstufe 3 ca. 16 %

Normalherstellungskosten 2010 2-Familienhaus

€ 680,00/m² BGF

Garagengebäude

Standardstufe 3 - 4, Massivbauweise mit Flachdach in Holzkonstruktion, Doppelgarage

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage

€ 350,00/m² BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV V 2021

Erfolgte Modernisierungen werden entsprechend ihrer Baujahre und Anteil am Gesamtwerk beim Modernisierungsgrad berücksichtigt.

Es wird von einem nicht modernisierten Gebäudezustand ausgegangen.

Modernisierungsgrad:	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		0,0 Punkte

Modernisierungsgrad = 0,0 Punkte = nicht modernisiert

Wertermittlungsjahr	2026
. /. Baujahr	- 1966
Gebäudealter	60 Jahre
Modernisierungsgrad	0,0 Punkte

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

Bei 60 Jahre Gebäudealter und 0 Punkten nach Tabelle: 21 Jahre RND

Ermittelte Restnutzungsdauer

21 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/m ² BGF	€	680,00	
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{680,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$	= €	1.296,08	
Regionalfaktor x 1,0 nach Grundstücksmarktbericht Ulm	€	1.296,08	
Normalherstellungskosten 2-Familienhaus gerundet	€	1.296,00	
Normalherstellungskosten 2-Familienhaus 497 m ² x € 1.296,00	= €	644.112,00	
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in Euro/m ² BGF	€	350,00	
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{350,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$	= €	667,10	
Regionalfaktor x 1,0 nach Grundstücksmarktbericht Ulm	€	667,10	
Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet	€	667,00	
Normalherstellungskosten Doppelgarage 32,5 m ² x € 667,00	= €	21.677,50	
Summe Normalherstellungskosten	€	655.789,50	
+ Zuschlag für besondere Bauteile wie			
- Kelleraußentreppe	€	8.000,00	
- Eingangsvordach mit Eingangstreppe	€	2.500,00	
- Balkone EG + OG nach Westen	€	8.000,00	
- Montagegrube in der Garage	€	<u>4.000,00</u>	+ = € 22.500,00
Zwischensumme	€	688.289,50	
+ Außenanlagen ca. 3 %	+ = €	20.650,00	
Neuwert	€	708.939,50	
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1966 (Fertigstellung), kaum bis keine vorgenommene Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 21 Jahren = 73,75 %			
	- = €	522.842,88	
Bauzeitwert	€	186.096,62	

Übertrag Bauzeitwert	€	186.096,62
Bauzeitwert gerundet	€	186.000,00
+ Bodenwert	€	124.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	310.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht
 Ulm 2025 (Daten aus 2024)
 Sachwertfaktor für freistehende 1-2-Familienhäuser
 Wert im mittleren Bereich von Lagebereich II bzw. Zone B

Vorläufiger Sachwert € 310.000,00

Sachwertfaktor ca. 1,30 = Marktzuschlag + 30 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Zu/Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2025
 (nach Häuserpreisindex statistisches Bundesamt) + 0 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Abschlag wegen Lage in Bollingen, ca. - 10 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale,

Abschlag wegen vermuteten hohen energetischen
 Rückstau mit veralteter Heizung - 5 %

Objektspezifischer Marktzuschlag + 15 % + = € 46.500,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 356.500,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

- Wertabschlag wegen außen sichtbaren Sanierungsanstau
 am Wohnhaus und an der Garage psch. - = € 30.000,00

- Wertabschlag aufgrund des unbekanntenen inneren Zustands
 und der damit verbundenen Risiken (Ausbau- und Ausstat-
 tungszustand, Abnutzungen, Funktionstüchtigkeit der
 technischen Anlagen, Bauschäden, etc.).
 Psch. 25 % vom Bauzeitwert - = € 46.500,00

- Wertabschlag wegen verwildertem Garten psch. - = € 5.000,00

Sachwert € 275.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein mit einem klassischen Zweifamilienhaus (2 übereinanderliegende grundrissgleiche Wohnungen im EG + OG) und Doppelgarage bebautes Grundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet von Bollingen, einem kleinen Ortsteil vom Hauptort Dornstadt in guter Wohnlage nahe den Vororten von Ulm.

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1965/66 befindet sich von außen in einem stark vernachlässigten Zustand mit verwildertem Garten (s.a. Fotos).

Es ist anzunehmen, dass sich auch der innere Ausbauzustand noch in einem baujahresgemäßen alten Standard befindet. Somit ist von einem komplett renovierungs-, sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand auszugehen; insbesondere in energetischer Hinsicht.

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

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 275.000,00**.

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.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, aus diesem Grund wurde ein angemessener hoher Risikoabschlag vorgenommen.

Je nach tatsächlichem Zustand des Gebäudes müsste der Verkehrswert ggf. noch entsprechend korrigiert werden.

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 **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 10.03.2026** auf

Euro 275.000,00.

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

Abgeschlossen:

Nellingen, den 17.03.2026

Der Sachverständige

GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

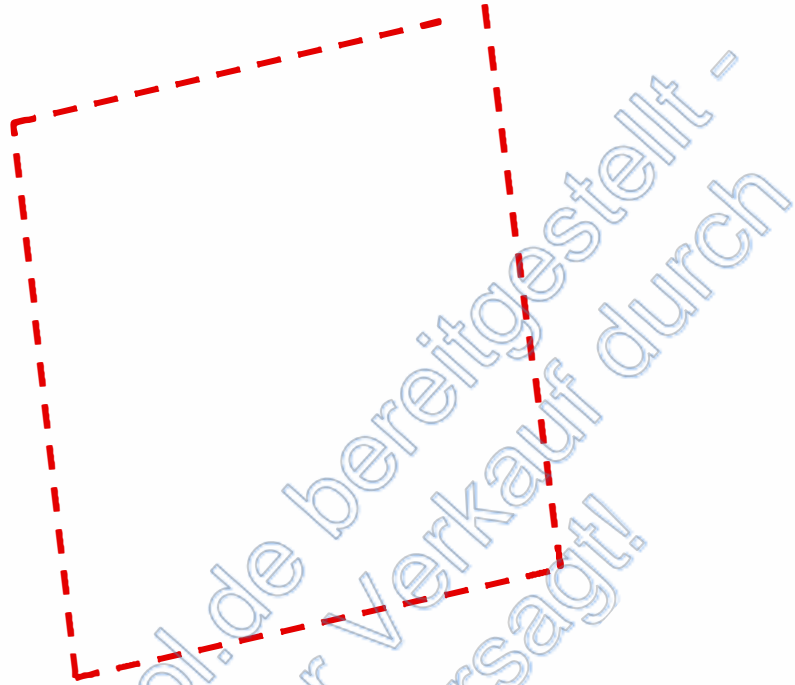


Überblick vom Ortsteil Bollingen in Dornstadt, Pfeil Wohnhausgrundstück



Wohngebiet im Nordwesten, Pfeil Zweifamilienhausgrundstück Pfarrer-Hentschel-Weg 4

GOOGLE – EARTH LUFTFOTO + AUSSENFOTO



Zweifamilienhausgrundstück Pfarrer-Hentschel-Weg 4 von oben



Westseite Zweifamilienhaus mit fehlenden Balkongeländerfüllungen

STRASSENFOTOS



Südgiebel des Wohnhauses von Süden und Südwesten, Pfeil Garten



Westseite Zweifamilienhaus



Zweifamilienhaus von Nordwesten

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten, Pfeil Doppelgarage



Nördlicher Garten von Westen



Westlicher Garten von Südwesten



Balkon im EG ohne Geländerfüllung



Südwestlicher Garten

STRASSENFOTOS



Nördlicher Garten von Westen



Nordwestlicher Garten von Norden



Nordgiebelseite Wohnhaus Hauseingang, Fassadenputz mit Rotalgenbefall

AUSSENFOTOS



Doppelgarage mit Vorplatz im Nordosten, links davon Kindergartenspielplatz



Pflanzbeet im Noden, links Garagenzufahrt



Grundstück von Nord/Nordosten



Doppelgarage mit Dachschäden

STRASSENFOTOS



Wohnhaus mit Doppelgarage von Nord/Nordosten



Grundstück von Nordosten



Blick von Nordosten, Pfeil Wohnhaus



Ostseite Wohnhaus von Nordosten

STRASSENFOTOS



Wohnhaus mit Doppelgarage von Nordosten



Wohnhaus mit Doppelgarage von Nordwesten

AUSSENFOTOS



Putzschäden an der Garagenwand



Vordachschäden über der Haustür



Hauszugang, Grüninsel und Garagenzufahrt

AUSSENFOTOS



Vorgarten im Nordwesten



Westseite Wohnhaus mit fehlenden Geländerfüllungen

AUSSENFOTOS BALKONSCHÄDEN



Schäden an der Balkonplatte im OG



Betonabplatzungen EG



Schäden an der Balkonplatte im OG



Schäden an der Balkonplatte im EG

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Südwesten



Wohnhaus und Garten von Süden

GARTENFOTOS



Südlicher Garten von Nordwesten



Südwestlicher Garten



Südlicher Garten



Südlicher Garten von Nordosten, rechts Kelleraußentreppe



Kelleraußentreppe im Süden

GARTENFOTOS



Südseite Wohnhaus



Südlicher Garten von Osten

GARTENFOTOS



Südseite Wohnhaus und verwilderter Garten



Östlicher Außenbereich, rechts Spielplatz vom Kindergarten

AUSSENFOTOS



Ostseite Wohnhaus



Östlicher Garten von Norden

GARAGENFOTOS





Südseite Doppelgarage mit rostiger Stahltür

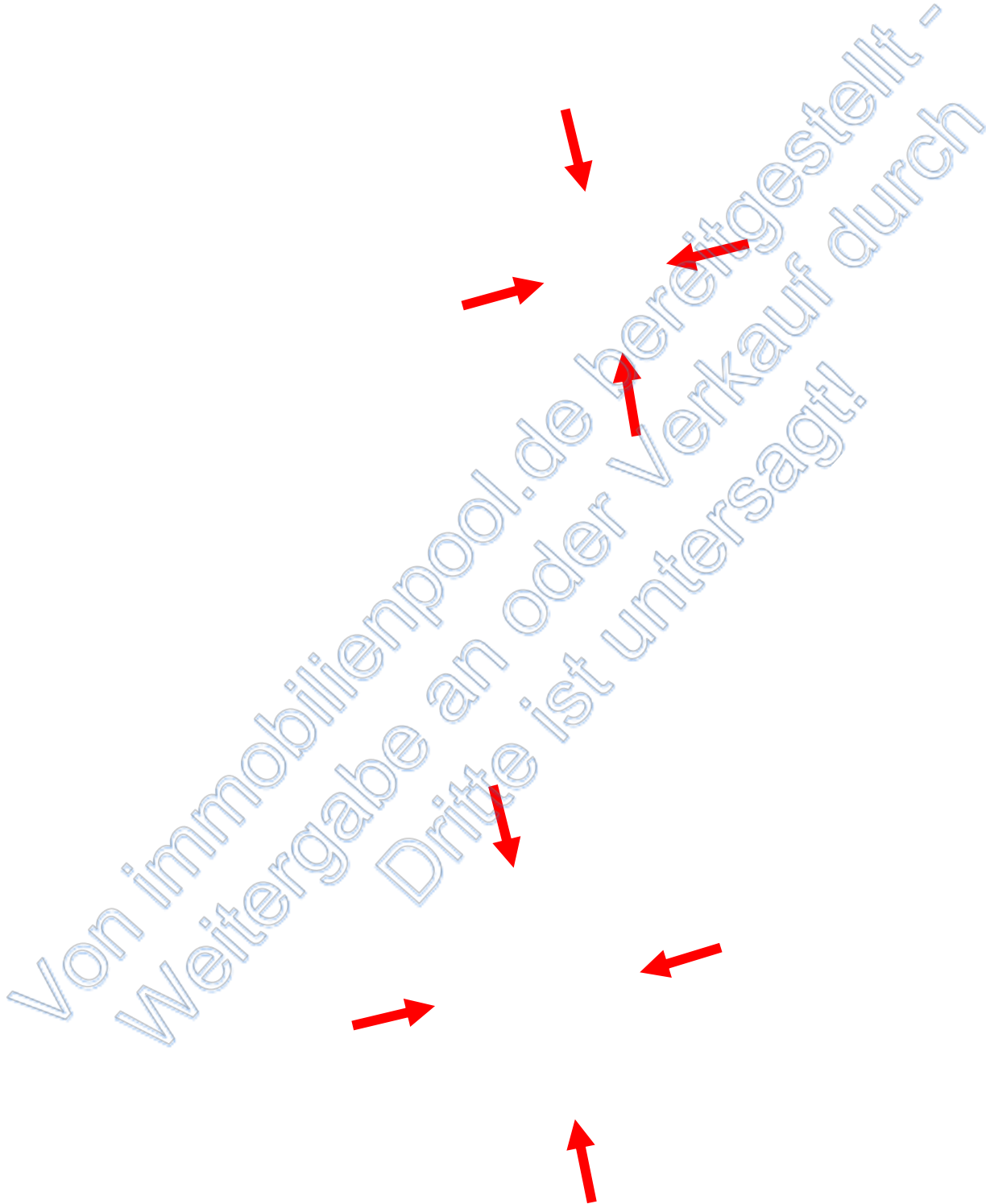


Deckenschäden in der Doppelgarage

ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW


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


LAGEPLAN + LUFTBILD MIT FLURSTÜCKSGRENZEN GEOPORTAL BW



BEBAUUNGSPLAN

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

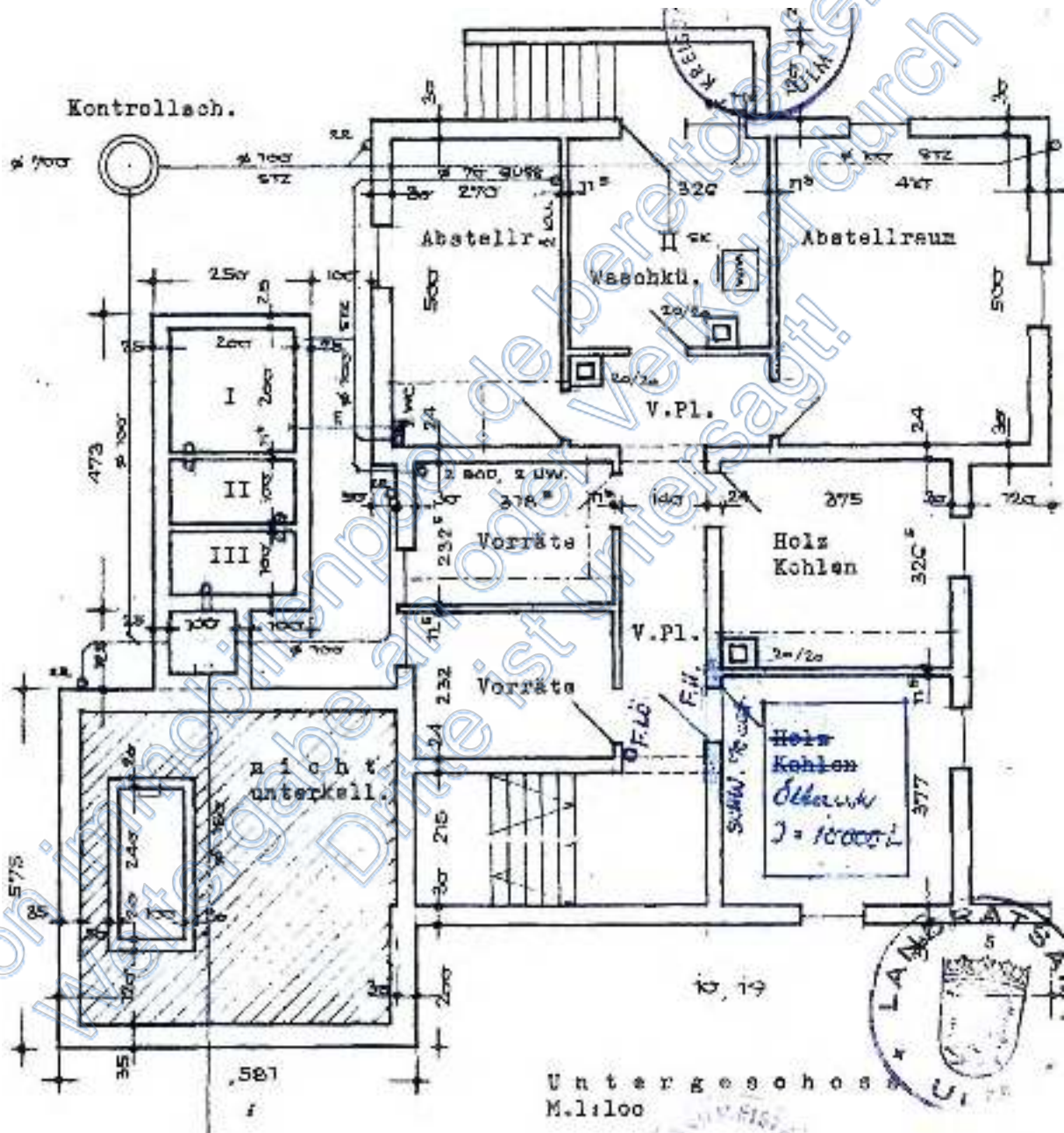


LAGEPLAN BAUGESUCH 1965

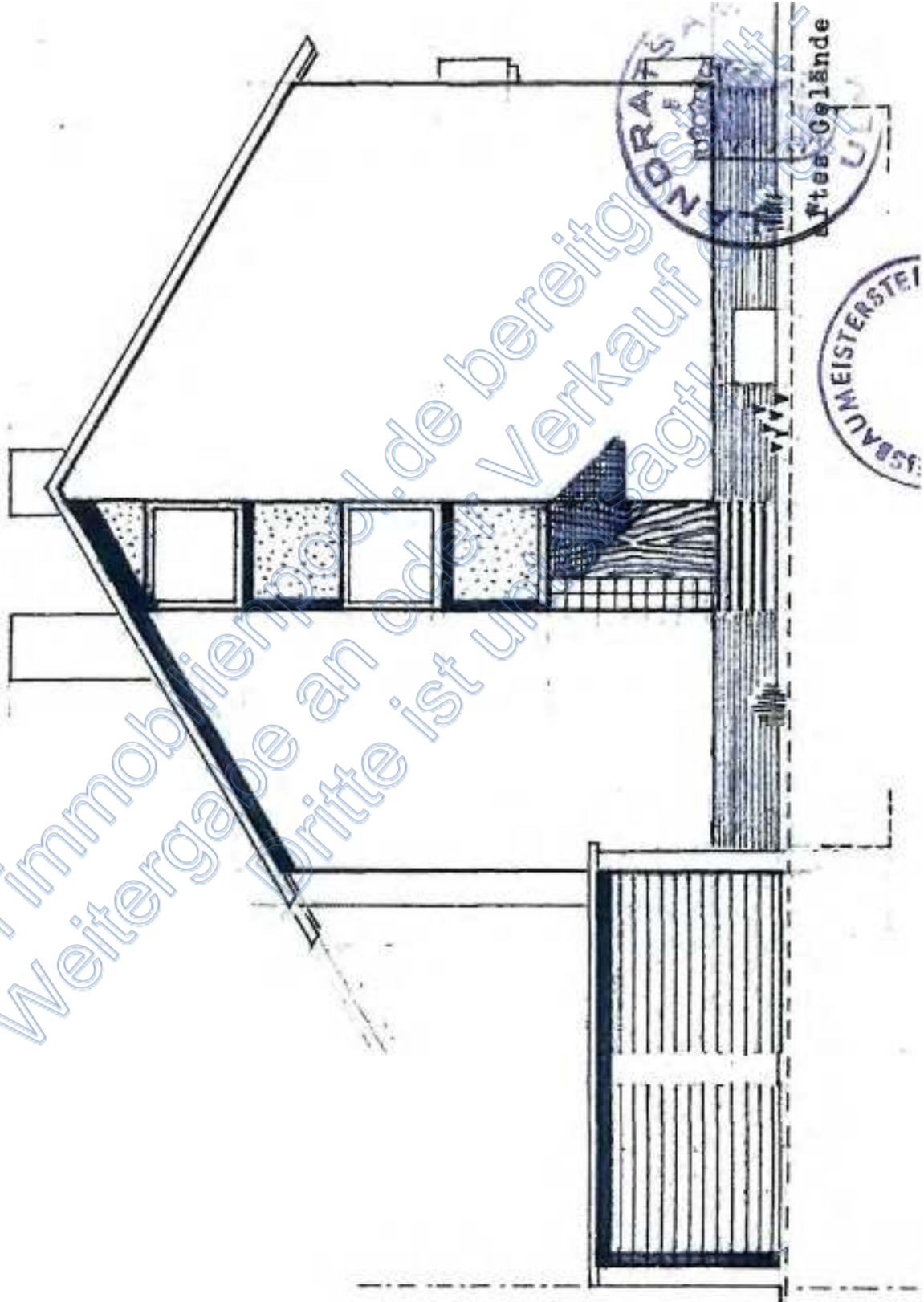
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

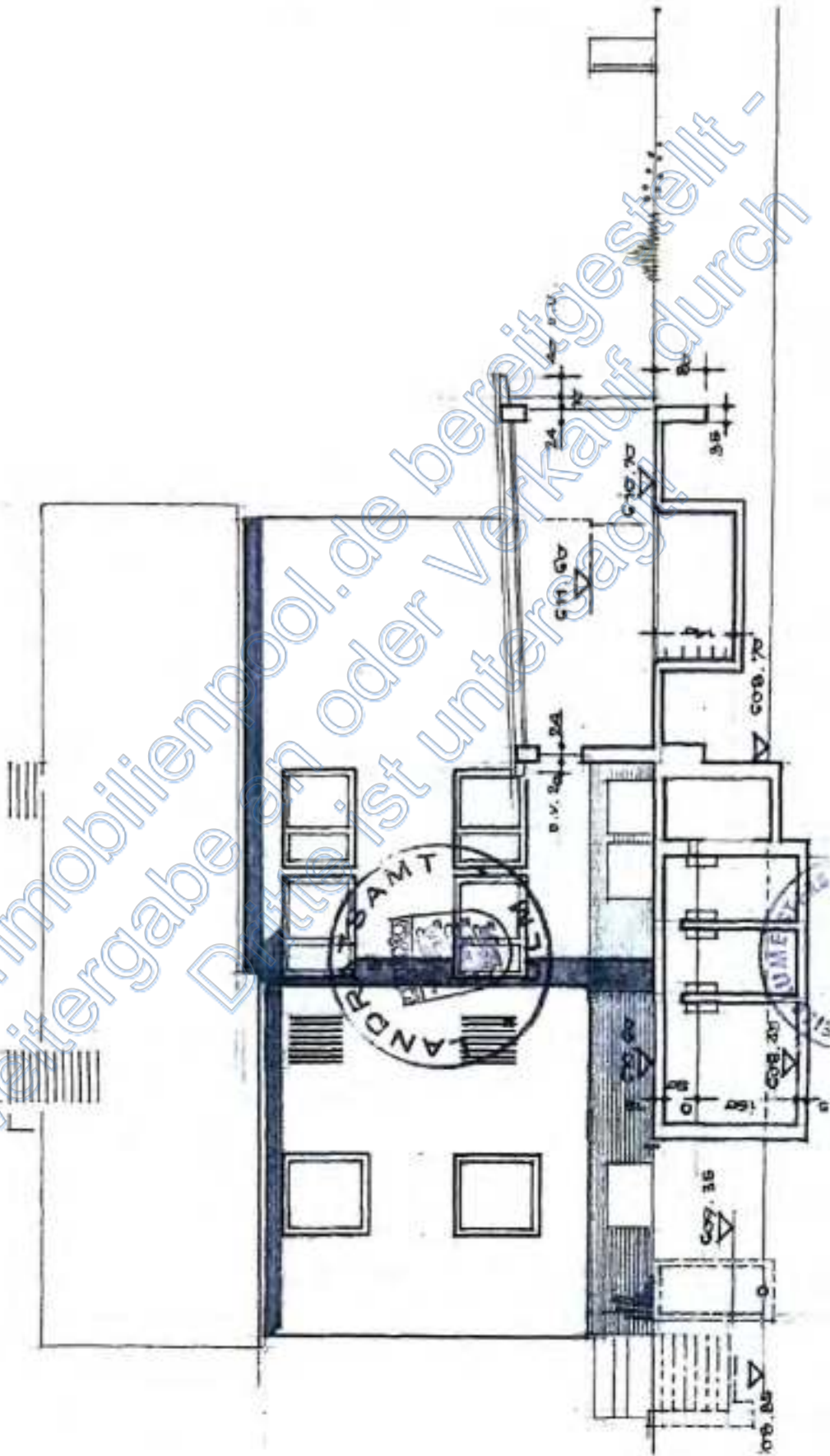
UNTERGESCHOSS



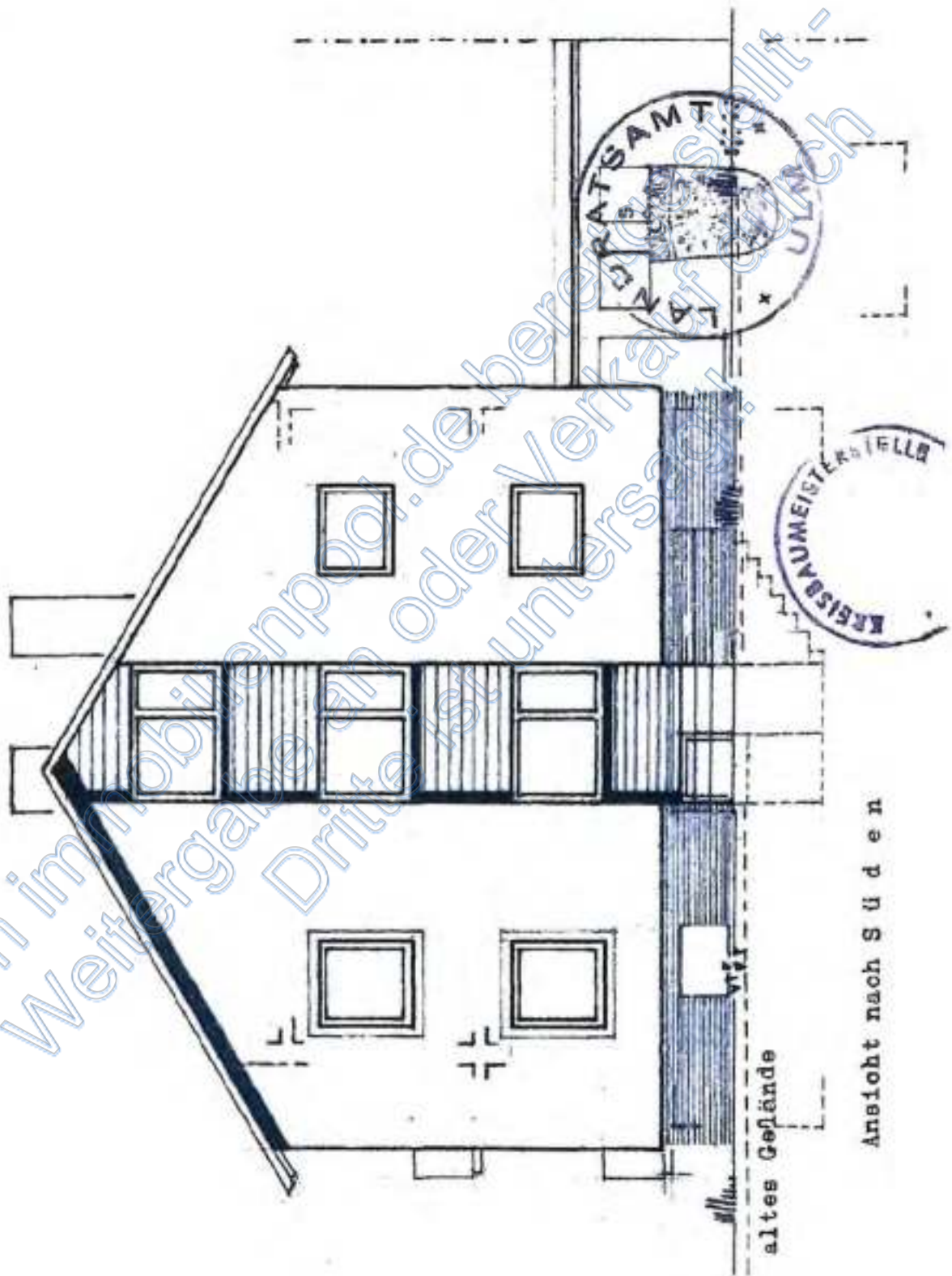
ANSICHT NORDEN



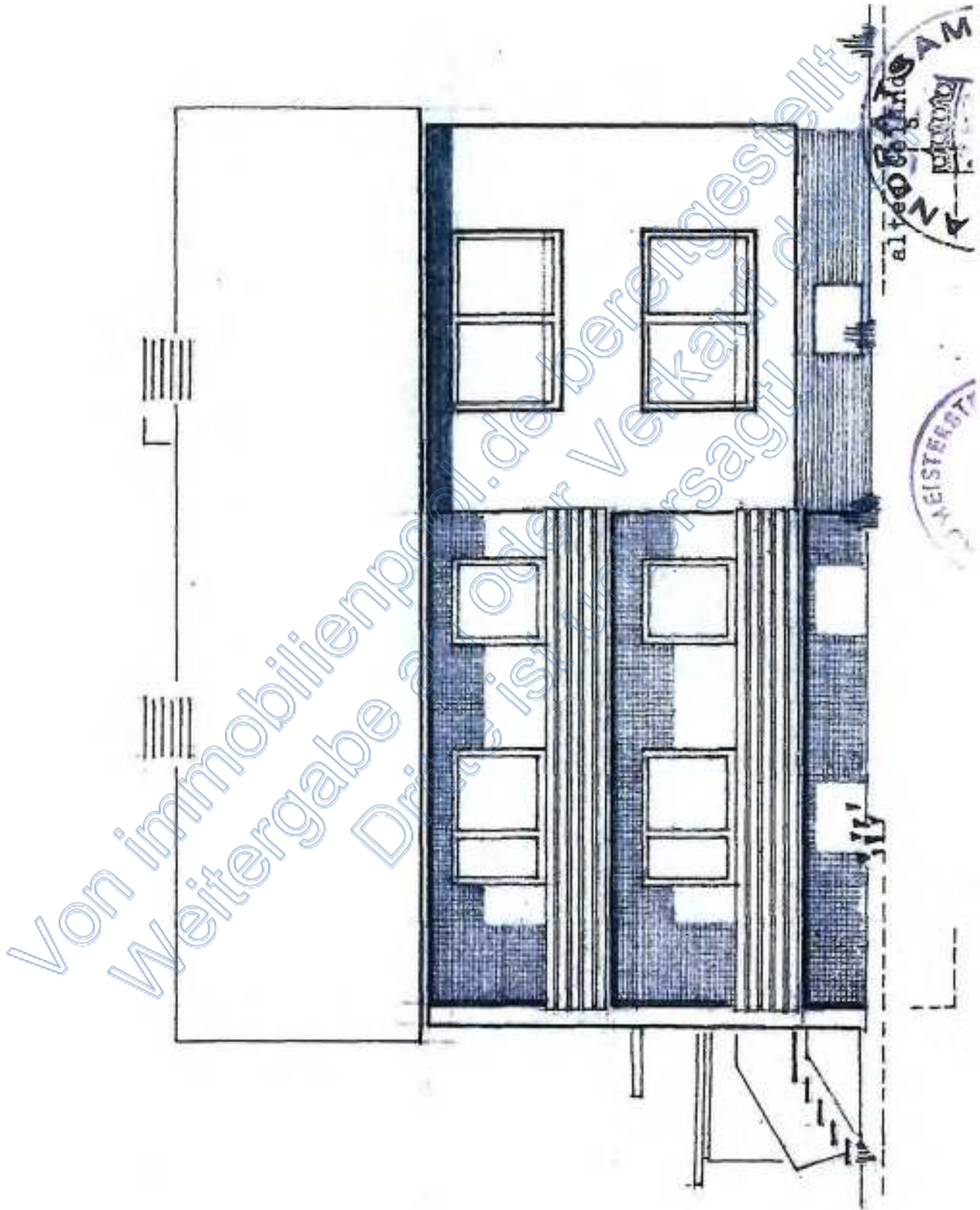
ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



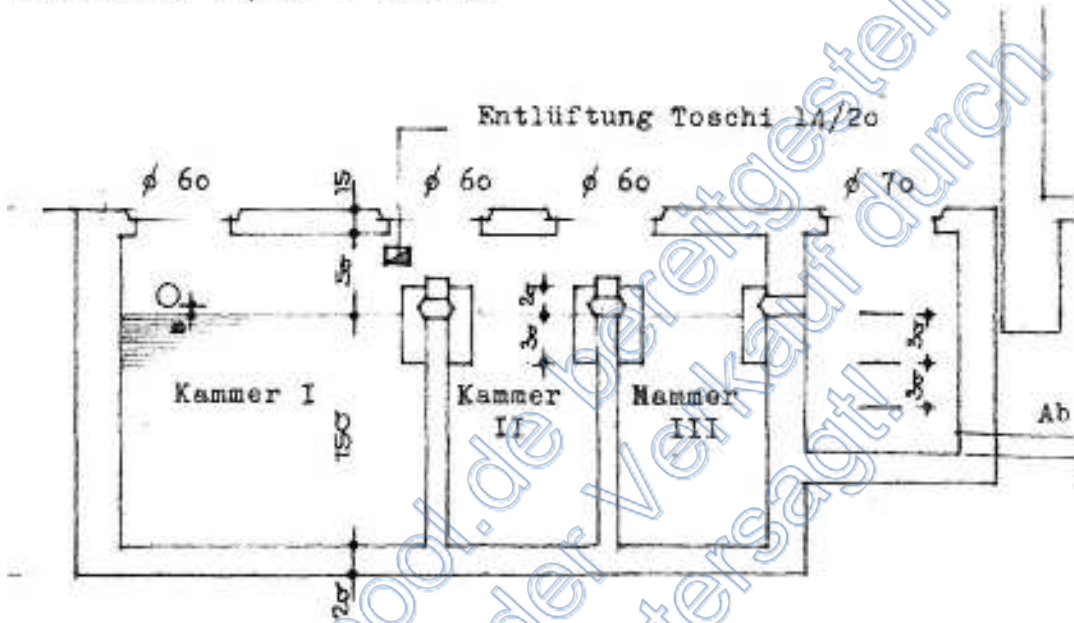
ANSICHT WESTEN



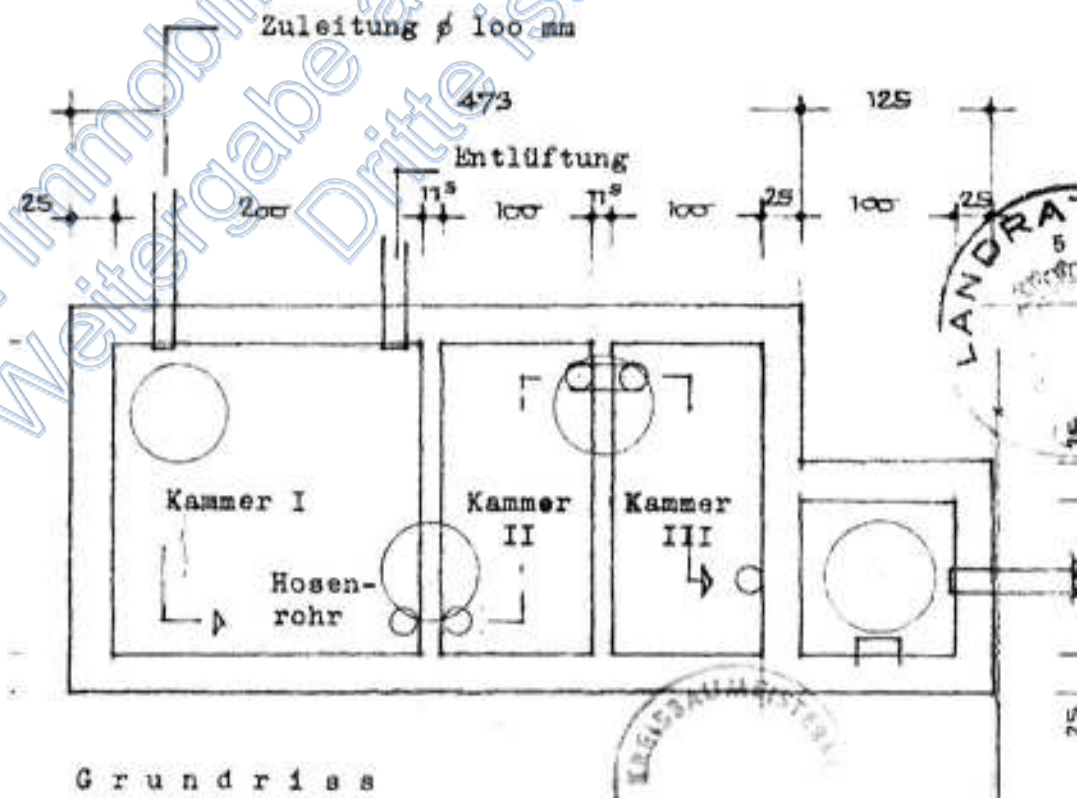
MEHRKAMMERAUSFAULGRUBE (VERMUTLICH NICHT MEHR GENUTZT)

Mehrkammerausfaulgrube D I N 4 2 6 1.

Bemessung J / E = 1500 L.



Längenschnitt
M.1:50



Grundriss