

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 02 08 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Wiesengrund 33 in 89189 Neenstetten

Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit massiver Fertiggarage
mit nicht angelegten Außenanlagen



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
1 K 83/25

Eigentümer

Wertermittlungstichtag

27.03.2026

Verkehrswert

Euro 405.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	12 - 15
	1. Einfamilienhaus	Seite	12 - 14
	2. Garage	Seite	15
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	16 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 24
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Sachwert	Seite	20 - 23
	3. Verkehrswert	Seite	24
VII	Objektfotos	Seite	25 - 41
VIII	Planunterlagen	Seite	42 - 53

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Ulm Zeughausgasse 14 89073 Ulm 1 K 83/25
Objekt	Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit massiver Fertiggarage mit nicht angelegten Außenanlagen Wiesengrund 33 89189 Neenstetten
Eigentümer	
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 und 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungsverfahrens.
Objektbesichtigung	Am 27.03.2026 von außen. Mit Schreiben vom 12.03.2026 wurde der Eigentümer um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis dato keine Reaktion seitens des Eigentümers erfolgte. Daraufhin wurde das Objekt am 27.03.2026 von außen besichtigt.
Wertermittlungstichtag	27.03.2026.

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 Wertermittlungstichtag 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.

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Neenstetten
Grundbuch von	Neenstetten
Grundbuchheft-Nr.	1.396
Flurstück	BV lfd. Nr. 1 Karte NO 0463 Flst. 671/37 06 a 36 m ² Gebäude- und Freifläche (VN 2007/4) Wiesengrund 33 (VN 2013/2) <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Aus Blatt 62 Abt. I BV-Nr. 341 abgeschrieben (VN 2007/4) und übertragen (GA 1391) am 11.03.2011.
Grundstücksgröße	06 a 36 m ²
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm -Vollstreckungs- bericht- vom 29.12.2025 (1 K 83/25). Eingetragen (ULM017/24/2026) am 28.01.2026.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach schriftlicher Auskunft vom Bauamt Neenstetten sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und 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 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

Neenstetten liegt am Südrand des Schwäbischen Alb auf einem Höhenrücken oberhalb des Lonetals, etwa 18 km nördlich von Ulm und 10 km westlich von Langenau und hat ca. 850 Einwohner.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neenstetten in einem Neubaugebiet gegenüber einer Straßenkreuzung.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Neenstetten ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesschnellstraße B 19** ist in 2 Autominuten zu erreichen und führt durch Albeck.

Die **Autobahn A 7** (Flensburg-Füssen) und **A 8** (Luxemburg-Salzburg) ist unmittelbar zu erreichen.

Bahnhof in Langenau, Bahnlinie Ulm-Heidenheim-Aalen.

Flughafen Stuttgart (ca. 90 km) oder München (ca. 120 km).

Bewertung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Langenau ca. 10 km.

Ortskern Neenstetten

Ca. 300 m.

Betreuung + Bildung

Kindergarten
Kinderkrippe

Grundschule in Weidenstetten (2 km entfernt)
Werkrealschule in Altheim (Privatschule)
Verbands-Musikschule Langenau
Gemeinschaftsschule und Gymnasium Langenau

Weiterführende Schulen in Langenau und Ulm

Freizeiteinrichtungen

Verschiedene Vereine
Mehrzweckhalle
Bücherei
Spielplatz
Freibad Langenau

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Bedarf nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden (Dorfladen, Metzgerei, Bioland-Hofladen).

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

Umgebende Bebauung

1-2-Familienwohnhäuser, Doppelhäuser etc. (Wohngebiet der 2000er Jahre).

Nach Norden Schallschutzhügel mit Sichtschutzzaun zur L 1232.

Grundstückszuschnitt

Trapezförmig, siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab.

Bebauungsplan Aktuell aus Baugesuch

Bebauungsplan „Wiesengrund, II. BA“
rechtsverbindlich seit 12.04.2006

Allgemeines Wohngebiet

2-geschossig bebaubar

GRZ 0,4

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Satteldach, Walmdach, Zeltdach Dachneigung
20-45°

Pultdach Dachneigung 10-20°

Störende Einflüsse

Straßenkreuzung zur L 1232 im Nordosten.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Südwesten an die öffentliche Straße angeschlossen.

Im Osten verläuft der Ortszubringer mit Anschluss an die Landstraße (beide Straßen ohne Anschluss ans Grundstück).

Straßenart

Wohnerschließungsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Gas vermutet, 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. Wohnhaus

Allgemein

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

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

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes 1-geschossiges Einfamilienhaus als Fertighaus mit ausgebautem Dachgeschoss als hochgelegenes Satteldach mit hohen Drempe- bzw. niedrigen Außenwänden auf den Längsseiten (s.a. Schnitt).

Art der Baulichkeit

Holztafel-Fertigbauweise.

Bruttogrundfläche

Ca. 163 m².

Baujahr

Ca. 2011 vermutet.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

66 Jahre.

Derzeitige Nutzung

Als Einfamilienhaus vom Eigentümer eigengenutzt.

Baubeschreibung
(nach Baubeschreibung im
Baugesuch)

Außenwände

Holzständerbauweise außen-
seitig mit Wärmeverbund-
system.

Innenwände

Holzständerbauweise mit Gips-
kartonplatten beplankt.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermanns-
mäßige Holzkonstruktion als
Pfettendach.

Dachdeckung

Anthrazitfarbene Dachziegel-
deckung (nach Baubeschrei-
bung „selbstreinigend“).

Geschossdecke

Holzbalkendecke.

Geschosstreppen

¼ gewendelte Holztreppe vom
EG - DG.

Fassade

Verputzt und weiß gestrichen,
mit darunterliegenden Wärme-
verbundsystem.

Fenster

Isolierverglaste weiße Kunst-
stoffenster mit PVC-Rollläden
vermutet.

Im DG 4 bodentiefe Fenster
mit halbhochem Gitterrost an
den 2 Giebelseiten
(je 2 pro Giebelseite).

An den hohen Längsseiten im
DG keine Fenster, insofern
hohe weiß gestrichene Fassa-
denflächen an den Längs-
seiten, welche insbesondere
nach Südwesten zur Straße
hin mit nur wenig kleinen
Fenstern etwas verschlossen
wirkt.

	Besondere Bauteile	Nur 2 Solarplatten auf dem Südwestdach. Ansonsten keine Balkone, Kelleraußentreppe oder Gaupen vorhanden.
	Außenanlagen	Provisorische Eingangstreppe. Hof vor dem Haus mit Garagenzufahrt und geplantem Außenstellplatz im Süden nur provisorisch geschottert, im Süden eine Thuja und Wildwuchs. Kleine provisorische Terrasse hinter dem Haus aus holzähnlichen Dielen. Garten im Nordosten nicht angelegt, wilde Wiese bis zum Schallschutzhang.
Technische Installationen	Heizung	Gaszentralheizung nach Baubeschreibung, vermutlich mit Solarunterstützung.
	Elektroinstallation	Vermutlich baujahresgemäße Unterputzinstallation mit ausreichend Brennstellen.
	Sanitärinstallation	Baujahresgemäße Installation und Ausstattung vermutet. Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.
	Besondere Bauteile	Auf dem Dach im Südwesten 2 Solarplatten, vermutlich für Warmwasserbereitung (Unterstützung der Heizung, keine Stromerzeugung).

2. Garage

Allgemeine Beschreibung

Freistehende Fertigarage in Stahlbetonmassivbauweise im Nordwesten mit Flachdach mit Abdichtung und eventueller Kiesschüttung vermutet.

Außenwände verputzt und weiß gestrichen.

Vermutlich blechverkleidetes Garagenkipptor; nicht bekannt ob elektrisch betreibbar.

1 seitliche Tür in der Garage zum Garten.

Daten

Baujahr	ca. 2011 (wie Wohnhaus)
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Bruttogrundfläche	Ca. 18 m ²
Außenmaße	3 m Breite 6 m Länge

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Allgemein

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen.

Es wird bei der Bewertung ein Baujahr gemäß der Ausbauzustand in mittlerem bis gehobenen Standard unterstellt und von einem fertiggestellten Ausbau ausgegangen.

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im kompletten Erdgeschoss und hochgesetzten Dachgeschoss des Gebäudes.

Im Dachspitz sehr niedrige Bühne (s.a. Schnitt), vermutlich nicht zugänglich.

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs ist folgende Wohnfläche (ohne Putzabzug, da Fertighaus) vorhanden:

Wohnfläche EG (ohne Terrasse)	ca.	65 m ²
Wohnfläche DG	ca.	54 m ²
Summe Wohnfläche EG, DG	ca.	119 m²

Vermietungssituation

Eigengenutzt vom Eigentümer.

Grundrissgestaltung

Zweckmäßiger Einfamilienhausstandard mit Wohnbereich im Erdgeschoss und Schlafbereich im DG. Große Essküche im EG.

Allerdings kein Untergeschoss vorhanden, insofern keine Abstellmöglichkeiten, zumal auch keine Dachbühne vorhanden ist.

Von der Besonnung her gesehen ungünstige Anordnung der Wohnräume nach Nordosten, nur im Esszimmer üblich großes Fenster nach Südosten. Zur begehrten und gut besonnten Südwestseite liegen lediglich die Küche, der Hauszugang und der Heizraum mit WC.

Belichtung

Im **Erdgeschoss** Belichtung aus allen 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Nordosten, Südosten und Südwesten, wobei die Hauptbelichtung aus drei 2-fügligen bodentiefen Fenstertüren im Wohn- und Essraum nach Nordosten zum Garten erfolgt.

Nach Südosten und Südwesten nur kleinere Einzel Fenster.

Nach Nordwesten geschlossene Wand zur Garage.

Im **Dachgeschoss** nur 2-seitige Belichtung vorhanden, und zwar je 2 bodentiefe Fenster in den Giebelseiten Nordwest und Südost.

Keine Wohndachflächenfenster oder niedrige Wandfenster an den höher gelegenen Längsseiten (Drempel) nach Nordosten und Südwesten vorhanden.

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 Diele mit Treppenaufgang zum DG
- 1 Technikraum mit Heizung und offenem WC-Raum mit WC, Urinal und Handwaschbecken
- 1 großer Ess-/Küchenraum mit 2 offenen Durchgängen zum Wohnzimmer
- 1 Wohnzimmer nach Nordosten, offen zum Essraum
- 1 kleine provisorische Terrasse nach Nordosten

Dachgeschoss

- 1 schmaler Flur mit Treppenabgang
- 2 Kinderzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Eckbadewanne, Dusche, wandhängendem WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

Dachspitz

- 1 sehr niedrige Bühne, vermutlich nicht zugänglich sondern darunter als geschlossene Decke im DG gestaltet.

Garage/Stellplatz

1 Einzelgarage auf dem Grundstück vorhanden.

Stellplatzmöglichkeit auf der Garagenzufahrt und 1 Außenstellplatz im Süden geplant.

Ausstattungsstandard

Nicht bekannt, es wird ein baujahresgemäßer Ausbauzustand (Bad, WC, Zimmertüren, Wand-, Decken- und Bodenbeläge) angenommen.

Gesamteindruck

Innen nicht bekannt.

Vermutlich noch relativ neuwertiger Zustand. (Baujahr 2011)

Evtl. sind einige Räume noch nicht komplett fertiggestellt oder ausgebaut.

Vermietbarkeit

Gut, bei unterstelltem fertiggestellten und ordentlichen Zustand.

**Verkäuflichkeit
des Gesamtobjekts**

Gut - mittel.

Kompaktes Einfamilienhaus in schlichter Architektur mit hochgesetztem Satteldach (dadurch hohe Drempelwände ohne Fenster mit viel Putzflächen an den Längsfassaden), ohne Untergeschoss sowie wahrscheinlich ohne Dachspitzbühne und zudem in Holztafelbauweise (Fertighaus).

Aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen und Warmkosten sind zudem nicht mehr die sehr hohen Preise der vergangenen Jahren zu erzielen, da die Nachfrage gesunken ist bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an Immobilien.

Viele Kaufinteressenten fallen derzeit weg, da diese die hohe monatliche Belastung für Zins/Tilgung/Nebenkosten, welche bei einem Hauskauf derzeit anfällt, nicht mehr stemmen können.

Insofern ist es schwieriger geworden, Immobilien zu veräußern und es muss wieder mit längeren Vermarktungszeiten gerechnet werden

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist kein katasternmäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch Heft 1396 für

BV 1 Flst. 671/37 Wiesengrund 33 06 a 36 m²

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte des Internetportals BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 140,00/m² für Wohnbauflächen.

Das Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung/Ausnutzbarkeit nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Unter Abwägung aller vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und Topographie des Grundstücks wird der angegebene Bodenrichtwert von € 140,00/m² als Mittelwert für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

BV 1 Flst. 671/37 Wiesengrund 33

636 m² x € 140,00/m² = € 89.040,00

Bodenwert Flst. 671/37 gerundet € 89.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex (BPI)

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

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche beträgt für das Wohnhaus gemäß eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs insgesamt ca. 163 m².

Die Fertiggarage hat eine Bruttogrundfläche von 18 m².

Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.21 kein UG, 1-geschossig, DG ausgebaut

Fertighaus in Holztafelbauweise

Standardstufe 3 ca. 77 % Standardstufe 4 ca. 23 %

Normalherstellungskosten 2010 Einfamilienhaus € 950,00/m² BGF

Garage

Massivbauweise mit Flachdach, Fertigbauweise

Standardstufe 3

Normalherstellungskosten 2010 Fertiggarage € 245,00/m² BGF

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/m ² BGF	€	950,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{950,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$	= €	1.810,70
Regionalfaktor x 1,0	€	1.810,70
Normalherstellungskosten (NHK) Wohnhaus gerundet	€	1.810,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 163 m ² x €1.810,00	= €	295.030,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
Zuschlag für Solarunterstützung psch.	+ = €	10.000,00
Neuwert Wohnhaus	€	305.030,00
+ Außenanlagen (nur Entwässerung) psch.		
	+ = €	3.000,00
Neuwert Wohnhaus mit Außenanlagen	€	308.030,00
./. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2011 und einer Restnutzungsdauer von 65 Jahren = 18,75 %		
	- = €	57.755,63
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	250.274,38
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen gerundet	€	250.000,00

Übertrag Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	250.000,00
Normalherstellungskosten 2010 Fertiggarage in Euro/m ² BGF	€	245,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{245,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$	= €	466,97
Regionalfaktor x 1,0	€	466,97
Normalherstellungskosten Fertiggarage gerundet	€	467,00
Normalherstellungskosten Fertiggarage 18 m ² x € 467,00	= €	8.406,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
Außentür	+ = €	1.000,00
Summen Normalherstellungskosten Fertiggarage	€	9.406,00
Neuwert Fertiggarage	€	9.406,00
./. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2011 und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren = 25 %	- = €	2.351,50
Bauzeitwert Fertiggarage	€	7.054,50
Bauzeitwert Fertiggarage gerundet	€	7.000,00
+ Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	250.000,00
Gesamter Bauzeitwert	€	257.000,00
+ Bodenwert Flst. 671/37	+ = €	89.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	346.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 346.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach
Grundstücksmarktbericht Ulm 2025 (Daten aus 2024)

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende 1-2 Familienhäuser

Wohnhaus Baujahr 2011, Wert etwas oberhalb vom
 Durchschnitt von Lagebereich II (Zone B)

Vorläufiger Sachwert € 346.000,00 = SWF 1,45

Sachwertfaktor 1,45 = Marktzuschlag + 45 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Zuschlag wegen Preisentwicklung 2024 bis 2026
 nach Häuserpreisindex statistisches Bundesamt + 3 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Abschlag wegen Lage in Neenstellen - 15 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale

Abschlag wegen Fertighaus in Holzbauweise,
 Architektur und Grundrisskritik sowie
 nicht hergestellter Außenanlagen psch. - 5 %

Marktzuschlag + 28 % + = € 97.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 443.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

/. Wert/Risikoabschlag aufgrund des nicht bekannten
 inneren Zustands und der damit verbundenen Risiken
 (Fertiggestellter Ausbauzustand, Baustandard im Innern,
 Abnutzungen, Bauschäden etc..)

Psch. ca. 15 % vom Bauzeitwert
 (€ 257.000,00 x 15 %) = € 38.550,00 ger. - = € 39.000,00

Sachwert € 404.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück im nördlichen Neenstellen in Ortsrandlage südlich der Landstraße in einem 1 - 2-Familienhausgebiet der 2010er Jahre (ehemaliges Neubaugebiet).

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht unterkellertes 1-geschossiges Einfamilienhaus in Fertigbauweise mit hochgebautem Satteldach sowie eine Einzel-Fertigarage mit Flachdach.

Das Objekt befindet sich außen in einem Baujahrs gemäßen Zustand mit noch nicht angelegten Außenanlagen (s. a. Fotos).

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Vom vorläufigen Sachwert wurde ein angemessener Marktabschlag getätigt auf Basis des Grundstücksmarktbericht Ulm einschließlich Berücksichtigung der konjunkturellen und örtlichen Lage sowie objektspezifischer Merkmale.

Der ermittelte **Sachwert** des Objekts beträgt **€ 404.000,00**.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, aufgrund dessen wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen. Je nach tatsächlichem Zustand des Objekts 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 (ohne evtl. Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 27.03.2026** auf

Euro 405.000,00

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 31.03.2026

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS



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

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

Nördlicher Bereich von Neenstetten, Pfeil Grundstück Wiesengrund 33

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

Grundstück Wiesengrund 33 von oben

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Süden, Pfeil Garage



Südostgiebelseite Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Süden, Pfeil Vorplatz



Nicht angelegter Vorplatz im Südwesten des Hauses

AUSSENFOTOS



Nicht angelegter Wildgarten im Südosten des Hauses



Nicht angelegter Wildgarten im Südosten des Hauses

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Garage und Wohnhaus von Südwesten



Südwestseite Wohnhaus mit Hauseingang



Grundstück mit Garage und Wohnhaus von Westen

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Garage und Wohnhaus von Südwesten



Südwestansicht Wohnhaus mit Eingang und Vorplatz



Provisorische Eingangstreppe und Briefkastenhalterung

AUSSENFOTOS



Durchgang zwischen Garage und Wohnhaus nach Nordosten zum Garten



Fertigarage von Westen

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Fertiggarage und Wohnhaus von Westen



Fertigarage und Wohnhaus von Westen



Provisorische Eingangstreppe und unangelegter Vorplatz

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Westen, Pfeil vermutlich Solarunterstützung der Heizung für Warmwasser



Nordwestseite Fertiggarage und Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Blick von der Landstraße von Nordosten, Pfeil Wohnhaus



Grundstück mit Garten und Wohnhaus von Norden



Nordöstlicher Garten von Norden

AUSSENFOTOS



Blick von der Straßenkreuzung von Osten, Pfeil Wohnhaus



Nicht angelegter Garten im Nordosten



Blick am Schallschutzhügel nach Nordwesten



Nordostseite Wohnhaus und Fertiggarage

AUSSENFOTOS



Kleine Holzterrasse im Nordosten



Kleine Holzterrasse im Nordosten

AUSSENFOTOS



Blick von der Straßenkreuzung von Nordosten, Pfeil Wohnhaus



Blick von Nordosten zum Grundstück, Pfeil Schallschutzhügel, davor Fußweg



Blick von Osten in den nordöstlichen Garten, Pfeil Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Ostlicher Garten von Norden, Pfeil Wohnhaus



Wohnhaus und Fertiggarage von Osten

GARTENFOTOS



Nicht angelegter östlicher Garten, Pfeil Wohnhaus



Nordöstlicher Garten + Wohnhaus von Südosten, Pfeil Sichtschutzzaun auf Schallschutzhügel

AUSSENFOTOS



Blick von Südosten, Pfeile Wohnhaus und Garten sowie erhöhter Zaun entlang der Grenze



Nordöstlicher Garten von Südosten, rechts Sichtschutzzaun auf Schallschutzhügel



Wohnhaus von Osten, rechts Fertiggarage

ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW



Überblick Neenstetten und Umgebung, Pfeil Grundstück Wiesengrund 33

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

Überblick Neenstetten, Pfeil Grundstück Wiesengrund 33

FLURKARTE MIT LUFTBILD GEOPORTAL BW



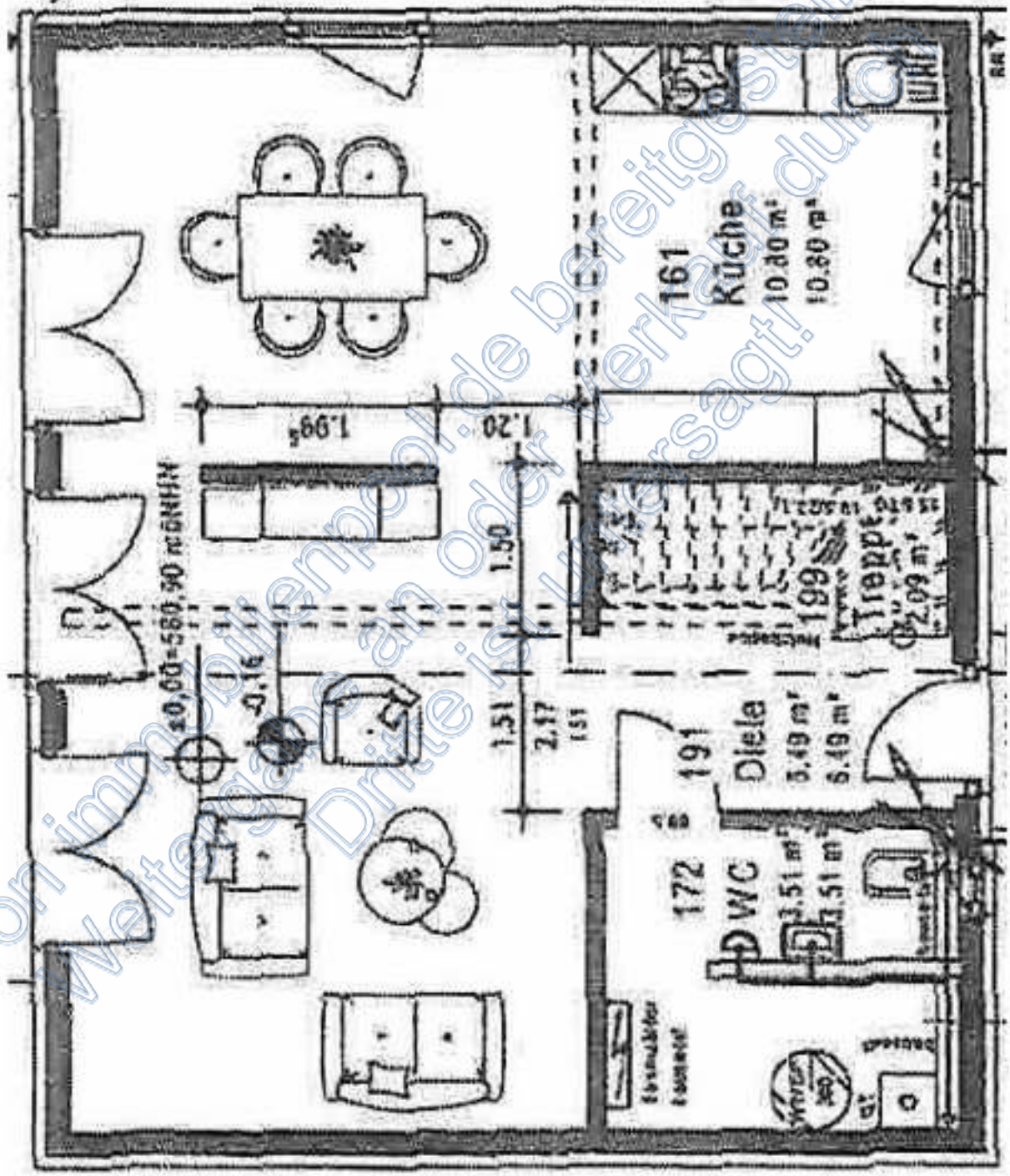
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



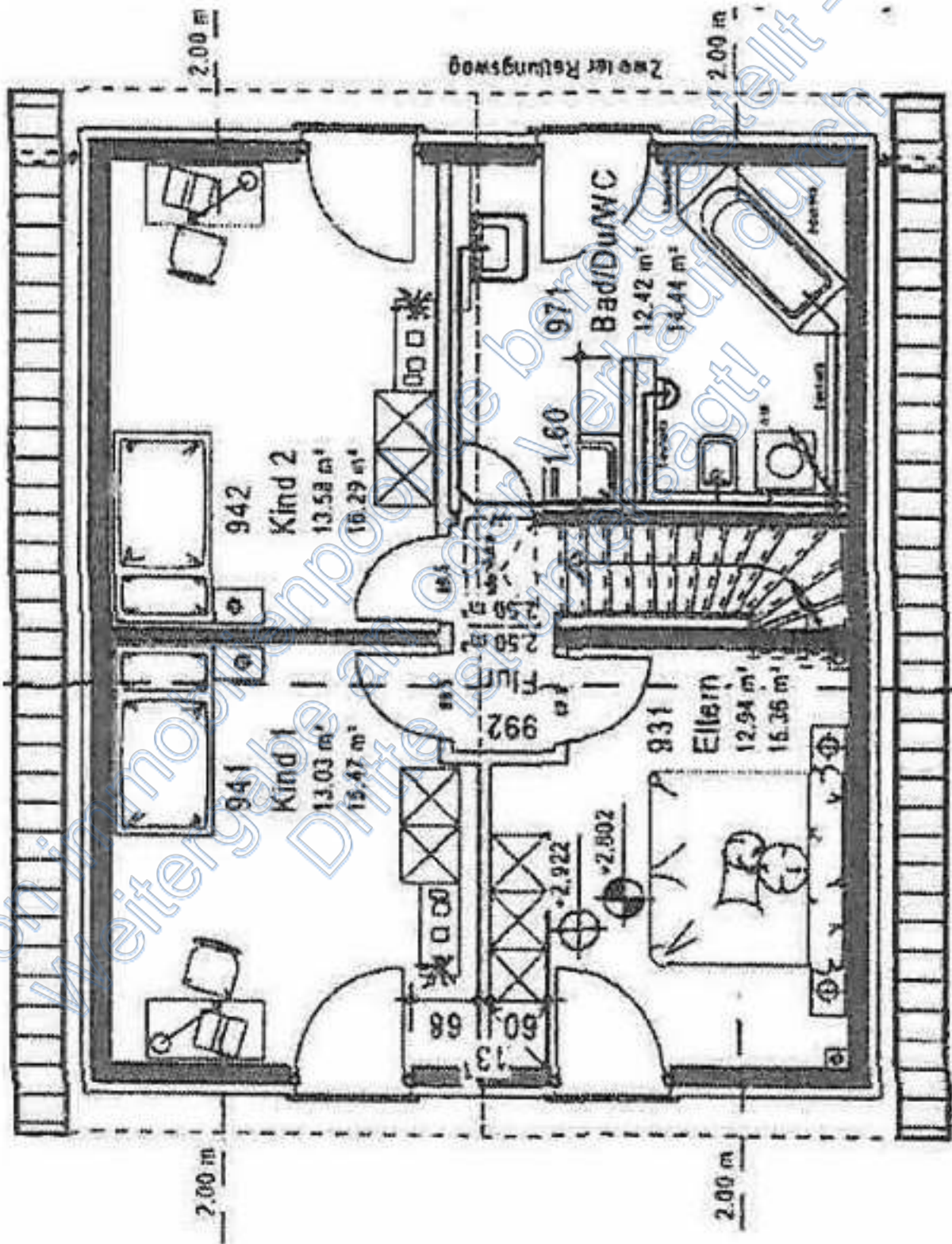
LAGEPLAN

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

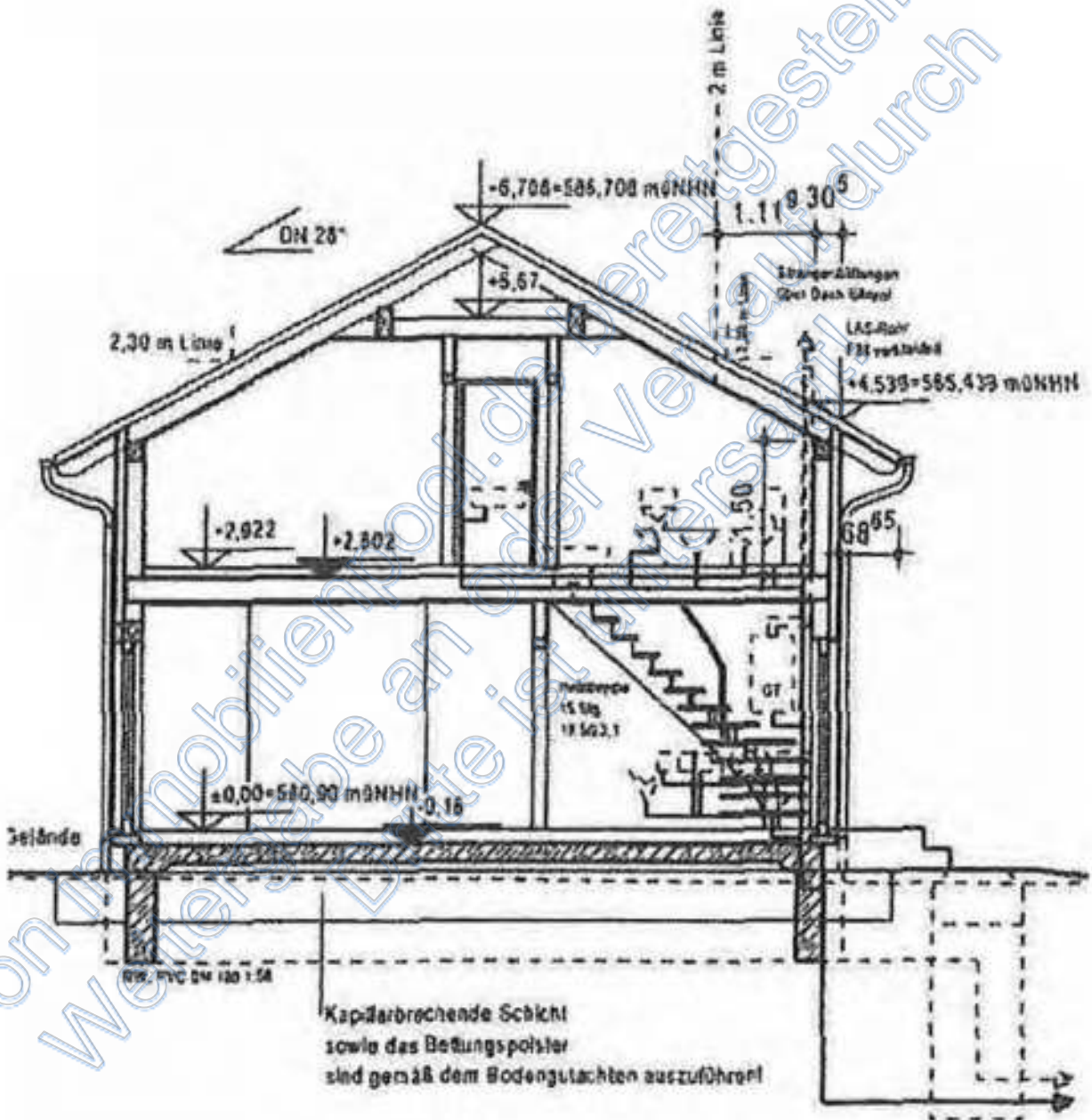
ERDGESCHOSS



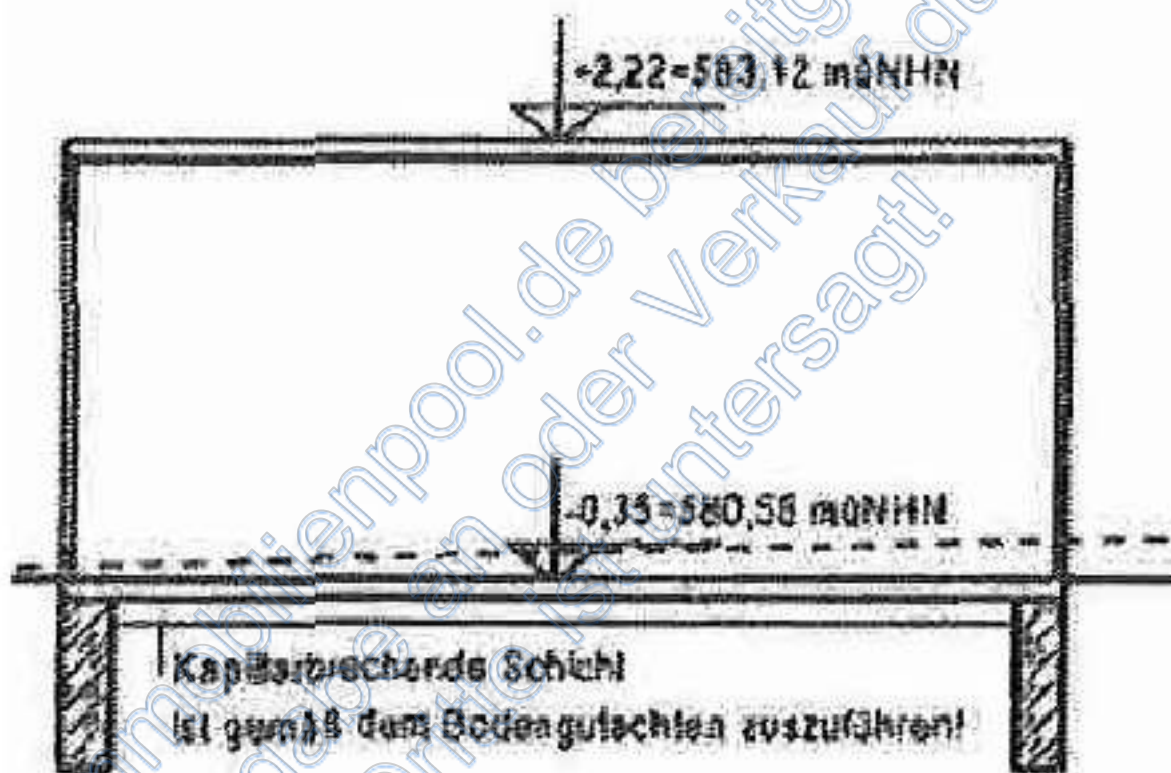
DACHGESCHOSS



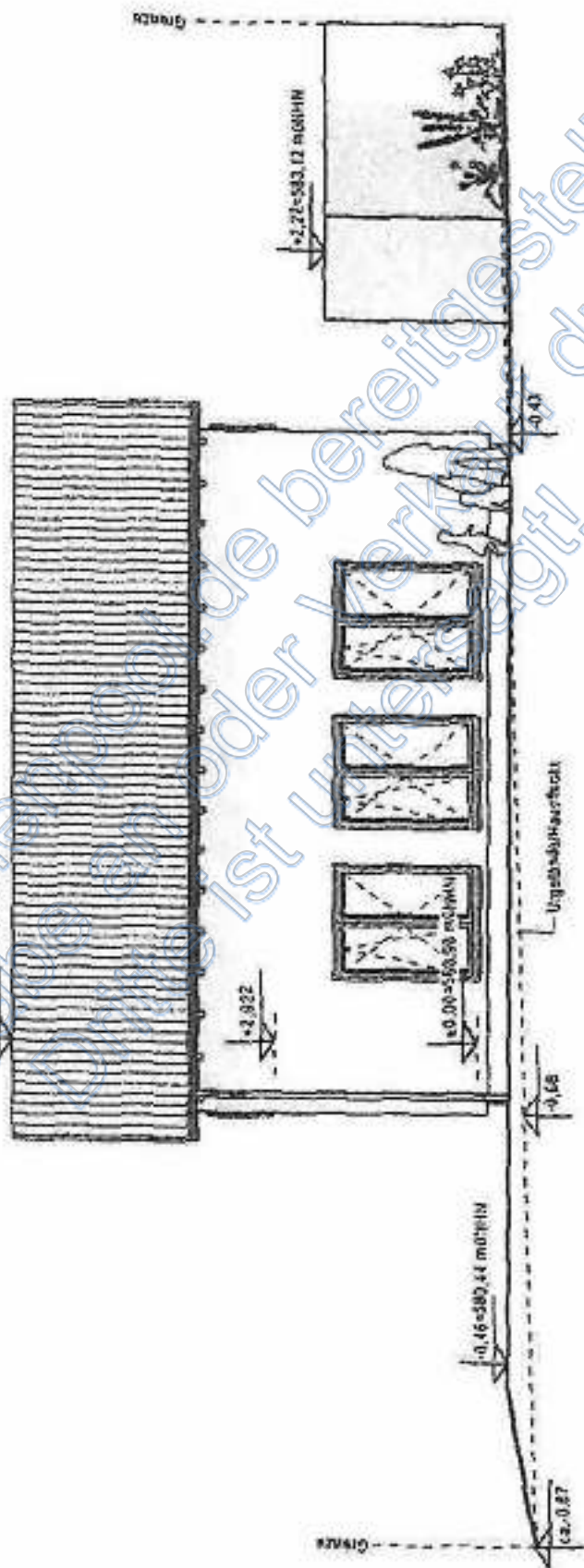
SCHNITT A WOHNHAUS



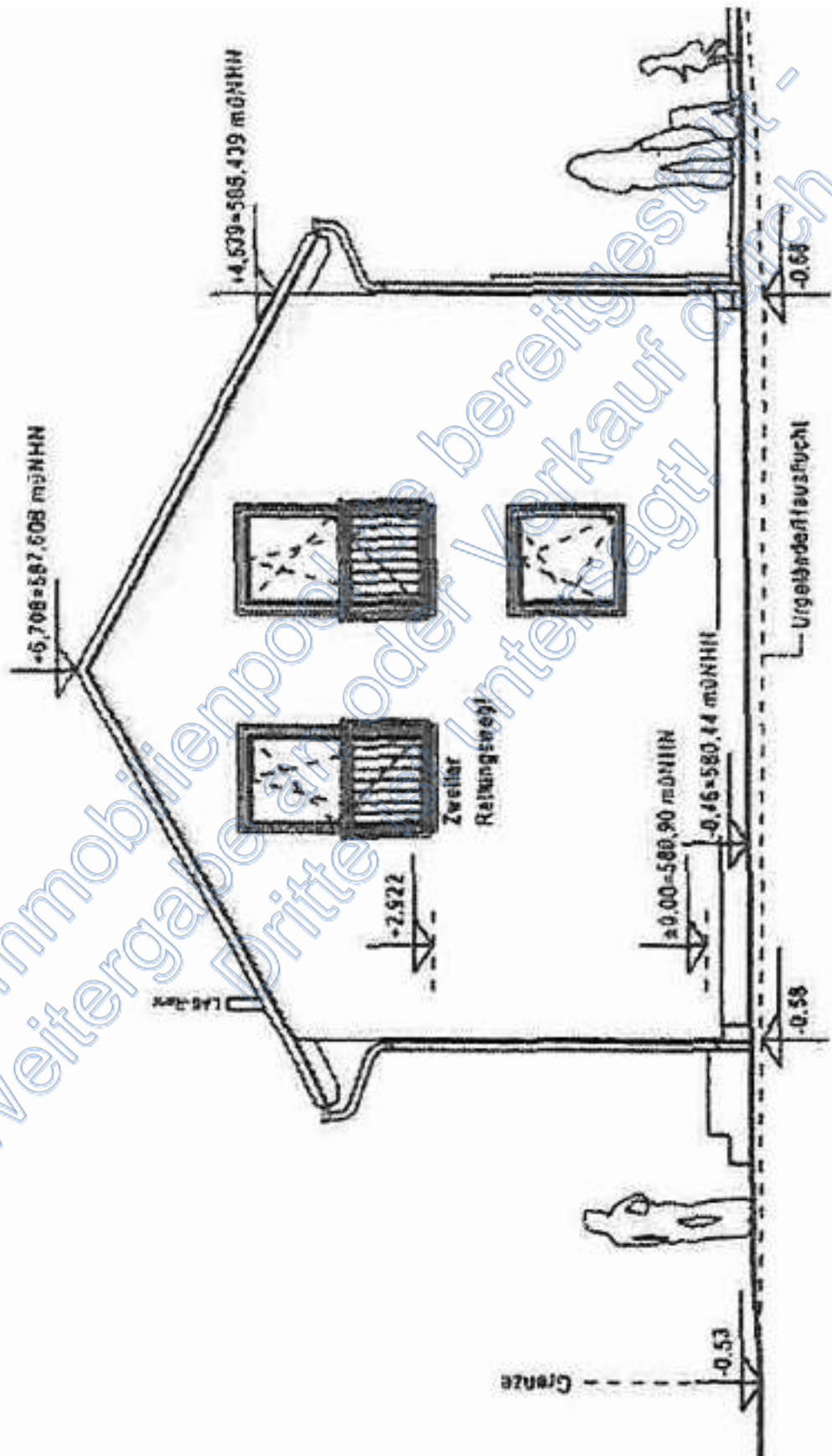
SCHNITT B GARAGE



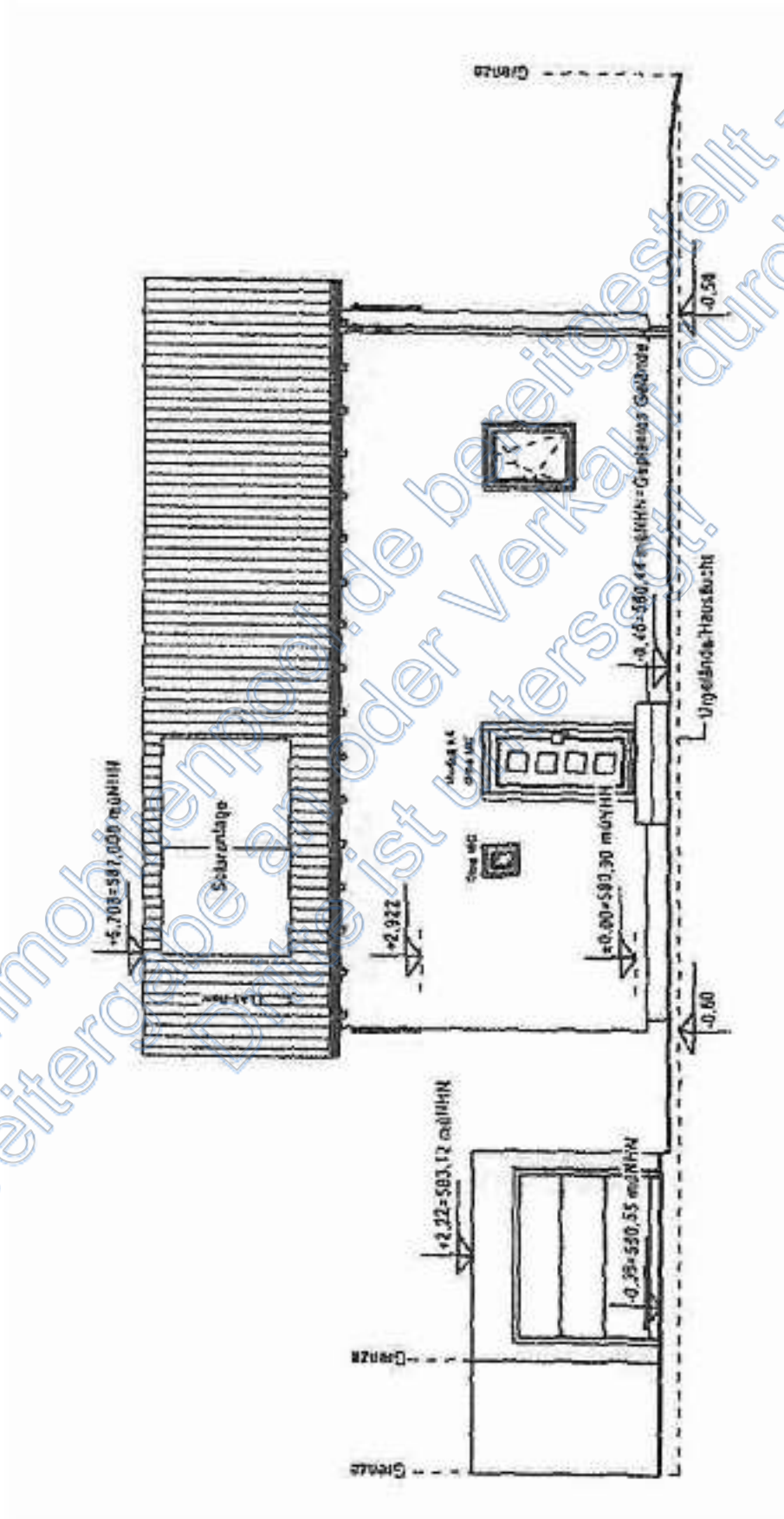
ANSICHT NORDOSTEN



ANSICHT SÜDOSTEN



ANSICHT SÜDWESTEN



Von immobilienpost.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dittich ist untersagt!

ANSICHT NORDWESTEN

