

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 10 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Erlenweg 12 in 72589 Westerheim

Einfamilienhaus mit ausbaubarem DG
und integrierter Doppelgarage im UG
mit massivem Geräteschuppen



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 1/26

Eigentümer

Wertermittlungstichtag

01.04.2026

Verkehrswert (ohne Zubehör) Euro 590.000,00

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. Geräteschuppen	Seite	15
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	16 - 19
VI	Wertermittlung	Seite	20 - 24
	1. Bodenwert	Seite	20
	2. Sachwert	Seite	21 - 23
	3. Verkehrswert	Seite	24
VII	Objektfotos	Seite	25 - 49
VIII	Planunterlagen	Seite	50 - 65
IX	Energieausweis	Seite	66 - 70

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 1/26

Objekt

Einfamilienhaus mit ausbaubarem DG
und integrierter Doppelgarage im UG
mit massivem unverputzten Geräteschuppen im Garten
Erlenweg 12
72589 Westerheim

Eigentümer

-Anteil je ½-

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 01.04.2026 im Beisein der beiden Eigentümer.

Wertermittlungsstichtag

01.04.2026.

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.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Westerheim
Grundbuch von	Westerheim
Grundbuchheft-Nr.	3778
Flurstück	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 0138 Flst. 670/11 06 a 39 m ² Erlenweg 12 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Aus Blatt 213 BV-Nr. 1019 übertragen (GA 3778/1) am 05.05.2006. Zur lfd. Nr. 1 Veränderung der Flurstücksbeschreibung gem. VN 200107/16. Eingetragen (GA 3778) am 03.01.2013.
Grundstücksgröße	06 a 39 m ²
Grundstücksqualität	Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Vormerkung zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruchs auf Eigentumsübertragung aus Wiederkaufsrecht für

Gemeinde Westerheim.

Rang vor Abteilung III Nr. 1, 2 und 3.

Bezug: Bewilligung vom 05.12.2005 (Notariat UR 1455/2005).

Eingetragen (GA 3778/1) am 05.05.2006.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm - Vollstreckungsgericht - vom 30.01.2026 (2 K 1/26).

Eingetragen (ULMO23/24/2026) am 10.02.2026.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Nach Angabe im Lageplan sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Trotz schriftlicher Anfrage beim Bauamt Westerheim kam bis zur Gutachtenfertigung keine Antwort von der Gemeinde.

Eintragung im Altlastenkataster

Wurde auftragsgemäß 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 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

Der Luftkurort Westerheim mit ca. 3.000 Einwohnern ist eine ländliche Gemeinde auf der schwäbischen Alb mit vielen Freizeitmöglichkeiten.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich in einem Neubaugebiet im Süden von Westerheim.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Westerheim ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 28** Blaubeuren – Reutlingen ca. 6 km entfernt.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Hohenstadt ist in ca. 5 Autominuten zu erreichen.

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

Derzeit ist die im Bau befindliche neue IC-Strecke entlang der A8 mit einer Bahnstation bei Merklingen auf der Alb.

Flughafen Stuttgart, ca. 53 km oder München, ca. 190 km

Beurteilung der Verkehrsanbindung sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Laichingen, ca. 6 km.

Ortsmitte Westerheim

Ca. 500 m.

Betreuung + Bildung

1 Kindertagesstätte
1 Katholischer Kindergärten

1 Grundschule „Schule am Sellenberg“
Sämtliche weiterführende Schulen in Laichingen

**Freizeiteinrichtungen +
Kulturelle Einrichtungen**

Biosphärengebiet Schwäbische Alb
Schertelhöhle + „Steinerne Haus“
Campingplatz mit großer Schwimmbadanlage,
Minigolfanlage, Bolzplatz u.v.m.
Hallenbad mit Sauna
Tennishalle + Tennisplätze
Sportplätze
Familienpark mit Sommerbobbahn
Skigebiet mit 4 Liften, Loipen
Albhalle
Kegelbahn
Adventure Golf
Zahlreiche Rad- und Wanderwege
Bücherei
Zahlreiche Vereine
Backhaus
Sellenberg Kapelle, St. Stephanus Kirche

Einkaufsmöglichkeiten

Für Nahrungsmittel des täglichen Bedarfs sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit ausbaubarem Dachgeschoss und integrierter Doppelgarage und einem massiven Geräteschuppen bebaut.

Umgebende Bebauung

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

Grundstückszuschnitt

Rechteckig, siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden zu um ca. 1 Geschoss ab, sodass die Doppelgarage im südlichen OG fast ebenerdig liegt und die ausgebauten Zimmer im südwestlichen UG natürlich mit Fenstern belichtet sind.

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hinter Sellen III“
rechtsverbindlich seit 01.08.2002

Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4 GFZ 0,8
Offene Bauweise
Gebäudehöhe max. 10 m
Satteldach 27 - 40°

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt, ruhige Wohnlage.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Süden an die öffentliche Straße Erlenweg angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als verkehrsberuhigte Straße (30-er Zone).

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Gas/Kabel vorhanden.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Zisterne aus Beton mit 600 l Fassungsvermögen im südwestlichen Garten mit Pumpe für Gartenwasser und Schmutzwasser WC.
(Angabe der Beteiligten)

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. Einfamilienhaus

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem großen Dachgeschoss und offenen Dachspitz als Satteldach.

Durch die Hanglage ist das Untergeschoss nach Süden zu fast ebenerdig gelegen.

Insgesamt liegt das UG aber überwiegend im Erdreich; von daher kann man nicht von einem nicht unterkellerten 2-geschossigem Einfamilienhaus sprechen.

Im fast ebenerdigen Untergeschoss ist ein Doppelgarage integriert.

Im DG sämtliche technischen Anschlüsse für Ausbau vorhanden.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Ca. 450 m² einschließlich teilintegrierter Doppelgarage.

Baujahr

Ca. 2006, Fertigstellung 2007.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

60 Jahre.

Derzeitige Nutzung

Als Einfamilienhaus von den Eigentümern eigengenutzt.

Baubeschreibung	Außenwände	Nördliche UG Wand aus Stahlbeton. Restliche Außenwände massive Liaporwände 24 cm stark, außen mit Wärmeverbund-System, ca. 6 cm Styrodur.
	Innenwände	Liaporwände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Pfettendach. Das DG ist noch nicht ausgebaut, die Deckenbalken noch nicht mit Platten belegt.
	Dachdeckung	Rotbraune Betondachziegeldeckung. Im Norden eingehängte Stufen zum Schornstein.
	Geschossdecke	Massive Stahlbetondecken.
	Geschosstreppen	Lackierte Stahlunterkonstruktion mit massiven Holzauflagen.
	Fassade	Verputzt und weiß gestrichen, mit darunterliegendem Wärmeverbundsystem. 2018 wurde die Westfassade saniert.
	Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit PVC-Rollläden. Keine Dachflächenfenster vorhanden.
	Garagentor	Breites Sektionaltor, elektrisch betrieben.

Besondere Bauteile

Loggia-Ausbildung auf dem südlichen Teil des Daches der Doppelgarage mit umlaufenden Edelstahl-Glas-Geländer.

Zisterne im Garten.

Zusätzliches WC im UG.

Außenanlagen

Südlicher Hof mit Stellplätzen und Garagenzufahrt sowie Hauszugang im Osten mit Betonsteinen gepflastert.

Zugang mit einzelnen Treppenstufen.

Stützmauer beim Garagenhof und im Norden zum Nachbargrundstück.

Terrasse im Norden mit anthrazitem Plattenbelag von ca. 2010, ohne direkte Verbindung zur Wohnung.

Rest einfachst begrünt (nur Rasenflächen, keine Sträucher, keine Bäume).

Technische Installationen

Heizung

Gaszentralheizung mit großem Warmwasserbehälter und Solarunterstützung (2 Solarplatten auf dem Süddach).

Schwedenofen im Flur.

Elektroinstallation

Baujahresgemäße Unterputzinstallation mit ausreichend Brennstellen.

Starkstromanschluss in der Garage.

Sanitärinstallation

Baujahresgemäße Installation und Ausstattung.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

2. Geräteschuppen

Allgemeine Beschreibung

Freistehender Geräteschuppen aus massivem Mauerwerk im Nordwesten des Grundstücks mit versetzten Pultdächern und großen Dachüberständen nach Osten.

Außenwände und Innenwände sind noch nicht verputzt.

1 Eingangstür aus Holz.

3 Oberlichtfenster nach Süden.

Der Außen- wie Innenputz fehlen noch.

Die Dachüberstände zeigen von unten Verfärbungen auf.

Daten

Baujahr

ca. 2017

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im kompletten Erdgeschoss des Gebäudes mit 2 ausgebauten Zimmern und WC im südwestlichen Untergeschoss.

Das Dachgeschoss ist bis in den Spitz hinein offen und nicht ausgebaut.

Im nach Süden hin ebenerdigen Untergeschoss befinden sich im Südwesten belichtete und beheizte Zimmer, im Norden Abstellräume, Heizungs-/Technikraum und im Süden die teilintegrierte Doppelgarage.

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs ist folgende Wohn- und Nutzfläche (3 % Putzabzug, Loggia ¼) vorhanden:

Wohnfläche EG (Loggia ¼)	ca. 112 m²
Wohnfläche UG (Flur ½ anteilig)	ca. 42 m ²
Gesamte Wohnfläche EG + UG	ca. 154 m²
 Nutzfläche UG Kellerräume (Flur ½ anteilig)	 ca. 47 m ²
Nutzfläche UG Doppelgarage	ca. 40 m ²
Gesamte Nutzfläche UG	ca. 87 m²
 Gesamte Wohn/Nutzfläche UG	 129 m ²
Wohn/Nutzfläche UG (ohne Garage)	ca. 89 m²
 Nutzfläche DG	 ca. 103 m²
Gesamte Nutzfläche UG + DG (ohne Garage)	ca. 150 m²
 Summe Wohn- und Nutzfläche UG/EG/DG (ohne Doppelgarage)	 ca. 304 m²

Wohnfläche DG bei Ausbau	Bei Ausbau des Dachgeschosses errechnet sich eine Wohnfläche im DG von ca. 82 - 85 m² (je nach Anzahl der eingebauten Wände).
Vermietungssituation	Eigengenutzt von den beiden Eigentümern.
Grundrissgestaltung	Eher untypisch für ein übliches Einfamilienhaus (meistens unten im EG Wohnen und oben im DG Schlafen). Die EG-Wohnung befindet sich hier komplett auf einer Ebene mit zusätzlich ausgebauten und belichteten Zimmern im südwestlichen UG. Im EG keine Trennung Wohn/Schlafbereich gegeben. Das große unausgebaute DG ist noch als 2. Wohnung ausbaubar, sämtliche technischen Leitungen sind schon nach oben verlegt. Sollte also das DG noch als 2. Wohnung ausgebaut werden, ist eine typische Grundrisskonstellation eines 2-Familienhauses (Hauptwohnung im EG, Einliegerwohnung im DG) gegeben.
Belichtung	Belichtung aus allen Himmelsrichtungen vorhanden. Im DG nur aus Osten + Westen über je 2 Giebelfenster.
Anzahl der Räume	<u>Untergeschoss</u> 1 Treppenhaus mit Flur/Gang 1 Kellerraum (Abstellraum) 1 Heizungs-/Technikraum mit Waschmaschinenanschluss 1 Holzlagerraum (vormals Öltanklagerraum) 1 belichteter + beheizter WC-Raum mit Stand-WC und kleinem Handwaschbecken 1 belichteter + beheizter kleiner Büroraum nach Westen 1 belichtetes + beheiztes Zimmer im Südwesten, Belichtung nach Süden 1 große halbintegrierte und halb auskragende Doppelgarage

Erdgeschoss

- 1 Windfang mit Treppenaufgang zum DG
- 1 Flur/Diele mit Treppenabgang zum UG
- 2 Kinderzimmer nach Süden
- 1 Gäste-WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 Elternschlafzimmer im Nordosten
- 1 Bad mit Eckbadewanne, Dusche, wandhängendem WC und 2 Handwaschbecken nach Norden
- 1 Essküche im Nordwesten
- 1 Wohn-/Esszimmer nach Süden und Westen
- 1 große Loggia/Balkon nach Süden auf dem Dach der Doppelgarage mit Edelstahl/Glasgeländer

Dachgeschoss

- 1 großer ausgebauter Dachraum (Bühne) mit Leitungsanschlüssen.

Die Deckenbalken sind noch ohne Beplankung, von daher offener Raum bis in den Spitz.

Dachspitz

Offener Luftraum über den Deckenbalken des Dachgeschosses (s.a. Fotos).

Garage/Stellplatz

Halbintegrierte Doppelgarage im ebenerdigen Untergeschoss vorhanden.

Stellplatzmöglichkeiten auf der Garagenzufahrt und seitlich davon.

Seitliche Tür und Fenster zur Doppelgarage.

Ausstattungsstandard

Böden, UG ausgebauter Zimmer mit Laminat in Holzparkett-Design, restliche Kellerräume, Flur, WC und Garage gefliest.

EG Flur und Küche Granitfliesen, Bad und WC Feinsteinzeugfliesen, restliche Wohnräume und Schlafräume Laminat in Holzparkett-Design.

Wände, Bad raumhoch und WC halbhoch gefliest. Restliche Räume tapeziert.

Decken, UG Putz weiß gestrichen, EG Holzdeckenverkleidungen in weiß und braun.

Türen, Zimmertüren in Holzoptik in Futter und Bekleidung.

Gesamteindruck

Gut.

Dachgeschoss noch als 2. Wohnung ausbaubar.

Vermietbarkeit

Gut.

**Verkäuflichkeit
des Gesamtobjekts**

Gut.

Zweckmäßig geschnittene Wohnung im EG mit 3 Schlafräumen, allerdings keine räumliche Trennung zwischen dem Wohn- und dem Schafbereich vorhanden.

Aufgrund des noch ausbaubaren Dachgeschosses ist nicht die Großzügigkeit von typischen Einfamilienhäusern auf 2 Ebenen gegeben, andererseits kann im DG noch eine 2. Wohnung eingebaut werden.

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 beigefügte Lageplan ist kein katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch Heft 3.778 für

BV 1 Flst. 670/11 Erlenweg 12 06 a 39 m²

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte des Internetportals BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 170,00/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 **€ 170,00/m²** als Mittelwert für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

BV 1 Flst. 670/11 Erlenweg 12

639 m² x € 170,00/m² = € 108.630,00

Bodenwert Flst. 670/11 gerundet € 109.000,00

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 einschließlich teilintegrierter Doppelgarage im UG gemäß eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs insgesamt ca. **450 m²**.

Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Wohnhaus mit Doppelgarage im UG

2/3 Gebäudetyp 1.02 UG, 1-geschossig, DG nicht ausgebaut

1/3 Gebäudetyp 1.32 kein UG, 2-geschossig (ausgebautes UG als EG, EG als OG),
DG nicht ausgebaut

Standardstufe 3 ca. 92 %

Standardstufe 4 ca. 8 %

Normalherstellungskosten 2010
Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

€ 740,00/m² BGF

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/m² BGF	€	740,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{740,00 \text{ €} \times 190,6}{100}$	= €	1.410,44
Regionalfaktor x 1,0	€	1.410,44
Normalherstellungskosten (NHK) Wohnhaus gerundet	€	1.410,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 450 m² x € 1.410,00	= €	634.500,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
Zuschlag für WC im UG psch.	€ 3.000,00	
Geländer auf dem Garagendach	€ 8.000,00	
Zisterne im Garten	€ 6.000,00	

Summe besondere Bauteile	+ = €	17.000,00

Neuwert Wohnhaus	+ = €	651.500,00
+ Außenanlagen 5 %		
	+ = €	32.500,00

Neuwert Wohnhaus mit Außenanlagen	€	684.000,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2006 und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren = 25 %		
	- = €	171.000,00

Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	513.000,00
+ Wertzuschlag für massiven Geräteschuppen psch.		
	+ = €	8.000,00

Gesamter Bauzeitwert	€	521.000,00
+ Bodenwert Flst. 670/11		
	+ = €	109.000,00

Vorläufiger Sachwert	€	630.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 630.000,00

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

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende 1-2 Familienhäuser
Durchschnittslinie von Lagebereich II (Zone B)

Vorläufiger Sachwert € 630.000,00 = SWF 1,15

Sachwertfaktor 1,15 = Marktzuschlag + 15 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Zuschlag wegen Preisentwicklung 2024 bis 2026
nach Häuserpreisindex statistisches Bundesamt + 2 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

In Zone B deutlich höheres Bodenwertniveau
und damit auch höheres Preisniveau

Abschlag wegen Lage in Westerheim ca. 15 - 20 % - 18 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale

Abschlag wegen Eigenart als zukünftiges
2-Familienhaus mit nicht ausgebauten Dach-
geschoss und wegen einfach gestalteter
Grünanlagen psch. ca. - 5 %

Marktabschlag - 6 % + = € 38.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 592.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Keine gravierende Bauschäden oder Sanierungsanstau
am Wohnhaus vorhanden - = € 0,00

. /. Wertabschlag für Fertigstellungskosten massiver Geräte-
schuppen (Verputz + Holzanstrich) psch. - = € 4.000,00

Sachwert € 588.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück im südlichen Westerheim in Südhanglage in einem 1 - 2-Familienhausgebiet der 2000er Jahre (ehemaliges Neubaugebiet).

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes 1-geschossiges Einfamilienhaus in einem baujahresgemäßen Zustand von 2006/2007 mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer teilintegrierten Doppelgarage im Untergeschoss.

Im Nordwesten des Grundstücks befindet sich noch ein massiver Geräteschuppen ohne Verputz.

Aufgrund der Südhanglage liegt das UG des Wohnhauses nach Süden zu fast ebenerdig, dort befinden sich belichtete Wohnräume und die Doppelgarage im UG.

Das DG ist noch als 2. Wohnung ausbaubar.

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

Der ermittelte **Sachwert** des Objekts beträgt **€ 588.000,00**.

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

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 Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 01.04.2026** auf

Euro 590.000,00

Zubehör

Den **Zeitwert** (Fortführungswert) der **Einbauküche** schätze ich auf **€ 3.000,00**.

Den **Zeitwert** (Fortführungswert) des **Schwedenofens** schätze ich auf **€ 1.500,00**, wobei eine weitere Zulässigkeit des Ofens unterstellt wird.

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

Abgeschlossen :

Nellingen, den 09.04.2026

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

Überblick Westerheim, Pfeil Grundstück Erlenweg 12

Südlicher Bereich von Westerheim, Pfeil Grundstück Erlenweg 12

GOOGLE EARTH LUFTFOTO + AUSSENFOTO

Grundstück Erlenweg 12 von oben



Wohnhaus mit Garagenhof von Südosten, Pfeil Doppelgarage mit Loggia auf dem Dach

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Südosten, Pfeil Vorplatz mit Garagenhof



Grundstück mit Wohnhaus von Südosten, Pfeil Hauszugang im Osten



Grundstück mit Wohnhaus von Süden, Pfeil Hauszugang im Osten

AUSSENFOTOS



Südseite Wohnhaus mit Doppelgarage, Pfeil Zimmer im UG



Wohnhaus von Südwesten, Pfeil Tür zur Doppelgarage im UG

AUSSENFOTOS



Südseite Wohnhaus mit Doppelgarage und Loggia



Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten, Pfeil massiver Geräteschuppen



Westlicher Garten von oben

Tür zur Garage

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten, Pfeil massiver Geräteschuppen



Südseite unverputzter Geräteschuppen im Nordwesten des Grundstücks

FOTOS GERÄTESCHUPPEN



Unverputzter Geräteschuppen im Nordwesten des Grundstücks von Südosten



Geräteschuppen von Osten mit Eingangstür



Westlicher Rasen von Norden



Geräteschuppen mit Oberlicht von innen

AUSSENFOTOS



Westgiebelseite Wohnhaus mit Grünfläche, Pfeil WC-Raum im UG



Wohnhaus mit nördlichem Außenbereich von Nordwesten, Pfeil Terrasse

AUSSENFOTOS



Nördlicher Außenbereich von Westen



Nordseite Wohnhaus, Pfeil Terrasse



Grundstück mit Wohnhaus von Nordosten

AUSSENFOTOS



Nordöstlicher Gartenbereich



Eingangstreppe im Osten



Hauszugang im Osten



Loggia und Garagenfenster



Wohnhaus mit Hauszugang und Terrasse von Nordosten, hinten rechts Geräteschuppen

AUSSENFOTOS



Ostgiebelseite Wohnhaus mit Haustür



Garten und Hauszugang im Osten von der Loggia im Süden aus gesehen

WOHNHHAUS UG + DOPPELGARAGE

Blick in der Doppelgarage zum Sektionaltor

Blick in der Doppelgarage zur Tür zum UG

Flur mit Treppenaufgang

Abstellraum UG

Hinterer Flur im UG

WOHNHHAUS UG

Heizung/Technikraum mit Warmwasserboiler



Gastherme



Wasserpumpe für Zisterne

WOHNHHAUS UG



Hinterer Verteilerflur



Holzlagerraum



WC im UG

Büro im UG

Zimmer im UG nach Süden

WOHNHHAUS EG



Kellertreppe von oben



Flur EG



Flur EG, Pfeile Tür zur Kellertreppe und Windfangtür

WOHNHAUS EG



WC



Bad



Bad

WOHNHHAUS EG

Kinderzimmer 1

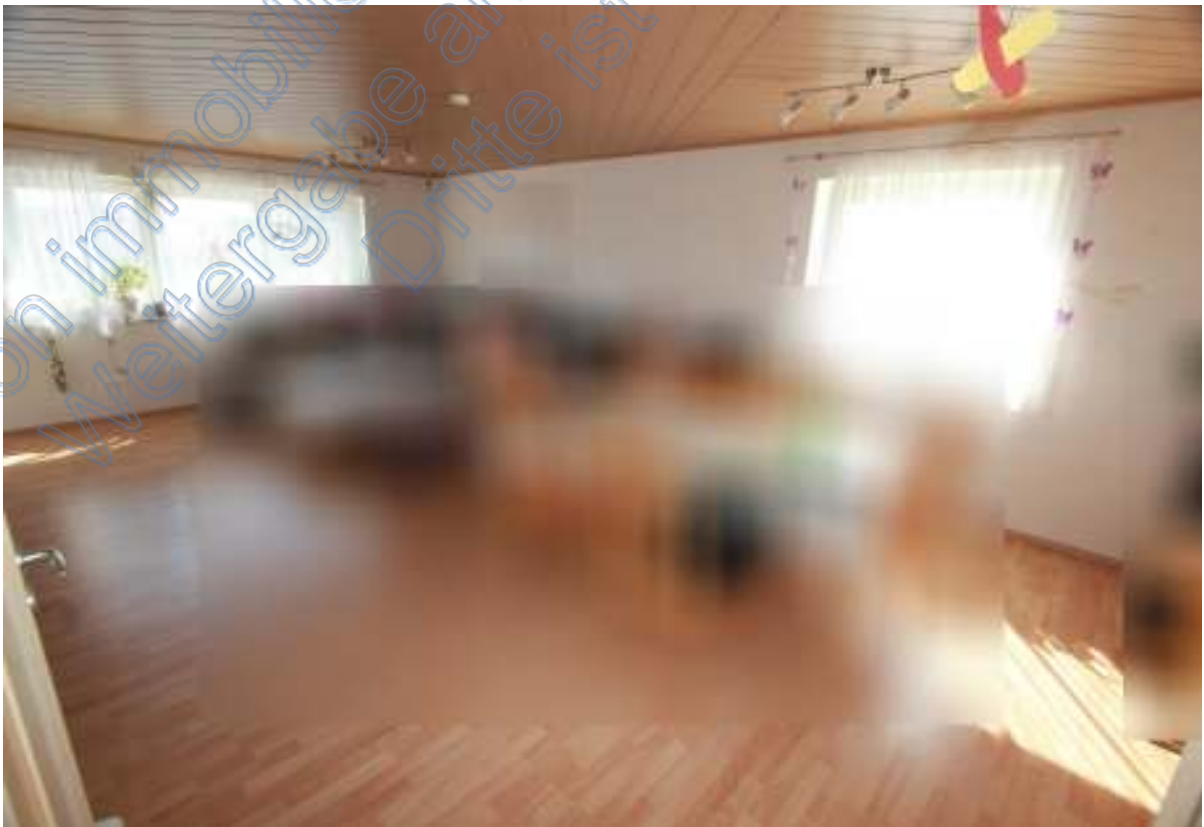
Kinderzimmer 2

Elternschlafzimmer

WOHNHHAUS EG



Diele mit Schwedenofen, hinten links Tür zum Wohnzimmer, rechts neben dem Schwedenofen Türen zum Bad, WC und Schlafzimmer



Wohn/Esszimmer, rechts Zugang zur Küche

WOHNHHAUS EG

Küche mit Einbauküche

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

Küche mit Einbauküche

WOHNHHAUS EG

Wohn/Esszimmer, Pfeil Zugang zur Küche

Wohn/Esszimmer, Pfeil Tür zur Loggia

WOHNHHAUS EG LOGGIA



Loggiabalkon auf dem Garagendach, Blick nach Osten



Blick hinunter auf den Garagenhof

WOHNHHAUS EG LOGGIA + AUSSENFOTOS



Loggiabalkon auf dem Garagendach, Blick nach Westen



Blick hinunter zum südwestlichen Garten



Abdeckung Zisterne



Untersicht Dach des Geräteschuppens mit Anstrichmängeln

WOHNHHAUS DG



Windfang EG mit Treppe zum DG



Treppe zum DG



Treppe zum DG von oben

Bühne im DG

WOHNHHAUS DG

Ausbaubares DG

Nicht ausgebautes DG (Bühne)

WOHNHAUS DG + AUSSICHTEN

Nicht ausgebautes DG (Bühne)



Blick hinunter zum massiven Geräteschuppen im Nordwesten

ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW

Überblick Westerheim, Pfeil Grundstück Erlenweg 12

Südliches Wohngebiet von Westerheim, Pfeil Grundstück Wiesengrund 33

FLURKARTE MIT LUFTBILD GEOPORTAL BW

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

BEBAUUNGSPLAN

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

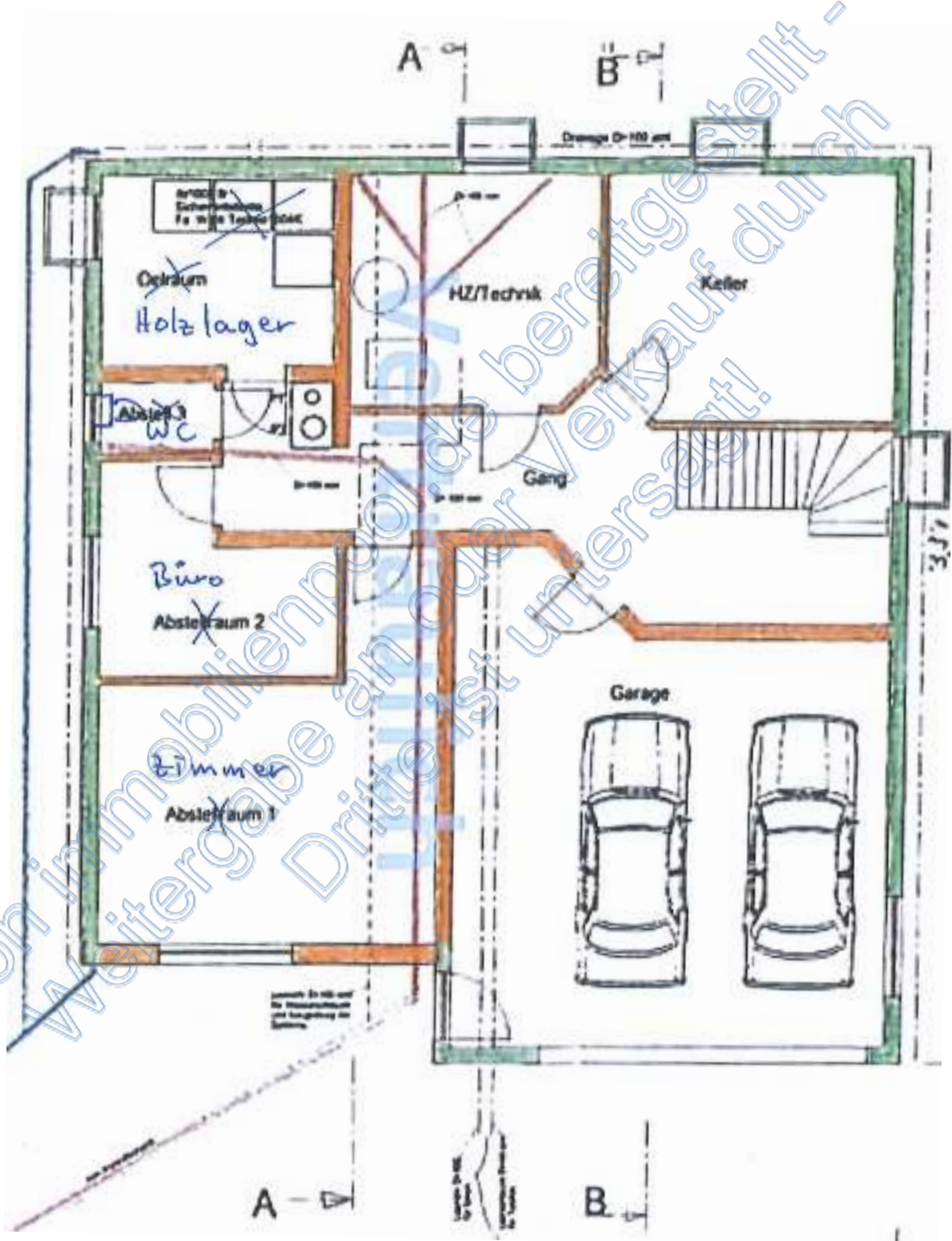
LAGEPLAN BAUGESUCH

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

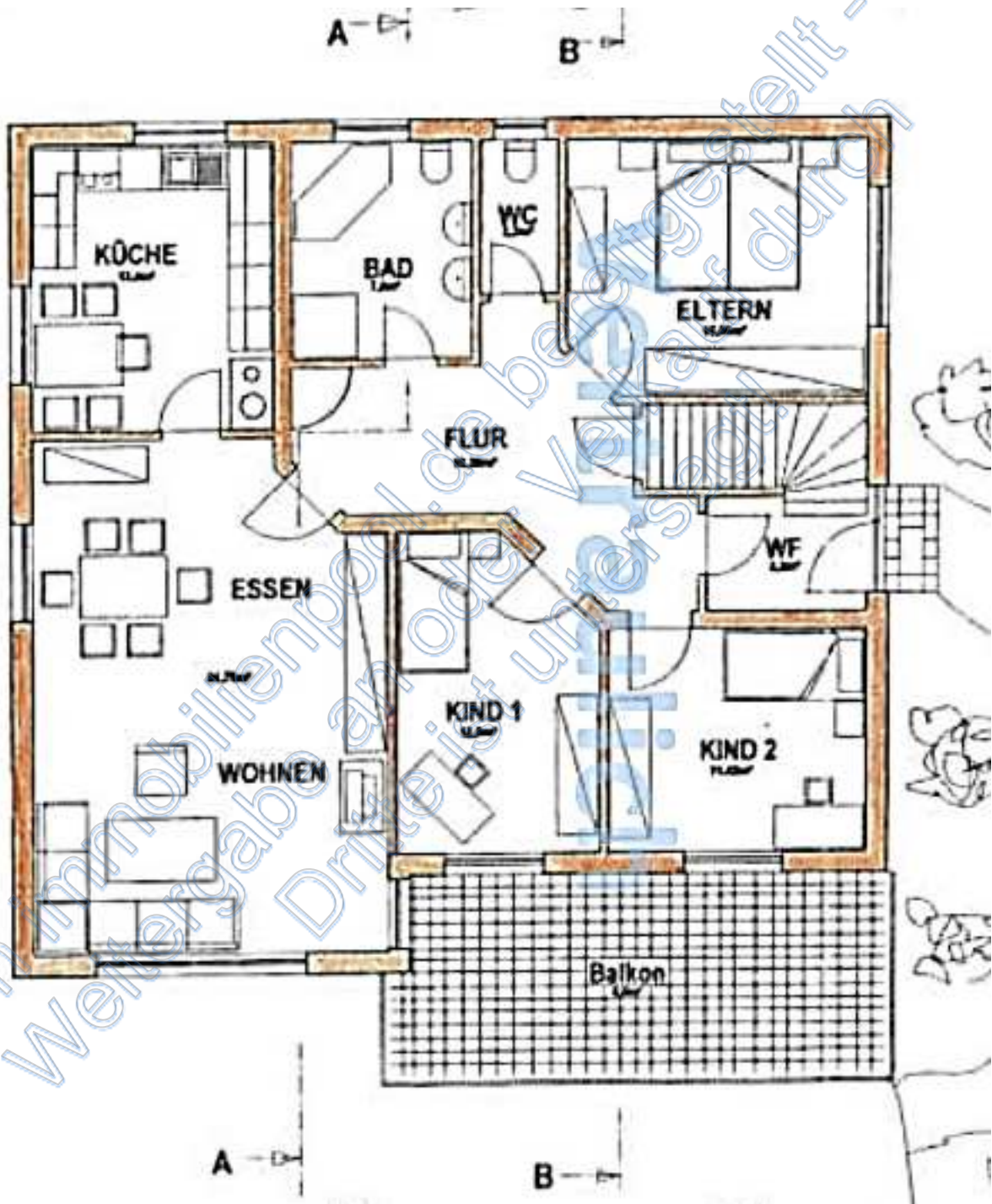
LAGEPLAN ABSTANDSFLÄCHEN

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

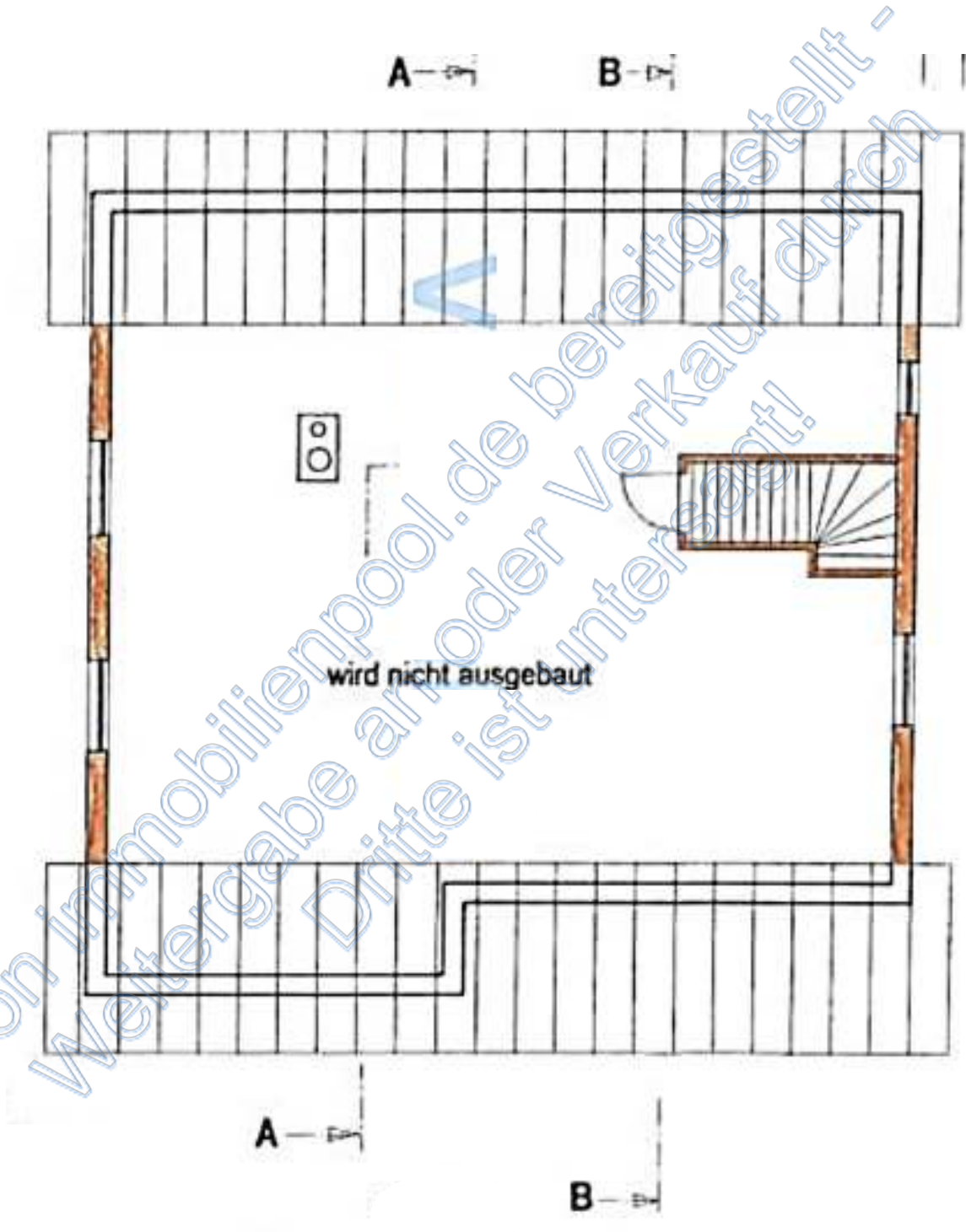
UNTERGESCHOSS



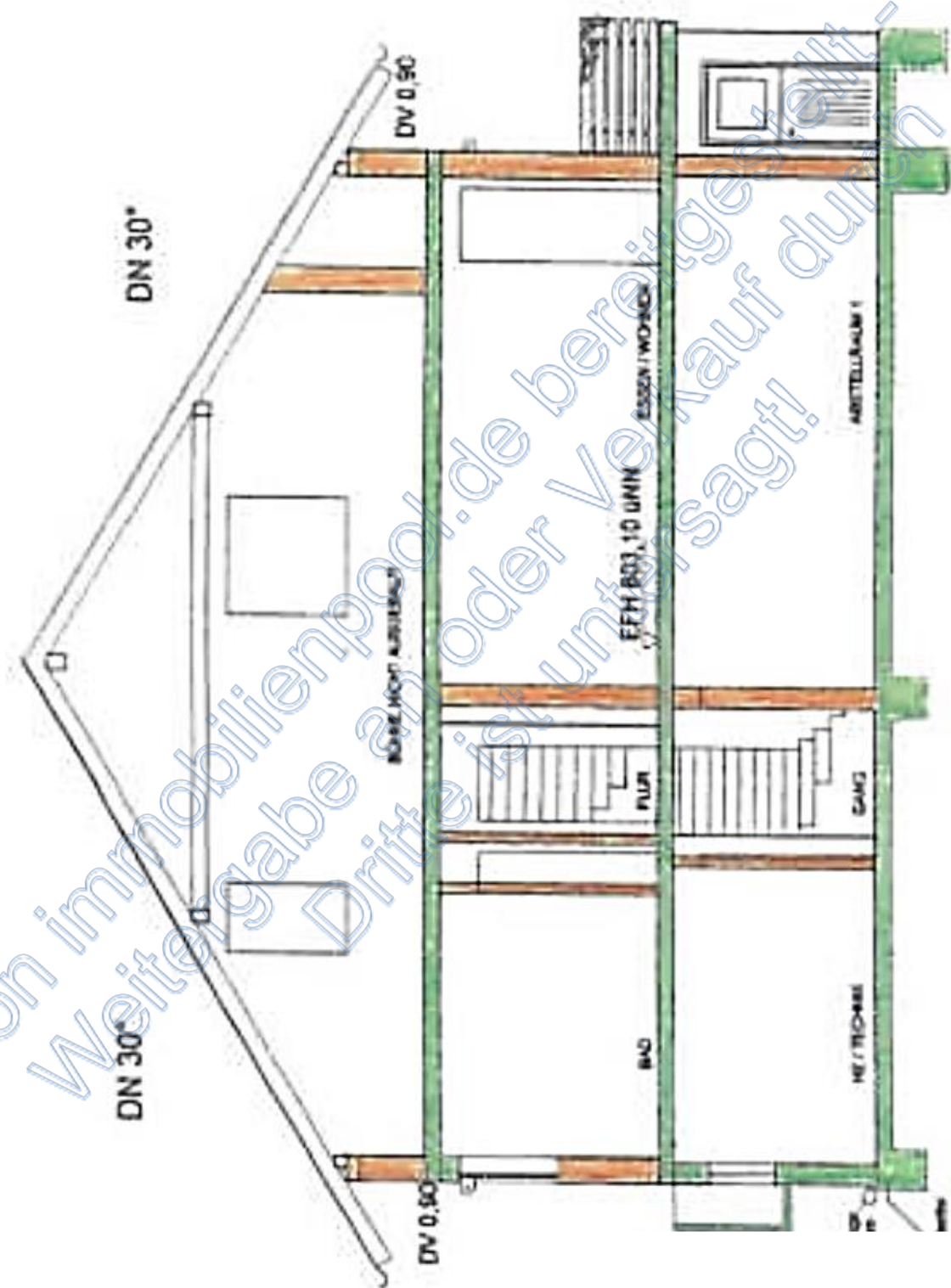
ERDGESCHOSS



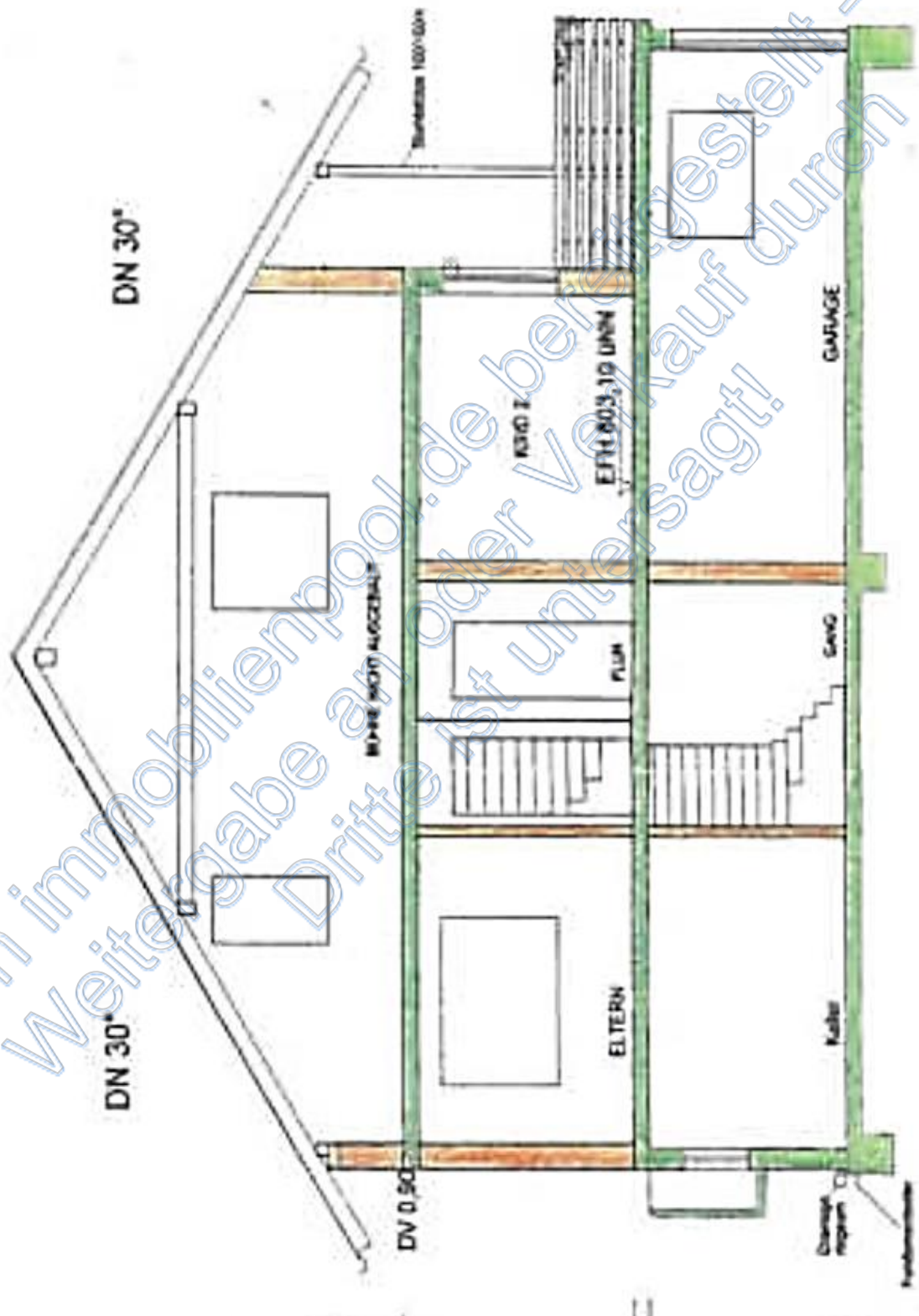
ERDGESCHOSS



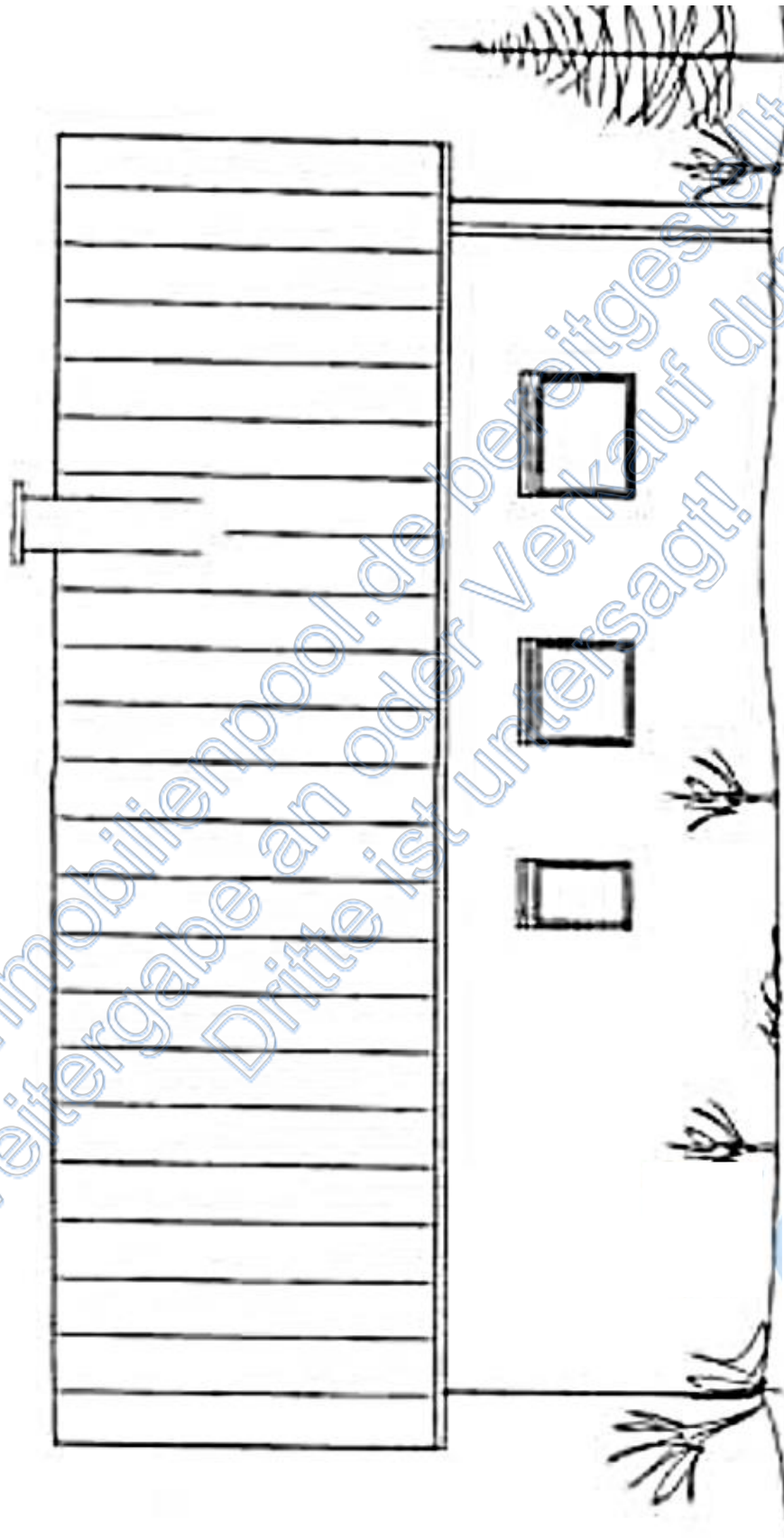
SCHNITT A



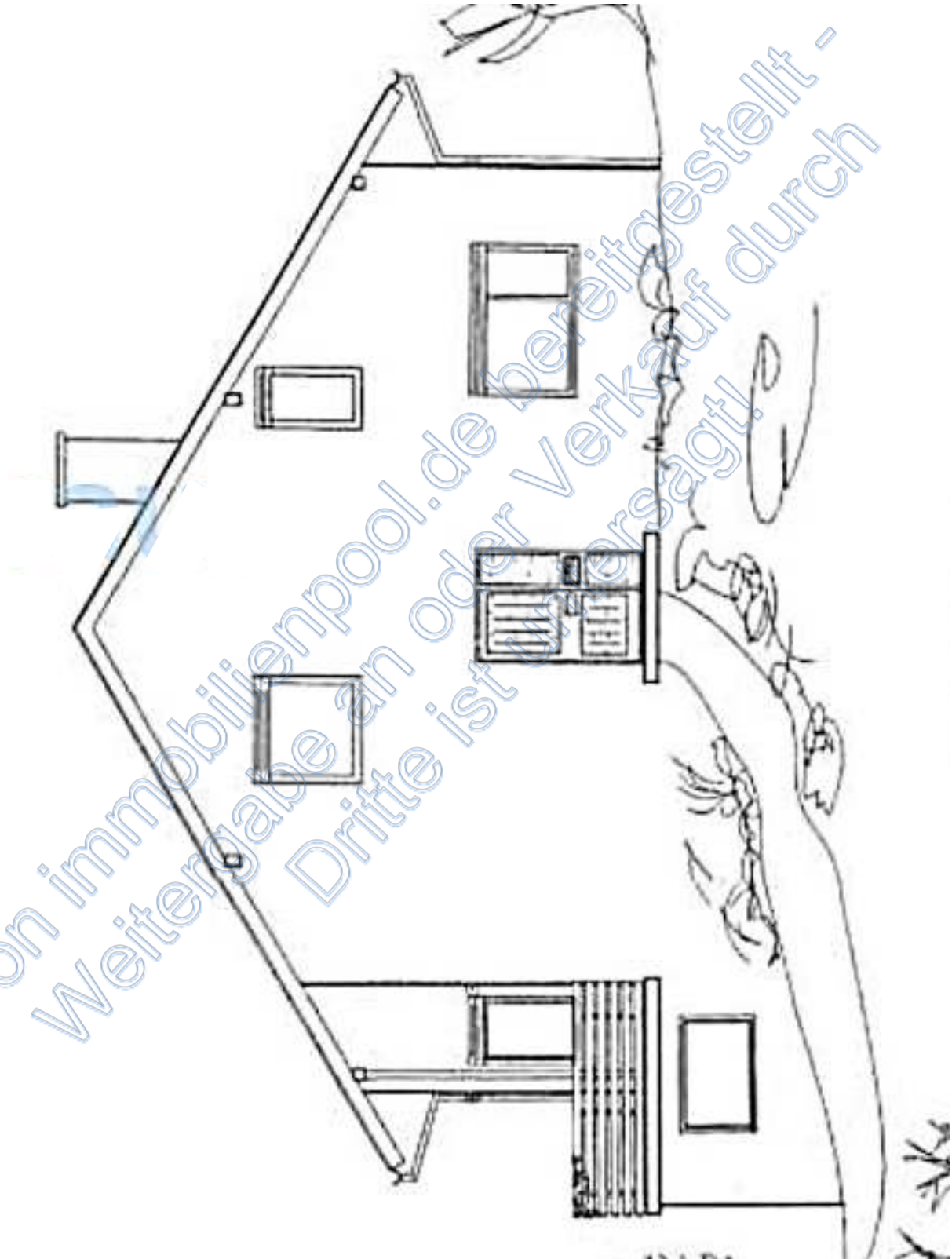
SCHNITT B



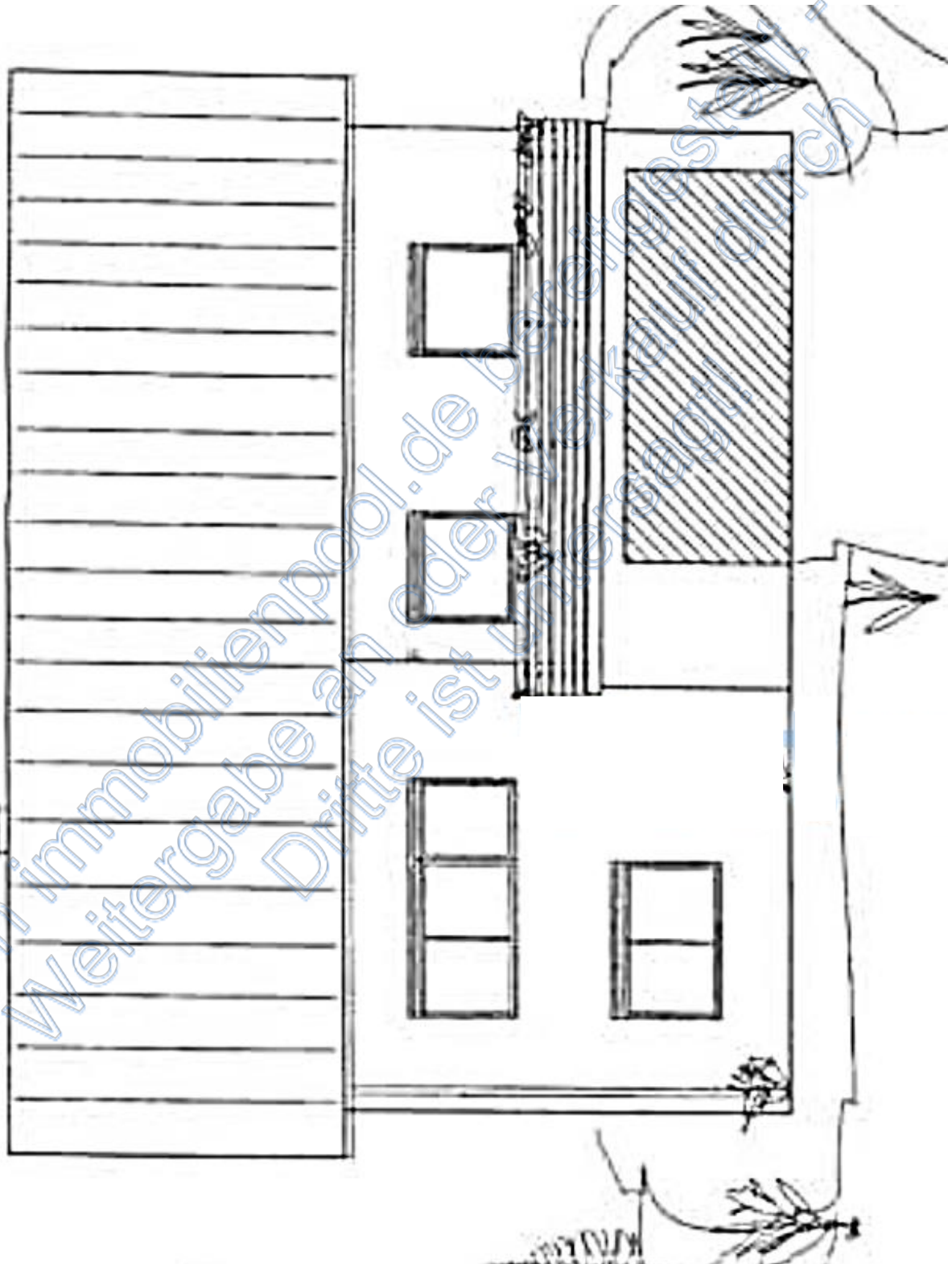
ANSICHT NORDEN



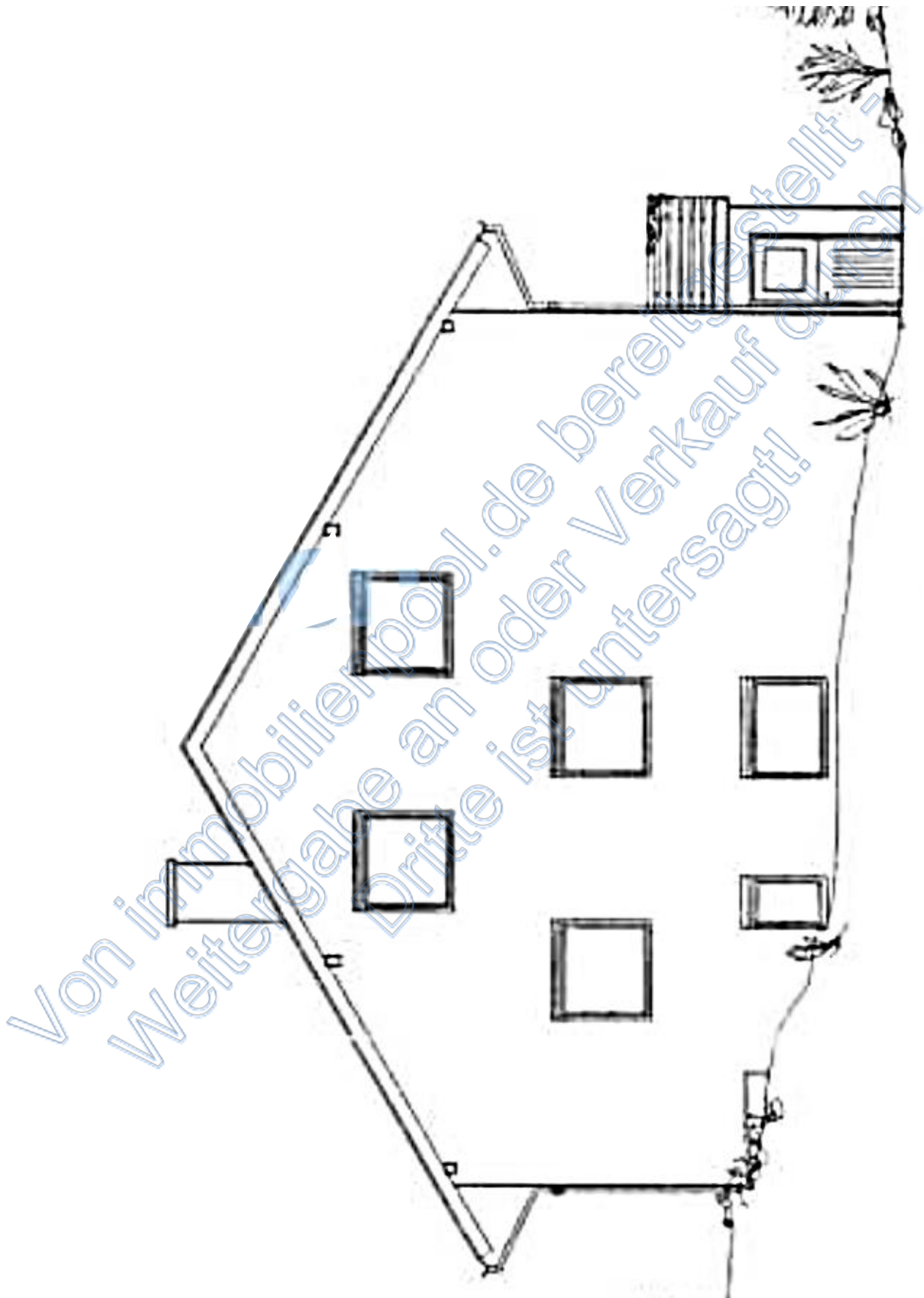
ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



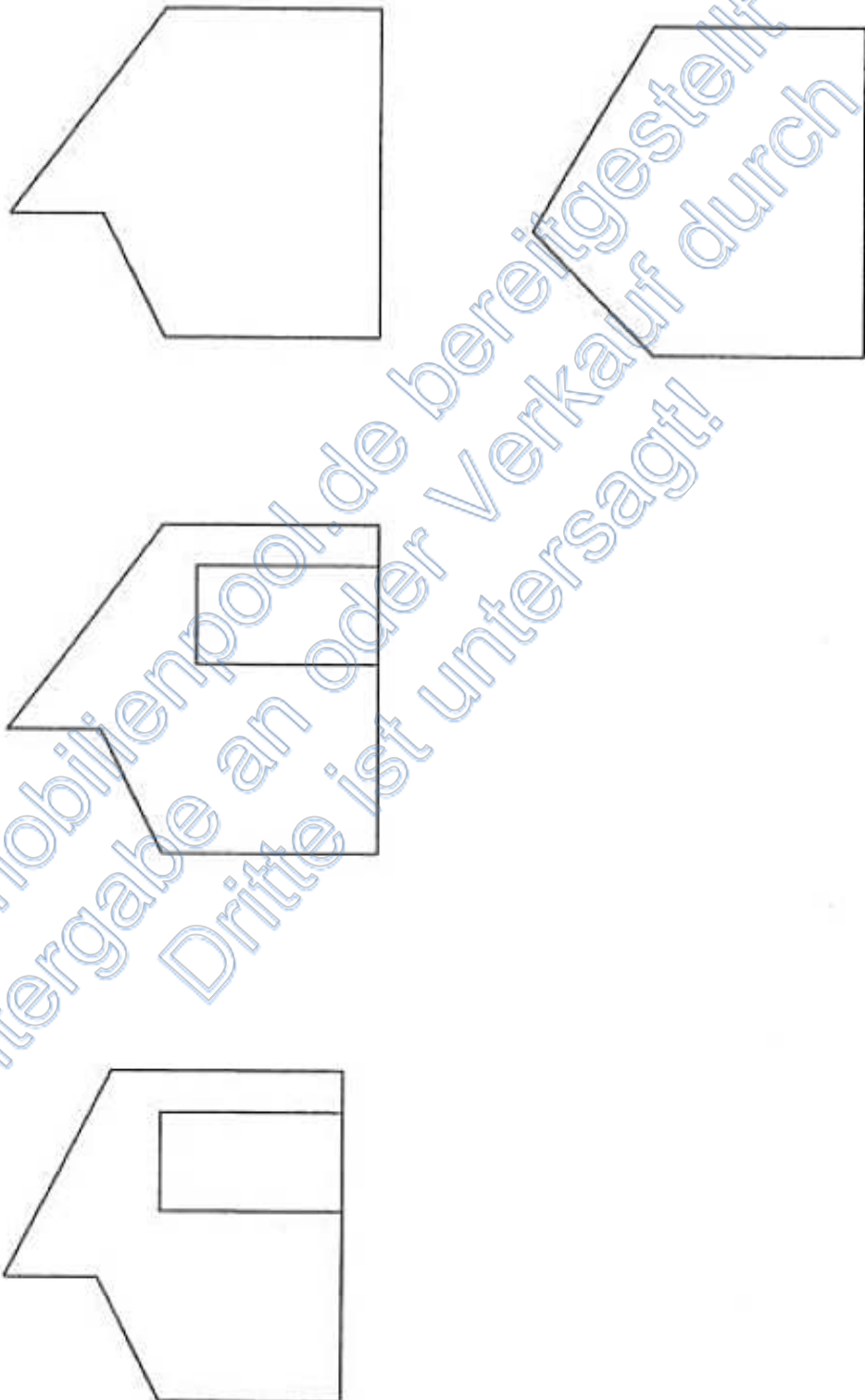
ANSICHT WESTEN



LAGEPLAN GERÄTESCHUPPEN

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

SCHEMAANSICHTEN GERÄTESCHUPPEN



ENERGIEAUSWEIS SEITE 1

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

ENERGIEAUSWEIS SEITE 2

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

ENERGIEAUSWEIS SEITE 3

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

ENERGIEAUSWEIS SEITE 4

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

ENERGIEAUSWEIS SEITE 5

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