

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 05 27 UL

Verkehrswert

des teilbebauten Grundstücks Flst. 3430
Kirchstr. 48 in 89180 Berghülen

Wohnhaus mit Nebenräumen und
Garagen/Lagerhalle mit angebauten Unterständen
mit unbebautem Wiesenanteil (Bauland) im Westen
und landwirtschaftlichem Grünlandanteil im Osten



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 20/26

Eigentümer

Erben der verstorbenen
und
-Anteil je $\frac{1}{2}$ -

Wertermittlungstichtag

01.07.2026

Verkehrswert

Euro 650.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	6 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage + Beschaffenheit	Seite	8 - 12
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	13 - 17
	1. Wohnhaus	Seite	13 - 16
	2. Garagen/Lagerhalle	Seite	17
	3. Überdachter Sitzplatz und Unterstand	Seite	17
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	18 - 20
VI	Wertermittlung	Seite	21 - 30
	1. Bodenwert	Seite	21 - 23
	2. Sachwert	Seite	24 - 28
	3. Verkehrswert	Seite	29 - 30
VII	Google-Earth und Objektfotos	Seite	31 - 76
VIII	Planunterlagen, Lagepläne, Baugesuche	Seite	77 - 112

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Ulm Zeughausgasse 14 89073 Ulm 2 K 20/26
Objekt	Großes teilbebautes Grundstück Flst. 3430 Wohnhaus mit großen Nebenräumen und Garagen/Lagerhalle mit angebauten Unterständen mit unbebautem Wiesenanteil im Westen (Bauland) und landwirtschaftlichem Grünlandanteil im Osten Kirchstr. 48 89180 Berghülen
Eigentümer	Erbengemeinschaft Nach Grundbuch: - Anteil je ½ - (beide verstorben)
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 01.07.2026 im Beisein von (bevollmächtigte Ehefrau des Antragstellers (Sohn des Antragstellers) und (Antragsgegnerin) mit ihrem Lebensgefährten
Wertermittlungstichtag	01.07.2026

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 DER GRUNDSTÜCKE

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Ulm

Gemeinde Berghülen

Grundbuch von Berghülen

Grundbuchheft-Nr. 1.050

Flurstück

BV Nr. 1

Karte SO 0546

Flst. 3430

41 a 45 m²

Kirchstraße 48

Gebäude- und Freifläche

Landwirtschaftsfläche

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 10. Mai 2004.

Grundstücksgröße 41 a 45 m²

Grundstücksqualität Bauland

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 1 zur BV Nr. 1

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm -Vollstreckungsgericht- vom 15.04.2026 (2 K 20/26).

Eingetragen (ULM017/137/2026) am 24.04.2026.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach Auskunft der Gemeinde Berghülen sind keine Baulasten eingetragen.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde 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

Berghülen ist eine Gemeinde im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg, etwa 20 km westlich von Ulm. Zu der Gemeinde gehören neben dem namensgebenden Berghülen die zwei Ortsteile Bühlenhausen und Treffensbuch. Berghülen zählt derzeit knapp 2.000 Einwohner und liegt auf der Albhochfläche nördlich von Blaubeuren.

Lage des Grundstückes

Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Berghülen in einem Mischgebiet unterhalb vom Parkplatz des Friedhofs gelegen.

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Berghülen ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 28** Ulm – Reutlingen liegt ca. 6-7 km südlich.

Die **Autobahn A 8** liegt ca. 8-9 km nördlich.

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

Flughafen Stuttgart (ca. 60 km) oder München.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Blaubeuren und Laichingen, ca. 8 km.

Ortsmitte Berghülen

Ca. 300 m.

Betreuung + Bildung

Kindergarten
Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule
Weiterführende Schulen befinden sich in Blaubeuren und Laichingen

Freizeiteinrichtungen

Vereine
Spiel- und Sportplätze
Bücherei

Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten

Auhalle
Ev. Pfarrkirche zum heiligen Laurentius
Ev. Pfarrkirche zum heiligen Veit
Ev. Kirche St. Christoph und Margarethe
Kutschenmuseum
Hüle + Hülenpfad

Einkaufsmöglichkeiten

Für Grundnahrungsmittel sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das langgestreckte Grundstück ist im mittleren Bereich mit einem Wohnhaus mit Nebenräumen und einer dahinter liegenden Garagen/Lagerhalle mit angebauten Unterständen bebaut.

Der westliche und östliche Bereich des Grundstücks ist unbebaut.

Umgebende Bebauung

Gemischte Bebauung, südlich und südwestlich Ein- und Zweifamilienhäuser, im Norden Friedhof mit Parkplatz.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist im westlichen (vorderen) Bereich relativ eben.
Etwas Gefälle nach Süden im östlichen Teil des Grundstücks.

Bebauungsplan

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Bebaubarkeit, Baulandqualität Abrundungssatzung

Bezgl. der noch unbebauten Grundstücksteile im Westen und Osten des Flst. 3430 wurde folgende Fragen an das Bauamt Berghülen gestellt:

Bezüglich der Baulandqualität folgende Fragen:

Ist das Flst. östlich von der Garage und westlich vom Wohnhaus noch bebaubar und wenn ja, fallen dann noch Erschließungskosten (Straßenbau, KAG)?

Nach Bodenrichtwertkarte befindet sich der östliche Grundstücksteil im Außenbereich, gibt es eine Abrundungssatzung (Trennung Innen/ Außenbereich für Berghülen), liegt der östliche Grundstücksteil im Außenbereich?

Im westlichen Grundstücksbereich wurde 2018 bereits eine Bauvoranfrage über die Erstellung von 2 Einfamilienhäusern genehmigt, handelt es sich hier um Bauland (erschließungsbeitragsfrei oder -pflichtig)?

Folgende Antworten wurden seitens der Gemeinde Berghülen hierzu gegeben:

Von der Gemeinde Berghülen wurde bisher keine Abrundungssatzung erlassen.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt daher von der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Alb-Donau-Kreis). Nach meiner Einschätzung handelt es sich beim östlichen Teil des Grundstücks um Außenbereich.

*Eine rechtssichere Antwort erhalten Sie aber wie oben beschrieben vom Fachdienst Bauen des LRA Alb-Donau-Kreis ggf. im Rahmen einer **Bauvoranfrage**.*

Die Bauvoranfrage aus dem Jahr 2018 hat den westlichen Grundstücksbereich (siehe Kartenausschnitt) betroffen.

Laut unseren Unterlagen müsste der Bauvorbescheid mittlerweile jedoch erloschen sein (nach 3 Jahren gem. § 57 i.V.m. § 62 LBO, Verlängerung wurde die Gültigkeit bis einschließlich 07.02.2024 genehmigt).

Ob die Bebauung wie damals beantragt, nach heutigem Rechtsstand noch möglich wäre, sollte ebenfalls mit dem Landratsamt geklärt werden. (Aktenzeichen 20.U/1 2.0789)

Für den Fall, dass die Grundstücksfläche bebaubar ist, fallen Klärbeiträge an.

*Für die Fläche von **1.370 m²**, also dem bisher bebauten Grundstücksteil wurden Klärbeiträge entrichtet.*

Entwässerungsbeitrag und Wasserbeitrag wurden bereits für eine Fläche von 4.075 m² gezahlt.

Bei eingeschossiger Bebaubarkeit betragen die Klärbeiträge 1,50 €/m² für die Nutzfläche.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sind diese etwas höher.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Westen an die öffentliche Straßen angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße, im Norden in Feldweg mündend.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Gas vorhanden.
Kabel vermutlich nicht vorhanden.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

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

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

Da in diesem Fall noch große Teile des Grundstücks unbebaut sind, wurde trotzdem diesbezüglich nachgefragt.

Nach Auskunft der Gemeinde Berghülen sieht die erschließungsbeitragsmäßige Situation wie folgt aus:

Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 10 + 11 Kapitel Bebaubarkeit.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Wohnhaus

Allgemein

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges **Sägewerksgebäude** von 1951, das 1982 zuerst in eine **Metzgerei** und 1993 in ein **Wohnhaus** mit großen Nebenräumen umgebaut wurde.

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes 1-geschossiges großes umgebautes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach (Bühne).

Ins DG gelangt man nur über eine steile Außentreppe im Osten des Gebäudes durch einen Bodenlukenzugang (Falltür).

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Ca. 560 m².

Wohn- und Nutzflächen

Es liegen nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Baugesuchunterlagen folgende ca. Wohn- und Nutzflächen vor:

Wohnfläche EG (mit Nebenräumen)	ca.	255 m²
Nutzfläche EG (Heizraum)	ca.	10 m ²

Gesamte Wohn/Nutzfläche EG	ca.	265 m ²
 Nutzfläche UG	 ca.	 160 m ²
Wohn- und Nutzfläche Wohnhaus (ohne Bühne DG)	ca.	425 m²

Baujahr + Baugesuche

1951 Neubau eines Sägewerks

1958 Erstellung eines Aufarbeitungsraumes für Abfallholz

1982 An- und Umbau, künftige Nutzung: Herstellung und Verkauf von Fleisch- und Wurstwaren

1993 Einbau einer Wohnung in bestehende Metzgerei

Renovierungen	Umbau des ehemaligen Räucherraums im östlichen EG in ein Schlafzimmer mit Vorraum und Bad (Dusche/WC-Raum).	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.	
Restnutzungsdauer	32 Jahre angenommene Restnutzungsdauer. (Berechnung der Restnutzungsdauer s. Sachwert)	
Nutzung	Zuletzt als Wohnhaus mit großen Nebenräumen. Derzeit unbewohnt, aber zum Teil noch Mobiliar vorhanden.	
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Lose und brüchige Fliesen im Sägemehlraum im UG. Verblichene Kunststofffensterahmen außen.	
Baubeschreibung	Außenwände	Massiv vermutet.
	Innenwände	Massiv und Leichtbauwände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit quer verlaufenden Holzstreben und mittigem Zugstab, von daher nur schwierig ausbaubar (siehe auch Schnitt und Fotos).
	Dachdeckung	Dachziegeldeckung, vermutlich von 1993.
	Geschossdecke	Über EG Holzbalkendecke.
	Kellerdecke	Massive Stahlbetondecke vermutet.

Geschosstrepfen

UG - EG massive versetzte Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag.

Zum DG im östlichen Außenbereich steile Holztreppe mit Falltür.

Fassade

Verputzt und gestrichen. Nach 1993 vermutlich Fassadenanstrich, kein Vollwärmeschutz.

Fenster

Isolierverglaste Kunststofffenster von 1982 in dunkler Holzoptik mit PVC-Rollläden. Die Kunststoffrahmen im Süden sind von außen verblichen (s.a. Fotos). 3 Dachflächenfenster im EG nach Süden, welche im DG ausgespart und ummantelt wurden (s.a. Fotos).

Besondere Bauteile

Lichtschächte.
Kelleraußentreppe.
Holztreppe im Osten zum Dachbereich.

Außenanlage

Lange und schmale gepflasterte Zufahrt aus Westen aus alten Betonsteinen bis zum Wohnhaus, am Wohnhaus vorbei bis zur Garagenhalle mit Einfahrtstor im Westen.

Westlich vorm Haus und zwischen Haus und Garagenhalle 2 gepflasterte Höfe, ebenfalls aus alten Betonsteinen.

Im Westen große unbebaute Wiese mit Wacholdersträuchern (Bauland angenommen).

Im Osten große (landwirtschaftliche) Wiese mit Biotop, hohe Tannenreihe und Tor nach Osten.

Fast rundherum breite Nadelbaumhecken, nur im westlichen Süden ohne Hecke.

Technische Installationen

Heizung

Gaszentralheizung.

Ältere Gastherme aus den 90er oder 2000er Jahren vermutet.

Ein ehemaliger Holzkessel wurde entfernt.

2 Warmwasserbehälter, einer davon vermutlich mit 3 Solarplatten auf dem Süddach gekoppelt.

Im Wohnzimmer zusätzlicher Edelstahlkamin mit Pellets-ofen.

Elektroinstallation

Ursprüngliche Installation und Erneuerungen vermutlich von 1982 und 1993.

Sanitärinstallation

WC-Räume und Duschbereich im Süden alt.

Bad EG von 1993.

Dusche/WC im Osten ca. 2000er Jahre.

Weitere Einzelheiten siehe Renovierungen und Beschreibung der Wohnung.

2. Garagen/Lagerhalle

Allgemein

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine nicht unterkellerte 1-geschossige Garagen/Lagerhalle mit innen offenem Satteldach.

Boden Beton mit umlaufenden Betonsockel.
Wände und Dach in massiver Holzkonstruktion mit wärmegeprägten Sandwichplattenverkleidungen.
Fassade mit zusätzlicher Holzverkleidung, außer im Norden.
Dach mit Blechverkleidung.
Fenster, breites Sektionaltor nach Westen (derzeit defekt, Sicherung fehlt)
1 Ausgangstür im Norden mit Treppenabgang zur Halle.

Bruttogrundfläche Ca. 102 m²

Nutzfläche Ca. 92 m²

Baujahr Ca. 2002

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 36 Jahre

3. Überdachter Sitzplatz und Unterstand

Allgemein

1 schmaler an die Halle angebauter Unterstand im Norden beim Eingang.
1 angebauter überdachter Sitzplatz im Nordosten.

Holzkonstruktion mit Blechdach, beide Unterstände an die Garagen/Lagerhalle angebaut.
Boden befestigt.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erdgeschoss des umgebauten Gebäudes mit großen Nebenräumen (ehemalige Metzgereiräume) und großen Kellerräumen im Untergeschoss.

Größe der Wohnung

Wohnfläche EG mit Nebenräumen (einschließlich Diele und Kühlraum EG)	ca.	225 m ²
Nutzfläche Heizungsraum EG	ca.	10 m ²
Nutzfläche Kellerraum UG	ca.	160 m ²

Gesamte Nutzfläche EG + UG	ca.	170 m ²
Gesamte Wohn/Nutzfläche Gebäude (ohne DG)	ca.	425 m ²

Anzahl der Räume

Erdgeschoss Wohnung

- 1 tiefer liegender Eingangsraum (Diele) mit Treppenaufgang zum UG und 4-stufigem Treppenaufgang zum Hobbyraum (Nebenraum) im EG
- 1 Zimmer neben der Diele im Süden
- 1 Heizungsraum im Südosten
- 1 großer gefliester Hobbyraum in Winkelform (Nebenraum, ehemaliger Metzgereiraum)
- 1 Schlafzimmer im Osten
- 1 kleiner Vorraum mit Außentür
- 1 kleiner Dusche/WC-Raum mit Dusche, Handwaschbecken, Urinal und querstehendem WC
- 1 Kühlraum (Abstellraum)
- 1 innenliegende Küche mit Dachfenster und Flurbereich als Durchgangsraum
- 1 Esszimmer nach Norden
- 1 Wohnzimmer im Nordwesten mit Fenster zum Essraum
- 1 innenliegendes Bad mit Eckbadewanne, Dusche und Handwaschbecken mit Dachfenster als Durchgangsraum zum Schlafzimmer
- 1 Schlafzimmer im Südwesten
- 1 Hauswirtschaftsraum nach Süden
- 1 ehemaliger (alter) Sanitärbereich für Mitarbeiter im Süden mit Flur, 2 WC-Räumen, Duschaum und Waschmaschinen-Raum mit Elektroverteilerkasten

UG-Räume

1 großer Flur mit Tür zum Treppenaufgang zum EG
1 alter Sägemehlraum mit 3 Räucherammern
1 großer Lager/Kellerraum im Westen mit Tür zur
Kelleraußentreppe

Vermietungssituation

Vormals eigengenutzt vom verstorbenen Vater der Beteiligten.

Grundrissgestaltung

Aufgrund des ursprünglich gewerblich genutzten großen Gebäudes sehr individuell gestalteter Grundriss mit vielen innenliegenden (großen) Durchgangsräumen und großen Nebenräumen.

Keine klare Zuordnung der Wohn/Schlafbereiche.

Belichtung

Belichtung aus allen Himmelsrichtungen vorhanden.

Garage/Stellplatz

1 große Garagen/Lagerhalle auf dem Grundstück vorhanden.

Viele Stellplatzmöglichkeiten auf den gepflasterten Höfen westlich und östlich vom Wohnhaus.

Ausstattungsstandard
(größtenteils von 1993)

Böden, UG größtenteils Fliesen, in dem Sägemehlraum lose und marode.

EG größtenteils Fliesen, Esszimmer und Küche PVC, Schlafräume im Osten Holzdielen.

Wände, Hobbyraum und Kühlraum raumhohe Fliesen, Bäder und Nassräume Fliesen, Wohn- und Schlafzimer Raufaser gestrichen.

Decken, größtenteils Deckenverkleidungen in Nut und Feder.

Gesamteindruck

Sehr große und viele Räume, aber kein übliches Wohnhausflair.

Vermietbarkeit

Aufgrund der großen Fläche nur zu einem niedrigen Qm-Preis.

**Verkäuflichkeit
des Gesamtobjekts**

Die Verkäuflichkeit dieses Grundstücks ist nur schwierig einschätzbar.

Trotz großem Gebäude mit viel Wohn- und Nutzfläche, großer Garage und großem Grundstück handelt es sich hier nicht nur um ein gehobenes Villengrundstück mit attraktiv gestaltetem Wohnhaus, sondern um ein individuelles 2-fach umgebautes ehemaliges gewerblich genutztes Gebäude mit viel Wohn/Nebenflächen, aber ungünstigem und verschachtelten Grundriss-zuschnitt.

Auf dem großen langgezogenen Grundstück ist westlich vom Haus noch Platz für ein weiteres Baulandgrundstück (Abklärung über Bauvoranfrage notwendig).

Im Osten hinter der Garagenhalle ist sehr wahrscheinlich landwirtschaftliche Wiese (Außenbereich) vorhanden. (Abklärung Innen/Außenbereich beim Landratsamt notwendig).

Insofern handelt es sich insgesamt um ein stark nutzerspezifisch gestaltetes Sonderobjekt (aber kein Liebhaberobjekt) mit stark eingeschränktem Käuferkreis.

Aus diesem Grund sind Preisnachlässe hinzunehmen.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigelegte Lageplan ist ein katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch 1050 für das Grundstück

Flst. 3430

Kirchstr. 48

41 a 45 m²

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeinde Berghülen liegen die Bodenrichtwerte für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet zum 01.01.2024 wie folgt:

Der Bodenrichtwert für **gemischte Bauflächen** in Berghülen liegt bei **€ 105,00/m²**

Der Bodenrichtwert für **Wohnbauflächen** in Berghülen liegt bei **€ 155,00/m²**

Der Bodenrichtwert für **landwirtschaftliche Grünlandfläche** liegt bei **€ 1,80/m²**

Der Bodenrichtwert für **Freizeitgartenflächen** liegt bei **€ 10,00/m²**

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung bzw. Ausnutzbarkeit wesentlich von den übrigen Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone, insofern ist das Grundstück differenziert zu beurteilen.

Nach Bodenrichtwertkarte und Flurstücksnachweis teilt sich das Flst. 3430 wie folgt auf:

Bauland im Westen, ca. 2.617 m²

(nach Flurstücksnachweis Wohnbauland, nach Bodenrichtwertkarte gemischte Baufläche, tatsächliche Baulandqualität muss über eine Bauvoranfrage abgeklärt werden).

Landwirtschaftliche Grünlandfläche im Osten ca. 1.528 m²

(die tatsächliche Abgrenzung Innen/Außenbereich muss beim Landratsamt abgeklärt werden).

Baulandfläche (s. a. beigefügte Lageplanskizze)

In nachfolgender Bodenwertermittlung wird -auch aufgrund der bereits genehmigten Bauvoranfrage (erloschen 2024)- für den westlichen unbebauten Wiesenteil eine **Baulandqualität** unterstellt/angenommen.

Der Baulandanteil im Westen ist mit 2.617 m² übergroß, allerdings ist der westliche Wiesenteil wahrscheinlich noch bebaubar, es liegt eine genehmigte Bauvoranfrage von 2018 über die Erstellung von 2 Einfamilienhäuser in diesem Bereich vor (erloschen 2024).

Sollte der westliche Teil noch bebaut werden, ist hierzu die Abtrennung (Vorhaltung) einer Zufahrt zum jetzt vorhandenen Wohnhausgrundstück notwendig.

Geht man von einer ca. 50 m langen und 4 m breiten Zufahrt im Süden des Grundstück aus, ermittelt sich eine benötigte Verkehrsfläche von ca. 200 m².

Es verbleiben ca. 1.047 m² unbebautes (Wohn)Bauland im Westen und ca. 1.370 m² bebaute Fläche mit Wohnhaus und Garagen/Lagerhalle.

Einschätzung Bodenpreis

Der **bebaute Grundstücksteil** liegt wohnbaumäßig sehr ruhig nördlich einer kleinen Einfamilienhaussiedlung. Die typischen Merkmale einer gemischten Ortsbebauung sind hier nicht gegeben, insofern wird für den bebauten mittigen Grundstücksteil nicht der dort eingetragene Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen (€ 105,00/m²) sondern der **Mittelwert** der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in Ansatz gebracht, was einem angemessenen Bodenpreis von $(€ 155,00 + € 105,00/m^2) : 2 = € 130,00/m^2$ entspricht.

Für den ruhig gelegenen **unbebauten Baulandanteil** im Westen wird der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von **€ 155,00/m²** für erzielbar eingestuft.

Die notwendige **Verkehrsfläche** (Weg, Zufahrt) wird mit 1/10 des Wohnbaulandpreises $(€ 155,00 \times 1/10 =) € 15,50$ gerundet **€ 15,00/m²** angesetzt.

Landwirtschaftliche Grünlandfläche im Osten (s. a. Lageplanskizze)

Die Wiese mit Biotop im Osten kann teilweise noch freizeitmäßig als **erweiterter Garten** zum Wohnhaus genutzt werden.

Insofern wird für eine Fläche von **500 m²** der Mittelwert der Bodenrichtwerte von Grünlandflächen und Freizeitgartenflächen in Ansatz gebracht, was einen angemessenen Bodenpreis von $(€ 1,80 + € 10,00/m^2 : 2 =) € 5,90/m^2$, gerundet **€ 6,00/m²** für die erweiterte **Gartenlandfläche** ergibt.

Die restliche **landwirtschaftliche Grünlandfläche** im Osten $(1.528 m^2 ./. 500 = 1.028 m^2)$ wird einschließlich der Nadelbaumreihe aufgrund der Ortsnähe mit einem Preis von **€ 2,00/m²** angesetzt.

Somit ermittelt sich der angemessene gesamte Bodenwert wie folgt:

Bebaute Baulandfläche (mittiges Wohnhaus und Garagenhalle)

$$1.370 \text{ m}^2 \times \text{€ } 130,00/\text{m}^2 = \text{€ } 178.100,00$$

Bodenwert bebaute Baulandfläche gerundet € **178.000,00**

Unbebaute Baulandfläche im Westen

$$1.047 \text{ m}^2 \times \text{€ } 155,00/\text{m}^2 = \text{€ } 162.285,00$$

Bodenwert unbebaute Baulandfläche im Westen € **162.000,00**

Zufahrt, Weg, Verkehrsfläche

$$200 \text{ m}^2 \times \text{€ } 15,00/\text{m}^2 = \text{€ } 3.000,00$$

Bodenwert Zufahrt, Weg, Verkehrsfläche € **3.000,00**

Erweitertes Freizeitgartenland westlich der Garage

$$500 \text{ m}^2 \times \text{€ } 6,00/\text{m}^2 = \text{€ } 3.000,00$$

Bodenwert Freizeitgartenland € **3.000,00**

Landwirtschaftliche Grünlandfläche im Osten

$$1.028 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,00/\text{m}^2 = \text{€ } 2.056,00$$

Bodenwert landwirtschaftliche Grünlandfläche gerundet € **2.000,00**

Erschließungskosten

Für den unbebauten Wohnbaulandanteil im Westen fallen nach Auskunft der Gemeinde Berghülen bei Bebauung noch Klärbeiträge an. Geht man von einer 1-geschossigen Bauweise und einer Wohn/Nutzfläche von ca. 400 m² aus, ermitteln sich noch folgende abzügliche Erschließungskosten:

$$400 \text{ m}^2 \times \text{€ } 1,50/\text{m}^2 = \text{€ } 600,00$$

Erschließungskosten bei Bebauung zzgl. Risikozuschlag psch. € **1.000,00**

2. Sachwertermittlung

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohngebäude 198,1 und für gewerbliche Gebäude 200,8 (2010 = 100) 2. Quartal 2026 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Die **Bruttogrundfläche** für das Wohnhaus beträgt nach eigener überschlägigen Berechnung nach vorhandenen Baugesuchsunterlagen wie folgt:

Bruttogrundfläche Wohnhaus	ca. 560 m²
Bruttogrundfläche Garagen/Lagerhalle	ca. 102 m²

Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Gebäudestandard

Normalherstellungskosten Wohnhaus

60 % Gebäudetyp 1.02 (unterkellert, 1-geschossig, DG nicht ausgebaut)

40 % Gebäudetyp 1.22 (nicht unterkellert, 1-geschossig, DG nicht ausgebaut)

Standardstufe 2 ca. 56 %, Standardstufe 3 ca. 35 %, Standardstufe 4 ca. 9 %,

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus ca. **€ 675,00/m²**

Normalherstellungskosten Garagen/Lagerhalle

Mehrzweckhalle, unbeheizt

Standardstufe 4

Normalherstellungskosten Garagen/Lagerhalle ca. **€ 270,00/m²**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Baujahr 1951 (Sägewerk), 1982 (Metzgerei), 1993 (Wohnungseinbau)

Gemittelttes Baujahr $1976 \text{ (} 1951 + 1982 + 1993 \text{)} : 3 = 1975,3 \text{ aufgerundet } 1976$

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0
Modernisierung Fenster (1982, wieder alt)	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (teilweise 1993)	2,0	0,5
Modernisierung Heizungsanlage (Gastherme ca. 2000)	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder (1993 und später)	2,0	1,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (1993)	2,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		2,5 Punkte

2,5 Modernisierungspunkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr 2026
 ./. gemittelttes Baujahr psch. - 1976
 Gebäudealter 50 Jahre Modernisierungsgrad 2,5 Punkte

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

Bei 50 Jahre Gebäudealter nach Tabelle:

50 Jahre Gebäudealter und 1 Punkt	30 Jahre
50 Jahre Gebäudealter und 4 Punkte	33 Jahre

Restnutzungsdauer bei 50 Jahren Alter und 2,5 Punkte

$\frac{1,5 \times 3}{3} = 1,5 \text{ Jahre} + 30 \text{ Jahre} = 31,5 \text{ Jahre gerundet } 32 \text{ Jahre}$

Restnutzungsdauer bei 50 Jahren Alter und 2,5 Punkte 32 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in €/m ² BGF	€	675,00
Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{675,00 \text{ €} \times 198,1}{100}$	= €	1.337,18
Regionalfaktor x 1,0	€	1.337,18
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.337,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 560 m ² x € 1.337,00	= €	748.720,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Kelleraußentreppe	€	8.000,00
- Treppe zum DG	€	3.000,00
- Lichtschächte	€	3.000,00
	-----	+ = € 14.000,00
Zwischensumme	€	762.720,00
+ Außenanlagen ca. 5 %		
	+ = €	38.000,00
Neuwert	€	800.720,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom gemittelten Baujahr 1976, vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 32 Jahren = 60 %		
	- = €	480.432,00
Bauzeitwert Wohnhaus + Außenanlagen	€	320.288,00
Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen gerundet	€	320.000,00

Übertrag Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen € 320.000,00

Normalherstellungskosten 2010 Garagen/Lagerhalle in €/m² BGF € 270,00

Normalherstellungskosten 2026 = $\frac{270,00 \text{ €} \times 200,8}{100}$ = € 542,16

Regionalfaktor x 1,0 € 542,16

Normalherstellungskosten Garagen/Lagerhalle gerundet € 542,00

Normalherstellungskosten Garagenhalle 102 m² x € 542,00 = € 55.284,00

+ Zuschlag für besondere Bauteile

- Sektionaltor € 5.000,00

- Seitliche Unterstände € 10.000,00

----- + = € 15.000,00

Zwischensumme € 70.284,00

. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2002 und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren = 40,0 % - = € 28.113,60

Bauzeitwert Garagen/Lagerhalle € 42.170,40

Bauzeitwert Garagen/Lagerhalle gerundet € 42.000,00

+ Bauzeitwert Wohnhaus mit Außenanlagen (s. 2.1) + = € 320.000,00

Gesamter Bauzeitwert € 362.000,00

+ bebauter Bodenwertanteil (mittlerer Grundstücksteil) + = € 178.000,00

Vorläufiger Sachwert bebauter Grundstücksteil € 540.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 540.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den
Grundstücksmarktbericht Ulm 2025 (Daten aus 2024)

Sachwertfaktor für freistehende 1-2-Familienhäuser
Zone B (dörfliche Stadtteile von Ulm)
Durchschnittslinie

Vorläufiger Sachwert € 540.000,00 =

Sachwertfaktor 1,18 = Marktzuschlag ca. + 18 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage 2026 + 0 %
(keiner, ist durch Ansatz des aktuellen Bau-
preisindexes ausreichend berücksichtigt)

Abschlag für Lage in Berghülen - 15 %

Besondere Merkmale:

Abschlag wegen Grundrisskritik
(Durchgangszimmer, große Nebenräume,
innenliegende Räume etc.) 10 - 15 % gewählt - 12 %

Objektspezifischer Marktabschlag - 9 % + = € 49.000,00

Marktangepasster Sachwert bebauter Grundstücksteil
ohne Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale € 491.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen Bodenschäden im UG etc. psch. - = € 5.000,00

. /. Wertabschlag wegen verblichenen Kunststoffsterrahmen - = € 5.000,00

Sachwert bebauter mittiger Grundstücksteil € 481.000,00

+ Bodenwertanteil unbebautes Bauland im Westen + = € 162.000,00

. /. Wertabschlag wegen Erschließungskosten (Klärbeitrag) - = € 1.000,00

+ Bodenwertanteil Zufahrt, Verkehrsfläche + = € 3.000,00

+ Bodenwertanteil erweitertes Gartenland + = € 3.000,00

+ Bodenwertanteil landwirtschaftliches Grünland im Osten + = € 2.000,00

Gesamter Sachwert Flst. 3430 € 650.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein 4.145 m² großes langgezogenes Grundstück am nordwestlichen Ortsrand von Berghülen.

Auf dem Grundstück befindet sich im mittleren Bereich ein großes Wohnhaus und eine große Garagen/Lagerhalle.

Das Wohnhaus wurde erst im Zuge von 2 Umbauten eines früher gewerblich genutzten Gebäudes (erst Sägewerk, dann Metzgerei) geschaffen und hat dementsprechend einen nicht zeitgemäßen und sehr individuell verschachtelten Grundrisszuschnitt mit vielen innenliegenden Durchgangsräumen, großen Nebenräumen und keiner klaren Gliederung der Wohn- und Schlafbereiche.

Der vordere westliche Teil des Grundstücks ist Wiese und wurde als unbebautes Bauland bewertet, zumal bis 2024 bereits eine genehmigte Bauvoranfrage vorlag.

Ein Risikoabschlag bzgl. der Baulandannahme wurde nicht vorgenommen.

Der östliche hintere Grundstückssteil liegt sehr wahrscheinlich im Außenbereich und wurde als landwirtschaftliches Grünland bewertet.

Die genauen Baulandqualitäten können nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Grundstücke dieser Art werden i.d.R. nach dem Sachwert ermittelt, da sie in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt

€ 650.000,00.

Die Marktanpassung erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm, der Lage in Berghülen und unter Berücksichtigung 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)** zum **Wertermittlungstichtag 01.07.2026** für das beschriebene Objekt auf

Euro 650.000,00

Den Zeitwert (Fortführungswert) der vorhandenen **Einbauküchen (Zubehör)** schätze ich auf **€ 3.000,00**.

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

Abgeschlossen:
Nellingen, den 22.07.2026

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

Übersicht von Berghülen, Pfeil Grundstück Kirchstr. 48



Grundstück Kirchstr. 48 von oben

AUSSENFOTOS



Grundstück Flst. 3430 von Westen, Pfeile Wohnhaus und Zufahrt



Grundstück Flst. 3430 von Westen, Pfeile Wohnhaus und Zufahrt



Grundstück Flst. 3430 von Westen, Pfeil rechts Zufahrt



Westlicher Bereich Grundstück Flst. 3430 von Norden, vorn Friedhofsparkplätze

AUSSENFOTOS



Grundstück Flst. 3430 von Nordwesten, Pfeil links Wohnhaus



Westlicher Bereich Grundstück Flst. 3430 von Norden, links Wohnhaus



Grundstück Flst. 3430 von Nordwesten, Pfeil Mitte Wohnhaus



Wohnhausdach von Nordwesten, davor Randbepflanzung

AUSSENFOTOS



Wohnhausdach von Norden, davor Randbepflanzung aus Nadelbäumen



Grundstück Flst. 3430 von Nordosten, Pfeile Dach des Garagen/Lagergebäudes



Grundstück Flst. 3430 von Nordosten, links Wohnhausdach



Dächer des Garagen/Lagergebäudes (links) und des Wohnhauses (rechts) von Nordosten

AUSSENFOTOS



Grundstück Flst. 3430 von Nordosten, Pfeil Mitte Garagen/Lagergebäude



Grundstück Flst. 3430 von Osten mit Tor, dahinter hohe Nadelbaumreihe



Hohe Nadelbaumreihe im Osten von Flst. 3430



Blick von Südosten, Pfeile Flst. 3430



Dach des Wohnhauses mit 3 Solarpaneelen von Südosten und Süden

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Grundstück Flst. 3430 von Westen mit langer schmaler Zufahrt, Pfeil Wohnhaus



Einfahrtstor zum Grundstück Flst. 3430



Westlicher Wiesenbereich und Zufahrt



Westlicher Wiesenbereich von Westen, Pfeil Wohnhaus, rechts Nachbarhäuser

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Westlicher Wiesenbereich von Nordosten, links Nachbarhäuser



Westlicher Wiesenbereich von Norden



Zufahrt, Pfeil rechts westliche Wiese



Westlicher Wiesenbereich von Nordwesten und Südwesten, Pfeile Wohnhaus



Westlicher Wiesenbereich von Westen, links Wacholdersträucher

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Zufahrt zum Wohnhaus, links Wacholdersträucher, rechts Wiesenstreifen



Gepflasterter Hof westlich vor dem Wohnhaus



Wohnhaus mittig auf dem Grundstück von Südwesten

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Zufahrt zum Wohnhaus und gepflasterter Hof westlich vor dem Wohnhaus



Westgiebelseite Wohnhaus



Gepflasterter Hof westlich vor dem Wohnhaus

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Westgiebelseite Wohnhaus mit gepflastertem Hof



Nordseite Wohnhaus, Pfeil Edelstahlkamin



Kelleraußentreppe

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus von Südwesten, vorne Geländer Kelleraußentreppe



Südfassade Wohnhaus, links Kelleraußentreppe



Südfassade Wohnhaus, Pfeil Hauseingang

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Südfassade Wohnhaus östlicher Bereich, links Hauseingang



Gepflasterter Hof südlich vor dem Wohnhaus, Pfeil Hauseingang



Hof südlich vom Wohnhaus (links) und Hof zwischen Wohnhaus und Garagengebäude (Pfeile)

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus mit Hof von Südosten



Garagen/Lagergebäude mit Hof von Südwesten

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Garagen/Lagergebäude mit Hof von Süd/Südwesten, rechts östlicher Grünlandbereich



Wohnhaus, Zufahrt und östlicher Hof von Südosten, rechts Garagengebäude



Ostseite Wohnhaus, links Heizungsraum

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Wohnhaus mit östlichem Hof von Osten, rechts Hecke aus Nadelbäumen



Großer Lichtschacht im Osten



Nordseite Wohnhaus von Osten

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Ostgiebelseite Wohnhaus, mit steiler Holzterasse zum DG



Holzterasse zum DG



Hof westlich vor dem Garagengebäude



Eingang Garage im Norden



Garagen/Lagergebäude von Süd/Südosten

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Garagen/Lagerhalle von Osten und von oben



Gepflasterter Hof zwischen dem Wohnhaus und dem Garagen/Lagergebäude von oben

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Südgiebelseite Garagen/Lagerhalle



Östliches Grünland mit Biotop von Südwesten

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Grünland mit Garagengebäude von Südosten



Biotop im Osten



Grünland im Osten von Süden



Grünland im Osten von Südosten



Grünland im Osten von Südosten, Pfeil Garagen/Lagergebäude



Östlicher Randbereich hinter der hohen Nadelbaumreihe, Pfeil Tor

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Östlicher Randbereich hinter der hohen Nadelbaumreihe (links) von Süden

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Östlicher Randbereich hinter der hohen Nadelbaumreihe (rechts) von Norden



Hohe Nadelbaumreihe im Osten



Östl. Randbereich von Norden



Grünland von Osten, hinten Garagen/Lagergebäude

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Grünland von Nordosten, hinten Garagen/Lagergebäude



Grünland im Osten von Norden



Biotop und Garagengebäude von Osten



Ostseite Garagen/Lagergebäude, rechts angebauter Unterstand (überdachter Sitzplatz)

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Garagen/Lagerhalle mit angebauten Unterständen von Osten



Überdachter Sitzplatz und angebauter Unterstand nördlich am Garagen/Lagergebäude



Überdachter Sitzplatz neben dem Garagen/Lagergebäude



Unterstand im Norden

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Überdachter Sitzplatz



Überdachter Sitzplatz (Unterstand), Blick nach Norden



Holzfassade Garagen/Lagergebäude mit Verschwärzungen

AUSSENFOTOS AUF DEM GRUNDSTÜCK



Südliche Ostfassade Garagen/Lagergebäude



Nördlicher Teil Garagen/Lagergebäude mit überdachtem Sitzplatz



Garagen/Lagerhalle mit überdachtem Sitzplatz von Südosten

INNENFOTOS GARAGEN / LAGERHALLE

Garagen/Lagerhalle, Blick von der Eingangstür nach Südosten

Garagen/Lagerhalle mit breitem Sektionaltor, Blick nach Südwesten

INNENFOTOS GARAGEN / LAGERHALLE

Garagen/Lagerhalle, Blick nach Süden

Garagen/Lagerhalle, Blick nach Norden

INNENFOTOS GARAGEN / LAGERHALLE

Garagen/Lagerraum mit breitem Sektionaltor, Blick nach Westen

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

Garagen/Lagerhalle, Blick nach Nordosten (Mitte) und zum Südgiebel (unten)

INNENFOTOS WOHNHAUS EG

Heizungsraum im Südosten des Gebäudes



Heizungsraum im Südosten des Gebäudes, rechts Gasanschluss

INNENFOTOS WOHNHAUS UG

Eingangsdiele im EG mit Treppen

Treppe zum UG

Zimmer nach Süden (Plan Werkstatt), hinten Tür zum Heizungsraum



Verblasste Rahmen der Kunststofffenster außen

INNENFOTOS WOHNHAUS UG

Diele, Blick nach Nordwesten

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

Großer Keller

INNENFOTOS WOHNHAUS UG

Großer Keller



Waschküche

Großer Keller



Großer Keller, westlicher Bereich



Warmwasserbehälter

INNENFOTOS WOHNHAUS UG



Großer Keller, südwestlicher Bereich, hinten Ausgangstür zur Kelleraußentreppe

Keller vor den Räucherkammern



3 alte Räucherkammern

Lagerraum (Plan Sägemehl)



Marode und lose Fliesen

INNENFOTOS WOHNHAUS EG

Großer Hobbyraum (ehemaliger Metzgeraum), Blick nach Nordosten



Großer Hobbyraum (ehemaliger Metzgeraum), Blick nach Osten, Pfeil Hof zur Garage

INNENFOTOS WOHNHAUS EG

Großer Hobbyraum (ehemaliger Metzgeraum), Blick nach Westen, Pfeil Kühlraum



Großer Hobbyraum (ehemaliger Metzgeraum), Blick nach Süden, Pfeil Tür zur Diele

INNENFOTOS WOHNHAUS EG



Großer Hobbyraum (ehemaliger Metzgeraum), Blick nach Nordwesten, Pfeil Kühlraum



Großer Hobbyraum (ehemaliger Metzgeraum), Blick nach Osten, Pfeil Schlafzimmer

INNENFOTOS WOHNHAUS EG

Gäste-Schlafzimmer im Osten, Pfeil Tür zum Zwischenflur



Zwischenflur, links Außentür, rechts Bad

Bad (Dusche/WC) im Osten

INNENFOTOS WOHNHAUS EG

Kühlraum



Innenliegende Küche als Durchgangsraum, Pfeil Tür zu den WC's

INNENFOTOS WOHNHAUS EG

Küche

Innenliegende Küche als Durchgangraum



Flur vor den WC's

Innenliegende Küche



Ehemalige Mitarbeiter WC's und Waschraum im Süden

INNENFOTOS WOHNHAUS EG



Ehemalige Mitarbeiter Duschen und Vorraum (Flur mit Waschbecken) im Süden



Hauswirtschaftsraum als Durchgangsraum

Innenliegendes Bad

INNENFOTOS WOHNHAUS EG



Innenliegendes Bad mit Dachfenster



Innenliegendes Bad

INNENFOTOS WOHNHAUS EG

Schlafzimmer im Westen

Schlafzimmer im Westen

INNENFOTOS WOHNHAUS EG

Wohnzimmer im Westen

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

Wohnzimmer im Westen, links innenliegendes Fenster zum Esszimmer

INNENFOTOS WOHNHAUS EG + DG

Wohnzimmer im Westen, rechts Tür zur Küche

Esszimmer



Bodenluke außen zum Dach

Esszimmer mit innenliegendem Fenster zum Wohnzimmer



Dachspitz, Pfeil Bodenluke im Osten

INNENFOTOS WOHNHAUS DG



Bühne im DG, Blick nach Westen



Bühne im DG, Blick nach Osten

INNENFOTOS WOHNHAUS DG



DG, Pfeil Verkleidung Dachfenster vom EG-Raum



Elektrokabel auf den Balken



Bühne im Dachgeschoß, Blick zur Westgiebelwand



Ausblick vom DG nach Westen zum gepflasterten Hof und zur westlichen Wiese (Pfeil)

ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW



Überblick von Berghülen, Pfeil Grundstück Kirchstr. 48



Nördlicher Bereich von Berghülen, Pfeil Grundstück Kirchstr. 48

GEOPORTAL BW LAGEPLAN MIT LUFTFOTO



Nordwestlicher Bereich von Berghülen, Pfeil Grundstück Kirchstr. 48



Nordwestlicher Bereich von Berghülen, Pfeil Grundstück Kirchstr. 48

BODENRICHTWERKARTE BORIS-BW

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

GEOPORTAL BW LUFTFOTO

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

AUSZUG LIEGENSCHAFTSKATASTER

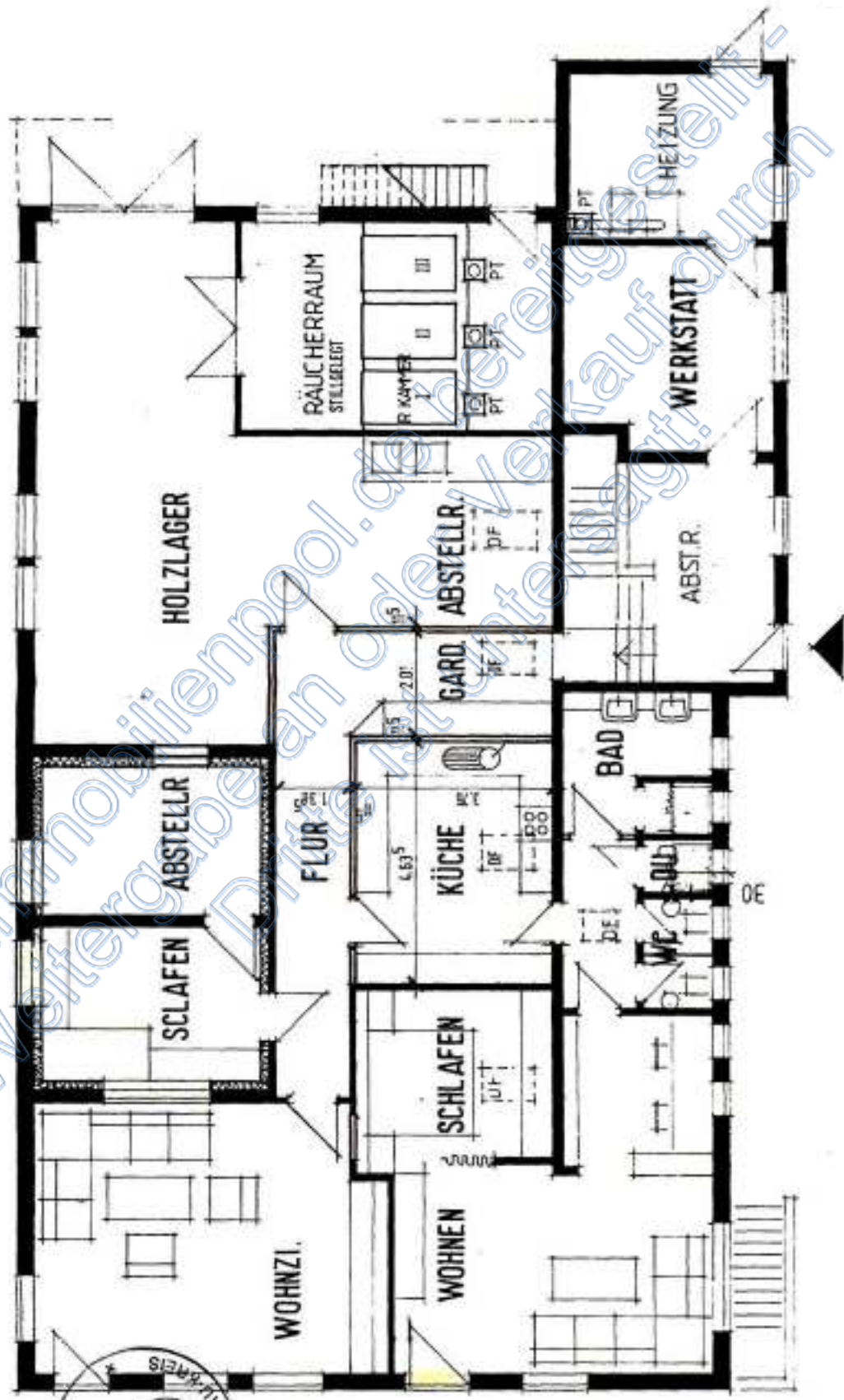
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

FLURSTÜCKSNACHWEIS

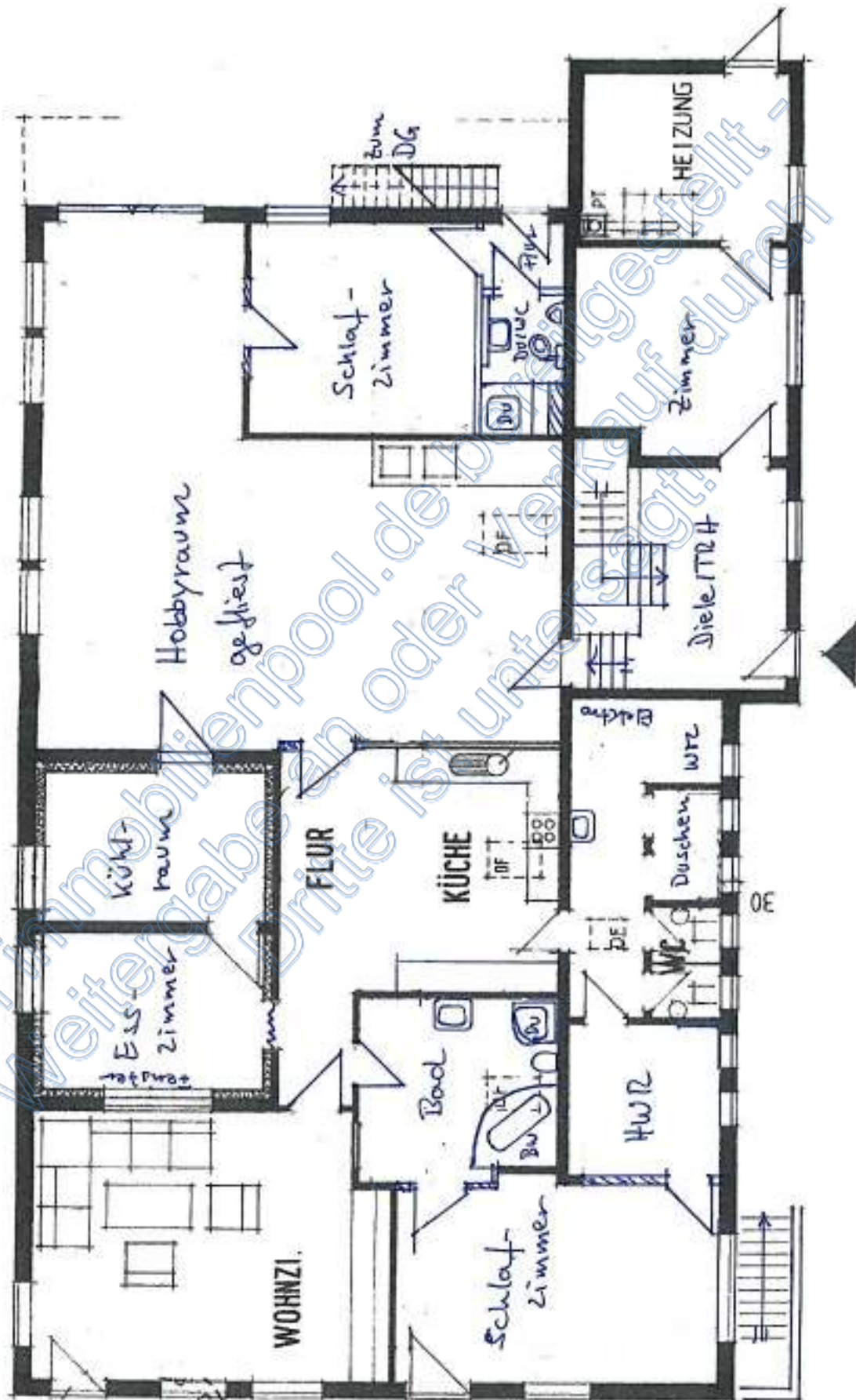
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ERDGESCHOSS

BAUGESUCH 1993: EINBAU WOHNUNG IN BESTEHENDER METZGEREI

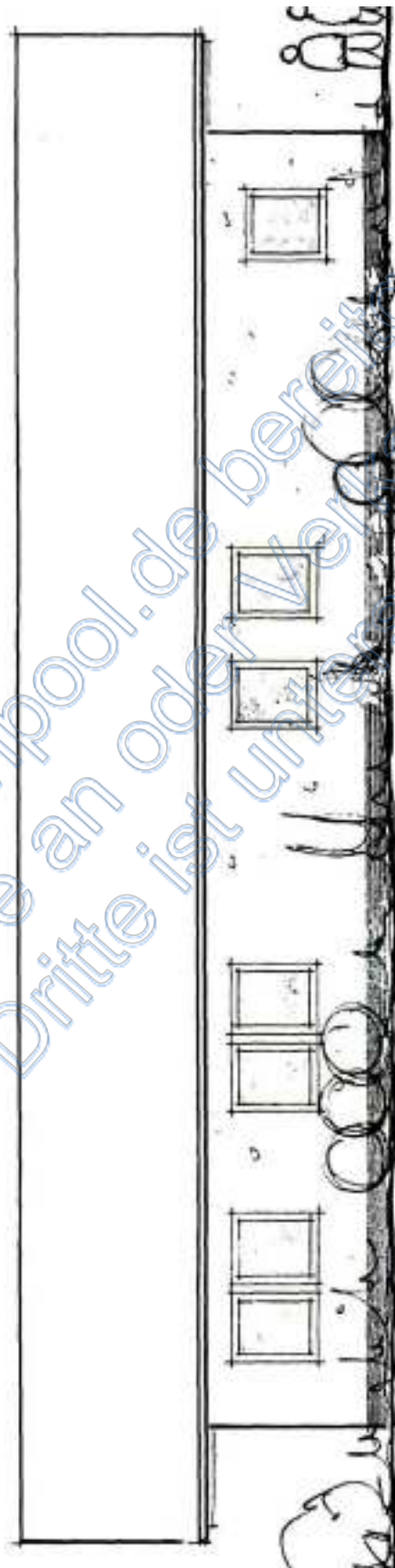


ERDGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



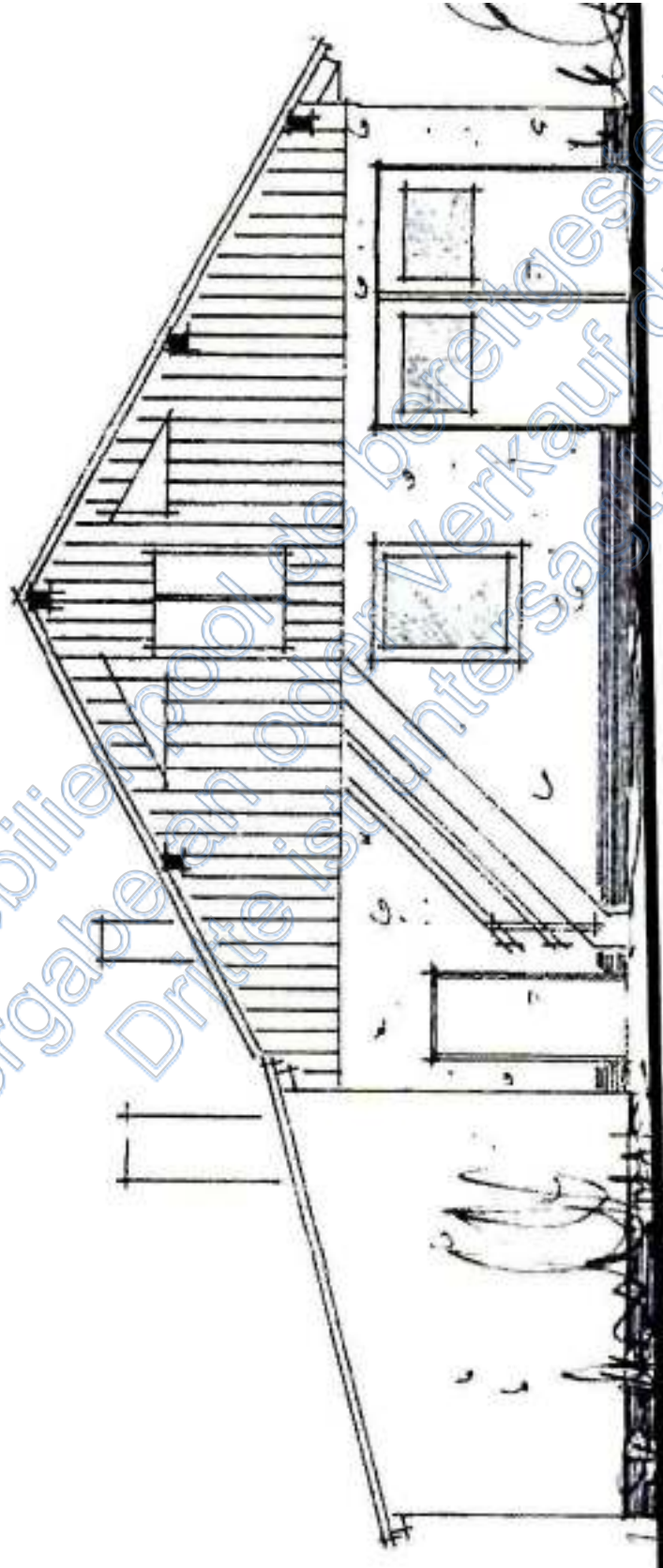
ANSICHT NORDEN

BAUGESUCH 1993: EINBAU WOHNUNG IN BESTEHENDER METZGEREI



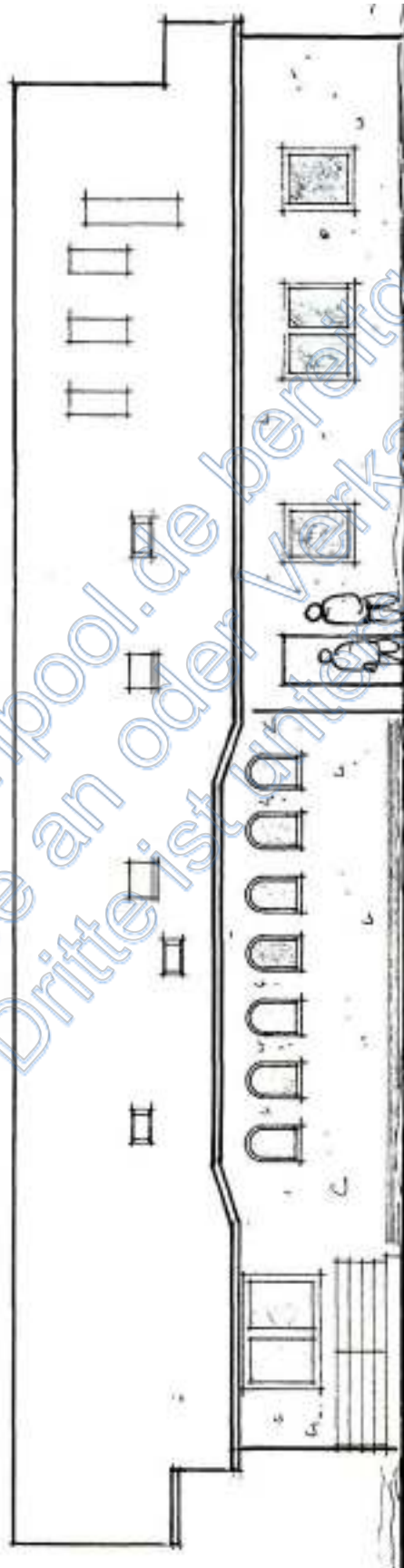
ANSICHT OSTEN

BAUGESUCH 1993: EINBAU WOHNUNG IN BESTEHENDER METZGEREI



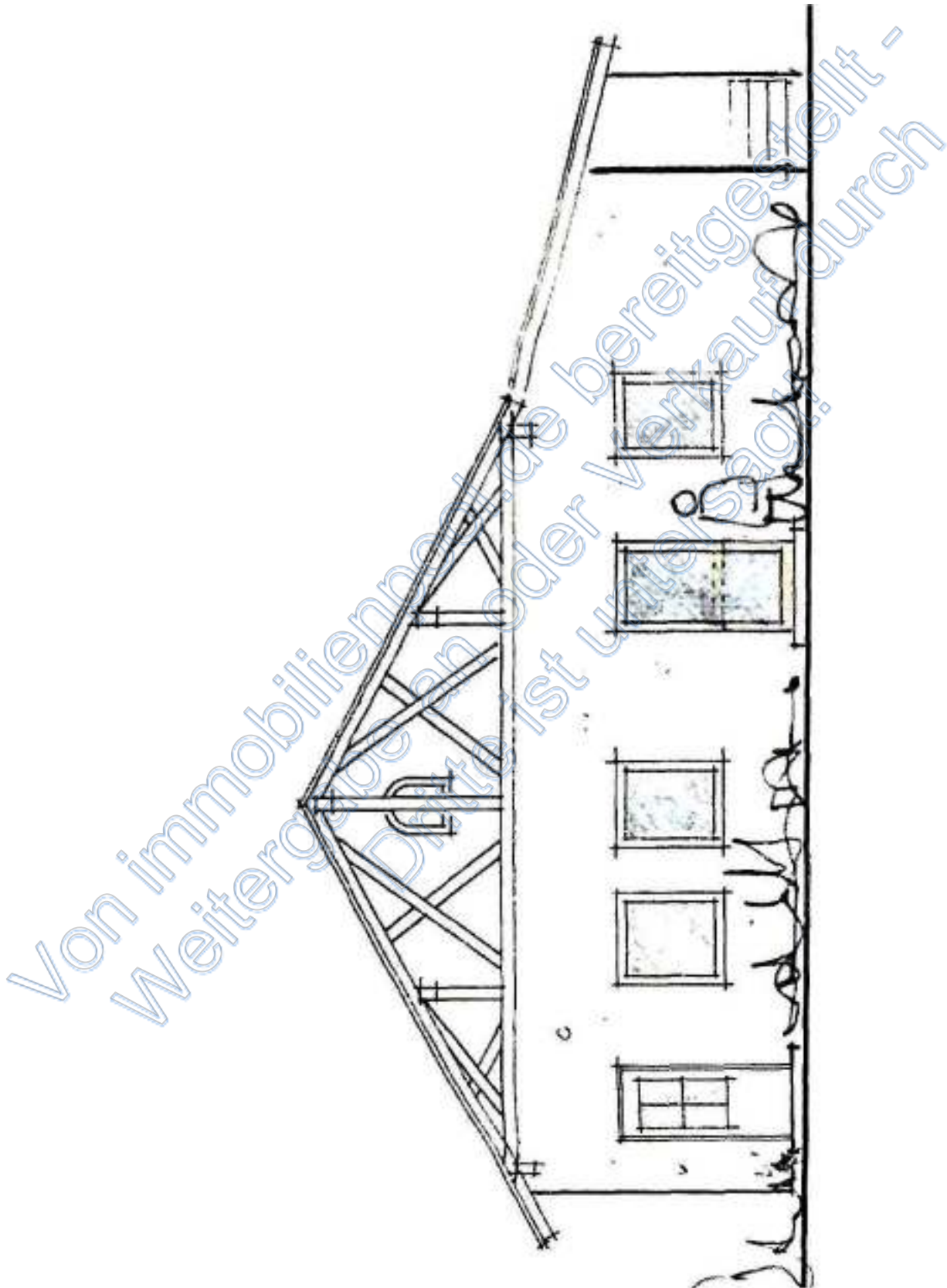
ANSICHT SÜDEN

BAUGESUCH 1993: EINBAU WOHNUNG IN BESTEHENDER METZGEREI



ANSICHT WESTEN

BAUGESUCH 1993: EINBAU WOHNUNG IN BESTEHENDER METZGEREI



LAGEPLAN

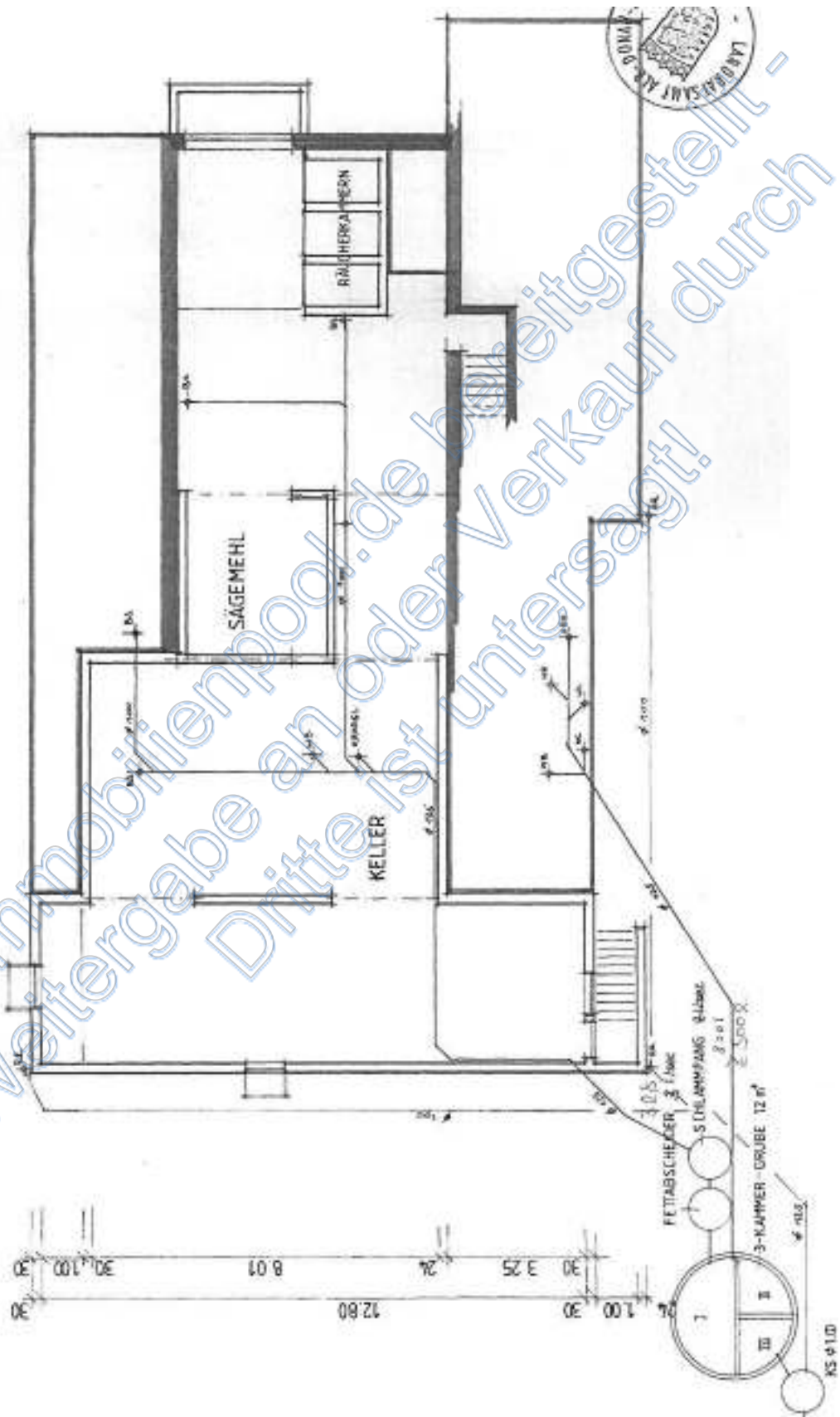
BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

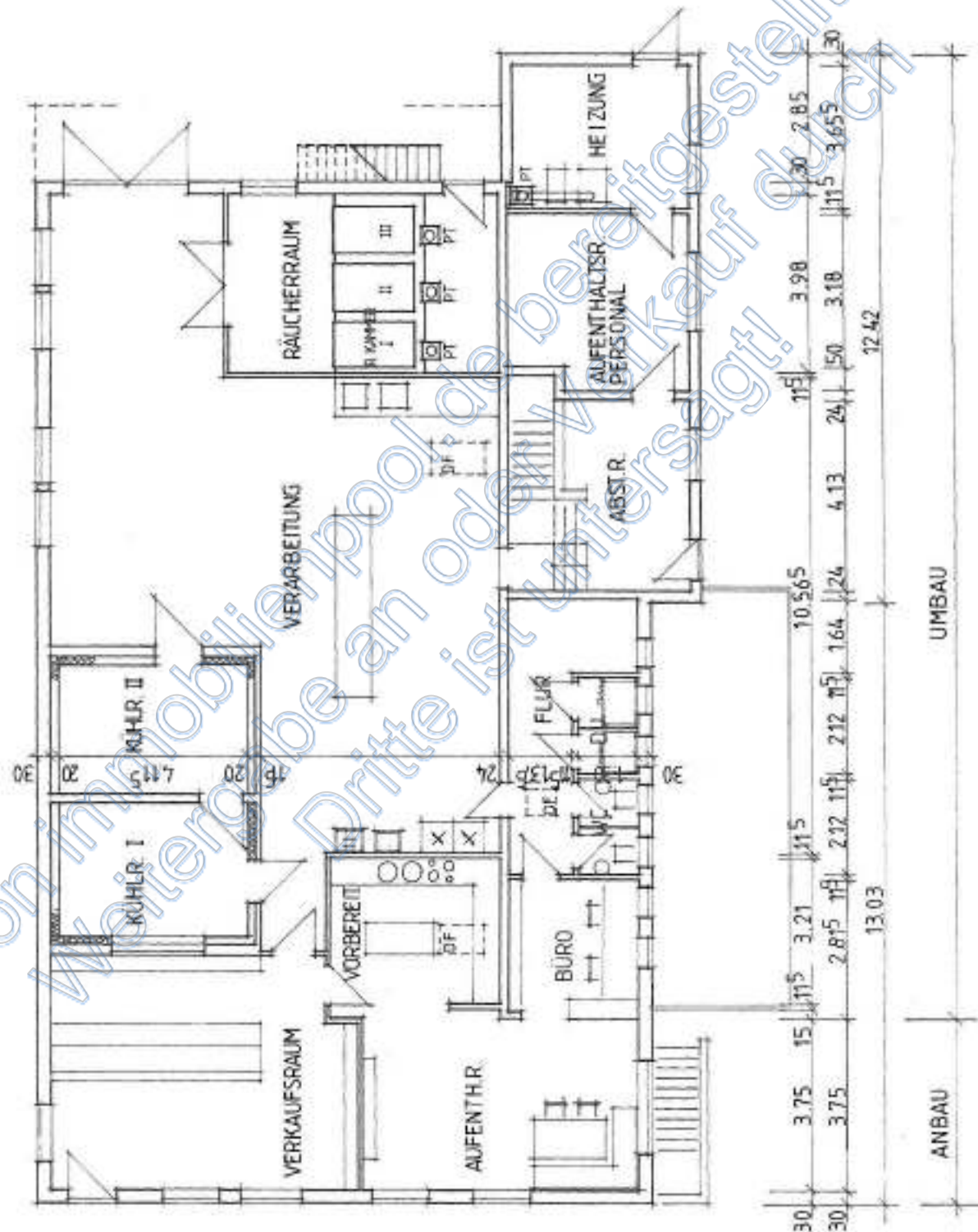
UNTERGESCHOSS

BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU



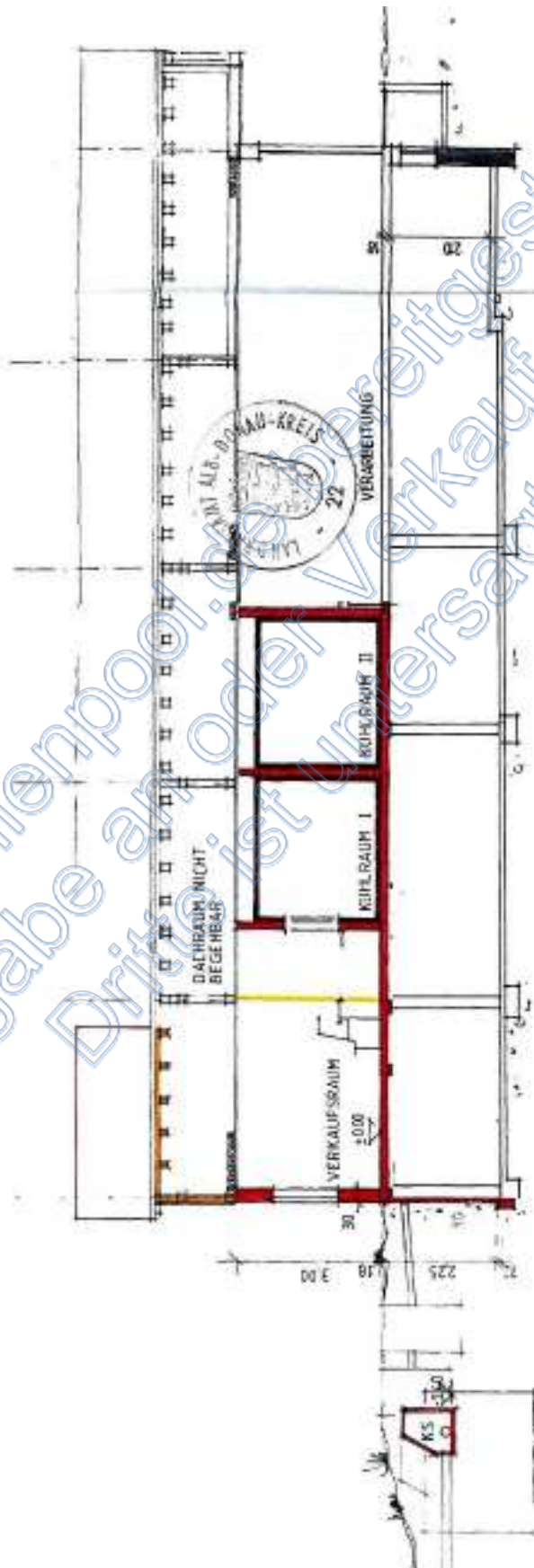
ERDGESCHOSS

BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU (METZGEREI)



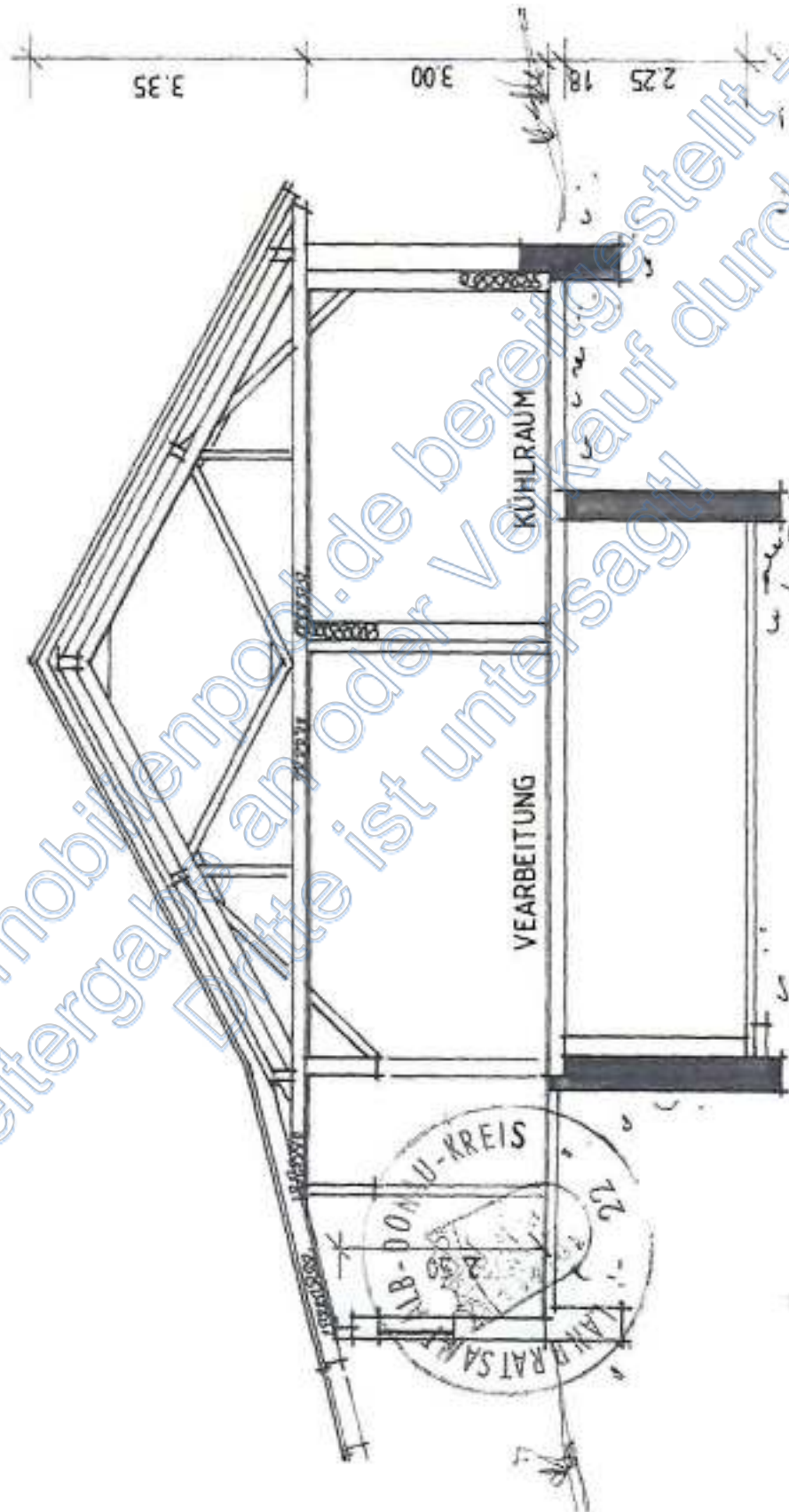
SCHNITT 1

BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU (METZGEREI)



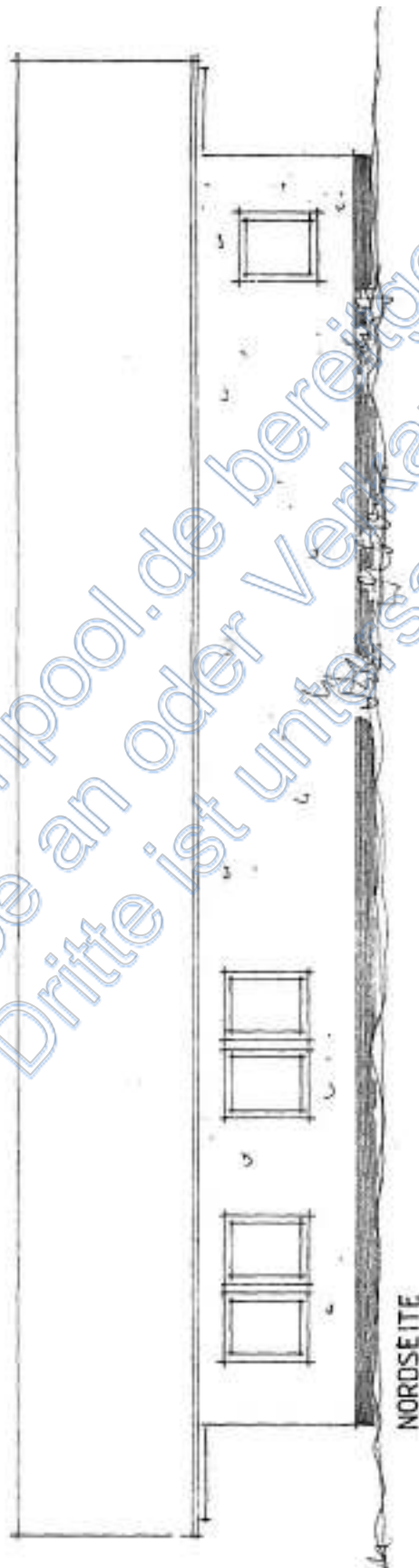
SCHNITT 2

BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU (METZGEREI)



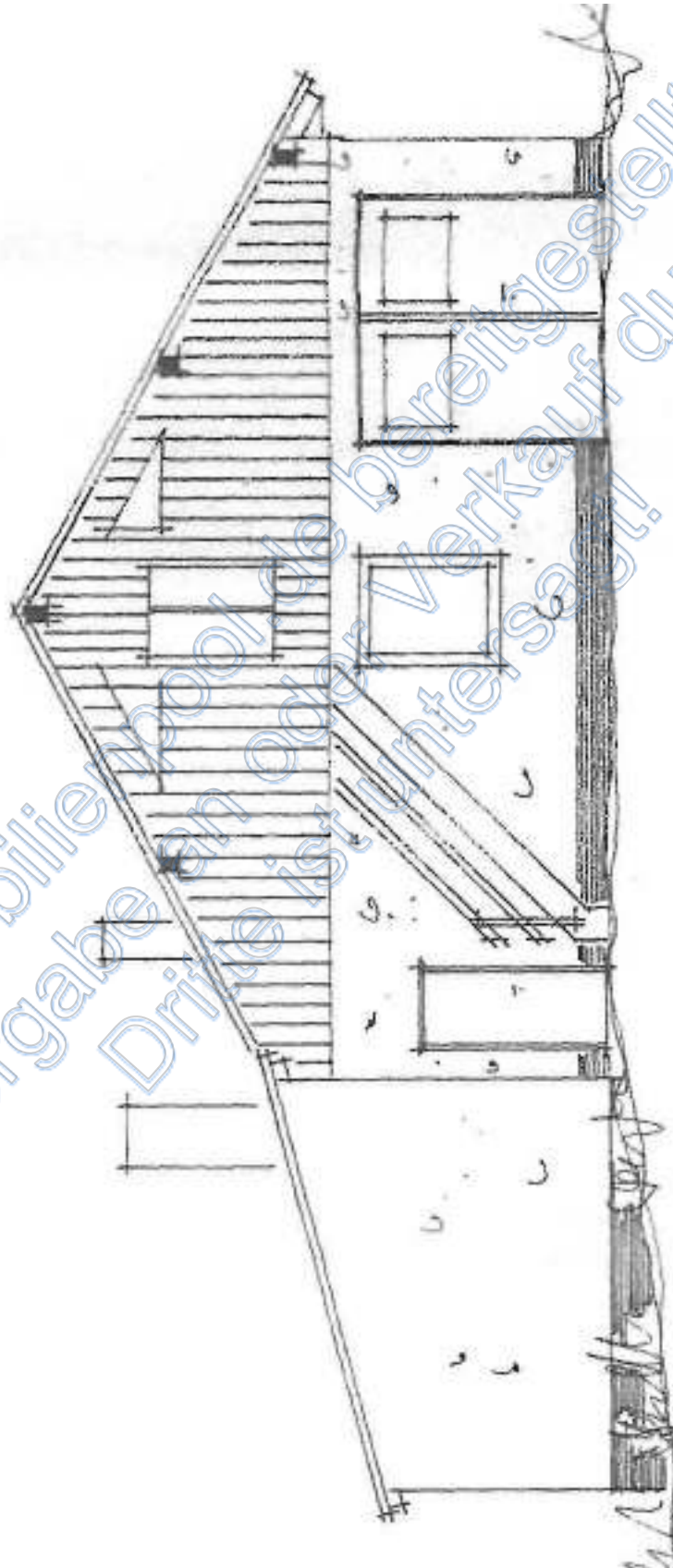
ANSICHT NORDEN

BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU (METZGEREI)



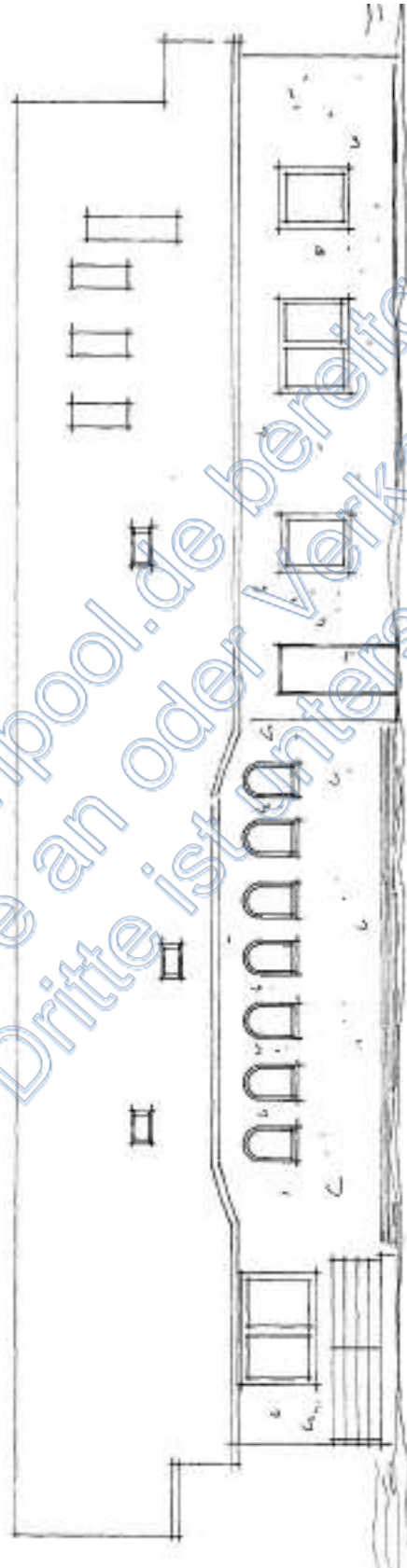
ANSICHT OSTEN

BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU (METZGEREI)



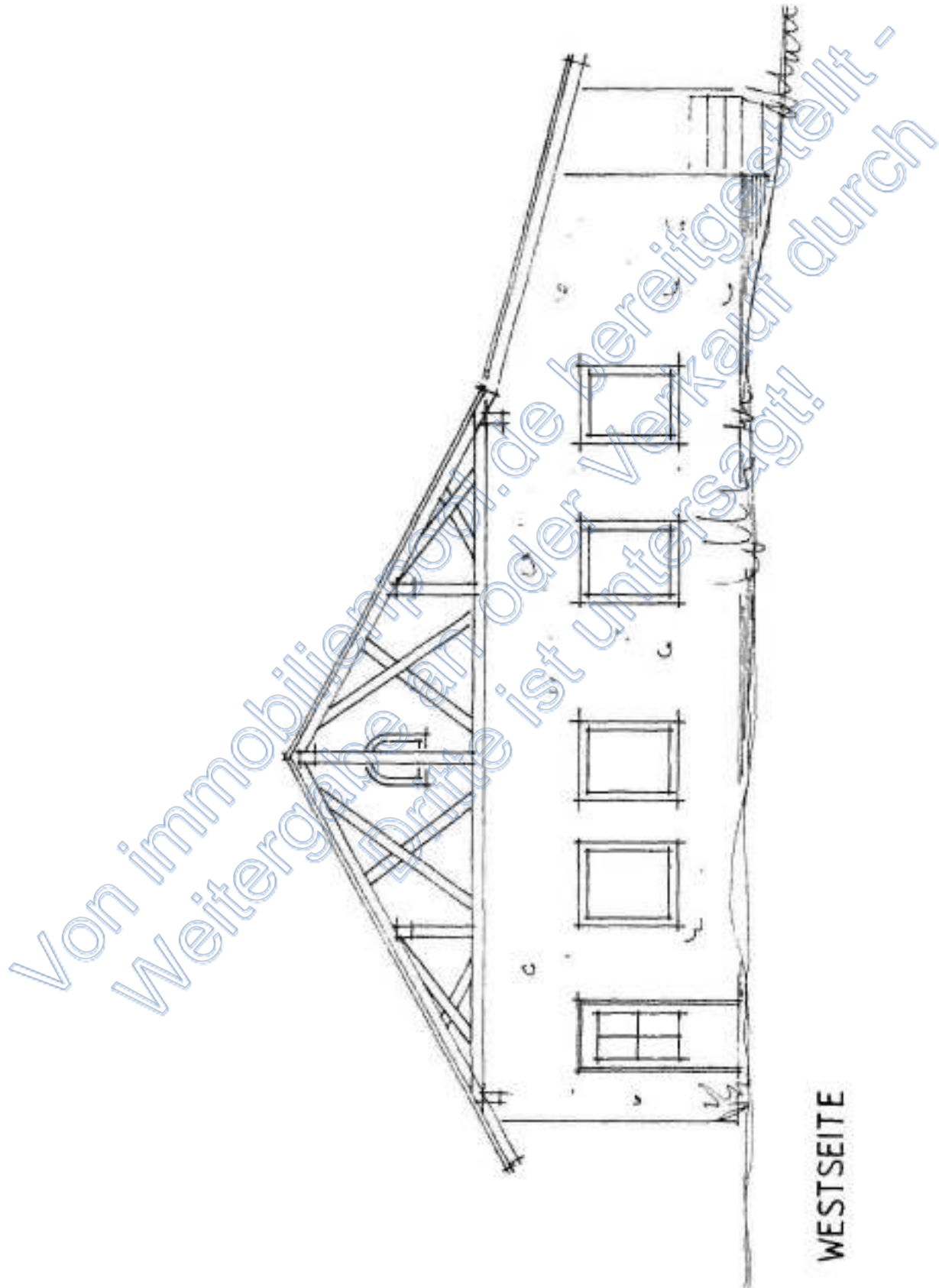
ANSICHT SÜDEN

BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU (METZGEREI)



ANSICHT WESTEN

BAUGESUCH 1985: ANBAU UND UMBAU (METZGEREI)



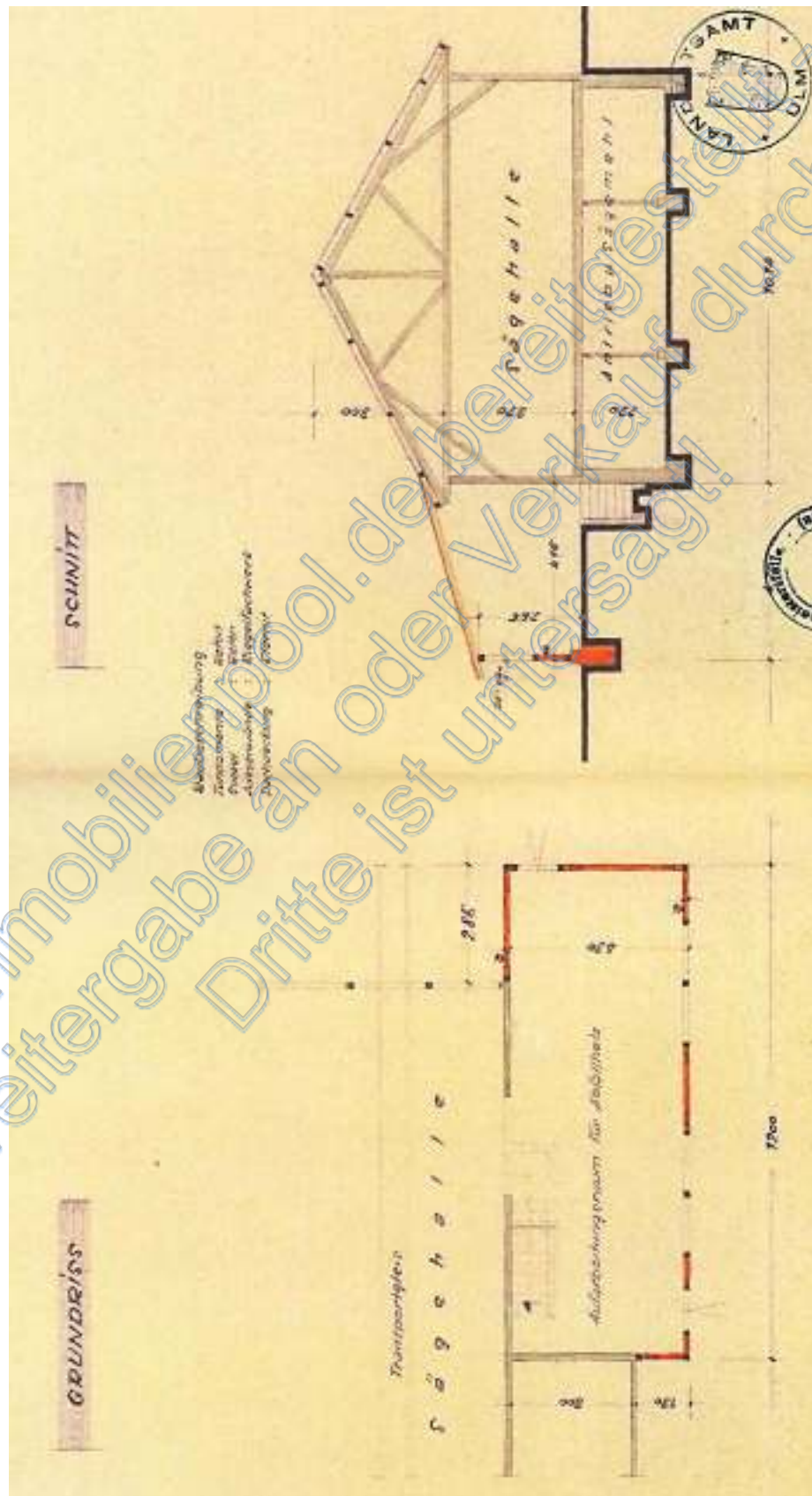
LAGEPLAN

BAUGESUCH 1958: ERSTELLUNG EINES AUFARBEITUNGSRAUMES

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

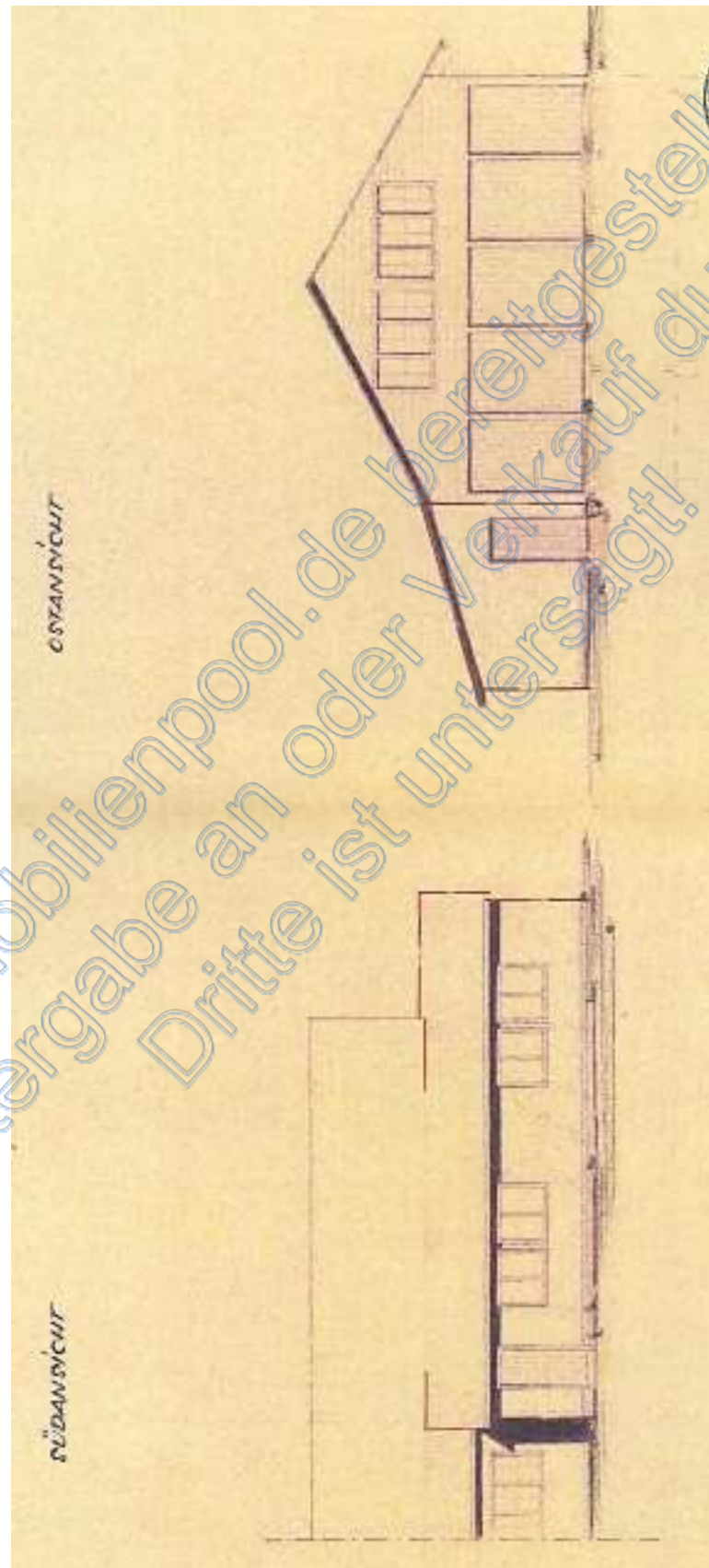
GRNDRISS + SCHNITT

BAUGESUCH 1958: ERSTELLUNG EINES AUFARBEITUNGSRAUMES



ANSICHT OSTEN + SÜDEN

BAUGESUCH 1958: ERSTELLUNG EINES AUFARBEITUNGSRAUMES



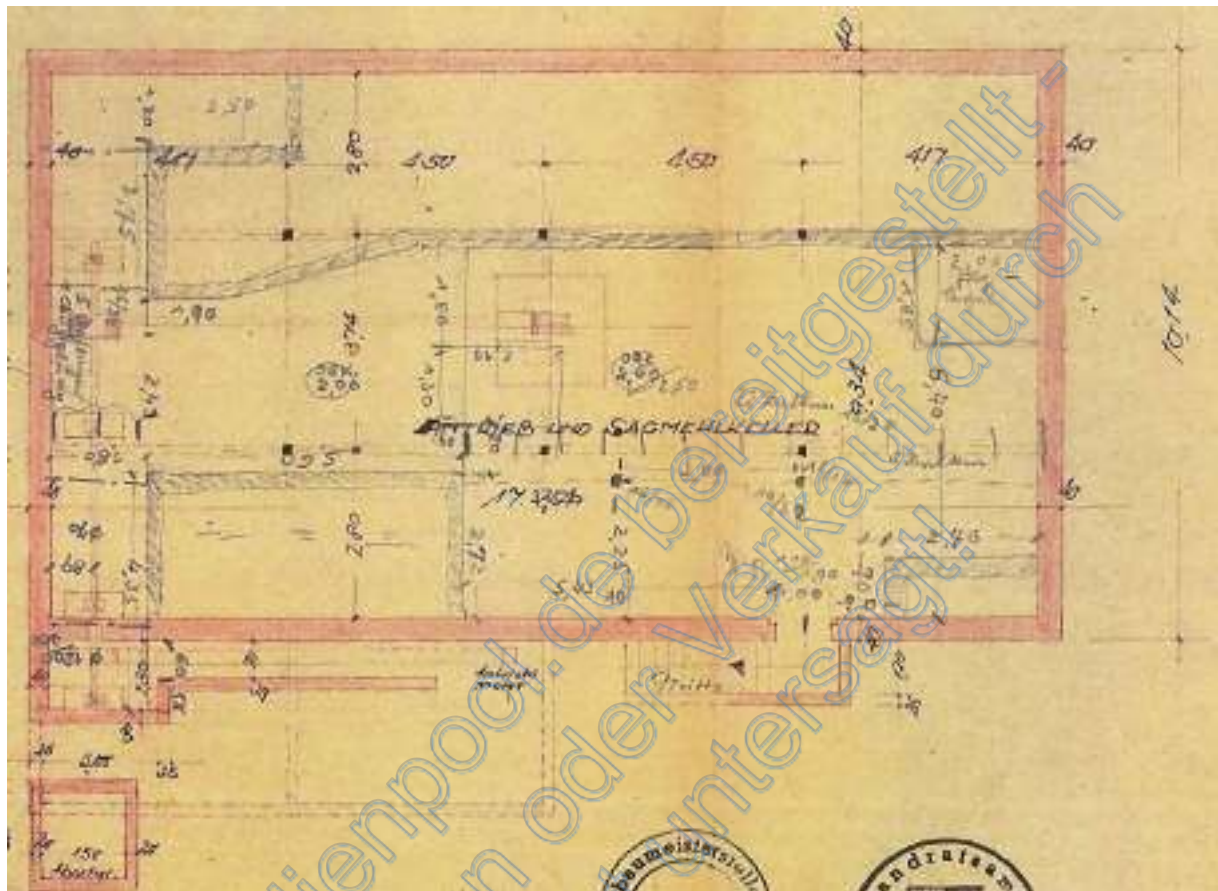
LAGEPLAN

BAUGESUCH 1951: NEUBAU EINES SÄGEWERKS

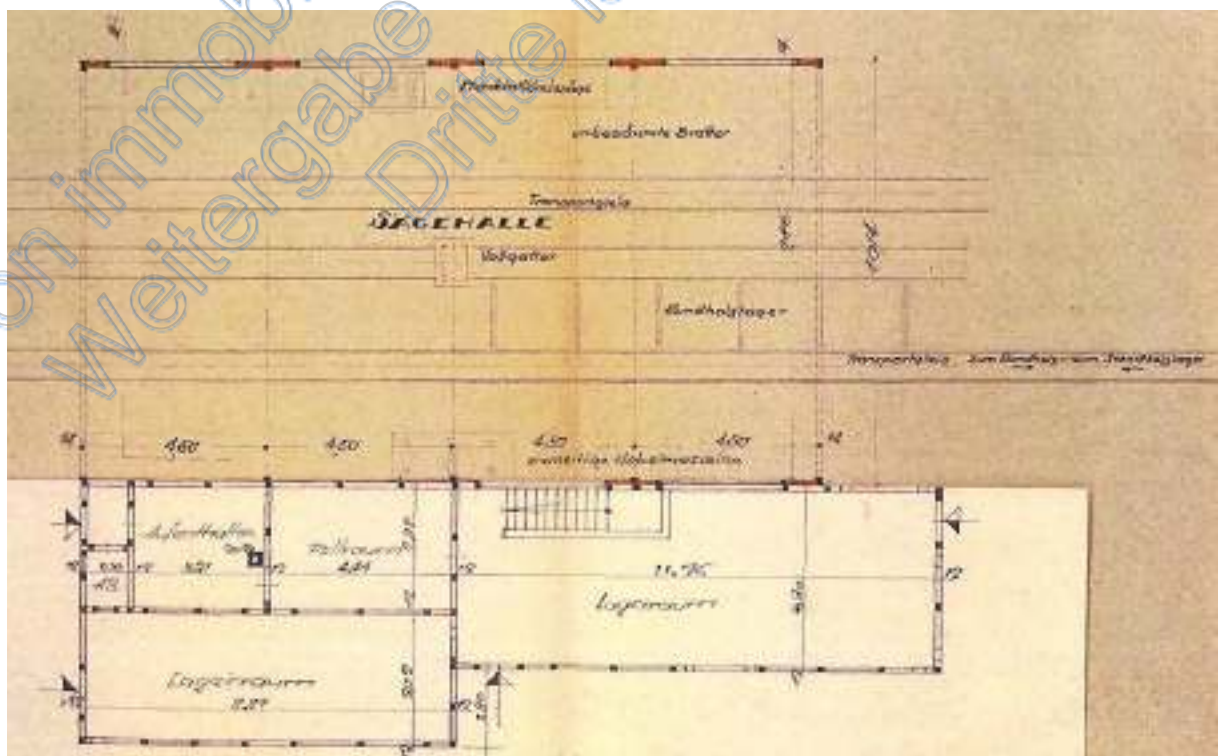
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

UNTER- + ERDGESCHOSS

BAUGESUCH 1951: NEUBAU EINES SÄGEWERKS



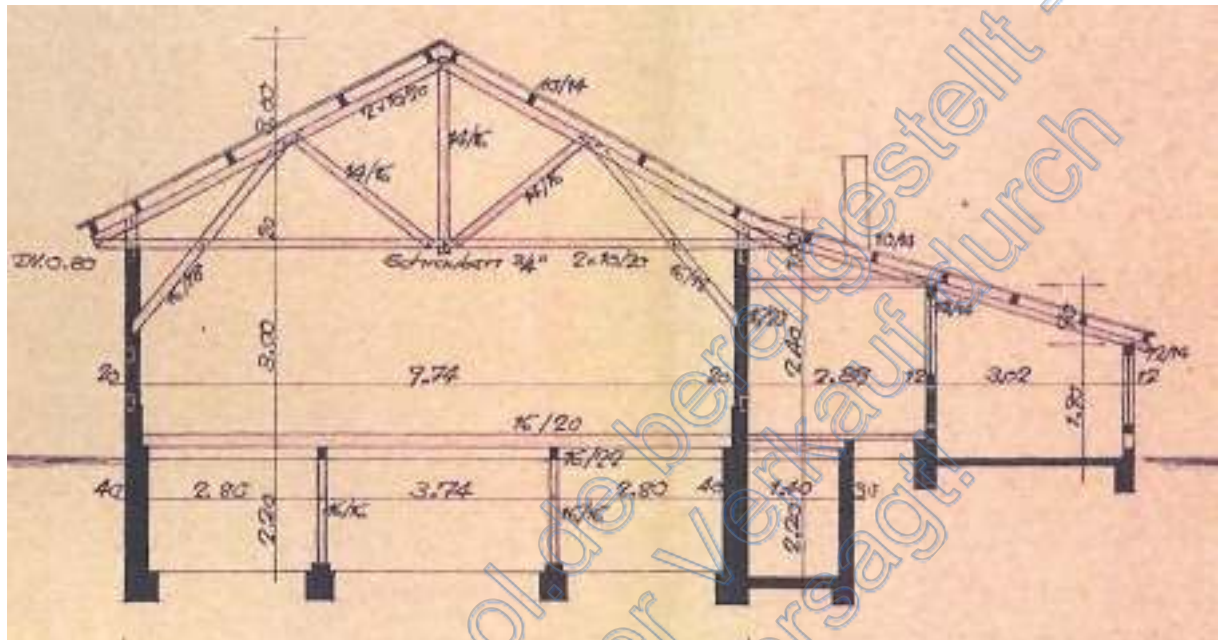
UNTERGESCHOSS



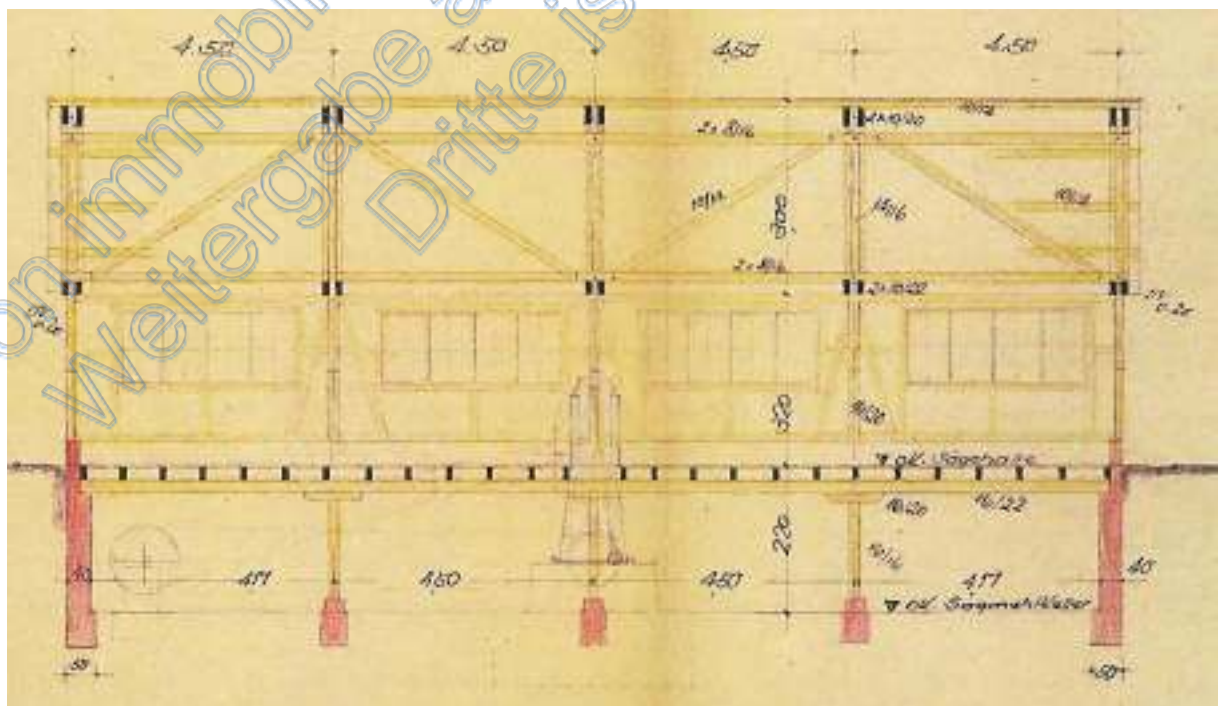
ERDGESCHOSS

SCHNITTE

BAUGESUCH 1951: NEUBAU EINES SÄGEWERKS



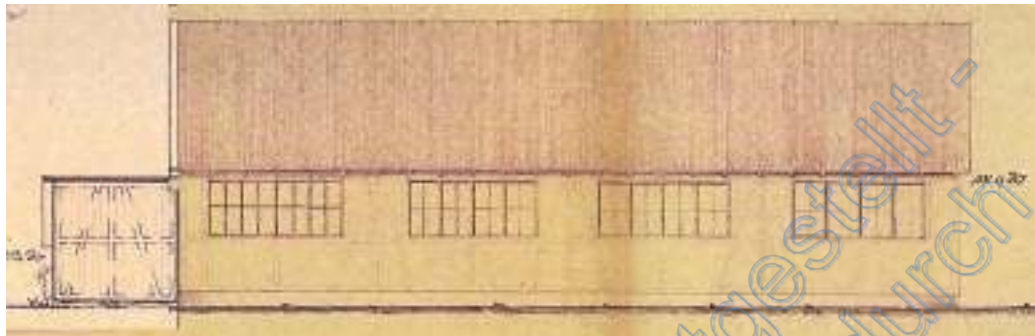
QUERSCHNITT



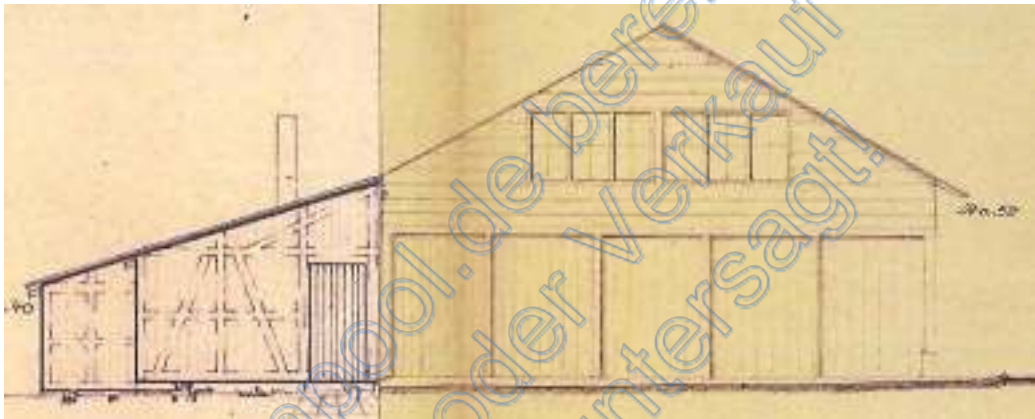
LÄNGSSCHNITT

ANSICHTEN

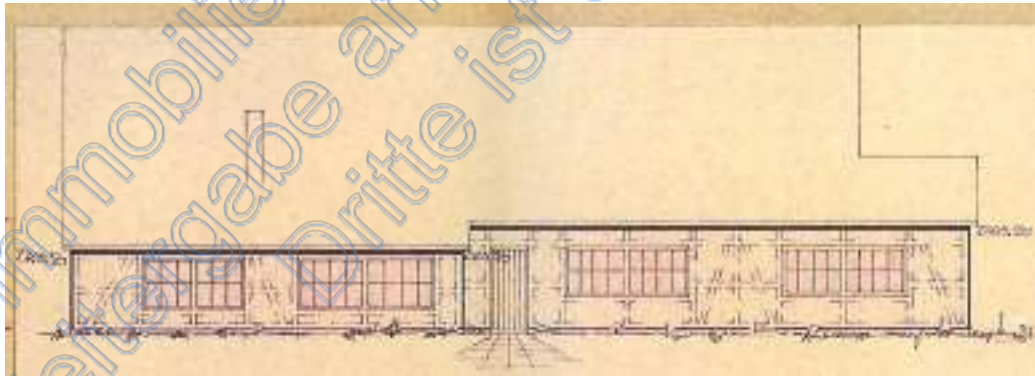
BAUGESUCH 1951: NEUBAU EINES SÄGEWERKS



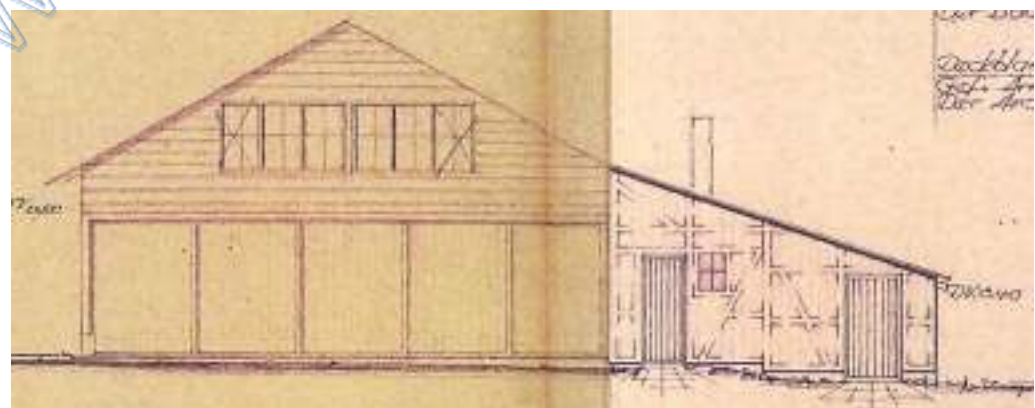
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

LAGEPLAN GARAGEN/LAGERHALLE

BAUGESUCH 2002: NEUBAU EINES HOLZLAGERS MIT ABSTELLRAUM

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

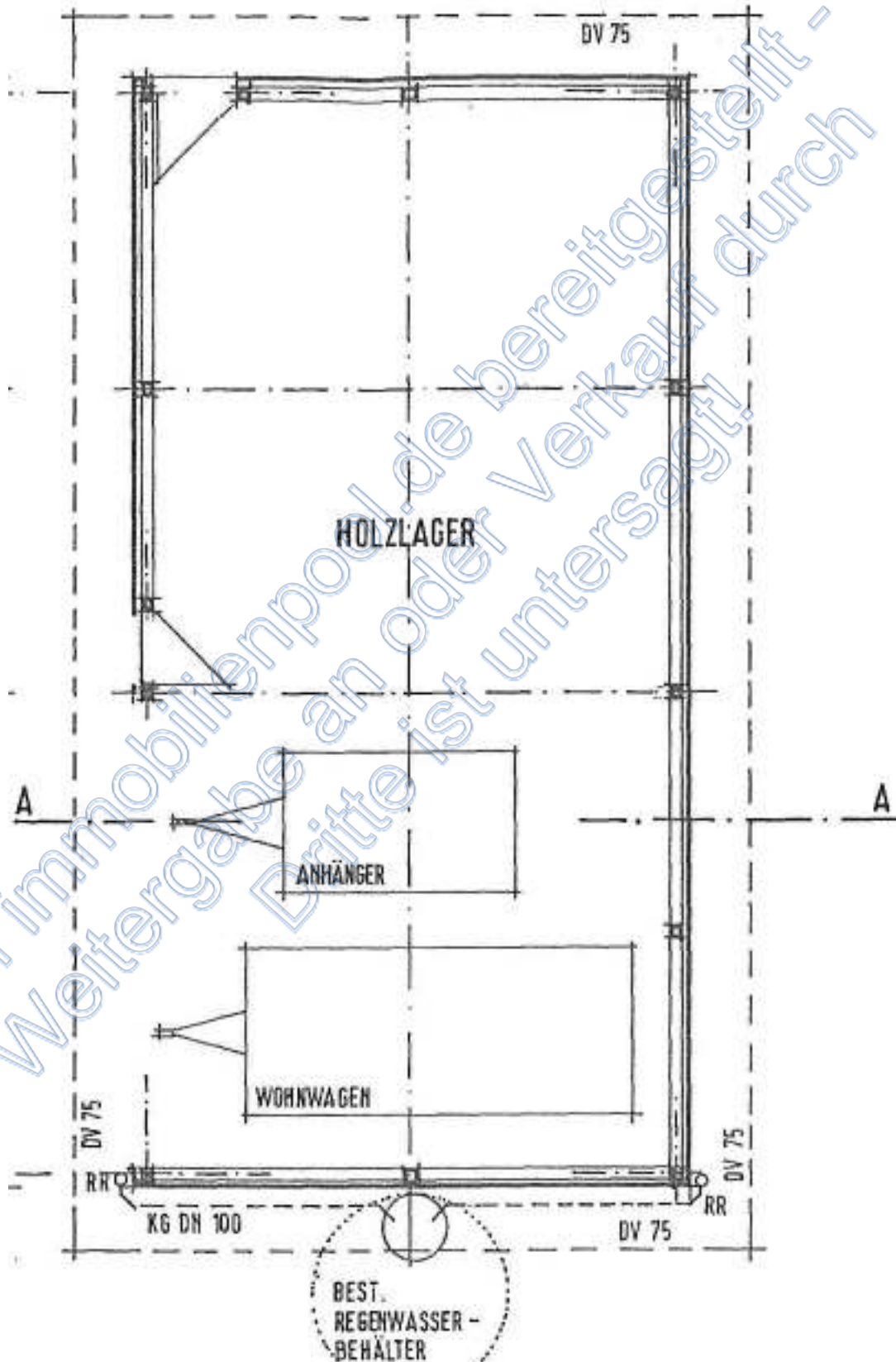
LAGEPLAN ABSTANDSFLÄCHEN GARAGEN/LAGERHALLE

BAUGESUCH 2002: NEUBAU EINES HOLZLAGERS MIT ABSTELLRAUM

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

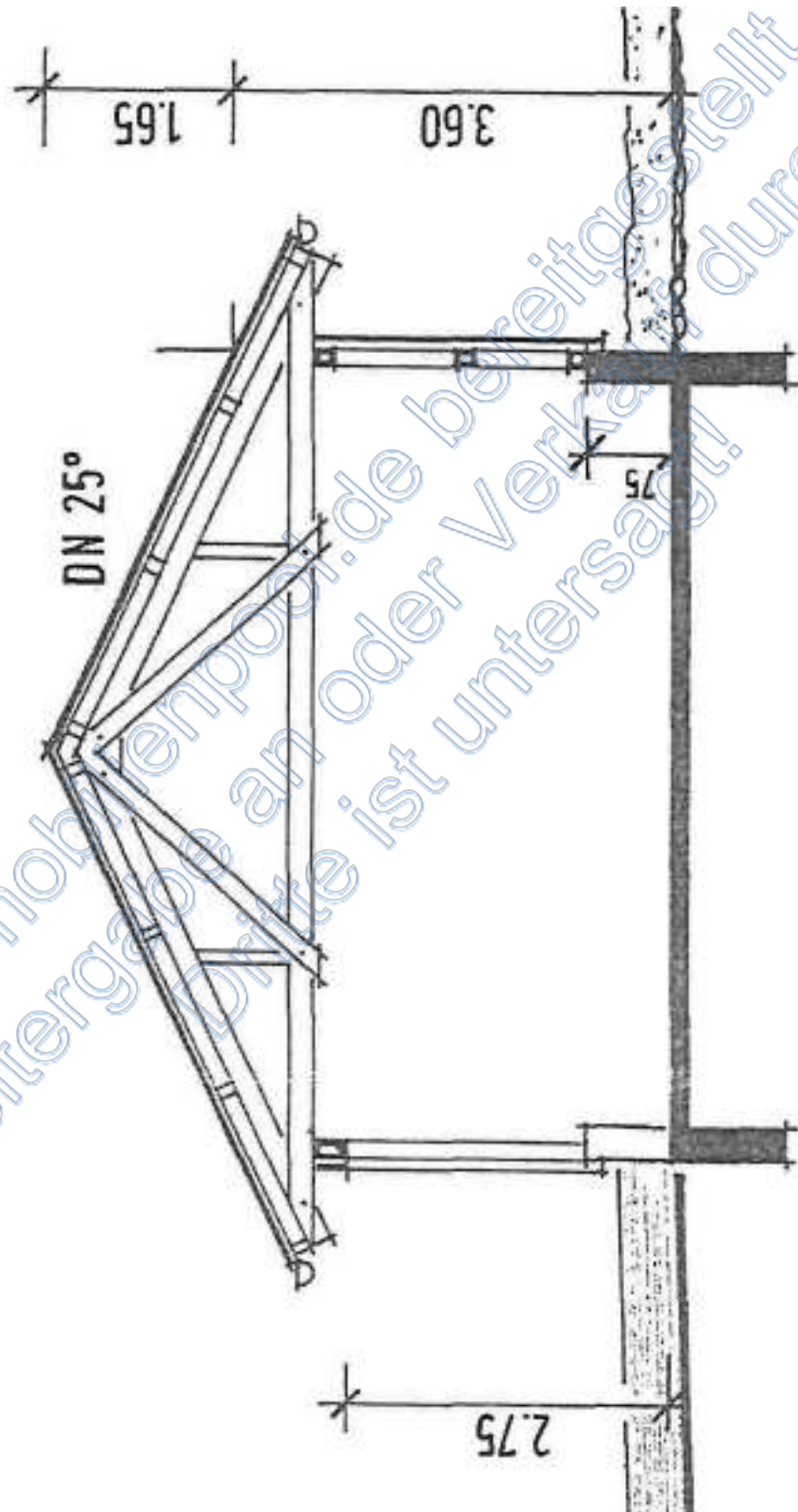
GRUNDRISS GARAGEN/LAGERHALLE

BAUGESUCH 2002: NEUBAU EINES HOLZLAGERS MIT ABSTELLRAUM



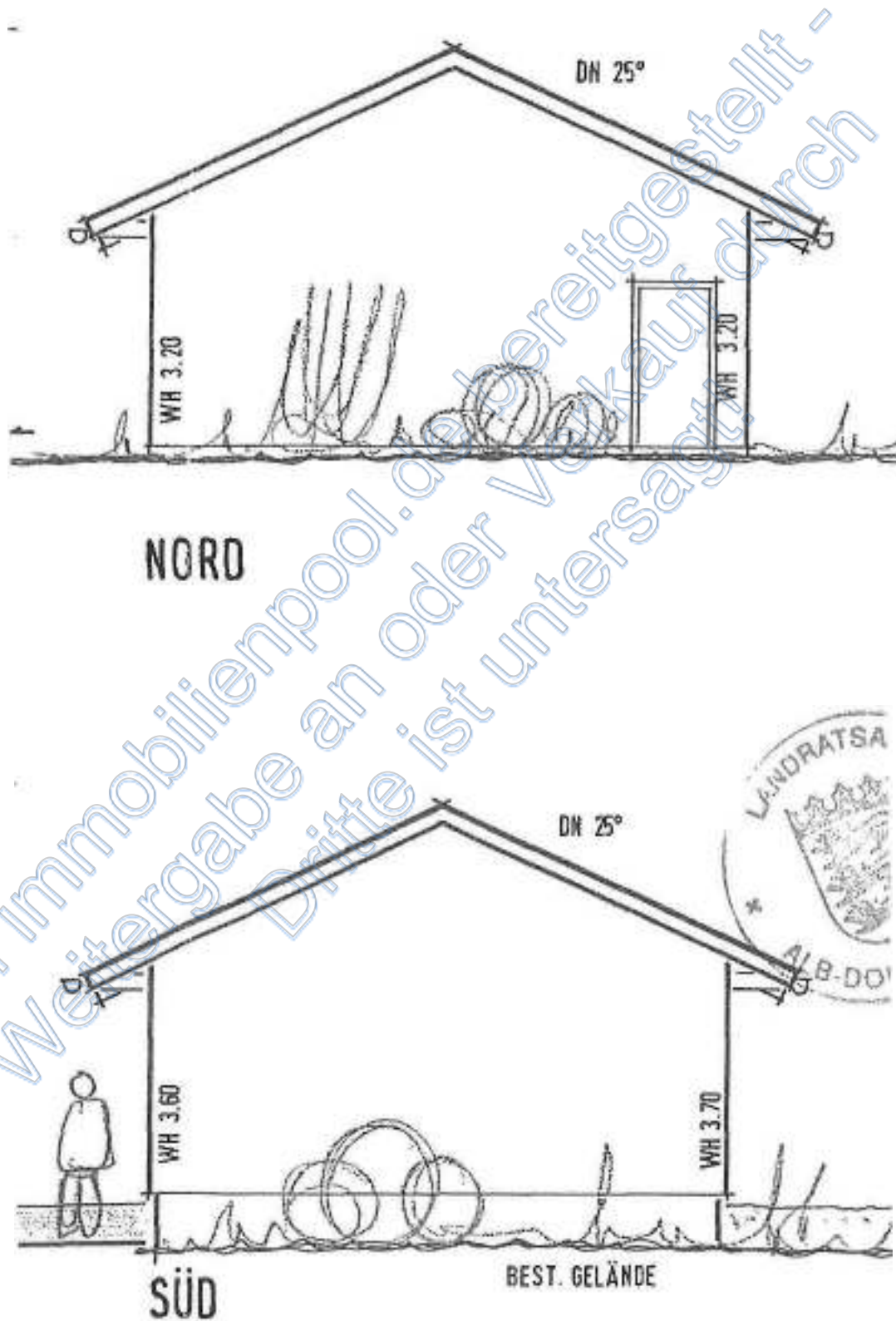
SCHNITT GARAGEN/LAGERHALLE

BAUGESUCH 2002: NEUBAU EINES HOLZLAGERS MIT ABSTELLRAUM



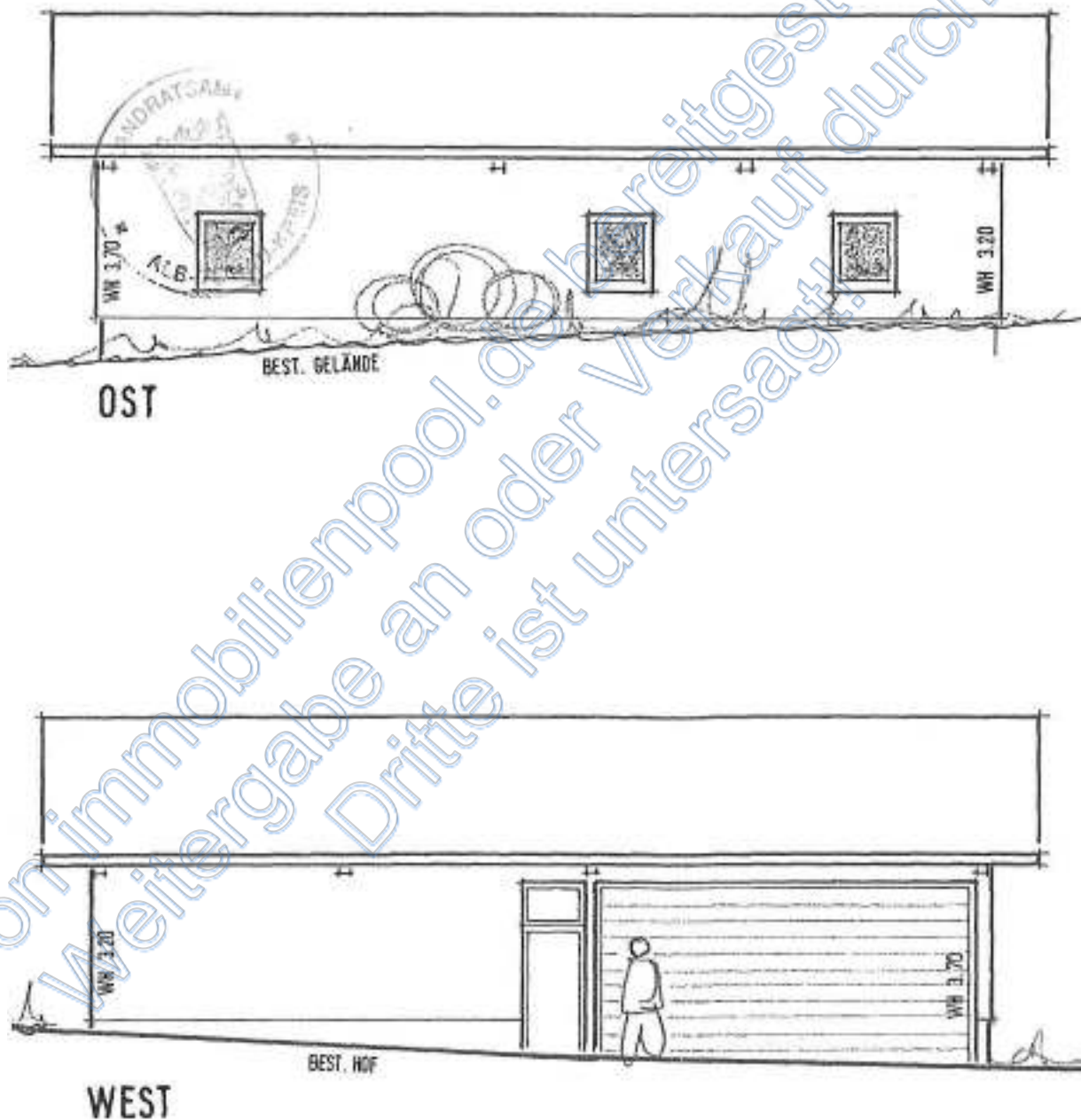
ANSICHTEN GARAGEN/LAGERHALLE

BAUGESUCH 2002: NEUBAU EINES HOLZLAGERS MIT ABSTELLRAUM



ANSICHTEN GARAGEN/LAGERHALLE

BAUGESUCH 2002: NEUBAU EINES HOLZLAGERS MIT ABSTELLRAUM



BAUVORANFRAGE 2018 (GENEHMIGUNG 2024 ERLOSCHEN)

**NEUBAU VON 2 EINZELHÄUSERN MIT DOPPELGARAGE
(NICHT AUSGEFÜHRT)**

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

LAGEPLAN SKIZZE GRUNDSTÜCKSQUALITÄTEN

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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!