

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten  
25 08 59 UL

# Verkehrswert

des bebauten Grundstücks Flst. 129/1  
Robert-Bosch-Str. 44 in 89129 Langenau-Albeck

Altes sanierungsbedürftiges 3-Familienhaus



**Auftraggeber**

Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14  
89073 Ulm  
2 K 26/25

**Eigentümer**

**Wertermittlungstichtag**

29.10.2025

**Verkehrswert**

€ **250.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3 - 4</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>5 - 6</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung der Grundstücke</b>	<b>Seite</b>	<b>7 - 14</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 14
<b>IV</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes</b>	<b>Seite</b>	<b>15 - 18</b>
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Wohnung</b>	<b>Seite</b>	<b>19 - 21</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>22 - 28</b>
	1. Bodenwert	Seite	22
	2. Sachwert	Seite	23 - 26
	3. Verkehrswert	Seite	27 - 28
<b>VII</b>	<b>Google Earth Luftbilder</b>	<b>Seite</b>	<b>29 - 32</b>
<b>VIII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>33 - 49</b>
<b>IX</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>50 - 68</b>

## I ALLGEMEINE ANGABEN

**Auftraggeber**

Amtsgericht Ulm  
Zeughausgasse 14  
89073 Ulm  
**2 K 26/25**

**Objekt**

Altes sanierungsbedürftiges 3-Familienhaus  
Flst. 129/1  
Robert-Bosch-Str. 44  
89129 Langenau-Albeck

**Eigentümer**

**(Rück)Käufer**

i. L.

**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 29.10.2025 von außen.

Mit Schreiben vom 15.09.2025 und 09.10.2025 wurde der Eigentümer um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis dato keine Reaktion seitens des Eigentümers erfolgte.

Daraufhin wurde das Objekt am 29.10.2025 von außen besichtigt.

Dabei stand das Treppenhaus im OG offen, sodass diese auch besichtigt werden konnte.

**Wertermittlungstichtag**

29.10.2025

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

## **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 beigefügten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.  
Die beigefügten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
  
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
  
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
  
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.  
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.  
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
  
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.  
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

### III BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

#### 1. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Amtsgericht</b>	Ulm
<b>Gemeinde</b>	Langenau
<b>Grundbuch von</b>	Albeck
<b>Grundbuchheft-Nr.</b>	9020
<b>Bestandsverzeichnis und Grundstücksgröße</b>	<b>BV lfd. Nr. 1</b> Karte SO 0466 Flst. 129/1 Robert-Bosch-Straße 44 Gebäude- und Freifläche 05 a 10 m <sup>2</sup>
	<u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Aus Blatt 1322 BV-Nr. 4 übertragen (ULM022/1187/2019) am 07.05.2020.
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland
<b>Eintragung in Abt. II</b>	<b>Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1</b> <b>Dienstbarkeit</b> für die <b>Stadt Langenau</b> betr. Unterhaltung von Röhren für eine Wasserleitung. Bezug: Bewilligung vom 08.04.1890. Eingetragen am 11.04.1902. Mitübertragen am 26.07.2000.  Aus Grundbuch Albeck (Langenau) Blatt Nr. 1322 Abt. II Nr. 1 hierher mitübertragen am 07.05.2020.  <b>Lfd Nr. 2 zu BV Nr. 1</b> <b>Grunddienstbarkeit</b> für Geb. 113 Gemarkung Albeck betreffend in einem Fahrrecht über Parzelle 111 und einem Teil der Parzelle 66/1. Bezug: Bewilligung vom 08.12.1949. Eingetragen am 13.03.1950 in Heft 55 Abt. II Nr. 1c), mitübertragen am 26.07.2000.  Aus Grundbuch Albeck (Langenau) Blatt Nr. 1322 Abt. II Nr. 2 hierher mitübertragen am 07.05.2020.

**Lfd Nr. 3 zu BV Nr. 1**  
**Erwerbsvormerkung** für die

Bezug: Bewilligung vom 21.10.2021 (

Eingetragen (ULM002/330/2021) am 03.11.2021.

**Lfd Nr. 4 zu BV Nr. 1**

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm -Vollstreckungsgericht- vom 25.04.2025 (2 K 26/25).

Eingetragen (ULM018/230/2025) am 08.05.2025.

Veränderungen

**Zur lfd. Nr. 3**

Der Grundschuld Abteilung III Nr. 2 ist der Vorrang eingeräumt.

Eingetragen (ULM004/675/2022) am 04.08.2022.

**Zur lfd. Nr. 3**

Verfügungen der Berechtigten

) über (die) das

Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ravensburg (Insolvenzgericht) vom 02.10.2024

(AZ.: 105 IN 583/24).

Eingetragen (ULM005/479/2024) am 22.10.2024.

**Geplante Baulasten**

Im ursprünglichen Kaufvertrag von 2017 wurde das Flst. 129 in 3 Teilgrundstücke 129, 129/1 und 129/2 aufgeteilt und gleichzeitig unter Pkt 9 a) folgendes vermerkt:

**9. Grunddienstbarkeiten/Baulasten**

*Veräusserer und Erwerber verpflichten sich zur Bestellung von **Grunddienstbarkeiten/Baulasten**, soweit deren Bestellung zur Grundstücksteilung erforderlich oder zweckmäßig ist, insbesondere auch zur Bebauung des Vertragsgegenstandes oder von Nachbargrundstücken (wobei unter Nachbargrundstücken nicht nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu verstehen sind), ferner soweit es zur Ver- und/oder Entsorgung mit Leitungen aller Art erforderlich oder zweckmäßig erscheint.*

Wahrscheinlich wurden diese **Grunddienstbarkeiten/Baulasten noch nicht bestellt.**

**Eintragung im  
Baulastenverzeichnis**

Nach Auskunft der Stadt Langenau sind auf Flst. 129/1 keine Baulasten eingetragen.

Aufgrund der 2017 oder später aufgeteilten Flurstücke 129, 129/1 und 129/2 wurde beim Bauamt nochmals nachgefragt, ob Baulasten (insbesondere gegenseitige **Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte**) auf den Nachbarflurstücken 129 und 129/2 und insbesondere auf dem Zufahrtsflurstück 131 (s.a. Lageplan) vorliegen.

Nach Auskunft des Bauamts sind auf den Nachbarflurstücken 129 und 129/2 keine Baulasten **zugunsten** des hier zu bewertenden Flst. 129/1 eingetragen.

Das Flst. 131 soll Privateigentum sein.

Eine Grundbucheinsicht der verschiedenen betroffenen Grundstücke erfolgte nicht. Wahrscheinlich wurden in den Grundbüchern der Nachbarflurstücke noch keine derartigen Grunddienstbarkeiten eingetragen, auch im Heft 9020 (Flst. 129/1) fehlen diese.

Aufgrund der Größe, der Lage und des Zuschnitts wird unterstellt, dass es sich bei **Flst. 131** um ein **Zufahrtsgrundstück** handelt mit Wegerechten zu den bebauten umliegenden Grundstücken (s.a. Lageplan).

Weiterhin wird unterstellt, dass zwischen den 3 aneinanderlegenden Flurstücken 129, 129/1 und 129/2 ein geduldeter Verkehr möglich ist, auch wenn (noch) keine rechtlich gesicherten Wege- und Leitungsrechte vorliegen sollten; zumal die Grundstücksgrenzen mitten durch die derzeit gemeinschaftlich genutzten Höfe und Wege verlaufen.

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**

Die Stadt Langenau mit seinen Teilorten Hörvelsingen, Albeck und Göttingen liegt verkehrsgünstig nordöstlich von Ulm direkt beim Autobahnkreuz der A 7 und A 8. Mit seinen rund 14.500 Einwohnern ist Langenau die zweitgrößte Stadt im Alb-Donau-Kreis und liegt am Rande der Schwäbischen Alb.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Albeck, direkt oberhalb der Ortsdurchfahrt. Albeck ist ein dörflicher Teilort westlich von Langenau und nahe des Autobahnanschlusses an die A7 gelegen.

### 2.2 Verkehrsanbindung

#### **Nahverkehr**

Langenau 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** ist unmittelbar zu erreichen.

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

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

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

## **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

### **Stadtmitte Langenau**

Ca. 4 km.

### **Betreuung + Bildung**

6 Kindergärten  
3 Kindertagesstätten  
Kinderhaus

2 Grundschulen  
Grund- und Werkrealschule  
Realschule  
Gymnasium  
Verbandsförderschule  
Verbandswerkrealschule  
Verbandsmusikschule  
Volkshochschule

### **Freizeiteinrichtungen**

Zahlreiche Spiel- und Bolzplätze  
Stadtpark Wörth  
Zahlreiche Vereine  
Sporthallen  
Minigolfanlage  
Wander-, Geh- und Radwege  
Freibad  
Hallenbad mit Sauna  
Angeln an der Nau  
Badesee ca. 8 km südlich

### **Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten**

Stadthalle  
3 Museen  
(Heimat- Frühgeschichte- und Ungarndeutsch)  
Martinskirche  
Zehntstadel  
Stadtbücherei

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Für den täglichen und gehobenen Bedarf einschließlich Supermärkte sind Einkaufsmöglichkeiten in Langenau vorhanden.  
Im Teilort Albeck nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbebauung**

Das Grundstück ist mit einem freistehenden alten 3-Familienwohnhaus bebaut.

### **Umgebende Bebauung**

Gemischte Bebauung, Autohandel, im Osten Baumschule (Gärtnerei).

### **Grundstückszuschnitt**

Siehe beigefügten Lageplan.

### **Topographie**

Das Grundstück steigt von Norden nach Süden zu leicht an.

### **Bebauungsplan**

Kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

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

### **Störende Einflüsse**

Stärker befahrene Ortsdurchfahrt nördlich des Grundstücks.

Nachbarbebauung mit Autohandel etc.

## 2.5 Erschließung

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist über das (private) Zufahrtsflurstück 131 an die öffentliche Straße angeschlossen.

Der Hauszugang ist nur über die Nachbarflurstücke 129 und 129/2 möglich.

Der Hof nördlich, östlich und südlich des 3-Familienhauses auf Flst. 129/1 wird derzeit wohl mehr oder weniger gemeinschaftlich genutzt und kann wahrscheinlich auch nur über eine gemeinschaftliche Nutzung funktionieren, da die Grundstücksgrenzen mitten über die Höfe verlaufen.

Gegenseitige Geh- und Fahrrechte liegen aber nach Auskunft des Bauamts als Baulasten nicht vor.

Ob Dienstbarkeiten in den benachbarten Grundbüchern diesbezüglich eingetragen sind, ist nicht bekannt.

Auf dem hier zu bewertenden (abgeteilten) Flst. 129/1 sind jedenfalls **keine** Wege- oder Leitungsrechte für die beiden Nachbarflurstücke 129 und 129/2 eingetragen, obwohl diese sie auch benötigen würden.

Wahrscheinlich wurden auch in den Grundbüchern der Nachbarflurstücke noch keine derartigen Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Hintergrund ist der, dass das ehemalige große Flst. 129 im Jahr 2017 oder später in die 3 Flurstücke 129, 129/1 und 129/2 aufgeteilt wurde und lt. Kaufvertrag danach notwendige **gegenseitige Baulasten bestellt werden sollten**, was aber wohl offensichtlich noch nicht erfolgt ist.

In nachfolgender Bewertung wird deshalb unterstellt, dass die Erschließung des zu bewertenden Flst. 129/1 derzeit geduldet und in Zukunft noch rechtlich gesichert wird.

### **Straßenart**

Ortsdurchfahrt nach Langenau und zur Autobahn.

**Versorgungsleitungen**

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

**Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

**Erschließungskosten**

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

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

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

## IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

### **Allgemein**

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

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

### **Bauform**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, 2-geschossiges 3-Familienhaus mit vermutlich nicht ausgebautem steilen Satteldach mit 3 Bühnengeschossen.

### **Art der Baulichkeit**

Massivbauweise.

### **Bruttogrundfläche**

Wohnhaus ca. 730 m<sup>2</sup>

### **Wohn- und Nutzflächen**

Nach eigener Flächenberechnung nach den Plänen des Baugesuchs sind folgende Größen (bei 3 % Putzabzug) vorhanden:

Wohn/Nutzfläche EG ca. 158 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung Ost OG ca. 80 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung West OG ca. 58 m<sup>2</sup>

**Gesamte Wohnfläche EG, OG ca. 296 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche 1. DG ca. 135 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 2. DG ca. 82 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Dachspitz ca. 11 m<sup>2</sup>

**Gesamte Nutzfläche 3 Dachgeschosse ca. 228 m<sup>2</sup>**

**Gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 524 m<sup>2</sup>**

<b>Baujahre + Baugesuche</b>	1880 Lageplan 1920 Lageplan 1936 Erweiterung Abortanlage im OG und Verlegung der Treppen 1964 Einbau von 2 Wohnungen 1974 Wohn- und Stallgebäude Abbruch, Wohnhaus-Umbau.
<b>Renovierungen</b>	Von außen erkennbar: Edelstahlschornstein im Osten mit vermutlich neuem Heizkessel. Kunststofffenster, ca. 90er Jahre vermutet. Ansonsten keine Renovierungen ersichtlich. Sehr wahrscheinlich komplett renovierungsbedürftig (s. a. nachfolgender Punkt).
<b>Geplante Umbauten, Sanierungsverpflichtung</b>	Bei Kauf des Objekts ca. 2017 bis 2019 war geplant bzw. vereinbart, dass der Verkäufer das gesamte Haus saniert (§ 4 Sanierungsverpflichtung mit Baubeschreibung Anlage 2). Dieser <b>Sanierungsverpflichtung</b> ist der damalige Verkäufer <b>nicht nachgekommen</b> ; insofern erfolgte 2021 die im ursprünglichem Kaufvertrag 2017 vereinbarte Aufhebung und Rückabwicklung des Kaufvertrags von 2017. Allerdings ist diese Rückabwicklung noch nicht gänzlich vollzogen, insofern steht immer noch der damalige Käufer von 2017 als Eigentümer im Grundbuch und nicht wieder der ursprüngliche Eigentümer, welcher allerdings nun insolvent ist.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre.
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre aufgrund des Alters, der wenig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und zukünftig unterstellter Mindestrenovierungen.  (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwertermittlung).
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Vermutlich als 3-Familienwohnhaus, wobei auf den Brickkästen etliche ausländische Namen vermerkt sind.

<b>Bauzustand</b>	Dem Alter und wenig vorgenommener Modernisierungen vermutlich entsprechender komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand mit Ausnahme der Fenster und des Heizkessels.
<b>Sichtbare Bauschäden und Sonstiges</b>	Putzverschimmerungen und Anstrichschäden an der Fassade. Evtl. asbesthaltige Dachplatten. Alte Holztreppe innen zwischen EG und OG.  Innen nicht bekannt.
<b>Baubeschreibung</b>	<b>Außenwände</b> Massive Wände vermutet.  <b>Innenwände</b> Massive Wände vermutet.  <b>Dachkonstruktion</b> Steiles Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit 3 Geschossen.  <b>Dachdeckung</b> Ältere anthrazitfarbene routenförmig verlegte Eternitdachplatten, evtl. asbesthaltig.  <b>Geschossdecken</b> Holzbalkendecken vermutet.  <b>Geschosstreppen</b> Alte Holzwangentreppen.  <b>Fassade</b> Verputzt und gestrichen, kein Vollwärmeschutz. Mit Verschimmerungen.  <b>Fenster</b> Isolierverglaste weiße Kunststofffenster mit PVC-Rollläden.

**Besondere Bauteile** Außentreppe aus Stahlkonstruktion zum OG im Süden.  
Evtl. befindet sich die Treppe z.T. auf dem südlichen Nachbarflurstück 129/2.

**Außenanlage** Größtenteils rundum befestigt mit Asphalt und Pflaster.  
  
Im Westen und Süden schmale Grünstreifen im Süden, übergehend aufs Nachbarflurstück 129/2.

**Technische Installationen**

**Heizung** Nicht bekannt, vermutlich mit Zentralheizung und neuem Kessel und Edelstahlschornstein.  
  
Versorgung mit Öl oder Gas vermutet.

**Elektroinstallation** Vermutlich ältere Installation unter Putz.  
  
Vermutlich kein FI-Schalter vorhanden.

**Sanitärinstallation** Vermutlich noch alte Installation mit älteren Bädern.  
  
Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnungen.

**Energieausweis** Nicht vorhanden.

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

### **Allgemein**

Die Wohnungen konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Unterlagen.

Es wird ein alter Ausbauzustand in einfachem bis mittleren Standard unterstellt und nicht von fortlaufend getätigten Schönheitsreparaturen ausgegangen.

### **Lage der Wohnung**

Nach Baugesuch von 1974 befinden sich zwei Wohnungen im Obergeschoss und eine Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes.

Die Dachgeschosse sind vermutlich nicht ausgebaut (keine Wohndachflächenfenster vorhanden, Giebelfenster ohne Gardinen).

### **Größe der Wohnung**

Die Wohnungen haben nach eigener Wohnflächenberechnung nach den Plänen des Baugesuchs von 1974 folgende ca. Größen:

Wohn/Nutzfläche EG mit großem Flur	ca. 158 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG Ost	ca. 80 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG West	ca. 58 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Gesamte Wohnfläche EG, OG</b>	<b>ca. 296 m<sup>2</sup></b>

### **Anzahl der Räume** (nach Planunterlagen)

#### Erdgeschoss Wohnung

- 1 großer Flur/Diele mit Treppenaufgang
- 1 schmaler WC-Raum
- 2 hintereinander liegende Abstellräume
- 1 schmales Bad mit Badewanne beim 2. Abstellraum
- 1 schmaler Flur
- 1 Kinderzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 großes Wohnzimmer
- 1 große Küche
- 1 Esszimmer hinter der Küche
- 1 Balkonterrasse nach Norden, Zugang über Flur

### Obergeschoss

1 Außentreppe aus Stahlkonstruktion

1 große Diele mit Treppenabgang,  
dieser wird als Wäschetrocknerbereich benutzt,  
s. a. Fotos.

Insofern ist wohl nach unten zum EG kein Zugang  
möglich/gewollt.

### Obergeschoss Wohnung Ost

1 großer Flur

1 Bad/WC

1 Küche

1 Kinderzimmer

1 Wohnzimmer

1 Schlafzimmer

### Obergeschoss Wohnung West

1 Flur

1 Vorraum

1 WC

1 schmales Bad mit Badewanne

1 Küche

1 Wohnzimmer

1 Schlafzimmer

### 1. Dachgeschoss

1 große Bühne vermutet,  
mit Treppen nach unten und oben

### 2. Dachgeschoss

1 Bühne vermutet,  
mit Treppen nach unten und oben

### Dachspitz

1 niedrige Bühne vermutet,  
mit Treppe nach unten

## **Grundrissgestaltung**

Nicht mehr zeitgemäße individuelle Grundrisse.

## **Belichtung**

Belichtung aus allen Himmelsrichtungen vorhanden.

**Garage/Stellplatz**

Keine Garage vorhanden.

Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof, wobei zur Ein- und Ausfahrt vermutlich auch der Nachbarhof mitgenutzt werden muss.

**Vermietungssituation**

Nicht bekannt.

Vermutlich von verschiedenen Mietern mit Migrationshintergrund bewohnt.

**Ausstattungsstandard**

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

**Gesamteindruck**

Nicht bekannt.

**Vermietbarkeit**

Kann nicht eingeschätzt werden.

**Verkäuflichkeit  
des Gesamtobjekts**

Mittelmäßig, da großes Bauvolumen und wahrscheinlich hohes Modernisierungsrisiko.

Außerdem müssen die gegenseitigen Wegerechte noch geklärt werden.



## **2. Sachwertermittlung**

### Voraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten wird ein mindest renovierter Wohnungszustand (Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge) unterstellt.

Die hierfür angesetzten Wertabschläge entsprechen aber nicht 1 zu 1 den tatsächlichen zukünftigen Kosten und beinhalten auch nicht umfassende und werterhöhende Modernisierungen, sondern dienen allein zur Rechtfertigung der ermittelten Restnutzungsdauer.

### Baupreisindex (BPI)

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

### Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche beträgt für das Wohnhaus gemäß eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs insgesamt ca. 730 m<sup>2</sup>.

### Normalherstellungskosten (NHK) 2010

#### Wohnhaus

Gebäudetyp 1.32 (kein UG, 2-geschossig, Dachgeschosse nicht ausgebaut), 3-Familienhaus

Standardstufe 1 ca. 23 % Standardstufe 2 ca. 59 % Standardstufe 3 ca. 18 %

20 % Abzug wegen hohem Anteil an unausgebauten Dachräumen.

**Normalherstellungskosten 2010 3-Familienhaus**

**€ 610,00/m<sup>2</sup> BGF**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmowertV

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Maximale Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0
Modernisierung Fenster + Außentür	2,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2,0	0,0
Modernisierung Heizungsanlage	2,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder	2,0	0,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (zukünftig unterstellt)	2,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		4,0 Punkte

4,0 Modernisierungspunkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr 2025

./. Baujahr vor 1945 - 1945

Gebäudealter mindestens 80 Jahre =  $\geq$  80 Jahre

Modernisierungsgrad 4 Punkte

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

Bei  $\geq$  80 Jahre Gebäudealter und 4 Punkte nach Tabelle:

80 Jahre Gebäudealter und 4 Punkte 21 Jahre

**Gewählte Restnutzungsdauer**

**21 Jahre**

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/m <sup>2</sup> BGF	€	610,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{610,00 \text{ €} \times 189,6}{100}$	= €	1.156,56
Regionalfaktor x 1,0	€	1.156,56
Normalherstellungskosten (NHK) Wohnhaus gerundet	€	1.157,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 730 m <sup>2</sup> x € 1.157,00	= €	844.610,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile wie		
- Außentreppe zum OG	€	10.000,00
- Balkonterrasse nach Norden	€	5.000,00
		-----
Summe besondere Bauteile	+ = €	15.000,00
Zwischensumme	€	859.610,00
+ Außenanlagen ca. 2 %	+ = €	17.000,00
Neuwert	€	876.610,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr vor 1945, wenig vorgenommenen Modernisierungen, zukünftig unterstellten Renovierungen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 21 Jahren = 73,75 %		
	- = €	646.499,88
		-----
Bauzeitwert	€	230.110,13
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen gerundet	€	230.000,00
+ Bodenwert Flst. 129/1		
	+ = €	64.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	294.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 294.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht  
Ulm 2024 (Daten aus 2023)

Bodenrichtwert € 125,00, Wert im unteren Bereich  
von Lagebereich II (dörfliche Stadtteile von Ulm)

Vorläufiger Sachwert € 294.000,00

Sachwertfaktor ca. 1,20 = Marktzuschlag + 20 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2025 auf-  
grund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig  
vermehrtem Angebot, nach Häuserpreisindex  
geschätzt - 3 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Abschlag wegen Lage in Albeck an der  
Ortsdurchfahrt - 5 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale

Abschlag wegen Grundrisskritik psch. - 5 %

Abschlag wegen ungeklärter Erschließungs-  
situation (fehlende Geh- und Fahrrechte  
über die Nachbargrundstücke) psch. - 5 %

Objektspezifischer Marktzuschlag + 2 % + = € 6.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 300.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. / . Wertabschlag für vermuteten notwendigsten Renovierungs-  
anstau (Schönheitsreparaturen) einschl. Risikoabschlag  
aufgrund des unbekanntenen inneren Zustands und der damit  
verbundenen Risiken (Ausbauzustand- und Standard, Bau-  
schäden etc.)

Psch. ca. 296 m<sup>2</sup> x € 170,00/m<sup>2</sup> = € 50.320,00 gerundet - = € 50.000,00

**Sachwert € 250.000,00**

### **3. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein 3-Familienhausgrundstück in Langenau-Albeck am südlichen Ortsrand oberhalb der stark befahrenen Ortsdurchfahrt in einem Mischgebiet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein altes vermutlich nicht unterkellertes 2-geschossiges 3-Familienhaus mit steilem nicht ausgebautem Satteldach mit 3 Dachgeschossen.

Das Objekt befindet sich in einem altem vermutlich noch bewohnbaren Zustand, ist aber wahrscheinlich grundlegend renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

Die Erschließungssituation ist ungeklärt, da das Grundstück aus einem großen Gesamtgrundstück herausgeschnitten bzw. abgetrennt wurde und deshalb vermutlich auch über die Nachbargrundstücke erschlossen werden muss.

Die laut Kaufvertrag vereinbarte Renovierung des Hauses und Schaffung von gegenseitigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde wohl nicht ausgeführt.

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

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

Der ermittelte **Sachwert** des Objekts beträgt **€ 250.000,00.**

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.

Bezüglich der noch zu bestellenden Grunddienstbarkeiten/Baulasten für die gesicherte Erschließung wurden keine tatsächlichen Kosten in Abzug gebracht, da diese nicht eingeschätzt werden können.

Hierfür erfolgte aber ein angemessener Wertabschlag bei der Marktanpassung.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 29.10.2025** auf

**Euro 250.000,00**

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

**Abgeschlossen :**  
Nellingen, den 11.11.2025

Der Sachverständige

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

Überblick von Albeck, Pfeil Wohnhausgrundstück

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

Südlicher Ausschnitt von Albeck, Pfeil Wohnhausgrundstück

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

Wohnhausgrundstück von oben

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

Blick von Nordwesten, Teile Wohnhausgrundstück

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS

Blick von Nordosten, Pfeile Wohnhausgrundstück

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

Blick von Südosten, Pfeile Wohnhausgrundstück

## GOOGLE – EARTH LUFTFOTOS + AUSSENFOTOS

**Wohnhaus von Süden**

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

**Blick von Südwesten, Pfeil Wohnhaus**

## STRASSENFOTOS



Blick von Osten und Nordosten, Pfeile Wohnhaus



Wohnhaus von Nordosten



Wohnhaus von Nordosten

## STRASSENFOTOS



Südseite Wohnhaus



Wohnhaus von Nordwesten

## STRASSENFOTOS



Blick von Norden und Nordwesten, Pfeile Wohnhaus



Wohnhaus von Nordwesten



Blick von Westen, Pfeile Wohnhausgrundstück

## AUSSENFOTOS



**Wohnhaus von Nordwesten**



**Wohnhaus von Westen**

## AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit nördlichen Hof (links unten) von Nordwesten



Schmaler Garten im Westen



Schmaler Garten im Westen



Schmaler Garten im Westen



Garten im Süden

## AUSSENFOTOS



**Südseite Wohnhaus**



**Wohnhausgrundstück von Südwesten**

## AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Südwesten



Wohnhaus von Norden mit Außentreppe zum OG

## AUSSENFOTOS



**Wohnhaus mit Gewächshaus von Süden**

## AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Süden mit Außentreppe zum OG



Außentreppe zum OG



Grundstück von Südosten



Hof und Garten im Südwesten

Hof unter der Außentreppe

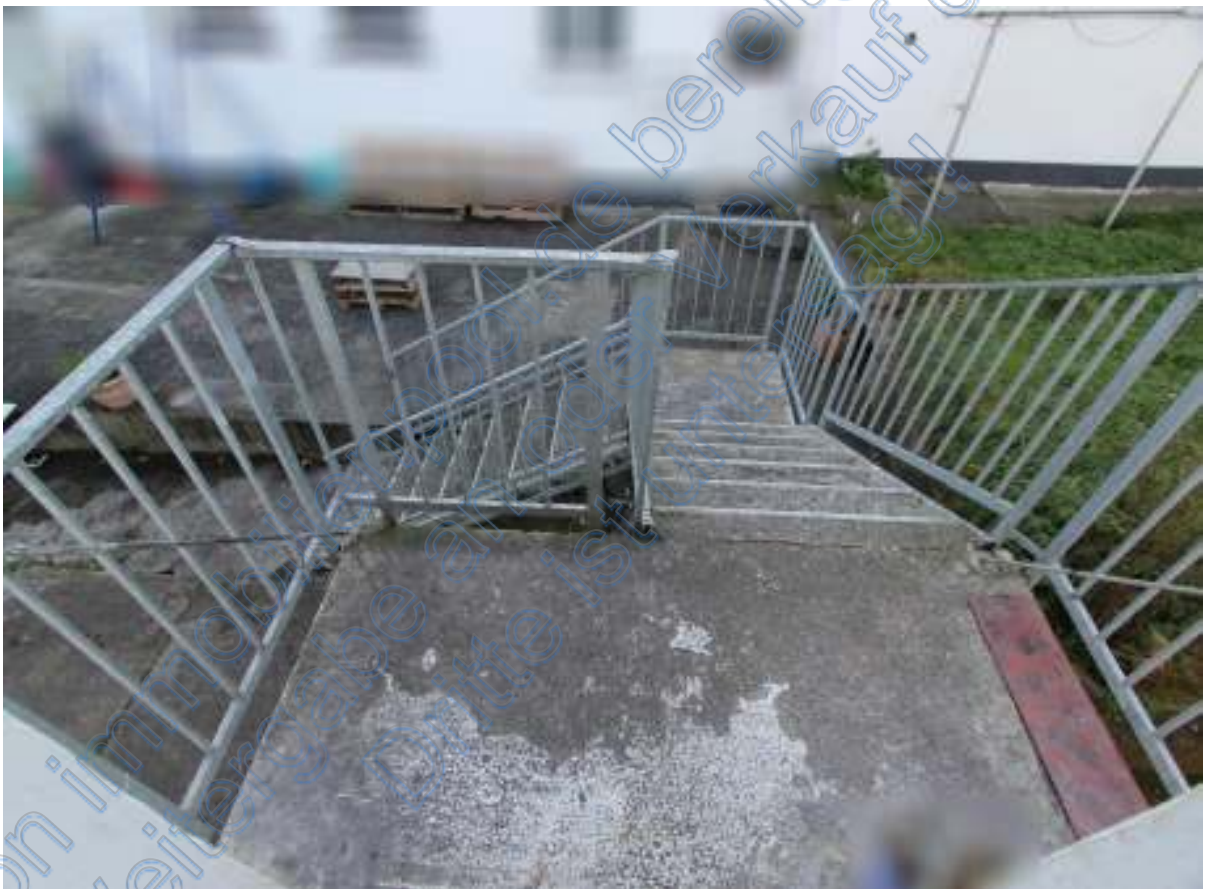
## AUSSENFOTOS



Südöstlicher Hof und Treppe



Südwestlicher Garten und Treppe



Treppe im OG



Tür zum OG im Süden

Blick nach Osten

## INNENFOTOS OG



Flur im OG



Wohnungstür im OG



Treppe zum EG

## INNEN- UND AUSSENFOTOS

Flur im OG



Südöstlicher Hof und Außentreppe vor dem Wohnhaus

## AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Südosten



Wohnhausgrundstück von Osten

## AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Hof von Südosten



Wohnhaus mit Ostgiebel von Südosten



Ostgiebelseite Wohnhaus mit Edelstahlschornstein

## AUSSENFOTOS



Wohnhausgrundstück von Osten



Nordseite Wohnhaus

## AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Nordosten



Nördlicher Hof und Nordansicht Wohnhaus, Mitte unten Balkonterrasse

## AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Nordosten



Nördlicher Hof und Nordseite Wohnhaus



Nördlicher Hof und Nordseite Wohnhaus



Balkonterrasse mit Holzgeländer im Norden

## ÜBERSICHTSPLÄNE GEOPORTAL BW

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

## LAGEPLAN + LUFTBILD GEOPORTAL BW

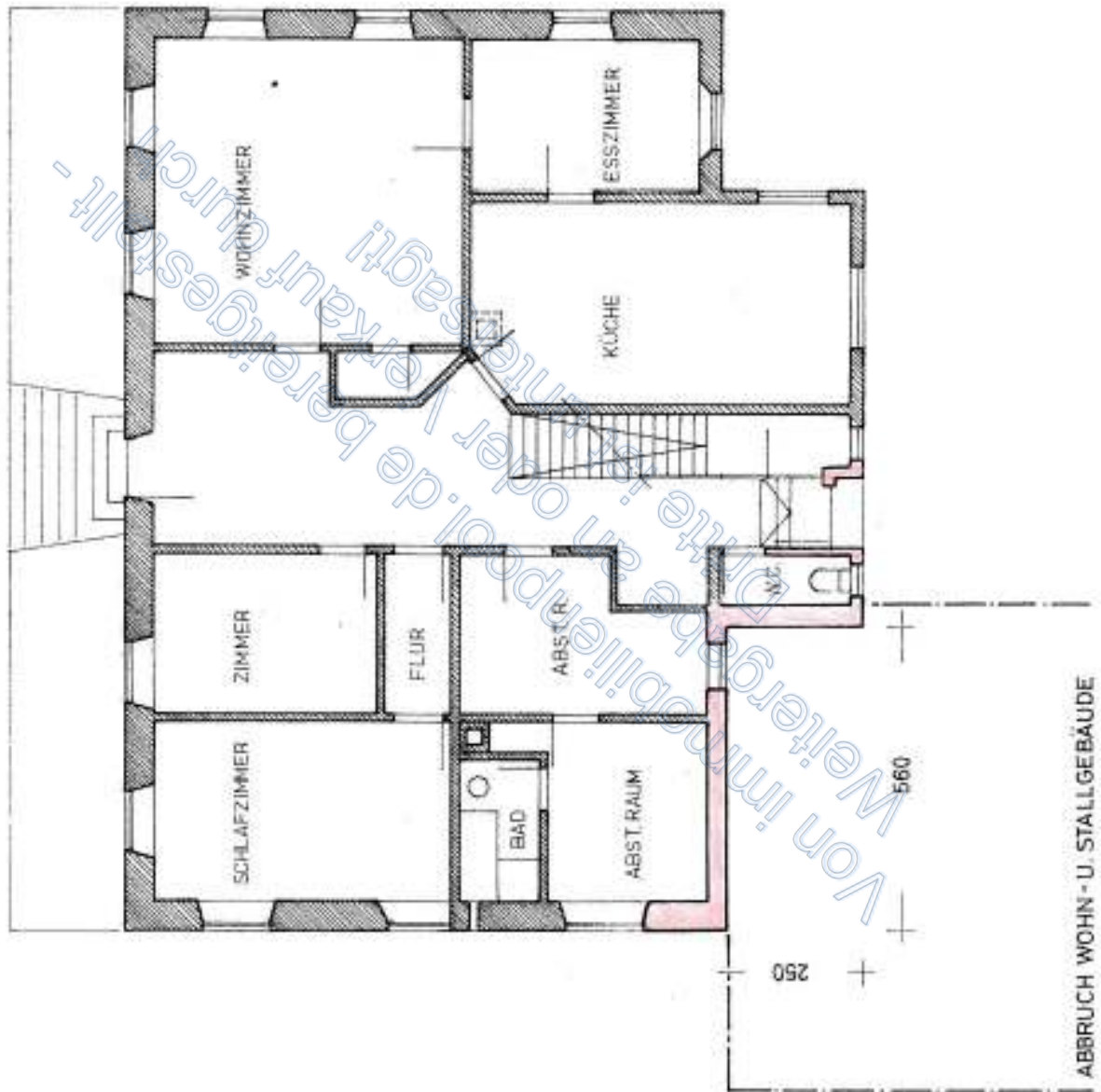
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



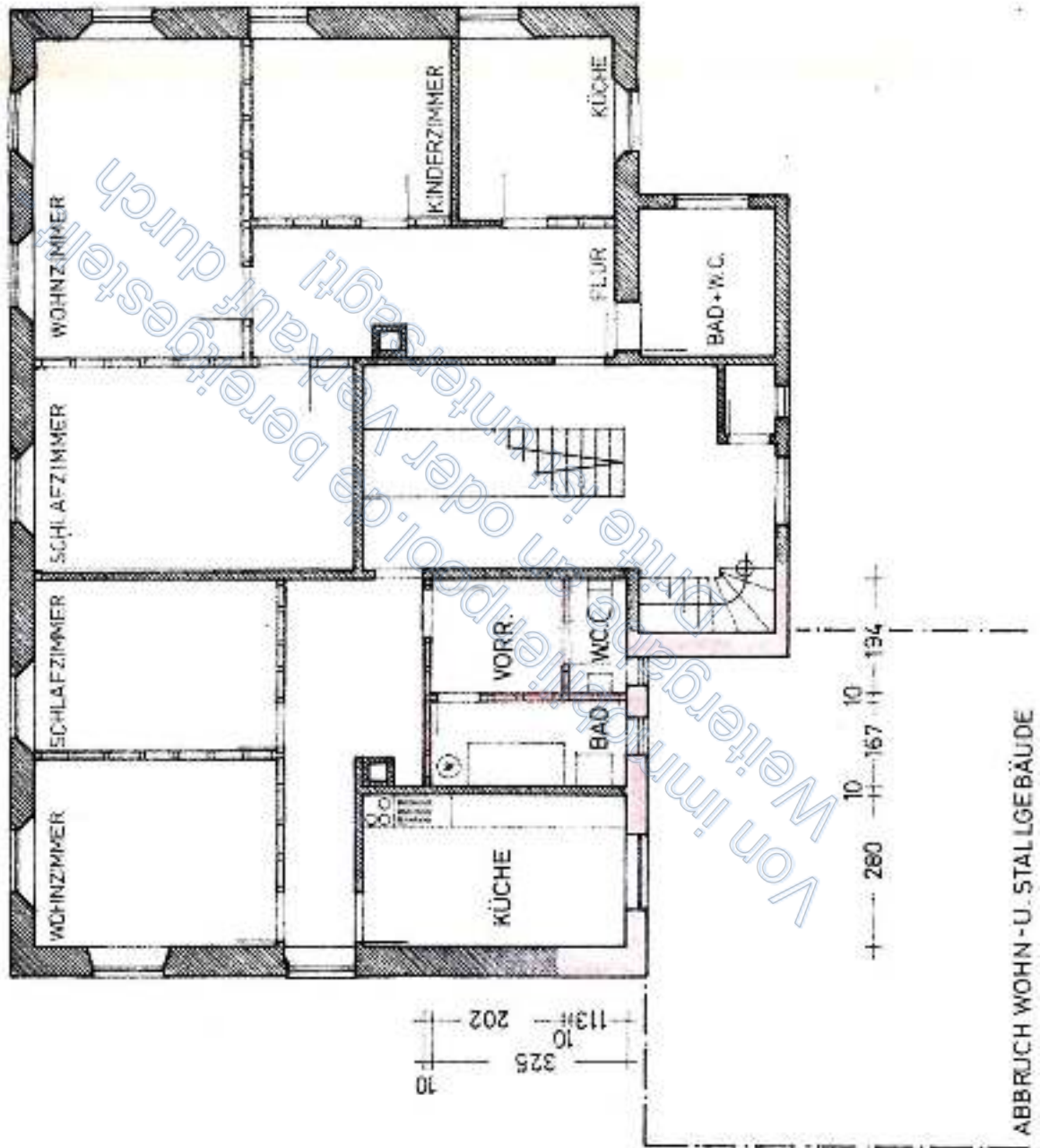
## LAGEPLAN BAUGESUCH 1974

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

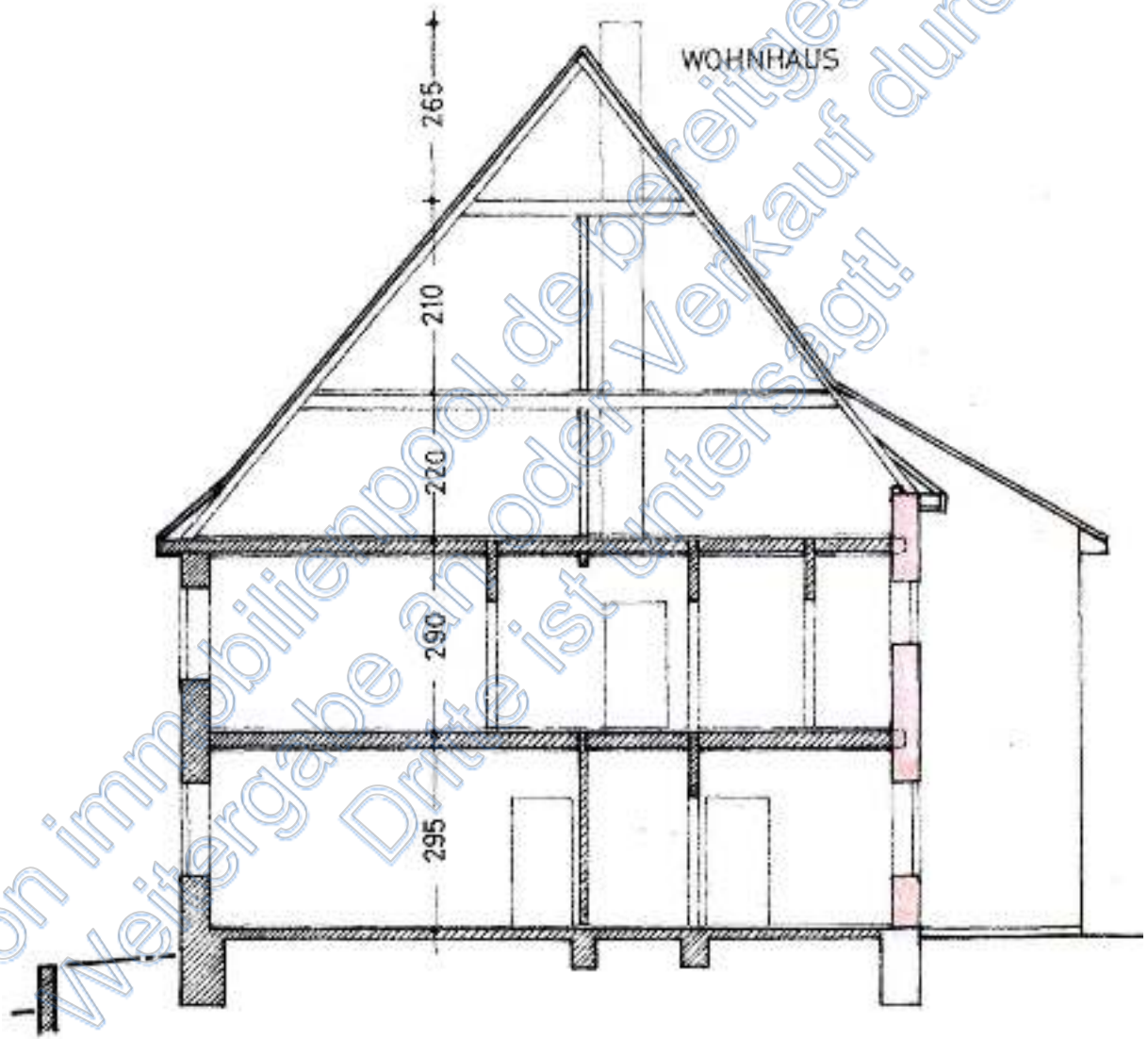
### 3-FH ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1974



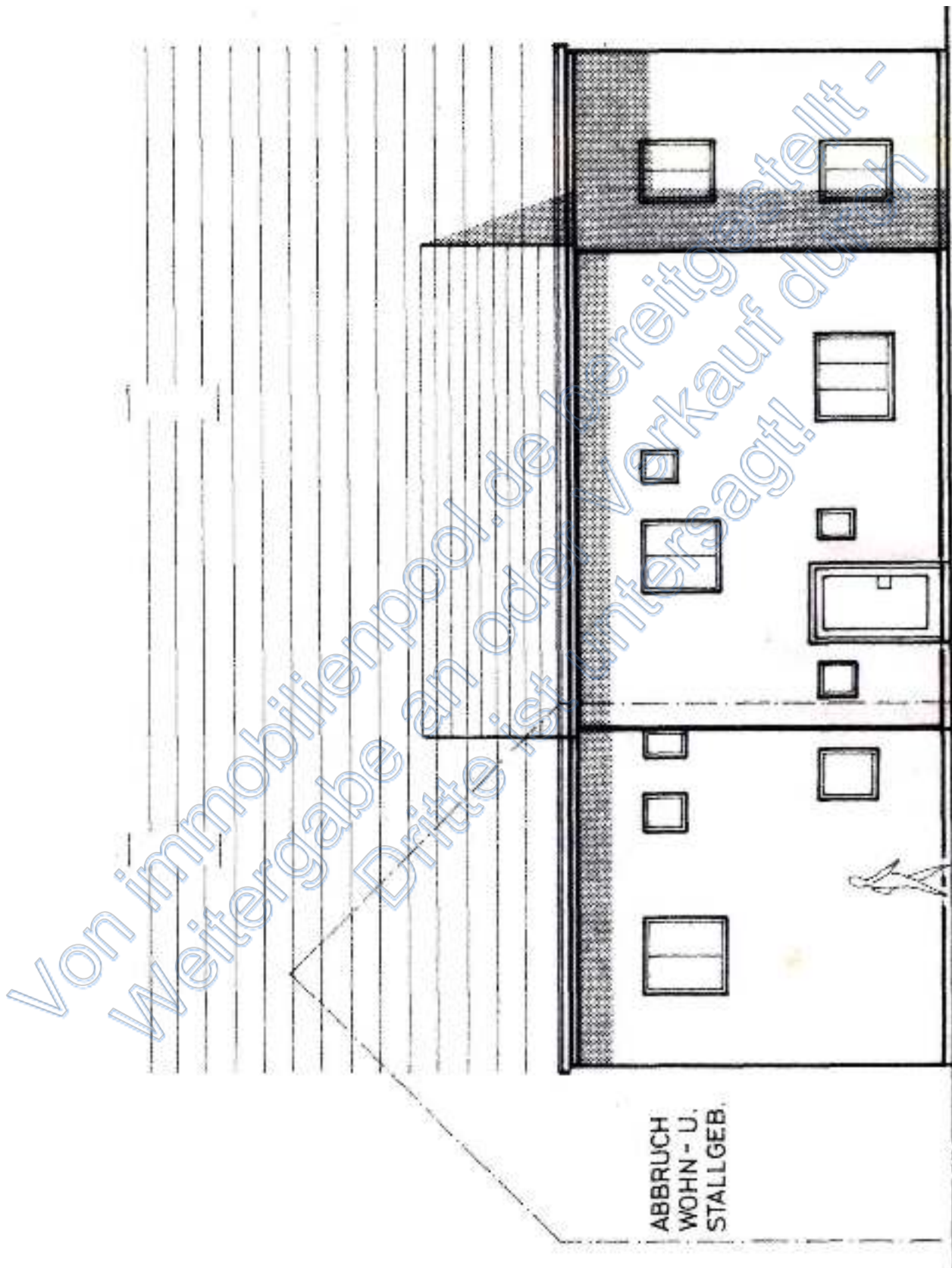
### 3-FH OBERGESCHOSS BAUGESUCH 1974



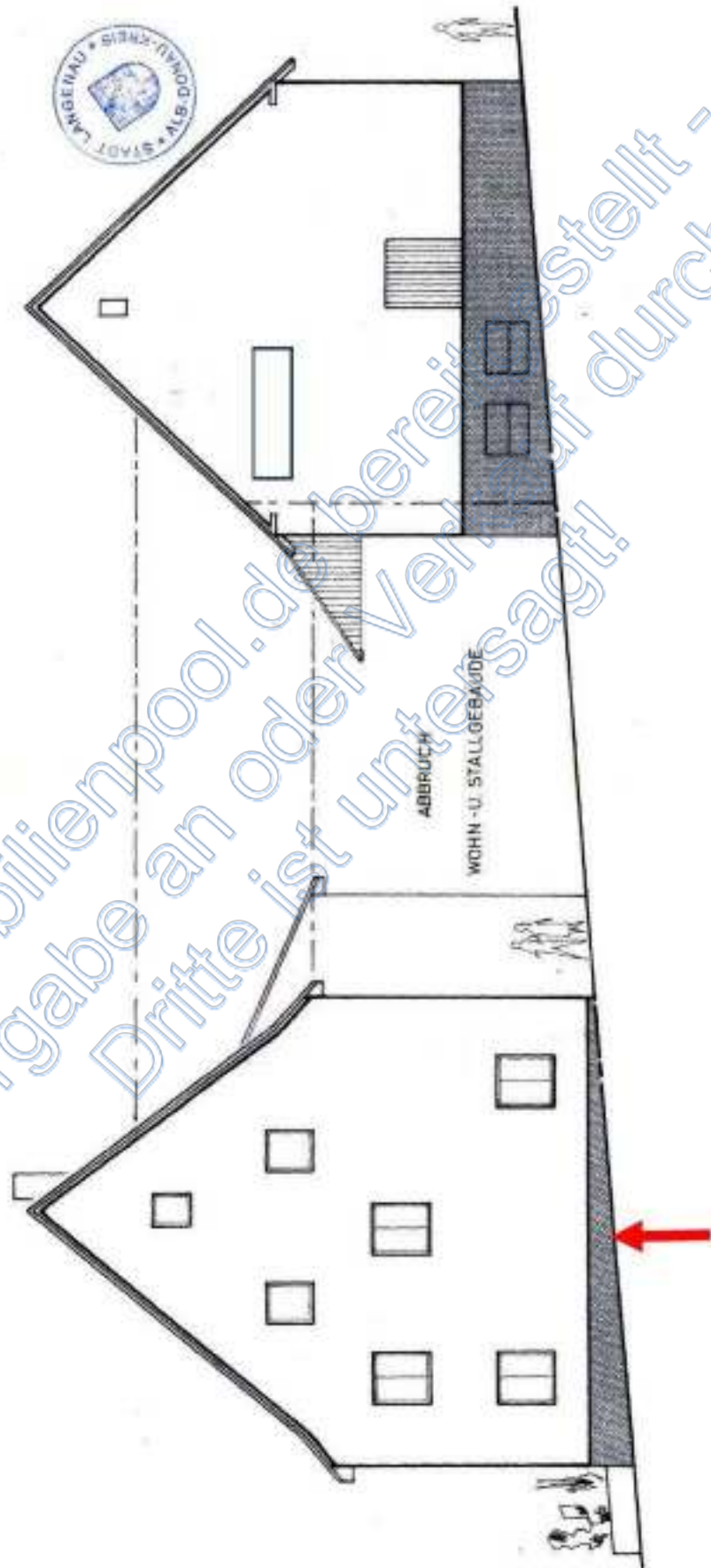
### 3-FH SCHNITT BAUGESUCH 1974



### 3-FH ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH 1974



### 3-FH ANSICHT WESTEN BAUGESUCH 1974

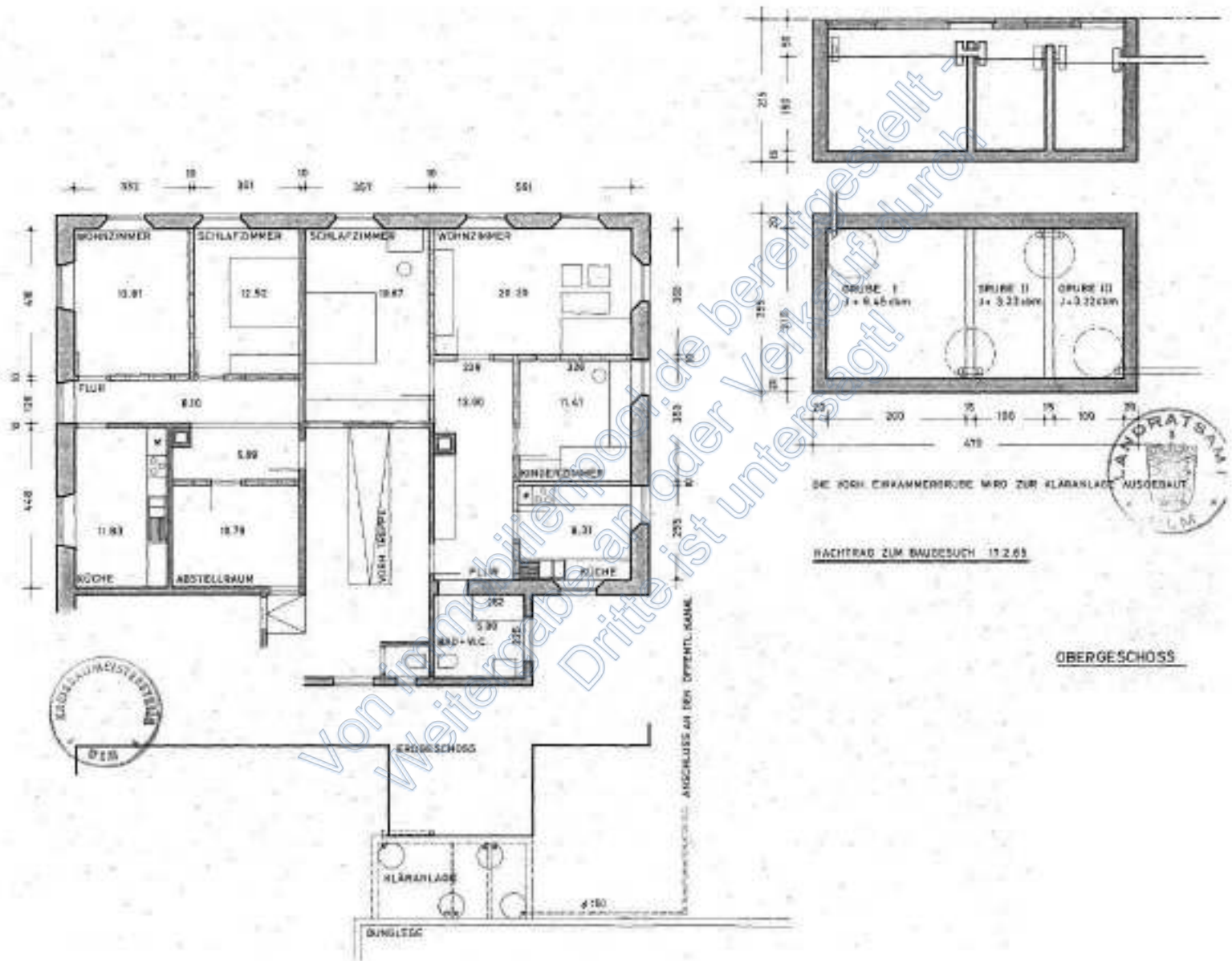


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## LAGEPLAN BAUGESUCH 1964

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

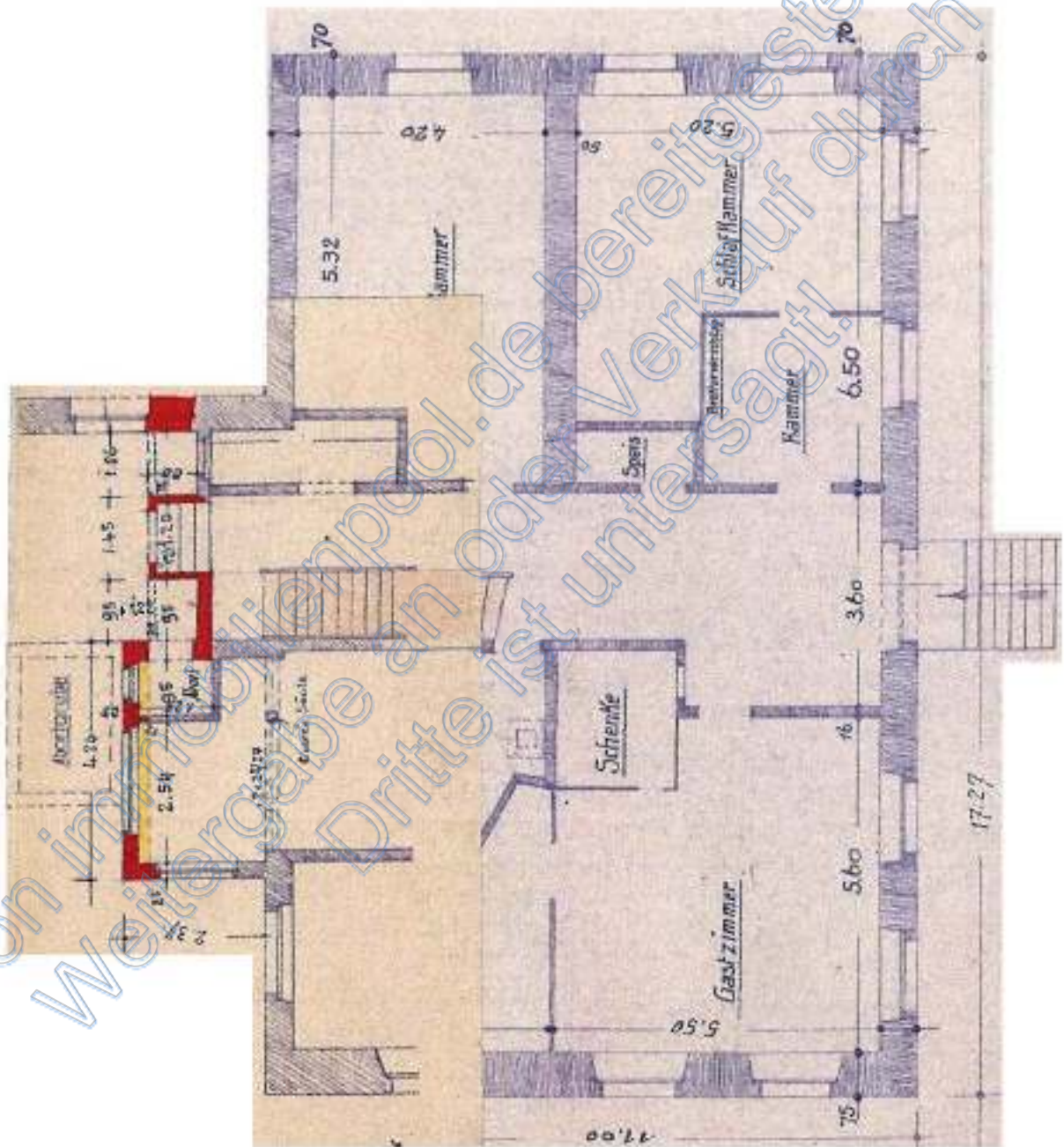
# GRUNDRISS BAUGESUCH 1964



## LAGEPLAN BAUGESUCH 1936

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

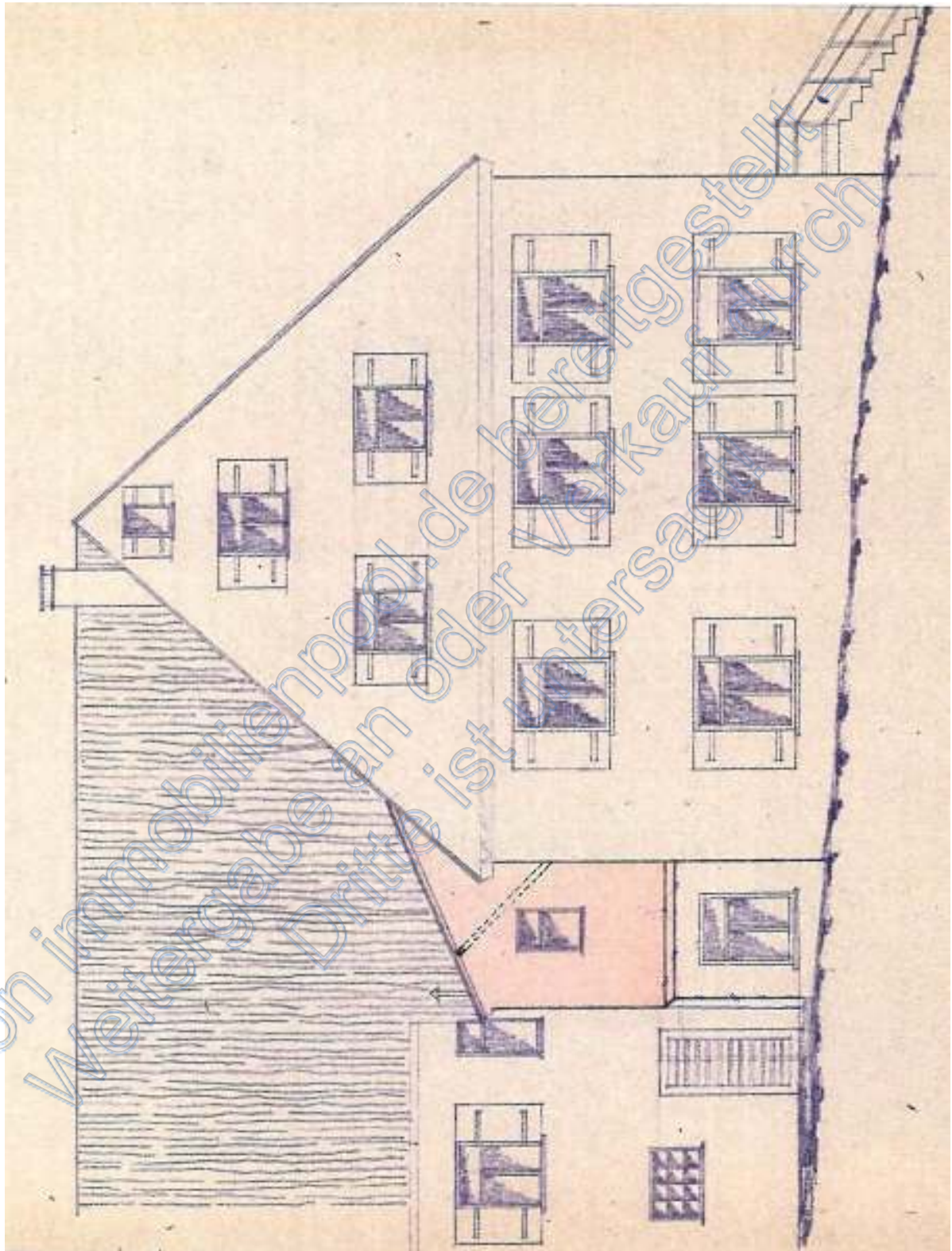
## ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1936



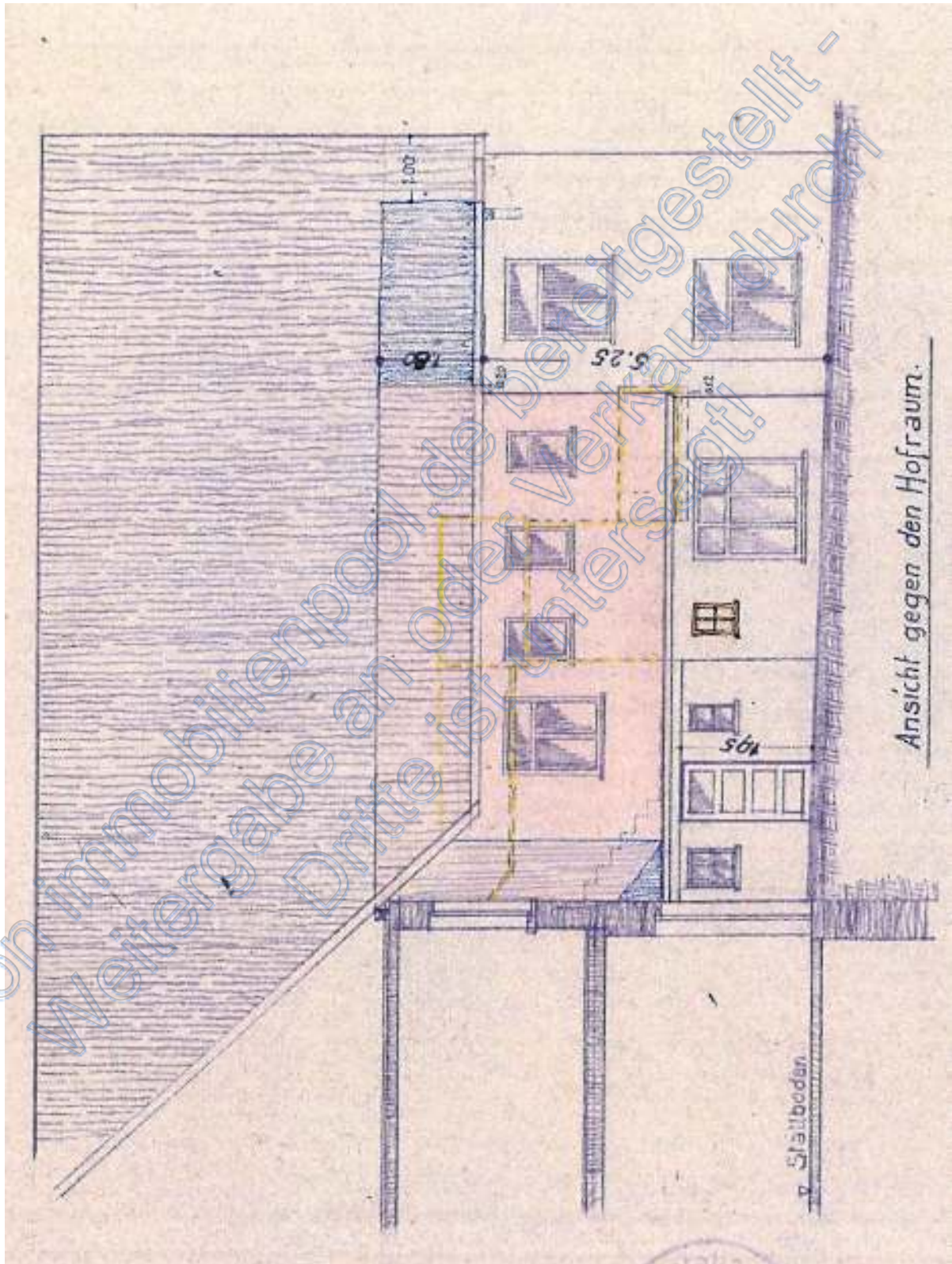




## ANSICHT OSTEN BAUGESUCH 1936



## ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH 1936



## LAGEPLAN 1920

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

## LAGEPLAN 1880

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