

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 58 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Hebelstraße 19 89165 Dietenheim-Regglisweiler

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
und Photovoltaikanlage



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 40/25

Eigentümer

Erben des verstorbenen

Wertermittlungstichtag

16.12.2025

Verkehrswert (ohne PV-Anlage) **Euro 620.000,00**

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	7 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	13 - 15
	1. Wohnhaus	Seite	13 - 15
	2. Doppelgarage	Seite	15
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	16 - 18
VI	Wertermittlung	Seite	19 - 25
	1. Bodenwert	Seite	19
	2. Sachwert	Seite	20 - 23
	3. Wert der Photovoltaikanlage	Seite	24
	4. Verkehrswert	Seite	25
VII	Objektfotos	Seite	26 - 45
VIII	Planunterlagen	Seite	46 - 60

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 40/25

Objekt

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
und Photovoltaikanlage
Hebelstraße 19
89165 Dietenheim

Eigentümer (nach Grundbuch)

Erben des verstorbenen

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 Zwangsversteigerung
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Objektbesichtigung

Am 16.12.2025 von außen.

Mit Schreiben vom 13.08.2025 und 24.11.2025 wurde die Bewohnerin der Hebelstr. 19 um einen Ortsbesichtigungstermin gebeten, worauf bis dato keine Reaktion seitens der Antragsgegnerin erfolgte.

Daraufhin wurde das Objekt am 16.12.2025 im Einverständnis der Antragsteller - welche am Termin nicht teilnehmen wollten und auch keinen Zugang zum Objekt haben - von außen besichtigt.

Im Anschluss an die Außenbesichtigung erfolgte ein Treffen mit dem Antragsteller, bei dem dieser Auskünfte über den inneren Ausbauzustand des Objekts mitteilte.

Wertermittlungstichtag

16.12.2025.

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Dietenheim
Grundbuch von	Regglisweiler
Grundbuchheft-Nr.	3823
Flurstück	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 2766 Flst. 1380 08 a 02 qm (VN 2008 Nr. 2) VN 2012/3 Neuer Beschrieb gemäß VN 2012/3: Hebelstraße 19 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Aus Blatt 9005 BV-Nr. 35 übertragen (GA 9005 Nr. 1) am 15.07.2008
Grundstücksgröße	08 a 02 qm
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm (Vollstreckungsbericht) vom 03.07.2025 (2 K 40/25). Eingetragen (ULM025/55/2025) am 18.07.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

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

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

Dietenheim ist eine ländliche Kleinstadt am süd-östlichen Rand des Alb-Donau-Kreises in Baden-Württemberg und liegt auf halber Strecke zwischen Ulm und Memmingen an der Iller, eingebettet von Wäldern und Auen.

Dietenheim hat ca. 6.700 Einwohner und neben dem Stadtteil Regglisweiler gehören auch die Gemeinden Balzheim und Illerrieden dazu.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Regglisweiler in einem Neubaugebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Dietenheim ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 300 ist ca. 15 Autominuten entfernt.

Die **Autobahn A 7** mit Anschlussstelle Illertissen ist ca. 3 Autominuten entfernt.

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

Flughafen München.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Illertissen, ca. 3,5 km, Ulm und Biberach ca. 28 km entfernt.
Stadtkern Dietenheim	Ca. 3 km.
Betreuung + Bildung	4 Kindergärten 2 Grundschulen Förderschule Gemeinschaftsschule Musikschule Volkshochschule weiterführende Schulen in Illertissen und Ulm, Ehingen, Biberach
Kulturelle Einrichtungen	Festhalle Zahlreiche Vereine Bücherei Kirche St. Martin, Fuggerschloss, Kapellen
Freizeiteinrichtungen	Jugendhäuser Badesee Herrenweiher-Park mit Wassertretbecken Sporthallen/Sportstätten Multifunktionsplatz mit Streethockey-, Streetball, Funbox und Bolzplatz Zahlreiche Spielplätze Tennisplätze Reithalle und Reitplatz Hundeübungsplatz Schießanlage Inliner-Skate-Anlage Rad- und Wanderwege Freizeitbad Nautila in Illertissen
Einkaufsmöglichkeiten	Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. In Regglisweiler selbst nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut.

Umgebende Bebauung

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

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände fällt von Westen nach Osten leicht ab.
Das Grundstück selbst ist insbesondere im Gartenbereich uneben gestaltet.

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Unterer Wangener Weg“ rechtsverbindlich seit 24.11.2004

Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4 GFZ 0,8
Abweichende Bauweise
Satteldach, Pultdach, Walmdach mit verschiedenen Trauf- und Firsthöhen, s. Lageplaneintrag.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt, ruhige Wohnlage.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße angeschlossen.

Im Westen verläuft ebenfalls eine Straße, ohne Anschluss ans Grundstück.

Straßenart

Verkehrsberuhigte Wohnerschließungsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel vermutet,
Gas nicht bekannt.
(Angabe des Antragstellers)

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz .

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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 DES GEBÄUDES

1. Wohnhaus

Allgemein

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Allerdings teilte der Antragsteller (Vater des verstorbenen Eigentümers) den inneren Ausbauzustand mit.

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

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 2-geschossiges Wohnhaus mit Walmdach.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Ca. 322 m².

Baujahr

Baugesuch und Fertigstellung 2010.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

65 Jahre.

Derzeitige Nutzung

Als Einfamilienhaus eigengenutzt von der Frau des verstorbenen Eigentümers.

Baubeschreibung	Außenwände	UG massive Stahlbetonwände mit Außendämmung. Ab EG Mauerwerkswände mit Außendämmung, insgesamt 42,5 cm stark.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände.
	Dachkonstruktion	Walmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Anthrazitfarbene Dachziegeldeckung.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken. Über OG evtl. auch Holzbalkendecke.
	Geschosstreppen	Gewendelte Stahlbetontreppen vom UG - OG mit Granitstufen.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, mit Vollwärmeschutz.
	Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster, mit Alu-Rollläden.
	Besondere Bauteile	Keine Balkone, Kelleraußentreppe oder Gaupen vorhanden.
	Außenanlagen	Hof mit Garagenzufahrt und Hauszugang mit Betonsteinpflaster. Terrasse im Süden mit Granitplatten. Im südwestlichen Garten erhöhter runder Sitzplatz mit WPC-Dielen, abgeboischt mit Granitblöcken. Geschmackvolle Bepflanzungen. Kleiner Geräteschuppen aus Holz im Südosten. Zaun aus Granitstelen mit Gitterzaunelementen.

Technische Installationen

Heizung

Wärmepumpe Luft/Luft.

Elektroinstallation

Baujahresgemäße Unterputzinstallation mit ausreichend Brennstellen.

Sanitärinstallation

Im UG Waschmaschinenanschluss und Waschbecken im Heizraum.

Im EG Gäste-WC und Spülanschluss in der Küche.

Im DG Bad mit Badewanne und Dusche.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

Photovoltaikanlage

Neue Photovoltaikanlage auf dem Süd- und Westdach des Wohnhauses (s. extra Kapitel).

2. Doppelgarage

Allgemein

Ans Wohnhaus angebaute Doppelgarage in massiver Mauerwerksbauweise mit Flachdach mit Abdichtung und Kiesschüttung.

Außenwände verputzt und gestrichen.

Anthrazites Doppel Sektionaltor, elektrisch betreibbar.

Im hinteren Bereich 2-flüglige Tür zur Terrasse.

Baujahr ca. 2010
(wie Wohnhaus)

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wie Wohnhaus

Restnutzungsdauer 65 Jahre wie Wohnhaus

Bruttogrundfläche Ca. 56 m²

Nutzfläche Ca. 48 m²

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im kompletten Erdgeschoss und Obergeschoss des Gebäudes mit Abstellräumen und teilausgebautem Hobbyraum im Untergeschoss.

Im Dachspitz ist niedrige unausgebaute Bühne, Zugang vermutlich über Bodentreppe.

Größe der Wohnung

Nach stichprobenhaft überprüfter Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs ist folgende Wohn/Nutzfläche (mit 3 % Putzabzug) vorhanden:

Wohnfläche EG (ohne Terrasse) ca. 77,5 m²

Wohnfläche OG ca. 78,5 m²

Summe Wohnfläche EG, OG ca. **156,0 m²**

Nutzfläche UG ca. 80,0 m²

Nutzfläche Bühne DG ca. 10,0 m²

Summe Nutzfläche UG, DG ca. **90,0 m²**

Gesamte Wohn/Nutzfläche UG bis DG ca. **246,0 m²**

Vermietungssituation

Eigengenutzt von der Frau des verstorbenen Eigentümers.

Grundrissgestaltung

Zeitgemäßer und gehobener Einfamilienhausstandard mit Wohnbereich im Erdgeschoss und Schlafbereich im Obergeschoss.

Belichtung

Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden.

Anzahl der Räume

Untergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Kellerraum
- 1 Heizraum mit Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken
- 1 großer Hobbyraum mit Fenster zum Lichtgraben

Erdgeschoss

- 1 Diele mit Treppenhaus
- 1 WC-Raum mit WC, Urinal und Handwaschbecken
- 1 großes Wohn/Esszimmer, offen zur Küche
- 1 Küche, offen zum Wohn/Essraum
- 1 Terrasse nach Süden bis zur Hinterseite der Doppelgarage hin

Obergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Bad mit Badewanne, bodengleicher Duschecke, wandhängendem WC, Bidet und Doppelwaschtisch mit Unterschrank
- 2 Kinderzimmer
- 1 Schlafzimmer

Dachspitz

- 1 niedrige Bühne, nicht als Lagerraum nutzbar

Garage/Stellplatz

- 1 Doppelgarage, angebaut ans Wohnhaus.
- 2 zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf der Zufahrt.

Ausstattungsstandard

Böden, UG Hobbyraum Estrich, Rest Fliesen.
EG Wohn/Essraum Laminat, Rest Granitfliesen.
DG Bad Fliesen, Rest vermutlich Laminat.

Wände, Bad und WC teilgefließt, Rest Putz weiß gestrichen.

Decken, Putz weiß gestrichen.

Gesamteindruck

Innen nicht bekannt, es soll ein ordentlicher und neuwertiger Zustand gegeben sein.

Vermietbarkeit

Sehr gut.

**Verkäuflichkeit
des Gesamtobjekts**

Gut.

Modernes 2-stöckiges Wohnhaus mit Walmdach, Wärmepumpe und angebauter Doppelgarage in guter Wohnlage mit schön gestalteten Außenanlagen.

Aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen und Warmkosten sind allerdings nicht mehr die hohen Preise der vergangenen Jahren zu erzielen, da die Nachfrage aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen stark 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 stemmen können.

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 3823 für

BV 1 Flst. 1380 Hebelstr. 19 08 a 02 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte des Internetportals BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 155,00/qm 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 **€ 155,00/qm** als Mittelwert für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

BV 1 Flst. 1380 Hebelstr. 19

802 qm x € 155,00/qm = € 124.310,00

Bodenwert Flst. 1380 gerundet € 125.000,00

2. Sachwertermittlung

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. 322 m².

Die große Doppelgarage hat eine Bruttogrundfläche von 56 m².

Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Wohnhaus

½ Gebäudetyp 1.12 UG, 2-geschossig, DG nicht ausgebaut

½ Gebäudetyp 1.31 (hilfsweise, einen Gebäudetyp mit 3-Geschossigkeit gibt es nicht)
kein UG, 2-geschossig (ausgebauter Hobbyraum als 1. Geschoss,
EG als 2. Geschoss), DG ausgebaut (DG = OG)

Standardstufe 3 ca. 51 % Standardstufe 4 ca. 40 % Standardstufe 5 ca. 9 %

Normalherstellungskosten 2010 Einfamilienhaus € 930,00/m² BGF

Doppelgarage

Massivbauweise mit Flachdach

Standardstufe 4

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage € 460,00/qm BGF

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/qm BGF	€	930,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{930,00 \text{ €} \times 189,6}{100}$	= €	1.763,28
Regionalfaktor x 1,0	€	1.763,28
Normalherstellungskosten (NHK) Wohnhaus gerundet	€	1.765,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 322 m² x € 1.765,00	= €	568.330,00
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in Euro/qm BGF	€	460,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{460,00 \text{ €} \times 189,6}{100}$	= €	872,16
Regionalfaktor x 1,0	€	872,16
Normalherstellungskosten Doppelgarage mit Flachdach gerundet	€	872,00
Normalherstellungskosten Doppelgarage 56 m² x € 872,00	= €	48.832,00
Summe Normalherstellungskosten Wohnhaus + Doppelgarage	= €	617.162,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine	+ = €	0,00
Zwischensumme	€	617.162,00
+ Außenanlagen ca. 8 %	+ = €	50.000,00
Neuwert	€	667.162,00
/. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2010 und einer Restnutzungsdauer von 65 Jahren = 18,75 %		
	- = €	125.092,88
Bauzeitwert	€	542.069,13
Bauzeitwert gerundet	€	542.000,00
+ Bodenwert Flst. 1380	+ = €	125.000,00
Vorläufiger Sachwert	€	667.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert

€ 667.000,00

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

Sachwertfaktoren (SWF) für freistehende 1-2 Familienhäuser

Bodenrichtwert € 155,00, Wert zwischen unterem Bereich
und Durchschnitt von Lagebereich II (Zone B)

Vorläufiger Sachwert € 667.000,00 = SWF 1,00

Sachwertfaktor 1,00 = Marktzuschlag + 0,0 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Abschlag wegen Lage in Regglisweiler - 10,0 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Zuschlag wegen Preisentwicklung von 2024 - 2025
nach Häuserpreisindex statistisches Bundesamt + 3,0 %

Marktabschlag nach GMB Ulm, Daten aus 2024 - 7,0 %

Berücksichtigung der Marktlage nach **Grundstücksmarktbericht
Östlicher Landkreis Biberach (ÖLB) 2024** (Daten aus 2023)

Sachwertfaktoren (SWF) 2023 für Wohnhäuser (ohne RMH)

Bodenrichtwert (BRW) € 155,00, Durchschnittswert blaue Linie
mit BRW 140 – 200 €/m²

Vorläufiger Sachwert € 667.000,00 = SWF 0,93

Sachwertfaktor 0,93 = Marktabschlag - 7,0 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Zu/Abschlag wegen Lage in Regglisweiler - 0,0 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Zuschlag wegen Preisentwicklung von 2023 - 2025
nach Häuserpreisindex statistisches Bundesamt + 1,0 %

Marktabschlag nach GMB ÖLB, Daten aus 2023 - 6,0 %

**Gemittelter Marktabschlag nach
Grundstücksmarktberichten Ulm 2025 und
Östlicher Landkreis Biberach 2024 (7,0 + 6,0) 2 - 6,5 %**

Übertrag vorläufiger Sachwert € 667.000,00

Übertrag **gemittelter Marktabschlag** nach
GMB Ulm und Östlicher Landkreis Biberach

- 6,5 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale

Zuschlag für gepflegtes neuwertiges Objekt
mit schön gestalteten Außenanlagen

+ 2,5 %

Objektspezifischer Marktabschlag

- 4,0 %

- = € 27.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert

€ 640.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. / . Wert/Risikoabschlag aufgrund des nicht bekannten
inneren Zustands und der damit verbundenen Risiken
(Abnutzungen, Bauschäden, Ausbauzustand und Standart
psch. ca. 5,2 % vom Bauzeitwert (€ 386.000,00)

- = € 20.000,00

Sachwert

€ 620.000,00

3. Photovoltaikanlage

Auf dem Süd- und Westdach des Wohnhauses befindet sich eine neue **Photovoltaikanlage**, von ca. 2022.

Es soll wahrscheinlich auch ein **Batteriespeicher** vorhanden sein.

Insgesamt sind ca. $2 \times 12 = 24$ Solarplatten auf dem Dach (s. a. Fotos), was einer Leistung von ca. 9 kWp entspricht.

Der Neupreis der ca. 2022 aufgebauten nunmehr 3 Jahre alten Anlage soll sich auf über € 20.000,00 belaufen haben.

Die Höhe der Einspeisevergütung und des Selbstverbrauchs sind nicht bekannt.

Ausgehend von einem geschätzten Preis der Anlage einschl. Batteriespeicher von ca. € 25.000,00 und einer Abschreibung über 20 Jahre (garantierte Zeit der Einspeisevergütung) ermittelt sich folgender ca. Zeitwert der Anlage:

Abschreibungswert PVA (Restwert) $\text{€ } 25.000,00 \times 17/20 = \text{€ } 21.250,00$.

Unter Berücksichtigung aller genannten und unterstellten Daten schätze ich daher den **Wert** der Photovoltaikanlage zum **Wertermittlungstichtag 16.12.2025** auf

Euro 20.000,00.

4. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück im nördlichen Regglisweiler, einem Stadtteil des Hauptorts Dietenheim, in guter Wohnlage in einem jüngeren 1 - 2-Familienhausgebiet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Walmdach, Wärmepumpe und Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie eine angebaute Doppelgarage mit Flachdach.

Das Objekt befindet sich in gutem gepflegten baujahrgemäßen Zustand mit schön gestalteten Außenanlagen (s. a. Fotos).

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

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

Der ermittelte **Sachwert** des Objekts beträgt **€ 620.000,00.**

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, aufgrund dessen wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen. Je nach tatsächlichem Zustand des Objekts müsste der Verkehrswert ggf. noch entsprechend korrigiert werden.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** (ohne evtl. Zubehör, ohne PV-Anlage) für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 16.12.2025** auf

Euro 620.000,00

Den Zeitwert der **Photovoltaikanlage** einschl. einem vermuteten **Energiespeicher** schätze ich auf ca. **€ 20.000,00.**

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 22.12.2024

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

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



Überblick Ortsteil Regglisweiler, Pfeil Grundstück Hebelstraße 19

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS



Nördlicher Bereich von Regglisweiler, Pfeil Grundstück Hebelstraße 19



Grundstück Hebelstraße 19 von oben, Foto von 2024 mit PV-Anlage auf dem Wohnhausdach

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS



Grundstück Hebelstraße 19 von oben, Foto von Mai 2022 ohne PV-Anlage auf dem Dach

GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS

Grundstück Hebelstraße 19 von Südwesten

Grundstück Hebelstraße 19 von Nordosten

GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS

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



Wohnhausdach mit je 12 Solarplatten auf dem West- und Süddach

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Nordosten



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Norden



Doppelgarage mit breitem Sektionaltor

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit überdachtem Hauseingang von Norden, Pfeil Küchenfenster



Hauszugang und Garagenhof von Osten

AUSSENFOTOS



Nordseite Wohnhaus mit Hauszugang



Wohnhaus von Nordwesten

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Nord/Nordosten



Nordwestlicher Garten und Zaun

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Nordwesten



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten



Wohnhaus von West/Nordwesten

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten



Garten und Fußweg (Umgang) im Nordwesten



Garten im Westen

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Westen



Westlicher Garten und Zaun von Nordwesten



Grundstück mit Wohnhaus und westlichem Garten von West/Südwesten

AUSSENFOTOS



Westseite Wohnhaus



Wohnhaus von Südwesten

AUSSENFOTOS



Westfassade Wohnhaus mit Edelstahlgeländer vor dem Lichthof



Blick nach Südosten zur Terrasse und dem südlichen Garten

GARTENFOTOS



Blick von Westen zur Terrasse südlich vom Wohnhaus



Blick zum südlichen Garten, Pfeil runder Sitzplatz mit Granitsteinen umrandet

AUSSENFOTOS



Wohnhaus und nordwestlicher Garten



Blick nach Südosten, Pfeil Geräteschuppen im südöstlichen Eckbereich

AUSSENFOTOS



Südwestlicher Garten und Zaun entlang der Straße



Garten und Wohnhaus von Südwesten

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus, westlichem Garten und Zaun entlang der Straße



Westlicher Garten und Wohnhaus von Süden

AUSSENFOTOS



Südwestlicher Garten und Zaun entlang der Straße



Südlicher Garten und Wohnhaus von Südwesten, Pfeil Geräteschuppen

AUSSENFOTOS



Südseite Wohnhaus

ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW



Überblick Ortsteil Regglisweiler, Pfeil Grundstück Hebelstraße 19



Nördliche Wohnsiedlung Regglisweiler, Pfeil Grundstück Hebelstr. 19

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!

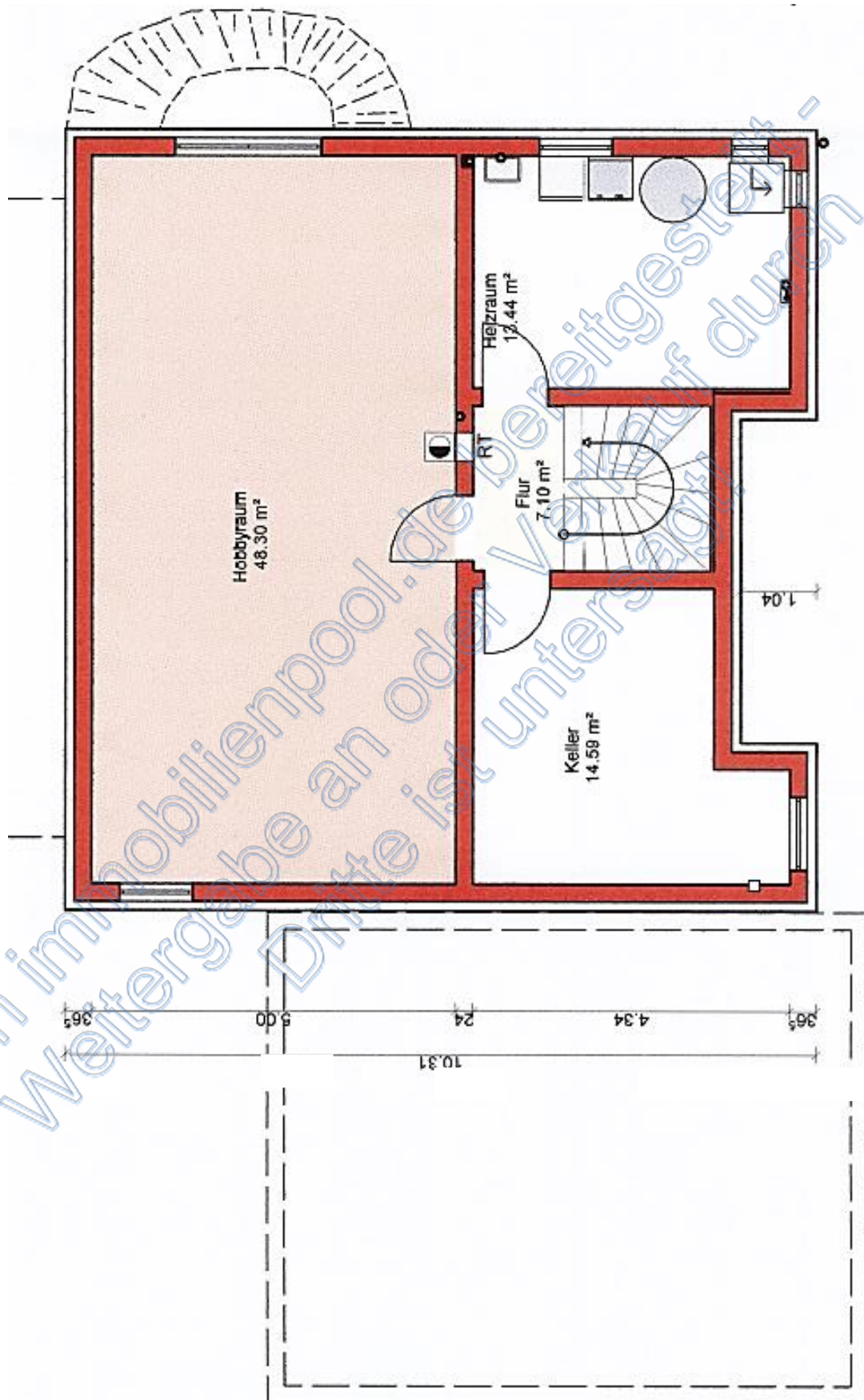


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

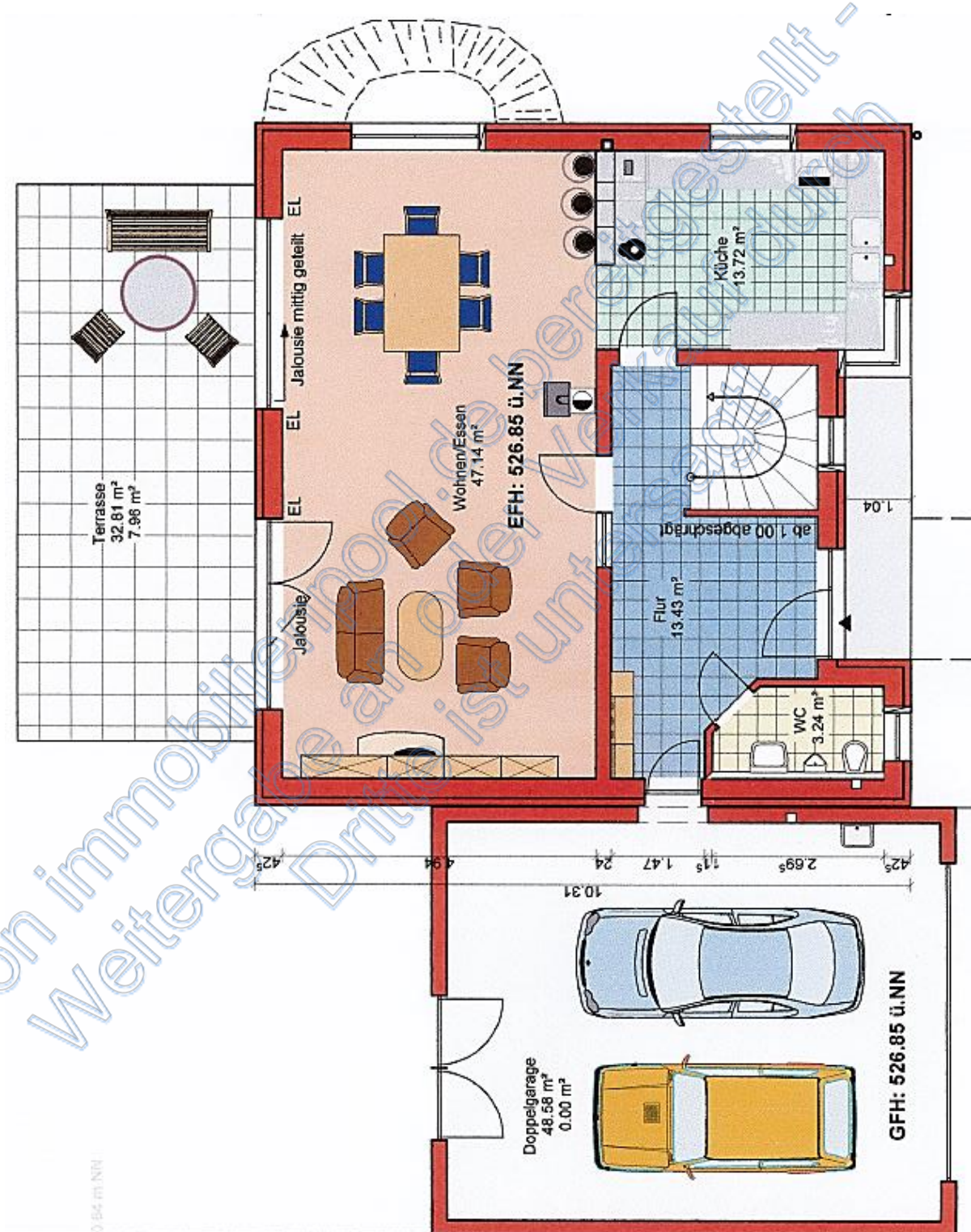
LAGEPLAN BAUGESUCH

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

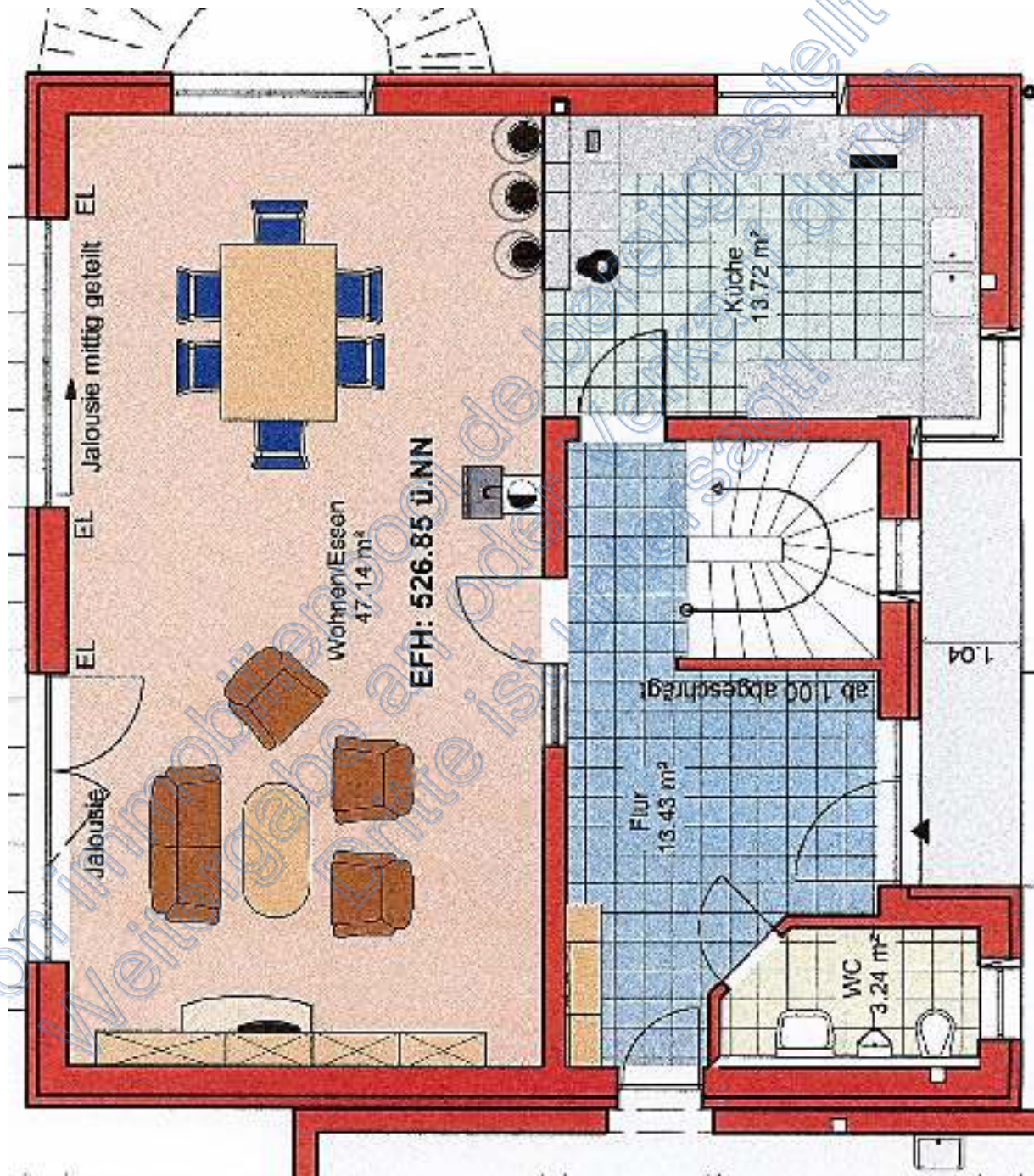
UNTERGESCHOSS



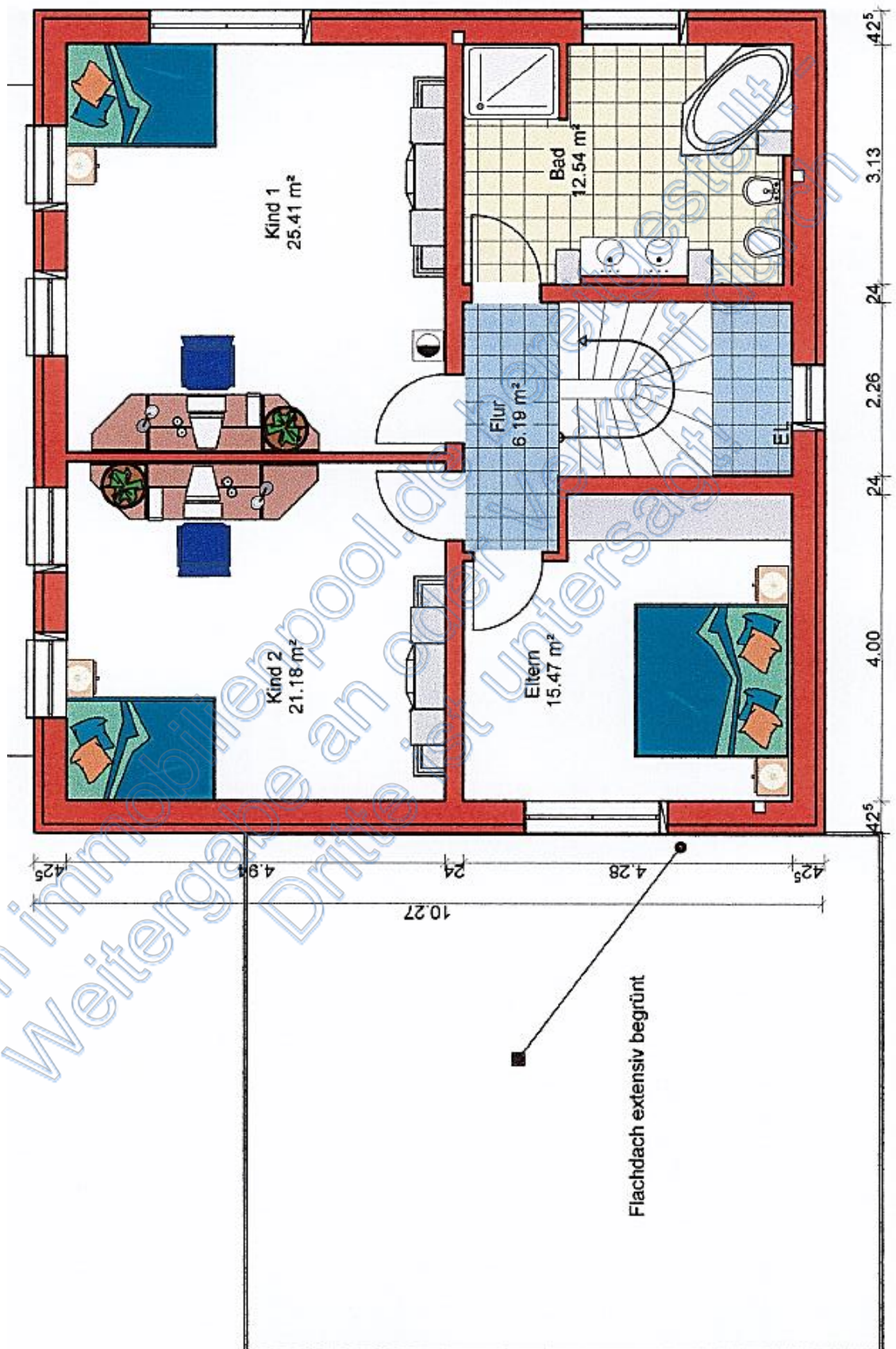
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT



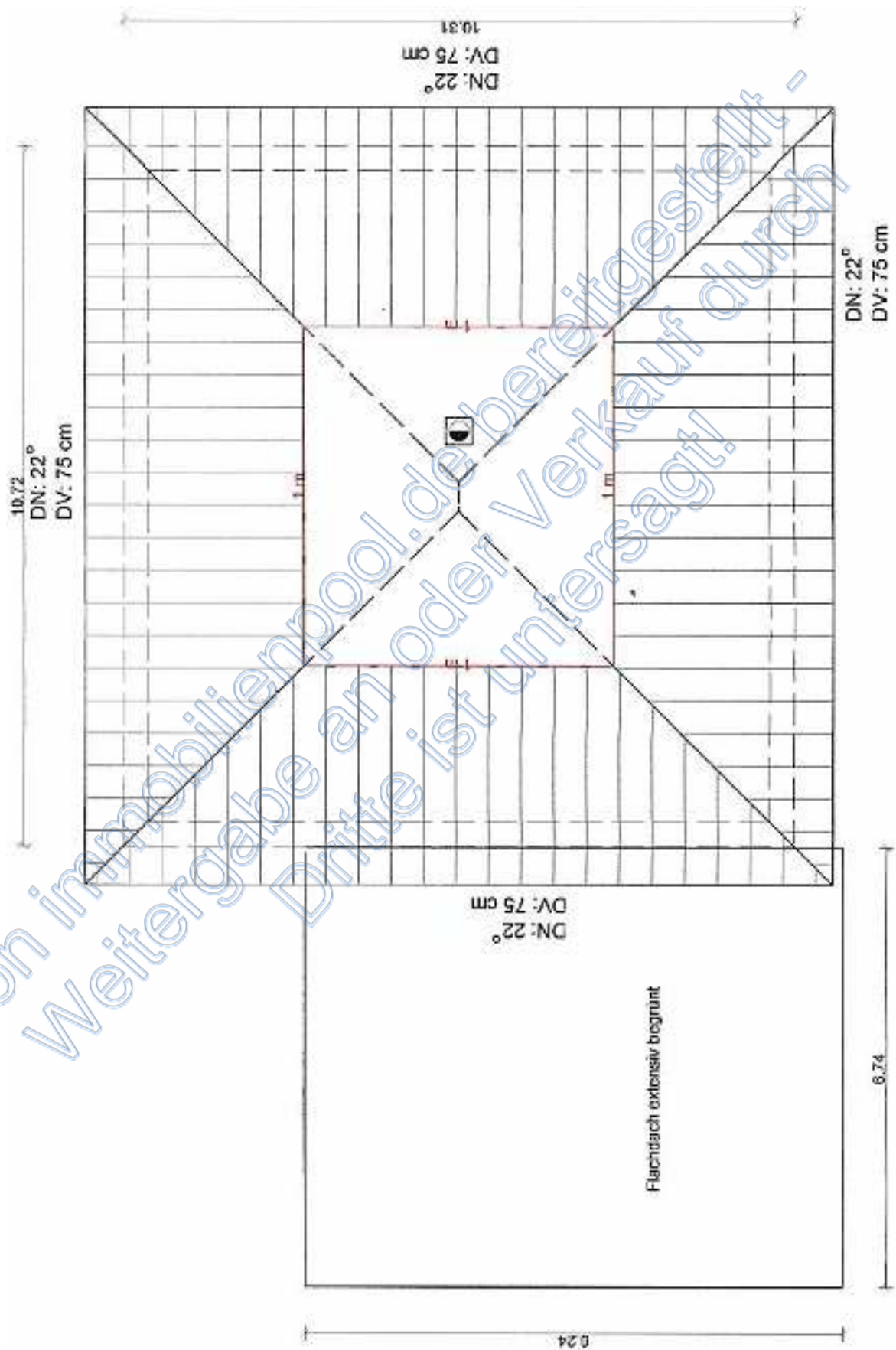
ERDGESCHOSS



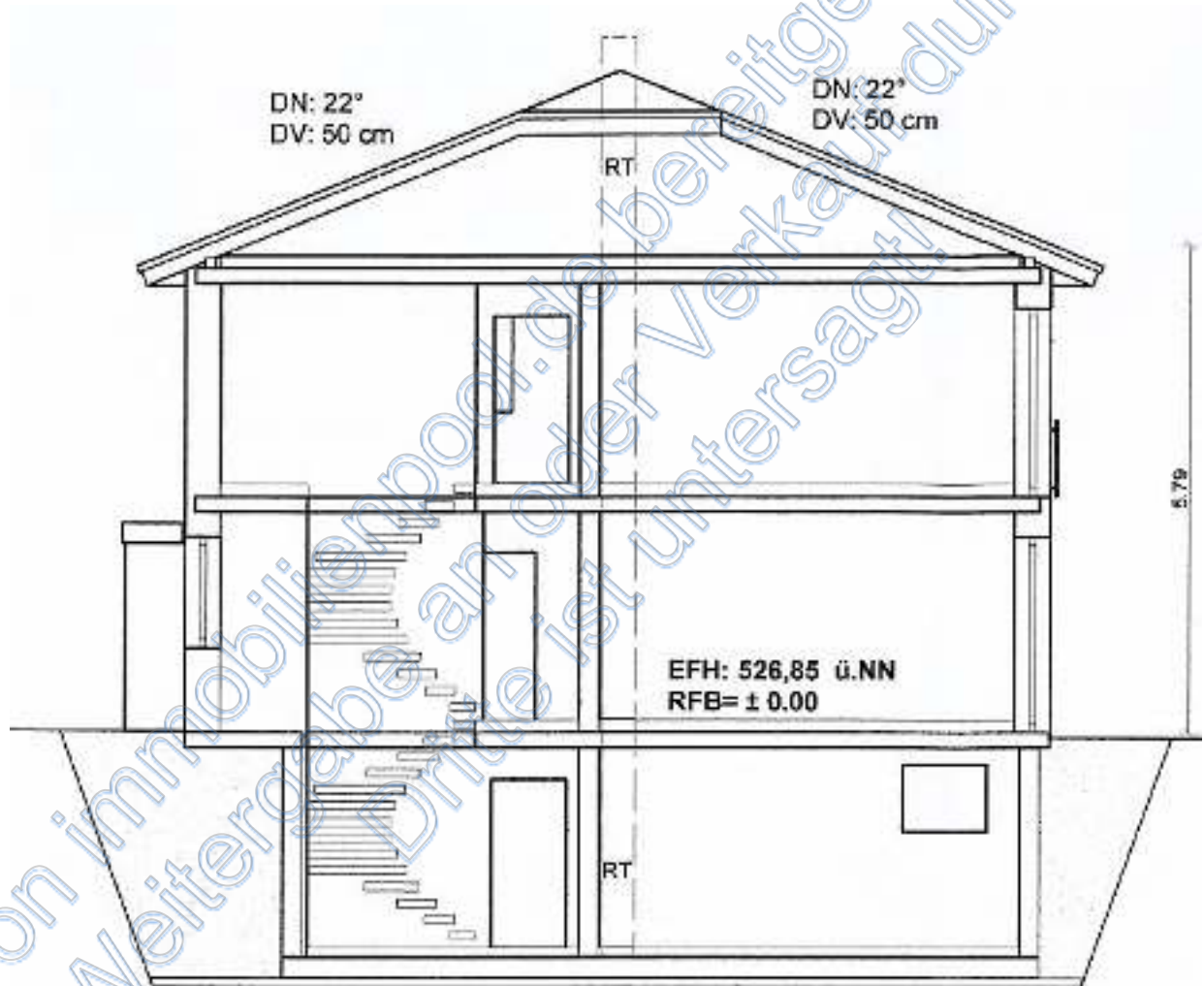
OBERGESCHOSS



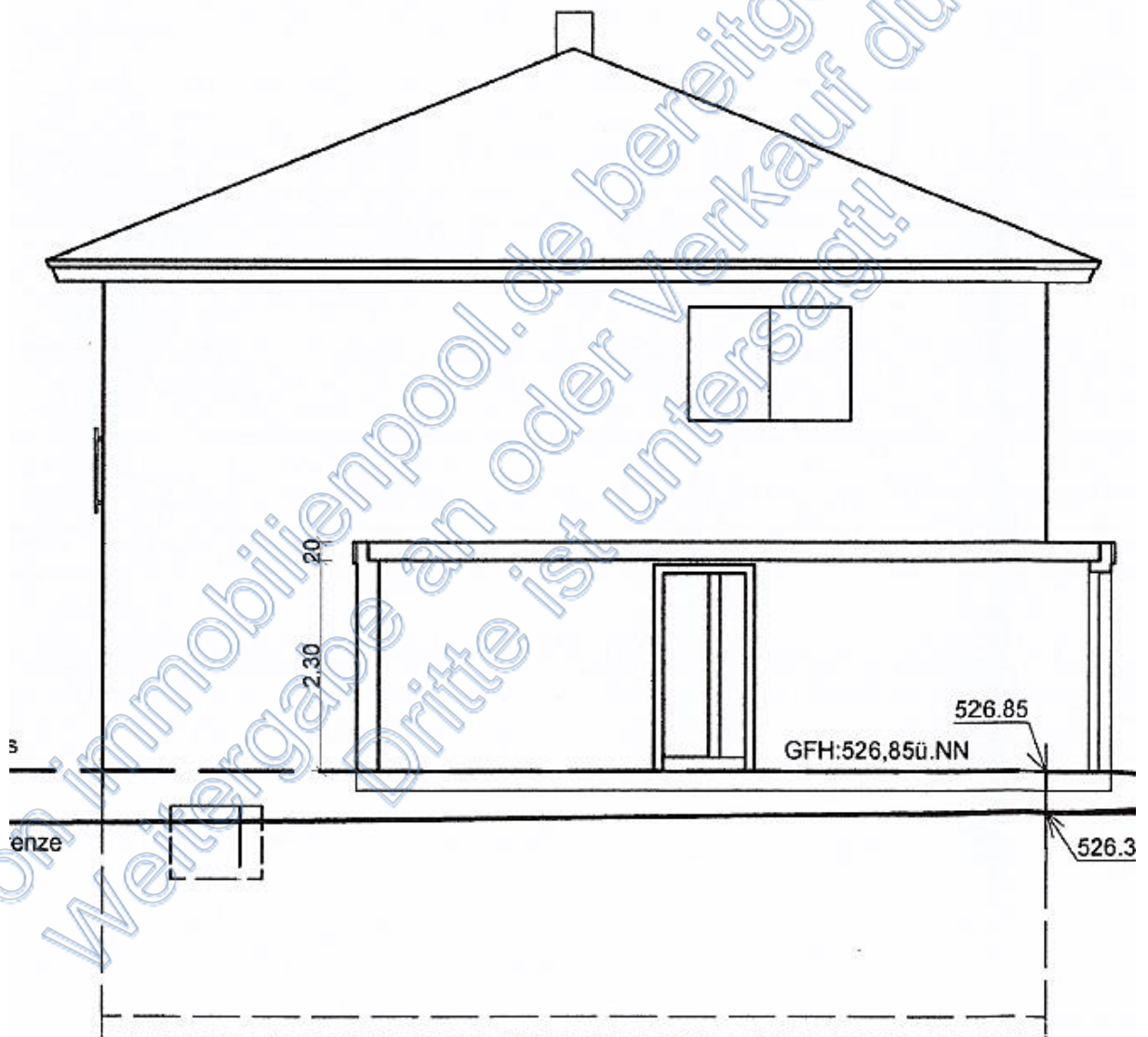
DACHGESCHOSS



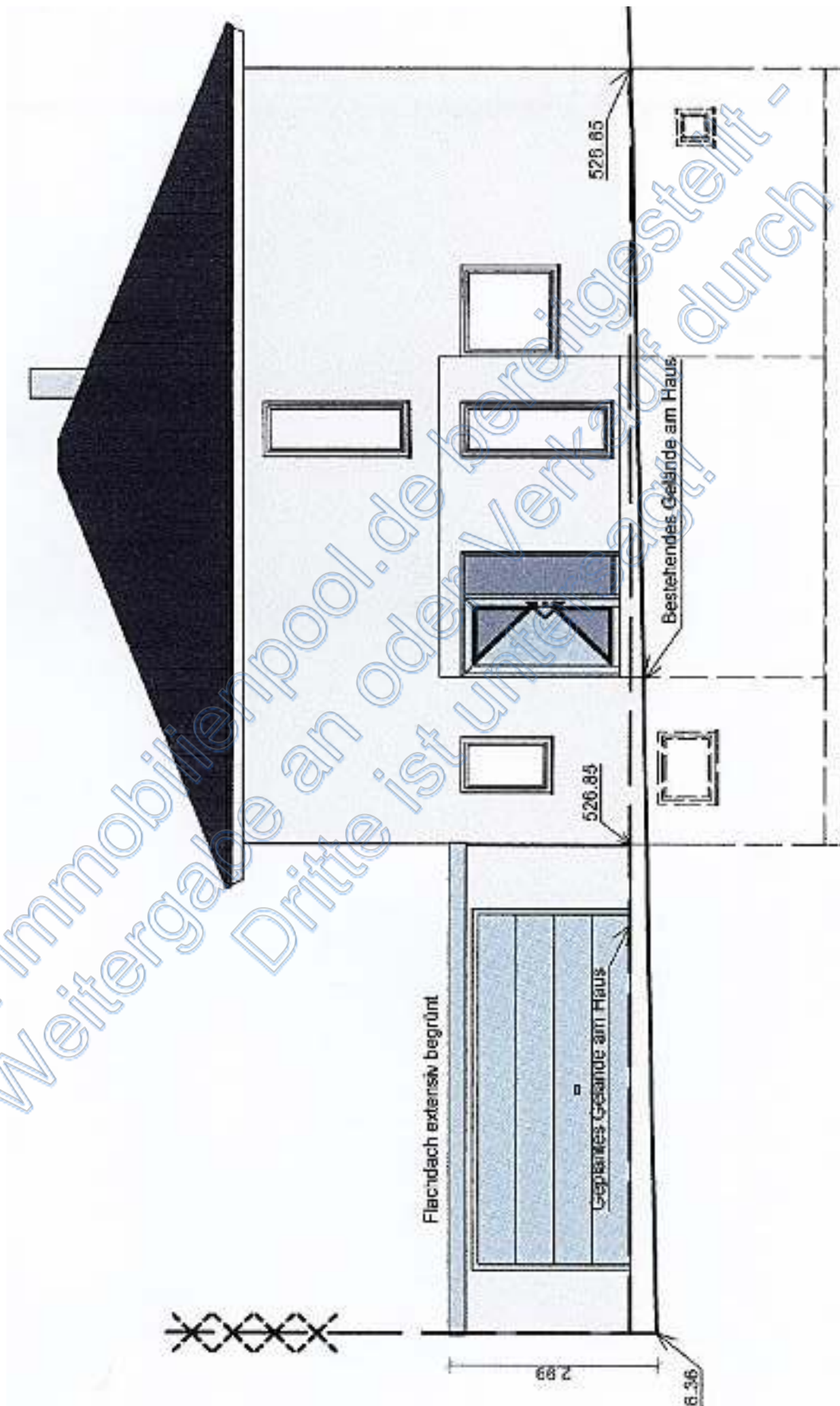
SCHNITT WOHNHAUS



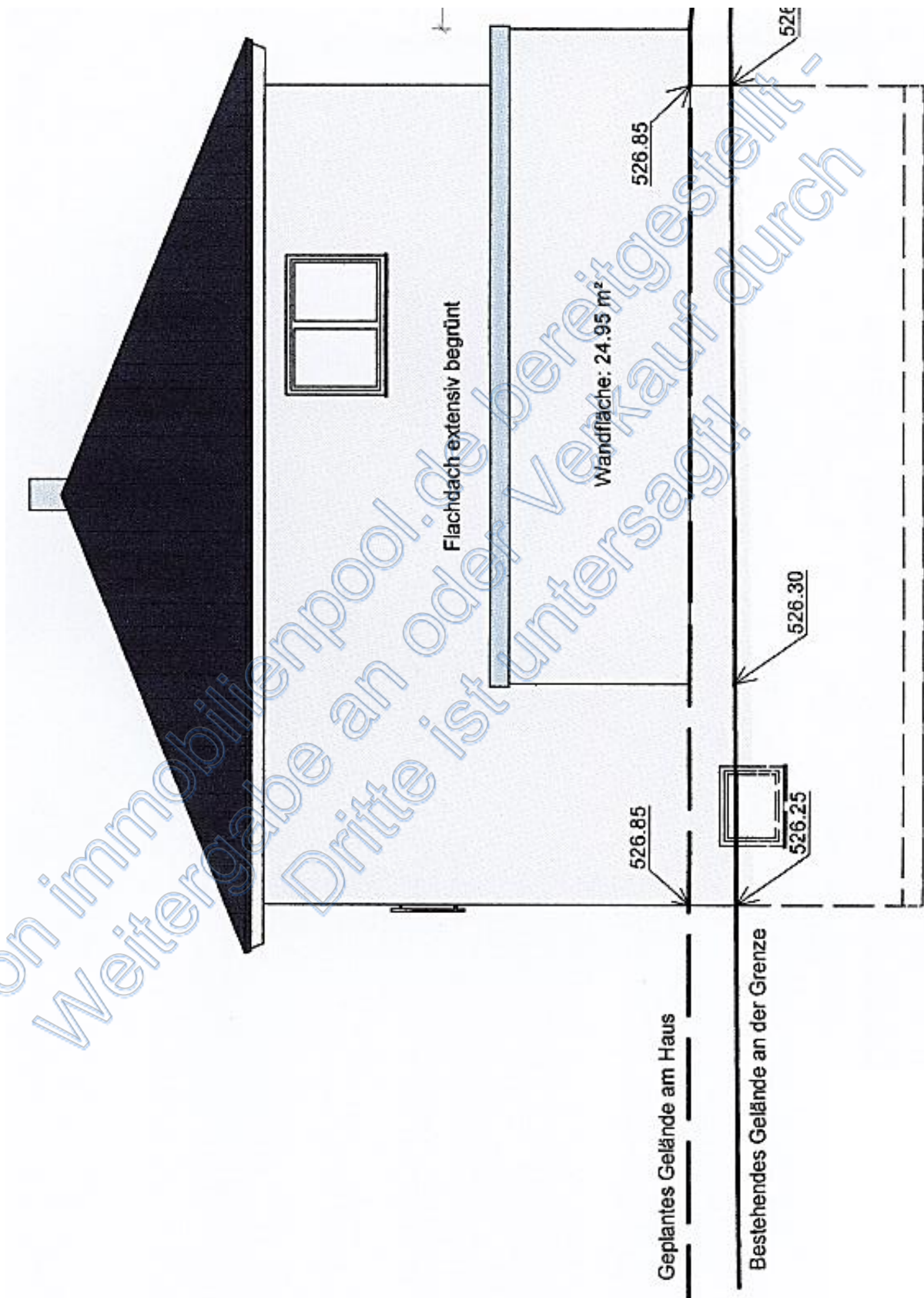
SCHNITT DOPPELGARAGE



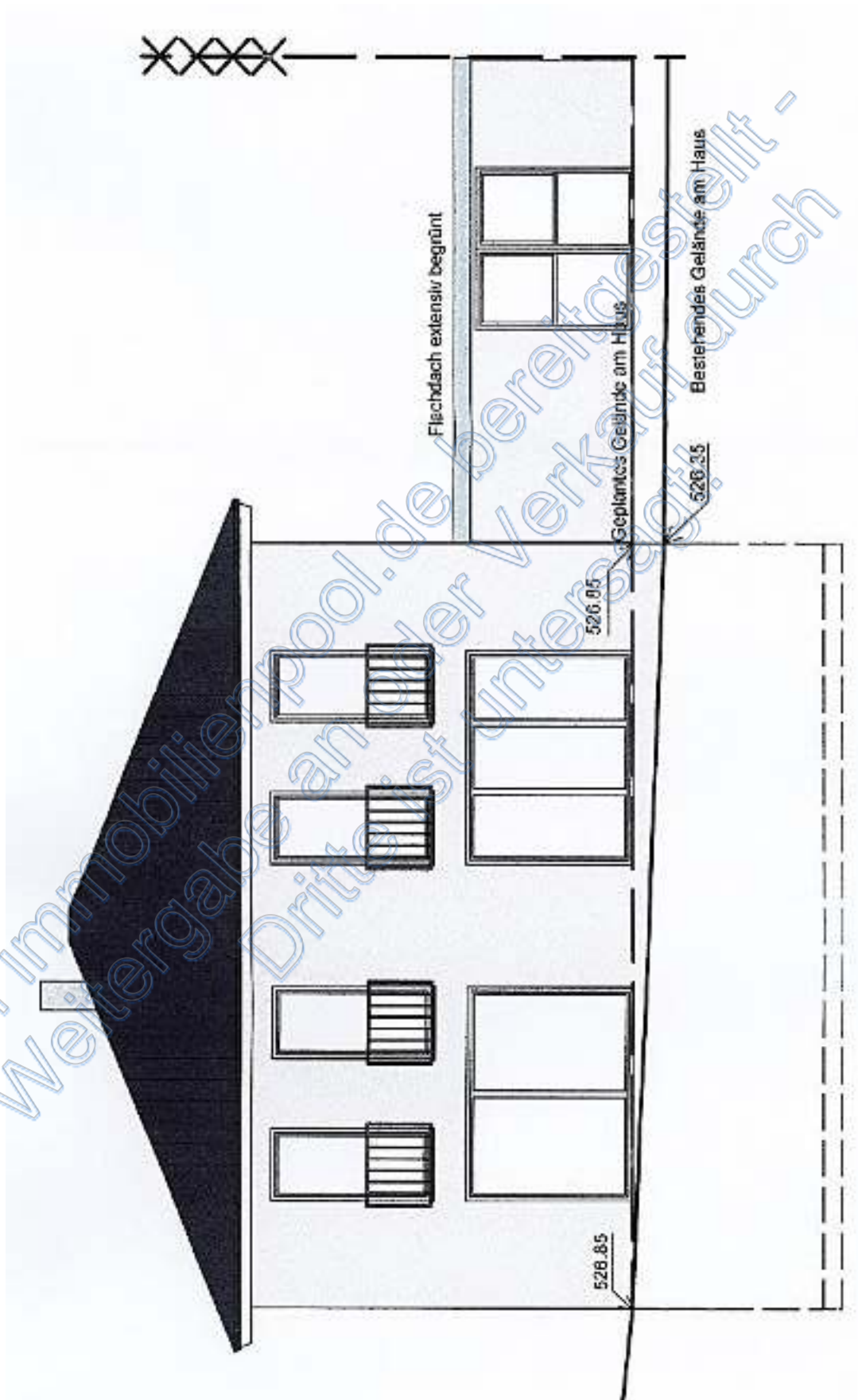
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

