

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 01 07 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Öschweg 15 89079 Ulm Wiblingen

**2 Einfamilienhäuser mit 2 Anbauten als Grenzbebauung,
Doppelgarage und verschiedene Schuppen**



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 70/24

Eigentümer

Anteil 4/6
Anteil 2/6

Wertermittlungsstichtag

17.03.2025

Verkehrswert

Euro 395.000,00

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 und Beschaffenheit	Seite	8 - 12
IV	Beschreibung der Gebäude und Wohnungen	Seite	13 - 23
	1. Vorderes Wohnhaus	Seite	13 - 17
	2. Hinteres Wohnhaus	Seite	18 - 22
	3. Doppelgarage	Seite	23
	4. Nebengebäude	Seite	23
V	Wertermittlung	Seite	24 - 38
	1. Bodenwert mit unbebautem Bodenwert	Seite	24 - 27
	2. Sachwert	Seite	28 - 36
	3. Verkehrswert	Seite	37 - 38
VI	Objektfotos	Seite	39 - 73
VII	Planunterlagen	Seite	74 - 100
VIII	Bebauungsplan mit Textteil	Seite	101 - 110

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 Ulm

Grundbuch von Ulm

Grundbuchheft-Nr. 40850

Flurstück **BV lfd. Nr. 1**
Flur 004 Flst. 1906 07 a 51 qm
Karte SO 1661
VN 1982/170
Öschweg 15
Gebäude- und Freifläche

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses
als Bestand eingetragen am 27.05.2008.

Grundstücksgröße 07 a 51 qm

Grundstücksqualität Bauland

Eintragung in Abt. II **Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Die Errichtung und der Betrieb gewerblicher Anlagen und
Verkaufsstellen jeglicher Art und jeglichen Umfangs ist
nicht gestattet.

Den 24. Januar 1966.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am
27.05.2008.

Zwangsversteigerungsvermerk fehlt !

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ulm 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.

Von Immobilienpostfach
Weitergabe an Dritte ist untersagt durch

2. Lage und Beschaffenheit

2.1. Lage

Ortsbeschreibung

Die Stadt Ulm mit seinen zahlreichen Stadt- und Ortsteilen (Eggingen, Einsingen, Ermingen, Göggingen-Donaustetten, Jungingen, Lehr, Mähringen, Unterweiler, Böfingen, Söflingen und Wiblingen), ist eine an der Donau am südöstlichen Rand der Schwäbischen Alb an der Grenze zu Bayern gelegene Universitäts- und Wissenschaftsstadt in Baden-Württemberg. Die Stadt Ulm hat ca. 124.000 Einwohner und bietet als Stadt attraktive Sehenswürdigkeiten, zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und sehr gute Einkaufsmöglichkeiten.

Durch das Ulmer Münster, die größte Bürgerkirche mit dem höchsten Kirchturm der Welt, ist die Stadt Ulm weltweit bekannt.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich südlich von Ulm im Stadtteil Wiblingen in einem alten Wohngebiet (ursprünglich 1933 als Stadtrandsiedlung mit 43 Siedlungshäusern geplant).

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Beste Verkehrsbedingungen innerhalb der Stadt. Gute Verbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Fernverkehr

Bundesstraßen B 10, B 19, B 28 und B 311 führen durch die Stadt.

Autobahn A 8 Stuttgart/München ist in ca. 10 Min. vom Zentrum zu erreichen.

ICE und **IC**-Anschluss Richtung Stgt/München.

Flughafen Stuttgart (ca. 80 km), Friedrichshafen (ca. 100 km) oder München (ca. 160 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte Ulm

Ca. 4 - 5 km.

Betreuung + Bildung

Zahlreiche Kindergärten, Kindertagesstätten
Zahlreiche Grundschulen, Realschulen, Gymnasien, Grund- und Werkrealschulen
Abendrealschule + Abendgymnasium
Waldorfschulen
Schulen für Behinderte
Sonderschulen, Förderschulen
Musikschule
Bildungshaus
Schülerakademie
Berufliche + Gewerbliche Schulen
Fachhochschulen
Universität
Volkshochschule

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Sportstätten
Zahlreiche Spiel- und Bolzplätze
Kinos
Freibad, Schwimmbad
Solarboot + Solarfähre
Tiergarten Ulm (Aquarium)

Kulturelle Einrichtungen

Theater, Konzerte, Kirchenmusik Messezentrum
Botanischer Garten
Ulmer Münster
Zahlreiche Museen, Freiluftgalerien
Ulmer Fischerstechen
Bibliotheken
Verschiedene Bauwerke
Kulturelle Altstadt e.c.

Einkaufsmöglichkeiten

Alles was eine Großstadt bietet.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit 2 alten Siedlungshäusern mit Anbauten als ursprüngliche Haushälften (Grenzbebauung), verschiedenen Schuppen und einer alten Doppelgarage bebaut.

Umgebende Bebauung

Alte Siedlungshäuser und Wohnhäuser verschiedenen Alters.

Grundstückszuschnitt

Länglich und relativ schmal (ca. 50 m tief x 15 m breit an der Straßenfront), siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Bebauungsplan + Bebaubarkeit (s. a. Plananhang)

Bebauungsplan „Südlich des Burgauer Weges“
rechtsverbindlich seit 03.03.1994

Allgemeines Wohngebiet

Traufhöhe 4,50 m zwingend

GFZ 0,5

Offene Bauweise

Nur Doppelhäuser zulässig

Pro Wohnhaus sind 2 Wohnungen zulässig

Satteldächer 40° zwingend

Dachaufbauten sind zulässig als Schlepp- oder Kastengaupen

2 Baufenster vorhanden für

2 mögliche Wohnhäuser

(s. blau umrandete Baugrenzen)

**Weitere Festsetzungen
Bebauungsplan**
(s. a. Plananhang)

Auszug von weiteren Festsetzungen im Textteil
des Bebauungsplanes:

*Im Bereich zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im straßenseitigen und gartenseitigen Grundstücksbereich kann auf der Grundstücksgrenze in einer Tiefe von bis zu 6 m ein **eingeschossiger Zwischenbau** zugelassen werden. Voraussetzung für die Gewährung der Ausnahme ist:*

- a) die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung
- b) die baulastmäßige Verpflichtung des Nachbarn auch entsprechend zu bauen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Pro Baugrundstück sind nicht mehr Stellplätze und Garagen zulässig, als baurechtlich bezogen auf die Gebäudenutzung erforderlich sind

Es sind maximal 2 Stellplätze, Carports oder Garagen pro Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßeneinfahrtstück und Baukörper) ist maximal 1 Stellplatz bzw. 1 Gargenzufahrt (für eine ins Gebäude integrierte Garage) zulässig.

Nebenanlagen

Je Baugrundstück sind maximal 2 Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden zulässig.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt, ruhige Wohnlage.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Nordosten an die öffentliche Straße angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon,
Gas nicht vorhanden.
Kabel wurde verlegt, aber ungenutzt.
(Angabe der Beteiligten)

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

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

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

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

Wohnhäuser

Auf dem schmalen und tiefen Grundstück befinden sich 2 aneinander gebaute Wohnhäuser mit Anbauten und durchgehender Grenzbebauung (ursprünglich als Haushälften geplant).

Das Vorderhaus aus 1933 hat einen Anbau nach Südwesten, welcher wiederum an den Anbau des Hintergebäudes an der südöstlichen Grenze angebaut ist (s. auch Pläne und Fotos).

Das ursprüngliche Hintergebäude aus 1933 wurde 1971 abgebrochen und durch eine neues Wohnhaus mit Anbau (Baujahr 1971) ersetzt.

1. Vorderes Wohnhaus im Nordosten (Vordergebäude)

Bauform	Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein halbunterkellertes 1-geschossiges Einfamilienhaus als ursprüngliche Doppelhaushälfte mit ausgebautem Satteldach. Der südöstlich liegende Anbau ist nicht unterkellert, eingeschossig mit Pultdach.
Art der Baulichkeit	Massivbauweise vermutet.
Bruttogrundfläche	Satteldachgebäude ca. 70 qm Pultdachanbau ca. 32 qm
Baujahr	Ca. 1933.
Renovierungen	Ausbauzustand vermutlich 70 - 80er Jahre. Kunststofffenster, vermutlich 90er Jahre.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.
Restnutzungsdauer	17 Jahre (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Derzeitige Nutzung

Leerstand bzw. ungenutzt seit ca. 30 Jahren
(Angabe der Beteiligten).

Bauschäden und Sonstiges

Insgesamt komplett alter renovierungs-, sanierungsbedürftiger- und modernisierungsbedürftiger bis abbruchreifer Zustand mit vielen Schimmelschäden, s.a. Fotos. Außer den Renovierungen in den 70 - 80er Jahren wurden lediglich noch die Fenster mal erneuert.

Aufgrund des langen Leerstands ist zudem mit Schäden an den technischen Installationen (Wasserleitungen etc.) zu rechnen.

Baubeschreibung
(nach Baugesuch)

Außenwände

UG: Betonwände
Ab EG: Mauerwerkswände

Innenwände

Mauerwerkswände vermutet.

Dachkonstruktion

Hauptgebäude mit Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
Anbau mit Pultdach aus Holzkonstruktion.

Dachdeckung

Satteldach mit alter Ziegelddeckung.
Pultdach mit alten Wellasbestplatten.

Geschossdecken

Über UG massive Montagedecke.
Über EG Holzbalkendecke.

Geschosstreppen

UG - EG: außenliegende Betontreppe mit Fliesenbelag.
EG - DG: alte steile und schmale Holzwangentreppe mit Teppichbodenbelag.

Fassade

Im EG verputzt und gestrichen, darüber alte hell lackierte Holzverkleidung.

Kein zeitgemäßer Vollwärmeschutz vorhanden.

	Fenster	Alte 2-fach isolierverglaste 2-farbige Kunststofffenster mit alten PVC-Rollläden.
	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe mit Überdachung. Eingangsvorbau.
	Außenanlagen	Garagenzufahrt mit Betonsteinen gepflastert. Hof mit alten Waschbetonplatten. Vorgarten mit Zaun. Rest ungepflegte Begrünung, im Süden Obstbäume. Verschiedene alte Schuppen und Gewächshaus (ohne Zeitwert).
Technische Installationen	Heizung	Ölbefeuerte Einzelöfen im EG und DG. Etliche Zimmer unbeheizt.
	Elektroinstallation	Alte Installation.
	Sanitärinstallation	Vermutlich (alte) Bad- und WC-Einrichtung aus den 70 - 80er Jahren. Das Alter der Wasserleitungen ist nicht bekannt. Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

1.1 Beschreibung der Wohnung im Vordergebäude

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im kompletten Erdgeschoss des Hauptgebäudes und Anbaus sowie im Dachgeschoss des Hauptgebäudes mit 1 Kellerraum im Untergeschoss des Hauptgebäudes.
Der Kellerraum ist nur von außen erreichbar.

Größe der Wohnung

Nach eigener Berechnung nach den vorliegenden Plänen des Baugesuchs sind folgende Wohn/Nutzflächen vorhanden:

Wohnfläche EG (einschließlich Anbau)	ca.	50 qm
Wohnfläche OG	ca.	21 qm

Summe Wohnfläche EG, OG	ca.	71 qm
Nutzfläche UG	ca.	14 qm

Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG	ca.	85 qm

Anzahl der Räume

Untergeschoss Hauptgebäude

- 1 außenliegender Treppenabgang mit Überdachung
- 1 Abstellraum mit Öltanklager hinter Schwelle

Erdgeschoss

- 1 Eingang mit 3 Stufen Treppenaufgang
- 1 Flur mit schmalem Treppenaufgang zum DG
- 1 WC-Raum mit altem WC und Handwaschbecken
- 1 Wohnzimmer als Durchgangszimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 4 Stufen bzw. 80cm tiefer liegende Essküche im Anbau
- 1 2 Stufen höher liegendes Bad im Anbau mit Badewanne und Duschwanne
- 1 kleiner Abstellraum neben dem Bad mit Öffnung zum Pultdach (s.a. Foto)

Dachgeschoss

- 1 schmaler Flur mit Treppenabgang zum EG
- 1 Kinderzimmer
- 1 Durchgangszimmer
- 1 hinteres Zimmer als gefangener Raum

Vermietungssituation

Leerstand bzw. ungenutzt seit ca. 30 Jahren (Angabe der Beteiligten).

Grundrissgestaltung	Einfach und nicht mehr zeitgemäß.
Belichtung	Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Nordosten und Nordwesten. Nach Südosten Grenz- bzw. Nachbarbebauung, nach Südwesten Anbau des Hintergebäudes.
Garage/Stellplatz	1 Doppelgarage. Stellplatzmöglichkeiten auf der Zufahrt vor der Doppelgarage und im vorderen Hof.
Ausstattungsstandard	Böden , EG Wohn- und Schlafzimmer altes Holzparkett, Flur PVC und Fliesen, Küche PVC, teilweise Fliesen. Bad Fliesen. DG alter erneuerungsbedürftiger Teppichboden. Wände , größtenteils alte Tapeten und alte Fliesen. Decken , EG 2 Zimmer mit Holzdeckenvertäfelung, Rest weiß gestrichen. Zimmer im DG Styroporplatten.
Gesamteindruck	Ungepflegt und stark vernachlässigt mit zahlreichen Abnutzungserscheinungen, komplett renovierungs- und sanierungsbedürftig.
Vermietbarkeit	Im derzeitigen Zustand nicht vermietbar.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Schwierig einschätzbar. Zwar ist insgesamt ein relativ niedriges Preisniveau vorhanden, doch dürfte die ungewöhnliche Gebäudeanordnung mit Aufteilung in 2 Wohnhäuser mit nicht zeitgemäßen Grundrissen den interessierten Käuferkreis einschränken. Außerdem befindet sich das Vordergebäude in einem stark sanierungsbedürftigen bis abbruchreifen Zustand, das Hintergebäude zumindest in einem renovierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand. Es muss zusätzlich die Überlegung angestellt werden, ob das Grundstück auch als unbebautes Bauland (Baulücke) zu veräußern/verwerten ist bei unterstelltem Abbruch des Gebäudes.

2. Hinteres Wohnhaus im Südwesten

Bauform	Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Satteldach (große Bühne im Dachspitz). Der nordöstliche Anbau ist nicht unterkellert, eingeschossig mit flach geneigtem Pultdach.
Art der Baulichkeit	Massivbauweise vermutet.
Bruttogrundfläche	Satteldachgebäude ca. 180 qm Pultdachanbau ca. 50 qm
Baujahr	Ca. 1971.
Renovierungen	2001 neue Kunststoffenster im Satteldachgebäude. Ansonsten keine wesentlichen Renovierungen, baujahresgemäßer renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Ausbauzustand.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.
Restnutzungsdauer	29 Jahre. (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).
Derzeitige Nutzung	Leerstand bzw. ungenutzt seit 2021 (Angabe der Beteiligten).
Bauschäden und Sonstiges	Eingangstreppe mit Belagsablösungen. Bodenfliesen im Bad lösen sich großflächig ab. Zahlreiche Schimmelschäden und Feuchteschäden. Insgesamt alter renovierungs- und sanierungsbedürftiger Zustand (s.a. Fotos).

Baubeschreibung
(nach Baugesuch)

Außenwände

UG: Betonwände
Ab EG: Mauerwerkswände

Innenwände

Mauerwerkswände vermutet.

Dachkonstruktion

Hauptgebäude mit Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
Anbau mit Pultdach aus Holzkonstruktion.

Dachdeckung

Satteldach mit alter ursprünglicher Betonziegeldeckung von 1971.
Pultdach mit einfachem Bitumenbelag.

Geschossdecken

Über UG massive Montage-
decke.
Über EG Holzbalkendecke.

Geschosstreppen

UG - EG: Betontreppe ohne
Belag.
EG - DG: Bodenausschub-
treppe zur großen Bühne im
Dachgeschoss.

Fassade

Verputzt und gestrichen.
Kein zeitgemäßer Vollwärme-
schutz vorhanden.

Fenster

Im Satteldachgebäude größ-
tenteils 2-farbige Kunststoff-
fenster von 2001.
Rest und Anbau alte Holzver-
bundfenster.

Besondere Bauteile

Eingangstreppe.
Kelleraußentreppe mit Über-
dachung.

Technische Installationen

Heizung

Alte Nachspeicheröfen.

Zusätzlicher großer Kachelofen im Wohnzimmer.
(die zukünftige rechtliche Zulässigkeit des Kachelofens wurde nicht geprüft).

Elektroinstallation

Alte Unterputzinstallation.

Sanitärinstallation

Baujahresgemäße Installation.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

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

2.1 Beschreibung der Wohnung im Hintergebäude

Lage der Wohnung Die Wohnung befindet sich im kompletten Erdgeschoss des Hauptgebäudes und Anbaus mit Kellerräumen im Untergeschoss des Hauptgebäudes.
Im DG des Hauptgebäudes befindet sich eine große Bühne.

Größe der Wohnung Nach überprüfter Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs ist folgende Wohn/Nutzfläche vorhanden:

Wohnfläche EG	ca.	87 qm
Nutzfläche UG	ca.	50 qm
Nutzfläche DG	ca.	20 qm

Summe Nutzfläche UG, DG	ca.	70 qm
Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG	ca.	157 qm

Anzahl der Räume

Untergeschoss

- 1 Vorplatz mit Treppenaufgang
- 1 Kohlenkeller (Plan Öllageraum)
- 2 Abstellräume, 1 davon mit Tür zur Kelleraußentreppe

Erdgeschoss

- 1 außenliegender überdachter Eingang
- 1 Flur/Vorplatz
- 1 Kellertreppe
- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Flur im Anbau
- 1 WC im Anbau
- 1 Bad im Anbau mit Badewanne, Duschwanne und Handwaschbecken
- 1 Kinderzimmer im Anbau
- 1 Schlafzimmer im Anbau

Dachspitz

- 1 große Bühne, Zugang über Bodentreppe im Flur

Vermietungssituation Leerstand bzw. ungenutzt seit 2021.

Grundrissgestaltung Einfach und zweckmäßig, Hauptgebäude Wohnen, im Anbau Schlafen.

Belichtung Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Nordwesten und Südwesten. Nach Südosten Grenzbebauung, nach Nordosten Anbau des Vordergebäudes.

Garage/Stellplatz 1 Doppelgarage mit Zwischenwand. Stellplatzmöglichkeiten auf der Zufahrt vor der Doppelgarage und im vorderen Hof.

Ausstattungsstandard **Böden**, größtenteils alte erneuerungsbedürftige Teppichböden, Küche teilweise Fliesen, WC und Bad Fliesen.

Wände, größtenteils alte Tapeten, teilweise Putz gestrichen, Nassräume Fliesen.

Decken, Hauptgebäude Holzdeckenverkleidung, Anbau weiß gestrichen.

Türen, vermutlich folierte Türen in Holzdesign mit lackierten Stahlumfassungszargen.

Gesamteindruck Etwas ungepflegt mit zahlreichen Abnutzungserscheinungen. Bodenfliesen im Bad sind losgelöst.

Vermietbarkeit Nach Renovierung und Reparatur gut vermietbar.

3. Doppelgarage

Allgemein

Doppelgarage mit Zwischenwand (2 Einzelgaragen), nicht unterkellert.

Massive Bauweise mit flach geneigtem Pultdach in Holzkonstruktion mit Wellasbestplattendeckung.

Außenwände verputzt und gestrichen.

2 isolierverglaste Fenster nach Südwesten.

Seitliche Ausgangstür.

2 Rolltore mit elektrischer Bedienung.

Baujahr ca. 1967

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 15 Jahre angenommene Restnutzungsdauer

Bruttogrundfläche ca. 41 qm

Nutzfläche ca. 34 qm

4. Nebengebäude

Allgemein

Auf dem Grundstück befinden sich noch folgende Nebengebäude (allesamt ohne Zeitwert):

1. Abbruchreifer Unterstellplatz hinter der Garage aus verrosteter Stahlkonstruktion mit alten Wellpolyesterplatten.
2. Massives kleines altes Hühnerstallgebäude hinter dem Hintergebäude.
3. Alter Unterstellschuppen im Süden aus Holzkonstruktion mit Wellplattendach, Seitenwände ebenfalls mit Wellplatten.
4. Altes Gewächshaus.

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 40850 für

BV 1 Flst. 1906 Öschweg 15 07 a 51 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte BORIS Baden-Württemberg liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für erschlossene Grundstücke in diesem Siedlungsgebiet in Wiblingen bei € 280,00/qm für Wohnbauflächen.

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzbarkeit keine wesentlichen Unterschiede zu den umgebenden Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone auf, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Aufgrund der Lage und Größe des Grundstücks wird ein Bodenpreis von **€ 280,00/qm** für das bebaute Grundstück für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

BV 1 Flst. 1906 Öschweg 15

751 qm x € 280,00/qm = € 210.280,00

Bodenwert Flst. 1906 gerundet € 210.000,00

1a. Bodenwertermittlung unbebautes Baulandgrundstück (bei unterstellter Freilegung des Geländes)

Bei unterstelltem Abbruch der Gebäude und Freilegung des Grundstücks erhält man unbebautes Wohnbauland; welches nach den Vorgaben des Bebauungsplanes mit 2 Wohnhäusern mit Zwischenbau bebaubar ist bzw. bebaut werden kann.

Siehe hierzu auch Ausführungen bei Bebauungsplan und Bebaubarkeit, S. 10 + 11.

Für tatsächlich unbebaute Grundstücke werden am freien Markt i. d. R. höhere Bodenpreise erzielt wie der angegebene Bodenrichtwert.

Dies wird im Grundstücksmarktbericht Ulm durch die **Baulückenfaktoren** dokumentiert.

Wertzuschlag wegen Baulücke

Begriffsbezeichnung für Baulücken nach Grundstücksmarktbericht Ulm

6.1.3 Baulücken und Abbruchobjekte

*Hier handelt es sich um Bauflächen (nicht in Gewerbe- und Industriegebieten), die in der Regel von einem **privaten Verkäuferkreis** verkauft wurden.*

*Bei **Abbruchobjekten** wurden die **Abbruchkosten** berücksichtigt.*

*Gekennzeichnet sind diese Flächen durch eine bereits **bestehende Umgebungsbebauung** (keine Neubaugebiete) und durch eine **zeitlich freie Bebaubarkeit (kein Bauzwang)**.*

*Die **Vergleichsfaktoren** stehen in Relation zum **Bodenrichtwert** des jeweils angegebenen Stichtags.*

Es werden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie innerhalb der 3-fachen Standardabweichung berücksichtigt.

Für Abbruchobjekte liegen Faktoren aus den letzten 3 Jahren vor (2,4; 2,8; 2,1).

Für 2021 - 2023 sind aber keine Vergleichsfaktoren für Baulücken (sowohl 1-2-Familienhäuser wie Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser) aufgeführt mit Ausnahme eines Faktors 2021 für Baulücken 1-2-Familienhäuser (1,4).

Aus den davor liegenden Jahren sind allerdings Faktoren (Multiplikationszahlen) vorhanden.

Nachfolgend die Auflistung der Baulückenfaktoren aus den letzten 5 Jahren:

Jahr	Baulücken für 1-2-Familienhäuser	Baulücke für Mehrfamilienhäuser Wohn/Geschäftshäuser	Abbruchobjekte Wohnhäuser Wohn/Geschäftshäuser
2019	2,2	1,7	2,3
2020	1,7	2,2	2,3
2021	1,4	. /.	2,4
2022	. /.	. /.	2,8
2023	. /.	. /.	2,1
Ø Werte	1,77	1,95	2,38

Ø Wert Abbruchobjekte 2,38

Allgemeines zu den Baulückenfaktoren

Grundsätzlich liegen die Multiplikationsfaktoren für Abbruchobjekte höher, da man bei solchen Grundstücken nicht nur dessen **Bodenwert**, sondern auch noch den **Zeitwert** eines bestehenden (alten) **Gebäudes** (welches für die Verkäufer i. d. R. noch einen Wert hat, den Sie auch abgegolten haben möchten) sowie dessen **Abbruchkosten** mitbezahlen muss.

Für 2023 ist allerdings ein Abwärtstrend hinsichtlich der Faktoren zu verzeichnen (von 2,8 auf 2,1), deshalb wird von einem **Basisfaktor von 2,3** ausgegangen.

Einschätzung Baulückenfaktor

Basisfaktor für Baulücken Abbruchobjekte	2,30
Abschlag wegen Lage in Wiblingen	- 0,20
Abschlag wegen schmalem Grundstückszuschnitt mit vorgegebener Grenzbebauung mit Doppelhäusern	- 0,20
Zuschlag für 2 vorhandene Baufenster (zusätzl. Hinterbebauung mit 2. Wohnhaus möglich)	+ 0,30

Objektspezifischer Baulückenfaktor Flst. 1.906	2,20

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird ein gerundeter

Multiplikationsfaktor für Baulücken Abbruchobjekte von 2,2

angesetzt bzw. für angemessen angesehen.

Somit ermittelt sich folgender angemessener Bodenwert der Baulücke Flst. 1906.

Vorläufiger Bodenwert Flst. 1906		€	210.000,00
x Baulückenfaktor 2,20	=	€	462.000,00
Bodenwert unbebautes Flst. 1.906 gerundet (ohne Abzug von Freilegungskosten)		€	462.000,00
abzgl. Freilegungskosten			
- Abbruchkosten Vordergebäude ca. 122 qm x € 150,00/qm	- =	€	18.300,00
- Abbruchkosten Hintergebäude ca. 230 qm x € 150,00/qm	- =	€	34.500,00
- Abbruchkosten Doppelgarage ca. 41 qm x € 100,00/qm	- =	€	4.100,00
- Zuschlag zu den Abbruchkosten wegen Wellasbestplatten	- =	€	5.000,00
- Freilegung Schuppen + Bewuchs psch.	- =	€	5.000,00
Summe Freilegungskosten		€	66.900,00
Gesamte Freilegungskosten gerundet	- =	€	67.000,00
Unbebauter Bodenwert		€	395.000,00

2. Sachwertermittlung

Vorbemerkungen

Es werden im 1. Schritt die vorläufigen Bauzeitwerte (ohne Abzug von Sanierungskosten) des Vordergebäudes, des Hintergebäudes und der Doppelgarage separat ermittelt und in einem 2. Schritt der gesamte Sachwert zusammengestellt und marktangepasst.

Die vorhandenen alten Nebengebäude des Hintergebäudes haben allesamt keinen Zeitwert mehr und bleiben von daher unberücksichtigt.

Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 184,4 (2010 = 100) 4. Quartal 2024 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundflächen für die Gebäudeteile betragen gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Plänen der Baugesuche wie folgt:

Vordergebäude Satteldachteil	ca. 90 qm
Vordergebäude Pultdachanbau	ca. 32 qm
Hintergebäude Satteldachteil	ca. 180 qm
Hintergebäude Pultdachanbau	ca. 50 qm
Doppelgarage	ca. 41 qm

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyyp und Standard

Wohnhaus Vordergebäude

Hauptgebäude Satteldachteil

½ Gebäudetyyp 1.01 (unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes DG), Haushälfte (angebaut)

½ Gebäudetyyp 1.21 (nicht unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes DG), Haushälfte (angebaut)

Standardstufe 1 ca. 35 % Standardstufe 2 ca. 51 % Standardstufe 3 ca. 14 %

NHK 2010 Einfamilienhaus Satteldachteil Vordergebäude € 740,00/qm BGF

Anbau Pultdachteil

Ein Gebäudetyp mit Pultdachteil gibt es nicht. Daher wird hilfsweise der Gebäudetyp 1.23 mit Flachdach verwendet. Für das preiswerte Pultdach (statt des kostenintensiven Flachdachs) wird ein Abzug von € 50,00/qm vorgenommen.

Gebäudetyp 1.23 (nicht unterkellert, 1-geschossig, geneigtes Pultdach)

Standardstufe 1 ca. 35 % Standardstufe 2 ca. 51 % Standardstufe 3 ca. 14 %

NHK 2010 Einfamilienhaus Anbau Vordergebäude € 900,00/qm BGF

Wohnhaus Hintergebäude

Hauptgebäude Satteldachteil

Gebäudetyp 1.02 (unterkellert, 1-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

Standardstufe 1 ca. 10 % Standardstufe 2 ca. 59 % Standardstufe 3 ca. 31 %

NHK 2010 Einfamilienhaus Satteldachteil Hintergebäude € 590,00/qm BGF

Anbau Pultdachteil

Gebäudetyp 1.23 (nicht unterkellert, 1-geschossig, leicht geneigtes Pultdach)

Standardstufe 1 ca. 10 % Standardstufe 2 ca. 59 % Standardstufe 3 ca. 31 %

NHK 2010 Einfamilienhaus Anbau Hintergebäude € 950,00/qm BGF

Doppelgarage

Massive Bauweise mit leicht geneigtem Pultdach, Doppelgarage

Standardstufe 4 und darunter

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage € 425,00/qm BGF

Sachwert Vordergebäude

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Bei Ansatz der Restnutzungsdauer wird von einer zukünftigen einfachen Renovierung der Wohnräume ausgegangen.

Modernisierungsgrad

(Anrechnung je nach Umfang und Baujahr):

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	0,0
Fenster + Außentür (alte Kunststofffenster)	2,0	0,5
Leitungssysteme	2,0	0,0
Heizungsanlage	2,0	0,0
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bäder	2,0	0,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen (zukünftig unterstellt)	2,0	2,0
Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		2,5 Punkte

2,5 Punkte = nicht modernisiert

Wertermittlungsjahr 2025
 ./. Baujahr 1933

 Gebäudealter 92 Jahre = **≥ 80 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 2,5 Punkten und bei ≥ 80 Jahre Gebäudealter

Bei 1 Punkten ≥ 80 Jahre Alter = 12 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 4 Punkten ≥ 80 Jahre Alter = 21 Jahre Restnutzungsdauer

2,5 Punkte und 80 Jahre Alter = $(1,5 \times 9) : 3 = 4,5 + 12 = 16,5$ Jahre Restnutzungsdauer

Gemittelte Restnutzungsdauer Vordergebäude gerundet 17 Jahre

Bauzeitwert Vordergebäude

Normalherstellungskosten 2010 Satteldachteil in Euro/qm BGF	€	740,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{740,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	= €	1.364,56	
Regionalfaktor x 1,0	€	1.364,56	
Normalherstellungskosten (NHK) Satteldachteil gerundet	€	1.365,00	
Normalherstellungskosten Satteldachteil 90 qm x € 1.365,00	= €	122.850,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Eingangsvorbau	€	2.000,00	
- Kelleraußentreppe mit Überdachung	€	8.000,00	+ = € 10.000,00
Neuwert Satteldachteil mit besonderen Bauteilen	€	132.850,00	
Normalherstellungskosten 2010 Pultdachbau in Euro/qm BGF	€	900,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{900,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	= €	1.659,60	
Regionalfaktor x 1,0	€	1.659,60	
Normalherstellungskosten Pultdachbau gerundet	€	1.660,00	
Normalherstellungskosten Pultdachbau 32 qm x € 1.660,00	= €	53.120,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine	+ = €	0,00	
Neuwert Pultdachbau	€	53.120,00	
Summe Neuwerte Vordergebäude € 122.850,00 + € 53.120,00	= €	175.970,00	
./. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1933, unterstellter zukünftiger Renovierung der Wohnräume und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 17 Jahren = 78,75 %	- = €	138.576,38	
Vorläufiger Bauzeitwert Vordergebäude (ohne Berücksichtigung von Sanierungsanstau)	€	37.393,69	
Vorläufiger Bauzeitwert Vordergebäude gerundet	€	37.000,00	

Sachwert Hintergebäude

Bei Ansatz der Restnutzungsdauer wird von einer zukünftigen einfachen Renovierung der Wohnräume ausgegangen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungsrad (Anrechnung je nach Umfang und Baujahr):

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	0,0
Fenster + Außentür (teilweise Kunststofffenster)	2,0	1,0
Leitungssysteme	2,0	0,0
Heizungsanlage	2,0	0,0
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bäder	2,0	0,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen (zukünftig unterstellt)	2,0	2,0
Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		3,0 Punkte

3,0 Punkte = nicht modernisiert

Wertermittlungsjahr 2025

./. Baujahr 1971

Gebäudealter **54 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 3,0 Punkten und bei 54 Jahre Gebäudealter

Bei 1 Punkt 50 Jahre Alter = 30 Jahre

Bei 4 Punkten 50 Jahre Alter = 33 Jahre

3 Punkte 50 Jahre Alter = $(2 \times 3) 3 = 2 + 30 =$ 32 Jahre RND

Bei 1 Punkt 55 Jahre Alter = 25 Jahre

Bei 4 Punkten 55 Jahre Alter = 30 Jahre

3 Punkte 55 Jahre Alter = $(2 \times 5) 3 = 3,3 + 25 =$ 28,3 Jahre RND

Bei 3 Punkten 50 Jahre Alter = 32 Jahre

Bei 3 Punkten 55 Jahre Alter = 28,3 Jahre

3 Punkte 54 Jahre Alter = $(1 \times 3,7) 5 = 0,74 + 28,3 =$ 29,04 Jahre RND

Gemittelte Restnutzungsdauer Hintergebäude

29 Jahre

Bauzeitwert Hintergebäude

Normalherstellungskosten 2010 Satteldachteil in Euro/qm BGF	€	590,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{590,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	= €	1.087,96	
Regionalfaktor x 1,0	€	1.087,96	
Normalherstellungskosten (NHK) Satteldachteil gerundet	€	1.088,00	
Normalherstellungskosten Satteldachteil 180 qm x € 1.088,00	= €	195.840,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Kelleraußentreppe mit Überdachung	€	8.000,00	
- Kachelofen	€	8.000,00	+ = € 16.000,00
Neuwert Satteldachteil mit besonderen Bauteilen	€	211.840,00	
Normalherstellungskosten 2010 Pultdachanbau in Euro/qm BGF	€	950,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{950,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	= €	1.751,80	
Regionalfaktor x 1,0	€	1.751,80	
Normalherstellungskosten Pultdachanbau gerundet	€	1.752,00	
Normalherstellungskosten Pultdachanbau 50 qm x € 1.752,00	= €	87.600,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile wie			
- Eingangstreppe	+ = €	500,00	
Neuwert Pultdachanbau	€	88.100,00	
Summe Neuwerte Hintergebäude	€	211.840,00 + € 88.100,00	= € 299.940,00
./. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1971, zukünftig unterstellter Wohnungsrenovierung und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 29 Jahren = 63,75 %			
	- = €	191.211,75	
Gesamter Bauzeitwert Hintergebäude (ohne Berücksichtigung von Sanierungsanstau)	€	108.728,25	
Vorläufiger Bauzeitwert Hintergebäude gerundet	€	109.000,00	

Bauzeitwert Doppelgarage

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in Euro/qm BGF	€	425,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{425,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	= €	783,70
Regionalfaktor x 1,0	€	783,70
Normalherstellungskosten (NHK) Doppelgarage gerundet	€	784,00
Normalherstellungskosten Doppelgarage 41 qm x € 784,00	= €	32.144,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Zuschlag für 2 Rolltore	+ = €	3.000,00
Neuwert Doppelgarage mit besonderen Bauteilen	€	35.144,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1967 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 15 Jahren = 75 %		
	- = €	26.358,00
Vorläufiger Bauzeitwert Doppelgarage (ohne Berücksichtigung von Sanierungsanstau)	€	8.786,00
Vorläufiger Bauzeitwert Doppelgarage gerundet	€	9.000,00

Zusammenstellung des Sachwertes

Vorläufiger Bauzeitwert Vordergebäude	€	37.000,00		
Vorläufiger Bauzeitwert Hintergebäude	€	109.000,00		
Vorläufiger Bauzeitwert Doppelgarage	€	9.000,00		
Summe vorläufige Bauzeitwerte Gebäude	€	155.000,00		
+ Zeitwert Außenanlagen ca. 8,5 %	+ = €	13.000,00		
Gesamter Bauzeitwert	€	168.000,00		
+ Bodenwert Flst. 1906	+ = €	210.000,00		
Vorläufiger Sachwert	€	378.000,00		
Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht Ulm 2024 (Daten aus 2023)				
Sachwertfaktor für nicht freistehende Einfamilienhäuser Wert unterhalb des Durchschnittswertes von Lagebereich I, (u.a. Wiblingen)				
Vorläufiger Sachwert € 378.000,00 =				
Sachwertfaktor ca. 1,40 = Marktzuschlag	+ 40 %			
Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage				
Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2025 auf- grund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot geschätzt	- 5 %			
Zu/Abschlag für örtliche Lage, keiner üblich ruhige Wohngegend	- 0 %			
Abschlag für objektspezifische Merkmale				
Abschlag wegen ungewöhnlicher Grundstücksbebauung mit 2 Wohnhäusern und Grenzbebauung	- 10 %			
Objektspezifischer Marktzuschlag	+ 25 %	+ = €	95.000,00	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	€	473.000,00		

Übertrag vorläufig angepasster Sachwert € 473.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für einfache Renovierung der Wohnräume im Vordergebäude ca. 71 qm x € 200,00/qm = € 14.200,00 ger.	- = €	15.000,00
. /. Wertabschlag für vorhandenen Reparatur- und Sanierungsanstau im Vordergebäude psch. ca.	- = €	25.000,00
. /. Kostenabschlag für Renovierung der Wohnräume im Hintergebäude ca. 87 qm x € 250,00/qm = € 21.750,00 gerundet	- = €	22.000,00
. /. Wertabschlag für vorhandenen Reparaturanstau im Hintergebäude psch.	- = €	10.000,00
. /. Wertabschlag wegen asbesthaltigen Wellplatten auf Garage, Unterstellschuppen und Anbau Vordergebäude psch.	- = €	5.000,00
Sachwert		€ 396.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück in einem älteren Wohngebiet in Ulm Wiblingen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein alter langgezogener Grenzbau bestehend aus 2 Einfamilienhäusern mit jeweiligem Anbau.

Außerdem befinden sich noch eine alte Doppelgarage und verschiedene alte Schuppen auf dem Grundstück.

Das gesamte Objekt befindet sich in Baujahrs gemäßen zum größten Teil reparatur- und renovierungsbedürftigem Zustand mit hohem energetischen Sanierungsanstau. Insbesondere das Vorderhaus von 1933 ist wirtschaftlich betrachtet in einem fast abbruchreifen Zustand.

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 **€ 396.000,00.**

Aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands der Gebäude wurde außerdem der **unbebaute Bodenwert** ermittelt bei unterstellter Freilegung des Geländes.

Bauland wird i.d.R. nach dem Vergleichswert ermittelt, dessen Grundlage der vorhandene Bodenrichtwert ist.

Zusätzlich wurde der unbebaute Bodenwert mit einem Multiplikationsfaktor für Baulücken nach Grundstücksmarktbericht Ulm angepasst.

Der **Bodenwert** des unbebauten Baulandgrundstücks beträgt **€ 395.000,00.**
(bei unterstelltem Abbruch der Gebäude)

Trotz der hohen Abbruchkosten liegt der unbebaute Bodenwert ca. gleich hoch wie der ermittelte Sachwert.

Insofern werden Kaufinteressenten diesen Aspekt in ihre Preisüberlegungen mit einbeziehen, evtl. auch nur einen Teilabbruch, z. B. des Vordergebäudes.

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 17.03.2025** auf

Euro 395.000,00

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 25.03.2025

Der Sachverständige

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

STRASSENFOTOS



Blick von Osten, Pfeile Vordergebäude und Doppelgarage



Blick von Nordosten, Pfeile Vordergebäude und Doppelgarage



Blick von Norden, Pfeile Vordergebäude und Doppelgarage

STRASSENFOTOS



Nordostseite Vordergebäude und Vorgarten

STRASSENFOTOS



Vordergebäude und Hauszugang



Doppelgarage im Norden mit 2 Rolltoren und gepflasterter Zufahrt

AUSSENFOTOS



Vorgarten im Norden



Seitenwand der Doppelgarage



Doppelgarage von Süden, links alter Wellpolyesterunterstand



Garten und Hinterseite Doppelgarage

AUSSENFOTOS



Vordergebäude Satteldachteil von Westen mit Zugang, Pfeil überdeckte Kelleraußentreppe



Nordwestseite Anbau Vordergebäude, rechts Anbau Hintergebäude

AUSSENFOTOS



Kellertreppe außen



Vordergebäude mit Anbau von Westen



Nordwestseite Anbau Vordergebäude



Vordergebäude mit Anbau von Westen, rechts Anbau Hintergebäude

AUSSENFOTOS



Blick nach Südwesten, rechts Unterstand



Nordwestseite Anbau Hintergebäude



Anbau und Satteldachteil Hintergebäude von Nordosten



Wohnhaus Hintergebäude mit Anbau und Satteldachteil von Norden

AUSSENFOTOS



Nordwestseite Anbau Wohnhaus Hintergebäude, rechts Hauszugang



Satteldachteil Wohnhaus Hintergebäude von Norden



Hauseingang mit Treppe



Blick nach Nordwesten in den mittleren Garten

GARTENFOTOS



Blick im mittleren Garten nach Südwesten



Blick in den südlichen Garten



Blick in den mittleren Garten, rechts Anbau Hintergebäude mit Eingang



Kelleraußentreppe vom Hintergebäude und altes Hühnerstallgebäude

AUSSENFOTOS



Nordwestgiebelseite vom hinteren Wohnhaus



Hinteres Wohnhaus mit Kelleraußentreppe und altem Hühnerstall von Westen

AUSSENFOTOS



Südlicher Garten mit Obstbäumen, Gewächshaus und Unterstellschuppen



Hinteres Wohnhaus mit überdachter Kelleraußentreppe und altem Hühnerstall von Südwesten

AUSSENFOTOS



Hinteres Wohnhaus mit altem Hühnerstall von Süden



Südostseite Hintergebäude auf der Grenze



Südlicher Garten von Osten



Anschluss vorderer Anbau ans Nachbarhaus

GARTENFOTOS



Südlicher Garten von Südwesten, Pfeil hinteres Wohnhaus mit altem Hühnerstall



Südlicher Garten von Osten, Pfeil Mitte Gewächshaus, links Unterstellschuppen

AUSSENFOTOS



Unterstellschuppen im südlichen Eckbereich



Blick vom Unterstellschuppen nach Nord/Nordwesten, Pfeil Gewächshaus

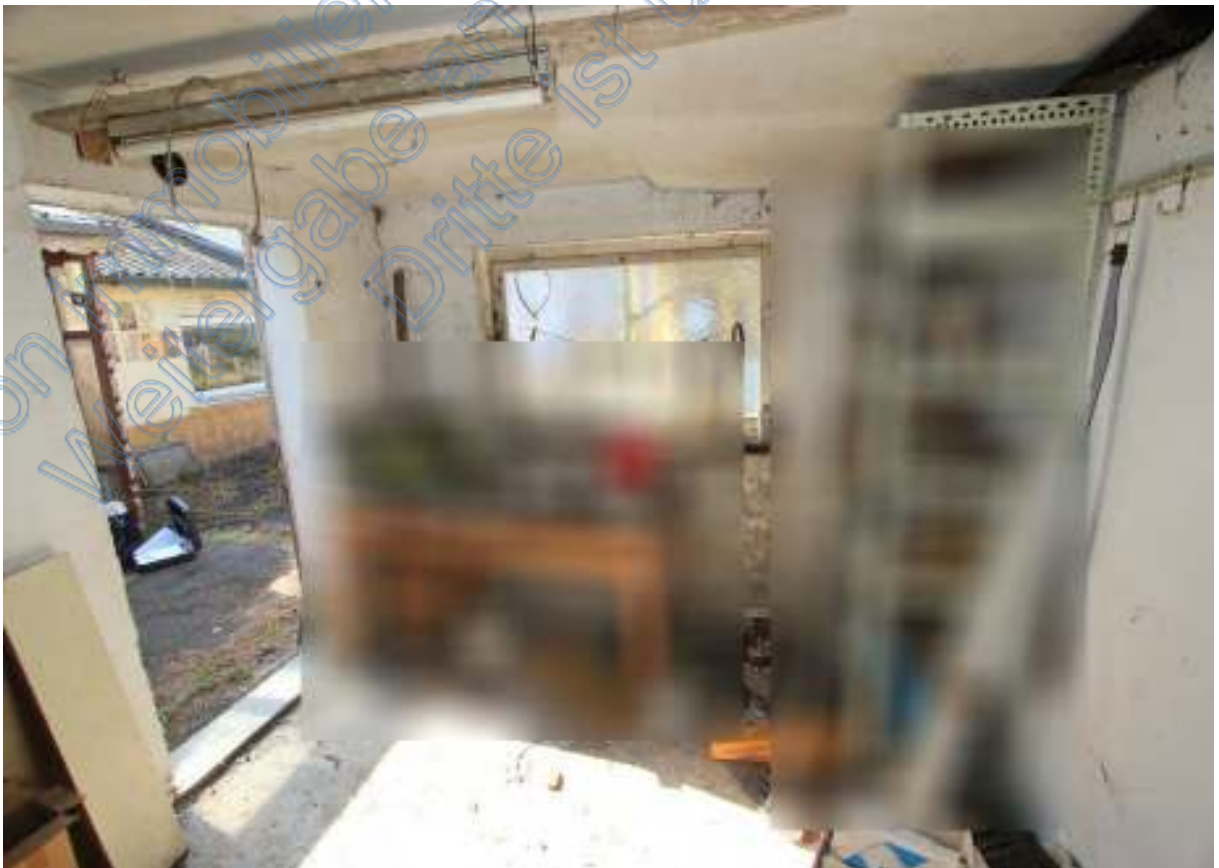


Altes Gewächshaus im Südwesten

INNENFOTOS DOPPELGARAGE



Blick in einer Garage zum Rolltor



Blick in einer Garage zur Ausgangstür

INNENFOTOS VORDERGEBÄUDE UG + EG



Eingang im EG

Abstellraum mit Öllager im UG

WC-Raum



Treppenabgang zur Küche



Tieferliegende Küche im Anbau

INNENFOTOS VORDERGEBÄUDE EG



Bad hinter der Küche im Anbau



Verschmutzte Duschwanne



Abstellraum neben dem Bad



Blick in den Pultdachbereich

INNENFOTOS VORDERGEBÄUDE EG



Wohnzimmer im Hauptgebäude mit Durchgang zum Schlafzimmer



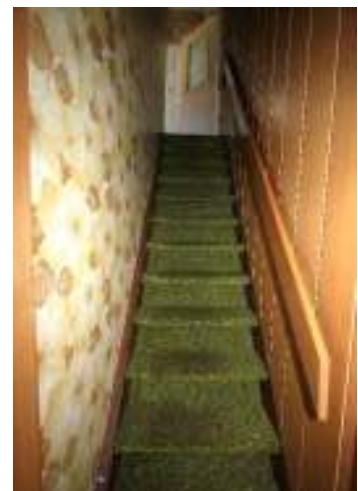
Wohnzimmer mit Einzelofen



Schimmelflecken



Schlafzimmer



Schmale Treppe zum DG

INNENFOTOS VORDERGEBÄUDE DG



Kinderzimmer



Durchgangszimmer



Schlafzimmer



Alte Dachfenster



Elektroverteilung



Dachspitz mit Stockflecken

AUSSICHTEN VORDERGEBÄUDE DG



Blick nach Nordwesten zur Doppelgarage, links davon Unterstellplatz



Blick nach Südwesten zum mittleren Garten

AUSSENFOTOS



Hof und Doppelgarage von Süden



Blick aus dem hinteren Anbau nach Nordwesten in den Garten



Abgesunkener Hofbelag



Eingangstrepfenbelag mit Ablösungen

INNENFOTOS HINTERGEBÄUDE EG + UG



Eingangsflur EG



Flur EG, Pfeil Kellertreppe



Kellertreppe von oben



Kellertreppe von unten



Flur UG



Kohlenkeller (Plan Ölraum)

Abstellraum 1

Abstellraum 2

INNENFOTOS HINTERGEBÄUDE EG ANBAU



Flur



Flur zum Schlafbereich



WC



Kinderzimmer

INNENFOTOS HINTERGEBÄUDE EG ANBAU



Blick ins Bad, rechts Dusche



Bad, Blick zur Tür



Verschmutzte Badewanne

INNENFOTOS HINTERGEBÄUDE EG ANBAU



Abgelöste Fliesen im Bad



Schlafzimmer

INNENFOTOS HINTERGEBÄUDE EG SATTELDACHTEIL



Küche



Schimmelflecken im Eckbereich



Schimmel- und Stockflecken an der Wand

INNENFOTOS HINTERGEBÄUDE EG SATTELDACHTEIL



Wohnzimmer mit Nachtspeicherofen



Wohnzimmer mit Kachelofen

INNENFOTOS HINTERGEBÄUDE EG SATTELDACHTEIL



Esszimmer mit Nachtspeicherofen



Esszimmer mit Tür zur Küche

INNENFOTOS HINTERGEBÄUDE DG SATTELDACHTEIL

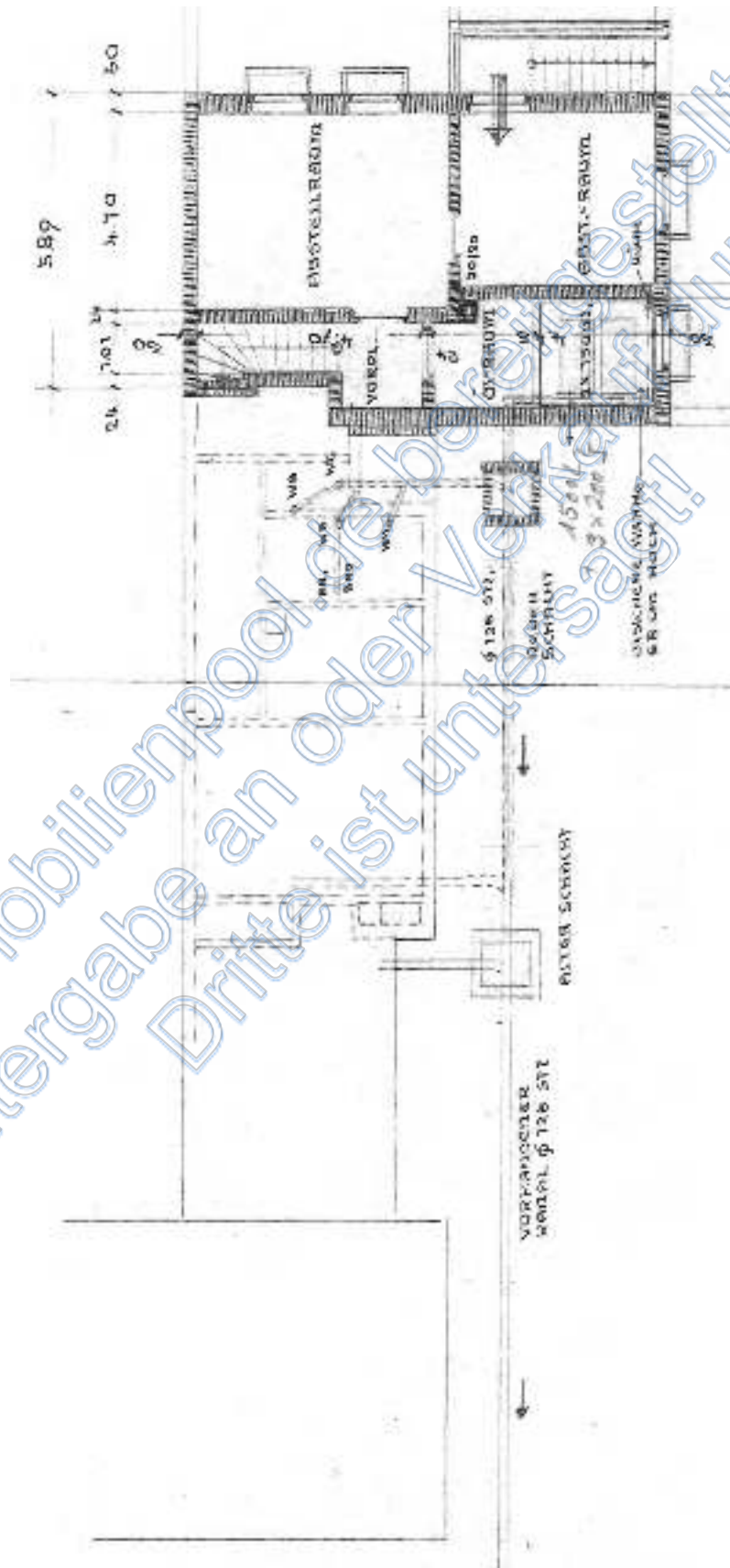
Bühne im DG



Bühne im DG

UNTERGESCHOSS HINTERGEBÄUDE BAUGESUCH 1971

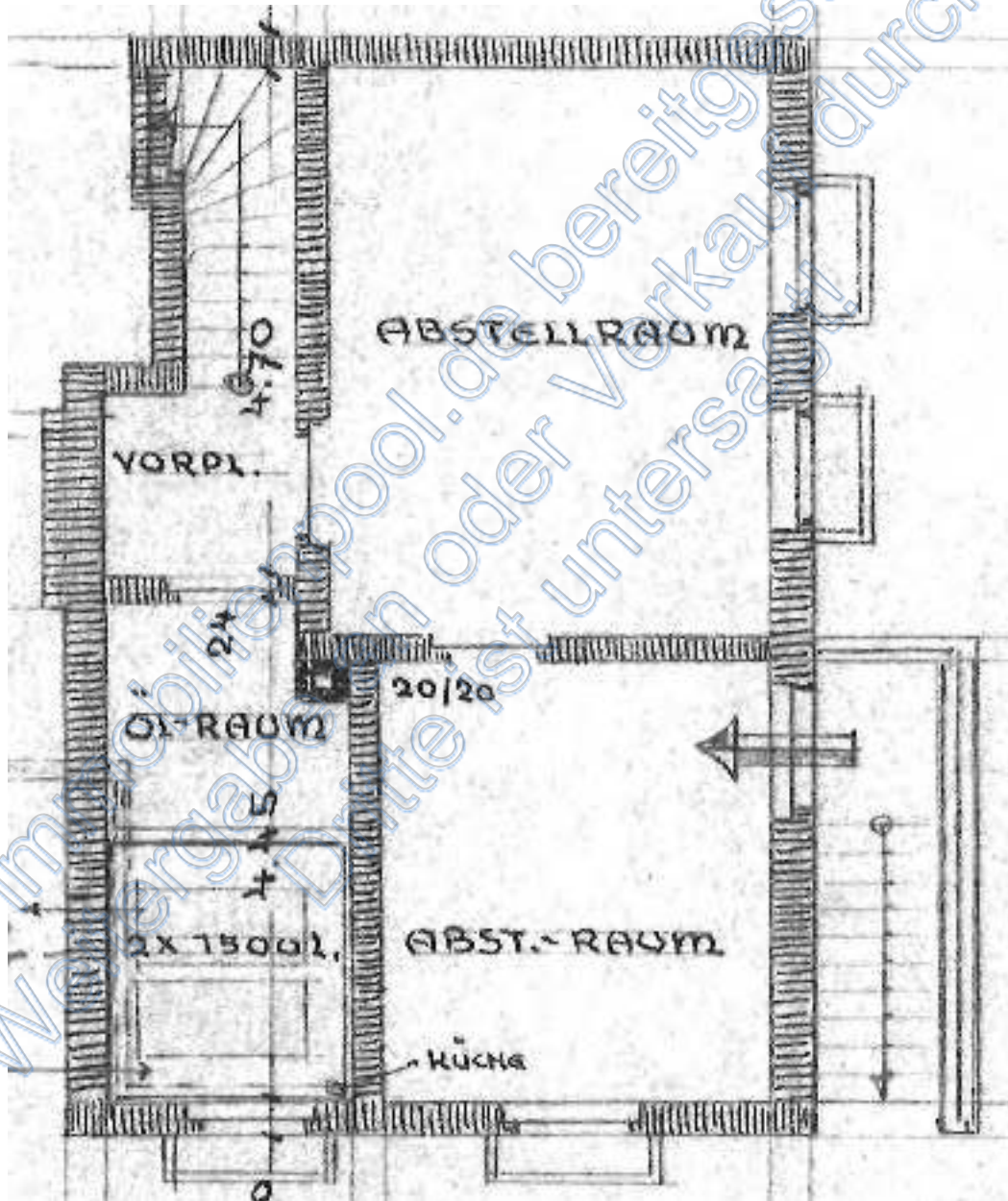
ABBRUCH ALTE WOHNUNG, ERSTELLUNG EINES NEUEN ANBAUES



UNTERGESCHOSS HINTERGEBÄUDE 1971

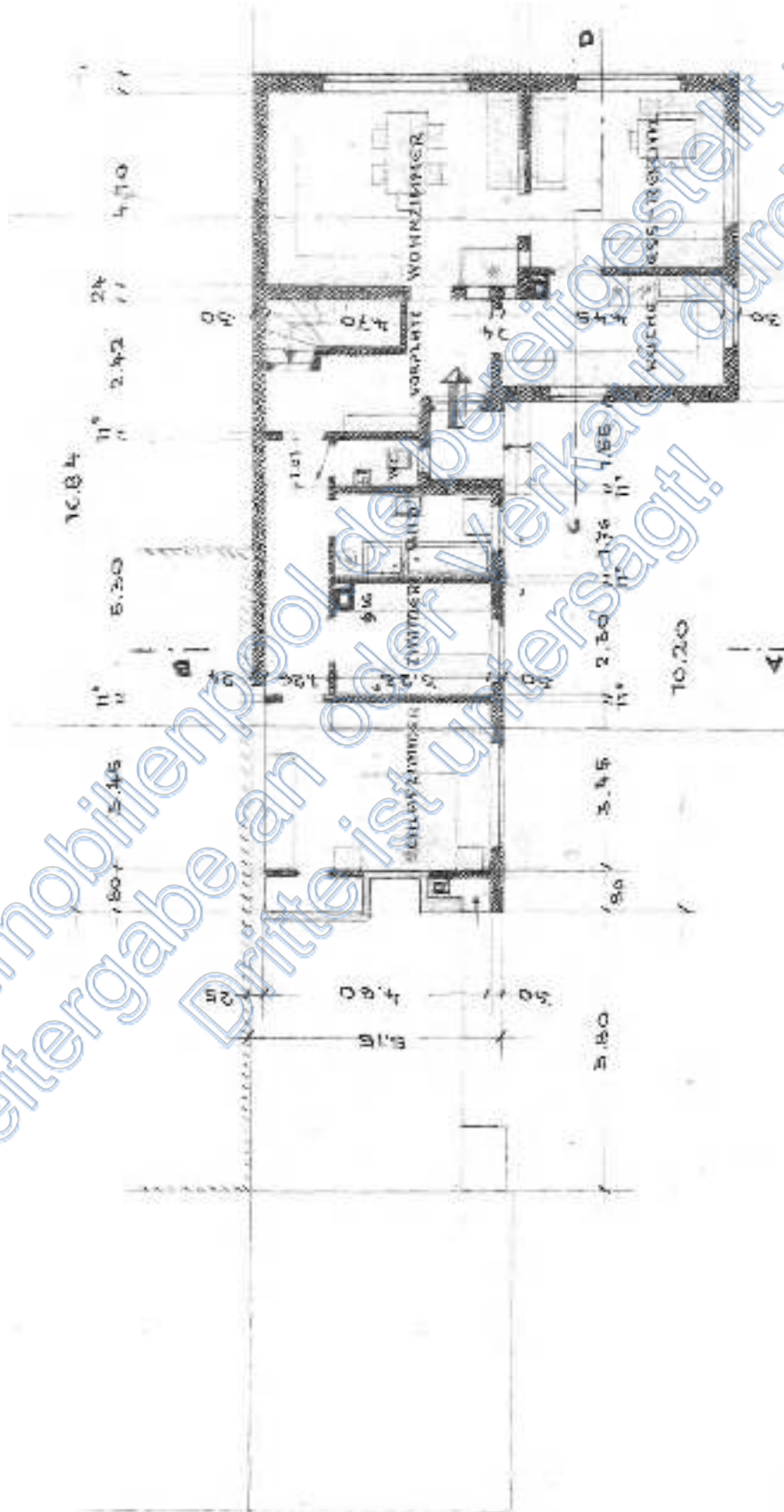
ABBRUCH ALTE WOHNUNG, ERSTELLUNG EINES NEUEN ANBAUES

(ÖLRAUM OHNE TANKS, JETZT KOHLENRAUM)



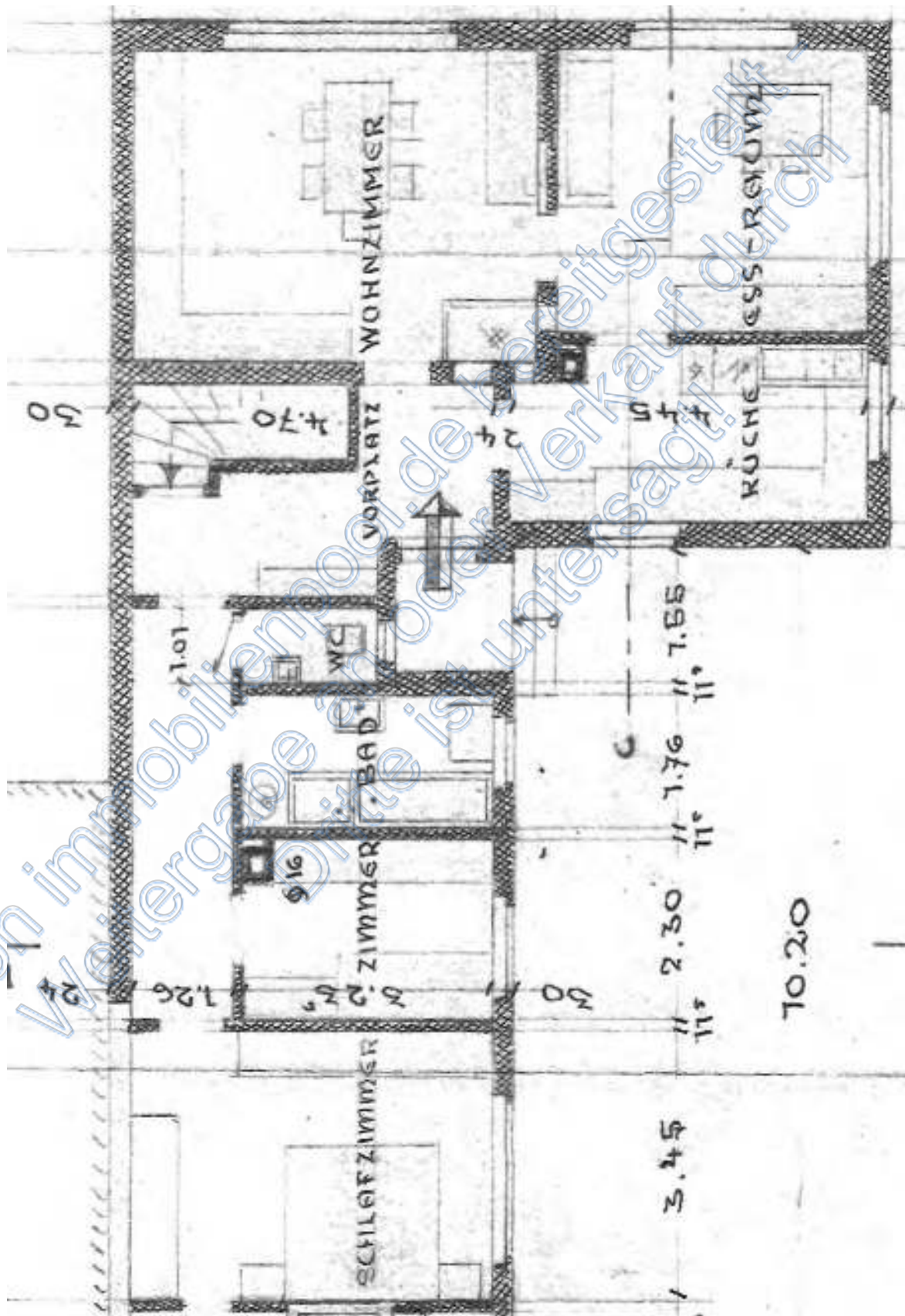
ERDGESCHOSS HINTERGEBÄUDE BAUGESUCH 1971

ABBRUCH ALTE WOHNUNG, ERSTELLUNG EINES NEUEN ANBAUES



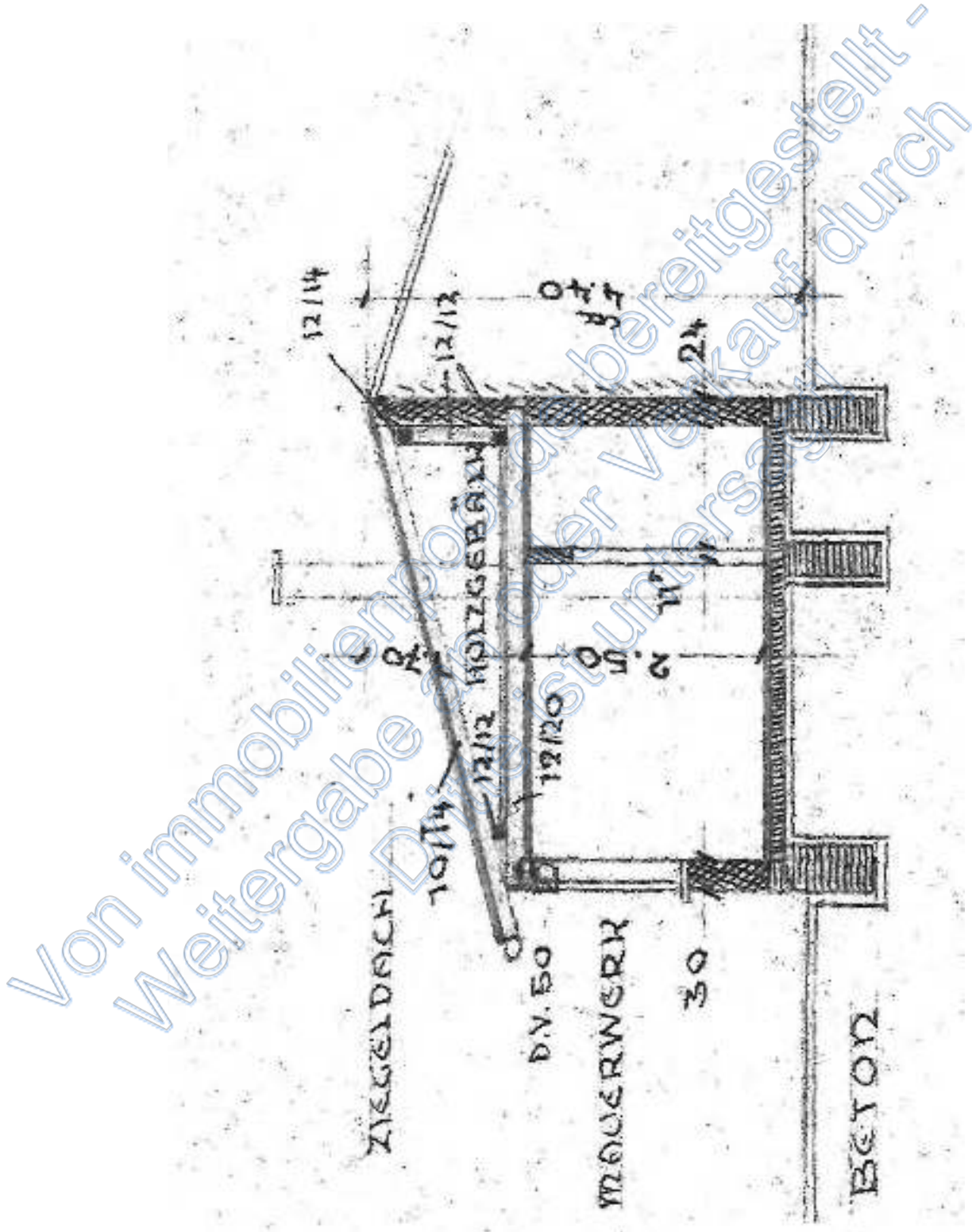
ERDGESCHOSS HINTERGEBÄUDE 1971

ABBRUCH ALTE WOHNUNG, ERSTELLUNG EINES NEUEN ANBAUES



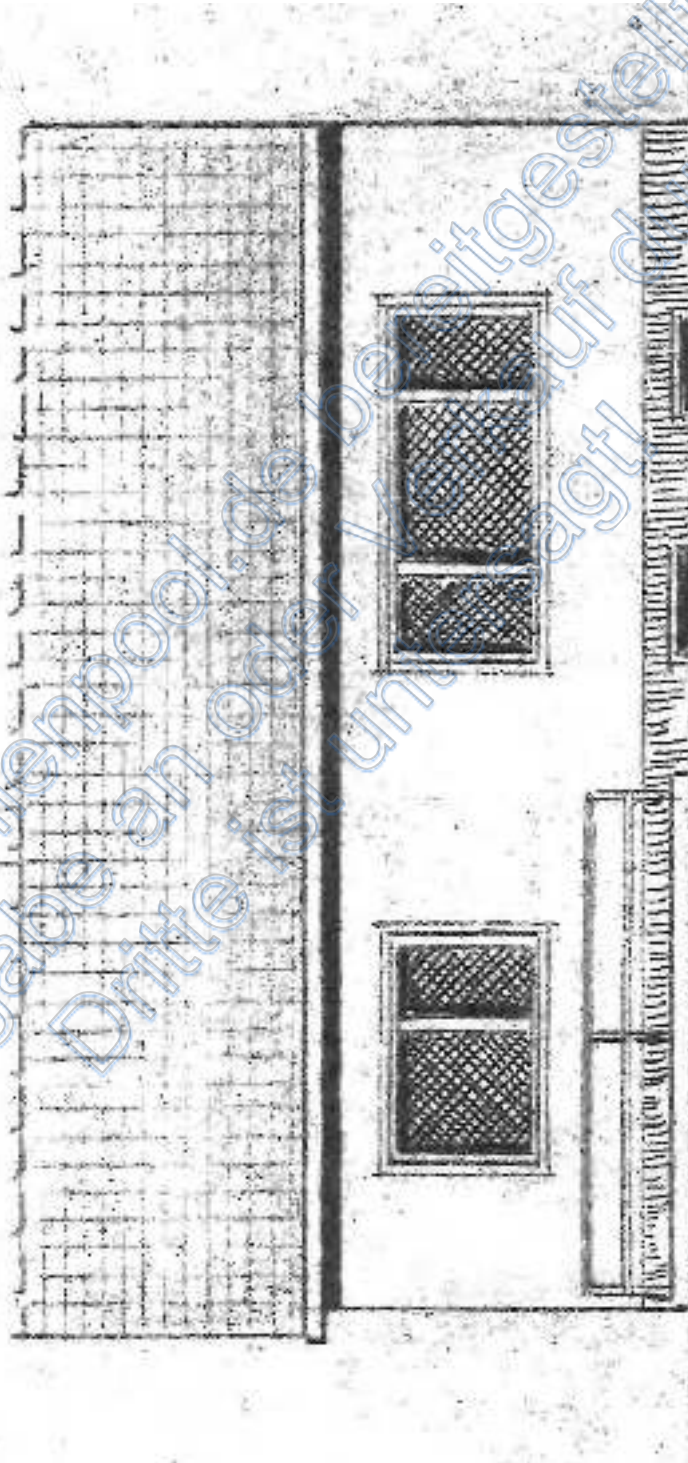
SCHNITT A-B BAUGESUCH 1971

ABBRUCH ALTE WOHNUNG, ERSTELLUNG EINES NEUEN ANBAUES



ANSICHT SÜDWESTEN BAUGESUCH 1971

ABBRUCH ALTE WOHNUNG, ERSTELLUNG EINES NEUEN ANBAUES



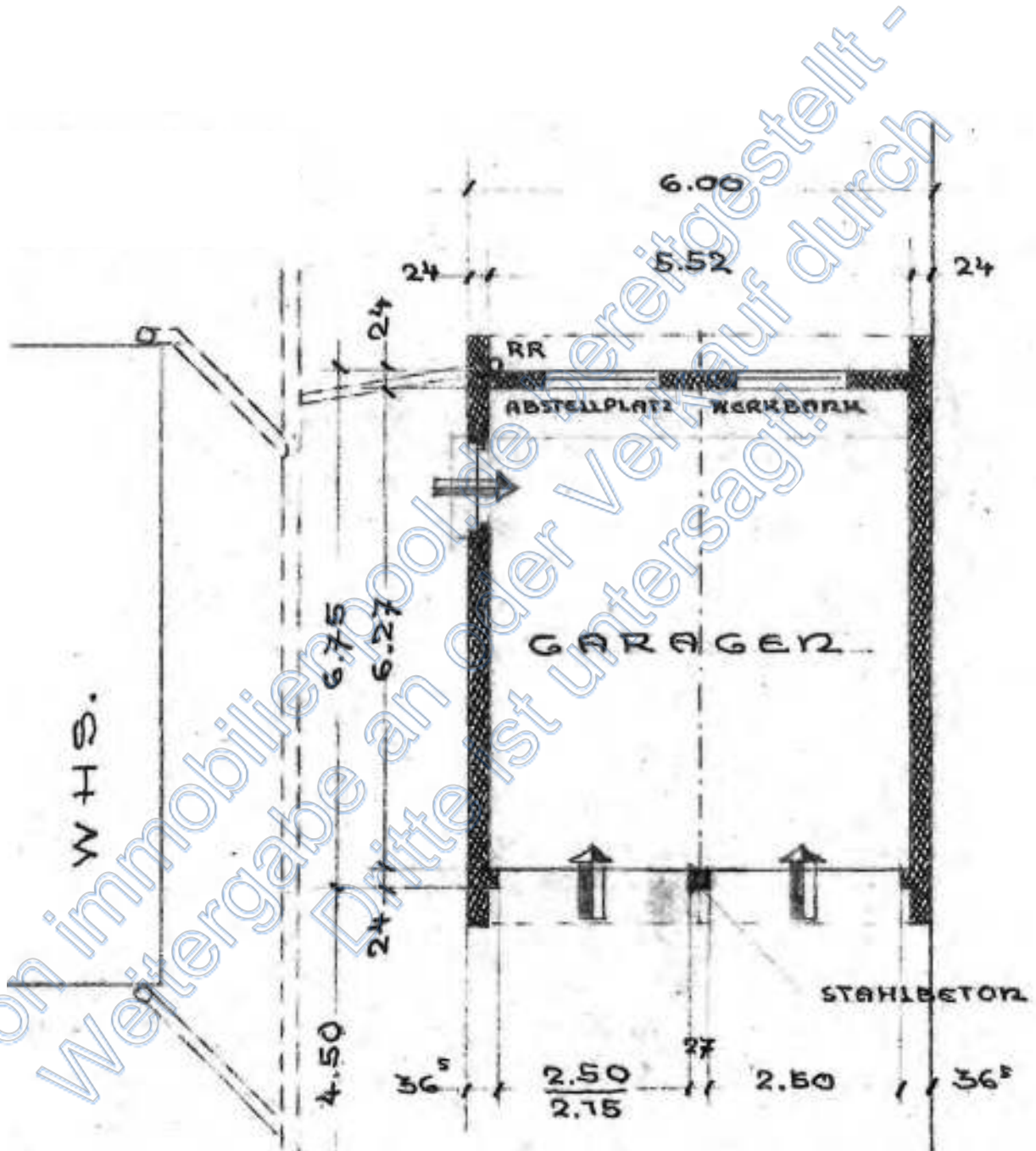
ANSICHT NORDWESTEN BAUGESUCH 1971

ABBRUCH ALTE WOHNUNG, ERSTELLUNG EINES NEUEN ANBAUES



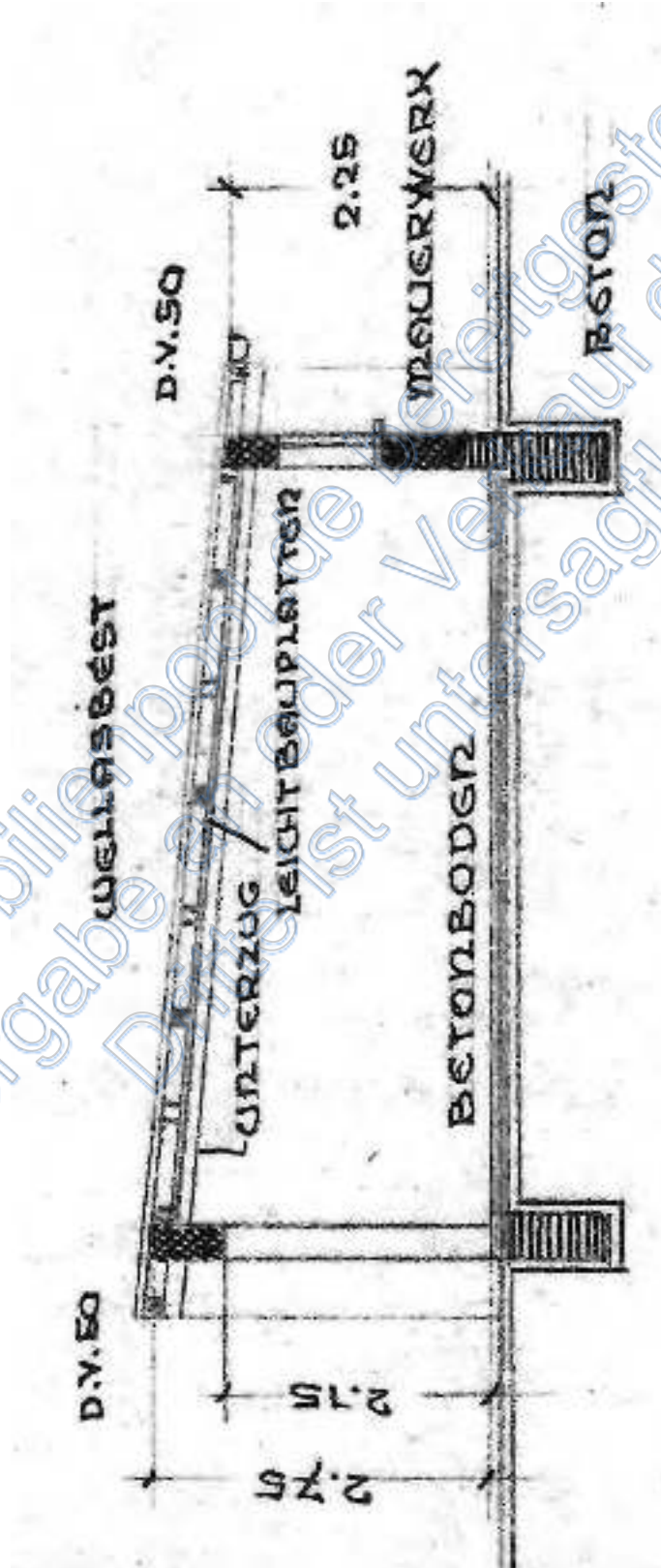
GRUNDRISS BAUGESUCH 1976

ERSTELLUNG EINER GARAGE
(DOPPELGARAGE MIT MITTELWAND)



GRUNDRISS BAUGESUCH 1976

ERSTELLUNG EINER GARAGE



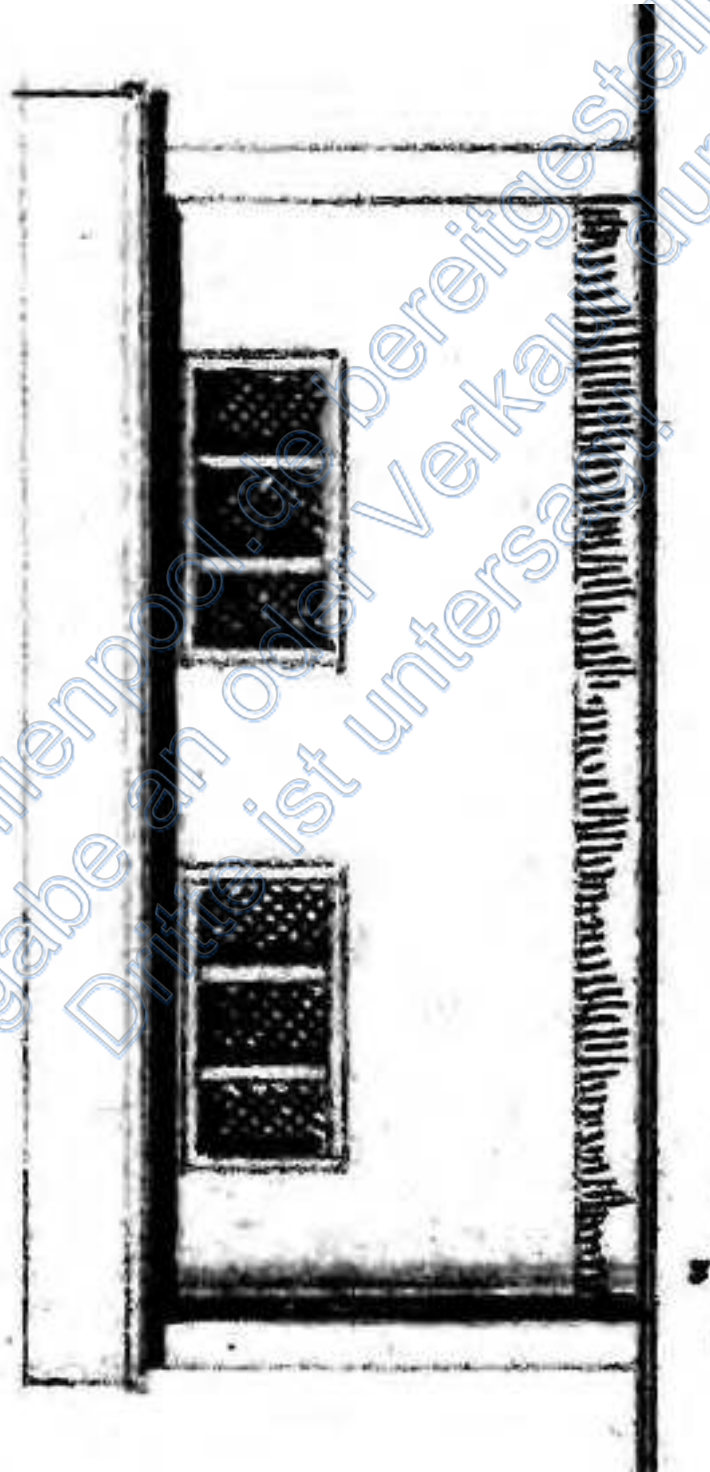
VORDERANSICHT BAUGESUCH 1976

ERSTELLUNG EINER GARAGE

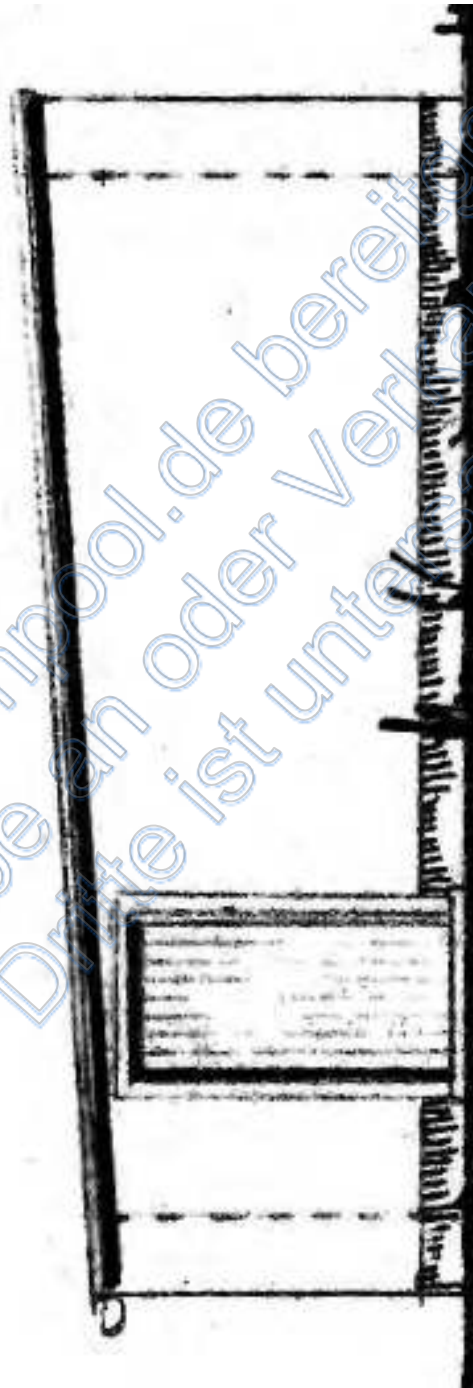


RÜCKANSICHT BAUGESUCH 1976

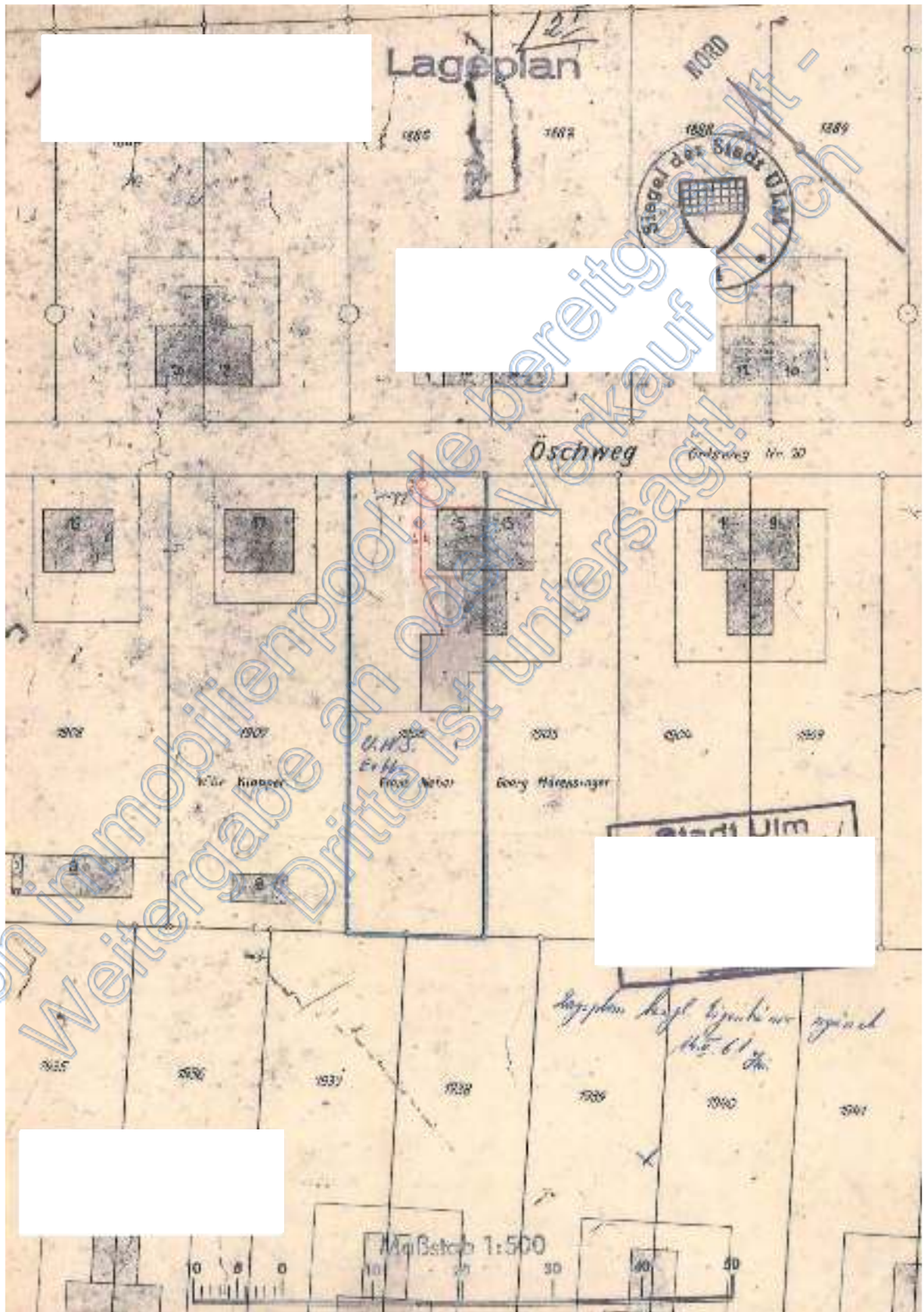
ERSTELLUNG EINER GARAGE



SEITENANSICHT BAUGESUCH 1976 ERSTELLUNG EINER GARAGE



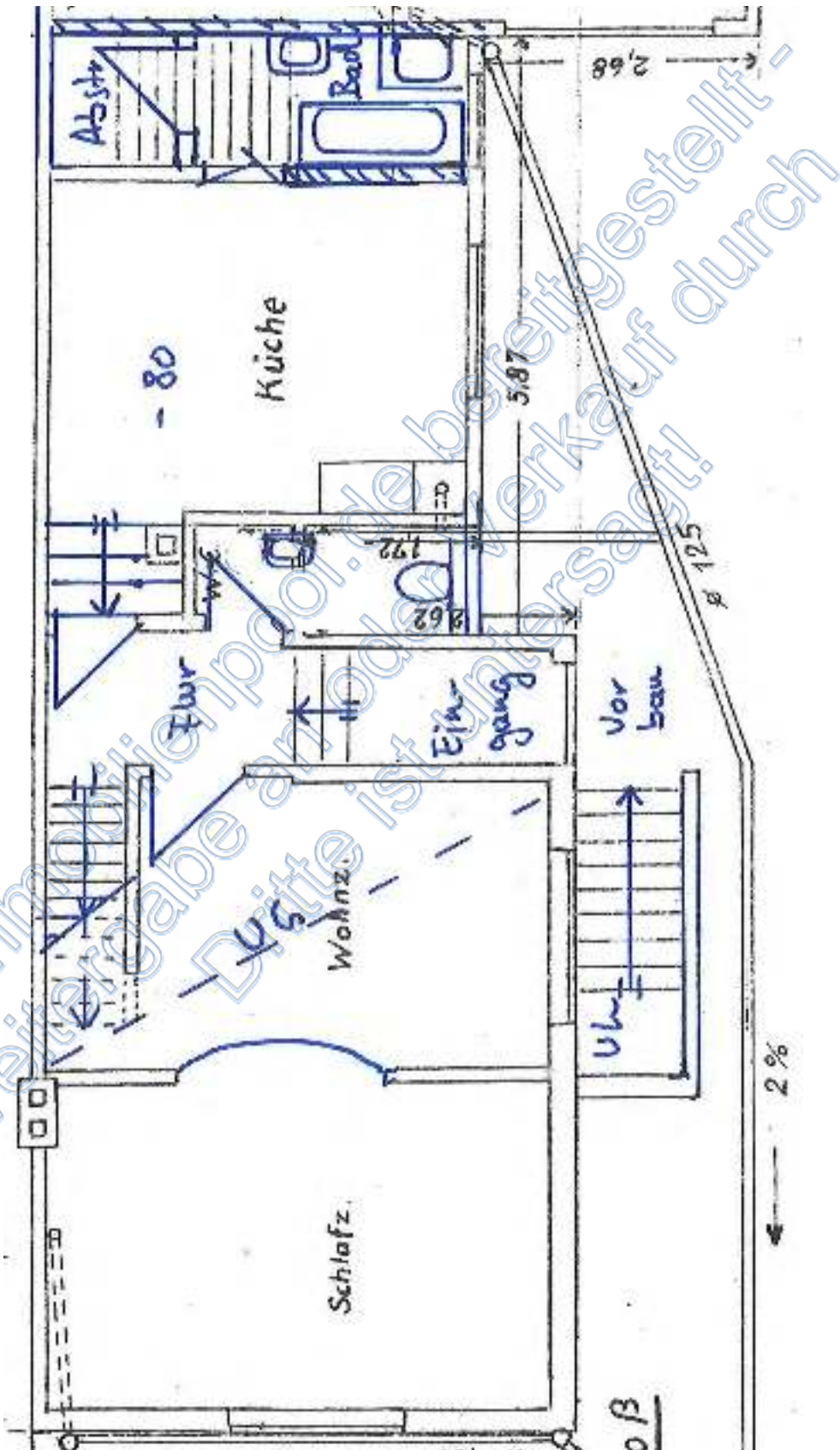
LAGEPLAN BAUGESUCH 1961 KANALANSCHLUSS



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

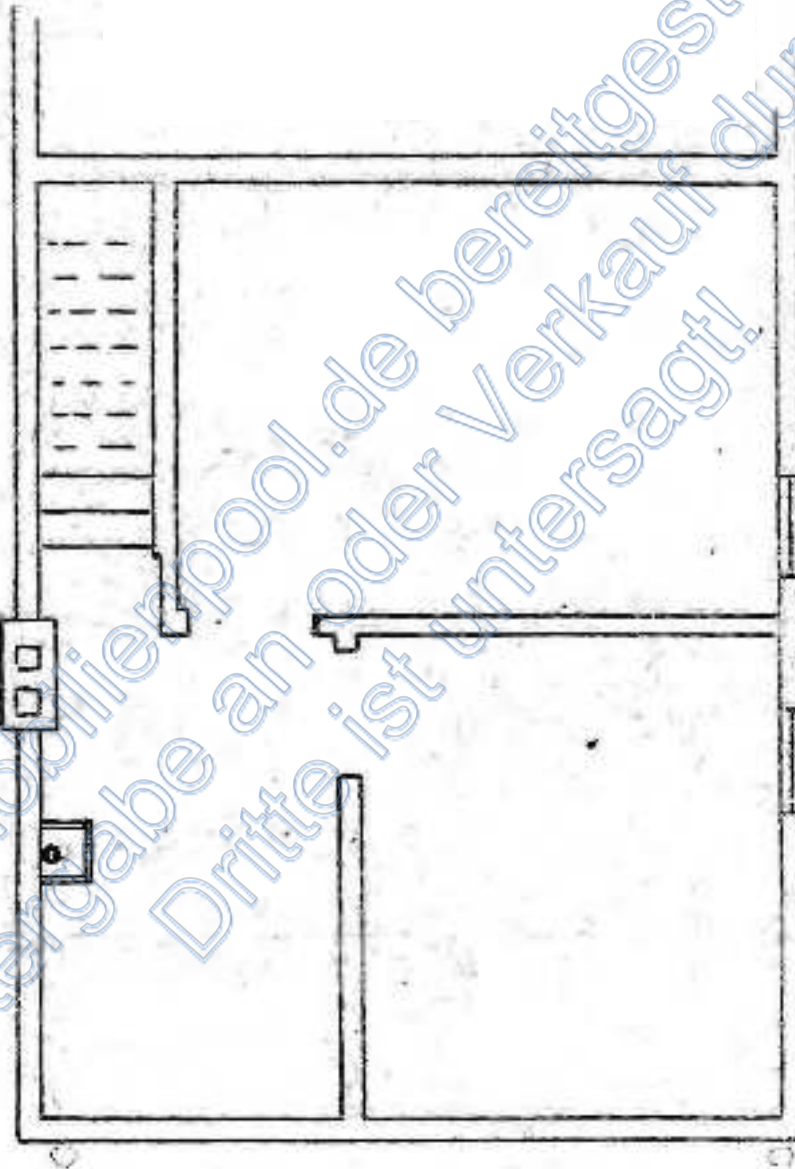
ERDGESCHOSS VORDERGEBÄUDE

AKTUELLE GRUNDRISS-SSKIZZE



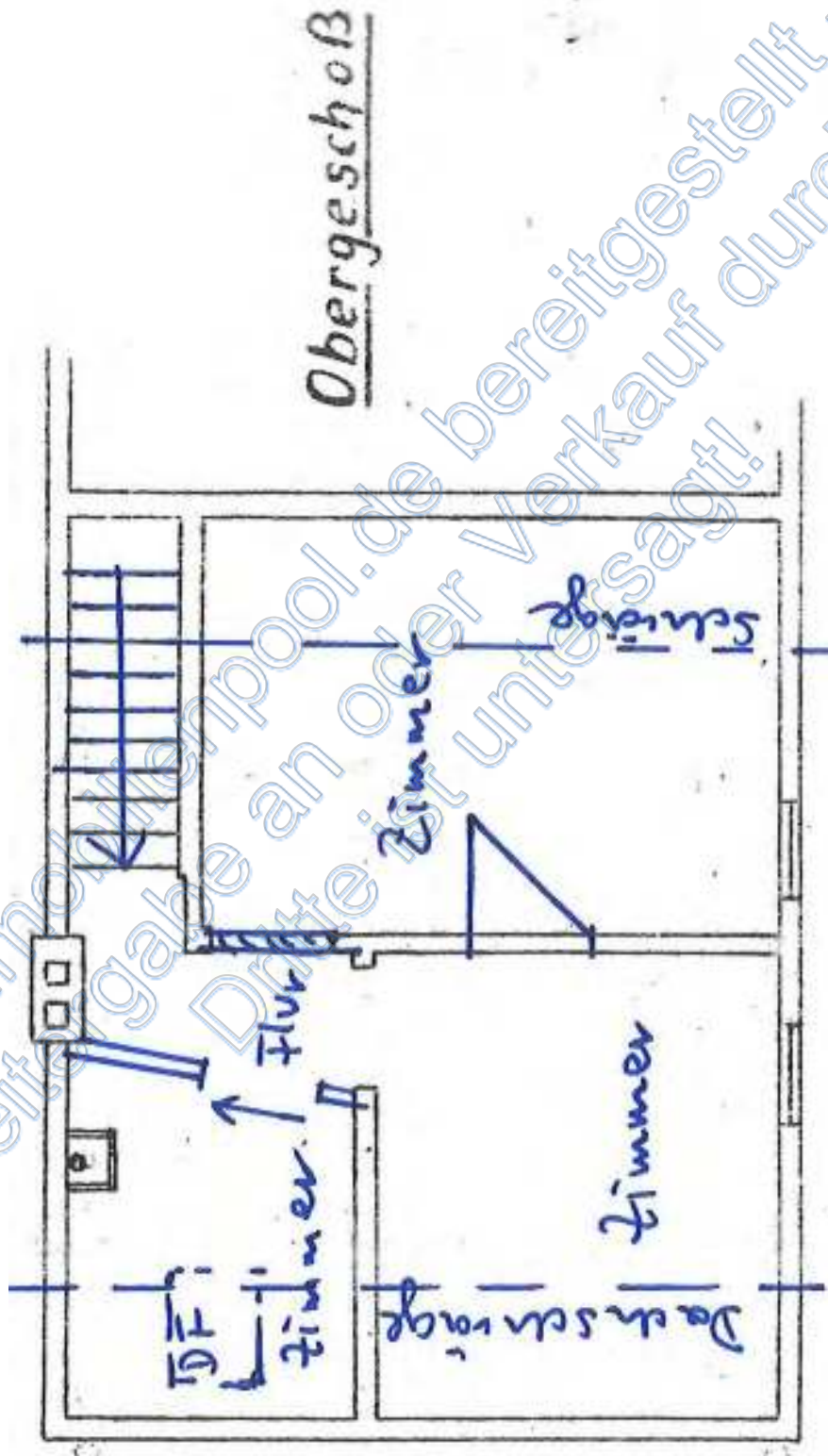
OBERGESCHOSS BAUGESUCH 1961

KANALANSCHLUSS



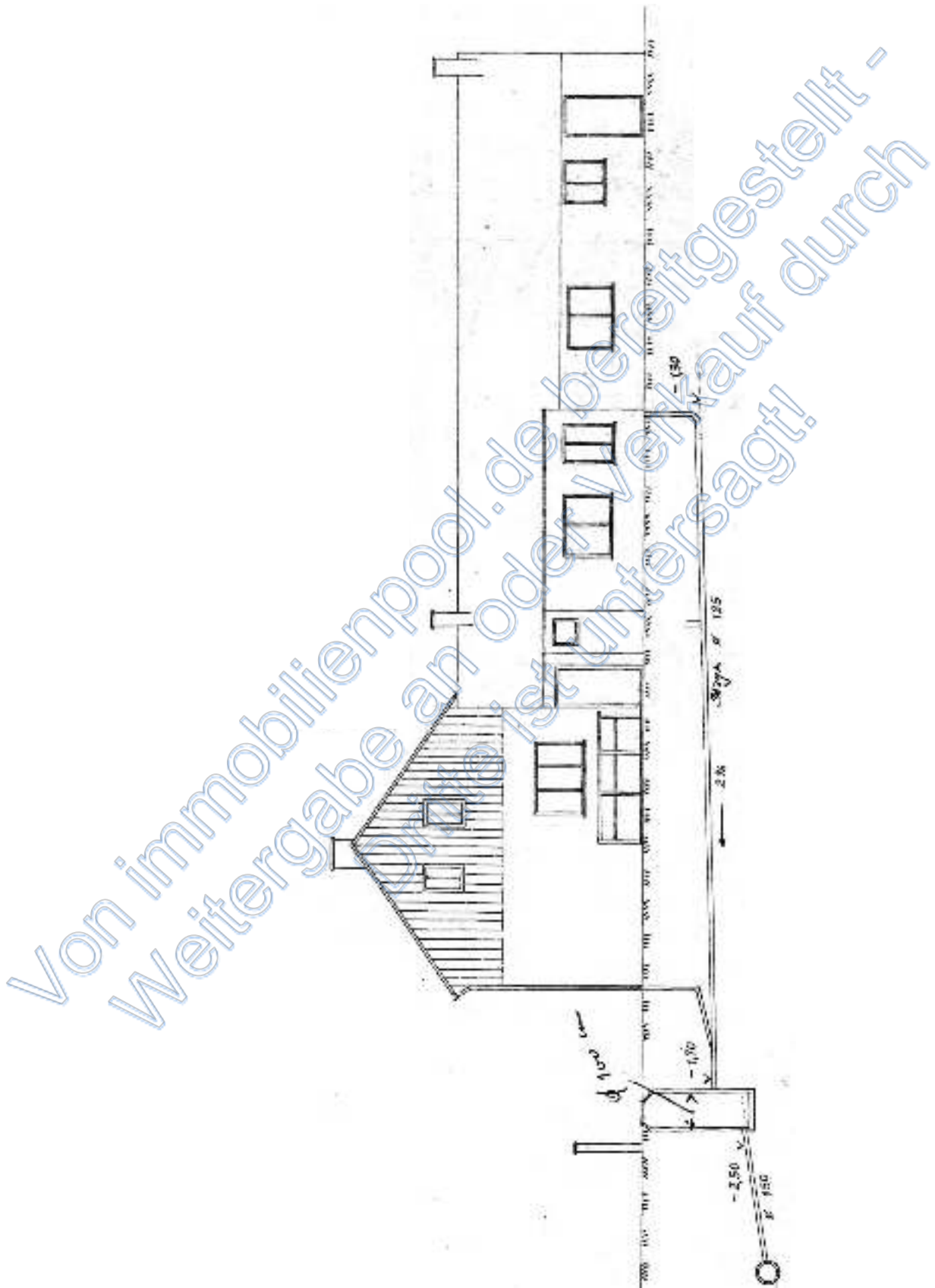
OBERGESCHOSS VORDERGEBÄUDE

AKTUELLE GRUNDRISS-SSKIZZE

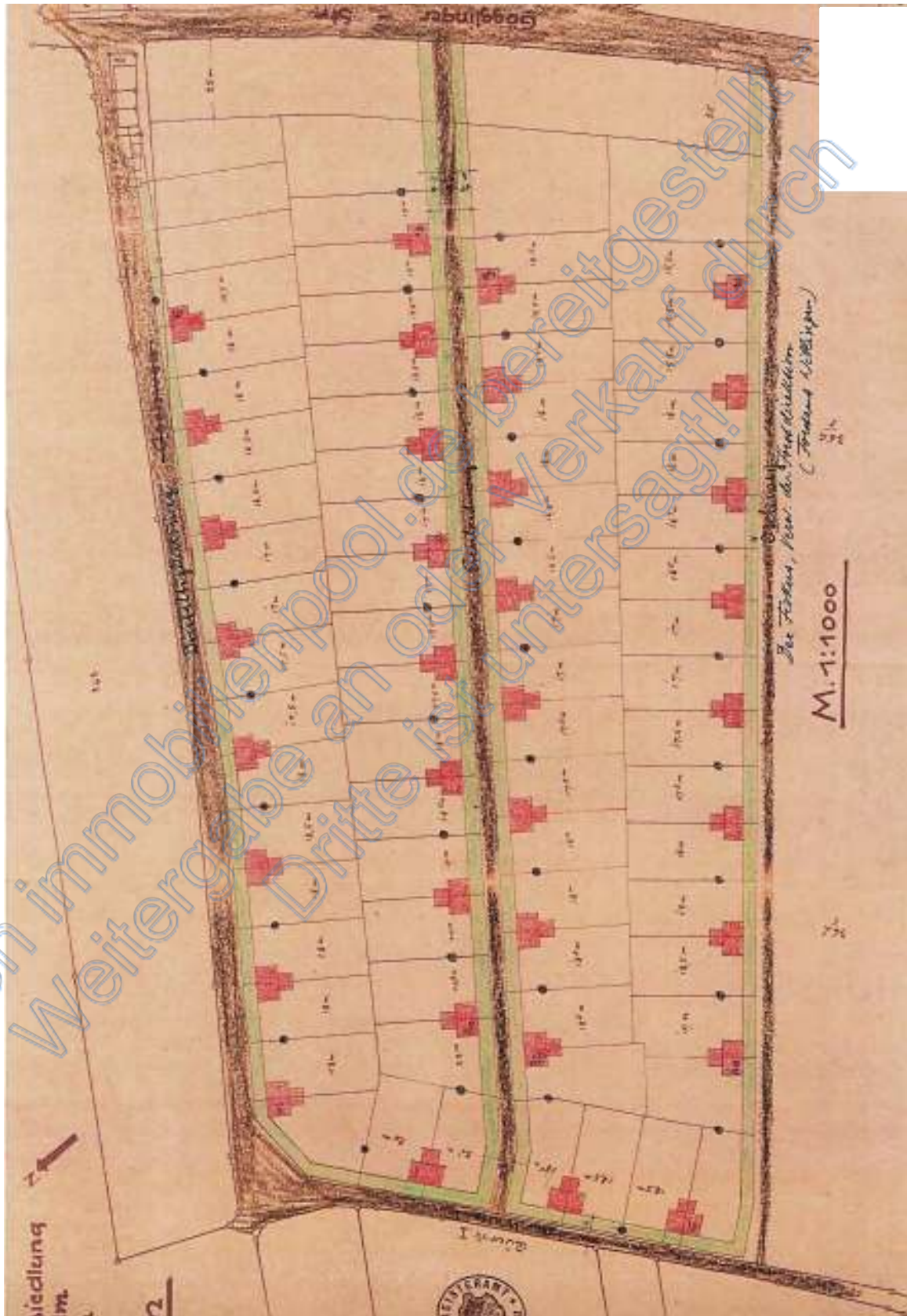


ANSICHT NORDWEST VORDERGEBÄUDE BAUGESUCH 1961

KANALANSCHLUSS



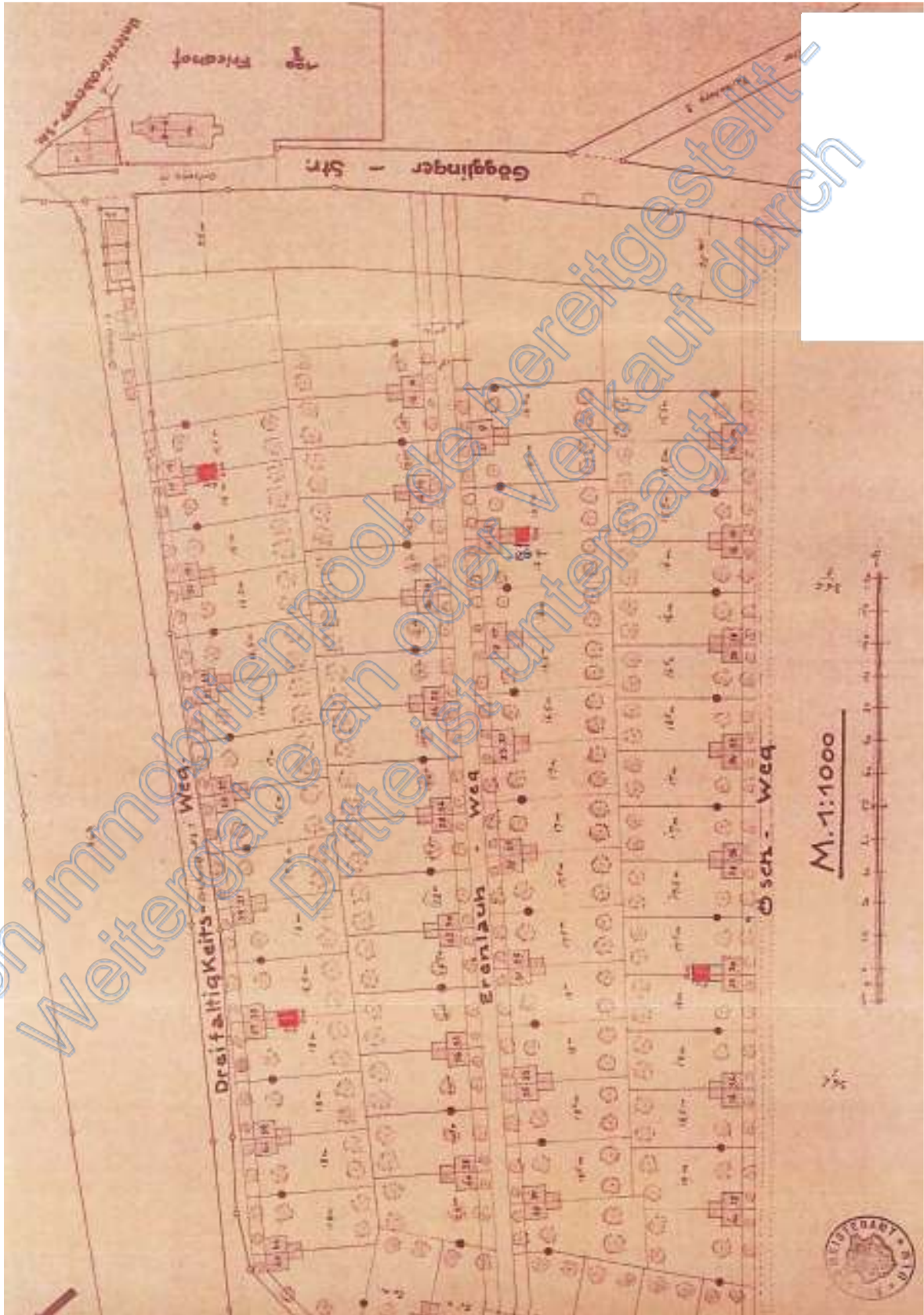
LAGEPLAN BAUGESUCH 1933 ERSTELLUNG VON 42 SIEDLUNGSHÄUSERN



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

LAGEPLAN BAUGESUCH 1933

ERSTELLUNG VON 42 SIEDLUNGSHÄUSERN

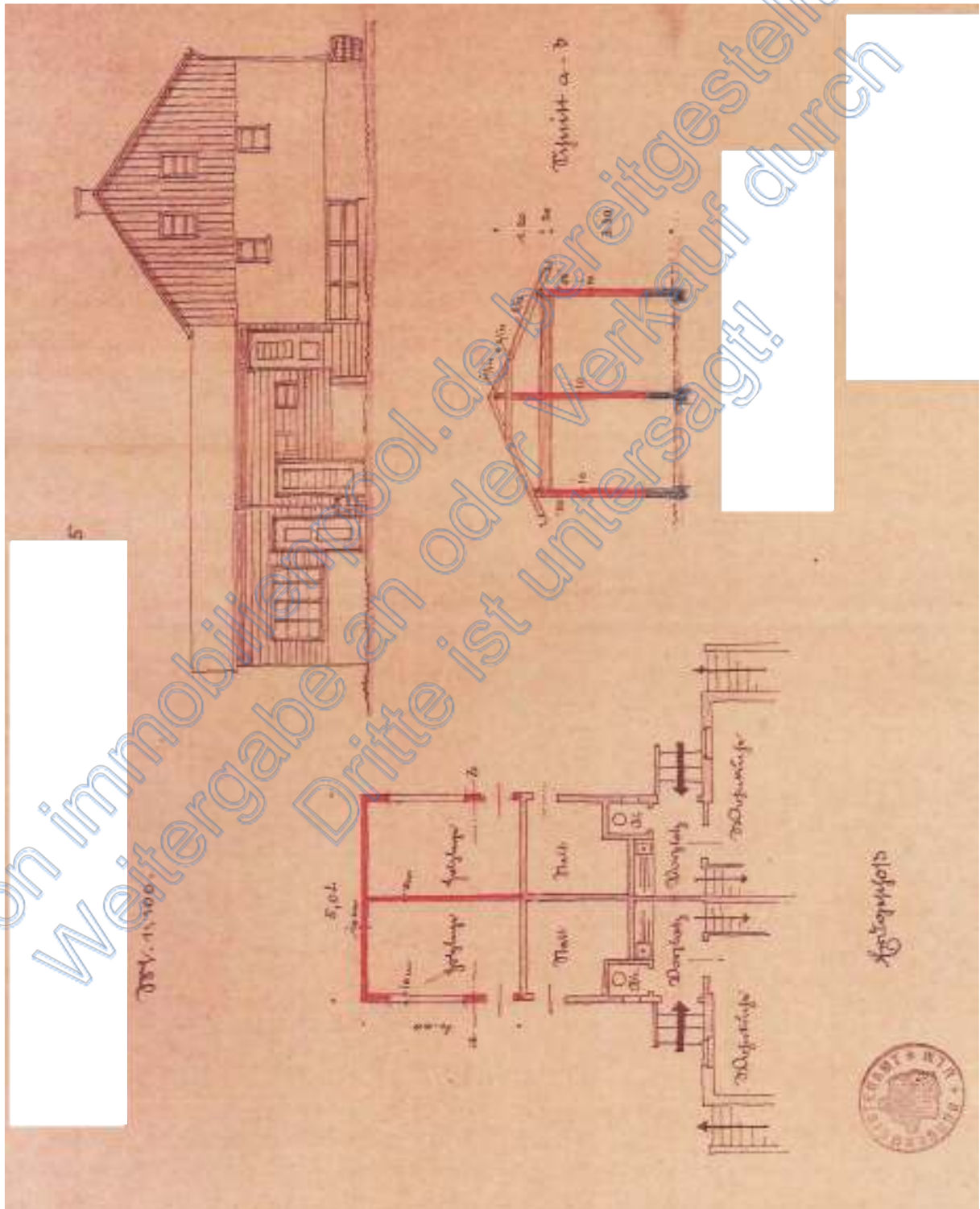


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

GRUNDRISS, SCHNITT, ANSICHT BAUGESUCH 1933

ERSTELLUNG VON 42 SIEDLUNGSHÄUSERN

(NICHT AKTUELL)



BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL

1.11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Satzungen
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

NUTZUNGSCHABLONE

Baugebiet	Ⓜ - Traufhöhe zwingend
Grundflächensatz	—
—	Bauweise
maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude	

Die in Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Flugschätze stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Urn. des 24. Sept. 1993

Internetveröffentlichung dieses Schriftstückes ist nicht erlaubt!

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO-BW)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Fassadengestaltung

Fassaden sind mit glatten bis feinstrukturierten Putzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

- 2.1.1.1 Die Fassade ist in hellen Farbtönen, die einen Hellbezugswert von mind. 80 % haben, zu streichen. Bei Grau- und Blautönen reicht ein Hellbezugswert von mind. 60 %. Der Gebäudesockel ist farblich gleich wie die Fassade zu behandeln.

Fassadenverkleidungen sind nur im Farbton der Fassade oder in Abstimmung zum Fassadenton gestrichen zulässig. Darüber hinaus sind naturfarbene Holzverkleidungen zulässig.

- 2.1.1.2 Doppelhäuser sind als eine architektonische Einheit aufzufassen und jeweils hinsichtlich der Fassadenelemente, der Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Straßenseitig sollen sie eine gemeinsame Bauflucht einhalten, wobei untergeordnete Vor- und Rücksprünge zugelassen werden können.

- 2.1.1.3 Türen, Fensterrahmen und die Rahmenkonstruktion von Wintergärten sind aus Kunststoff, Holz oder Metall zulässig. Metallisch glänzende Eloxale und farbige Sonnenschutzgläser sind unzulässig.

- 2.1.1.4 Die Farbgebung von Haustüren, Fenstern und Toren ist aufeinander abzustimmen. Türen mit Glas-, Kunststoff und/oder Metallstrukturoberflächen sind unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

- 2.1.2.1 Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° zwingend, gilt nicht für die Ausnahme gem. Ziff. 1.4.1.

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL

2.1.2.2 Dachaufbauten sind zulässig als:

Schlepp- oder Kastengauben. Die Ansichtsbreite und Höhe der Gaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Vom Ortsgang muß die Gaube einen Abstand von mind. 1,5 m, von First und Traufe von mind. 1,0 m einhalten. Die Seitenteile sind senkrecht auszuführen.

- Wölbung in der Weiterführung der Fassadenfläche. Die Breite kann max. 40 % der Gebäudefrontbreite, mind. jedoch 2,0 m betragen. Der Aufbau muß vom Ortsgang einen Abstand von mind. 1,5 m, vom First mind. 1,0 m einhalten.

2.1.2.3 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1 m² als stehend rechteckige oder quadratische Formate zulässig. Sie müssen vom Ortsgang, First bzw. anderen Dachaufbauten und Einschnitten einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

2.1.2.4 Sonnenkollektoren sind generell zulässig. Sie sind niveaugleich in die Dachfläche zu integrieren.

2.1.2.5 Großflächige Dachverglasungen (Atellierfenster) und Dacheinschnitte können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie über vertikale Architekturelemente aus der Fassade heraus entwickelt werden. Verglasungen sind niveaugleich in die Dachfläche zu integrieren.

2.1.2.6 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Dachverglasungen und Sonnenkollektoren müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,5 m untereinander einhalten.

2.1.2.7 Die Eindeckung geneigter Dachflächen hat mit Ton- oder Betonziegeln zu erfolgen. In Zusammenhang mit Wintergärten oder Sonnenkollektoren sind auch geneigte Glasflächen zulässig.

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL

2.2 Nebengebäude

2.2.1 Material und Farbe

Garagen, Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

2.2.2 Dachgestaltung

Zulässig sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 35°. Carports können darüber hinaus mit Flachdächern, die mit gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten (begrüntes Flachdach) zu versehen sind, ausgeführt werden. Für an die Hauptgebäude angebaute Garagen oder Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit gleicher Eindeckung wie die Hauptgebäude zu versehen.

2.2.3 Anpassungspflicht

Aneinander angrenzende Garagen, Nebenanlagen und/oder Bauten für Versorgungsanlagen sind in First-, Traufhöhe, Dachform und Material aneinander anzugleichen.

2.2.4 Müllbehälter

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

2.3 Freifläche

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze und Hauszugangsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen.

2.3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Hauszugangsbereiche.

2.3.3 Grundstückseinfriedigungen sind nur in Form von Hecken (standortgemäße, heimische Heckengehölze) und begrünten Zäunen zulässig.

2.3.4 Zwischen benachbarten Grundstücken ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen.

Internetveröffentlichung dieses Schriftstückes ist nicht erlaubt!

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL


3. HINWEISE

3.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Für den im Plangebiet nicht verwendbaren Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept vorzulegen.

3.2 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (vgl. § 20 DSchG.).

3.3 Anfallendes Dachwasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück abzuleiten und breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Punkt- oder linienförmige Versickerungen durch Herstellen von Sickergräben, Sickerschächten etc. sind unzulässig. Zur Gartenbewässerung kann das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufgefangen werden.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 BauGB

 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Internetveröffentlichung dieses Schriftstückes ist nicht erlaubt!