

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
22 04 33 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Im Dorf 13 89129 Langenau

Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Photovoltaikanlage



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
3 K 14/22

Eigentümer

als Insolvenzverwalter

Im

Wertermittlungstichtag

01.06.2022

Verkehrswert (ohne Zubehör)

Euro 730.000,00

Zeitwert PV-Anlage mit Speicher

Euro 11.000,00

Zeitwert Einbauküche

Euro 6.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	12 - 14
	1. Wohnhaus	Seite	12 - 14
	2. Doppelgarage	Seite	14
VI	Beschreibung der Wohnung	Seite	15 - 16
V	Wertermittlung	Seite	17 - 29
	1. Bodenwert	Seite	17
	2. Sachwert	Seite	18 - 20
	3. Wert der Photovoltaikanlage mit Speicher	Seite	21 - 27
	4. Zeitwert Einbauküche	Seite	28
	5. Verkehrswert	Seite	29
VI	Objektfotos	Seite	30 - 45
VII	Planunterlagen	Seite	46 - 59

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Ulm Zeughausgasse 14 89073 Ulm 3 K 14/22
Objekt	Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Photovoltaikanlage Im Dorf 13 89129 Langenau-Hörvelsingen
Eigentümer	als Insolvenzverwalter über das Vermögen des (Fach 59) - je ½ Anteil -
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 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 01.06.2022 im Beisein von _____ und Herrn _____ in Vertretung von _____ Insol- venzverwalter über das Vermögen von _____
Wertermittlungstichtag	01.06.2022.

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 DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Langenau
Grundbuch von	Hörvelsingen
Grundbuchheft-Nr.	1211
Flurstück	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 0464 Flst. 61/4 07 a 44 qm Im Dorf 13 Gebäude- und Freifläche VN 2012/1 <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Aus Blatt 9008 BV-Nr. 13 übertragen am 09.02.2011. Flst. 61/4 mit 17 qm aus Blatt 1212 BV 3 hierher zuge- schrieben. Eingetragen am 12.10.2011.
Grundstücksgröße	07 a 44 qm
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1 Lastend auf dem ½ Miteigentumsanteil des (Abt. I Nr. 2.1): Das Insolvenzverfahren über das Vermögen des ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm (Insolvenzgericht) vom 07.02.2022 (2 IN 159/21). Eingetragen (ULM018/62/2022) am 15.02.2022.

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1

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

Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm –Vollstreckungsgericht- vom 22.03.2022 (3 K 14/22).

Eingetragen (ULM017/56/2022) am 29.03.2022.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach Auskunft der Stadt Langenau sind keine Baulasten eingetragen.

**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

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 15.000 Einwohnern ist Langenau die drittgrößte Stadt im Alb-Donau-Kreis und liegt am Rande der Schwäbischen Alb.

Lage des Grundstückes

Das Grundstück befindet sich im Süden des Ortsteil Hörvelsingen in einem Neubaugebiet.

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.

Bahnlinie Ulm-Würzburg.

Die **Autobahn A 7** (Flensburg-Füssen) **und A 8** ist unmittelbar zu erreichen.

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

Betreuung + Bildung

6 Kindergärten
3 Kindertagesstätten
Kinderhaus

4 Grundschulen
Realschule
Gymnasium
Gemeinschaftsschule
Verbandsförderschule
Verbandsmusikschule
Volkshochschule

Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Naturschutzgebiet Langenauer Ried
Stadtbücherei
Sporthallen
Minigolfanlage
Wander-, Geh- und Radwege
Freibad
Hallenbad mit Sauna
Angeln an der Nau
Badesee ca. 8 km südlich

Kulturelle Einrichtungen + Sehenswürdigkeiten

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

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen und gehobenen Bedarf einschließlich Supermärkte sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
Im Ortsteil Hörvelsingen sind nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem neueren Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut.

Umgebende Bebauung

Neuere 1-2-Familienwohnhäuser (Neubaugebiet), im Osten Feuerwehr.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“
Rechtsverbindlich seit 28.10.2010

Dorfgebiet
GRZ 0,6
2-geschossig bebaubar
Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

Feuerwehr im Osten.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im nordwestlichen Eckbereich an die öffentliche Straße angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße, im Anschlussbereich zum Wohnhausgrundstück scharf rechtwinklig abknickend.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Gas/Glasfaser vorhanden.
Kabel nicht vorhanden
(Angabe des 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 DES GEBÄUDES

1. Wohnhaus

Bauform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes 2-geschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Walmdach.
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.
Bruttogrundfläche	<p>Ca. 390 qm nach den Maßen des Baugesuchs mit 36,5 cm starken Außenwänden.</p> <p>Nach Angabe des Beteiligten sind die Außenwände aber 42 cm dick, wobei die Raumgrößen innen gleich geblieben sind und das Mauerwerk nach außen verbreitert wurde.</p> <p>Mit 42 cm starken Außenwänden errechnet sich eine Bruttogrundfläche von ca. 395 qm.</p>
Baujahr	2012/2013.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm).
Restnutzungsdauer	71 Jahre.
Derzeitige Nutzung	Als Einfamilienhaus mit Doppelgarage.
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	<p>Gravierende Bauschäden wurden keine festgestellt, insgesamt neuwertiger Zustand.</p> <p>Am Kaminofen fehlt eine Platte der Natursteinverkleidung.</p> <p>Im Flur an der Wand muss eine Stelle nachverputzt werden (Scharnier Schiebetür wurde dahinter repariert).</p>

Baubeschreibung	Tragkonstruktion	Blähtonmauerwerk, Stahlbeton, Holz.
	Außenwände	Blähtonmauerwerk d = 42 cm, außen verputzt (statt 36,5 cm, Angabe des Beteiligten).
	Innenwände	Blähtonmauerwerk, d = 24 cm und 11,5 cm.
	Dachkonstruktion	Walmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Betondachsteindeckung, Farbe dunkelgrau (Flachziegel).
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken mit Estrich.
	Geschosstreppen	Massive Stahlbetontreppe mit dunklem Granitbelag.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, baujahresgemäßer Wärmeschutz auf 42 cm starken Außenwänden.
	Fenster	3fach isolierverglaste Kunststofffenster, innen weiß, außen anthrazit mit Alu-Rollläden und im Wohnzimmer EG und anderen Räumen außenliegende Jalousetten.
	Besondere Bauteile	Kaminofen. Terrassenüberdachung. Eingangsvordach.
	Außenanlage	Garagenzufahrt mit Betonsteinen gepflastert. Hauszugang und Umgang gepflastert. Terrasse mit Plattenbelag. Steingarten mit Biotop zwischen Wohnhaus und Garage. Überdachtes Holzlager und Biohort Geräteschuppen im Nordosten. Gabionen + Zaun, Thuja Hecken. Rest begrünt.

Technische Installationen

Heizung

Gaszentralheizung mit Solarunterstützung und Warmwasserpufferspeicher (nicht für Heizung, nur für Brauchwasser).
Zusätzlicher Kaminofen im EG.
Komplett Fußbodenheizung.

Elektroinstallation

Zeitgemäße Unterputzinstallation, vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden.

Sanitärinstallation

Im EG behindertengerechtes Bad und 1 WC-Raum und Küchenanschluss, im OG großes Bad mit ebenerdiger Dusche.
Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

Sonstiges

Entkalkungsanlage auf Salzbasis.
Glasfaserkabel vorhanden.
PV-Anlage mit Speicher und Wechselrichter.

2. Doppelgarage

Allgemein

Massive Bauweise, Außenwände weiß verputzt.
Walmdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit zusätzlichem Stahlträger mit Flachziegeldeckung.
Breites Sektionaltor mit elektrischer Bedienung.
Seitliche Ausgangstür, hinteres Fenster.

Baujahr ca. 2013

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 71 Jahre

Bruttogrundfläche 56 qm

Nutzfläche 49 qm

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im EG und im gesamten OG des Gebäudes.

Im östlichen EG befindet sich ein Pflegewohnbereich mit behindertengerechten Bad.

Größe der Wohnung

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

Wohnfläche EG (ohne Terrasse)	ca. 117,5 qm
Wohnfläche OG (einschließlich Technikraum)	ca. 117,5 qm
Gesamte Wohnfläche EG + OG (ohne Bühne im DG)	ca. 235,0 qm

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Treppenaufgang
- 1 großer Wohn/Ess/Küchenraum mit Kaminofen
- 1 Flur
- 1 Schlafraum Pfleger
- 1 behindertengerechtes Bad mit Badewanne, wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 Kinderzimmer 1
- 1 WC-Raum mit Urinal, wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 überdachte Terrasse nach Südwesten

Obergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Treppenabgang
- 1 Fitnessraum, offen zum Flur (Plan Galerie und Gast)
- 1 Schlafzimmer mit Ankleideraum
- 2 Kinderzimmer 2 + 3
- 1 Technikzimmer mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Gastherme, Wechselrichter und Stromspeicher der PV-Anlage, Warmwasserspeicher
- 1 Abstellraum
- 1 Bad mit bodengleicher Dusche, 2-sitzigem Whirlpool, wandhängendem WC, Bidet + Doppelwaschtisch

Dachgeschoss

- 1 Bühne, über Bodentreppe erreichbar

Vermietungssituation	Eigengenutzt von den Eigentümern.
Grundrissgestaltung	Zeitgemäßer Grundrisszuschnitt, allerdings kein Untergeschoss. Mit Pflegebereich im EG.
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden.
Garage/Stellplatz	1 große Doppelgarage im Westen. Zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf dem Garagenhof.
Ausstattungsstandard	Böden , Treppenhaus in dunklem Granit, gesamtes EG gefliest. OG: Technik und Bad mit Fliesen, restliche Räume mit Vinylbelag. Wände , größtenteils Reibputz gestrichen, Bäder und WC' s gefliest. Decken , größtenteils Reibputz weiß gestrichen. Türen , echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung. Im EG 4 Schiebetüren, 2 x Holz, 2 x Glas.
Gesamteindruck	Neuwertiger guter Gesamteindruck.
Vermietbarkeit	Sehr gut.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Sehr gut, da aufgrund des Niedrigzinsniveaus schon länger eine sehr hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt vorliegt, insbesondere bei den Wohnimmobilien.

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 1211 für

BV 1 Flst. 61/4 Im Dorf 13 07 a 44 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte der Stadt Langenau liegt der Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 110,00/qm (Kategorie 1a), ruhige Wohnlage (Wohn- und Mischgebiet).

Das Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Lage, 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 € **110,00/qm** als Mittelwert für angemessen angesehen.

Weitere Preissteigerungen werden in der Sachwertermittlung durch den dort angesetzten Sachwertfaktor (Marktanpassung) berücksichtigt, der auf Gebäude und Boden vorgenommen wird.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Überlegungen und Aspekte errechnet sich somit der angemessene Bodenwert wie folgt:

BV 1 Flst. 61/4 Im Dorf 13

744 qm x € 110,00/qm = € 81.840,00

Bodenwert Flst. 61/4 gerundet € 82.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohngebäude 153,3 (2010 = 100) 1. Quartal 2022 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für das Gebäude beträgt nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

BGF Wohnhaus	ca. 395 qm (bei 42 cm starken Außenwänden)
BGF Garagenteil	ca. 56 qm

Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Gebäudetyp- und Standard

Wohnhausteil

Typ 1.32 (nicht unterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes Walmdach)

Standardstufe 3 ca. 31 %, Standardstufe 4 ca. 69 %

Normalherstellungskosten Wohnhaus ca. **€ 905,00/qm BGF**

Doppelgarage

Garage in Massivbauweise mit Walmdach, Doppelgarage

Standardstufe 4 – 5

Normalherstellungskosten Doppelgarage **€ 600,00/qm BGF**

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in €/qm BGF	€	905,00		
Normalherstellungskosten 2022 = $\frac{905,00 \text{ €} \times 153,3}{100}$	= €	1.387,37		
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.387,00		
Normalherstellungswert Wohnhaus 395 qm x € 1.387,00	= €	547.865,00		
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in €/qm BGF	€	600,00		
Normalherstellungskosten 2021 = $\frac{700,00 \text{ €} \times 143,9}{100}$	= €	919,80		
Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet	€	920,00		
Normalherstellungswert Doppelgarage 56 qm x € 920,00	= €	51.520,00		
Summe Normalherstellungskosten Wohnhaus + Doppelgarage	€	599.385,00		
Zuschlag für besondere Bauteile				
- Eingangsvordach	€	2.000,00		
- Überdachte Terrasse psch.	€	8.000,00		
- Kaminofen psch.	€	8.000,00		
- Zuschlag für Whirlpool psch.	€	5.000,00		
- Zuschlag für Sektionaltor, Fenster und Tür Doppelgarage psch.	€	2.000,00	+ =	€ 25.000,00
Neuwert Gebäude	€	624.385,00		
+ Außenanlagen einschl. Geräteschuppen ca. 5 %	+ =	€ 31.000,00		
Neuwert	€	655.385,00		
./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 2013 und einer Restnutzungsdauer von 71 Jahren = 11,25 %	- =	€ 73.730,81		
Bauzeitwert	€	581.654,19		
Bauzeitwert gerundet	€	582.000,00		
+ Bodenwert	+ =	€ 82.000,00		
Vorläufiger Sachwert	€	664.000,00		

Übertrag vorläufiger Sachwert € 664.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den
Grundstücksmarktbericht Ulm 2021 (Daten aus 2020)

Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser

Bodenrichtwert unter € 250,00 (€ 110,00/qm)
Wert zwischen unteren Erwartungsbereich und Durchschnitt,
hier gewählt Wert im unteren Bereich dieser Spanne

Vorläufiger Sachwert € 664.000,00
Sachwertfaktor ca. 1,20 =

Zuschlag zur Marktanpassung	+ ca. 20 %			
Zuschlag für konjunkturelle Situation (weitere Preissteigerungen bis 2022)	+ ca. 10 %			
Abschlag für Lage in Langenau	- ca. 10 %			
Zusätzlicher Abschlag für Lage in Hörvelsingen	- ca. 10 %			
Zuschlag wegen Neuwertigkeit des Objekts	+ ca. 3 %			
Abschlag wegen fehlendem Untergeschoss	- ca. 3 %			

Objektspezifischer Marktzuschlag	+ ca. 10 %	+	=	€ 66.400,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert € 730.400,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag Fertigstellungs- und Reparaturanbau
(Kaminofen, Wandputz etc.) - = € 400,00

Sachwert € 730.000,00

3. Wert der Photovoltaikanlage mit Speicher

3.1 Daten der Photovoltaikanlage

Auf dem Süddach des Wohnhauses befindet sich eine Photovoltaikanlage von November 2013 mit ca. 6,36 KWp Modulleistung.

Lage	Walmdach Wohnhaus, Südlage
Anzahl Solarmodule	24 Stück
Installierte Leistung PVA	6,36 KWp
Inbetriebnahme	13.11.2013
Alter zum 01.06.2022	ca. 8,5 Jahre genau 8 Jahre und 5 Monate, gerundet 8,5 Jahre
Abschreibung	20 Jahre
Verbleibende Abschreibungszeit	11 Jahre, 7 Monate, gerundet 11,5 Jahre $11 \times 12 = 132 \text{ Monate} + 7 \text{ Monate} = 139 \text{ Monate}$
Eigenverbrauch	Ja
Tatsächliche Einspeisevergütung	Siehe nachfolgende Auflistung ab Pkt. 4.2

3.2 Daten des Batteriespeichers

Installierte Leistung Batterie	8 KWh
Einbau	2016 (Angabe des Eigentümers)
Abschreibung	Aufgrund der Zusammengehörigkeit mit der PV-Anlage und der kürzeren Haltbarkeitsdauer von Batteriespeichern wird die gleiche Abschreibung wie bei der PV-Anlage gewählt.

3.3. Sachwert Photovoltaikanlage + Speicher

Aktuelle Marktpreise 2022 (Neuwert)

Mittlere PV-Anlagen	ca. € 2.000,00 pro KWp	
Neuwert 6,36 KWp x € 2.000,00 =		€ 12.720,00
Batteriespeicher	ca. € 1.000,00 pro KWh	
Neuwert 8 KWh x € 1.000,00 =		€ 8.000,00
Summe aktueller Marktpreis PV-Anlage mit Speicher		€ 20.720,00

Abschreibung

20-jährige lineare Abschreibung	20 x 12 = 240 Monate	
€ 20.720,00 x ca. 139/240 =	€ 12.000,33 (Zeitwert)	
Zeitwert Photovoltaikanlage mit Speicher ger.		€ 12.000,00

3.4. Ertragswert Photovoltaikanlage

Angenommene Haltbarkeit/Funktionsfähigkeit der Anlage max. 20 Jahre, wobei auf die reine Haltbarkeit der Solarmodule i.d.R. nur 12 Jahre Garantie gegeben werden.

Modulleistung	6,36 kWp
Einspeisevergütung bis 30 kWp netto (für Einspeisung Netz), ohne Eigenverbrauch	14,07 ct/kWh
Inbetriebnahme	13.11.2013
Alter der Anlage zum 27.02.2019	ca. 8,5 Jahre
Verbleibende Nutzungszeit mit garantierter Einspeisevergütung (Restnutzungsdauer)	ca. 11,5 Jahre

Die Anlage wird außerdem für Eigenstrom (Kosten ca. 28,00 ct/kWh netto bei Bezug) verwendet.

Der Anteil des selbsterzeugten Eigenstromes wird von dem Energieversorger (Netze NGO, jetzt ODR) weder von der Menge dokumentiert, noch durch eine Rücklieferungsrechnung verrechnet, da die Einspeisevergütung niedriger liegt wie die Kosten für Bezugsstrom.

Die monatliche Ersparnis durch den Eigenstrom beträgt durchschnittlich ca. **€ 55,00/mtl.** (genauer Berechnung siehe S. 3.4.3)

3.4.1 Durchschnittliche Stromerzeugung bzw. Einspeisevergütung

Es liegen die tatsächlichen Einspeisevergütungen der Jahre 2019, 2020 und 2021 vor, die nachfolgend zugrunde gelegt werden.

Auf Grundlage der bisherigen Abrechnungen wird die **durchschnittliche Stromerzeugung der Zukunft** geschätzt/prognostiziert wird.

Die **Gesamterzeugung** von Strom aus der PVA ist die Summe der **Einspeisung** ins öffentliche Stromnetz und der **selbstverbrauchten Erzeugung**, jeweils in der Spanne 0 – 30kW.

Die Einspeisevergütungen und der Selbstverbrauch betragen in den einzelnen Jahren wie folgt:

3.4.2 Abrechnung Stromeinspeisungen 2019 bis 2021

Stromeinspeisung aus PV 2019	3.834 kWh x 14,07ct/kWh = €	539,44 netto
Stromeinspeisung aus PV 2020	3.431 kWh x 14,07 ct/kWh = €	482,74 netto
Stromeinspeisung aus PV 2021	2.983 kWh x 14,07 ct/kWh = €	419,71 netto

Summen	10.248 kWh x 14,07 ct/kWh = €	1.441,89 netto
: 3 = Durchschnittswerte	3.416 kWh x 14,07 ct/kWh = €	480,63 netto

3.4.3 Stromkostensparnis durch Eigenverbrauch PVA

Annahmen

Durchschnittliche Nettokosten Strombezug € 0,28/kWh

1 Kilowattpeak (höchstmögliche PV-Nennleistung) entspricht ca. 0,9 Kilowattstunde (erzeugter Solarstrom) = Wirkungsgrad von ca. 90 %

Installierte Nennleistung PV-Anlage	6.360 kWp	
Wirkungsgrad 90 %	5.724 kWh	
Abzgl. ☉ Einspeisung 2019 – 2021	- 3.416 kWh	
Eigenverbrauch ca.	2.308 kWh	
2.308 kWh x € 0,28/kWh (netto) =	€ 646,24 : 12 =	€ 53,85/mtl.

Durchschnittliche Ersparnis durch Eigenverbrauch des durch PV erzeugten Stroms netto gerundet **€ 55,00/mtl.**

Jährliche Ersparnis durch Eigennutzung des erzeugten Strom x 12 = **€ 660,00/Jahr**

3.4.4 Ermittlung Jahresrohertrag

(Durchschnittswert Einspeisevergütungen 2019 – 2021 + Ersparnis Eigenverbrauch)

Jahresgewinn 2019 netto	€	539,44
Jahresgewinn 2020 netto	€	482,74
Jahresgewinn 2021 netto	€	419,71
Summe 2019 - 2021	€	1.441,89
: 3 = Durchschnittsgewinn pro Jahr (s. 4.2)	€	480,63
<i>Durchschnittsgewinn durch Einspeisevergütungen 2019 - 2021</i>	€	480,63
Prognostizierter, gewählter zukünftiger Gewinn (Rohertrag) durch Einspeisevergütungen aus Photovoltaik ger.	€	480,00
Jahresrohertrag durch Einspeisevergütungen (netto)	€	480,00
+ jährliche Ersparnis durch Eigenverbrauch (s. 4.3)	+ €	660,00
Gesamter Jahresrohertrag netto	€	1.140,00
: 12 = monatlicher Rohertrag netto	€	95,00

3.4.5 Ertragswert Photovoltaikanlage

Rohertrag pro Jahr		€	1.140,00
. /. Bewirtschaftungskosten (geschätzt) pro Jahr			
- Erneuerung von defekten Solarmodulen 24 Stck. x 1/10 = 2,4 Stck. x € 500,00 = € 1.200,00 / 11,5 = € 104,35 gerundet	€ 105,00		
- Erneuerung Wechselrichter € 3.000,00 / 11,5 = € 260,87 gerundet	€ 260,00		
- Haftpflichtversicherung psch.	€ 75,00		
- Elektronikversicherung psch.	€ 75,00		

Summe Bewirtschaftungskosten (= 45,2 % des Jahresrohertrags)	- =	€	515,00

Jahresreinertrag		€	625,00
Jahresreinertrag kapitalisiert mit 1,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 11,5 Jahren Barwertfaktor = 10,4895		= €	6.555,94
Vorläufiger Ertragswert Photovoltaikanlage gerundet		€	6.550,00
. /. Risiko/Wertabschlag wegen nicht kalkulierbarem Kaufverhalten der potenziellen Immobilienkunden, für politische Unwägbarkeiten hinsichtlich der zukünftigen Weiterförderung erneuerbarer Energien und evtl. hoher Entsorgungskosten von nicht mehr nutzbaren (alten) Solarmodulen Psch. frei gegriffen ca. 5 %			
		- = €	327,50

		€	6.222,50
Ertragswert Photovoltaikanlage ohne Speicher ger.		€	6.200,00
+ Wertzuschlag für Stromspeicher € 8.000,00 x 11,5/20	+ =	€	4.600,00

Wert der Photovoltaikanlage mit Speicher		€	10.800,00

3.5. Verkehrswert Photovoltaikanlage mit Speicher

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Bauzeitwert	€ 12.000,00
Ertragswert	€ 10.800,00

Der **Ertragswert** der Photovoltaikanlage liegt aufgrund der garantierten niedrigen Einspeisevergütung von nur € 0,1407/kWh etwas niedriger wie der Bauzeitwert.

Vom Ertragswert wurden noch Risikoabschläge getätigt hinsichtlich der Unwägbarkeiten des Kaufverhaltens der Kunden, der zukünftigen Politik und eventueller Entsorgungskosten von alten Solarmodulen, wobei die Höhe des gesamten Risikoabschlags nicht exakt eingeschätzt werden kann.

Je nach politischer Entwicklung kann der Risikoabschlag auch deutlich höher ausfallen.

Vergleichsverkaufspreise von gebrauchten Photovoltaikanlagen liegen keine vor.

Unter Würdigung sämtlicher vorgenannter Aspekte wird der **Wert der Photovoltaikanlage mit Stromspeicher** zum **Wertermittlungstichtag 01.06.2022** wie folgt geschätzt:

Wert der Photovoltaikanlage mit Speicher Euro 11.000,00

4. Zeitwert der vorhandenen Einbauküche

Die vorhandene hochwertige Einbauküche ist ca. 9 Jahre alt und besaß einen Neupreis von ca. € 25.000,00 bis € 30.000,00 (Angabe des Eigentümers, Rechnung lag nicht vor).

Unter der Annahme der Weiternutzung (bei separatem Verkauf der Einbauküche ergäbe sich ein deutlich niedrigerer Liquidationszeitwert) ergibt sich der so genannte **Fortführungswert**.

Im Regelfall werden Fortführungswerte auf der Basis von Neuwerten und einem Werteverzehr gemäß arithmetisch degressiver Abschreibungskurven in Verbindung mit einer geschätzten Nutzungs-/Restnutzungsdauer bestimmt.

Die arithmetisch degressiven Abschreibungskurven entsprechen erfahrungsgemäß am ehesten dem durchschnittlichen Werteverzehr bei Zubehör/Inventar und unterstellen dabei zu Anfang

- einen höheren Werteverzehr als bei einer linearen Abschreibung bzw.
 - einen niedrigeren Werteverzehr als bei einer geometrisch degressiven Abschreibung.
- Immer dann, wenn Zubehör-/Inventarteile bis nahe ans Ende der normalerweise durchschnittlichen Nutzungsdauer Verwendung finden (im weitesten Sinn technisch, wirtschaftlich, konzeptionell gerade noch vertretbar), kommt als Fortführungswert kein Wert nahe bei 0 % oder von z.B. 1 € zum Ansatz, sondern ein sog. unterer Anhaltewert, der häufig zwischen 5 bis 15 % vom bekannten oder geschätzten Neuwert liegt.

Bezüglich der Restnutzungsdauer werden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

- a) Durchschnittliche Nutzungsdauer
- b) Alter (soweit bekannt, ansonsten frei geschätzt)
- c) Pflege-/Erhaltungszustand, etwaige offensichtliche Beschädigungen
- d) Technische ebenso modische Aspekte
- e) Brauchbarkeit/Verwertbarkeit, auch im Sinne betriebsnotwendiger Losgrößen
- f) Gesetze/Verordnungen/Richtlinien

Regelmäßig **nicht** Inhalt/Bestandteil von Zubehörbewertung sind Funktionsprüfungen.

Zubehör-/Inventarbewertungen sind stets **Schätzungen** und können/dürfen nie als unumstößliche Wertmessungen verstanden werden.

Fortführungswert Einbauküche

Der Fortführungswert der vorhandenen Einbauküche wird aufgrund des Alters und des optisch guten Zustands mit **20 %** des Neupreises angesetzt.

Dies ergibt einen **Zeitwert** von € 30.000,00 x 20 % = **€ 6.000,00**.

5. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein neuwertiges Wohnhausgrundstück in Langenau-Hörvelsingen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein modern gestaltetes 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Walmdach mit großer Doppelgarage. Das Haus ist nicht unterkellert und wurde mit 42 cm starken Außenwänden erstellt.

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 örtlichen Lage und objektspezifischer Merkmale.

Der ermittelte **Sachwert** des Objekts beträgt **€ 730.000,00**
(ohne Zubehör, ohne Photovoltaikanlage)

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** (ohne Zubehör, ohne Pflegeeinrichtungen wie mobile Badewanne ec., ohne Photovoltaikanlage) für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 01.06.2022** auf

Euro 730.000,00

Den **Zeitwert** (Fortführungswert) der vorhandenen **Photovoltaikanlage** auf dem Süddach des Hauses schätze ich einschließlich **Batteriespeicher** auf **€ 11.000,00**.

Den Zeitwert der vorhandenen **Einbauküche** (Zubehör) schätze ich auf **€ 6.000,00**.

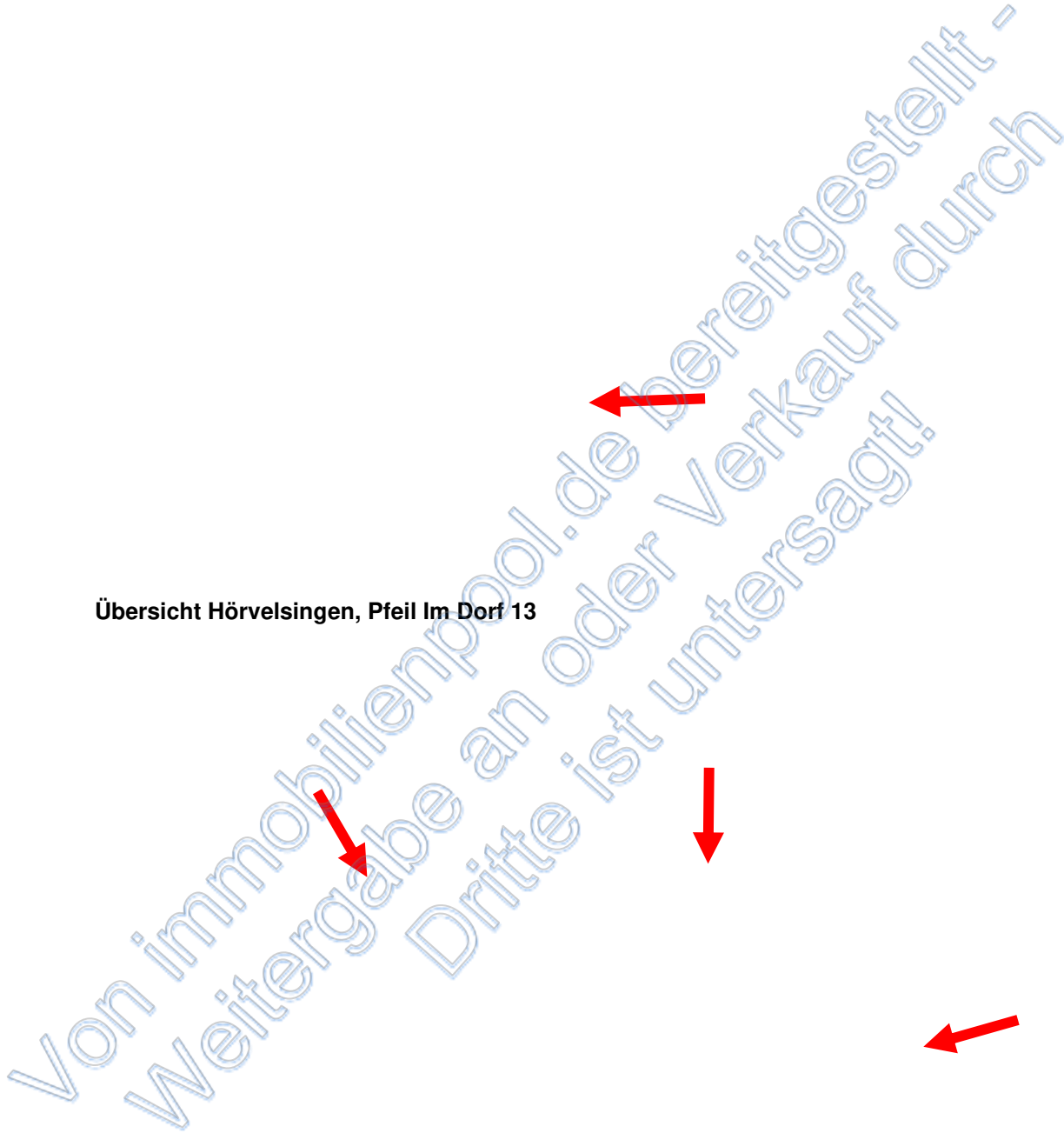
Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen :
Nellingen, den 04.06.2022

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

Übersicht Hörvelsing, Pfeil Im Dorf 13



Blick von oben, Pfeile Grundstück Im Dorf 13

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Doppelgarage von Norden/Nordwesten



Wohnhaus mit Doppelgarage von Nordwesten



Doppelgarage mit Garagenhof von Norden

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Garage von Westen



Hauszugang im Norden



Wohnhaus mit Vorgarten von Nordwesten



Doppelgarage und Umgang im Westen



Steingarten neben der Garage

DOPPELGARAGE



Ostseite der Doppelgarage

Garage mit Sektionaltor

Garage mit hinterem Fenster

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

Walmdach der Doppelgarage mit Stahlträger

GARTENFOTOS



Steingarten zwischen Garage und Wohnhaus



Garten im Südwesten



Garage und Garten im Westen, rechts Terrasse



Überdachte Terrasse im Süden

GARTENFOTOS



Grundstück mit Garten von Südwesten, links Doppelgarage, rechts Wohnhaus



Südseite Doppelgarage



Wohnhaus mit überdachter Terrasse von Südwesten

GARTENFOTOS



Garten im Südwesten



Garten im Südosten



Wohnhaus mit überdachter Terrasse von Süden



Überdachte Terrasse, links Garage

AUSSENFOTOS



Südseite Wohnhaus, gelber Pfeil Solaranlage für Heizung, rot Photovoltaikanlage für Strom



Südseite Wohnhaus mit überdachter Terrasse

AUSSENFOTOS



Überdachter Terrasse und südlicher Garten



Umgang im Südosten



Umgang und südlicher Garten



Umgang im Südosten



Wohnhaus mit Umgang von Südosten

AUSSENFOTOS



Umgang im Osten



Offener Holzschuppen und Blechgerätehaus im Nordosten



Umgang im Norden



Überdachter Hauseingang



Hauszugang



Nordseite Wohnhaus



Nordseite Wohnhaus, rechts überdachter Hauseingang

WOHNHAUS EG

Treppenhaus

Treppe ohne Geländer

Wohn/Ess/Küchenraum mit Flur

Wohn/Essbereich mit Kaminofen

Küchenbereich

WOHNHAUS EG



Flur

Wohnbereich



Flur



Pflegebad



Pflegebad



WC-Raum

WOHNHAUS EG + OG

Kinderzimmer 1 im EG

Zimmer (Plan Nagelstudio) im EG



Treppenaufgang zum OG

Fitnessraum (Plan Galerie und Gast

WOHNHAUS OG



Flur



Technikraum mit Gasterme und Wechselrichter

Technikraum

Technikraum

Technikraum

Schlafzimmer

Ankleide

WOHNHAUS OG



Kinderzimmer 2

Bad, links Duschbereich



Kinderzimmer 2

Bad mit Whirlpool



Bodengleiche Dusche



Bad

WOHNHAUS DG



Bodentreppe zum Dachspitz


Bühne im Dachraum



Bühne im Dachraum

ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW


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



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

BEBAUUNGSPLAN

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



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

FLURKARTE MIT LUFTBILD GEOPORTAL BW



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

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

LAGEPLAN BAUGESUCH

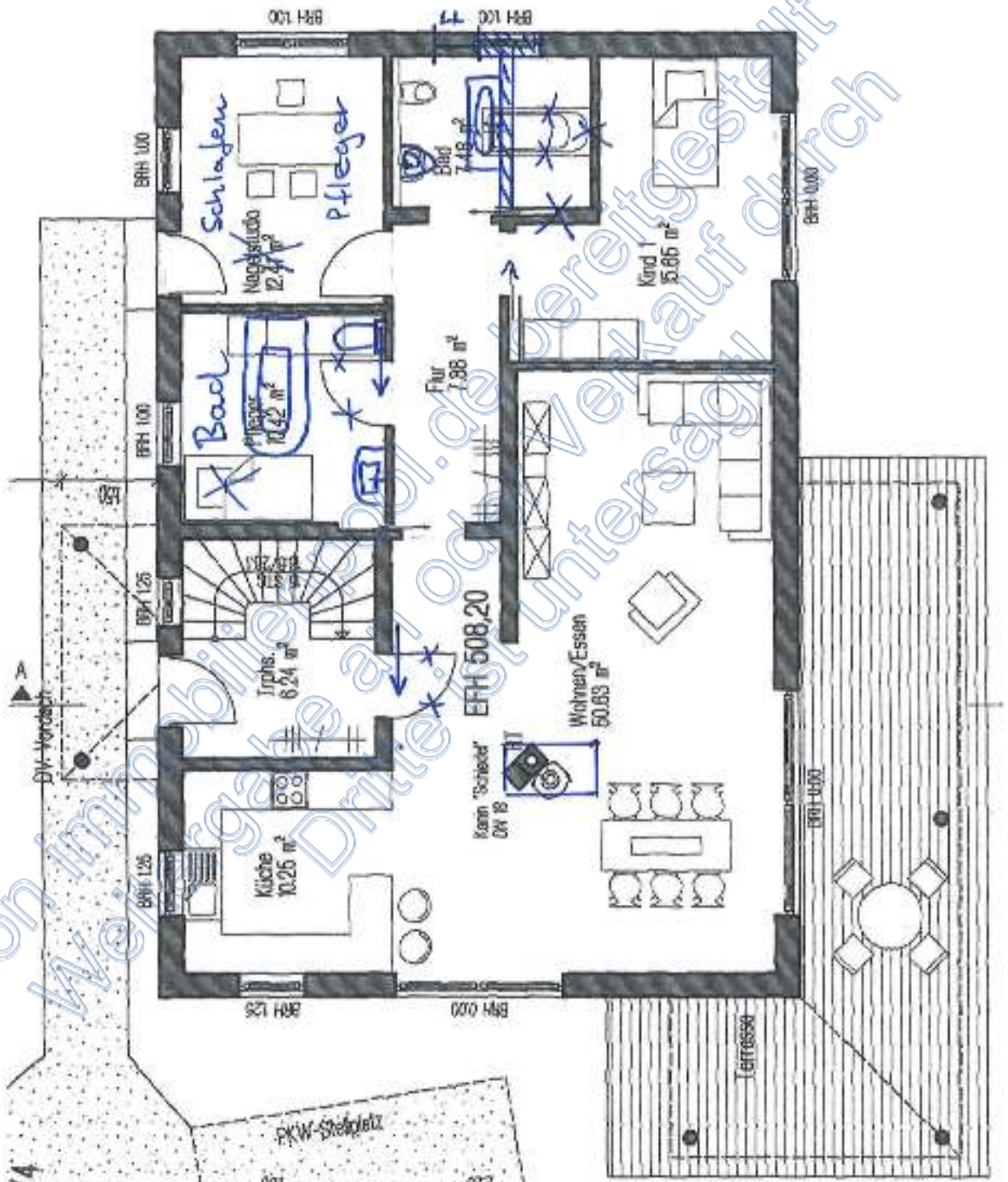
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

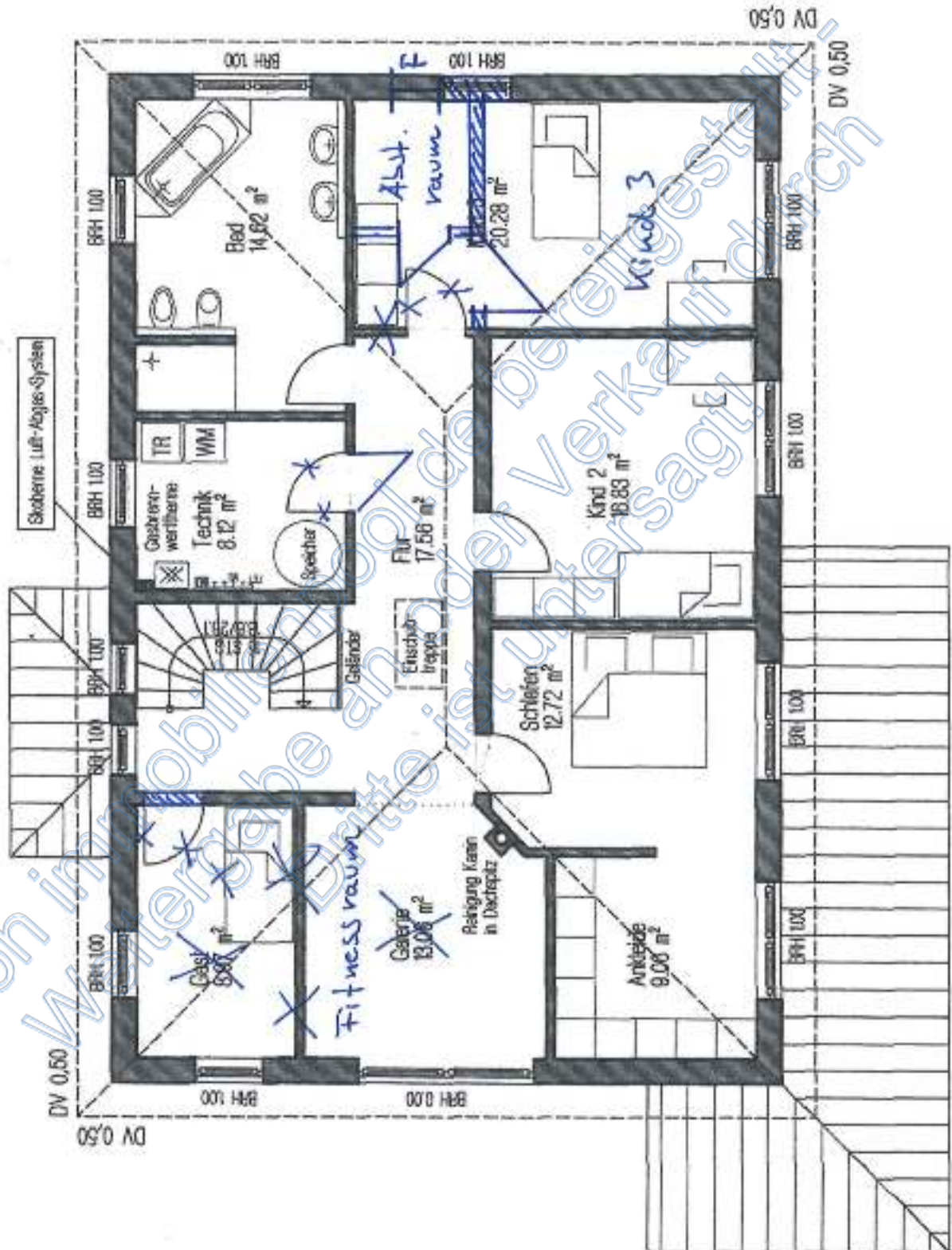
ENTWÄSSERUNGSPLAN

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

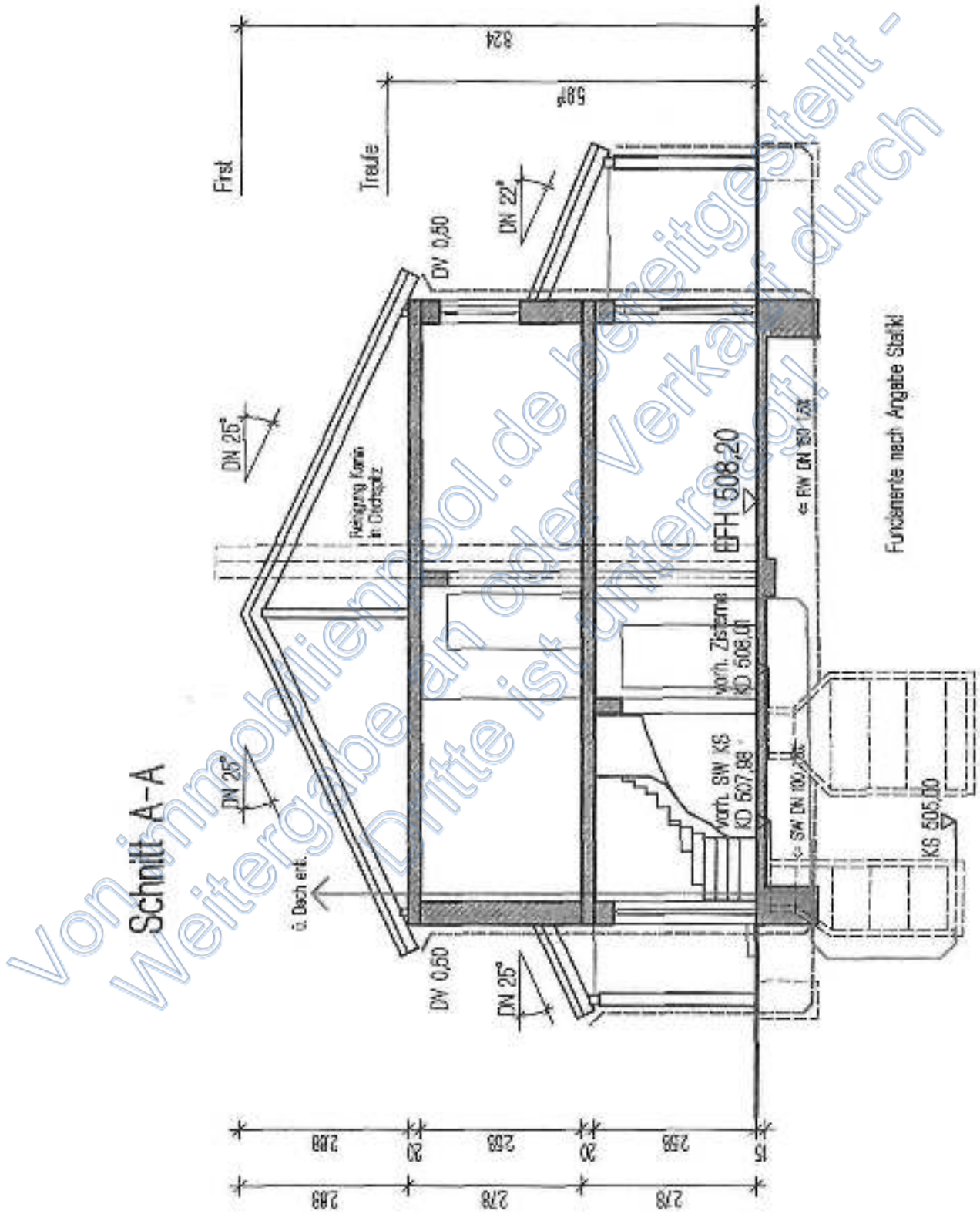
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

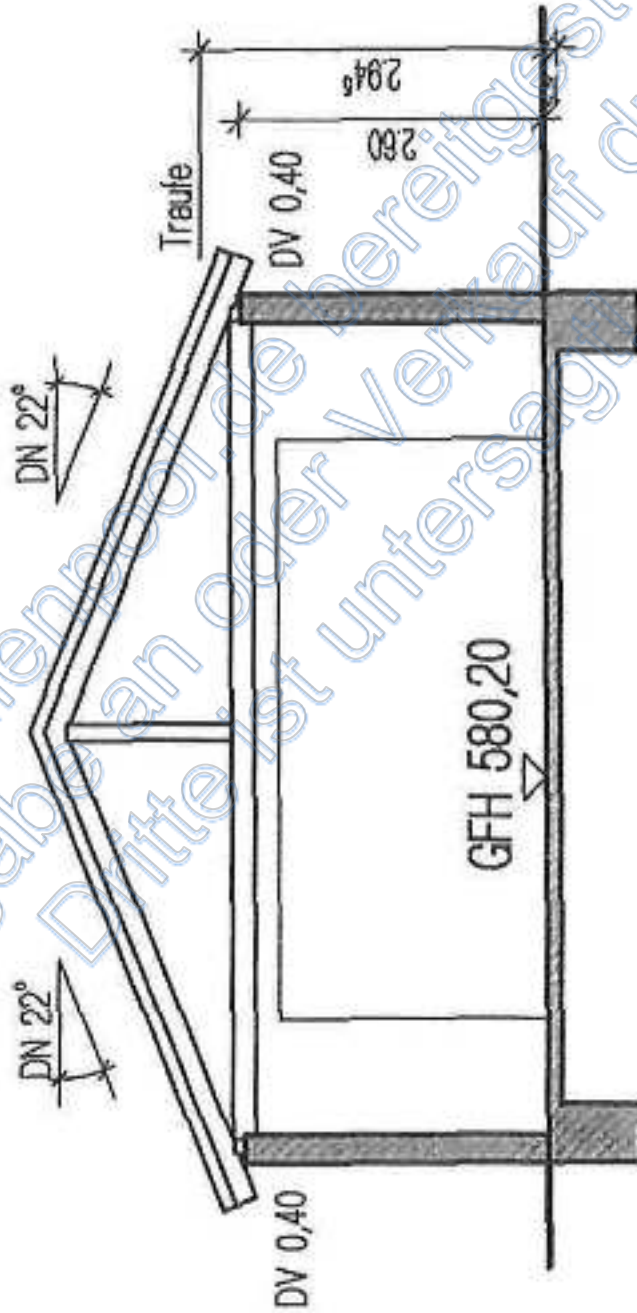


SCHNITT WOHNHAUS



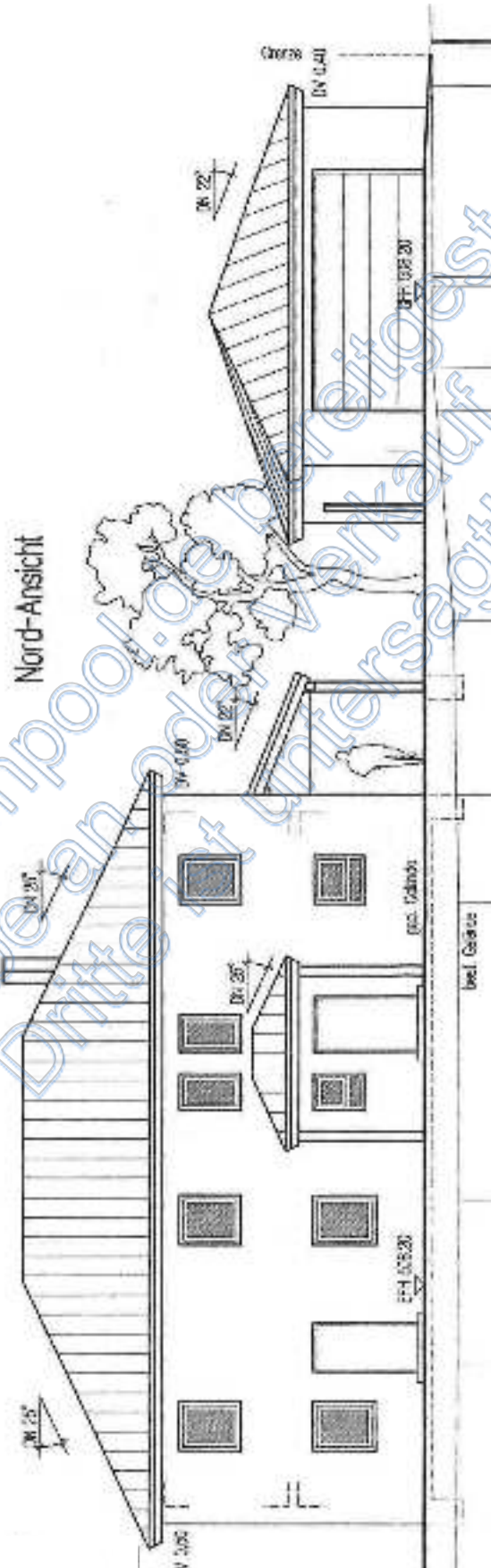
SCHNITT GARAGE

Schnitt Garage

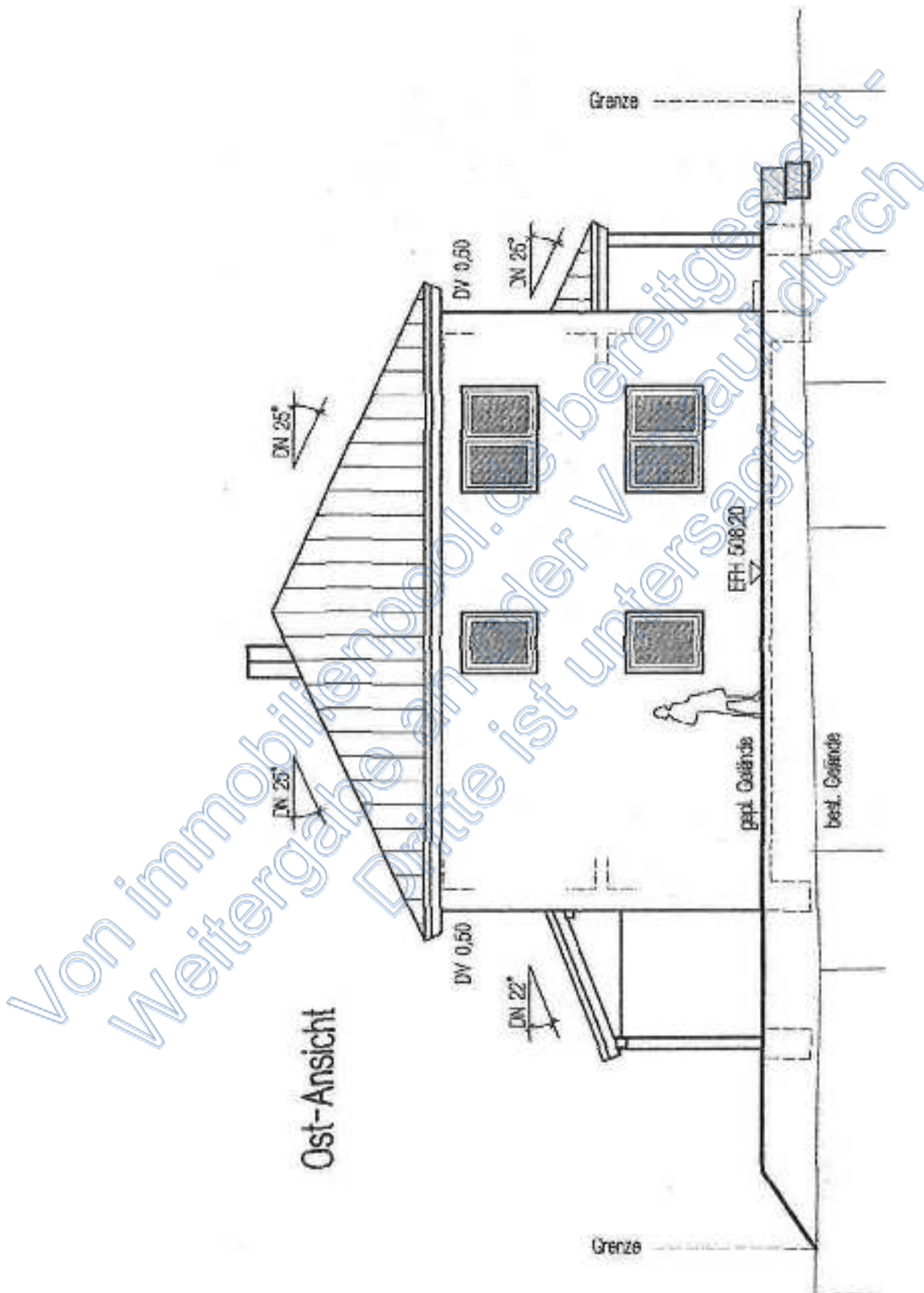


Fundamente nach Angabe Statik!

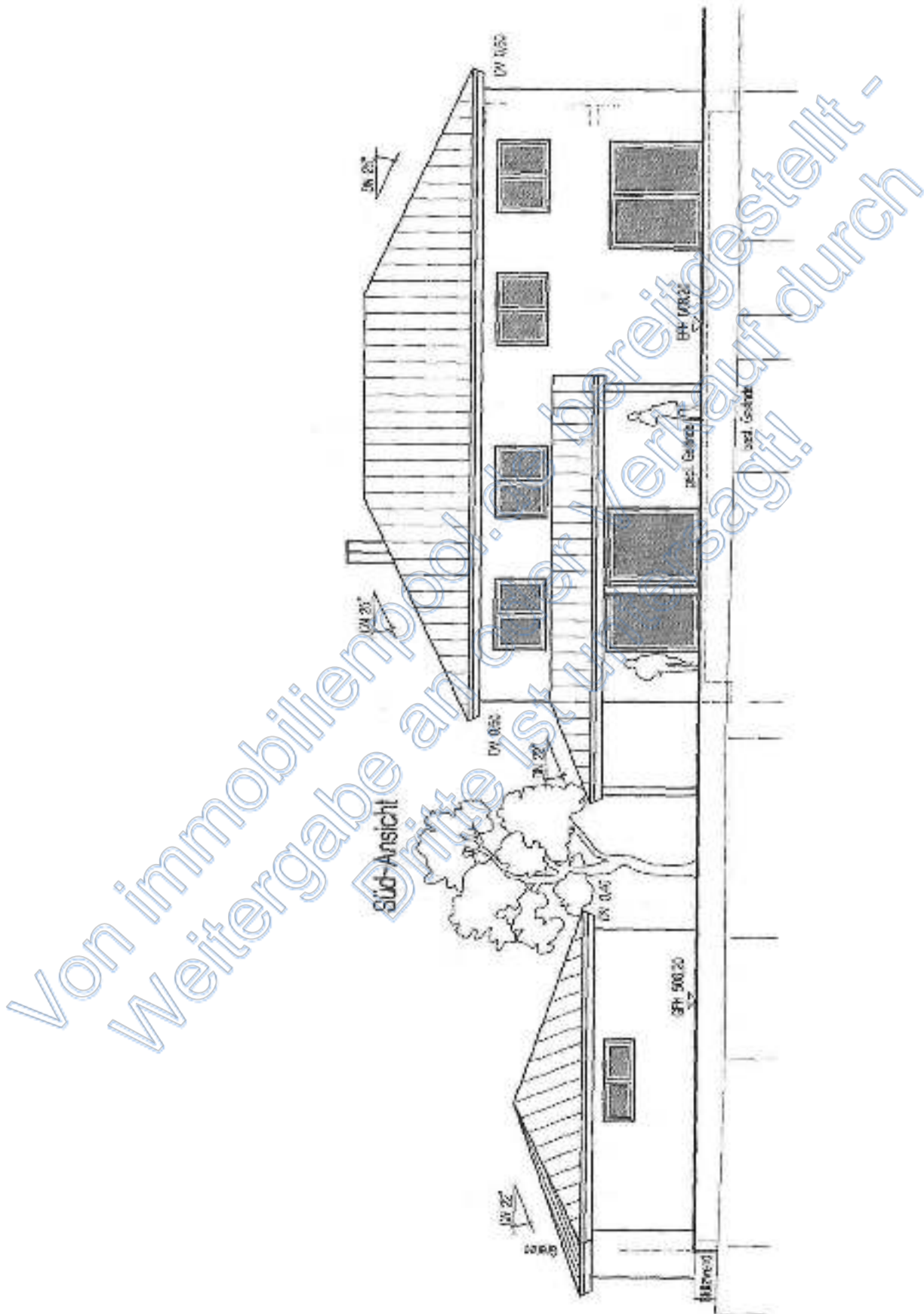
ANSICHT NORDEN



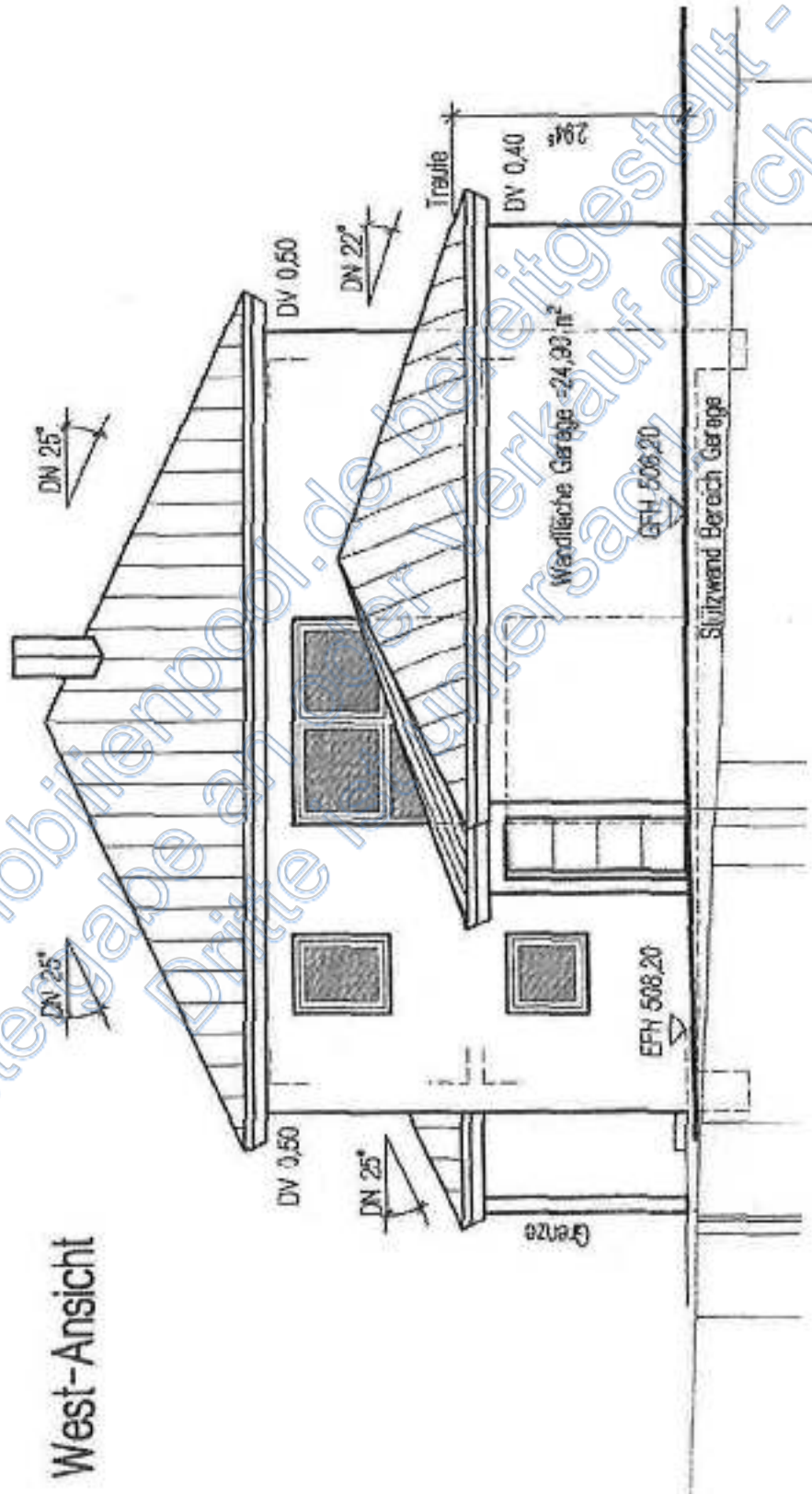
ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN



West-Ansicht