

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!**

Nachgutachten 25 08 64 UL

zum Gutachten 23 07 44 UL

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Pommernweg 71 89075 Ulm

Angebautes Zweifamilienhaus



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 29/23

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag

02.12.2025

Verkehrswert

Euro 360.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	6 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 8
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	9 - 12
IV	Beschreibung des Gebäudes	Seite	13 - 17
V	Beschreibung der Wohnungen	Seite	18 - 20
VI	Wertermittlung	Seite	21 - 26
	1. Bodenwert	Seite	21
	2. Sachwert	Seite	22 - 25
	3. Verkehrswert	Seite	26
VII	Objektfotos 2023 + 2025	Seite	27 - 51
VIII	Planunterlagen	Seite	52 - 61

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
2 K 29/23

Objekt

Angebautes Zweifamilienhaus
Pommernweg 71
89075 Ulm

Eigentümer

- je Anteil $\frac{1}{2}$ -

Bewohner, Mieter

Nach Aufschrift auf dem Briefkasten sind folgende
Namen aufgelistet:

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010 + 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie
etc.

Vorliegendes Gutachten

Wertgutachten 23 07 44 UL
vom 28.08.2023 des gleichen Objekts

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Objektbesichtigung

Am 28.08.2023 im Beisein des Miteigentümers Herrn

Die EG-Wohnung wurde damals auf Wunsch/Anweisung
der nicht anwesenden Miteigentümerin Frau
nicht betreten.

Am 02.12.2025 im Zuge des Nachgutachtens von außen.

Mit Email vom 15.09.2025 und Schreiben vom 27.10.2025
wurden beide Eigentümer um einen Ortsbesichtigungs-
termin gebeten.

Herr , welcher auch im Objekt wohnt, meldete
sich gar nicht.

Frau gab, an keinen Zugang und keinen
Schlüssel vom Haus zu haben.
Seit 07.08.2023 würde sie nicht mehr im Haus wohnen
und war seitdem auch nicht mehr dort.

Aus vorgenannten Gründen wurde das Objekt am
02.12.2025 dann von außen besichtigt.

Wertermittlungstichtag

02.12.2025

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

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

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Ulm
Grundbuch von	Ulm
Grundbuchheft-Nr.	6143
Flurstück	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 0964 Flst. 4321/2 04 a 01 qm Pommernweg 71 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 25.07.2007.
Grundstücksgröße	04 a 01 qm
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1 Dienstbarkeit für die Stadt Ulm des Inhalts: Die Errichtung u. der Betrieb gewerblicher Anlagen u. Verkaufsstellen jeglicher Art und jeglichen Umfangs ist nicht gestattet. Hat Gleichrang mit der Reallast Nr. 2. Den 17. September 1962.

Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1

Reallast für die Stadt Ulm betr. Unterhaltung von zwei Grundstücksstreifen.

Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13. August 1962.

Hat Gleichrang mit der Dienstbarkeit Nr. 1.

Dem 17. September 1962.

Nr. 1, 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 25.07.2007.

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm vom 11.06.2025 (3 K 36/25).

Eingetragen (ULM008/953/2025) am 24.06.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Keine Baulasten eingetragen.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Anmerkungen :

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

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

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

2. Lage und Beschaffenheit

2.1. Lage

Ortsbeschreibung

Die Stadt Ulm mit seinen zahlreichen Stadt- und Ortsteilen (Eggingen, Einsingen, Ermingen, Gögglingen-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 Grundstückes

Das Grundstück befindet sich im Nordosten von Ulm-Böfingen in einem älteren Wohngebiet der 60-70er Jahre.

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 oder Friedrichshafen.

Beurteilung der Verkehrsanbindung sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Stadtmitte

Ca. 3 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

Kulturelle Einrichtungen

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

Freizeitmöglichkeiten

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

Einkaufsmöglichkeiten

Alles was eine Großstadt bietet.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem älteren Zweifamilienhaus bebaut, welches an das Nachbarhaus angebaut ist.

Umgebende Bebauung

Überwiegend 1-2-Familienwohnhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Im Norden Grünfläche (Kinderspielplatz) und großer Wende/Parkplatz.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände fällt nach Süden ab, sodass das südliche UG natürlich belichtet ist.

Bebauungsplan

Textteil nach Lageplan

Reine Wohnnutzung: Soweit nicht ein anderer Verwendungszweck angegeben ist.

Für Wohnbauten: Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20° - 23°.

Dachdeckung: Ziegeldeckung ohne Dachausbau und ohne Dachaufbauten.

Kniestöcke bis Oberkante Pfette max. 30 cm.

Einstellplätze: Die Einstellplätze dürfen nicht überbaut und nicht überdacht werden.

Einfriedungen: Die Einfriedungen der Hausgärten (violette Bandierung) sind als Hecken anzulegen. Zusätzlich sind Maschendrahtzäune zulässig, die 50 cm hinter der Grundstücksgrenze zu erstellen sind. Für die Ausbildung der Hecken und der Zäune gilt das Musterblatt des Stadtplanungsamts vom 8. Jan. 1962.

Der als Grünfläche anzulegende Vorgartenstreifen darf weder mit einem Zaun noch mit einer Hecke eingefriedet werden.

Als Zwischenzaun ist ein 60 cm hoher Maschendrahtzaun zwischen Stahlpfosten zulässig.

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

Ruhige Wohnlage.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die öffentliche Straße angeschlossen.

Östlich des Grundstücks verläuft ein öffentlicher Fußweg zu den südlich liegenden Reihenhäusern.

Zu diesem Fußweg ist ein Plattenweg mit Gartentor vorhanden.

Straßenart

Erschließungsstraße als Stichstraße mit großem Wendeplatz mit Parkplatz im Norden.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vorhanden.
Gas und Kabel nicht vorhanden
(Angabe der Beteiligten).

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

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

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

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Zweifamilienhaus

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 2-geschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach (Bühne), welches im Westen an das Nachbarhaus angebaut ist (Art Haushälfte).

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus ca. 345 qm.

Baujahr

Ca. 1962/63.

Renovierungen

1993 Ölkessel.

1996 Kunststofffenster im EG und 2 Stück im OG.

Ansonsten kaum wesentliche Renovierungen, baujahresgemäßer alter Ausbauzustand (Bad etc.).

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Restnutzungsdauer

22 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer

bei unterstellter Reparatur und zukünftig unterstelltem Einbau eines neuen Heizkessels mit Solarunterstützung.

(Berechnung der Restnutzungsdauer s. Sachwert)

Derzeitige Nutzung

Die EG-Wohnung war 2023 unbewohnt (wurde bis dahin von der Miteigentümerin genutzt).

Derzeitige Nutzung der EG-Wohnung nicht bekannt, evtl. untervermietet wegen zahlreicher Namen am Briefkasten.

Die OG-Wohnung wird vermutlich weiterhin eigen-genutzt vom Miteigentümer, evtl. sind auch dort Räume untervermietet (siehe wiederum Namen auf dem Briefkasten Seite 3).

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Zustand 2023

Zahlreiche Bauschäden und Abnutzungen vorhanden, insbesondere z. T. gravierende Feuchte- und Schimmelprobleme (s. a. Fotos), welche wohl nur mit einer Fassadendämmung (Vollwärmeschutz) in den Griff zu bekommen sind.

Nach einer Liste des Beteiligten (Antragsteller) liegen folgende Mängel vor:

Mängel am Haus:

Heizung fällt mindestens einmal in 24 h aus.

Heizung tropft im Kinderzimmer.

Heizungsventile klemmen regelmäßig.

Wände haben Risse Küche, Außenwand.

Außenwänden fehlt der Putz.

Dach ist mit (teilweise) mit Styropor-Platten auf Boden gedämmt.

Elektrik ist 2-adrig.

Fenster im OG sind alt und klemmen (speziell Raum 2).

Regenrinne hat Risse, teilweise fehlt.

Abwasserkanal verstopft mehrfach.

Keller tropfen Wasserhähne, Abfluss dicht.

Außenwände schimmeln leicht.

Lichtschalter funktionieren nicht ganz.

Steckdosen kaputt.

Rollläden aus Plastik, alt und haben Löcher von Hagel.

Geländer UG muss repariert werden.

Zaun im Garten ist teilweise vorhanden.

Gartentor muss erneuert werden.

Küche (EG) durch Brand noch zerstört.

Fenster UG und OG haben Risse.

Haus ist nicht gedämmt.

Kellerwände vor allem feucht.

Kellerfenster alt, hinten sogar instabil.

Boiler im UG defekt, haut regelmäßig die interne Sicherung raus (Überdrucksicherung löst aus).

Boiler UG: Überdruckventil leckt.

OG fehlt Licht an Balkon (auch Riss).

Satellitenkabel nicht angeschlossen.

Dachantenne durch Blitzschlag nicht funktionsfähig.

Dach selbst ungedämmt.

UG Balkontüren klemmen.

UG nur alte, doppelverglaste Kunststofffenster.

OG alte doppelverglaste Holzfenster, undicht.

Alte Schalter und Steckdosen, manche gehen nicht.

*Rollladen UG Wohnzimmer klemmt zur Terrasse.
Rollladen OG ist zu kurz, dunkelt nicht ganz ab.
Rollläden nicht einheitlich.*

*UG/OG Parkett hat Schimmel an Balkontüren.
Durchreiche hält nicht ganz.
Türzargen müssten erneuert werden und manche Türen.
Heizkörper sind alt, undicht in Küche UG + Küche OG, Luft im System, kann nicht entlüftet werden.*

*Druckverlust in den Heizungsrohren.
Ursache unbekannt, alle 3 Tage muss Wasser befüllt werden.*

*Stromleitungen 1 mm², heute 1,5 mm².
Folge: Geräte können nicht gleichzeitig laufen,
Sicherung fliegt raus UG u. OG.*

*Feuchtigkeitsbildung an Außenwänden.
Innenputz unregelmäßig, schlecht verspachtelt.
Keller: Tür zum Garten klemmt, fehlt Scharnier und ist schief.*

*Regelmäßig Mäuse im Keller, das das Geb./-
Türzargen nicht dicht sind.
Toilette sowohl OG und UG verstopfen leicht.
Abfluss OG verstopft leicht.*

Zustand 2025

Es wird davon ausgegangen bzw. unterstellt, dass vorgenannte Mängel aus 2023 immer noch vorhanden sind und bisher nicht behoben wurden.

Nach äußerem Augenschein 2025 wurde an der Fassade des Wohnhauses nichts verändert bzw. gemacht.

Der Garten und die gesamten Außenanlagen sind noch ungepflegter und verwilderter wie im Jahr 2023 (s.a. aktuelle Fotos).

Baubeschreibung	Außenwände	Massivbauweise verputzt.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Alte ursprüngliche Dachziegeldeckung von 1963.
	Geschossdecken	Massive Decken nach Schnitt.
	Kellerdecke	Massive Decke nach Schnitt.
	Geschosstreppen	Massive Stahlbetontreppe mit ursprünglichem Betonwerksteinbelag mit vorderen Gummikannten. Bodentreppe zum DG im Treppenhausflur.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, kein Vollwärmeschutz.
	Fenster	EG isolierverglaste Kunststofffenster (1996) mit PVC-Rollläden. Im OG Bad und Küche ebenfalls Kunststofffenster von 1996. Restliche Fenster im OG alte Holzverbundfenster. Im südlichen UG alte Fenster.
	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe. 4 Balkone, 2 nach Osten, 2 nach Süden.

Außenanlage

Eingang Waschbetonplatten.
Plattenweg zum östlichen Gartentor.
Sonst keine wesentlichen Befestigungen erkennbar.

Rest begrünt.

Komplett ungepflegter und verwilderter Zustand im Garten, es liegt zahlreiches Gerümpel herum.

Technische Installationen

Heizung

Ölzentralheizung mit Heizkörpern.
Alter Kessel von 1993.
8.100 l kellergeschweißter Öl-Stahltank von 1970.

Elektroinstallation

Installation von 1962 unter Putz, vermutlich kein FI-Schalter.

Sanitärinstallation

Im EG + OG ursprüngliche Badausstattung.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

Lage der Wohnungen

Die 2 Wohnungen befinden sich je eine im Erdgeschoss (Wohnung 1) und im OG (Wohnung 2) des Gebäudes mit Bühne im DG und Kellerräumen im Untergeschoss.

Größe der Wohnungen

Die Wohnungen haben nach eigener und überprüfter Wohnflächenberechnung nach den Plänen des Baugesuchs folgende Größe (bei 3 % Putzabzug, ohne Treppenhaus UG bis DG, Balkone ½):

Wohnfläche Wohnung 1 EG	ca.	68 qm
Wohnfläche Wohnung 2 OG	ca.	67 qm

Gesamte Wohnfläche EG und OG	ca.	135 qm
Nutzfläche Untergeschoss	ca.	71 qm

Gesamte Wohn- und Nutzfläche	ca.	206 qm

Anzahl der Räume

Untergeschoss

- 1 Treppenhaus UG
- 1 großer Lagerraum als Durchgangsraum
- 1 Abstellraum im Südosten
- 1 kleiner Kellerraum unter dem Ostbalkon
- 1 Heizungsraum
- 1 Öltanklagerraum

Erdgeschoss

- 1 Treppenhaus

Wohnung 1 Erdgeschoss

- 1 Flur
- 1 kleines Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und WC
- 1 kleine Küche
- 1 größeres Wohn/Esszimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 schmaler Balkon nach Süden
- 1 Balkon nach Osten (Loggia)

Obergeschoss

1 Treppenhaus

Wohnung 2 Obergeschoss

1 Flur

1 kleines Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und WC

1 kleine Küche

1 Wohn/Esszimmer

1 Schlafzimmer

2 Kinderzimmer

1 schmaler Balkon nach Süden

1 kleiner Balkon nach Osten (Loggia)

Dachgeschoss

1 niedrige ungedämmte Bühne, Zugang über Bodentreppe

Vermietungssituation

Eigengenutzt.

Grundrissgestaltung

Einfach und zweckmäßig.

Belichtung

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden, Osten und Süden.

Im Westen ist das Nachbarhaus angebaut.

Garage/Stellplatz

Keine Garage und kein Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden.

Stellplatzmöglichkeiten im Norden auf dem großen Parkplatz.

Ausstattungsstandard
(Zustand 2023)

Wohnung OG

Böden, Flur, Wohn- und Schlafräume altes Holzparkett, Küche PVC, Bad alte Fliesen.

Wände, Putz und weiß gestrichen, Bad alte Fliesen.

Decken, weiß gestrichen.

Türen, alte folienbeschichtete Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Wohnung EG

Die Wohnung im EG soll einen ähnlichen Ausbauzustand haben wie die Wohnung im OG.

Gesamteindruck 2023

Einfach, renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Feuchteschäden vorhanden.

Innerer Zustand 2025 nicht bekannt, es wird der gleiche sanierungsbedürftige Zustand angenommen.

Vermietbarkeit

Im Zustand 2023 eher schwierig vermietbar.

Bei unterstelltem sanierten Zustand gut vermietbar.

Verkäuflichkeit

Mittelmäßig.

In diesem Fall sollten die Kaufinteressenten ein hohes Maß an Eigenleistungsbereitschaft mit bringen, da das gesamte Gebäude einen hohen Grad an Reparatur-, Renovierungs- und Modernisierungsanstau aufweist.

Aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Warmkosten ist die Nachfrage zudem stark zurückgegangen bei gleichzeitig stark gestiegenem Immobilienangebot, was zu fallenden Kaufpreisen geführt hat.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist kein katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentums-verhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch Heft 6.143 für

BV 1 Flst. 4321/2 Pommernweg 71 04 a 01 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von BORIS Baden-Württemberg liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 370,00/qm (Böfingen Mitte bis 2 Vollgeschosse).

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 **€ 370,00/qm** als Mittelwert für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich somit der angemessene Bodenwert wie folgt:

BV 1 Flst. 4321/2 Pommernweg 71

401 qm x € 370,00/qm = € 148.370,00

Bodenwert Flst. 4321/2 gerundet € 148.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex (BPI)

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

Bruttogrundfläche (BGF)

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

BGF Wohnhaus ca. 345 qm

Normalherstellungskosten (NHK) 2010, Gebäudetyp- und Standard

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten wird vom Zustand 2023 und von einem zukünftigen Einbau eines zeitgemäßen Heizkessels mit Solarunterstützung ausgegangen.

Für den zahlreich vorhandenen Reparaturanstau wird ein angemessen hoher **Wertabschlag** vorgenommen, der aber keine werterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen enthält, sondern lediglich der Rechtfertigung der angesetzten Restnutzungsdauer dient.

Ansonsten wird der hohe Modernisierungsanstau durch die hohe Alterswertminderung berücksichtigt.

Wohnhaus

Typ 1.12 (unterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes Satteldach) Zweifamilienhaus

Standardstufe 1 ca. 26 %, Standardstufe 2 ca. 43 %, Standardstufe 3 ca. 24 %, Standardstufe 4 ca. 7 %

Normalherstellungskosten Zweifamilienhaus ca. € 650,00/qm BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0
Modernisierung Fenster (vorh. Kunststofffenster von 1996 bereits alt)	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2,0	0,0
Modernisierung Heizungsanlage (zukünftig unterstellt)	2,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder	2,0	0,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden	2,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		2,0 Punkte

2 Modernisierungspunkte = nicht modernisiert
bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Wertermittlungsjahr 2025

. / . Baujahr - 1963

Gebäudealter 62 Jahre Modernisierungsgrad 2 Punkte

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

60 Jahre Gebäudealter und 1 Punkt 21 Jahre

60 Jahre Gebäudealter und 4 Punkte 27 Jahre

60 Jahre Gebäudealter und 2 Punkte (1 x 6) : 3 = 2 + 21 = 23 Jahre

65 Jahre Gebäudealter und 1 Punkt 17 Jahre

65 Jahre Gebäudealter und 4 Punkte 25 Jahre

65 Jahre Gebäudealter und 2 Punkte (1 x 8) : 3 = 2,7 + 17 = 19,7 Jahre

62 Jahre Gebäudealter und 2 Punkte (3 x 3,3) : 5 = 1,98 + 19,7 = 21,68 Jahre

Restnutzungsdauer bei 62 Jahren Alter und 2 Punkten

22 Jahre

Sachwert 2025

Normalherstellungskosten 2010 Zweifamilienhaus in €/qm BGF € 650,00

Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{650,00 \text{ €} \times 189,6}{100}$ = € 1.232,40

Normalherstellungskosten Zweifamilienhaus gerundet € 1.232,50

Normalherstellungswert Zweifamilienhaus 345 qm x € 1.232,50 = € 425.212,50

Zuschlag für besondere Bauteile

- Kelleraußentreppe € 6.000,00
- 4 Balkone € 12.000,00

Summe Bauteile € 18.000,00 x 189,6/176,4 = € 19.346,94

Neuwert Gebäude € 444.559,44

+ Außenanlagen ca. 4 % + = € 17.782,38

Neuwert € 462.341,82

. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1963 (Fertigstellung), wenig vorgenommener und zukünftig unterstellter Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 22 Jahren = 72,5 % - = € 335.197,82

Bauzeitwert € 122.144,00

Bauzeitwert gerundet € 127.000,00

+ Bodenwert 2025 + = € 148.000,00

Vorläufiger Sachwert 2025 € 275.000,00

Übertrag vorläufiger Sachwert € 275.000,00

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

Bodenrichtwert € 370,00, hier gewählt Durchschnittswert

Sachwertfaktor (SWF) für 1-2-Familienhäuser Bereich I (Zone A)

Vorläufiger Sachwert € 275.000,00 = SWF 1,50

Sachwertfaktor für Doppelhaushälften Bereich I (Zone A)

Vorläufiger Sachwert € 275.000,00 = SWF 1,70

Mittelwert SWF Einfamilienhäuser + Doppelhaushälften
(1,50 + 1,70) 2 = SWF 1,60

SWF 1,60 = Zuschlag zur Marktanpassung + ca. 60 %

Zuschlag wegen konjunktureller Situation 2025 + ca. 2 %
(nach Häuserpreisindex)

Objektspezifischer Marktzuschlag + ca. 62 % + = € 170.000,00

Marktangepasster vorläufiger Sachwert € 445.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für Einbau eines neuen Heizkessels mit
Solarunterstützung

€ 28.000,00 x 189,6/176,4 = € 30.095,24 gerundet - = € 30.000,00

. /. Wertabschlag für notwendigsten Sanierungs-, Reparatur-
und Renovierungsanstaue (ohne werterhöhende Modernisierungen)

Psch. € 50.000,00 x 189,6/176,4 = € 53.741,50 gerundet - = € 54.000,00

Sachwert € 361.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein älteres Zweifamilienhausgrundstück in guter Wohnlage im Nordosten von Ulm-Böfingen.

Bei dem Gebäude handelt es sich ein 2-geschossiges unterkellertes Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Satteldach, welches an das Nachbarhaus angebaut ist.

Nach der Besichtigung 2023 wurden lediglich in den 90er Jahren einige Renovierungen vorgenommen (Heizkessel, Kunststofffenster), welche bereits auch schon wieder modernisierungsbedürftig sind.

Ansonsten befindet sich das Objekt wahrscheinlich weiterhin in altem baujahresgemäßen Ausbauzustand mit hohem Renovierungs-, Reparatur- und Modernisierungsanstau, für den ein angemessen hoher Wertabschlag getätigt wurde.

Mit diesem Abschlag ist auch ein Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung 2025 abgedeckt.

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 Lage und objektspezifischer Merkmale.

Der ermittelte **Sachwert** des Objekts beträgt **€ 361.000,00**.

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 **Wertermittlungstichtag 02.12.2025** auf

Euro 360.000,00

O. g. Verkehrswert geht von einem geräumten Zustand des Objekts aus.
Eventuelle Entsorgungskosten von vorhandenem Gerümpel wurden nicht berücksichtigt.

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 05.12.2025

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS

Übersicht Dornstadt, Pfeil Objekt Pommernweg 71



Blick von oben, Pfeile Pommernweg 71, darüber großer Wendeplatz mit Parkplatz

GOOGLE EARTH 3 D – LUFTFOTOS

Blick von Südosten, Pfeile Grundstück mit Wohnhaus

Grundstück mit Wohnhaus von Südwesten

GOOGLE EARTH 3 D – LUFTFOTOS

Grundstück mit Wohnhaus von Norden

Grundstück mit Wohnhaus von Nordosten

AUSSENFOTOS VOM 28.08.2023



Grundstück mit Wohnhaus von Nordosten, davor Fußwege



Grundstück mit Wohnhaus von Nordosten



Wohnhaus von Norden

AUSSENFOTOS VOM 28.08.2023



Wohnhaus von Nordosten



Nordseite Wohnhaus mit Hauseingang



Blick von Nordwesten, Pfeil Wohnhaus

AUSSENFOTOS VOM 28.08.2023



Hauseingang im Norden



Scheibe mit Brandflecken

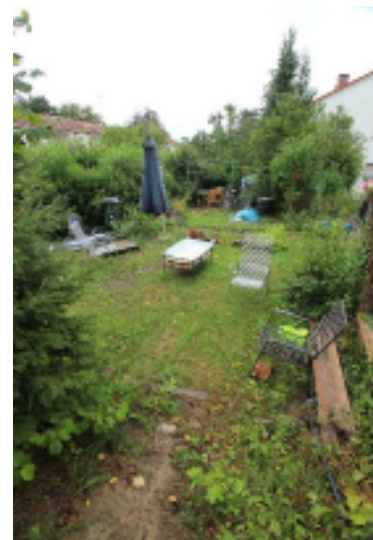


Zugang und Vorgarten im Norden

Vorgarten im Norden



Garten im Osten und EG-Balkon



Garten im Osten

AUSSENFOTOS VOM 28.08.2023



EG-Balkon mit Geländer Schäden



EG-Balkon im Osten



Geländer- und Fliesenschäden beim Balkon



Fliesenschäden



Garten im Nordosten



Kelleraußentreppe im Osten

AUSSENFOTOS VOM 28.08.2023



Nordöstlicher Garten



Östlicher Garten, Blick nach Südwesten



Ostgiebelseite Wohnhaus mit Garten



Östlicher Garten von Westen mit Fußweg



Südöstlicher Garten

GARTENFOTOS VOM 28.08.2023

Nordöstlicher Garten von oben

Östlicher und südöstlicher Garten von oben

AUSSENFOTOS VOM 28.08.2023



Südlicher Garten von Nordosten



Schaden am Fallrohr



Wohnhaus von Südosten



Südlicher Garten von Osten



Südöstlicher Gartenbereich

AUSSENFOTOS VOM 28.08.2023



Wohnhaus von Süden



Südseite Wohnhaus mit Garten

AUSSENFOTOS VOM 28.08.2023



Balkone mit Schäden im Süden



Südseite Wohnhaus



Südlicher Garten von oben

AKTUELLE AUSSENFOTOS VOM 02.12.2025



Grundstück mit Wohnhaus von Nordosten, davor Fußwege



Wohnhaus von Nordosten



Wohnhaus von Norden



Wohnhaus von Nordwesten

AKTUELLE AUSSENFOTOS VOM 02.12.2025



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten, links Fußweg



Nordansicht Wohnhaus mit Hauseingang

AKTUELLE AUSSENFOTOS VOM 02.12.2025



Grundstück mit Wohnhaus von Nordwesten



Hauszugang im Norden



Alte Glasbausteine



Vermüllter Vorgarten



Balkon im Osten



Wohnhaus von Nordosten

AKTUELLE AUSSENFOTOS VOM 02.12.2025



Grundstück mit Wohnhaus von Nordosten, davor Fußwege



Grundstück mit Wohnhaus von Nordosten



Wohnhaus mit Garten von Osten

AKTUELLE AUSSENFOTOS VOM 02.12.2025



Grundstück von Süden, Pfeil links Wohnhaus, rechts Fußweg



Wohnhaus mit Garten von Süden

AKTUELLE AUSSENFOTOS VOM 02.12.2025



Grundstück mit Wohnhaus und Garten von Süden



Südlicher Garten

AKTUELLE AUSSENFOTOS VOM 02.12.2025



Südfassade Wohnhaus mit alten Balkongeländern



Südfassade Wohnhaus



Grundstück von Südosten



Grundstück von Südwesten

WOHNHAUS UG VOM 28.08.2023



Kellertreppe



Alte Elektrosicherungen

Treppenraum UG

Großer Lagerraum als Durchgangsraum



Wasserrohre



Abstellraum

WOHNHAUS UG VOM 28.08.2023

Kellertreppe

Heizungsraum



Heizungsraum

Abstellraum unter Balkon

Feuchteschäden im Abstellraum



Öltanklagerraum

TREPPENHAUS UND WOHNUNG OG VOM 28.08.2023



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



Flur Wohnung OG



Bad Wohnung OG

WOHNUNG OG VOM 28.08.2023

Küche



Zimmer nach Süden mit Balkontür

Zimmer mit Schimmelflecken



Schimmelflecken

WOHNUNG OG VOM 28.08.2023



Schimmelflecken in der Küche



Schimmelflecken in der Küche



Verblichener Parkettboden vor der Balkontür

BALKONE WOHNUNG OG UND BÜHNE DG VOM 28.08.2023



Balkon im Osten



Balkon im Süden



Blick nach Osten



Blick nach Süden



Ungedämmte Bühne im Dachgeschoss mit alten Dachziegeln

ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW

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



FLURKARTE MIT LUFTBILD GEOPORTAL BW

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

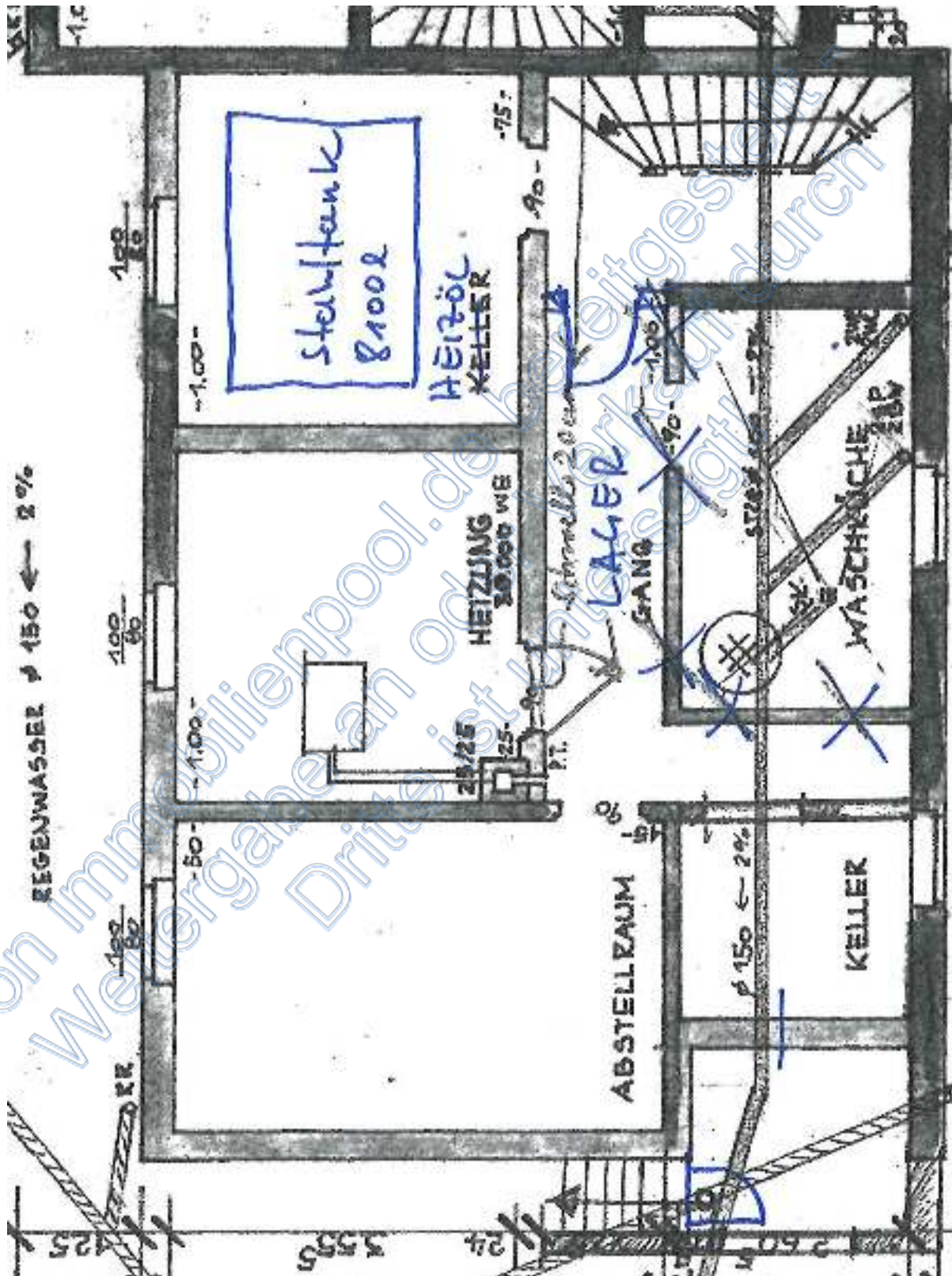


LAGEPLAN AUSSCHNITT BAUGESUCH 1962

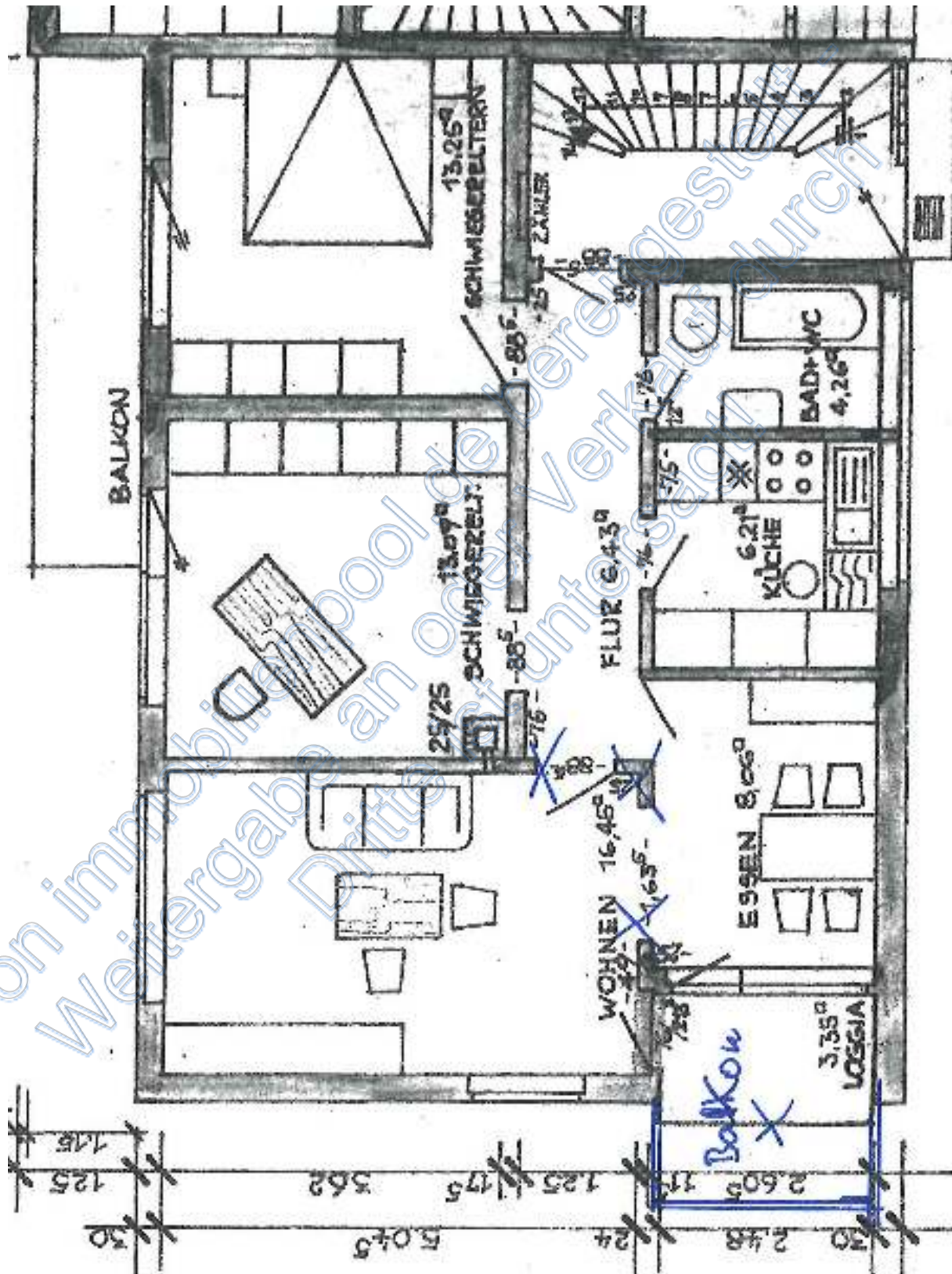
Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt
Dritte



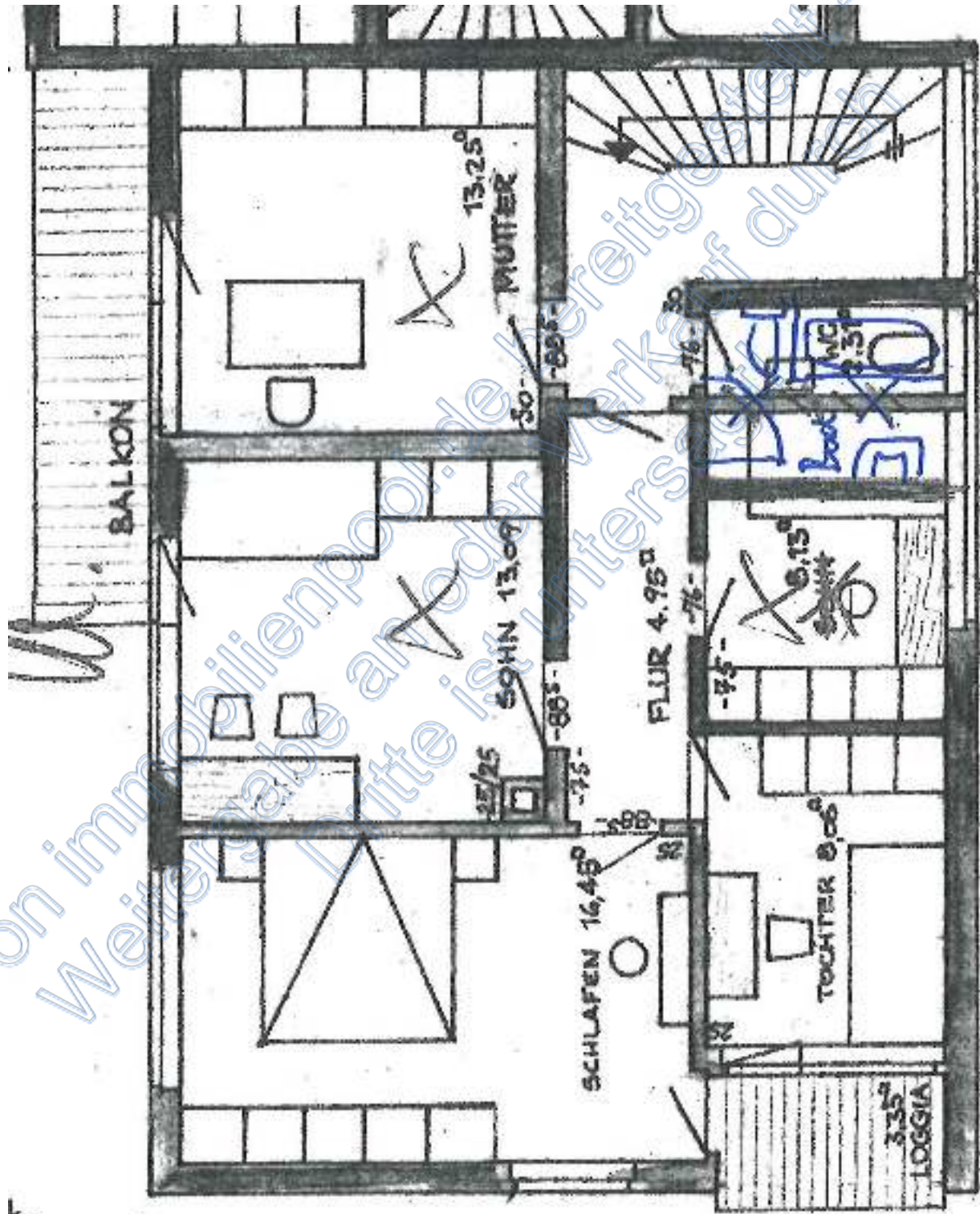
UNTERGESCHOSS



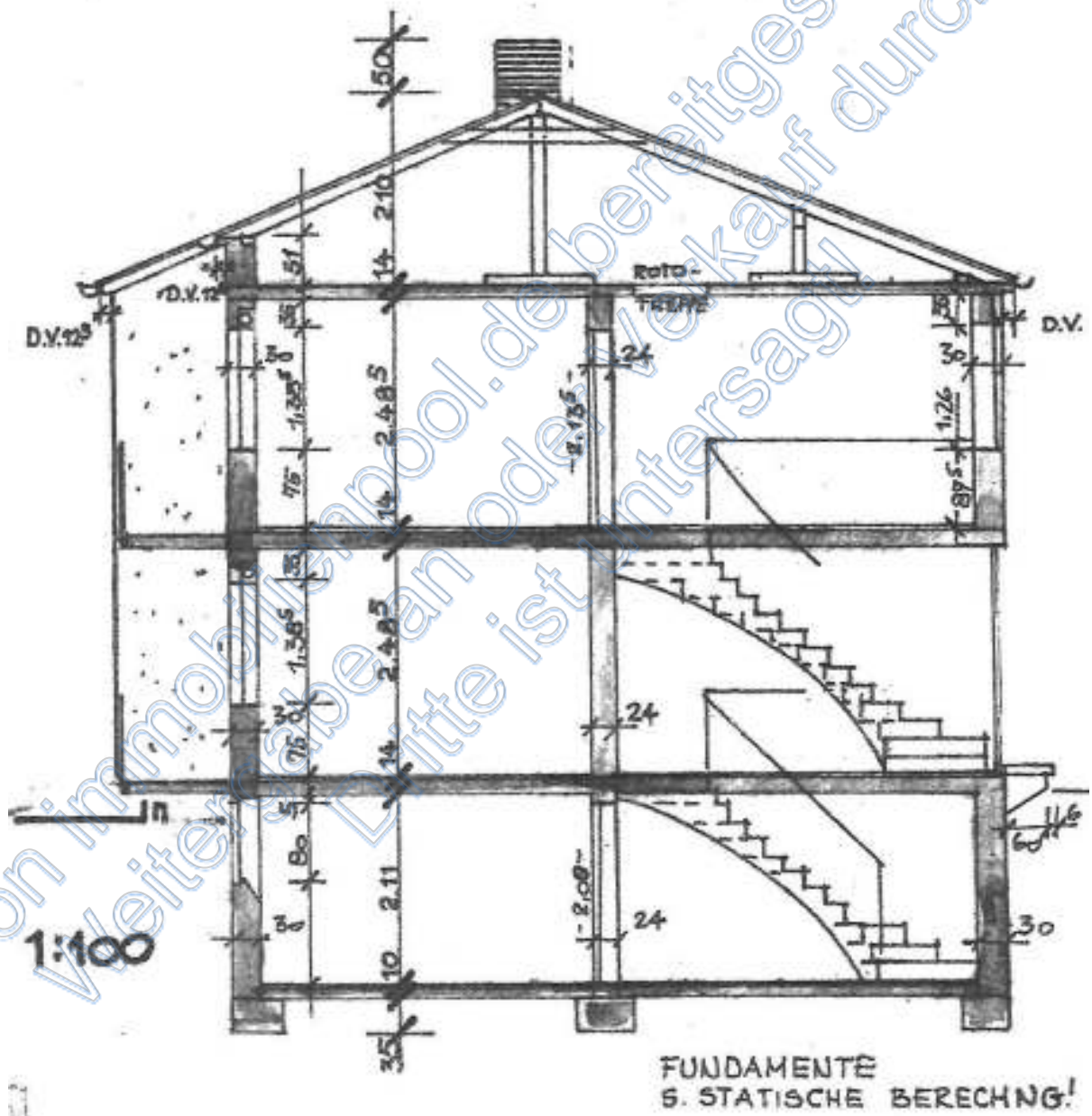
ERDGESCHOSS



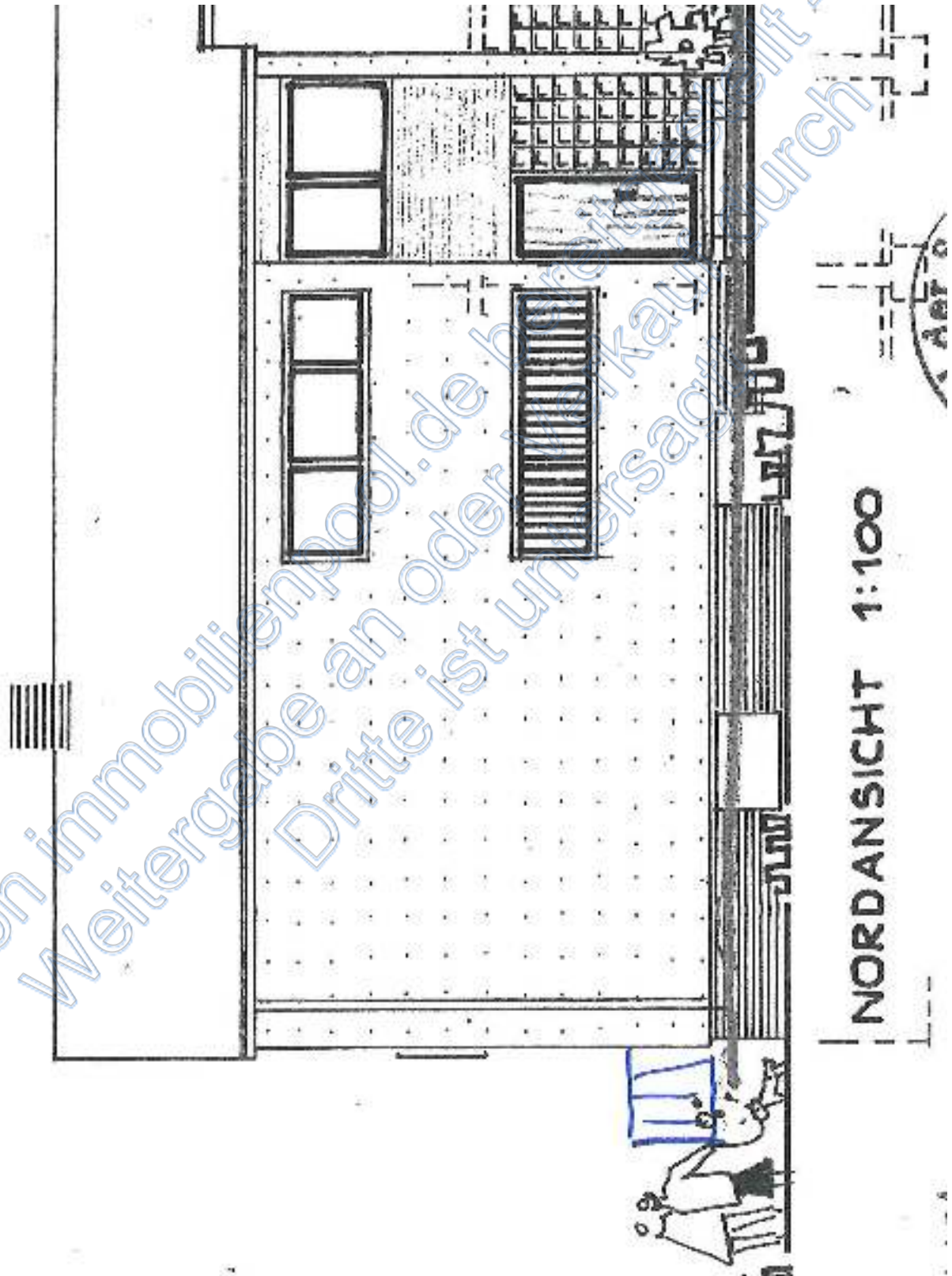
OBERGESCHOSS



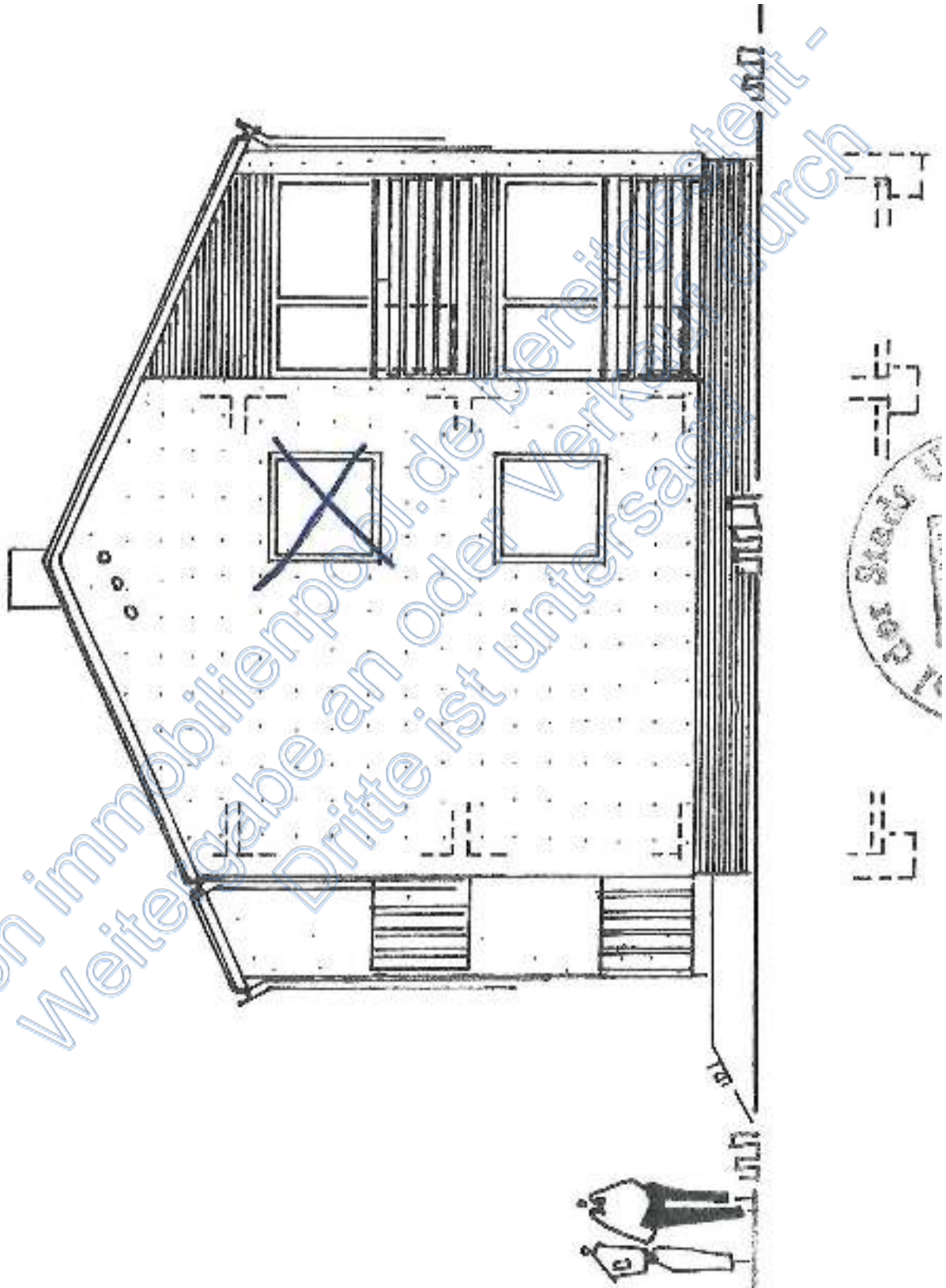
SCHNITT



ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN

