

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!**

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	10
4.4	Erschließung	12
4.5	Nachbarbebauung	12
4.6	Stellplätze	12
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1	Gebäudebeschreibung	13
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.3	Bauschäden und -mängel	16
5.4	Energieausweis	16
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	17
6.	Gesamtbeurteilung	18
6.1	Lagebeurteilung	18
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	18
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	18
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	18
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	18
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	18
7.	Wertermittlung	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Bodenwert	20
7.3	Sachwertverfahren	20
8.	Verkehrswert / Marktwert	23
9.	Schlussbemerkung	24
10.	Anlagen	24

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebautes Grundstück in der Oststadt von Ulm. Das Gebäude ist als Zweifamilienhaus ausgeführt. Eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Eine weitere Wohnung befindet sich laut vorliegenden Unterlagen im Ober- und Dachgeschoss. Es wurde ca. im Jahr 1895 erbaut und 1947 aufgestockt. Später wurde das Erdgeschoss um einen Erker erweitert.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet in guter Lage, nahe einer Bushaltestelle.

Beurteilung des Gebäudes: Gebäude in überwiegend gepflegtem und teilmodernisierten Zustand.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 430.000 €

Wert des Zubehörs: 2.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster ist auf dem Grundstück nicht mit Altlasten zu rechnen. Siehe Kapitel 4.3.4.

b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum. Hier ist üblicherweise kein Verwalter bestellt.

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Antwort: Das Grundstück wird eigengenutzt.

d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Ist nicht bekannt.

e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Augenscheinlich nicht.

f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Keine.

g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Bedarfsausweis vom 03.07.2017 mit 222,1 kWh/m²a,

Endenergieverbrauch und 334,5 kWh/m²a Primärenergieverbrauch. Das Gebäude entspricht damit der Gebäudeklasse G gemäß Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Ulm siehe Seite 1.
Eigentümer:	und zu je ½.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 29.08.2025, eingegangen am 05.09.2025, durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss am 29.08.2025.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 29.08.2025• Grundbuchauszug vom 18.07.2025.
Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Baugesuch aus 1947 mit Grundrissen, Ansichten, Schnitt, Baugenehmigungsurkunde• Lageplan• Energieausweis• Exposé.
Von den Schuldnern übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Keine.
Vom Sachverständigen erhoben:	<ul style="list-style-type: none">• Auskunft über Bodenrichtwerte• Auskunft aus dem Altlastenkataster• Auskunft aus dem Baulastenkataster• Auskunft über den Erschließungszustand• Städtebauliche Festsetzungen• Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten

unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

Spatzengässle 6
89073 Ulm
Flst. Nr. 4618.

Wertermittlungstichtag:

24.10.2025 = Qualitätstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

24.10.2025, 8³⁰ Uhr

Anwesend waren:

Eigentümerin;
Herr , Rechtspfleger mit Anwärtnerinnen;
, Mitarbeiterin des Sachverständigen;
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Innen- und Außenbesichtigung. In dem Gebäude wurden der Keller und das Erdgeschoss besichtigt. Ober- und Dachgeschoss waren nicht zugänglich.

Berechnungen:

Die Bruttogrundfläche wird anhand der vorliegenden Grundrisse berechnet (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt. Sie wurden lediglich auf Plausibilität geprüft.

Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Ulm zum 01.01.2025.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 18.07.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, ImmoWertV 2021, BauNVO, LBO BW, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Literatur wie Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken u.a., Immobilienmarktbericht Ulm 2025.

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

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage:	Spatzengässle 6 89073 Ulm Flst. Nr. 4618.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Ulm Grundbuch von Ulm Nr. 18791. Eine beglaubigte Kopie des Grundbuchs vom 18.07.2025 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 7 Seite 38-39 in Kopie bei.
Eigentümer:	und zu je ½.
Grundstücksgröße:	ca. 199 m ² laut Grundbuch.
Besonderheiten:	Im Grundbuch in Abt. II sind folgende Eintra- gungen vorhanden: 1) s. Servitutenbuch (gemeinschaftliche Scheidewand) 4) Insolvenzverwalter 5) Zwangsversteigerung siehe hierzu 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit den Eingemeindungen ca. 130.000 Einwohner mit stetig steigender Tendenz. Bis 2035 werden schätzungsweise 143.000 Menschen hier leben. Ulm liegt an der östlichen Landesgrenze zu Bayern in Baden-Württemberg, an der Donau. Die Stadt bildet zusammen mit Neu-Ulm ein Oberzentrum. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt. In der Doppelstadt leben insgesamt ca. 191.000 Einwohner.

Kindergärten, Kindertageseinrichtungen, Grund-, Haupt-, Berufs-, Real- und Werkrealschulen sowie diverse Gymnasien und Fachschulen bis hin zur Hochschule für angewandte Wissenschaften und einer Universität mit vier Fakultäten sind in der Stadt angesiedelt und bieten ein sehr breit gefächertes Bildungsangebot. Auch in Neu-Ulm sind zahlreiche Schulen, eine Hochschule für angewandte Wissenschaften und eine Fachoberschule beheimatet.

Die Großstadt bietet ein sehr gutes kulturelles Angebot, das einem Oberzentrum angemessen ist.

Freizeit- und Sportaktivitäten werden im Stadtgebiet und der nahen Umgebung umfangreich angeboten.

Die medizinische Versorgung ist durch die zahlreich niedergelassenen Ärzte, insbesondere aber durch die nahegelegene Universitätsklinik und durch das Bundeswehrkrankenhaus als sehr gut zu bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in großer Anzahl gegeben. Die Ulmer Innenstadt ist neben dem hohen Filialisierungsgrad von alteingesessenen Einzelhandelsbetrieben geprägt und gilt als beliebte Einkaufsstadt.

Die mittelalterliche Geschichte der freien Reichsstadt Ulm ist auch heute noch im Stadtzentrum Ulms zu spüren. Überregional bekannt ist das Ulmer Münster mit einem der höchsten Kirchtürme der Welt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ulm hat Anschluss an die östlich vorbeiführende Autobahn A 8, Stuttgart–München. Über die B 28 ist Ulm am Hittistettener Kreuz ca. 10 km südöstlich an die A 7, Würzburg–Kempten, angeschlossen.

Die Bundesstraßen B 10, B 19, B 28, B 30, B 311 sowie zahlreiche Landes- und Kreisstraßen erschließen die Stadt sehr gut.

Am Hauptbahnhof befindet sich auch ein ICE-Haltepunkt an der Hauptstrecke Paris-Wien. Hier sind auch Anschlüsse ins Allgäu (Oberstdorf) und Richtung Sigmaringen bzw. Aalen gegeben.

Flughäfen sind in Stuttgart ca. 80 km, München ca. 165 km, Memmingen ca. 60 km und Friedrichshafen ca. 100 km angesiedelt. Alle sind über die Autobahnen bzw. über die gut ausgebauten Bundesstraßen, aber auch mit der Bahn erreichbar.

Das mit Neu-Ulm betriebene Stadtbusliniennetz mit ca. 1.000 Haltestellen verbindet die beiden Städte, aber auch alle öffentlichen Einrichtungen und die Stadtteile sehr gut miteinander. Ferner gibt es in Ulm zwei Straßenbahnlinien.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Ulm sind ca. 103.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Der Großteil davon ist im verarbeitenden Gewerbe, gefolgt von dem Gesundheits- und Sozialwesen beschäftigt.

Mit ca. 69.000 Einpendlern und nur ca. 23.000 Auspendlern wird die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts gut dokumentiert.

Neben international tätigen Großindustriebetrieben, sind zahlreiche klein- und mittelständische Unternehmen in Handel, Dienstleistung und Handwerk angesiedelt. Der Forschungsstandort hat durch die Universität, die Fachhochschulen, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt, aber auch die Science-Parks I, II und III überregionale Bedeutung und bietet zahlreiche sehr hochwertige Arbeitsplätze. Gleichwohl liegt die Arbeitslosenquote im Stadtbereich deutlich über der von benachbarten Gebieten.

Mit einer Kaufkraftkennziffer von 113 - Deutschland = 100 - wird die Wirtschafts- und Einkommenskraft ferner sehr gut beschrieben.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 werden der Stadt Ulm "beste Chancen" mit „gutem Wirtschafts- und Arbeitsmarkt“ bescheinigt. Insgesamt erreicht Ulm Rang 11 der 400 analysierten Landkreise und Kreisfreien Städte.

Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Ulm führt deutschlandweit beim aktuellen Status quo und entwickelt sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer

überdurchschnittlichen medizinischen Versorgung und mit einer guten Verkehrssicherheit, die in den letzten Jahren noch deutlich verbessert werden konnte.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in Ulm entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß. Dies bestätigt auch der Prognos Immobilienatlas, der „eine stark überdurchschnittliche Wohnungsbaulücke“ für Ulm bescheinigt. Einige Großbaustellen in Ulm sollen in den kommenden Jahren für etwas Entlastung sorgen. Wobei sich mit der neuen ICE-Trasse Stuttgart-Ulm, die in einigen Jahren fertiggestellt werden soll, der Zuzug in das Oberzentrum weiter forcieren wird.

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im Donautal, am Übergang zum Albanstieg, mit den zahlreichen Arbeitsplätzen, den Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch die guten Einkaufsmöglichkeiten in der Großstadt und die gute medizinische Versorgung bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen. Bundesweite Umfragen bescheinigen der ehemaligen freien Reichsstadt nicht nur überdurchschnittlich gute Zukunftsaussichten, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Oststadt von Ulm. In der Umgebung befinden sich Arztpraxen, die technische Hochschule Ulm sowie zwei Supermärkte. Des Weiteren ist die Bushaltestelle „Örlinger Weg“ ca. drei Gehminuten entfernt. Diese wird von diversen Stadtbussen bedient.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 20 m und einer Breite von ca. 10 m. Insgesamt hat es laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Boris BW) eine Größe von 199 m².

Das Grundstück ist annähernd eben (Quelle: Kartendienst des LUBW).

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 16.09.2010 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Wohngebiet, W, dargestellt.

Die Liegenschaft befindet sich im seit 27.04.1957 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 120-2-23 „Böfinger-, Örlinger-, Gutenberg- und Nagelstraße“. In diesem ist festgelegt, dass in den Bauverbotszonen Gartenland anzulegen und zu unterhalten ist oder Garagen errichtet werden können. Im Südwesten befindet sich ferner eine Baulinie. Das Grundstück ist wie folgt in der Planzeichnung dargestellt:

Des Weiteren gilt die Ortsbausatzung vom 01.10.1913 in der Fassung vom 05.05.1959. Weiteres ist dem Bebauungsplan oder der Ortsbausatzung zu entnehmen.

Ein Baugenehmigungsbescheid für den Aufbau eines Geschosses vom 06.02.1947 wurde vorgelegt. Nachfolgend wird die baurechtliche Legalität und damit Bestandsschutz der Gebäude insgesamt unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das Flurstück liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet. Bei dem Gebäude handelt sich um kein Kulturdenkmal. Das Grundstück liegt aber in der Sachgesamtheit „Untere Bleiche“. Diese ist in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen. Dies bedeutet, dass Umbauten am Gebäude keiner denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, bauliche Veränderungen am umgebenden Grundstück aber schon.

Altlasten sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Allerdings sind diese Angaben nicht verbindlich. Genaues kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Ansonsten wird unterstellt, dass keine öffentlich-rechtlichen Merkmale vorhanden sind.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:

1. Siehe Servitutenbuch Band 46 Seite 403 bzw. die dort angegebene Stelle.

In Abteilung II ist eingetragen:

1. Siehe Servitutenbuch, Band 46, Seite 403 bzw. die dort angegebene Stelle betreffend gemeinschaftliche Scheidewand. Übertragen am 28.11.1991. Eingetragen am 26.06.2007.
2. Gelöscht.
3. Gelöscht.
4. Lastend auf dem hälftigen Anteil des Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Zustimmungsvorbehalt). Auf Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 02.08.2024. Eingetragen am 08.08.2024.
5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 03.07.2025. Eingetragen am 18.07.2025.

Eine Einsicht ins Servitutenbuch wurde nicht vorgenommen. Nachfolgend wird unterstellt, dass die Eintragung keine Wertrelevanz aufweist. Es handelt sich bei der Eintragung vermutlich um den Erhalt der gemeinsamen Kommunwand.

Die Eintragungen Nr. 4 und 5 beziehen sich auf die persönlichen Umstände der Eigentümer und sind ebenfalls nicht wertrelevant.

Abteilung III des Grundbuches wurde nicht vorgelegt. Eintragungen in Abt. III sind i.d.R. nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Nutzung

Die Doppelhaushälfte wird eigengenutzt.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen festgestellt werden. Von den nördlich liegenden Bahngleisen können zeitweise Belastungen hervorgehen.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die öffentlich gewidmete Straße „Spatzengässle“ erschlossen.

Die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung im Jahr 1935 abgelöst und bezahlt.

Die Entwässerungsbeiträge für die derzeit vorhandene Bebauung wurden erhoben und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserbeiträge unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garagen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Ferner besteht im Hof die Möglichkeit Pkws abzustellen. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt die Satzung der Stadt Ulm.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine vollunterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Spitzboden und Erker im EG mit Dachterrasse im OG.

5.1.2 Baujahr und Modernisierungen

Der Energieausweis weist ca. 1895 als Ursprungsbaujahr aus. Im Jahr 1947 wurde das Gebäude um ein Stockwerk aufgestockt. Später wurde ein Erker auf die bestehende Terrasse angebaut. Seither wurden Modernisierungen im Zuge der laufenden Instandhaltung durchgeführt:

- Ca. 1980/90er Jahre: Erneuerung der Fenster.
- Erneuerung der Wasserleitungen (teilweise) im Keller (Zeitpunkt unbekannt).
- Einbau Bodenbeläge und Zimmertüren im EG (Zeitpunkt unbekannt).
- Ca. 2002: Einbau einer Gastherme mit Warmwasserbereitung für das Erdgeschoss. 1970-2010: Einbau von Nachstromspeicherheizungen für das OG und DG. Ca. 2005: Einbau eines elektrischen Warmwasser-Boilers (Quelle: Energieausweis).

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden. In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände und Decke über Erdgeschoss sind in massiven Baustoffen errichtet. Die Decken über Erd- und Obergeschoss sowie das Dach sind vermutlich als Holzkonstruktion aufgestellt. Der Decken- und Dachaufbau sind nicht bekannt. Das Satteldach ist mit Biberschwanzplatten eingedeckt. Nachdem das Dachgeschoss bewohnt ist, wird von einer mindestens teilweise vorhandenen Dachdämmung ausgegangen. Der Erker hat ein Flachdach. Auch hier ist der Dachaufbau nicht bekannt.

Das Gebäude ist mit Fassadenplatten verkleidet bzw. straßenseitig verputzt. Die Spenglerarbeiten sind teilweise in Kupferblech und teils in Titanzink ausgeführt. Die Garage ist massiv aufgestellt und hat ein leicht geneigtes Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung.

5.2.3 Ausbau

Es wird ein ähnlicher Ausbauzustand des Ober- und Dachgeschosses unterstellt, wie im nachfolgend beschriebenen Erdgeschoss.

Wandbekleidungen: KG: verputzt, gestrichen.
EG: verputzt, gestrichen, Bad: raumhoch gefliest. Im Treppenhaus mit Holz verschalt.

Deckenbekleidungen: KG: Verkleidung mit Styroporpaneelen, verputzt, teils gestrichen.
EG: verputzt, gestrichen.

Bodenbeläge: KG: Fliesen, Laminat, Estrich.
EG: Fliesen, Laminat.

Fenster: KG-EG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippbeschlägen. Im Dachgeschoss schrägliegende Dachflächenfenster.

Fensterbank: Innen: Naturstein.
Außen: Bleche.

Verschattung: Überwiegend Rollläden mit Kunststoffpanzer.

Türen: Haustüre: Aluminiumrahmentüre mit Isolierglasfüllungen.
Wohnungseingangstüre EG: beschichtete Holztüre in Holzumfassungszarge.
Zimmertüren: beschichtete Holztüren in Holzumfassungszargen teils mit Glasausschnitt.

Treppen: KG-EG: zweimal ¼-gewendelte Holzwangentreppe mit Handlauf. Das Treppenauge ist mit Holz verschalt.
EG-OG: Wie KG-EG.

Einbauküche EG: Im EG ist eine Küche mit neueren Einbaugeräten, Spülmaschine, Ceranfeld, Dunstabzug und Backofen eingebaut.

Dachterrasse OG: Auf dem im EG liegenden Erker befindet sich im OG eine Dachterrasse bzw. ein Wintergarten in einfacher Bauart.

5.2.4 Haustechnik

Heizungsinstallation: Im Abstellraum im KG kommt der Gasanschluss ins Gebäude. Hier sind auch der Hauptabsperrschieber und die Gasuhr installiert. Im KG ist eine Gastherme eingebaut. Die Räume im EG werden durch Blechheizkörper mit Thermostatventilen erwärmt. Im Bad im EG ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit elektronischem Thermostat vorhanden.
Aus dem vorliegenden Energieausweis geht hervor, dass die Gastherme lediglich das Erdgeschoss versorgt. Ober- und Dachgeschoss werden über Nachtspeicheröfen erwärmt. Ob diese Aussage zum Stichtag noch gilt, ist nicht bekannt.

Sanitärinstallation: Im KG wird der Wasseranschluss ins Haus geführt. Hier befinden sich die Wasseruhr, das Hauptabsperrventil, das Druckmanometer und ein Vorfilter.
Warmwasser wird für das EG durch die Gastherme bereit. In den Obergeschossen erfolgt die Warmwasserbereitung laut Energieausweis über Elektroboiler.
In der Waschküche im KG ist ein Waschmaschinen- und ein Trockneranschluss vorhanden.
Im Bad im EG ist eine Badewanne mit Handbrause an Wandgestänge und Einhandmischer, ein Waschtisch mit Einhandmischgarnitur und ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten installiert.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird im Abstellraum im KG ins Haus geführt. Dort sind auch die Panzersicherungen installiert. Im Treppenhaus befindet sich ein Zählerkasten mit zwei Zählern und den Hauptsicherungen sowie den Kippschaltern.
Der Telefonanschluss kommt im KG ins Gebäude.

5.2.5 Bauliche Außenanlagen

Auf das Grundstück führt ein Stahlschiebetor. Zur Straße ist ein Stahlzaun aufgestellt. Der Hof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Ein kleiner Garten ist im nordöstlichen Grundstücksteil angelegt.

Die Garage war nicht zugänglich. Sie wird durch ein Rolltor erschlossen.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Folgende Mängel und Schäden wurden beim Ortstermin festgestellt:

- KG: Der Laminatboden in der Abstellkammer ist verbraucht und wellt sich teils auf.
- Wohnung EG: Der Fliesenboden in der Küche ist teils gebrochen. Die Fliesen liegen hohl. Dies deutet auf einen nicht sachgemäßen Einbau der Fliesen hin.
- Wohnung EG: Im Bad ist Schimmelpilzbefall sichtbar.
- Eingangsbereich: Das Glas der Hauseingangstüre ist teils gebrochen.
- Die Gastherme hat ihre übliche technische Nutzungsdauer erreicht.
- Die Treppenstufen sind uneben.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren bzw. durch die Teilnehmer mitgeteilt wurden. Sie werden nachfolgend gemäß den Vorgaben des § 194 BauGB berücksichtigt.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energiebedarfsausweis vom 03.07.2017 vorgelegt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 222,1 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 334,5 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse G gemäß der EnEV vom 18.11.2013.

Es werden folgende Modernisierungsmaßnahmen empfohlen:

- Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachschrägen.
- Dämmung der noch nicht gedämmten Fassade von außen mit einem Wärmedämmverbundsystem.
- Tausch der Fenster durch Wärmeschutzverglasungen.
- Dämmung der Kellerdecke von unten.
- Tausch der Nachtspeicheröfen.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Bau- und Umbaujahr entsprechenden Zustand. Nennenswerte Modernisierungen liegen überwiegend weit zurück. Lediglich der Ausbau (Böden, Türen) wurde kürzlich teilweise erneuert. Der Grundriss der Wohnungen ist funktional. Die Räume sind ausreichend groß und hoch.

Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen (z.B. Fassadenverkleidung, Dacheindeckung Garage). Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Ansonsten stellen sie Sondermüll dar, der von zertifizierten Firmen abgebaut und entsorgt werden muss. Dabei fallen Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

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

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage in der Wirtschaftsregion Ulm, Neu-Ulm mit der guten Verkehrsanbindung ist sehr gut.

Die zentrale Mikrolage im Wohngebiet ist für eine Wohnnutzung sehr gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt, Topografie, Erschließung und Ausnutzung sind gut. Die Ausrichtung des Gartens nach Nordosten ist nicht gut.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem bau- und umbauzeitlichen Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen stehen kurzfristig an. Die Raumaufteilung der Wohnungen ist gut, wenngleich sich für ein Zweifamilienhaus recht kleine Wohnungen ergeben. Für die Nutzung als Zweifamilienhaus ergeben sich Einschränkungen durch den bauzeitlich geringen Schallschutz. Eine Umnutzung als Einfamilienhaus ist möglich. Die Ausrichtung der Wohnräume Richtung Westen ist gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.

Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage und der Nachfrage ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Freiberufliche oder gewerbliche Nutzungen sind grundsätzlich im Rahmen der Zulässigkeit denkbar. Nutzungsänderungen sind beim Baurechtsamt anzuzeigen.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Als Baujahr ist ca. 1895 bekannt. Ca. 1947 erfolgte die Aufstockung. In diesem Zuge wurde das Gebäude vermutlich umfangreich saniert. Später wurde der Erker angebaut.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Vergebene Punkte
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	1,0
Fenster und Außentüren	2	0,5
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5
Bäder	2	0,5
Heizungsanlage	2	1,0
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	0,5
Vergebene Punkte	20	5,5

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 5,5 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 25 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1970.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35 – 39 ImmoWertV berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in Ulm in Form eines Zweifamilienhauses. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.

Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. ImmoWertV im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Ulm hat für die hier gegenständliche Zone mit der Bodenrichtwertnummer 85401745 einen Bodenrichtwert zum 01.01.2025 in Höhe von 570 €/m² veröffentlicht. Die Richtwertzone wird als gemischte Baufläche, beitragsfrei im baureifen Zustand mit bis zu zwei Vollgeschossen beschrieben. Für Grundstücke mit 3-7 Vollgeschossen wird in der Richtwertzone ein Bodenrichtwert in Höhe von 670 €/m² veröffentlicht.

Das Bewertungsgrundstück wird rein wohnwirtschaftlich genutzt und ist sehr gut ausgenutzt. Aus diesem Grund erscheint ein Zuschlag in Höhe von ca. 10 % sachgerecht. Daraus folgt:

Fläche	199,00 m ²	
Bodenwertansatz	625,00 €/m ²	
Bodenwert		124.375 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		124.000 €

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um den Gebäudetyp 2.11 der NHK 2010. Dort beschrieben als Doppelhaushälfte, zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung.

Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich wie folgt:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5				
Standardstufe 3,0	~	615	685	785	945	1180		785	
Außenwände	1						23%	0,23	141 €
Dach		1					15%	0,30	103 €
Fenster u. Außentüren		1					11%	0,22	75 €
Innenwände u. -türen				1			11%	0,33	88 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1				11%	0,22	75 €
Fußböden				1			5%	0,15	39 €
Sanitäreinrichtungen			1				9%	0,18	62 €
Heizung	0,5			0,5			9%	0,18	63 €
sonst. techn. Ausstattung	1						6%	0,06	37 €
Kostenkennwert 2010									681 €
ermittelte Standardstufe								1,9	1,9

Der aus dem Gebäudetyp 2.11 und der Standardstufe 1,9 ermittelte Kostenkennwert ist mit dem Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser gem. NHK anzupassen wie folgt:

$$681 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \approx \mathbf{715 \text{ €/m}^2}.$$

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das III. Quartal 2025 **189,6 Punkte**, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 25 Jahren Restnutzungsdauer = **68,80 %**.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit **3,00 %** angesetzt. Für die Garage werden sachverständig geschätzt **10.000 €** angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der hier zuständige Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht einen Sachwertfaktor von 1,35 - 2,08, im Mittel 1,78 für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Zone A mit dem vorliegenden vorläufigen Sachwert. Unter Berücksichtigung der Lage und der objektspezifischen Eigenschaften, wird der Sachwertfaktor mit **1,75** als marktgerecht gewählt.

7.3.2 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	2,11	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m ² BGF	715 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,896	
x	Bruttogrundfläche (m ²)	=	256	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		347.044 €
./.	Alterswertminderung	=	68,8%	238.766 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		108.278 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	3.248 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Garage	=		10.000 €
+	Bodenwert	=		124.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		245.526 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,75	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=		429.670 €
+	Rundung	=		330 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		430.000 €

Von immobilienpooling bereitgestellt
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Garage in einem Wohngebiet in der Oststadt von Ulm.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Bewertungsgrundstück in 89073 Ulm, Spatzengässle 6 zum Wertermittlungstichtag 24.10.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

430.000 €
vierhundertdreißigtausend Euro.

Der Wert der Einbauküche im Erdgeschoss wird in freier sachverständiger Schätzung bewertet mit:

2.000 €
zweitausend Euro.

Weiteres werthaltiges Zubehör war beim Ortstermin nicht ersichtlich.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 02.02.2026



Kübel Alexander

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 40 Seiten davon 16 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 5-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es dem Amtsgericht als PDF-datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 25-27
2. Berechnungen	Seite 28
3. Makrolage	Seite 29
4. Mikrolage	Seite 30
5. Lageplan	Seite 31
6. Pläne	Seite 32-37
7. Auszug aus dem Grundbuch	Seite 38-39
8. Abkürzungsverzeichnis	Seite 40

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 3 K 41/25:



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Garage



Hauseingangstüre



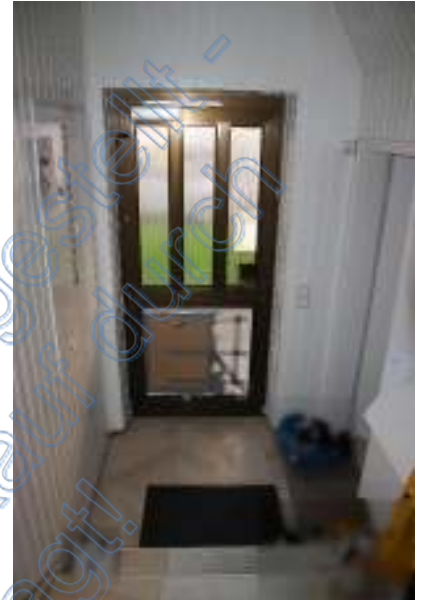
Garten

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 3 K 41/25:



Treppe KG-EG



EG Hauseingangsbereich



Zählerkasten



Treppe EG-OG



EG Esszimmer

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 3 K 41/25:



EG Flur



EG Bad



EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Bad

Anlage 2

Flächenberechnung zum Gutachten Az. 3 K 41/25:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	$7,85 \times 7,80$	=	61,23 m ²
Erdgeschoss	$7,89 \times 7,84 + 3,40 \times 2,60$	=	70,70 m ²
Obergeschoss	$7,89 \times 7,84$	=	61,86 m ²
Dachgeschoss	$7,89 \times 7,84$	=	61,86 m ²
Gesamt			255,64 m²

Es wird unterstellt, dass es sich bei dem Spitzboden um keine anrechenbare Fläche nach ImmoWertV handelt.

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

Anlage 3

Makrolage:

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

Anlage 4

Mikrolage:

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

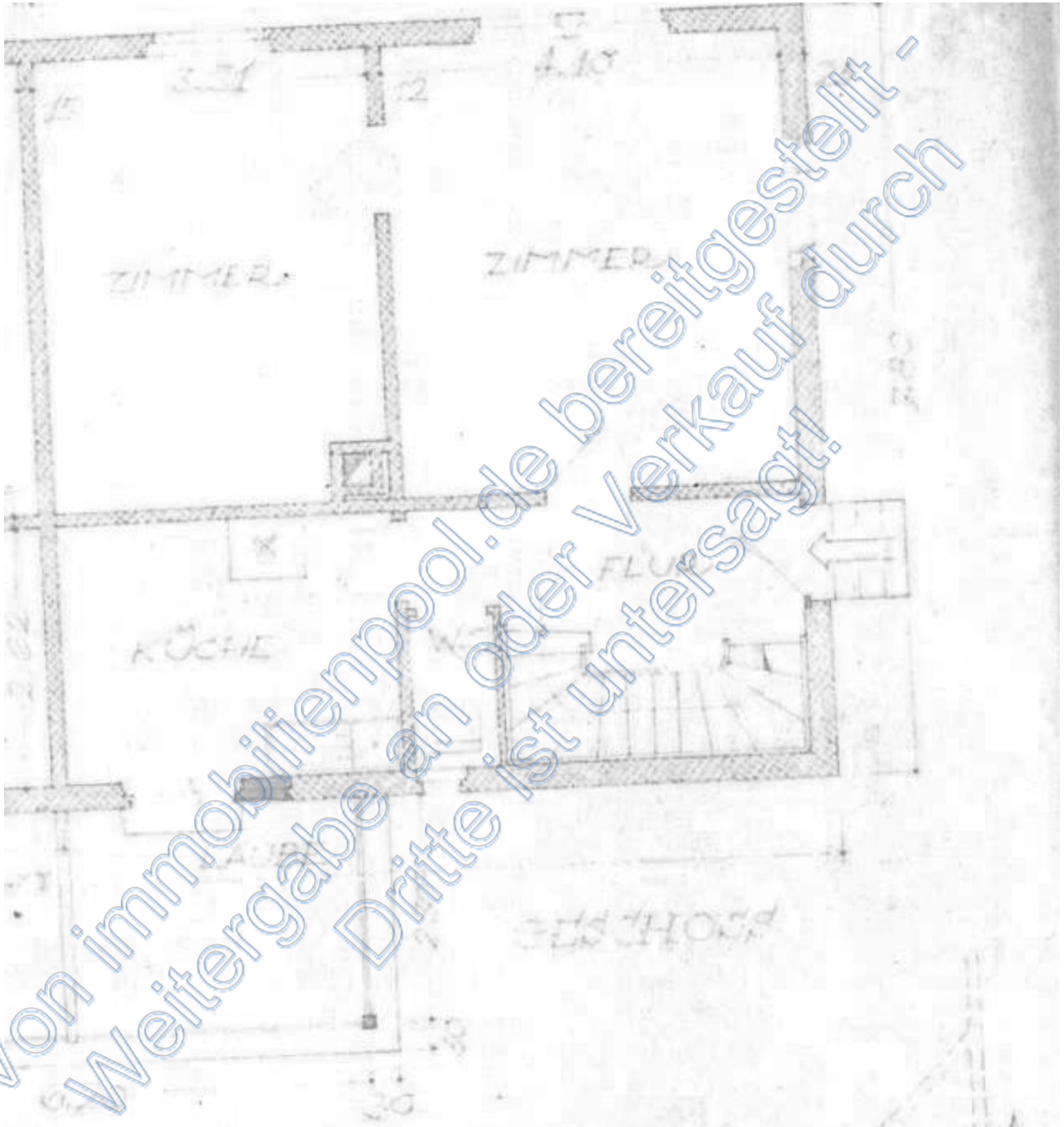
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

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

Anlage 6

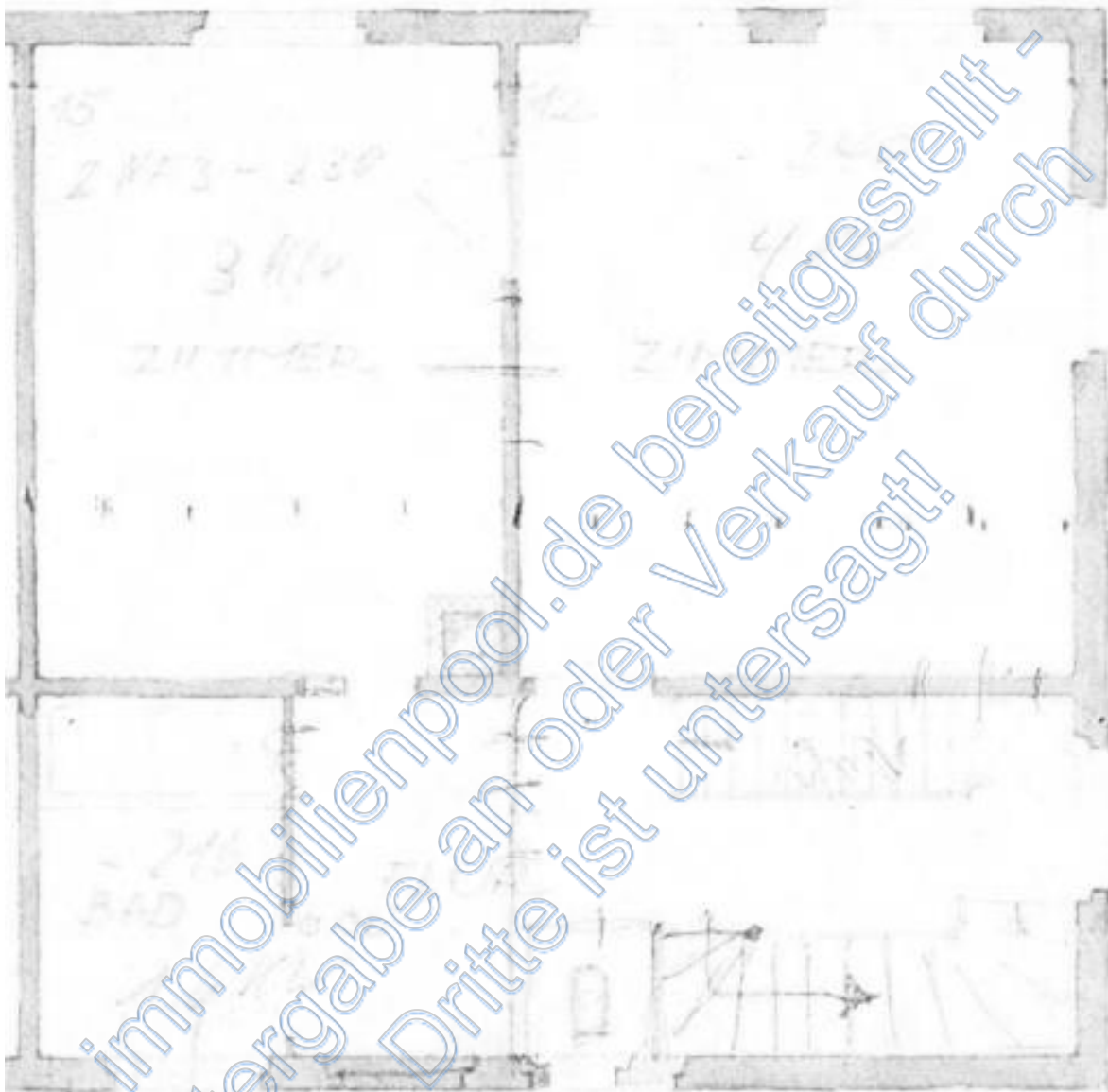
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):



Der tatsächliche Grundriss wurde zwischenzeitlich verändert.

Anlage 6

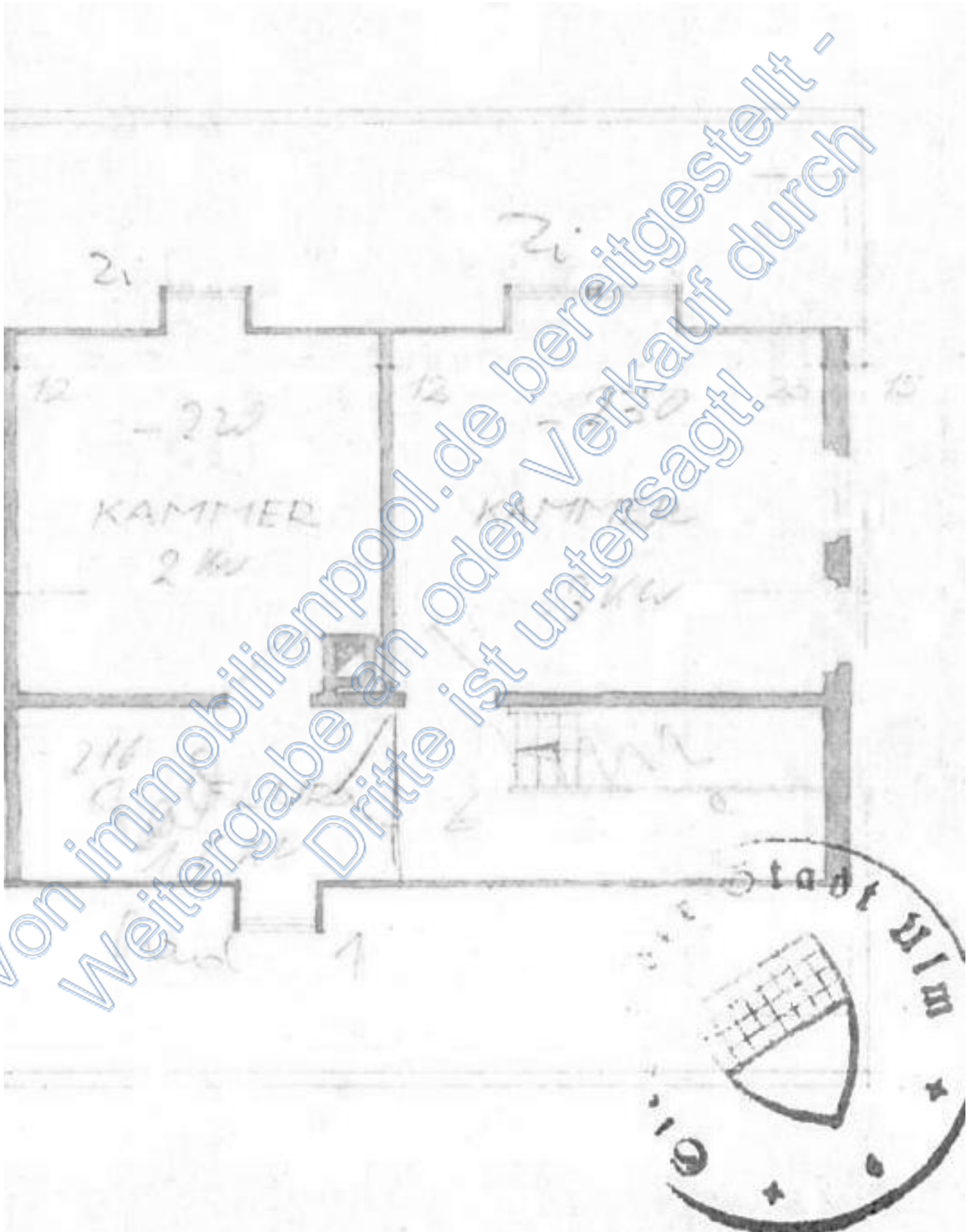
Grundriss Obergeschoss (nicht maßstäblich):



Der tatsächliche Grundriss ist nicht bekannt.

Anlage 6

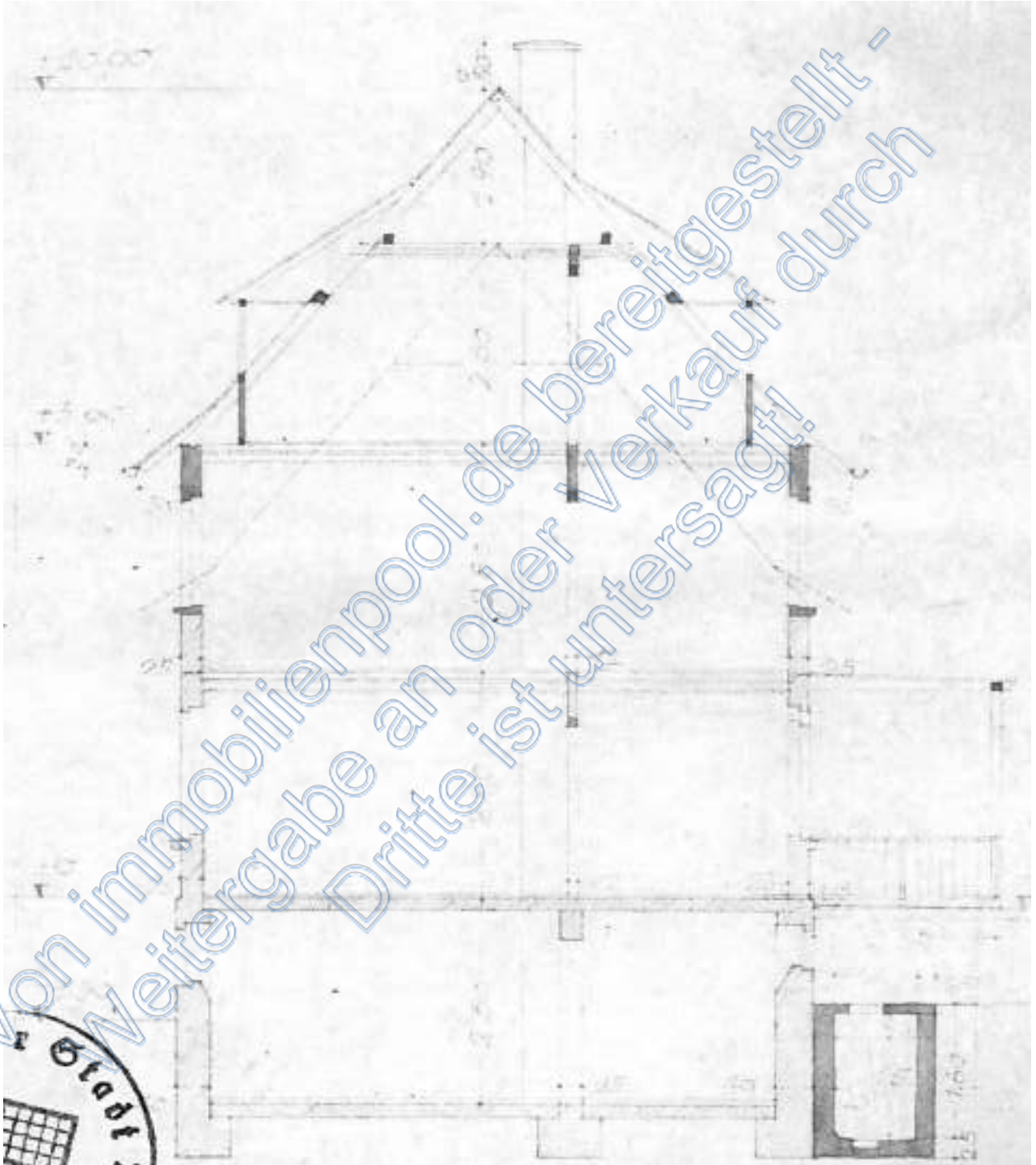
Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



Der tatsächliche Grundriss ist nicht bekannt.

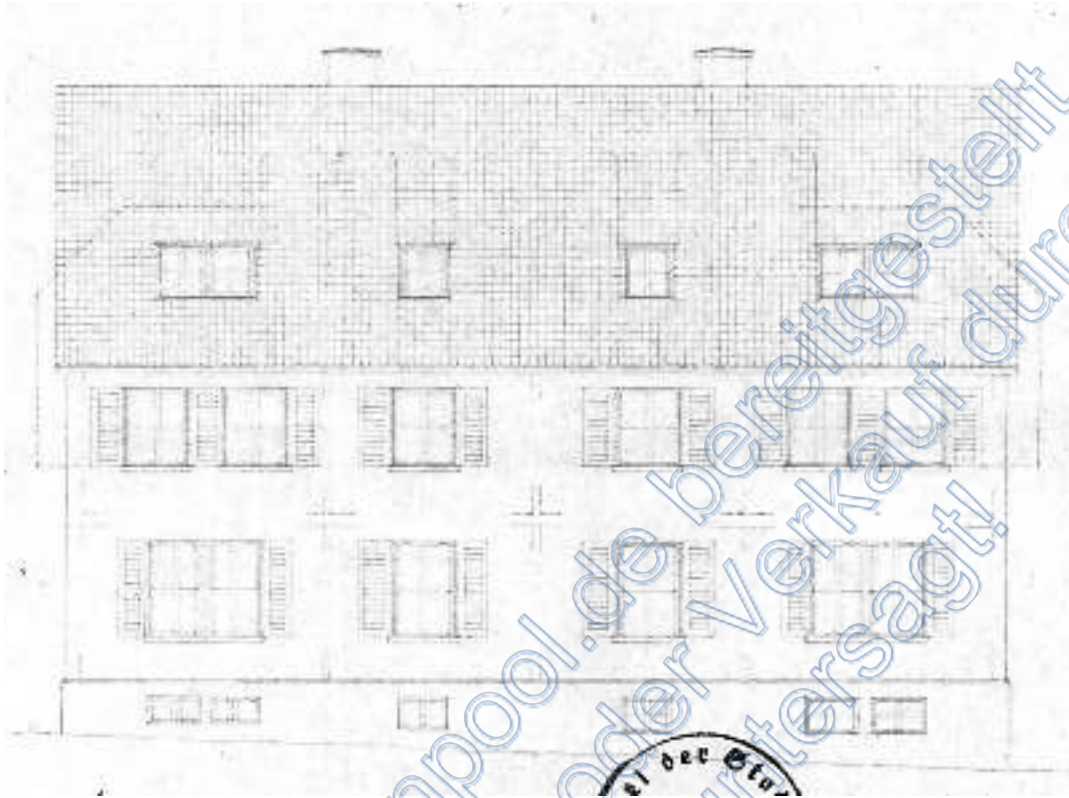
Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Ansicht von Westen (nicht maßstäblich):



Ansicht von Osten (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

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

Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch:

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

Anlage 8

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Untergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl