

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten
25 02 17 UL

Verkehrswert

der 2 Grundstücke Flst. 57/27 (BV 1) + 57/11 (BV 2)
Leubeweg 14 u.a. in 89134 Blaustein

5-Familienhaus mit 2 Anbauten, Doppelgarage,
PV-Anlage und 2 Geräteschuppen auf Flst. 57/27 (BV 1)

Gartengrundstück in Hinterlage Flst. 57/11 (BV 2)



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14 89073 Ulm
3 K 6/25

Eigentümer

Wertermittlungsstichtag

14.05.2025

Verkehrswert BV 1 Flst. 57/27 Euro 800.000,00
(ohne Einbaumöbel)

Verkehrswert BV 2 Flst. 57/11 Euro 15.000,00

Wert Photovoltaikanlage Euro 7.000,00

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 - 17
	1. 5-Familienhaus	Seite	12 - 16
	2. Doppelgarage	Seite	17
VI	Beschreibung der Wohnungen	Seite	18 - 26
	1. Wohnung 1 UG West	Seite	18 - 19
	2. Wohnung 2 UG Ost	Seite	20
	3. Wohnung 3 EG West	Seite	21 - 22
	4. Wohnung 4 EG Ost	Seite	23 - 24
	5. Wohnung 5 DG	Seite	25 - 26
V	Wertermittlung	Seite	27 - 54
	1. Bodenwert	Seite	27 - 29
	2. Sachwert	Seite	30 - 35
	3. Ertragswert	Seite	36 - 46
	4. Wert Photovoltaikanlage	Seite	47 - 52
	5. Verkehrswert	Seite	53 - 54
VI	Objektfotos	Seite	55 - 99
VII	Planunterlagen	Seite	100 - 140

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Ulm Zeughausgasse 14 89073 Ulm 3 K 6/25
Objekt	Heft 504 BV 1 Flst. 57/27 5-Familienhaus mit 2 Anbauten, Photovoltaikanlage, angebauter Doppelgarage und 2 Geräteschuppen Leubeweg 14 Heft 484 BV 2 Flst. 57/11 Gartengrundstück in Hinterlage Leubeweg 89134 Blaustein-Klingenstein
Eigentümer	-je Anteil 1/2-
Quellenverzeichnis	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc. Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 und 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Objektbesichtigung	Am 14.05.2025 im Beisein der Miteigentümerin.
Wertermittlungsstichtag	14.05.2025.

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

9. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.

13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Ulm
Gemeinde	Blaustein
Grundbücher von	Klingenstein
Grundbuchhefte-Nr.	504 + 484
Flurstücke	<p>Heft 504 BV lfd. Nr. 1 Karte SO 1056 Flst. 57/27 06 a 73 qm VN 1995/2 Leubeweg 14 Gebäude- und Freifläche</p> <p>Heft 484 BV lfd. Nr. 2 Karte SO 1056 Flst. 57/11 01 a 44 qm VN 1976/4 Leubeweg Landwirtschaftsfläche</p> <p>Bestand und Zuschreibungen Heft 504 Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 4. Dezember 2002</p> <p>Heft 484 Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 4. Dezember 2002.</p>
Grundstücksgrößen	Flst. 57/27 06 a 73 qm Flst. 57/11 01 a 44 qm
Grundstücksqualität	Bauland, Gartenland

Eintragung in Abt. II

Heft 504 Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1

Heft 484 Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm vom 03.02.2025
(3 K 6/25).

Eingetragen (ULM013/32/2025) am 06.02.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Blaustein sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

**Eintragung im
Altlastenkataster**

Wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Anmerkungen :

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

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

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

2. Lage und Beschaffenheit

2.1. Lage

Ortsbeschreibung

Die Stadt Blaustein liegt mit ihren knapp 16.500 Einwohnern westlich vor den Toren Ulms und steht an zweiter Stelle der Bevölkerungszahl im Alb-Donau-Kreis. Die direkte Nachbarschaft an die Innovationsregion Ulm und die herrliche Landschaft umgeben von Naturschutzgebieten wie z.B. dem kleinen Lautertal machen die Stadt Blaustein so reizvoll. Blaustein besteht aus den Stadtteilen Arnegg, Herrlingen, Klingenstein und Ehrenstein im Blautal, sowie Bermaringen, Weidach und Wipplingen im Norden und Markbronn und Dietingen im Süden auf der Alb.

Lage der Grundstücke

Die Grundstücke befinden sich im Süden von Klingenstein, einem Stadtteil von Blaustein, im oberen Bereich eines Nordhanges.

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Blaustein ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Bundesstraße B 28 führt durch die Gemeinde im Blautal.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Merklingen oder Ulm/West.

Bahnlinie Richtung Ulm und Sigmaringen mit Anschluss in Blaustein. Richtung Stgt/München mit Anschluss in Ulm

Flughafen Stuttgart (ca. 85 km) oder München (ca. 165 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/**gut**/durchschnittlich/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt	Ulm ca. 3 km entfernt.
Ortskern Blaustein	Ca. 1 - 2 km.
Betreuung + Bildung	13 Kindergärten mit Kinderkrippen für Kleinkinder 6 Grundschulen 1 Förderschule 1 Realschule Weiterführende Schulen in Ulm oder Blaubeuren
Kulturelle Einrichtungen	Museum Lebenslinien Herrlingen Kirchen- und Turmmuseum Bermaringen Schloss Klingenstein Villa Lindenhof Steinzeitdorf Ehrenstein Theaterei Herrlingen Lehrpfad Bücherei
Freizeiteinrichtungen	Freizeitbad „Bad Blau“ Naturschutzgebiet Kleines Lautertal Nordic Walking Zahlreiche Vereine Zahlreiche Wanderwege Spielplätze
Einkaufsmöglichkeiten	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf einschließlich Supermärkte sind in Blaustein vorhanden.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück Flst. 57/27 ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, einer angebauten Doppelgarage und 2 Geräteschuppen bebaut.

Das Flst. 57/11 ist angrenzender Garten/Wiese hinter bzw. oberhalb einer Garagenzeile.

Der Garten auf Flst. 57/11 wird von Flst. 57/27 mitgenutzt und hat keinen eigenen Zugang zur Straße.

Auf dem Süddach des Wohnhauses befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Umgebende Bebauung

Überwiegend Wohnhäuser, im Süden (bzw. oberhalb des Grundstücks) Schulgelände, welches aber durch den hohen Grenzbewuchs kaum einzusehen ist.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände hat Gefälle von Süden nach Norden (steilerer Nordhang).

Bebauungsplan

Bebauungsplan
„Pfaffenhau 1, Abschnitt Leubeweg“
mit genehmigter Baulinie vom 11.10.1962

Der Bereich des Gartenflurstücks 57/11 liegt hinter einer bebaubaren Fläche für Garagen (s. auch Ausschnitt Bebauungsplan).

Störende Einflüsse

Evtl. ab und zu Lärm durch Schule im Süden oberhalb des Grundstücks.
Ansonsten überwiegend ruhige Wohnlage am Berg mit Fernsicht nach Norden.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Norden an die unten liegende öffentliche Straße (Leubeweg) angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Gas/Kabel,
(Angabe der Beteiligten)

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

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

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

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. 5-Familienhaus

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 1-geschossiges 5-Familienhaus mit ausgebautem Satteldach und Bühne im Spitz.

Westlich des Gebäudes wurde eine Doppelgarage angebaut, im Südosten befindet sich ein Anbau auf EG-Niveau und im Südwesten ein größerer Wintergartenanbau mit ziegelgedecktem Dach auf EG-Niveau.

Aufgrund der Hanglage nach Norden mit belichtetem Untergeschoss ist das Gebäude eher als nicht unterkellertes 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach einzustufen.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Mehrfamilienhaus 1966/67	ca. 510 qm.
Anbau im Südosten 1984	ca. 20 qm.
Wintergartenanbau 1988	ca. 40 qm.

Baujahre

1966 Neubau eines Dreifamilien-Wohnhauses mit PKW-Doppelgarage
1970 Einbau eines Balkons in die DG-Wohnung
1977 Erweiterung der Pkw-Garage, Umgestaltung der Eingangsanlage
1980 Kaminquerschnittsverminderung
1984 Anbau an ein bestehendes Wohngebäude (Wohnungserweiterung)
1988 Anbau eines Wintergartens mit Terrassenüberdachung (südwestlicher Anbau mit gedecktem Dach)
1992 Querschnittsverminderung des Schornsteins

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

45 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Wohn- und Nutzflächen

Nach eigener und überprüfter Berechnung nach den Unterlagen der Baugesuche liegen folgende ca.

Wohn- und Nutzflächen vor:

(3 % Putzabzug, ohne Treppenhäuser, ohne Dachspitz, überdachter Balkon ½, Terrassen ¼ Anrechnung)

Wohnfläche Wohnung 1 UG West	ca.	48 qm
Wohnfläche Wohnung 2 UG Ost	ca.	49 qm
Wohnfläche Wohnung 3 EG West	ca.	105 qm
Wohnfläche Wohnung 4 EG Ost	ca.	83 qm
Wohnfläche Wohnung 5 DG	ca.	101 qm

Gesamte Wohnfläche 5-Familienhaus	ca.	386 qm

Nutzfläche Kellerräume UG	ca.	25 qm

Gesamte Wohn/Nutzfläche 5-Familienhaus	ca.	411 qm
---	------------	---------------

(ohne Treppenhaus, ohne Dachspitz)

Flächen der einzelnen Geschosse:

Wohnfläche Wohnung 1 UG West	ca.	48 qm
Wohnfläche Wohnung 2 UG Ost	ca.	49 qm
Nutzfläche Kellerräume UG	ca.	25 qm

Summe Wohn/Nutzfläche UG	ca.	122 qm
---------------------------------	------------	---------------

Wohnfläche Wohnung 3 EG West	ca.	105 qm
Wohnfläche Wohnung 4 EG Ost	ca.	83 qm

Summe Wohnfläche EG	ca.	188 qm
----------------------------	------------	---------------

Summe Wohnfläche DG	ca.	101 qm

Gesamte Wohn/Nutzfläche 5-Familienhaus	ca.	411 qm
---	------------	---------------

Derzeitige Nutzung

Als Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, wobei die 2 UG-Wohnungen 1 + 2 vermietet sind, die 2 Wohnungen 3 + 4 im EG leer stehen und die DG-Wohnung Nr. 5 eigengenutzt ist.

Renovierungen

Ältere Badmodernisierung Wohnung 3 EG West.
Die Kellerräume im UG wurde zu 2 Wohnungen
umgebaut (ca. 2000er Jahre).
Fassadenmodernisierung mit Wärmedämmputz und
Anstrich (vermutlich 90er - 2000er Jahre).
Neue Dachdeckung mit Kupferverschalung der
Dachgaupen (vermutlich 90er - 2000er Jahre).
Komplett Renovierung der DG-Wohnung mit neuen
Fenstern 2018/19.

Bauschäden und Sonstiges

Gravierende Bauschäden sind nicht ersichtlich.
Typische altersgemäße Abnutzungserscheinungen,
kleinere Schäden wie Fliesenrisse etc.

Baubeschreibung

Außenwände

Massiv verputzt.
Wintergartenanbau und um-
schlossener Freisitz massiv mit
verglaster Holzkonstruktion.

Innenwände

Massiv verputzt.

Dachkonstruktion

Mehrfamilienhaus:
Satteldach als zimmermanns-
mäßige Holzkonstruktion mit
2 Schleppgaupen und Über-
dachung der südlichen Loggia
(Balkon).

Anbau Südost:
Flachdach mit Terrassen-
ausbildung auf dem Dach.

Wintergartenanbau:
Mit geneigtem Dach, mehrmals
versetzt mit Firstplatten und
schräg geschnitten
(siehe auch Fotos).

Dachdeckung

Mehrfamilienhaus
Erneuerte naturrote Dach-
ziegeldeckung.

Anbau
Flachdach mit Betonplatten
mit Geländer (Terrasse).

Wintergarten
Naturrote Biberschwanz-
deckung.

Geschossdecken	Massive Decken aus Stahlbeton.
Geschosstreppen	UG - DG: Freitragende Betonwerksteintreppe. Bodentreppe zum Spitz.
Fassade	Verputzt und gestrichen. Ca. 2000er Jahre mit neuem Wärmedämmputz und gelbem Anstrich.
Fenster	Im UG und EG ursprüngliche bzw. baujahresgemäße 2-fach-isolierverglaste naturlasierte Holzfenster mit PVC-Rollläden. Schiebetüranlagen. In den Anbauten zum Teil Bogenfenster mit farbiger Bleiverglasung. 1 neue Kunststofffenstertür im Wohnzimmer EG. Im DG neuere 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster.
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe (ohne Zugang zum Wohnhaus). 3 Lichtschächte. 3 Kachelöfen. Vordach Terrasse West. Terrassengeländer im Südosten mit Treppenabgang zum Garten. Balkon DG mit Überdachung nach Süden. 2 lange Schleppgaupen im DG.

Außenanlagen

Garagenzufahrt asphaltiert.
Terrassen mit Waschbetonplatten und zum Teil Abstützungsmäuerchen.
Eingang zum Haus mit Mauern und Treppenanlage sowie Betonplattenweg.
Im Osten Trittplatten zum Garten.
Garten größtenteils begrünt mit aufsteigender Rasenfläche und höherer Randbepflanzung.
2 Geräteschuppen aus Holz.

Technische Installationen

Heizung

Gaszentralheizung.
Ältere Gastherme mit 500 l Warmwasserboiler.
Zusätzliche Kachelöfen in den Wohnzimmern und Wintergarten vorhanden.

Elektroinstallation

Baujahresgemäße Unterputzinstallation mit ausreichenden Brennstellen vermutet.

Im DG neuere Elektroinstallation.

Sanitärinstallation

Im EG baujahresgemäße Installation, 1 Bad mit neueren Fliesen.

Im UG Badeinbauten ca. 2000er Jahre

Im DG Badmodernisierung 2019.

Photovoltaikanlage

Allgemein

Auf dem Süddach des Mehrfamilienhauses befindet sich eine Photovoltaikanlage aus dem Jahre 2008 mit 38 Modulplatten und einer Leistung von 8,36 kWp.

Weiter Einzelheiten siehe bei Bewertung der Photovoltaikanlage.

2. Doppelgarage

Allgemein

Im Westen angebaute Doppelgarage im Untergeschoss, durch die Hanglage im Norden ebenerdig, massive Bauweise mit massiver Stahlbetondecke.

Die Doppelgarage wurde 1977 in der Länge nach Süden erweitert und insgesamt ein Flachdach erstellt (vorher Schrägdach).

Auf dem Dach der Doppelgarage befindet sich die Terrasse der EG-Wohnung West.

Außenwände verputzt und gestrichen.

Holzverkleidetes breites Garagenkipptor mit elektrischer Bedienung.

Betonboden mit Fliesenbelag, ein Teil der Fläche ohne Fliesen, innen rohe Betonwände und Betondecke.

Baujahr	ca. 1966/67 (wie Wohnhaus) 1977 Erweiterung mit neuem Flachdach
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre wie Wohnhaus, da angebaut
Restnutzungsdauer	40 Jahre wie Wohnhaus
Bruttogrundfläche	ca. 53 qm
Nutzfläche	ca. 46 qm

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

1. Wohnung 1 im UG West

Lage der Wohnung	Die 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im westlichen Untergeschoss des Gebäudes.
Größe der Wohnung	Nach eigener Berechnung nach den Plänen des Bau- gesuchs und örtlichem Teilaufmaß ist folgende Wohn- fläche vorhanden: Wohnfläche Wohnung 1 UG West ca. 48 qm
Anzahl der Räume	Untergeschoss West 1 großer Wohn/Schlafräum 1 Küche 1 Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken
Vermietungssituation	Die Wohnung Nr. 1 ist vermietet an Jing-Rong Weng Kaltmiete € 570,00/mtl. Kaution € 1.140,00 Mietbeginn 01.07.2023
Grundrissgestaltung	Einfach.
Belichtung	Einseitige Belichtung der Küche und des Wohnraums aus Norden. Der hintere Schlafbereich und das Bad benötigen künstliche Belichtung.
Garage/Stellplatz	Keine Garage, kein Stellplatz mit vermietet.

Ausstattungsstandard

Böden, Wohnraum Holzparkett, Bad Fliesen.

Wände, tapeziert und Rauputz, Bad raumhohe Fliesen.

Decken, Putz weiß gestrichen.

Gesamteindruck

Einfach, aber soweit ordentlich.

Mangelhafte Belichtung des hinteren Schlafbereichs.

Vermietbarkeit

Gut - mittel.

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

2. Wohnung 2 im UG Ost

Lage der Wohnung	Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im östlichen Untergeschoss des Gebäudes.
Größe der Wohnung	Nach eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs und örtlichem Teilaufmaß ist folgende Wohnfläche vorhanden: Wohnfläche Wohnung 1 UG Ost ca. 49 qm
Anzahl der Räume	Untergeschoss Ost 1 Diele/Vorraum 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken 1 Küche 1 Schlafzimmer (als Wohnraum genutzt) 1 Wohnzimmer (als Schlafzimmer genutzt) 1 schmales Bad mit Dusche und Handwaschbecken
Vermietungssituation	Die Wohnung Nr. 2 ist vermietet an Ragab Nadeem Bhatti und Jennifer Günther Kaltmiete € 700,00/mtl. Kautions nicht bekannt Mietbeginn 01.11.2022
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig.
Belichtung	2-seitige Belichtung aus Süden und Osten.
Garage/Stellplatz	Keine Garage, kein Stellplatz mit vermietet.
Ausstattungsstandard	Böden , Wohnraum Holzparkett, Bad und WC Fliesen. Schlafzimmer Vinylbelag. Wände , tapeziert und Rauputz, Bad und WC Fliesen. Decken , Putz weiß gestrichen.
Gesamteindruck	Einfach, aber soweit ordentlich.
Vermietbarkeit	Gut - mittel.

3. Wohnung 3 im EG West

Lage der Wohnung Die 3-1/2-Zimmer-Wohnung befindet sich im westlichen Erdgeschoss des Gebäudes einschließlich des Wintergartenbaus.

Größe der Wohnung Nach eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs ist folgende Wohnfläche vorhanden:

Wohnfläche EG Haupthaus	ca.	61,4 qm
Wohnfläche Wintergarten	ca.	35,4 qm
Terrasse ¼	ca.	8,5 qm

Summe Wohnfläche Wohnung 3	ca.	105,3 qm
----------------------------	-----	----------

Gesamte Wohnfläche gerundet	ca.	105 qm
------------------------------------	------------	---------------

Anzahl der Räume

Erdgeschoss West
1 Diele/Vorplatz
1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
1 Küche mit Einbauküche
1 Bad mit Badewanne und Handwaschbecken
1 Schlafzimmer
1 Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Wintergarten
2 hintereinander liegende Wintergartenräume, 1 davon mit Kachelofen
1 Terrasse nach Westen auf dem Garagendach, teilüberdacht

Die Fläche der Südterrasse vor der Küche wurde komplett zu ¼ Anrechnung der Wohnung Nr. 4 zugeordnet.

Vermietungssituation Leerstand.

Grundrissgestaltung Zweckmäßig mit großem Wohnbereich mit Wintergarten.

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

Garage/Stellplatz

Keine Garage, kein Stellplatz zugeordnet.

Ausstattungsstandard

Böden, Wohn/Schlafräume Holzparkett, WC und Bad Fliesen, Wintergarten mit hochglanzpolierten Granitfliesen.

Wände, größtenteils Rauputz weiß gestrichen, Bad Fliesen, Küche Fliesenspiegel.

Decken, weiß gestrichen, Wohnzimmer Holzdeckenverkleidung.

Gesamteindruck

Gut.

Vermietbarkeit

Gut.

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

4. Wohnung 4 im EG Ost

Lage der Wohnung Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im östlichen Erdgeschoss des Gebäudes einschließlich des Anbaus im Südosten.

Größe der Wohnung Nach eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs ist folgende Wohnfläche vorhanden:

Wohnfläche EG Haupthaus	ca.	61,4 qm
Wohnfläche Zimmer Anbau	ca.	15,4 qm
Südliche Terrasse $\frac{1}{4}$	ca.	6,0 qm

Summe Wohnfläche Wohnung 4	ca.	82,8 qm
----------------------------	-----	---------

Gesamte Wohnfläche gerundet	ca.	83 qm
------------------------------------	------------	--------------

Anzahl der Räume

Erdgeschoss West
1 Diele/Vorplatz
1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
1 Küche mit Einbauküche
1 Bad mit Badewanne, Dusche und Handwaschbecken
1 Schlafzimmer
1 Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Anbau
1 Zimmer im Anbau
1 Terrasse nach Süden mit Sützmäuerchen zum aufsteigenden Garten

Die südliche Terrasse (auch der Bereich vor der Küche von Wohnung 3) wurde komplett zu $\frac{1}{4}$ Anrechnung der Wohnung Nr. 4 zugeordnet.

Vermietungssituation Leerstand.

Grundrissgestaltung Zweckmäßig mit größerem Wohnbereich mit Zimmer im Anbau.

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

Garage/Stellplatz

Keine Garage, kein Stellplatz zugeordnet.

Ausstattungsstandard

Böden, Wohn/Schlafräume Holzparkett, Zimmer im Anbau mit Fliesen, WC und Bad Fliesen.

Wände, größtenteils Rauputz weiß gestrichen, Bad und WC alte ursprüngliche Fliesen, Küche Fliesenspiegel.
Im Schlafzimmer 2 holzverkleidete Wände.

Decken, weiß gestrichen, Schlafzimmer zum Teil Holzdeckenverkleidungen.

Gesamteindruck

Gut.

Vermietbarkeit

Gut.

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

5. Wohnung 5 DG

Lage der Wohnung Die 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im gesamten Dachgeschoss des Gebäudes.

Größe der Wohnung Nach eigener Berechnung nach den Plänen des Bau- gesuchs ist folgende Wohn/Nutzfläche vorhanden:

Wohnfläche DG, Haupthaus	ca.	92,5 qm
Wohnfläche Balkon, überdacht $\frac{1}{2}$	ca.	5,0 qm
Wohnfläche Terrasse $\frac{1}{4}$	ca.	3,8 qm
Summe Wohnfläche Wohnung 5	ca.	101,3 qm
Summe Wohnfläche Wohnung 5 ger.	ca.	101 qm

Anzahl der Räume

Dachgeschoss
1 Eingangsflur/Vorplatz
1 Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken
1 Küche
1 Schlafzimmer
1 Wohn-/Esszimmer
1 schmaler Flur zum Schlafbereich
1 Vorplatz im Schlafbereich
2 Kinderzimmer 1 + 2
1 kleines Kinderzimmer 3
1 überdachter Balkon nach Süden
1 Terrasse nach Süden auf dem Dach des Anbaus mit Treppenabgang zum Garten

Untergeschoss/Abstellräume (allgemein) 1 allgemeines Treppenhaus
1 Vorraum
1 Heizraum
1 Kellerraum (wird derzeit von Wohnung Nr. 2 im UG genutzt, ist aber nicht mit vermietet).

Vermietungssituation Eigengenutzt.

Grundrissgestaltung Großzügig.

Belichtung Belichtung aus allen Himmelsrichtungen vorhanden.

Garage/Stellplatz
(allgemein) 1 angebaute Doppelgarage im Untergeschoss.
Stellplatzmöglichkeiten auf dem asphaltierten Hof
vor der Doppelgarage.

Ausstattungsstandard

Böden, überwiegend Vinylböden, WC und Bad
Fliesen.

Wände, Rauputz weiß gestrichen.

Decken, glatt weiß gestrichen.

Gesamteindruck Gut.

Vermietbarkeit Sehr gut.

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

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Die beigefügten Lagepläne wurden den Baugesuchen entnommen und sind keine katastermäßigen Lagepläne, welche die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zweifelhaft darstellen und dienen nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbücher für

Heft 504	BV 1	Flst. 57/27	Leubeweg 14	06 a 73 qm
Heft 484	BV 2	Flst. 57/11	Leubeweg	01 a 44 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte BORIS Baden-Württemberg liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 210,00/qm für Wohnbauflächen bis 2-geschossiger Bauweise.

Der Bodenrichtwert bei 3 Vollgeschossen und mehr liegt dort bei € 250,00/qm.

Bemerkung

Der Bodenrichtwert ist abhängig von der Anzahl der baurechtlich zulässigen Vollgeschosse (Geschosszahl): II (1 bis 2 Vollgeschosse), III (3 und mehr Vollgeschosse).

Bodenwert Heft 504 BV 1 Flst. 57/27 Leubeweg 1 Mehrfamilienhaus

Die Feststellung der Geschossigkeit des hier zu bewertenden Objekts ist nicht genau definierbar, sie könnte von 1-geschossig (EG mit UG + DG) bis 3-geschossig (nach Norden zu ebenerdiges UG als Vollgeschoss, EG und 1. DG wegen der langen Gaupen ebenfalls als Vollgeschoss) eingestuft werden. Es wären also sowohl das UG wie auch das DG auf ihre Eigenart als Vollgeschoss baurechtlich zu überprüfen.

Da aber beide Geschosse (UG + DG) keine zweifelsfreien Vollgeschosse sind (das UG liegt nach Süden zu im Erdreich, das DG ist hinsichtlich seines Anteils an Raumhöhen über 2 m zu überprüfen) wird der **Mittelwert** beider Bodenrichtwerte nachfolgend angesetzt.

Aufgrund vorgenannter Aspekte, der Lage und Größe des Mehrfamilienhausgrundstücks BV 1 wird ein Bodenpreis von **€ 230,00/qm** für das Flst. 57/27 für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert von Flst. 57/27 wie folgt:

Heft 504	BV 1	Flst. 57/27	Mehrfamilienhaus	Leubeweg 14	
673 qm	x	€ 230,00/qm		=	€ 154.790,00
Bodenwert Flst. 57/27 BV 1		gerundet			€ 155.000,00

Bodenwert Heft 484 BV 2 Flst. 57/11 Leubeweg Gartenland

Das zu bewertende Grundstück BV 2 ist unbebauter Garten, welcher vom Mehrfamilienhausgrundstück BV 1 derzeit mit genutzt wird.

Eine Bebauung wäre zwar baurechtlich mit Garagen möglich (Baulinie vorhanden), doch sind die Vordergrundstücke bereits mit Garagen bebaut und das Flst. 57/11 hat nun keine Verbindung zur Straße mehr, da sich -wie erwähnt- unterhalb des Grundstücks eine durchgehende Garagenzeile befindet.

Eine separate Erschließung von der Straße aus ist also nicht gegeben und wäre auch nur über ein Nachbargrundstück bei gleichzeitigem Abbruch einer Garage möglich.

Auch aufgrund der kleinen Größe ist das Flst. 57/11 faktisch nur mit kleineren Nebengebäuden bebaubar, sofern diese baurechtlich möglich sind.

Eine weitere Bebauung mit Garagen ist aber nicht möglich, da keine Zufahrt.

Somit ist es aufgrund der abgetrennten Lage (und der kleinen Größe) nur für einen sehr kleinen Käuferkreis als **erweitertes Gartenland** zum Wohnhaus von Interesse, und zwar nur für die unmittelbaren Eigentümer der Nachbargrundstücke; wobei dies in diesem Fall nur 2 Wohnhausgrundstücke sind (das hier zu bewertende Mehrfamilienhausflurstück 57/27 und das westlich liegende Wohnhausgrundstück); im Süden befindet sich bereits das öffentliche Schulgelände.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte (stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit bzw. faktisch keine Bebaubarkeit und stark eingeschränkter Käuferkreis) sind Abschläge vom Bodenrichtwert (BRW) hinzunehmen, und zwar wie folgt:

Basispreis BRW bis 2-geschossige Bauweise		€ 210,00/qm
./. Abschlag wegen mangelnder Erschließung und des damit stark eingeschränkten Käuferkreis	25 %	
./. Abschlag wegen stark eingeschränkter Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeit	25 %	

Summe Abschläge	50 %	- € 105,00/qm

Bodenwert abgetrenntes Gartenflurstück 57/11		€ 105,00/qm

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert von Flst. 57/11 wie folgt:

144 qm x € 105,00/qm	=	€	15.120,00
Bodenwert Flst. 57/11 BV 2 gerundet		€	15.000,00

2. Sachwertermittlung

Vorbemerkungen

Die vorhandenen Anbauten und Doppelgarage werden bzgl. ihrer Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer gleich angesetzt wie das Mehrfamilienwohnhaus, da es sich um eine zusammenliegende Baulichkeit handelt.

Bei Ansatz und der Normalherstellungskosten wird vom Einbau eines neuen Heizkessels mit Solarunterstützung ausgegangen.

Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 187,0 (2010 = 100) 1. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche beträgt für die Gebäudeteile gemäß eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs wie folgt:

Mehrfamilienhaus 1967	ca. 510 qm
Anbau Südosten 1984	ca. 20 qm
Wintergarten 1988	ca. 40 qm
Doppelgarage	ca. 53 qm

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp und Standard

Normalherstellungskosten 5-Familienhaus nach Tabelle für 1- 2-Familienhäuser

30 % Gebäudetyp 1.01	(unterkellert, 1-geschossig, ausgebautes DG), 5-Familienhaus
70 % Gebäudetyp 1.31	(nicht unterkellert, 2-geschossig, ausgebautes DG), 5-Familienhaus

Standardstufe 2 ca. 19 % Standardstufe 3 ca. 69 % Standardstufe 4 ca. 12 %

Normalherstellungskosten 2010 5-Familienhaus

€ 985,00/qm BGF

Normalherstellungskosten 5-Familienhaus nach Tabelle für Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhaus bis 6 Wohneinheiten

Standardstufe 3, Korrekturfaktor Wohnungsgrößen 0,95

Normalherstellungskosten 2010 Mehrfamilienhaus € 785,00/qm BGF

Festlegung Normalherstellungskosten für 5-Familienhaus

Gewählt Mittelwert von beiden Tabellen, das das 5-Familienhaus den Charakter eines 2-3-Familienhauses hat.

$€ 985,00 + € 785,00 = € 1.740,00 : 2 = € 885,00$

Normalherstellungskosten 2010 5-Familienhaus € 885,00/qm BGF

Doppelgarage

Massive Bauweise mit Flachdach, Doppelgarage

Standardstufe 3

Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage € 435,00/qm BGF

Südöstlicher Anbau mit Flachdach, nicht unterkellert

Gebäudetyp 1,23, angebaut

Normalherstellungskosten 2010 südöstlicher Anbau € 1.100,00/qm BGF

Wintergartenanbau, nicht unterkellert

Gebäudetyp 1,23, aufwendige Dachkonstruktion, angebaut

Normalherstellungskosten 2010 Wintergartenanbau € 1.200,00/qm BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	2,0
Modernisierung Fenster (nur DG)	2,0	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme	2,0	0,0
Modernisierung Heizungsanlage (zukünftig unterstellt)	2,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände (Wärmedämmputz)	4,0	4,0
Modernisierung Bäder	2,0	1,0
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (teilweise zukünftig unterstellt)	2,0	1,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		11 Punkte

11 Modernisierungspunkte = mittlerer Modernisierungsgrad

Wertermittlungsjahr 2025
 ./. Fiktives Baujahr 1970
 (wegen Anbauten)

Gebäudealter 55 Jahre Modernisierungsgrad 11 Punkte

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

55 Jahre Gebäudealter und 8 Punkte 38 Jahre

55 Jahre Gebäudealter und 13 Punkte 48 Jahre

55 Jahre Gebäudealter und 11 Punkte $(3 \times 10) : 5 = 6,0 + 38 =$ 44 Jahre

+ Zuschlag wegen Wintergartenanbau 1988 + 1 Jahr

Restnutzungsdauer bei 55 Jahre Alter und 11 Punkten 45 Jahre

Restnutzungsdauer gerundet 45 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Mehrfamilienhaus in Euro/qm BGF	€	885,00
Normalherstellungskosten 2025 = $885,00 \text{ €} \times \frac{187,0}{100}$	= €	1.654,95
Regionalfaktor x 1,0	€	1.654,95
Normalherstellungskosten (NHK) Mehrfamilienhaus gerundet	€	1.655,00
Normalherstellungskosten Mehrfamilienhaus 510 qm x € 1.655,00	= €	844.050,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile		
- Balkon mit Überdachung nach Süden	€	5.000,00
- 3 Kachelöfen	€	30.000,00
- 2 Schleppläppen	€	30.000,00
- Kelleraußentreppe	€	6.000,00
- Lichtschächte	€	1.500,00

Summe besondere Bauteile	+ = €	77.000,00

Neuwert Mehrfamilienhaus mit besonderen Bauteilen	€	921.050,00
Normalherstellungskosten 2010 Doppelgarage in Euro/qm BGF	€	435,00
Normalherstellungskosten 2025 = $435,00 \text{ €} \times \frac{187,0}{100}$	= €	813,45
Regionalfaktor x 1,0	€	813,45
Normalherstellungskosten Doppelgarage gerundet	€	813,00
Normalherstellungskosten Doppelgarage 53 qm x € 813,00	= €	43.089,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile wie		
- elektrischer Torantrieb	+ = €	2.000,00

Neuwert Doppelgarage	€	45.089,00

Normalherstellungskosten 2010 Flachdachanbau in Euro/qm BGF	€	1.100,00
Normalherstellungskosten 2025 = $1.100,00 \text{ €} \times \frac{187,0}{100}$	= €	2.057,00
Regionalfaktor x 1,0	€	2.057,00
Normalherstellungskosten Flachdachanbau gerundet	€	2.057,00
Normalherstellungskosten Flachdachanbau 20 qm x € 2.057,00	= €	41.140,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile wie		
- Terrassengeländer mit Abgangstreppe	+ = €	8.000,00
Neuwert Flachdachanbau	€	49.140,00
Normalherstellungskosten 2010 Wintergarten in Euro/qm BGF	€	1.200,00
Normalherstellungskosten 2025 = $1.200,00 \text{ €} \times \frac{187,0}{100}$	= €	2.244,00
Regionalfaktor x 1,0	€	2.244,00
Normalherstellungskosten Wintergarten gerundet	€	2.244,00
Normalherstellungskosten Wintergarten 40 qm x € 2.244,00	= €	89.760,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine	+ = €	0,00
Neuwert Wintergarten	€	89.760,00
+ Neuwert Mehrfamilienhaus	+ = €	921.050,00
+ Neuwert Doppelgarage	+ = €	45.089,00
+ Neuwert Flachdachanbau	+ = €	49.140,00
Summe Neuwerte bauliche Anlagen	€	1.105.039,00
+ Außenanlagen ca. 3 %	+ = €	33.000,00
+ 2 Geräteschuppen	+ = €	4.000,00
Neuwert Gebäude und Außenanlagen	€	1.142.039,00

Übertrag Neuwert Gebäude und Außenanlagen € 1.142.039,00

. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1967, späteren An- und Ausbauten und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 45 Jahren = 43,75 % - = € 499.642,06

Gesamter Bauzeitwert € 642.396,94

Bauzeitwert gerundet € 642.000,00

+ Bodenwert Flst. 57/27 + = € 155.000,00

Vorläufiger Sachwert € 797.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht Ulm 2024 (Daten aus 2023)

Sachwertfaktor für 3-4-Familienhäuser

Wert zwischen Durchschnitt und unterer Bandbreite

Vorläufiger Sachwert € 797.000,00 =
Sachwertfaktor ca. 1,00 = Marktzuschlag + 0 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage
Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2025 aufgrund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot geschätzt - 2 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage, keine - 0 %

Abschlag für objektspezifische Merkmale, keine - 0 %

Objektspezifischer Marktzuschlag - 2 % - = € 16.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 781.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch. - = € 25.000,00

. /. Wertabschlag für Renovierungsanstau psch. - = € 10.000,00

. /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Doppelgarage psch. - = € 3.000,00

Sachwert € 743.000,00

3. Ertragswertermittlung

3.1. Mietflächen

Bereich	Größe
1-Zi-Wohnung Nr. 1 UG West	48 qm
2-Zi-Wohnung Nr. 2 UG Ost	49 qm
3 ½ -Zi-Wohnung Nr. 3 EG West	105 qm
3-Zi-Wohnung Nr. 4 EG Ost	83 qm
5-Zi-Wohnung Nr. 5 DG	101 qm
Garagenstellplätze	2 Stück

Die vorhandenen **Kellerflächen** im UG bleiben in der Regel mietpreismäßig unberücksichtigt, ebenso der Dachspitzraum.

3.2 Marktmieten

3.2.1. Bestandsmieten

Bereich	Größe	Tatsächlich vereinbarte Miete	Vereinbarter Qm-Mietpreis
1-Zi-Wohnung Nr. 1 UG West	48 qm	€ 570,00	€ 11,88/qm
2-Zi-Wohnung Nr. 2 UG Ost	49 qm	€ 700,00	€ 14,29/qm
3 ½ -Zi-Wohnung 3 EG West	105 qm	Leerstand	€ ./.
3-Zi-Wohnung Nr. 4 EG Ost	83 qm	Leerstand	€ ./.
5-Zi-Wohnung Nr. 5 DG	101 qm	Eigennutzung	€ ./.
Garagenstellplätze	2 Stück	Eigennutzung	€ ./.
Gesamte vereinbarte Miete		€ 1.270,00 /mtl.	

3.2.2. Ortsübliche Marktmieten Wohnflächen

Nach dem **Mietspiegel der Stadt Ulm 2023** für Wohnungen liegen folgende Vergleichswerte vor.

Aufgrund der Anbauten sowie der vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und Renovierungen wird die Baujahresklasse 1984 – 1994 zugrunde gelegt.

Fiktive Baujahrsklasse 1984 – 1994	Wohnflächen 45 qm bis 105 qm
Basismiete 45 qm bis 60 qm	€ 8,74/qm
Basismiete 75 qm bis 90 qm	€ 8,85/qm
Basismiete 90 qm bis 105 qm	€ 9,09/qm

Zu/Abschläge nach Mietspiegel Ulm 2023

Die vermietetseitigen Einbauküchen bleiben beim Mietwert nachfolgend unberücksichtigt, da für diese (Zubehör) ein separater Fortführungswert ausgewiesen wird.

UG-Wohnungen 1 + 2

Teilmodernisierung Stufe 1	+ 2 %
Kein Kellerraum zugeordnet	- 1 %
Fenster bzw. Abluft im Bad	+ 2 %

Zuschlag für UG-Wohnungen	+ 3 %

EG-Wohnungen

Kein Kellerraum zugeordnet	- 1 %
Terrasse zugeordnet	+ 2 %
Fenster im Bad	+ 2 %

Zuschlag für EG-Wohnungen	+ 3 %

DG-Wohnung

Modernisierung Stufe 3	+ 6 %
Balkon + Terrasse zugeordnet	+ 4 %
Fenster im Bad	+ 2 %
Barrierefreie Dusche im Bad	+ 2 %
Garagennutzung	+ 2 %

Zuschlag für DG-Wohnung	+ 16 %

Vergleichswohnungsmiete für Wohnungen nach Mietspiegel Ulm 2023
(Vergleichsmieten aus 2022 und früher)

1-Zimmerwohnung Nr. 1 UG West (48 qm)

Wohnfläche 45 qm bis 60 qm	Basismiete		€ 8,74/qm
Zuschlag nach Mietspiegel		+ 3 %	
Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025		+ 5 %	
Abschlag für Lage in Blaustein		- 5 %	

Gesamter Zuschlag		+ 3 %	+ € 0,26/qm

Vergleichsmiete UG-Wohnung 1			€ 9,00/qm
Vergleichsmiete UG-Wohnung 1 gerundet			€ 9,00/qm

2-Zimmerwohnung Nr. 2 UG Ost (49 qm)

Wohnfläche 45 qm bis 60 qm	Basismiete		€ 8,74/qm
Zuschlag nach Mietspiegel		+ 3 %	
Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025		+ 5 %	
Abschlag für Lage in Blaustein		- 5 %	

Gesamter Zuschlag		+ 3 %	+ € 0,26/qm

Vergleichsmiete UG-Wohnung 2			€ 9,00/qm
Vergleichsmiete UG-Wohnung 2 gerundet			€ 9,00/qm

3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 3 EG West (105 qm) mit Terrasse

Wohnfläche 90 qm bis 105 qm	Basismiete		€ 9,09/qm
Zuschlag nach Mietspiegel	+ 3 %		
Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025	+ 5 %		
Abschlag für Lage in Blaustein	- 5 %		

Gesamter Zuschlag	+ 3 %	+ € 0,27/qm	

Vergleichsmiete EG-Wohnung 3			€ 9,36/qm
Vergleichsmiete EG-Wohnung 3 gerundet			€ 9,35/qm

3-Zimmerwohnung Nr. 4 EG Ost (83 qm) mit Terrasse

Wohnfläche 75 qm bis 90 qm	Basismiete		€ 8,85/qm
Zuschlag nach Mietspiegel	+ 3 %		
Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025	+ 5 %		
Abschlag für Lage in Blaustein	- 5 %		

Gesamter Zuschlag	+ 3 %	+ € 0,27/qm	

Vergleichsmiete EG-Wohnung 4			€ 9,12/qm
Vergleichsmiete EG-Wohnung 4 gerundet			€ 9,10/qm

5-Zimmerwohnung Nr. 5 DG (101 qm) mit Garten

Wohnfläche 90 qm bis 105 qm	Basismiete	€ 9,09/qm
Zuschlag nach Mietspiegel	+ 16 %	
Zuschlag für Mietpreissteigerungen bis 2025	+ 5 %	
Abschlag für Lage in Blaustein	- 5 %	

Gesamter Zuschlag	+ 16 %	+ € 1,45/qm

Vergleichsmiete 64 qm		€ 10,54/qm
Vergleichsmiete DG-Wohnung 5 gerundet		€ 10,55/qm
+ Zuschlag für Gartennutzung psch.		+ € 50,00/mtl.

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

Doppelgarage

Aufgrund der Übergröße der Doppelgarage wird für einen **Garagenplatz** eine Miete von **€ 90,00/mtl.** für erzielbar angesehen.

3.2.3. Ermittlung der gesamten Marktmiete

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Aspekte ergibt sich nun folgende gesamte ortsübliche und nachhaltig erzielbare Marktmiete:

Bereich	Größe	Qm-Preis (ca.)	Monatlicher Mietpreis
2-Zi-Wohnung Nr. 1 UG West	48 qm	€ 9,00/qm	€ 432,00
3-Zi-Wohnung Nr. 2 UG Ost	49 qm	€ 9,00/qm	€ 441,00
3 ½ -Zi-Wohnung 3 EG West	105 qm	€ 9,35/qm	€ 981,75
3-Zi-Wohnung Nr. 4 EG Ost	83 qm	€ 9,10/qm	€ 755,30
5-Zi-Wohnung Nr. 5 DG	101 qm	€ 10,55/qm	€ 1.065,55
Zuschlag für Gartennutzung	Psch.		€ 50,00
Doppelgarage	2 Stellpl.	€ 90,00/Stck.	€ 180,00
Summe monatlicher Mietwert			€ 3.905,60
Pauschalierte monatliche Marktmiete			€ 3.900,00

3.3 Liegenschaftszinssatz

Nach dem Ulmer Grundstücksmarktbericht 2024 liegen folgende Liegenschaftszinssätze vor:

Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser

2022/23 1,1 % - 3,1 % Mittelwert 1 %

Für 2025 muss aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen verbunden mit hohen Warmkosten, nachlassender Nachfrage und erhöhtem Angebot an Immobilien wieder von einer deutlichen Steigerung des Liegenschaftszinssatzes ausgegangen werden.

Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von der Restnutzungsdauer; je geringer die Restnutzungsdauer, desto geringer der Liegenschaftszinssatz, je höher die Restnutzungsdauer, desto höher der Liegenschaftszinssatz (desto risikohaltiger).

Nach Ulmer Grundstücksmarktbericht werden diesbezüglich für Mehrfamilienhäuser folgenden Angaben gemacht:

Restnutzungsdauer 20 Jahre	Liegenschaftszinssatz ca. 0,30
Restnutzungsdauer 30 Jahre	Liegenschaftszinssatz ca. 1,35
Restnutzungsdauer 40 Jahre	Liegenschaftszinssatz ca. 2,35
Restnutzungsdauer 50 Jahre	Liegenschaftszinssatz ca. 3,30
Restnutzungsdauer 60 Jahre	Liegenschaftszinssatz ca. 4,30
Restnutzungsdauer 70 Jahre	Liegenschaftszinssatz ca. 5,30

Der vorgenannte Liegenschaftszinssatz (Mittelwert 1 %) gilt also für eine Ø-Restnutzungsdauer von unter 30 Jahren.

Bei den hier angesetzten 45 Jahre Restnutzungsdauer ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von $(2,35 + 3,30) \cdot 2 = 2,825$, was einem Zuschlag von ca. 1,825 entspricht.

Festlegung Liegenschaftszinssatz

Ausgangspunkt ist der mittlere Liegenschaftszinssatz von Ulm von	1,00 %
Zuschlag wegen längerer Restnutzungsdauer	+ 1,825 %
Risikozuschlag für konjunkturelle Lage 2025	+ 0,50 %
Zuschlag wegen Lage in Blaustein (nachlassende Nachfrage)	+ 0,75 %
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	+ 4,075 %
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz gerundet	4,00 %

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

3.4 Ertragswert

Es wird von den gleichen Voraussetzungen wie in der Sachwertermittlung beschrieben ausgegangen.

Monatliche Marktmiete	€	3.900,00
x 12 = Jahresrohertrag	= €	46.800,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 3,0 %	€	1.404,00
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 1,0 %	€	468,00
- Mietausfallwagnis	ca. 2,0 %	€	936,00
- Instandhaltungskosten			
Wohnflächen	386 qm x € 15,00/qm	€	5.790,00
Doppelgarage	2 Stellplätze à € 100,00	€	200,00

Summe Bewirtschaftungskosten		€	8.798,00
Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 18,8 % des Jahresrohertrages)		- = €	8.800,00

Jahresreinertrag		€	38.000,00
. /. anteilige Bodenverzinsung 4,0 % von € 155.000,00		- = €	6.200,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag		€	31.800,00
Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 4,0 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnutzungs- dauer von 45 Jahren Barwertfaktor = 20,720		= €	658.896,00
Kapitalisierter Gebäudeertrag aufgerundet		€	659.000,00
+ Bodenwert Flst. 57/27		+ = €	155.000,00

Vorläufiger Ertragswert		€	814.000,00

Übertrag vorläufiger Ertragswert € 814.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für neuen Heizkessel einschl. Solarunterstützung psch. - = € 25.000,00

. /. Wertabschlag für Renovierungsanstau psch. - = € 10.000,00

. /. Wertabschlag für Sanierungsanstau Doppelgarage psch. - = € 3.000,00

Ertragswert ohne Overentzuschlag € 776.000,00

+ Mehrmieteinnahmenschlag UG-Wohnungen (s. 3.5) = € 21.000,00

Ertragswert € **797.000,00**

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

3.5. Berücksichtigung Mehr/Mindermieten

Mehrmieteinnahmenschlag (Overentzuschlag)

Nettokaltmieten

Die derzeit **vereinbarten Mieten** der 2 Wohnungen im UG betragen € 570,00 + € 700,00 = € 1.270,00 € 1.270,00

Die **ortsübliche Marktmiete** der 2 Wohnungen im UG beträgt € 432,00 + € 441,00 = € 873,00 = € 873,00

Die monatliche **Mehrmiete** im UG beträgt demnach € 397,00

Dauer der Overentmiete

Die Dauer der Overentmiete ist in diesem Fall nur schwierig einzuschätzen, da aufgrund der allgemeinen Wohnungsnot mittlerweile auch deutlich überhöhte Mieten verlangt und gezahlt werden. Eine Überprüfung hinsichtlich des Vorhandenseins einer „Wuchermiete“ entfällt daher, insbesondere der Miete für Wohnung 2 (€ 700,00 statt € 441,00).

Da es sich um keine langfristig vereinbarten Wohnungsmieten handelt wird davon ausgegangen, dass die Mehrmiete noch **ca. 5 Jahre** erzielt wird und danach eine marktübliche Miete erfolgt.

Es wird also noch ca. 5 Jahre von einer mtl. Mehrmiete von € 397,00 ausgegangen.

Overentzuschlag

Bei einem Liegenschaftszins von 4,0 % und einer Laufzeit von 5 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 4,452.

Monatliche Mehrmiete		€	397,00
Jährliche Mehrmiete	€ 397,00 x 12	= €	4.764,00
€ 4.764,00 kapitalisiert mit 4,0 % Soll- und Habenzinsen bei einer Dauer von 5 Jahren	Barwertfaktor 4,452	€	21.202,33
Overentzuschlag gerundet		€	21.000,00

Anmerkungen

Sollte oben genannte Mietzahlungen sich in Zukunft verändern oder Mietverhältnisse früher aufgelöst bzw. noch weiter verlängert werden, müsste der Mehrmieteinnahmenschlag entsprechend korrigiert werden.

4. Wert der Photovoltaikanlage mit 38 Modulen

4.1 Daten der Photovoltaikanlage

Auf dem Süddach des Wohnhauses befindet sich eine ältere Photovoltaikanlage mit insgesamt 38 Solarplatten (Modulen).

Das Baujahr bzw. das Alter bzw. das Datum der Inbetriebnahme ist lt. Angabe der vorhandenen Unterlagen 2008.

Es liegen einige Jahresabrechnungen von Einspeisevergütungen vor.

Es handelt sich also um eine ältere Anlage vor 2010, welche noch eine hohe garantierte Einspeisevergütung bekommen haben.

Insofern wird diese Anlage nicht für Eigenstrom genutzt, sondern die gesamte Stromerzeugung wird ins Netz eingespeist, da die Vergütung höher war wie die Kosten für Bezugsstrom.

In diesem Fall beträgt die Einspeisevergütung € 46,75 ct.

Folgende Daten liegen vor:

Lage	Süddach Wohnhaus
Anzahl Solarmodule	38 Stück
Installierte Leistung	Ca. 8,36 KWp
Inbetriebnahme	August 2008 angenommen (Pläne von Juli 2008)
Alter zum 14.05.2025	16 Jahre, 9 Monate = ca. 17 Jahre
Abschreibung	20 Jahre
Verbleibende Abschreibungszeit	ca. 3 Jahre und 3 Monate (3,25 Jahre)
Eigenverbrauch	Nein
Tatsächliche Einspeisevergütung	Siehe nachfolgende Aufstellung.

4.2 Sachwert der Photovoltaikanlage

Aktuelle Marktpreise

Mittlere Anlagen ca. € 3.000,00 pro kWp
8,36 kWp x € 3.000,00 = € 25.080,00

Abschreibung

20-jährige lineare Abschreibung
€ 25.080,00 x ca. $3 \frac{1}{4} / 20$ = € 4.075,50

Zeitwert der Photovoltaikanlage ger. € 4.100,00

4.3 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	8,36 kWp
Garantierte Einspeisevergütung Mitte 2006 (nur für Einspeisung Netz)	46,75 ct/kWh
Inbetriebnahme, angenommen	August 2008
Alter der Anlage 14.05.2025, angenommen	ca. 16 $\frac{3}{4}$ Jahre (16 Jahre, 9 Monate)
Verbleibende Nutzungszeit mit garantierter Einspeisevergütung (Restnutzungsdauer) geschätzt	ca. 3 $\frac{1}{4}$ Jahre bis 3,25 Jahre

Anlagen aus 2008 werden i. d. R. nicht für Eigenstrom verwendet, da die Einspeisevergütung höher lag wie die Kosten für den Bezug von Eigenstrom.

4.3.1 Durchschnittliche Stromerzeugung bzw. Einspeisevergütung

Es liegen Abrechnungen über Einspeisevergütungen aus den Jahren 2020, 2021, 2022 und 2024 vor, die nachfolgend zugrunde gelegt werden können.

Insofern wird die durchschnittliche Stromerzeugung der PV-Anlage aus 2008 wie folgt ermittelt:

4.3.1a Überschlägige Ermittlung der Stromerzeugung nach Wirkungsgrad

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

Installierte Nennleistung PV-Anlage (geschätzt) ca. 8.370 kWh

Wirkungsgrad 90 % ca. 7.533 kWh

Geschätzte jährliche Stromerzeugung bzw. Einspeisung nach 90 % der Nennleistung ca. 7.530 kWh

4.3.1b Abrechnung nach tatsächlicher Stromeinspeisung 2020 - 2024 (netto)

Gesamterzeugung Strom 2020

Gesamteinspeisung 2020 8.611 kWh x 46,75 ct/kWh = € 4.025,65

Gesamterzeugung Strom 2020 € 4.025,65

Gesamterzeugung Strom 2021

Gesamteinspeisung 2021 8.067 kWh x 46,75 ct/kWh = € 3.771,32

Gesamterzeugung Strom 2021 € 3.771,32

Gesamterzeugung Strom 2022

Gesamteinspeisung 2022 9.363 kWh x 46,75 ct/kWh = € 4.377,20

Gesamterzeugung Strom 2022 € 4.377,20

Gesamterzeugung Strom 2024

Gesamteinspeisung 2024 7.422 kWh x 46,75 ct/kWh = € 3.469,79

Gesamterzeugung Strom 2024 € 3.469,79

4.3.2 Durchschnittlicher Jahresgewinn

Dies ergibt folgenden Ø jährliche Einspeisevergütung (netto) der Anlage:

$$4,025,65 + 3.771,32 + 4.377,20 + 3.469,79 = 15.643,96 : 4 = € 3.910,99.$$

$$3.910,99 : 0,4675 = 8.365,75 \text{ gerundet} \qquad 8.366 \text{ kWh}$$

Die tatsächliche Ø Einspeisung/kWh liegt mit 8.366 kWh ca. 836 kWh höher wie die geschätzte Einspeisung nach Wirkungsgrad (90 % der Nennleistung = 7.530 kWh).

$$8.366 \text{ kWh} \times € 0,4675/\text{kWh (netto)} = € 3.911,11 : 12 = € 325,93/\text{mtl.}$$

Durchschnittlicher monatlicher Gewinn des durch PV erzeugten Stroms netto gerundet € **325,00/mtl.**

$$\text{Jahresgewinn durch erzeugten Strom} \times 12 = € \text{3.900,00/Jahr}$$

Auf Grundlage dieses Betrags wird die **durchschnittliche Stromerzeugung der Zukunft** geschätzt/prognostiziert.

4.4 Ertragswert Photovoltaikanlage aus 2008 mit ca. 8,36 kWp

Rohrertrag pro Jahr € 3.900,00

. /. Bewirtschaftungskosten (geschätzt) pro Jahr

- Erneuerung von defekten Solarmodulen
 38 Stck. x 1/10 = 3,8 Stck. x € 500,00 =
 € 1.900,00 / 3,25 = € 584,62 gerundet € 600,00

- Erneuerung Wechselrichter,
 psch. anteilig € 1.000,00

- Elektronikversicherung psch. € 70,00

- Haftpflichtversicherung psch. € 70,00

Summe Bewirtschaftungskosten = € 1.740,00
 (= 44,6 % des Jahresrohertrags)

Jahresreinertrag € 2.160,00

Jahresreinertrag kapitalisiert mit 3,0 % Soll- und Habenzinsen
 bei einer angenommenen Restnutzungsdauer von ca. 3,25 Jahren
 Barwertfaktor = 3,051 = € 6.590,10

Vorläufiger Ertragswert Photovoltaikanlage gerundet € 6.600,00

. /. 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,
 hier aufgrund des Alters kein Wertabschlag angesetzt, sondern **Wertzuschlag** für die Möglichkeit zur Weiternutzung der Anlage für Eigenstrombedarf nach 3 ¼ Jahren

Wertzuschlag psch. frei gegriffen ca. 6 % = € 396,00 ger. + = € 400,00

Ertragswert Photovoltaikanlage aus 2008 (ca. 8,36 kWp) € 7.000,00

4.5 Verkehrswert Photovoltaikanlage aus 2008 (ca. 8,36 KWp)

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Sachwert (Zeitwert)	€ 4.100,00
Ertragswert	€ 7.000,00

Der **Ertragswert** der Photovoltaikanlage liegt aufgrund des Baujahres 2008 mit hoher garantierter Einspeisevergütung von € 0,4675/kWh deutlich **höher** wie der auf 20 Jahre abgeschriebene **Bauzeitwert**.

Vom Ertragswert wurden aufgrund des Alters **keine** Risikoabschläge getätigt hinsichtlich der Unwägbarkeiten des Kaufverhaltens der Kunden, der zukünftigen Politik und eventueller Entsorgungskosten von alten Solarmodulen (wobei die Höhe eines gesamten Risikoabschlags nicht exakt eingeschätzt werden kann).

Aufgrund des **Vorteils** der zukünftigen **Eigennutzung** der Anlage nach Ablauf der garantierten Einspeisevergütungen bzw. die Möglichkeit zur Weiternutzung der Anlage für Eigenstrombedarf wurde ein **Marktzuschlag** angesetzt.

Vergleichsverkaufspreise von gebrauchten Photovoltaikanlagen liegen keine vor.

Unter Würdigung sämtlicher vorgenannter Aspekte wird der **Wert der Photovoltaikanlage** zum **Wertermittlungstichtag 14.05.2025** wie folgt geschätzt:

Ertragswert Photovoltaikanlage aus 2008 (8,36 KWp) € 7.000,00

Wert der Photovoltaikanlage

Euro 7.000,00

5. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein **5-Familienhausgrundstück BV 1 Flst. 57/27** mit Doppelgarage im Süden von Klingenstein, einem Stadtteil von Blaustein, an einem steilen Nordhang gelegen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1966/67 erstelltes, vollunterkellertes 1-geschossiges 5-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit Photovoltaikanlage auf dem Süddach sowie um eine angebaute Doppelgarage.

Ans Wohnhaus wurde 1984 nachträglich ein Anbau (Esszimmer EG mit Terrasse DG) angebaut. 1988 wurde im Erdgeschoss noch ein Wintergartenanbau im EG gebaut.

Das Objekt befindet sich in unterschiedlich instandgehaltenem Bauzustand.

2-3-Familienhäuser werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Zum vorläufigen Sachwert wurde eine angemessene Marktanpassung getätigt auf Basis des Grundstücksmarktbericht Ulm einschließlich Berücksichtigung der konjunkturellen und örtlichen Lage sowie objektspezifischer Merkmale.

Mehrfamilienhäuser werden i. d. R. nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da hier in erster Linie die Rendite (Mieterlöse) eine Rolle für die Kaufentscheidung spielt.

In diesem Fall überwiegt bei dem 5-Familienhausgrundstück wohl der Aspekt der Rendite, insofern wird der Ertragswert als Grundlage der Verkehrswertfindung gewählt.

Der **Sachwert** des **5-Familienhausgrundstücks BV 1** beträgt **€ 743.000,00.**

Der **Ertragswert** des **5-Familienhausgrundstücks BV 1** beträgt **€ 797.000,00.**

Der Wert der **Photovoltaikanlage** beträgt **€ 7.000,00.**

Weiterhin handelt es sich um ein angrenzendes **Gartengrundstück BV 2 Flst. 57/11 in Hinterlage**, welches nur für einen eingeschränkten Käuferkreis von Interesse ist.

Der Bodenwert des **Gartengrundstück BV 2** beträgt **€ 15.000,00**

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 (ohne Photovoltaikanlage, ohne Zubehör)** für die beschriebenen Objekte zum **Wertermittlungsstichtag 14.05.2025** wie folgt:

Verkehrswert BV 1 Flst. 57/27 Euro 800.000,00

Verkehrswert BV 2 Flst. 57/11 Euro 15.000,00

Den **Fortführungswert** des **Zubehörs** (Einbaumöbel) schätze ich auf **€ 8.000,00**

Den **Zeitwert** der **Photovoltaikanlage** schätze ich auf **€ 7.000,00**.

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 20.05.2025

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS



Übersicht Blaustein, Pfeil Leubeweg 14



Südlicher Ausschnitt von Klingenstein, Pfeil Grundstück Leubeweg 14

GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS



Rot Mehrfamilienhausgrundstück Leubweg 14 von oben, gelb Garten auf Flst. 57/11



Rot Mehrfamilienhausgrundstück Leubweg 14 von Nordwesten, gelb Garten auf Flst. 57/11

GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS



Mehrfamilienhausgrundstück Leubeweg 14 von Süden, Pfeil rechts Wintergartenanbau

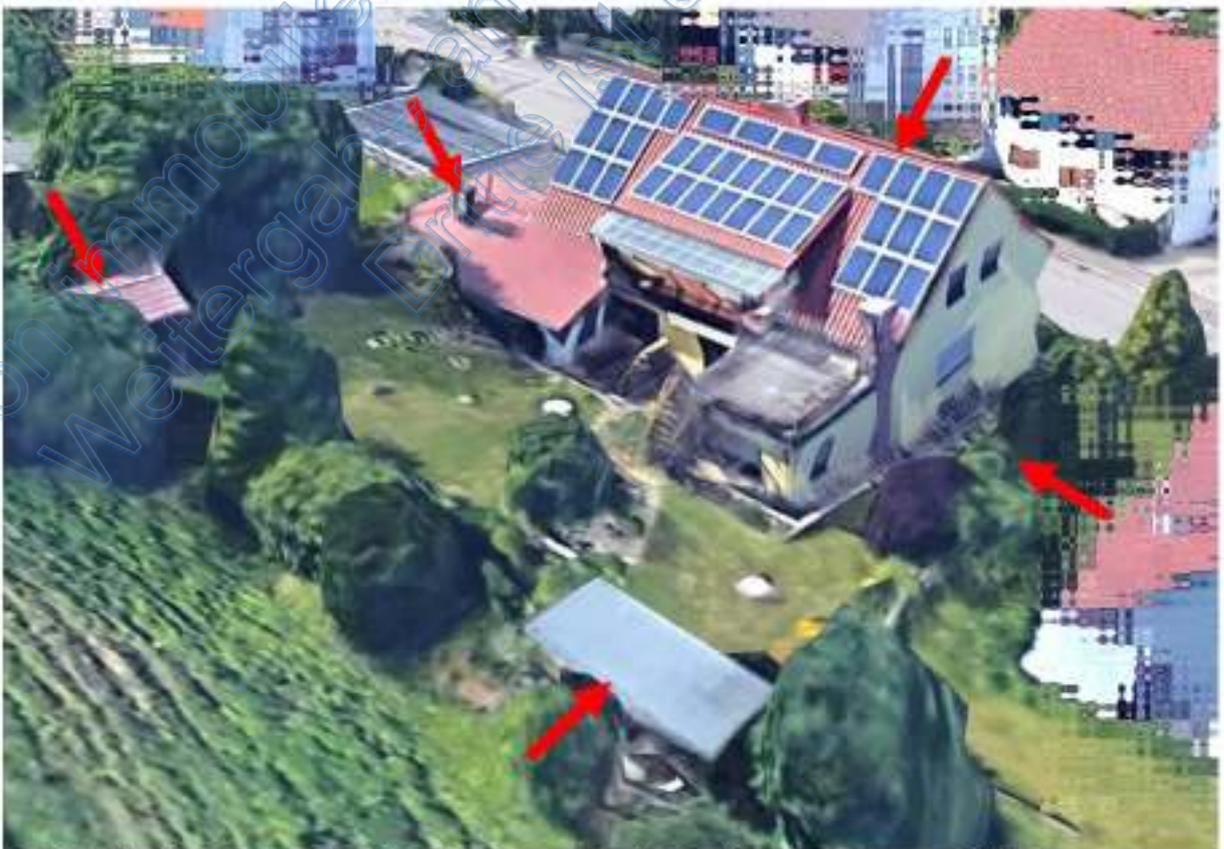


Rot Mehrfamilienhausgrundstück Leubeweg 14 von Süden, gelb Garten auf Flst. 57/11

GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS



Rot Mehrfamilienhausgrundstück Leubeweg 14 von Süden, gelb Garten auf Flst. 57/11



Rot Mehrfamilienhausgrundstück Leubeweg 14 mit 2 Geräteschuppen von Südosten

GOOGLE EARTH 3D-LUFTFOTOS



Mehrfamilienhausgrundstück Leubeweg 14 von Süden



Blick von Südwesten, roter Pfeil Mehrfamilienhaus Leubeweg 14, gelb Garten auf Flst. 57/11

STRASSENFOTOS



Blick von Westen, Pfeil Mehrfamilienhaus



Blick von Nordwesten zum Grundstück



Mehrfamilienhaus und Doppelgarage von Nordwesten



Grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage von Norden

STRASSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus von Norden



Stützmauern beim Eingang



Mehrfamilienhaus von Nordosten



Stützmauer an der Straße



Mehrfamilienhaus von Nordwesten

GARAGENFOTOS



Garagentor



Blick in die Doppelgarage

GARAGENFOTOS



Blick aus der Doppelgarage nach draußen



Rostige Bodenschiene



Leitungen an der Wand



Hinterer Bereich der Doppelgarage

AUSSENFOTOS



Hauszugang im Norden



Wohnhaus von Nordosten



Umgang im Nordosten, rechts Hauseingang



Gang im Norden



Aufgang im Osten



Aufgang im Osten



Kelleraußentreppe

AUSSENFOTOS

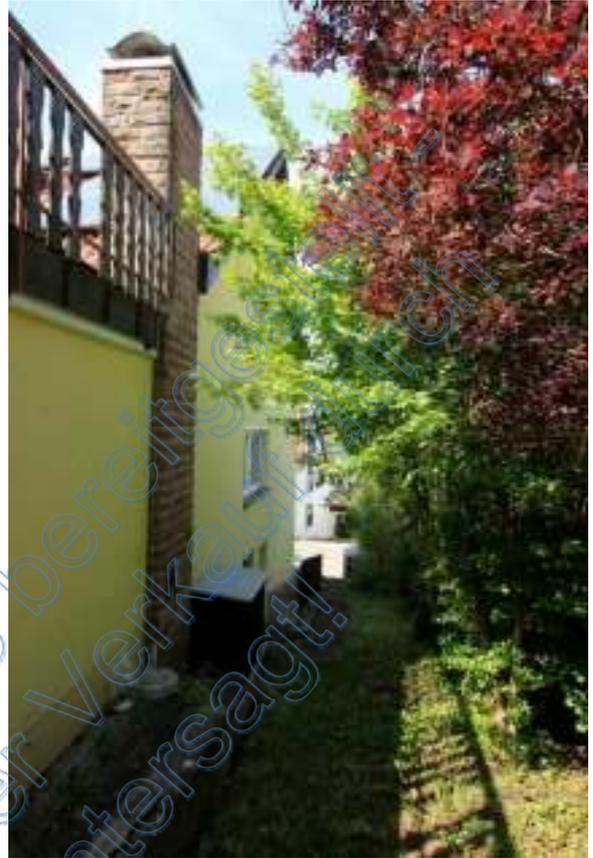


Nordseite Mehrfamilienhaus mit überdachtem Hauseingang

AUSSENFOTOS



Kelleraußentreppe im Osten



Ostseite Mehrfamilienhaus, links Anbau



Ostseite südöstlicher Anbau



Umgang um den Anbau

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Anbau von Südosten



Umgang um den Anbau



Wohnhaus mit Anbau und Gartentreppe von Südosten, Wohnhausdach mit PV-Anlage



Garten im Südosten



Garten im Süden

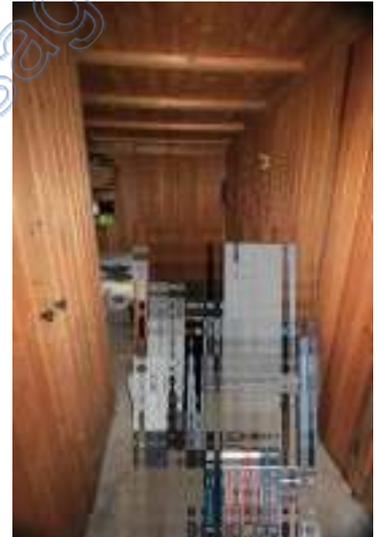
GARTENFOTOS



Garten im Südosten mit Geräteschuppen



Geräteschuppen im Südosten



Blick in den Schuppen



Bewachsener Grenzbereich



Bewachsener Grenzbereich im Süden

AUSSENFOTOS



Südseite Wohnhaus mit Anbau und Gartentreppe, Wohnhausdach mit PV-Anlage



Anbau mit Dachterrasse und Gartentreppe von Südwesten

AUSSENFOTOS



Garten im Südosten mit Geräteschuppen



Kleines Biotop



Garten im Süden mit 2. Geräteschuppen



Südseite Mehrfamilienhaus, links Wintergartenanbau

AUSSENFOTOS



Terrasse im Süden



Terrasse im Süden und Anbau



Terrasse im Süden von Süden



Blick nach Westen zum Wintergarten



Blick nach Osten zum Anbau mit Gartentreppe

AUSSENFOTOS



Blick von der Terrasse nach Westen zum Wintergartenanbau



Blick von der Terrasse nach Süden in den Garten

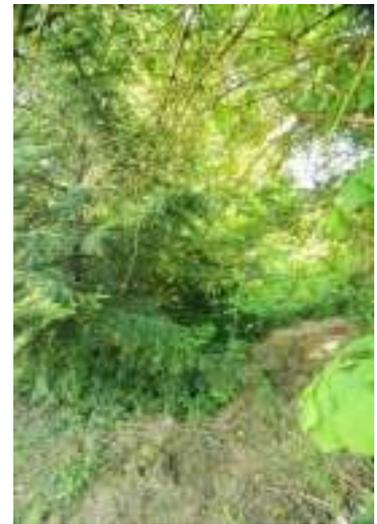
AUSSENFOTOS



2. Geräteschuppen mit Vordach im Süden



2. Geräteschuppen mit Vordach im Süden



Hoher Randbewuchs



Blick vom Garten nach Süden



Blick zum Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Südseite Wohnhaus mit Balkon im DG



Südseite Wintergarten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Wintergarten von Südwesten



Wintergarten mit Wohnhaus von Westen



Südlicher Garten von Westen



Südlicher Garten von Nordwesten

AUSSENFOTOS



Blick von Süden, links Flst. 57/11



Wohnhaus mit Wintergartenanbau von Westen



Westseite Wohnhaus mit Wintergartenanbau, Pfeil Terrasse



Blick von Westen, links Wohnhaus auf Flst 57/27, gelber Pfeil rechts Gartenflurstück 57/11

AUSSENFOTOS



Westgiebelseite Wohnhaus mit Terrasse, unten Garagendach



Wintergarten von Nordwesten

AUSSENFOTOS WESTTERRASSE



Westliche Terrasse von Wohnung 3 im EG von Südwesten



Westterrasse von Südosten



Blick nach Norden zur Garagenzufahrt



Westterrasse von Wohnung 3 im EG, hinten Wintergartenanbau; Pfeil Gartenflurstück 57/11

AUSSENFOTOS GARTENFLURSTÜCK 57/11



Gartenflurstück 57/11 von Nordosten



Gartenflurstück 57/11 von Nordosten



Gartenflurstück 57/11 von Osten



Gartenflurstück 57/11 von Südosten

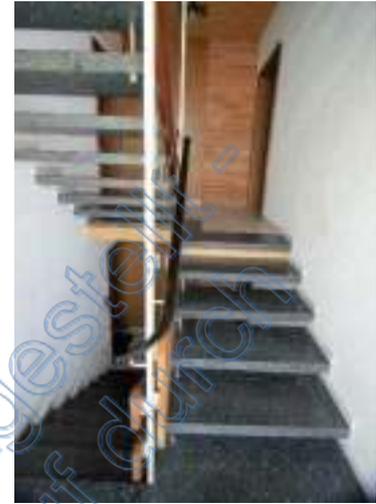
MEHRFAMILIENHAUS TREPPENHAUS + UG



Treppenhaus EG mit Haustür



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG/OG



Heizungsraum



Kellerraum



Wechselrichter PV-Anlage

WOHNUNG 1 UG WEST



Wohnraum Wohnung 1 UG West



Küche Wohnung 1 UG West



Wohnraum, Blick zum Schlafbereich



Schlafbereich



Bad

WOHNUNG 2 UG OST



Diele/Vorraum



Küche



WC



Dusche im Bad

WOHNUNG 2 UG OST + TREPPENHAUS DG



Wohnzimmer nach Norden (Schlafen)



Waschbecken im Bad



Schlafzimmer mit Fenster zur Kelleraußentreppe (tatsächlich Wohnen)



Treppenhaus DG



Treppenhaus DG



Treppenhaus DG

WOHNUNG 3 EG WEST



Diele/Vorplatz



Diele/Vorplatz



Bad



Schlafzimmer



Diele/Vorplatz



Küche

WOHNUNG 3 EG WEST



WC



Küche



Wohnzimmer, hinten links Wintergartenanbau



Blick aus dem Wohnzimmer zur Westterrasse



Wohnzimmer

WOHNUNG 3 EG WEST



1. Wintergartenraum im Süden mit Granitboden



Wintergartenraum, rechts Wohnzimmer



1. Wintergartenraum im Süden



2. Wintergartenraum im Südwesten



Kachelofen im 2. Wintergartenraum

WOHNUNG 3 EG WEST



1. Wintergartenraum links, 2. Wintergartenraum rechts



2. Wintergartenraum im Südwesten, Blick zur westlichen Terrasse

WOHNUNG 4 EG OST



Diele/Vorplatz



Küche



Küche



Küche mit Terrassentür



Diele/Vorplatz



Schlafzimmer

WOHNUNG 4 EG OST



Bad



Bad



WC



Terrasse im Süden, Pfeil Anbau

WOHNUNG 4 EG OST



Wohnzimmer, rechtsoben Zimmer im Anbau



Wohnzimmer



Zimmer im Anbau im Südosten



Zimmer im Anbau im Südosten mit Kachelofen, rechts südliche Terrasse

WOHNUNG 5 DG



Treppenhaus DG



Eingangshflur/Vorplatz, rechts Flur



Eingangshflur/Vorplatz, links Wohnzimmer



Küche



Küche mit Einbauküche

WOHNUNG 5 DG



Bad



Schlafzimmer



Bad



Kinderzimmer 1



Bodengleiche Dusche



Kinderzimmer 2

WOHNUNG 5 DG



Kinderzimmer 3



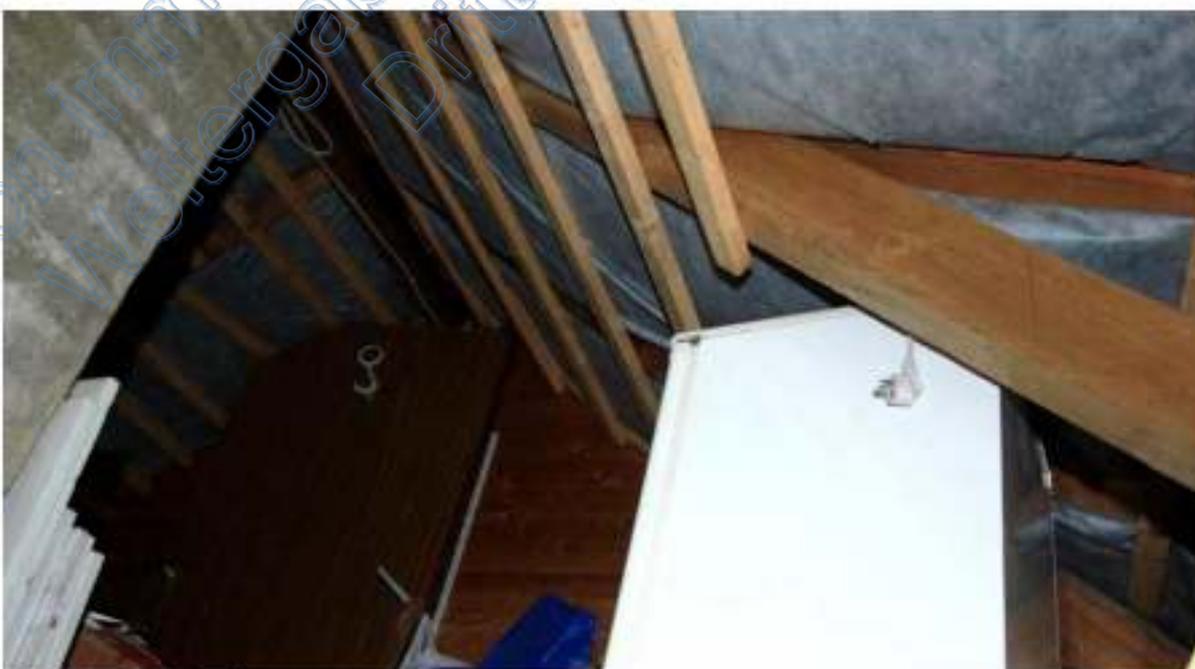
Eingangstflur/Vorplatz



Flur



Bühne im Dachspitz



Bühne im Dachspitz

WOHNUNG 5 DG WOHNZIMMER UND BALKON



Wohnzimmer mit Balkontür

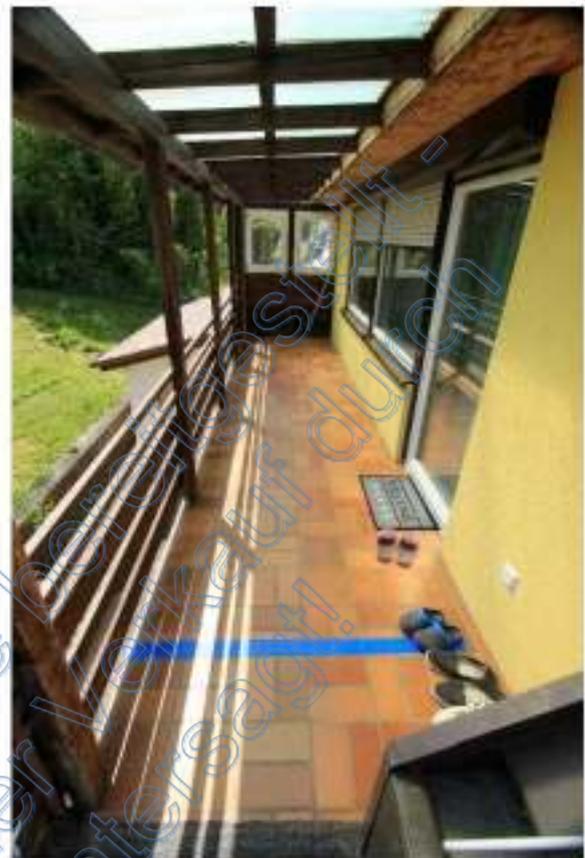


Überdachter Balkon im DG, Blick nach Osten

WOHNUNG 5 DG BALKON + TERRASSE



Terrasse Süd und Wintergarten von oben



Balkon im Süden, Blick nach Westen



Blick vom Balkon nach Süden in den Garten

WOHNUNG 5 DG BALKON + TERRASSE



Blick vom Balkon nach Südwesten



Blick nach Westen auf das Wintergardendach



Blick vom Balkon nach Südwesten, unten südliche Terrasse und Wintergartenanbau



Blick vom Balkon nach Osten zum Flachdachanbau



Blick nach Süden

WOHNUNG 5 DG BALKON + TERRASSE



Blick vom Balkon nach Südosten, in den Garten, links Dachterrasse



Flachdachanbau der Wohnung 4 mit Dachterrasse und Gartentreppe

WOHNUNG 5 DG BALKON + TERRASSE



Blick von der Dachterrasse nach Nordwesten zum Wohnhaus mit Balkon, links Wintergarten



Dachterrasse von Südwesten

WOHNUNG 5 DG TERRASSE



Östlicher Garten von oben



Blick in den südöstlichen Garten

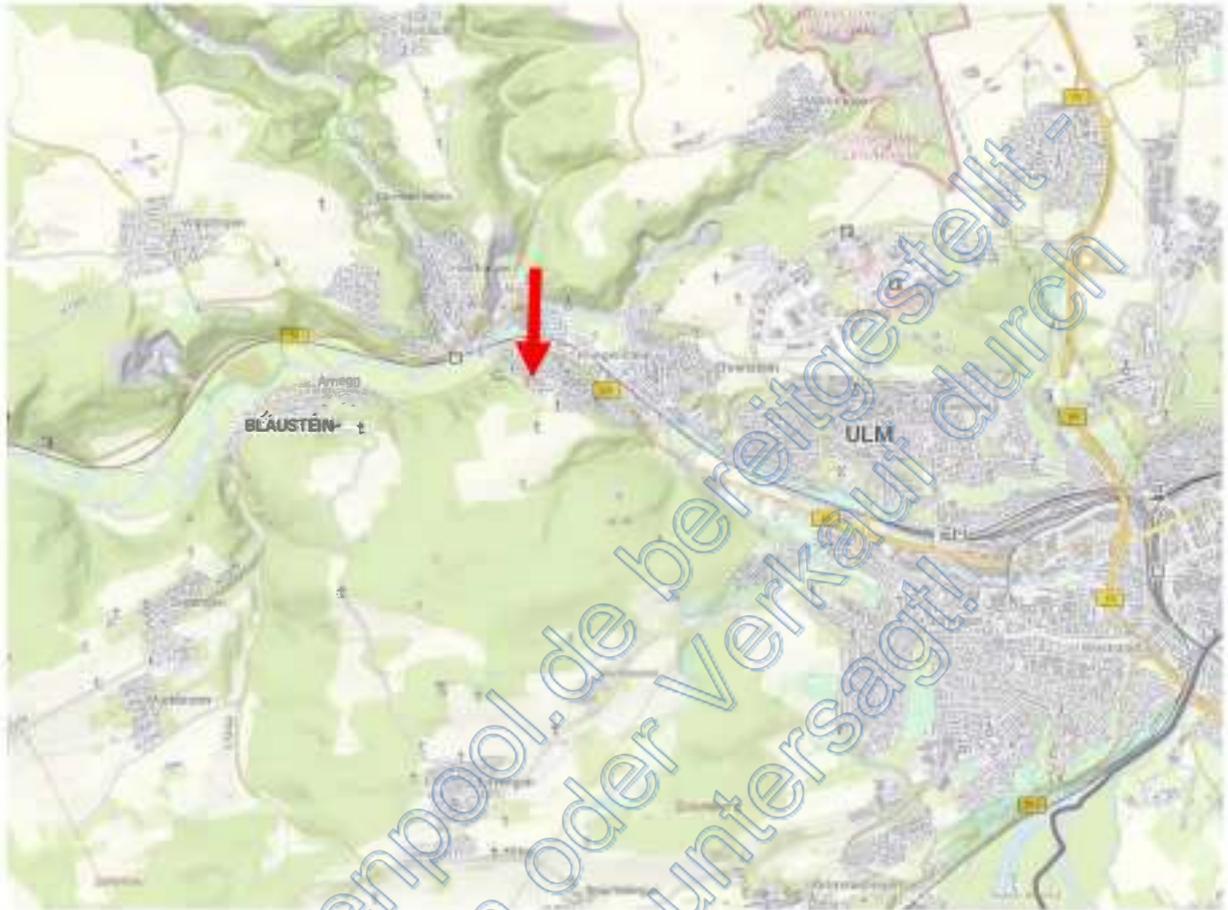


Blick von der Dachterrasse nach Nordwesten zum Wohnhaus mit Balkon



Blick von der Dachterrasse nach Westen, gelber Pfeil Gartenflurstück 57/11

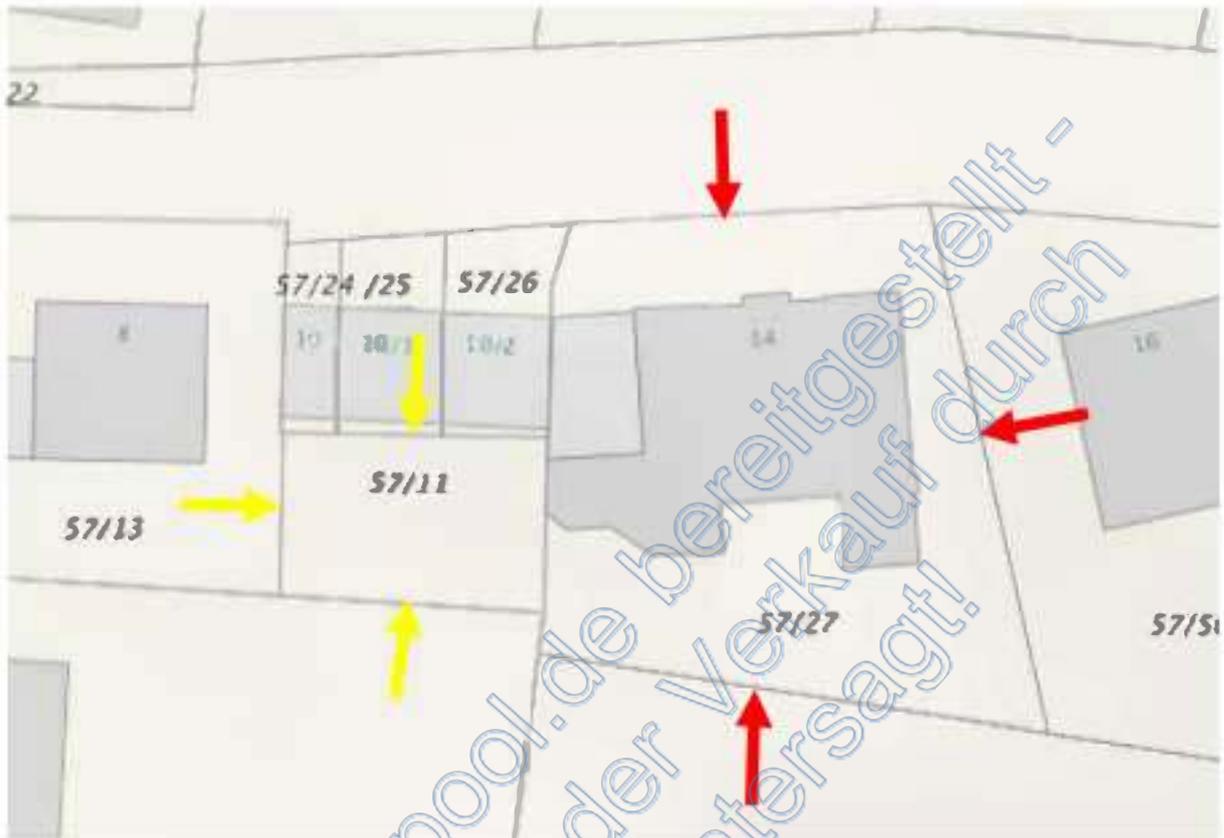
ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW



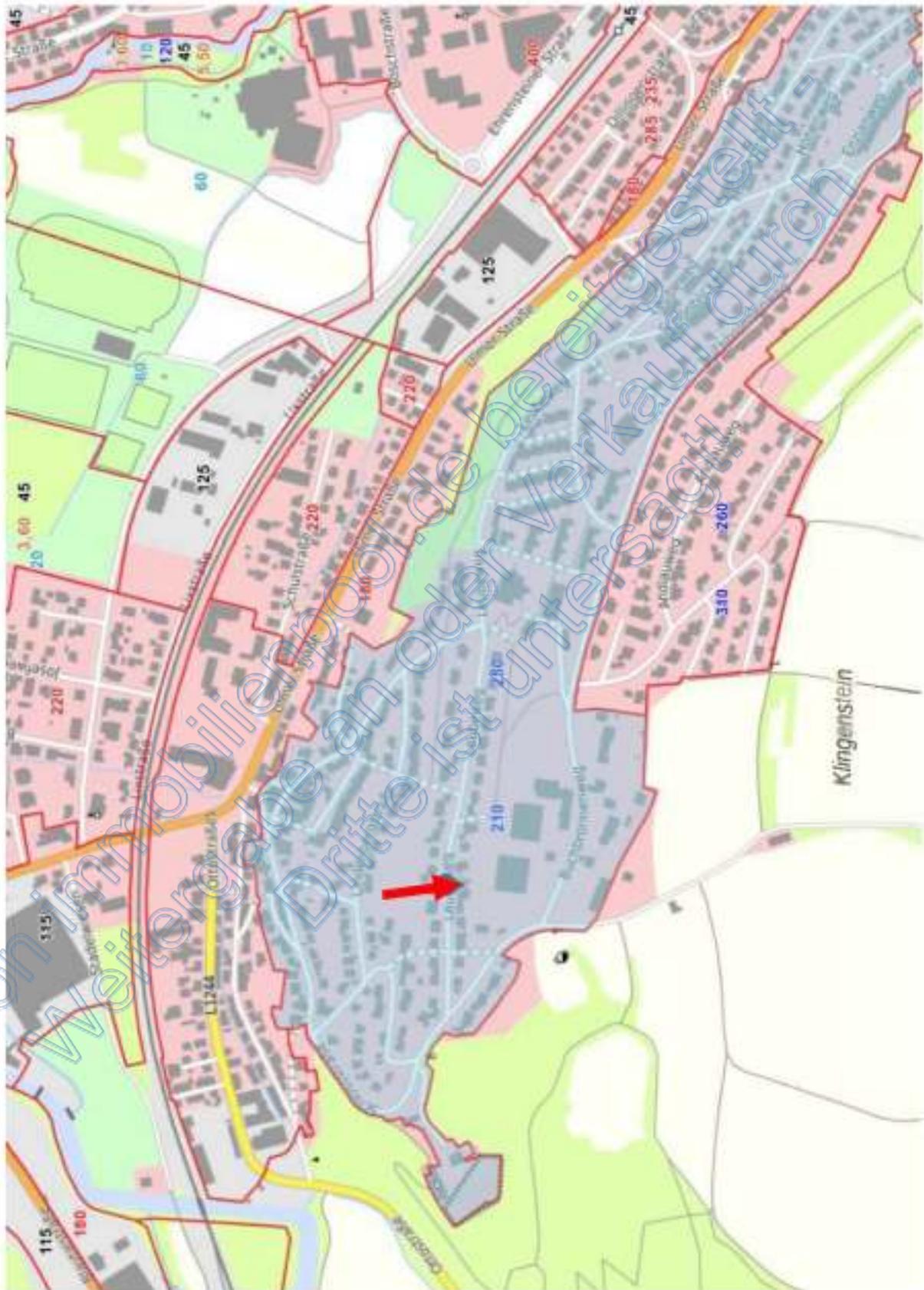
ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW



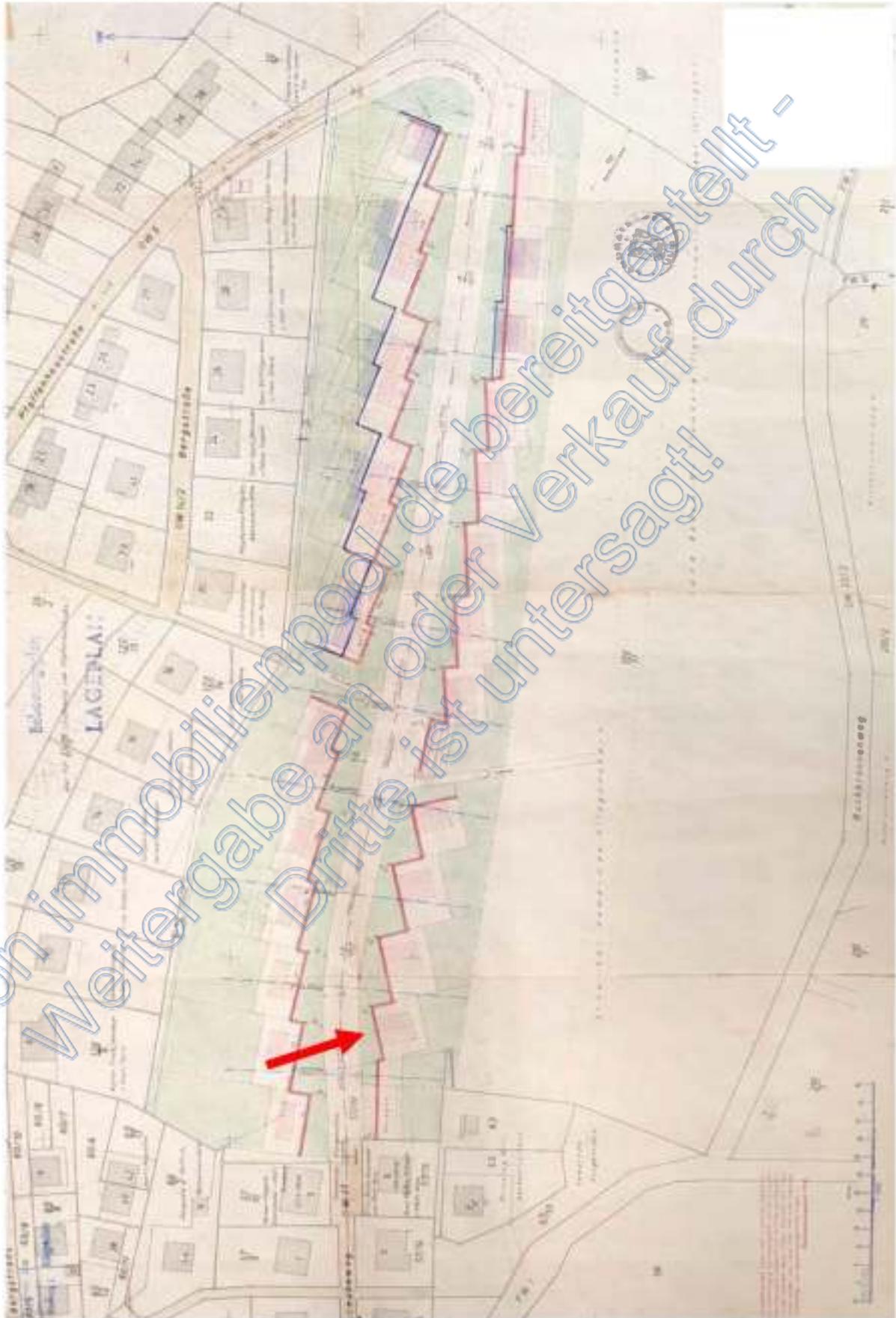
FLURKARTE MIT LUFTBILD GEOPORTAL BW



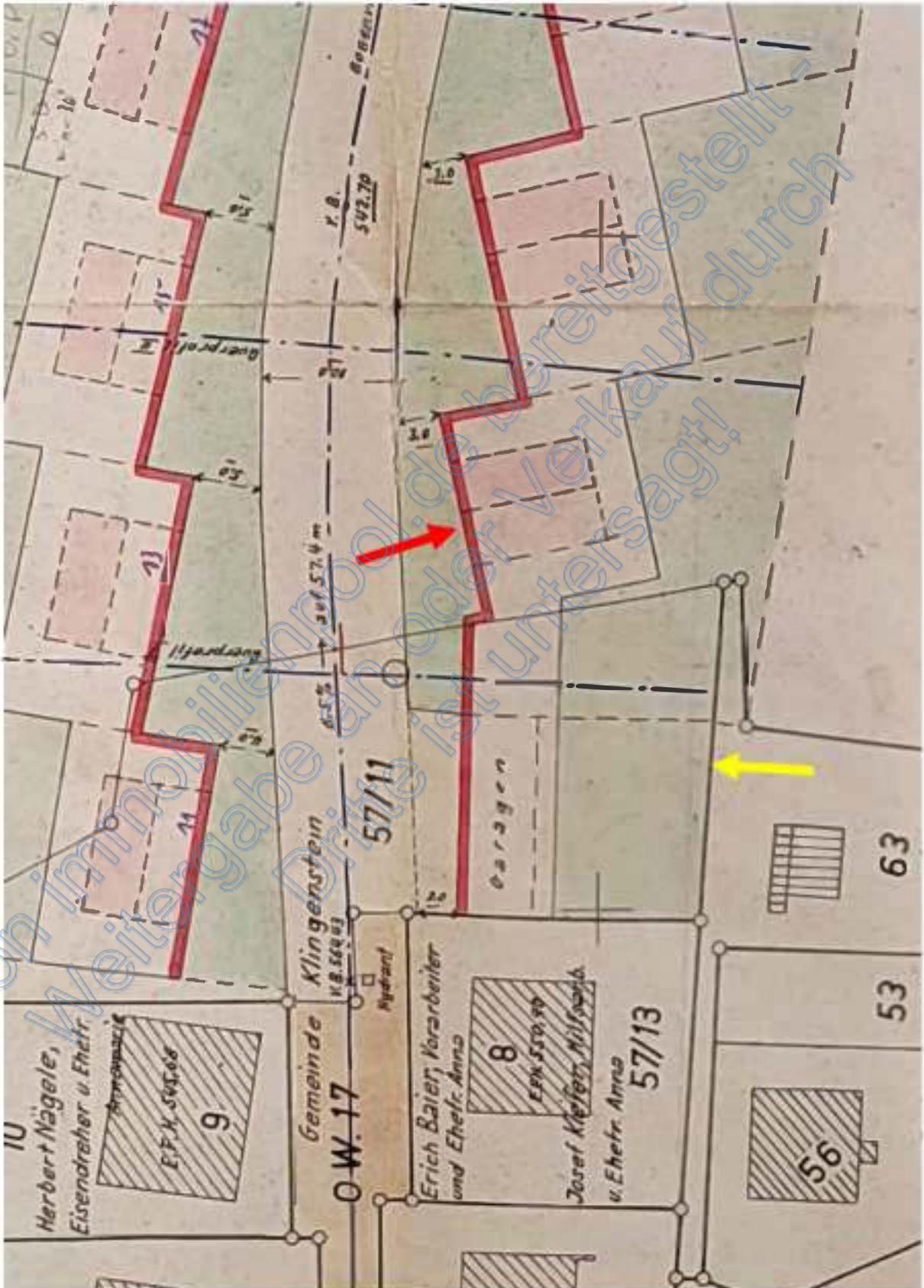
BODENRICHTWERTKARTE



BEBAUUNGSPLAN

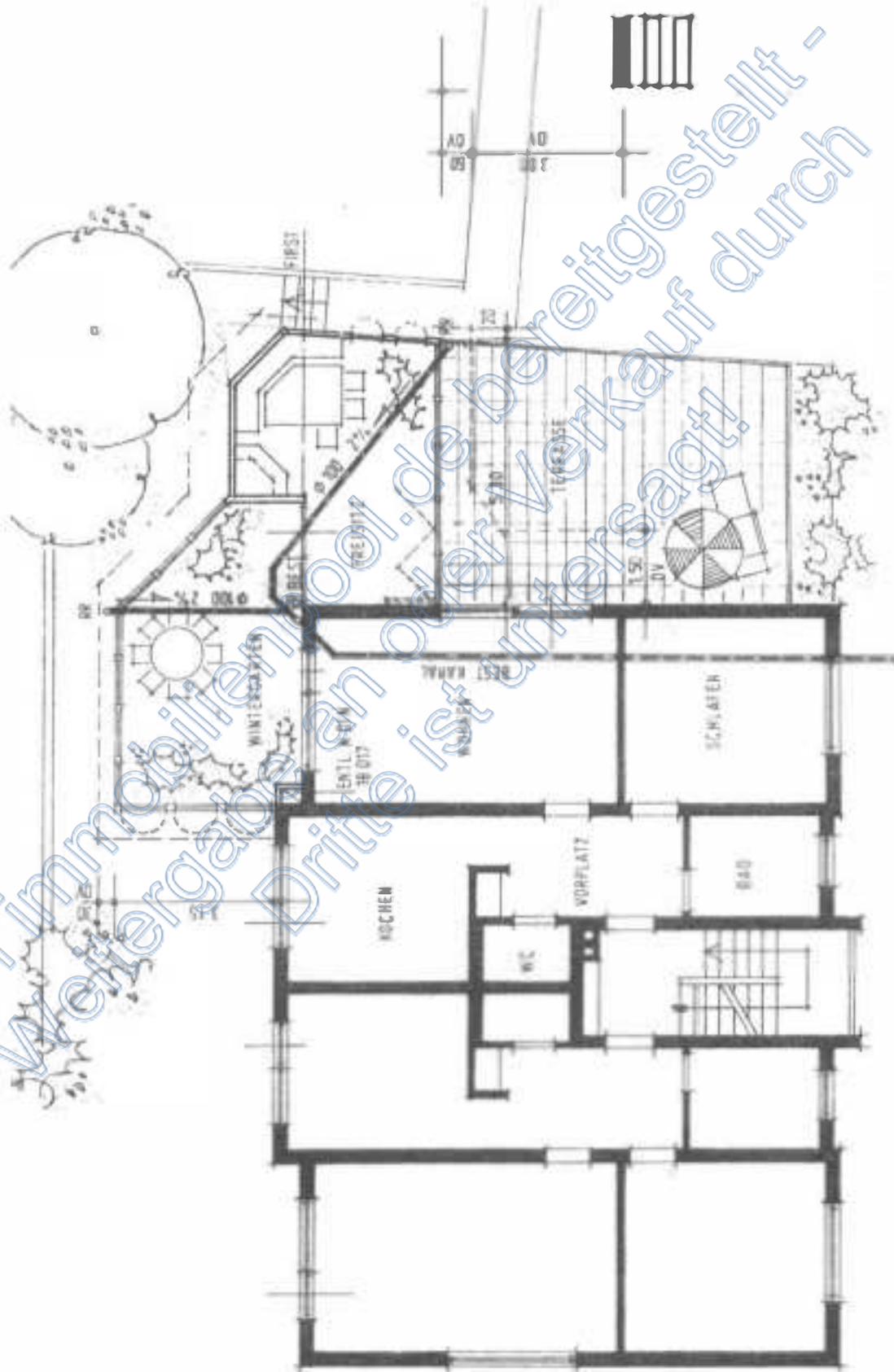


BEBAUUNGSPLAN AUSSCHNITT



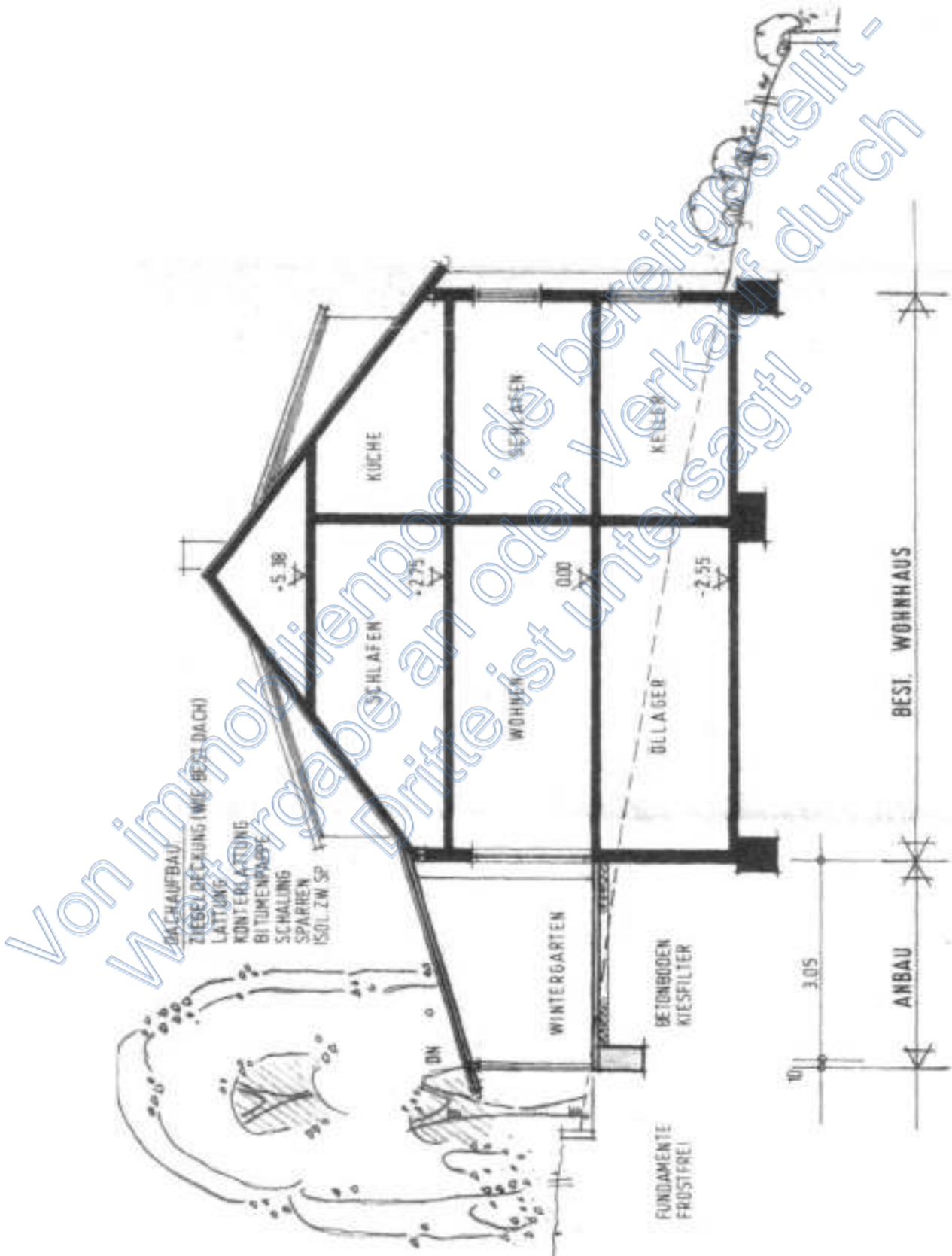
ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1988

ANBAU WINTERGARTEN MIT TERRASSENÜBERDACHUNG (FREISITZ IST UMSCHLOSSEN)



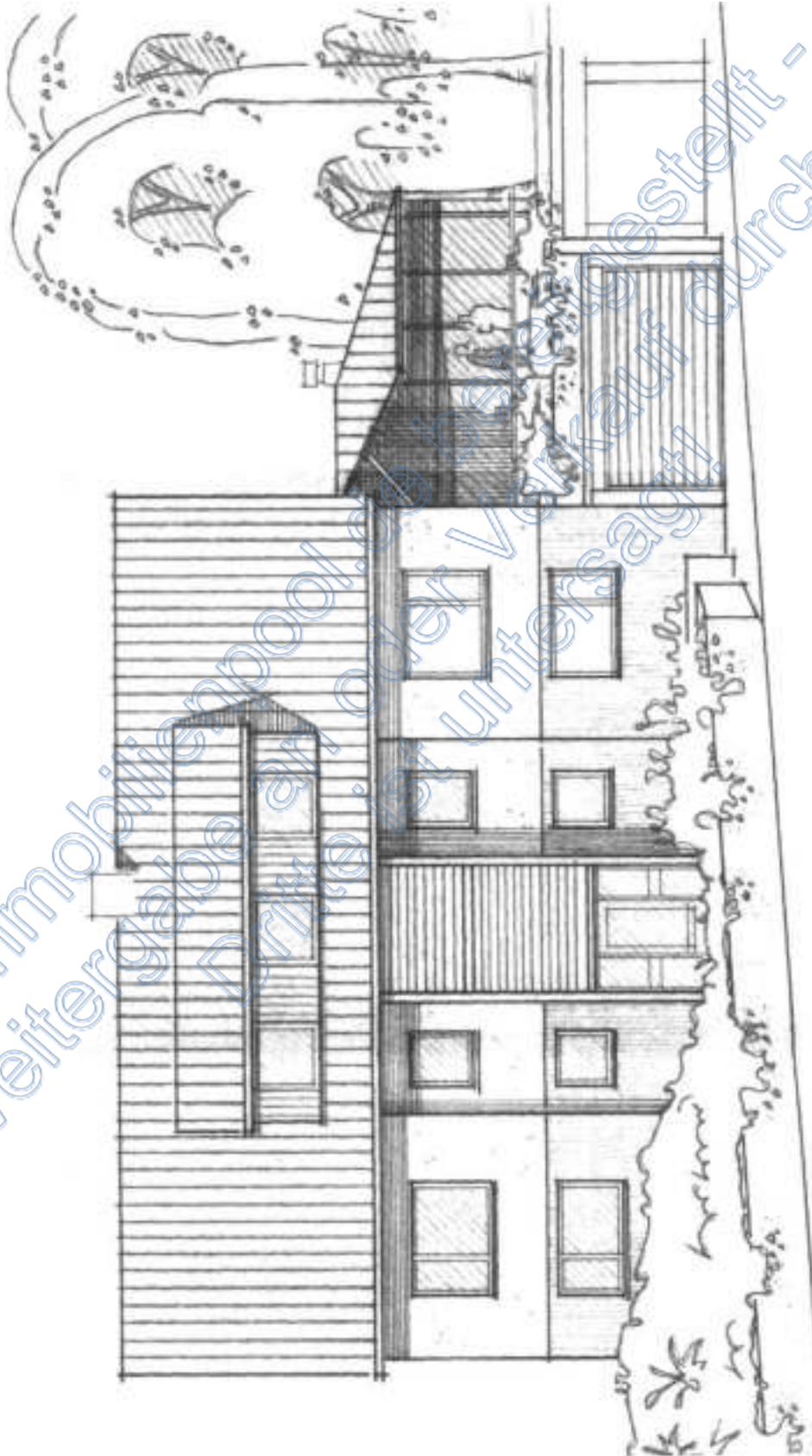
SCHNITT BAUGESUCH 1988

ANBAU WINTERGARTEN MIT TERRASSENÜBERDACHUNG



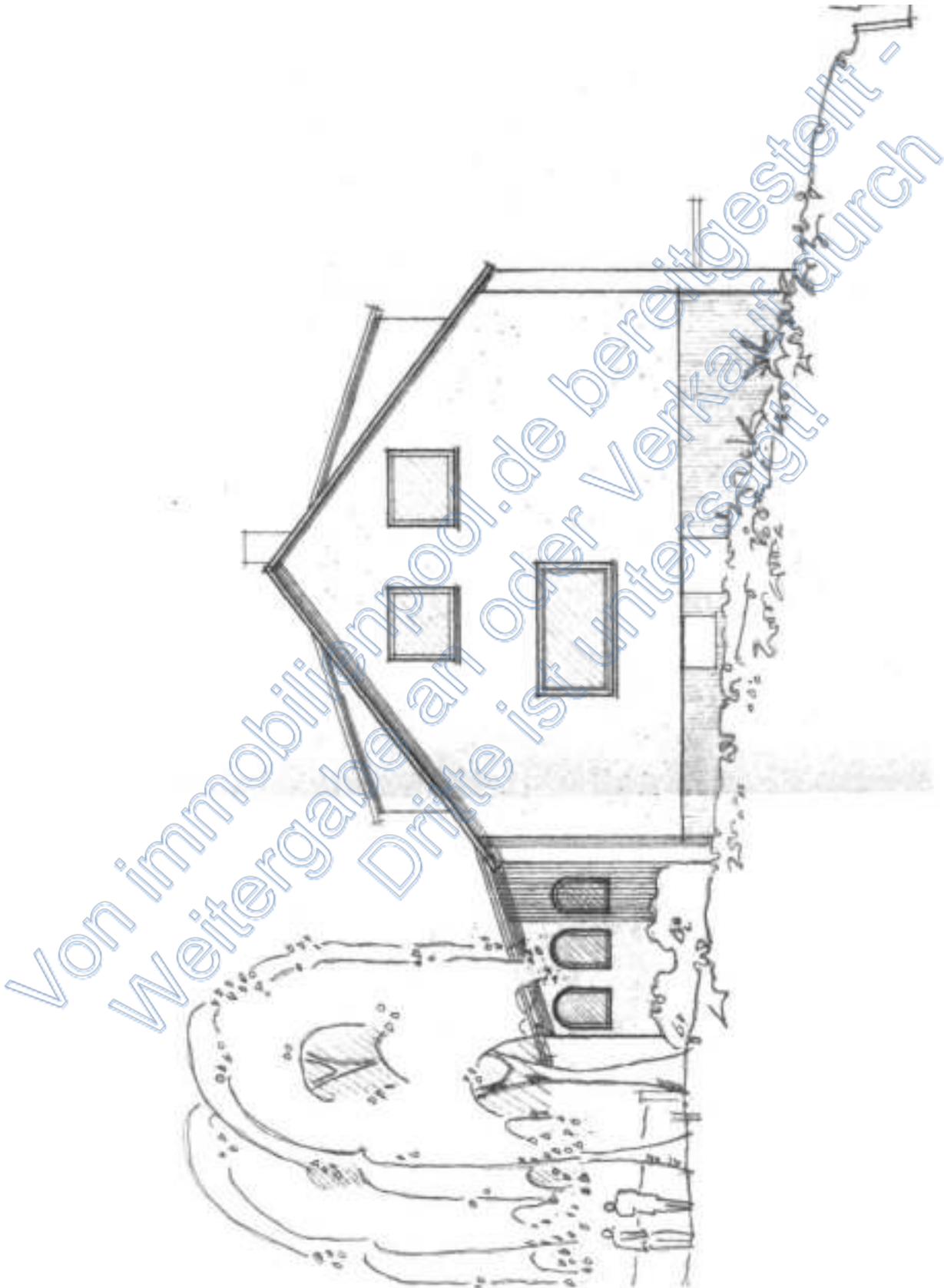
ANSICHT NORDEN BAUGESUCH 1988

ANBAU WINTERGARTEN MIT TERRASSENÜBERDACHUNG



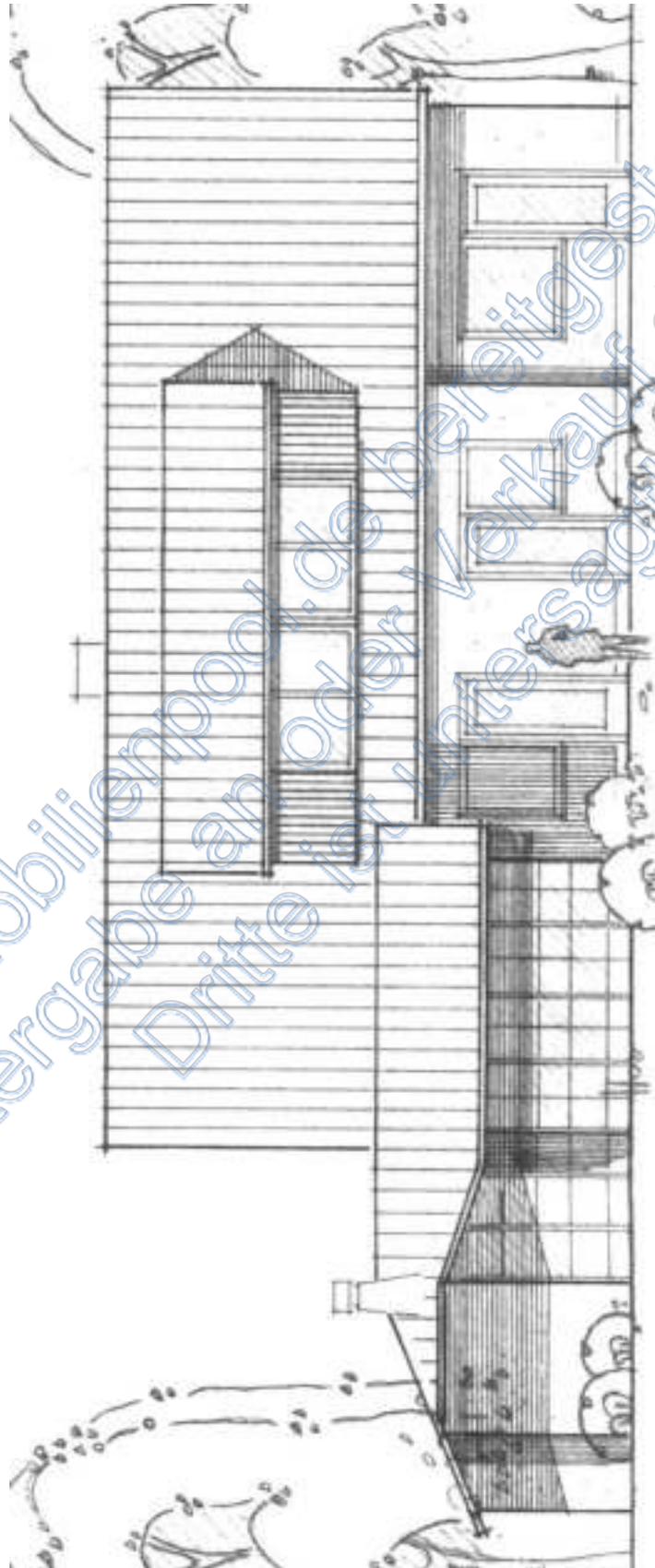
ANSICHT OSTEN BAUGESUCH 1988

ANBAU WINTERGARTEN MIT TERRASSENÜBERDACHUNG



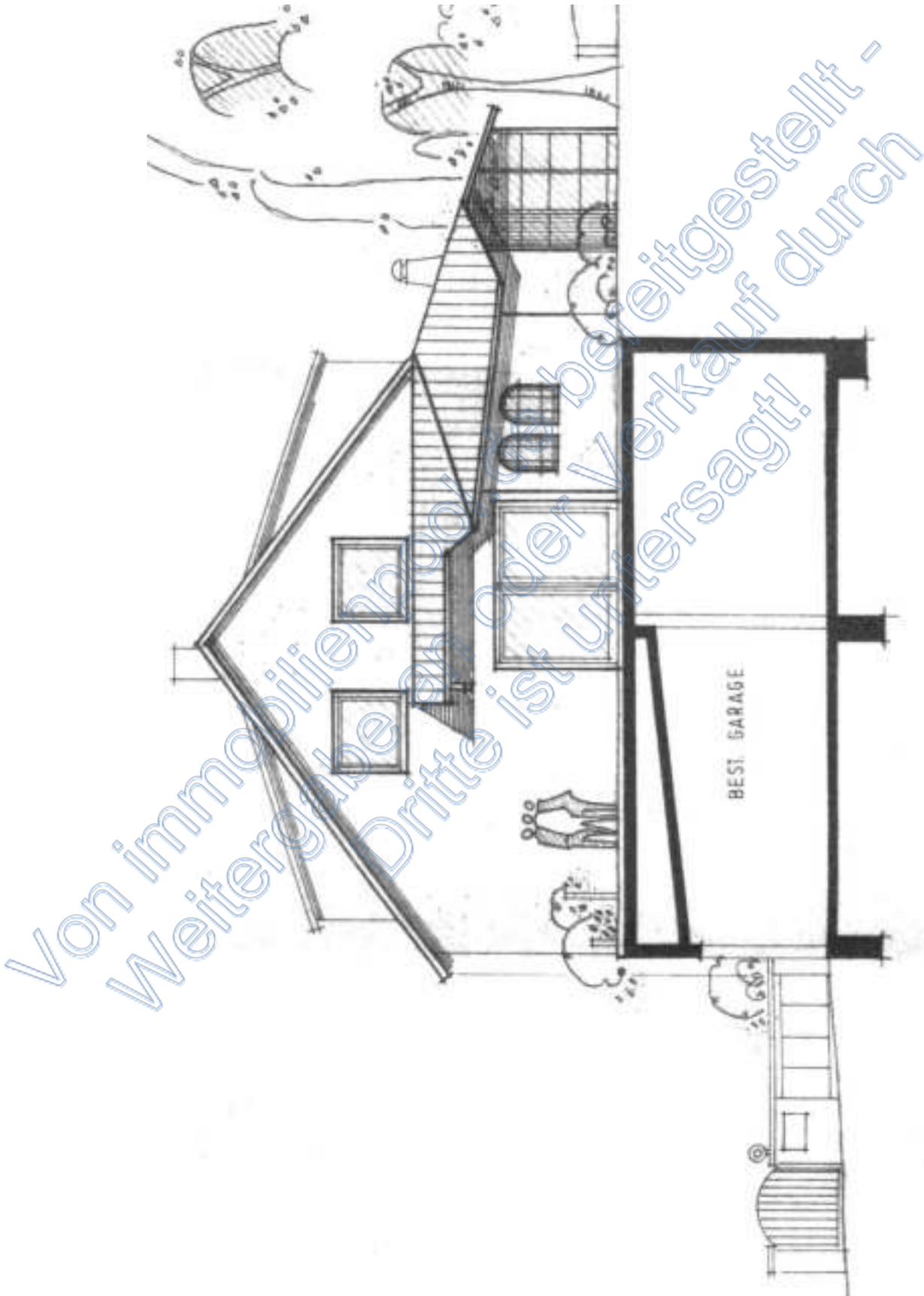
ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH 1988

ANBAU WINTERGARTEN MIT TERRASSENÜBERDACHUNG



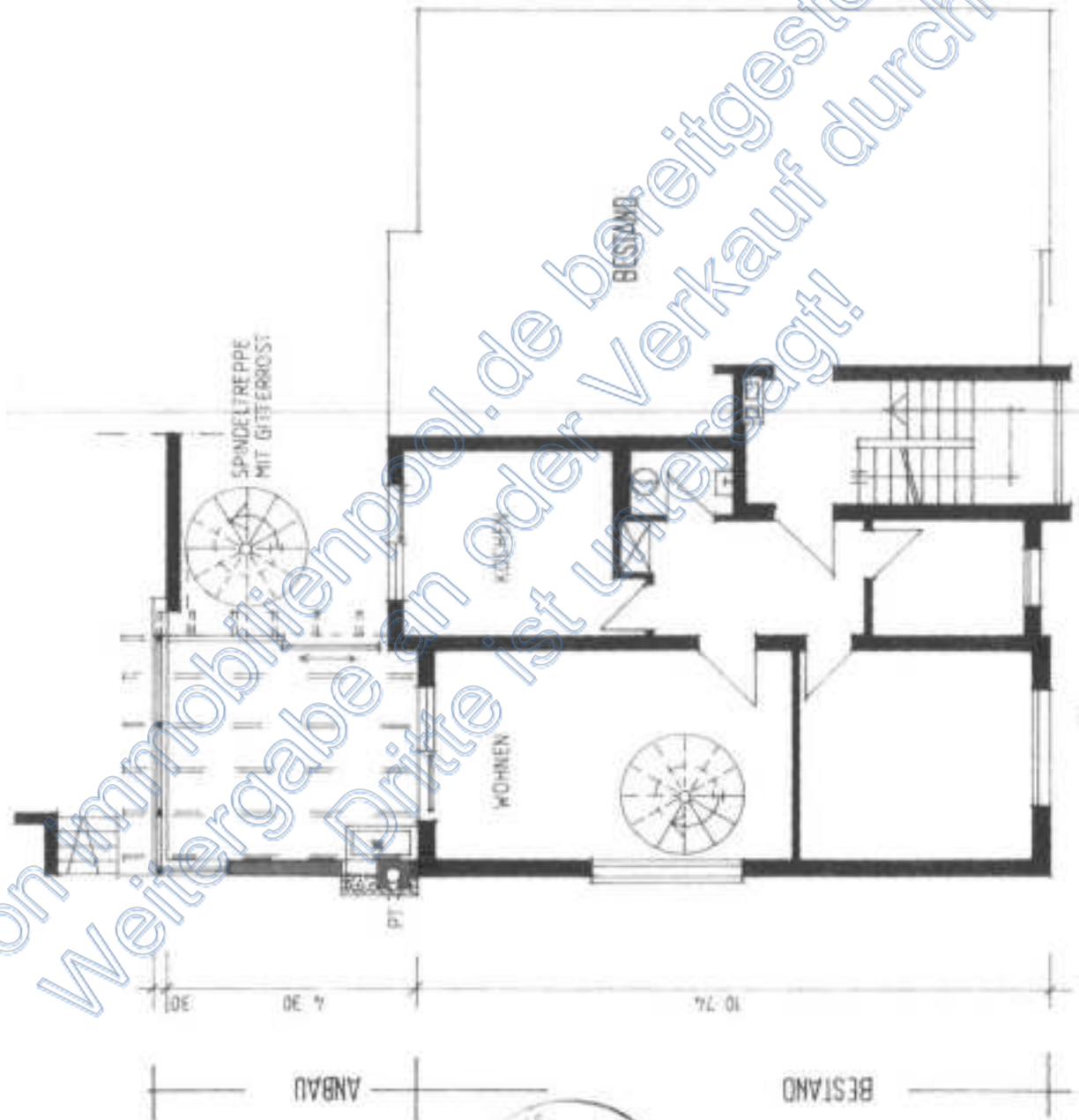
ANSICHT WESTEN + SCHNITT GARAGE BAUGESUCH 1988

ANBAU WINTERGARTEN MIT TERRASSENÜBERDACHUNG



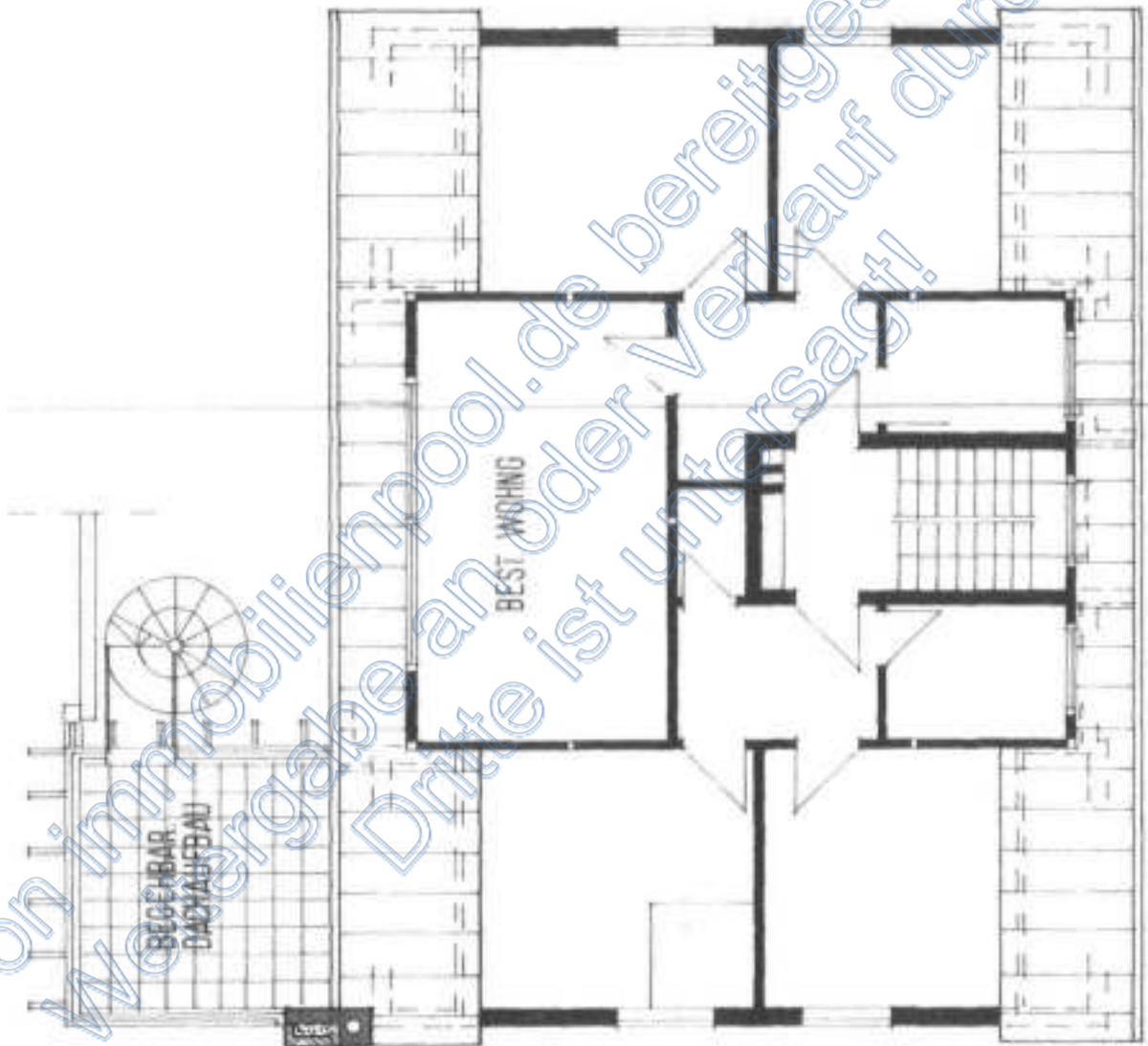
ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1984

ANBAU AN DAS BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



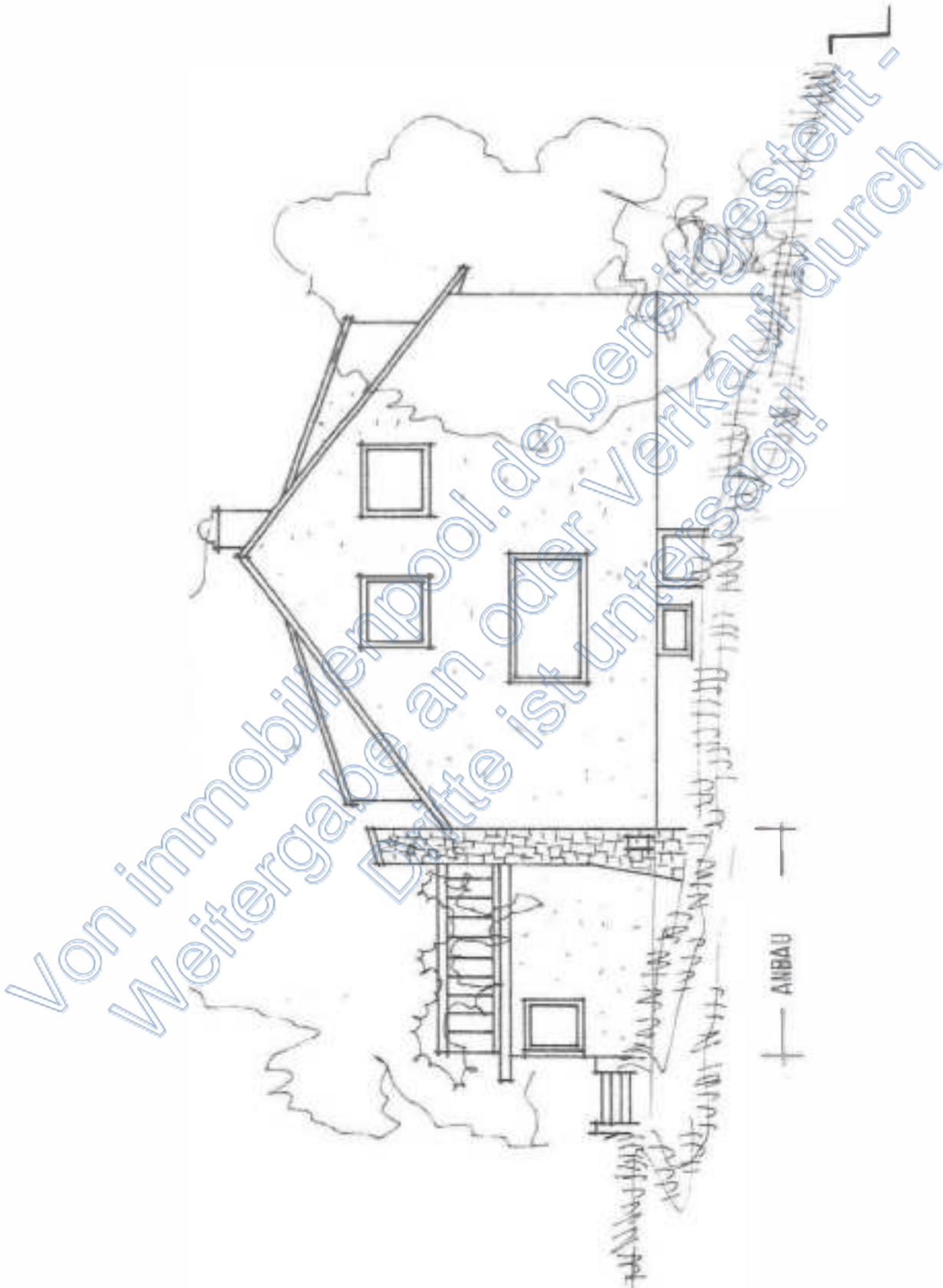
DACHGESCHOSS BAUGESUCH 1984

ANBAU AN DAS BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



ANSICHT OSTEN BAUGESUCH 1984

ANBAU AN DAS BESTEHENDE WOHNGBÄUDE



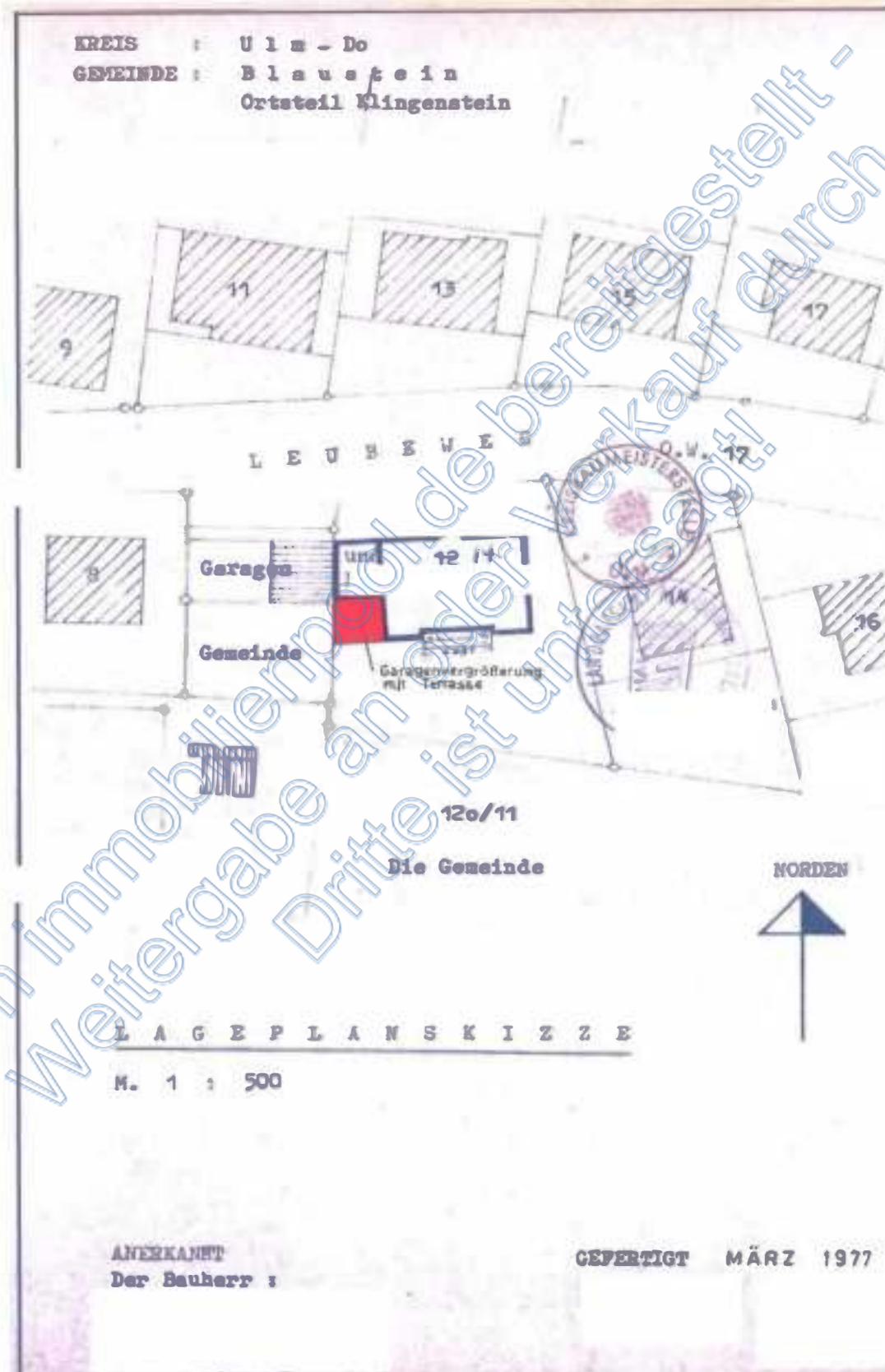
ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH 1984

ANBAU AN DAS BESTEHENDE WOHNGBÄUDE



LAGEPLAN BAUGESUCH 1977

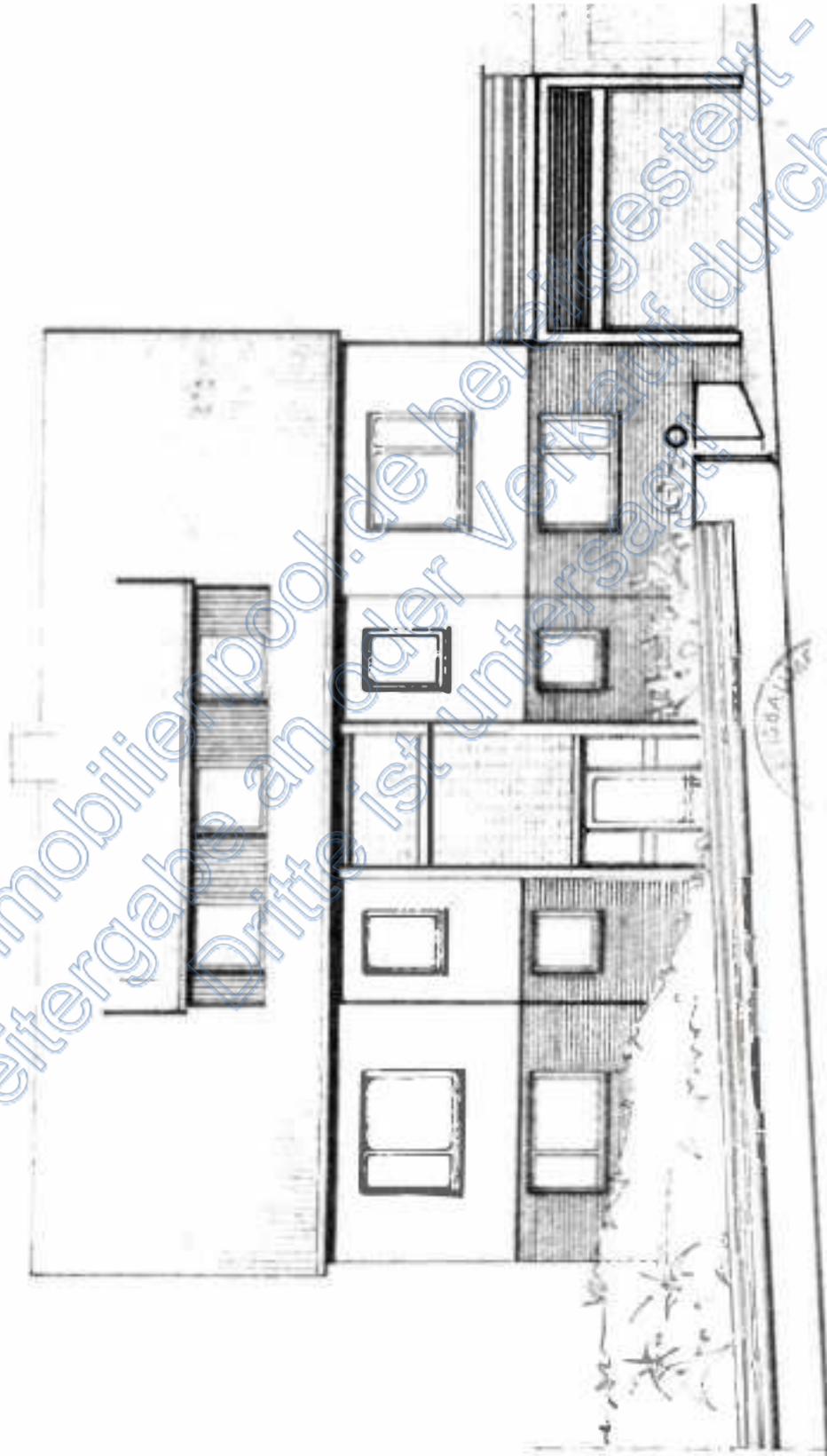
ERWEITERUNG PKW-GARAGE + UMGESTALTUNG EINGANG



Internetveröffentlichung dieses Plans ist nicht erlaubt!

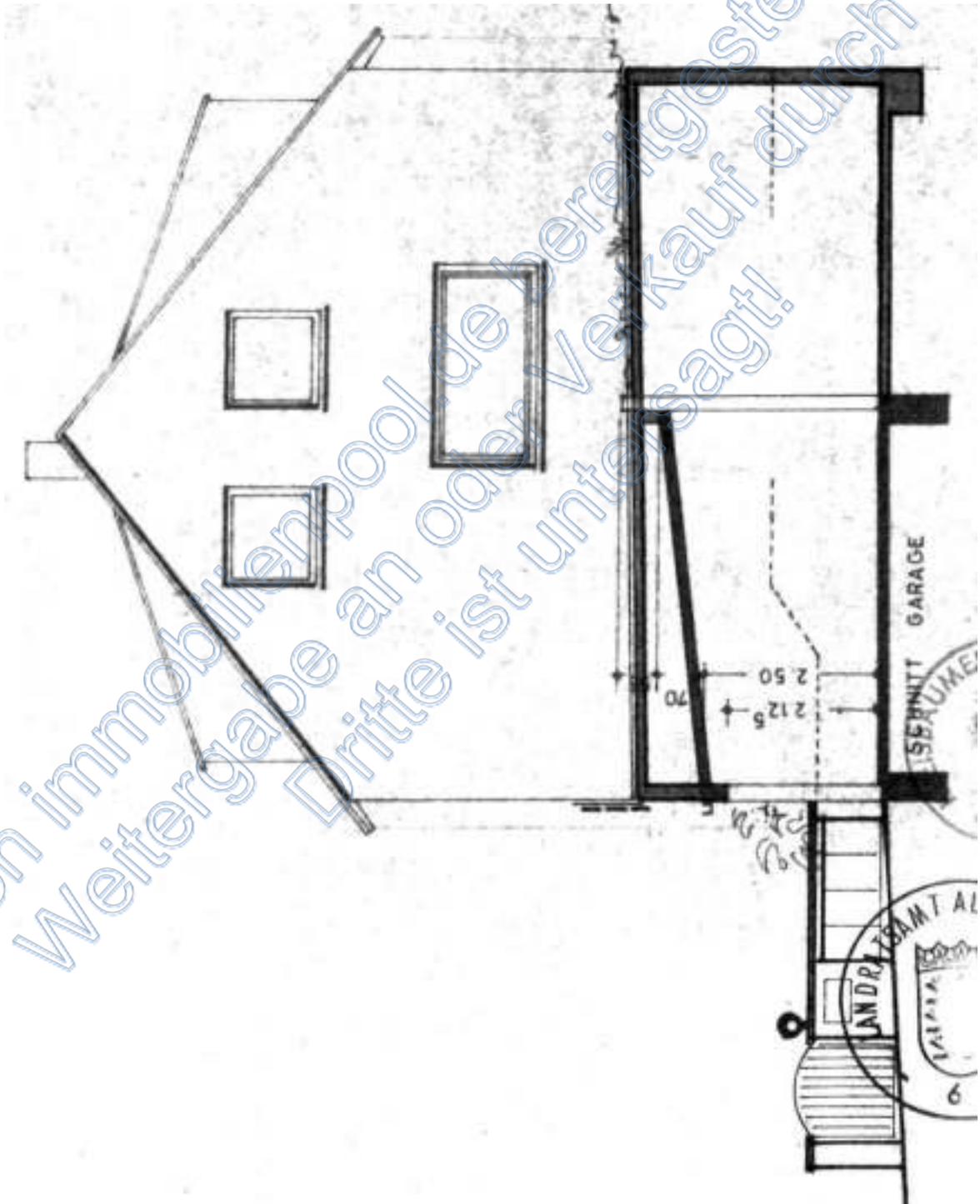
ANSICHT NORDEN BAUGESUCH 1977

ERWEITERUNG PKW-GARAGE + UMGESTALTUNG EINGANG



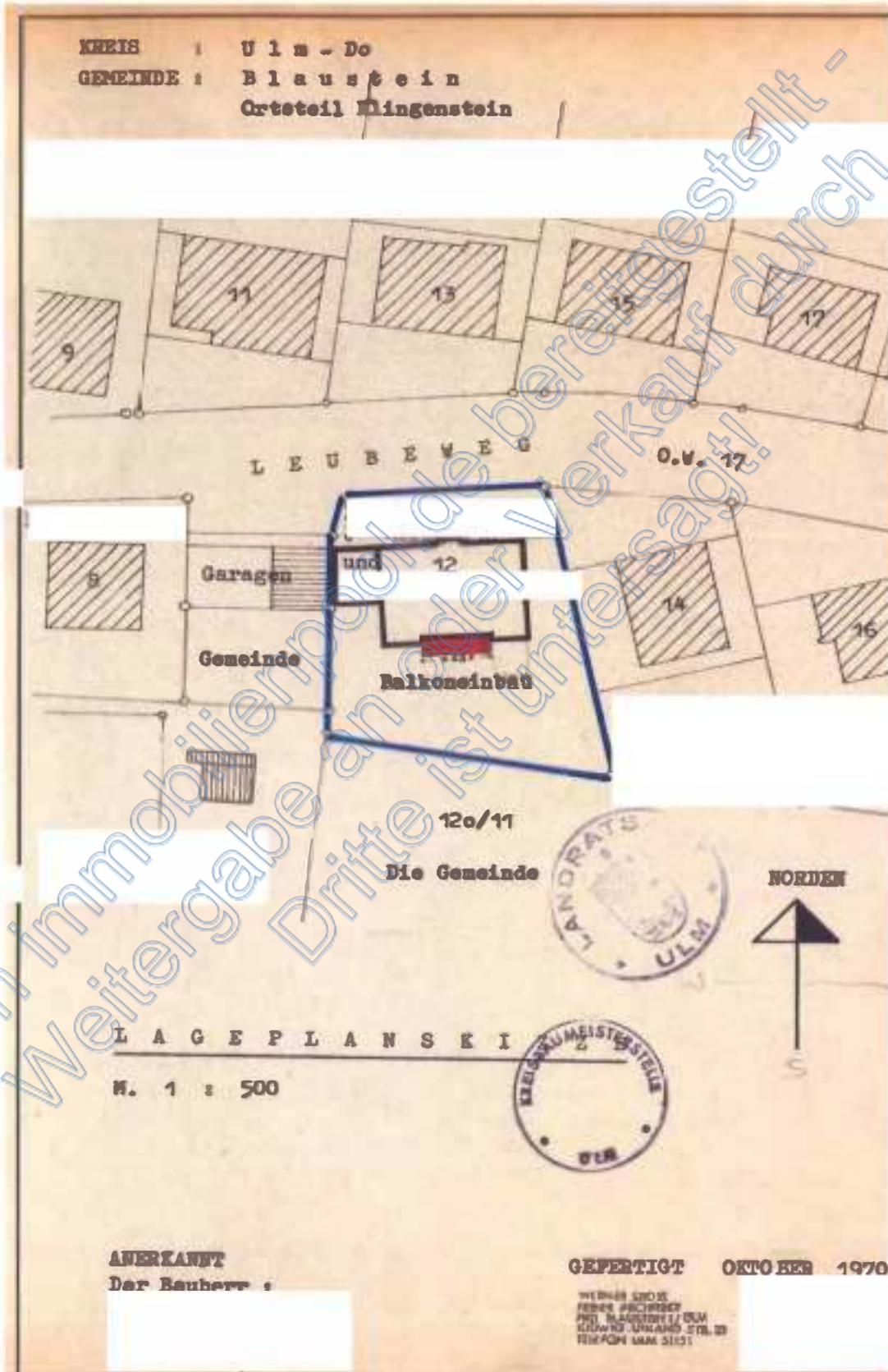
ANSICHT WESTEN BAUGESUCH 1977

ERWEITERUNG PKW-GARAGE + UMGESTALTUNG EINGANG



LAGEPLAN BAUGESUCH 1970

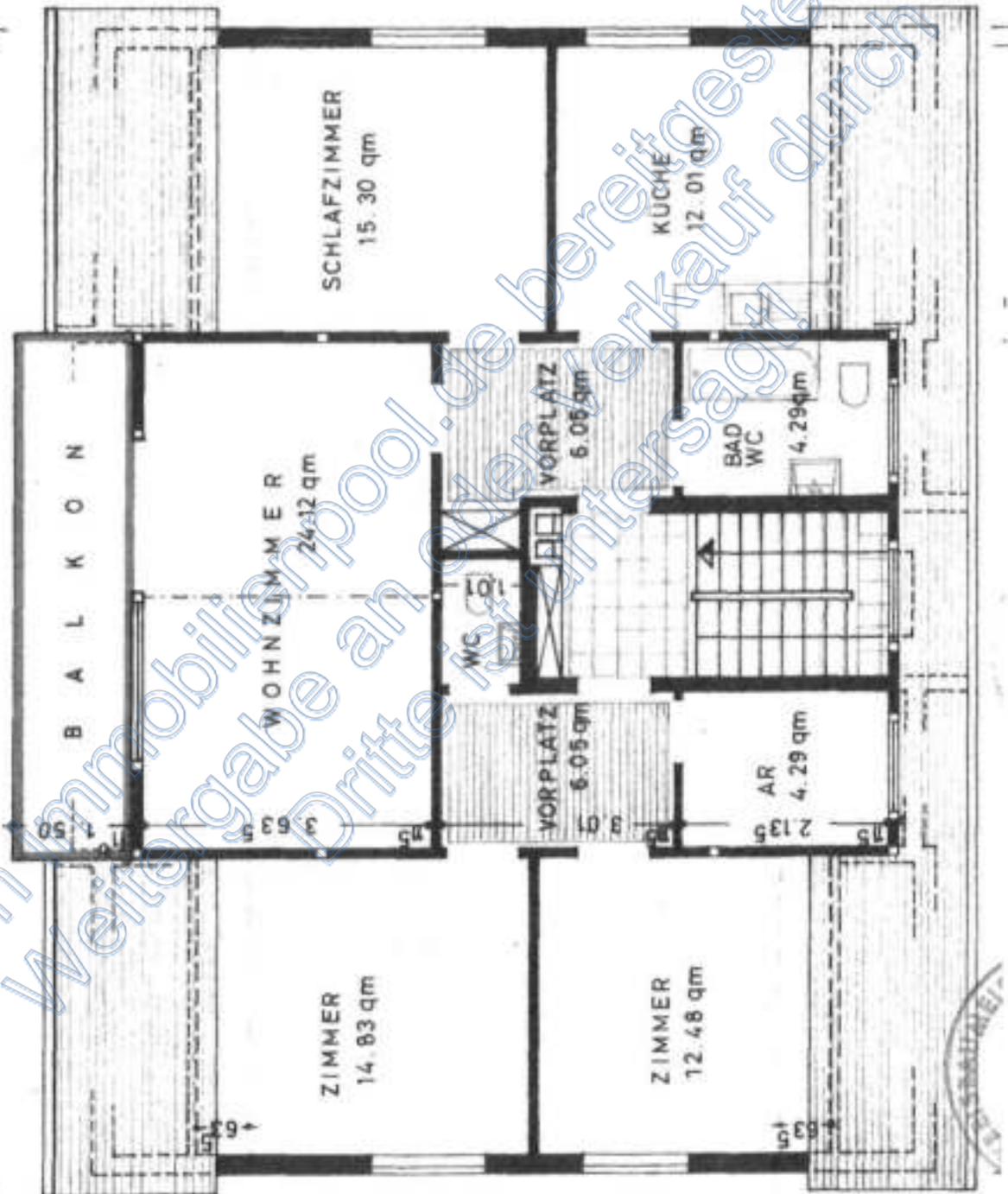
EINBAU EINES BALKON IN DIE DACHGESCHOSSWOHNUNG



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

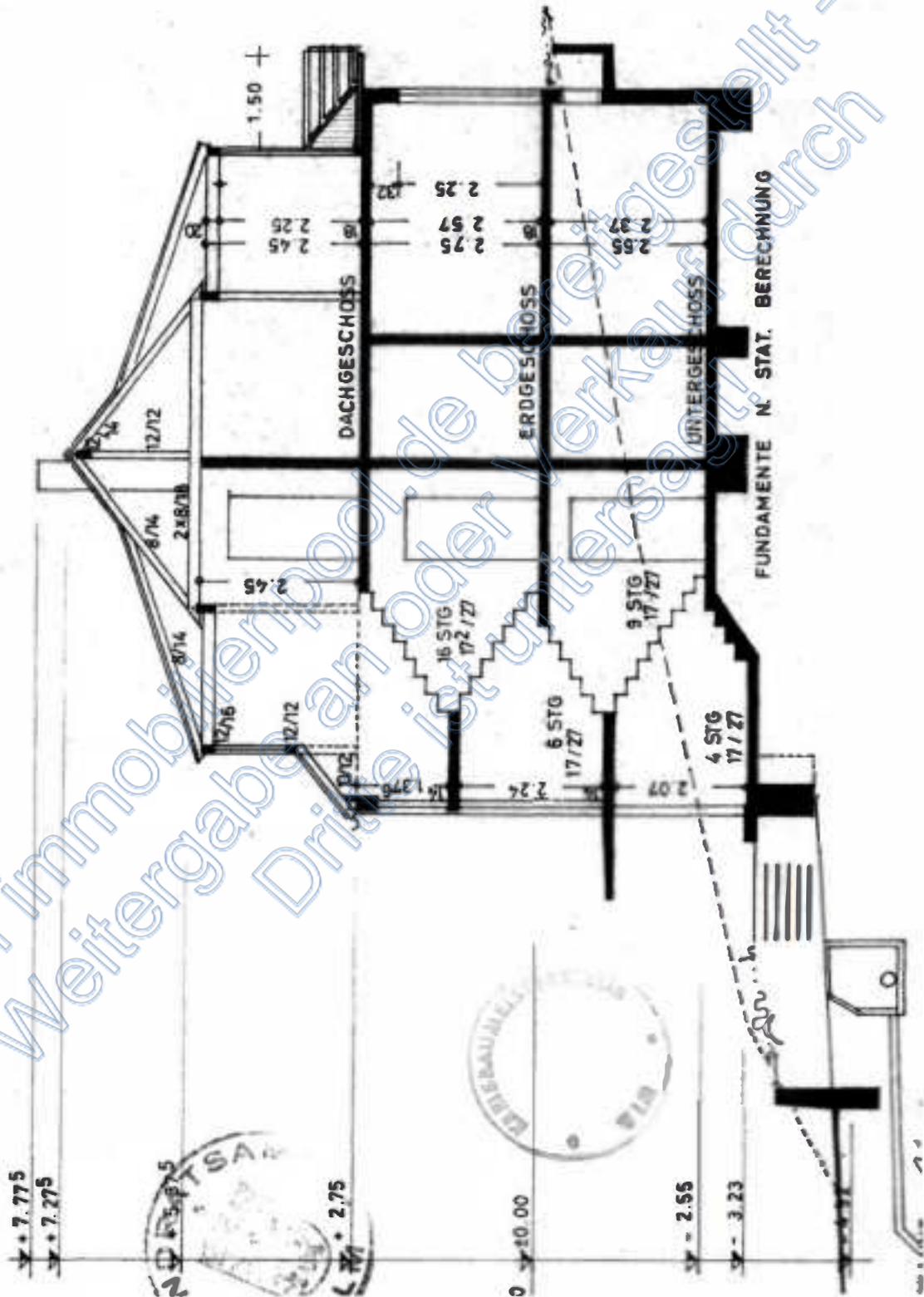
LAGEPLAN BAUGESUCH 1970

EINBAU EINES BALKON IN DIE DACHGESCHOSSWOHNUNG



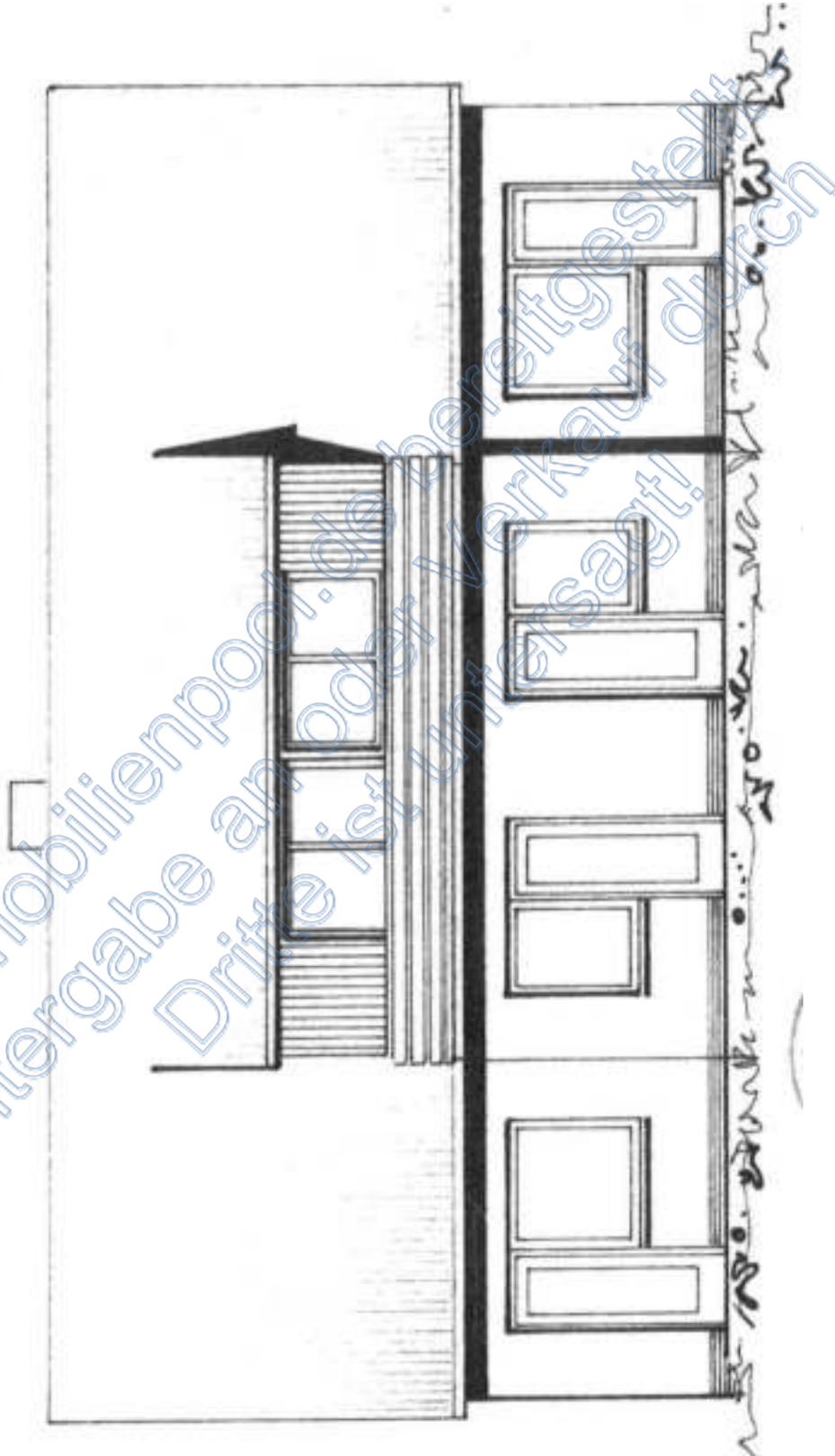
QUERSCHNITT BAUGESUCH 1970

EINBAU EINES BALKON IN DIE DACHGESCHOSSWOHNUNG



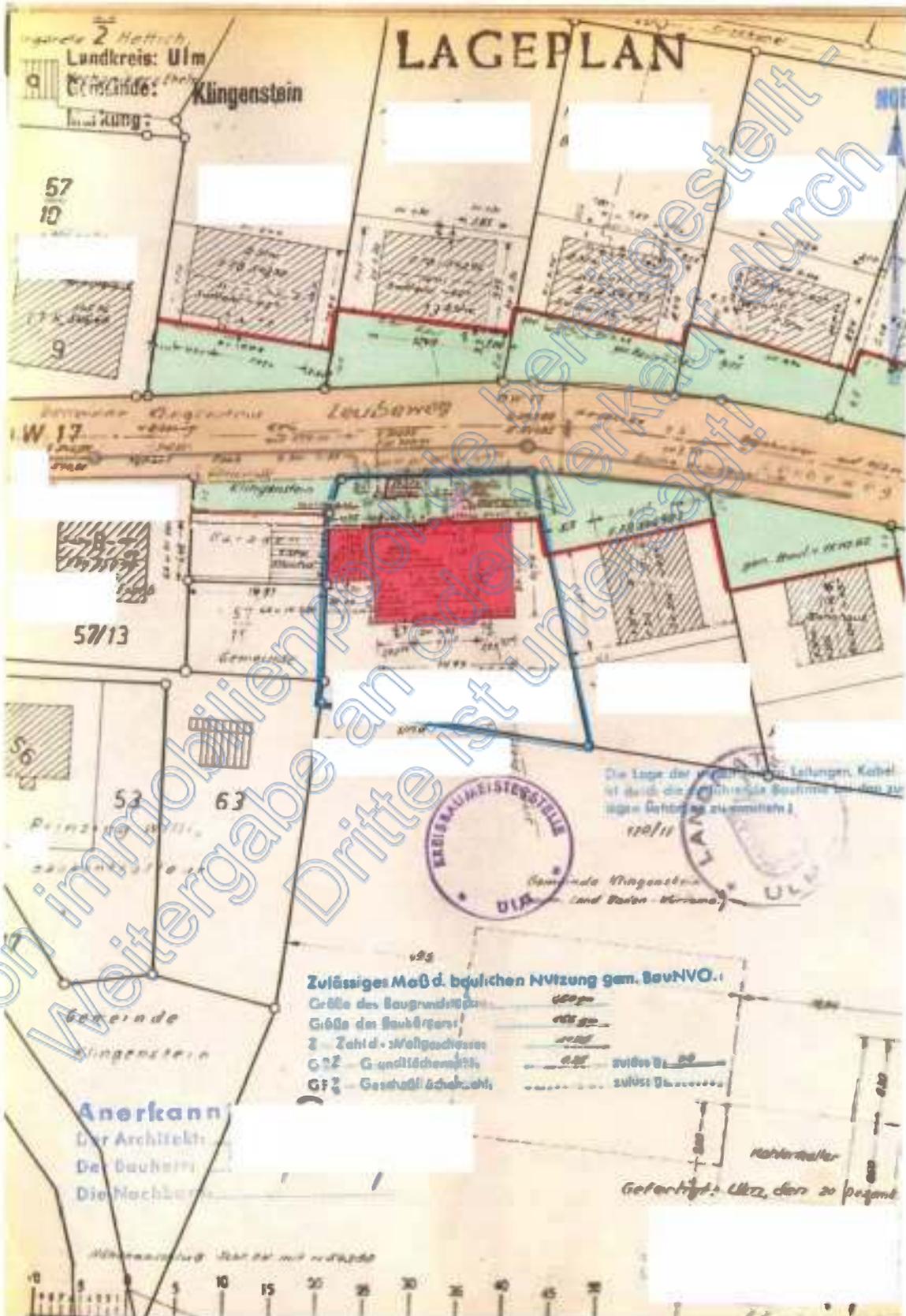
ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH 1970

EINBAU EINES BALKON IN DIE DACHGESCHOSSWOHNUNG



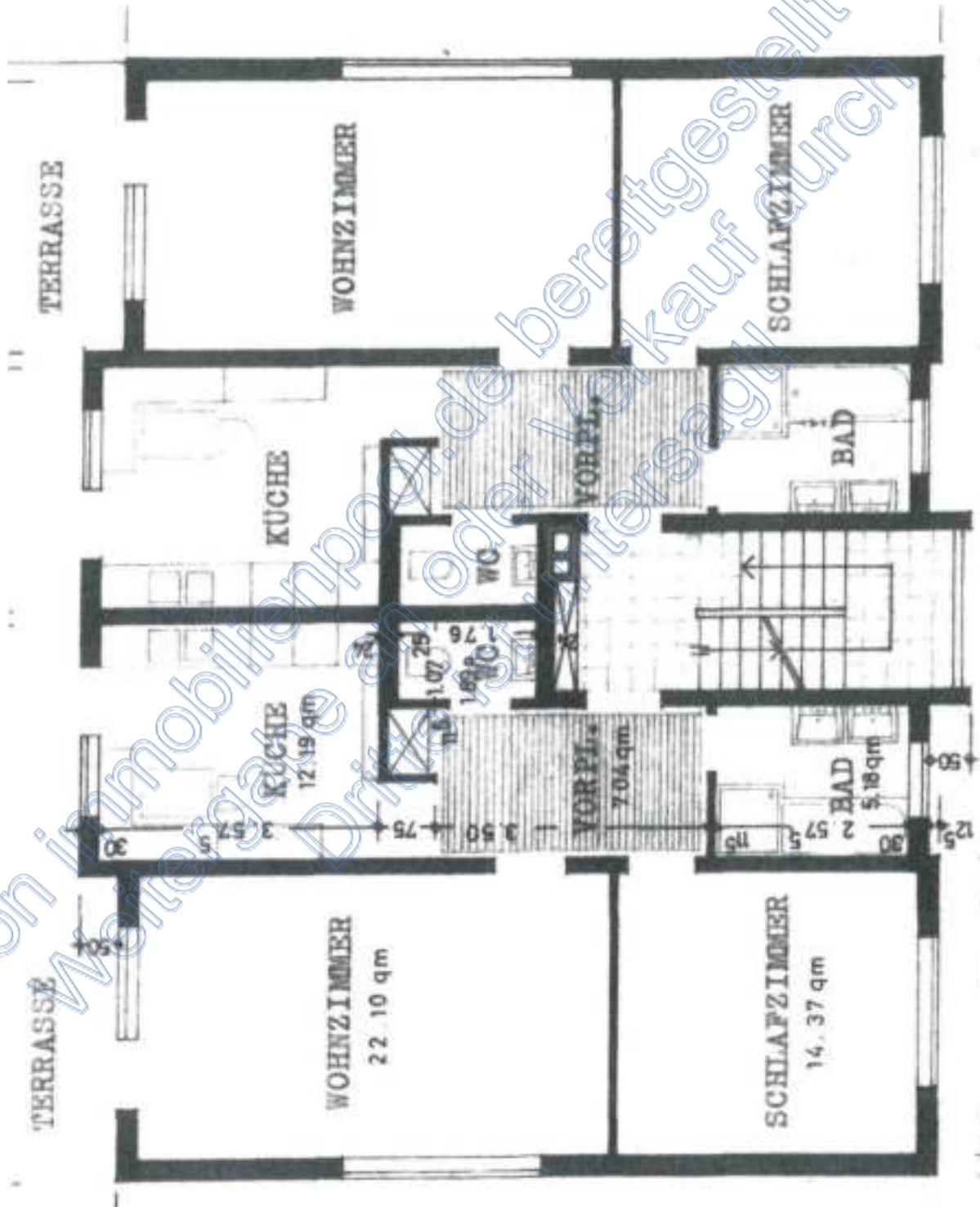
LAGEPLAN

NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE



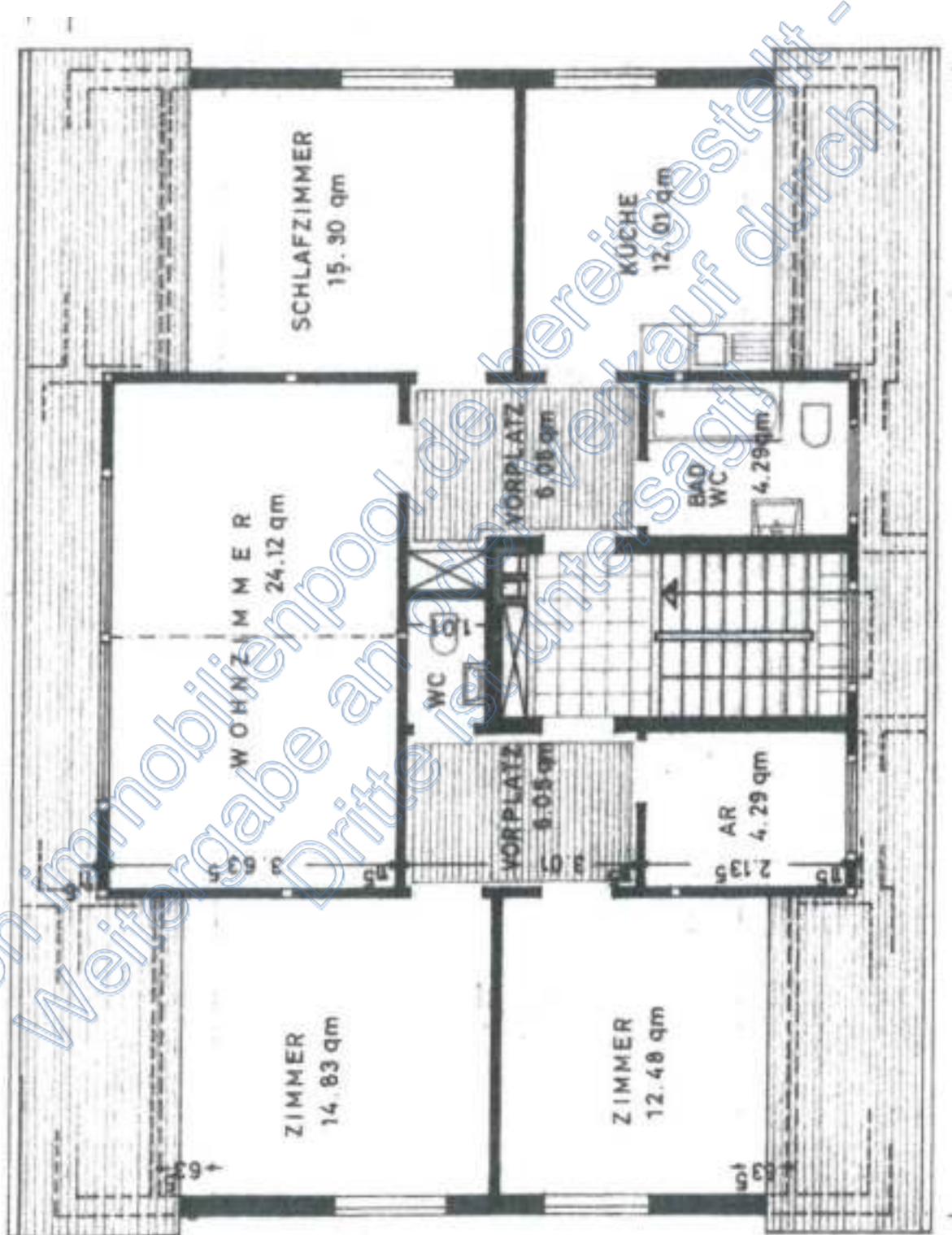
ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1966

NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE



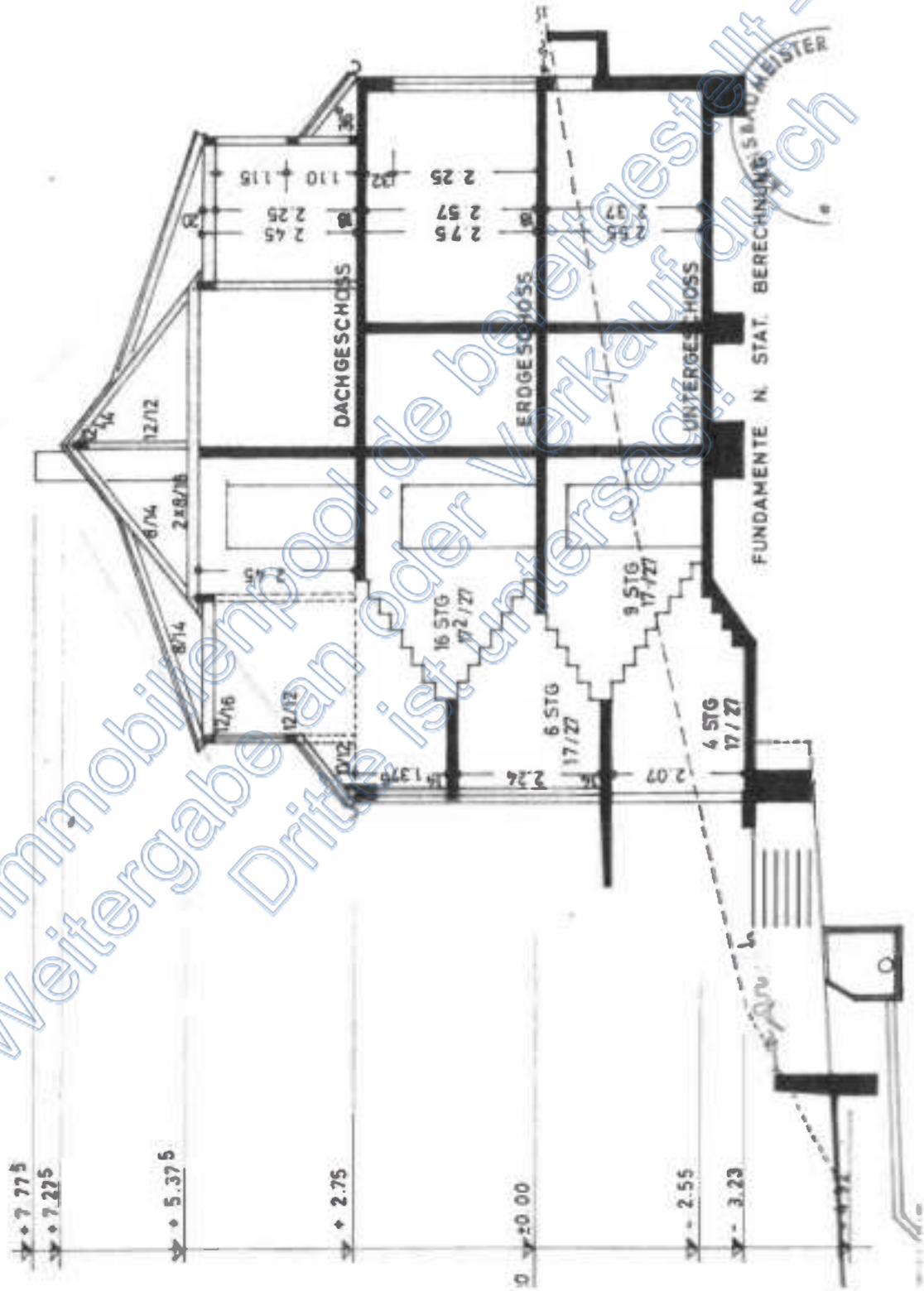
DACHGESCHOSS BAUGESUCH 1966

NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE



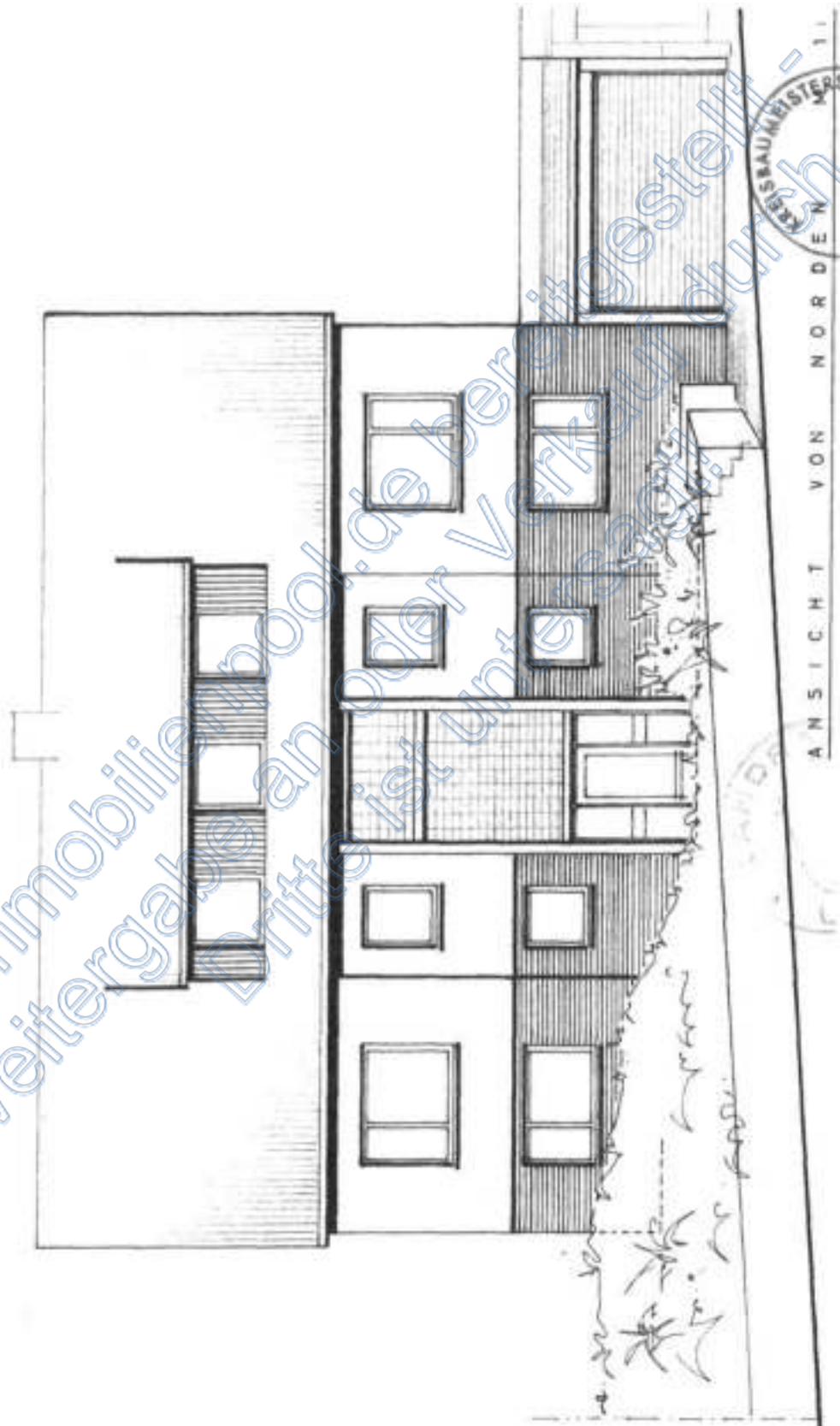
SCHNITT BAUGESUCH 1966

NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE



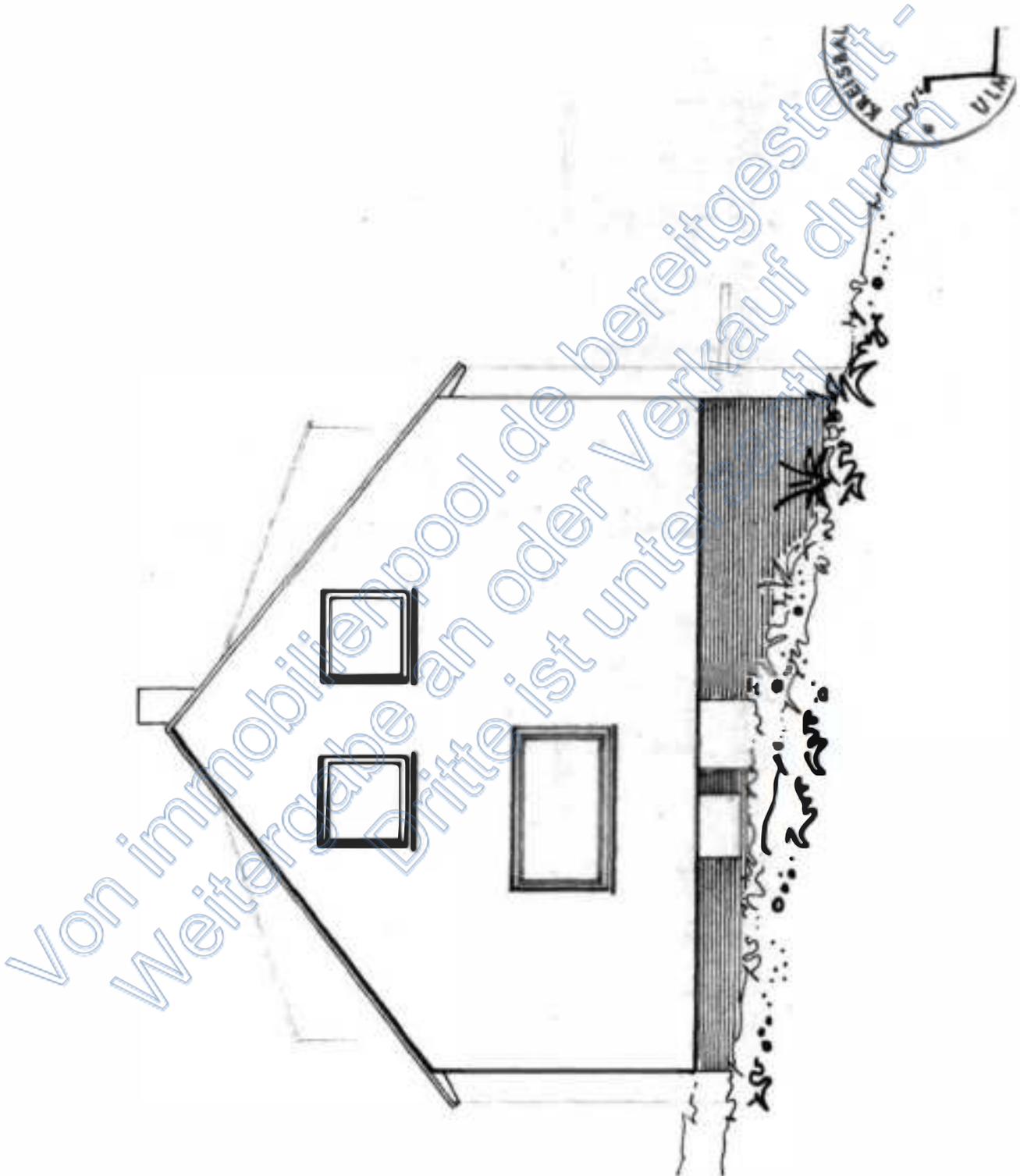
ANSICHT NORDEN BAUGESUCH 1966

NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE



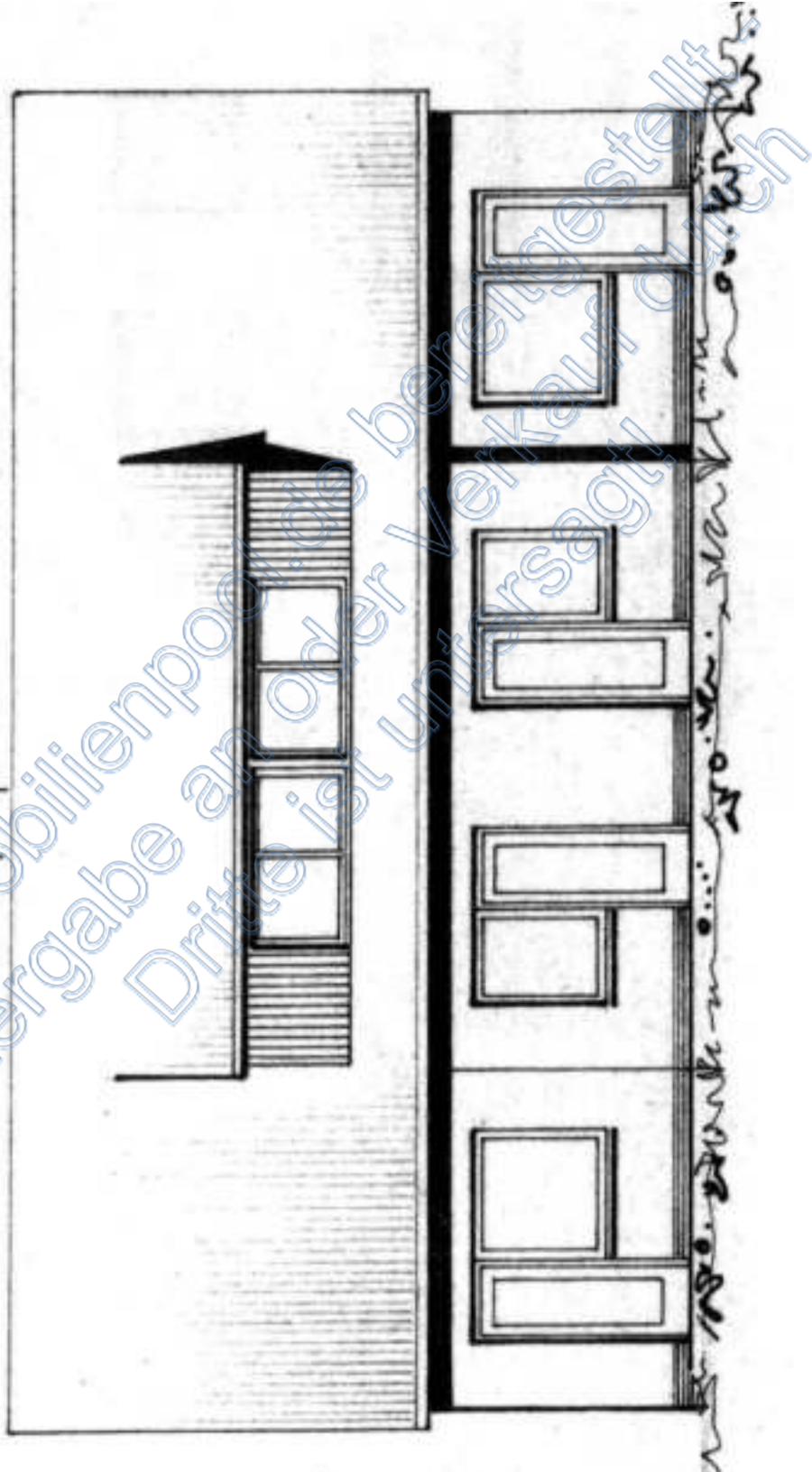
ANSICHT OSTEN BAUGESUCH 1966

NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE



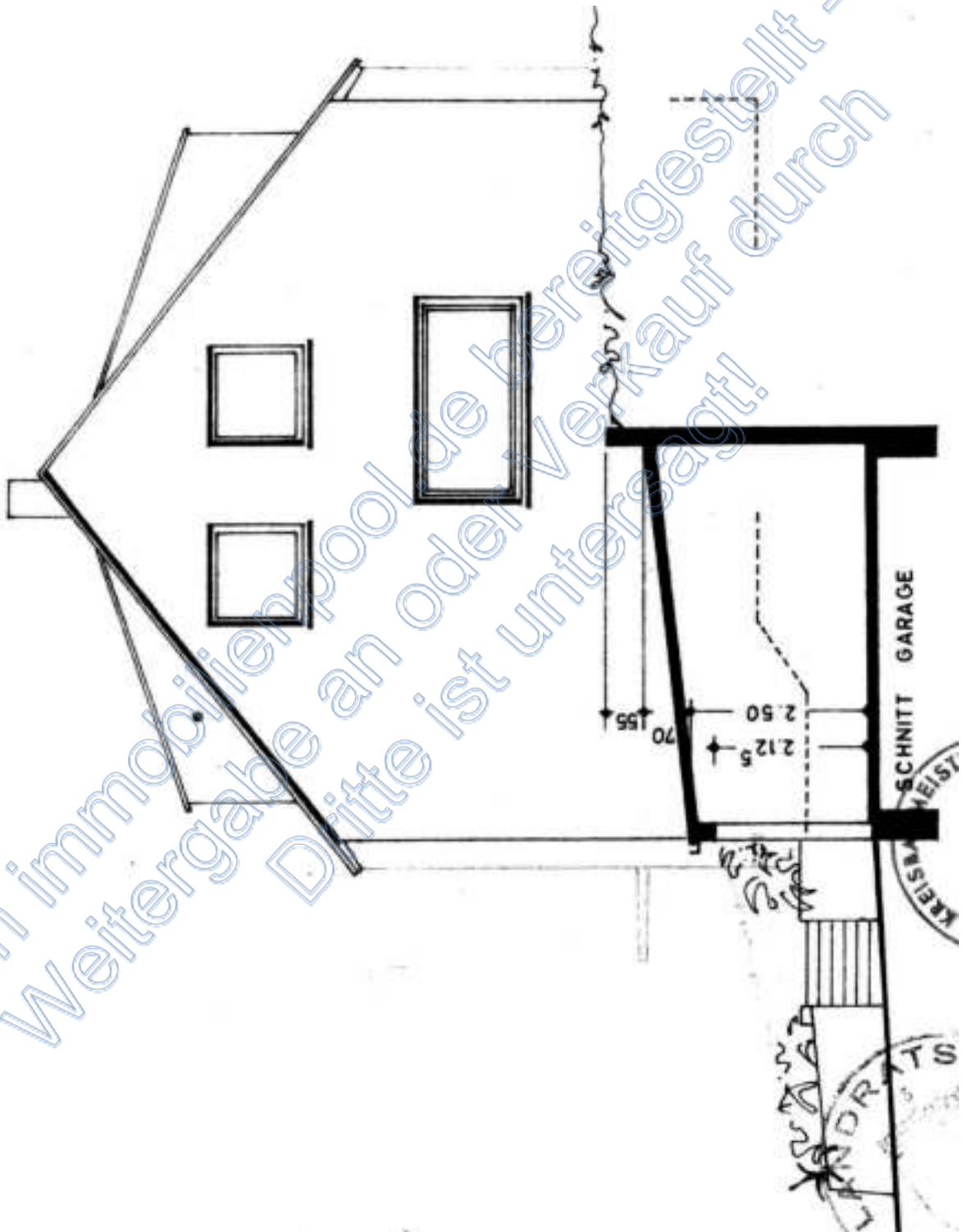
ANSICHT SÜDEN BAUGESUCH 1966

NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE



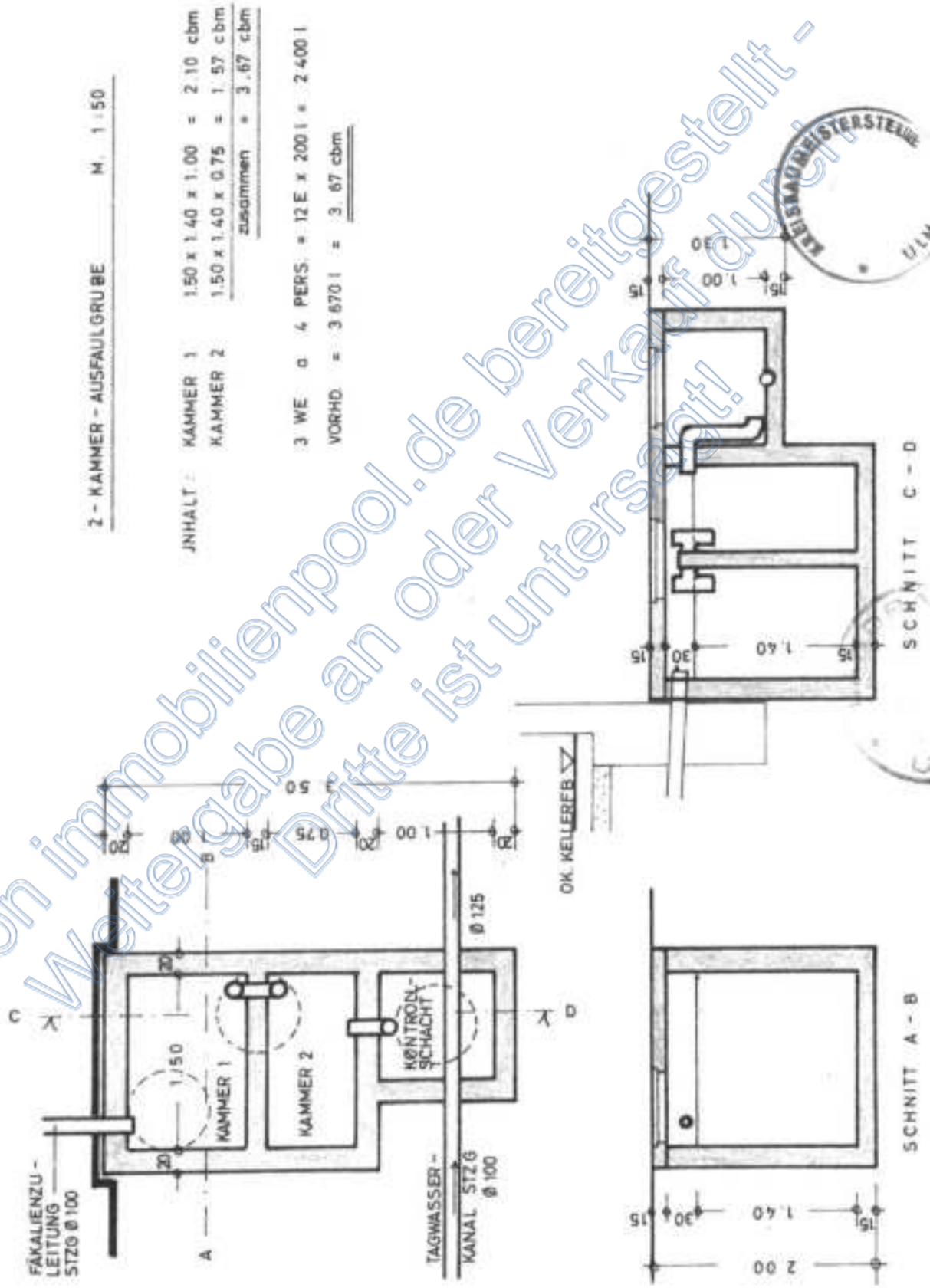
ANSICHT WESTEN + SCHNITT GARAGE BAUGESUCH 1966

NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE

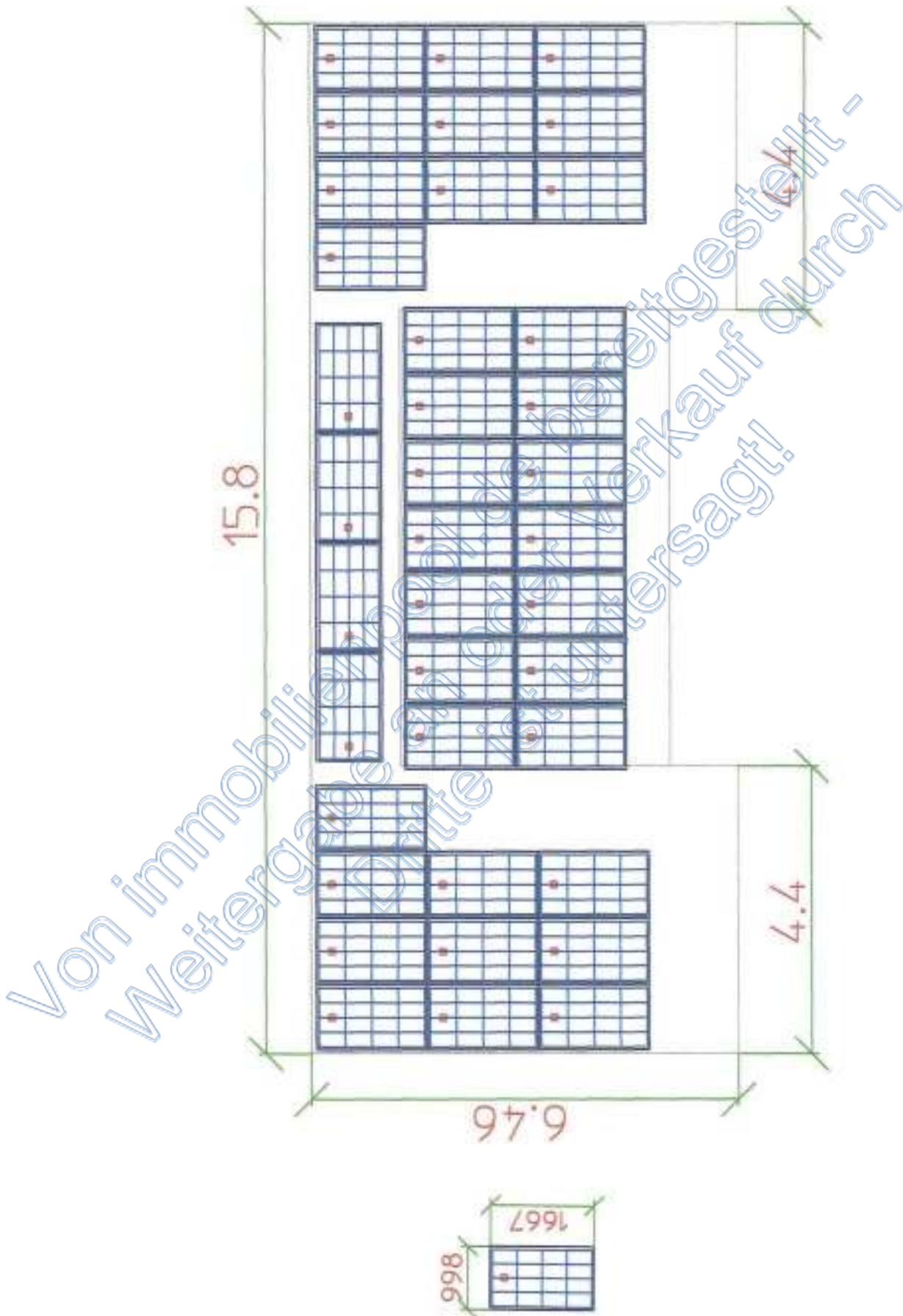


2-KAMMER-AUSFAULGRUBE BAUGESUCH 1966

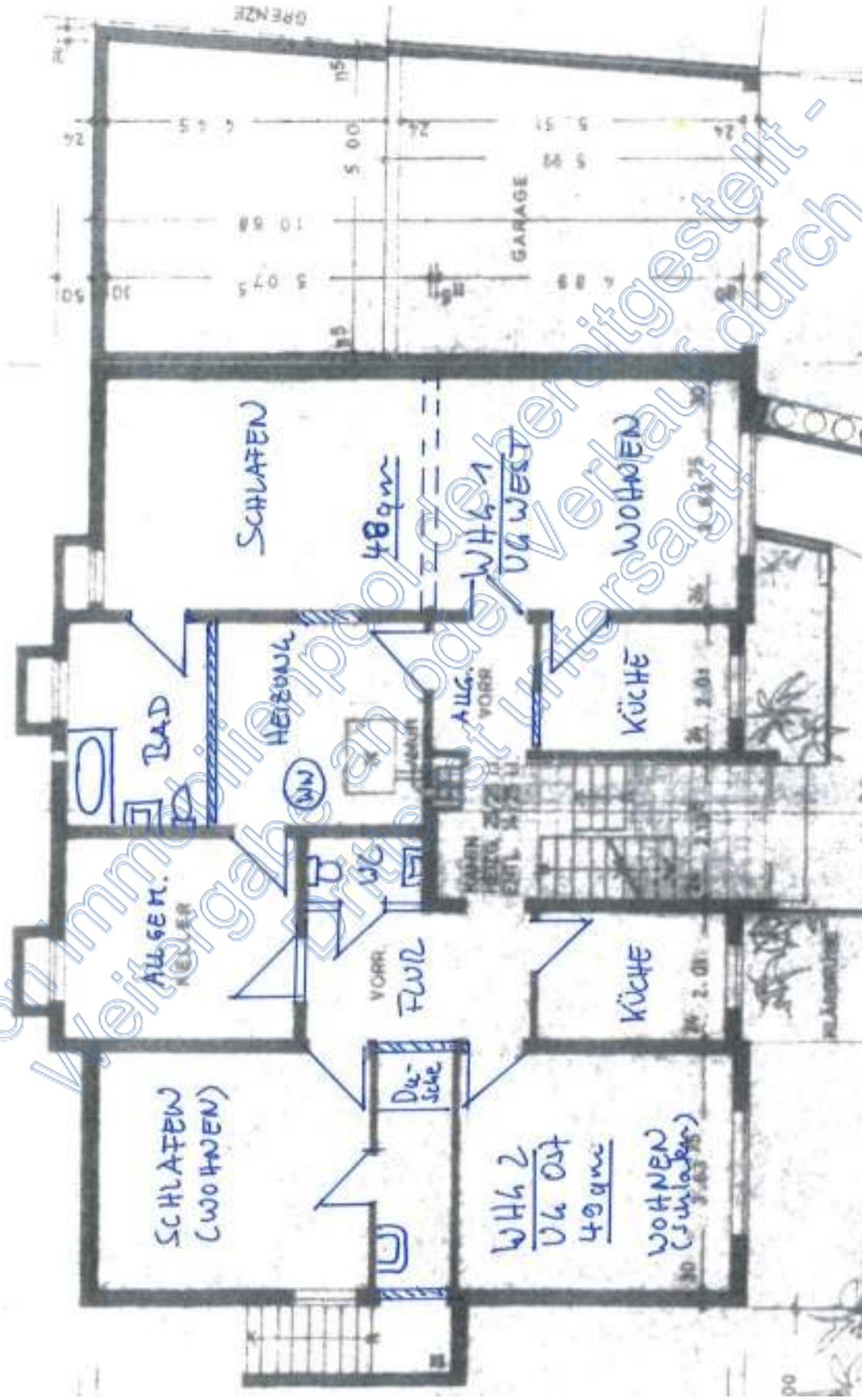
NEUBAU DREIFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE



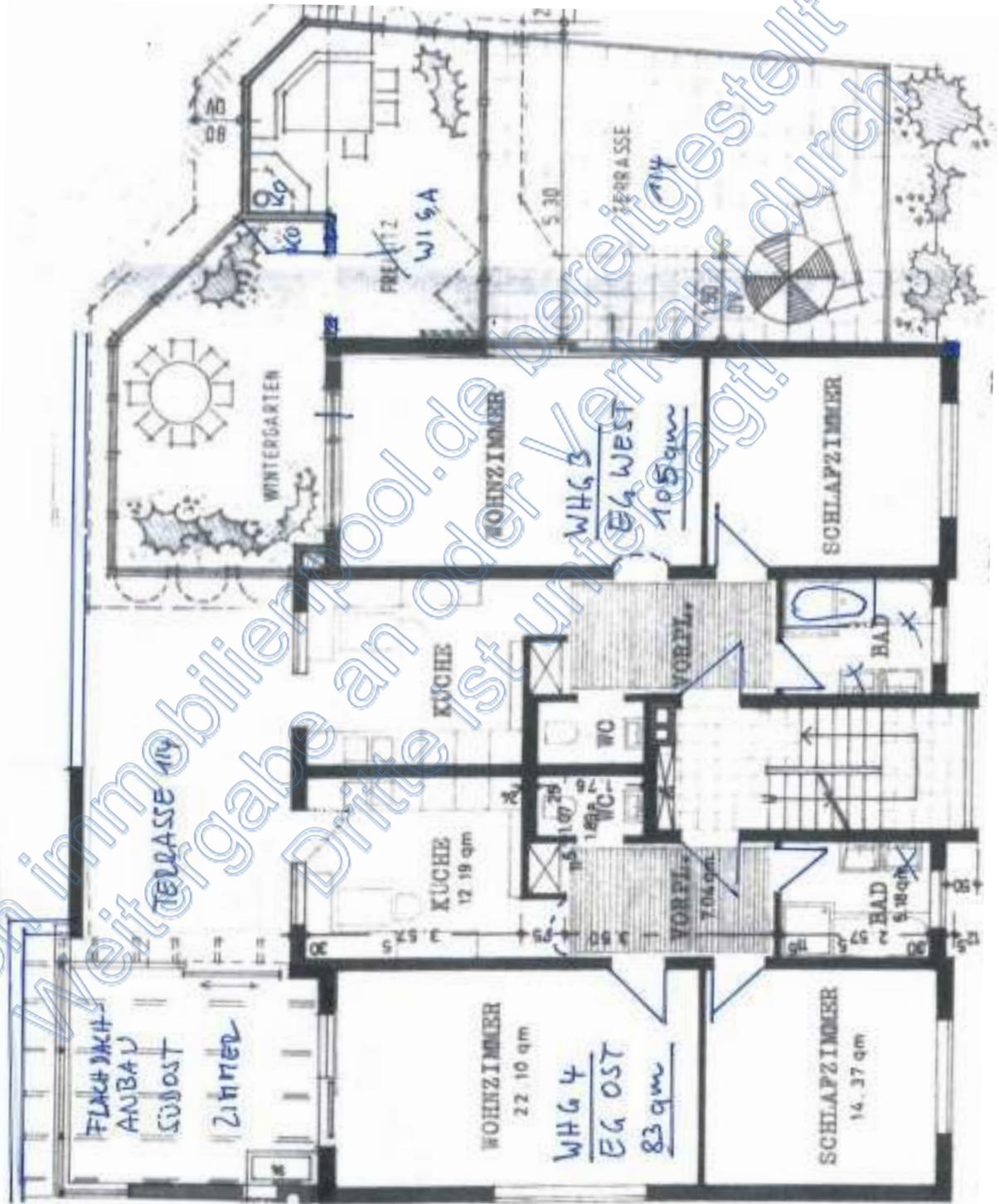
PHOTOVOLTAIKANLAGE



AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE UG



AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE EG



AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE DG

