

**Gutachten**  
**24 05 27 NU**

# **Verkehrswert**

**des bebauten Grundstücks**  
**Fellhornweg 54 in 89231 Neu-Ulm**

**Einfamilienhaus mit Garage und Wintergartenanbau**



**Auftraggeber**

Amtsgericht Neu-Ulm  
Schützenstraße 17  
89231 Neu-Ulm  
**2 K 62/23**

**Eigentümer**

Sind dem  
Amtsgericht  
bekannt

**Wertermittlungstichtag**

09.07.2024

**Verkehrswert** (ohne Zubehör)

**Euro 600.000,00**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Voraussetzung der Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>4 - 5</b>
<b>III</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>Seite</b>	<b>6 - 11</b>
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
<b>IV</b>	<b>Beschreibung der Gebäude</b>	<b>Seite</b>	<b>12 - 15</b>
	1. Einfamilienhaus	Seite	12 - 14
	2. Garage	Seite	15
	3. Wintergarten	Seite	15
<b>V</b>	<b>Beschreibung der Wohnung</b>	<b>Seite</b>	<b>16 - 17</b>
<b>VI</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>18 - 23</b>
	1. Bodenwert	Seite	18
	2. Sachwert	Seite	19 - 22
	3. Verkehrswert	Seite	23
<b>VII</b>	<b>Objektfotos</b>	<b>Seite</b>	<b>24 - 46</b>
<b>VIII</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>Seite</b>	<b>47 - 65</b>

## **I ALLGEMEINE ANGABEN**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm <b>2 K 62/23</b>
<b>Objekt</b>	Einfamilienhaus mit Garage und Wintergartenanbau Fellhornweg 54 89231 Neu-Ulm
<b>Eigentümer</b>	Sind dem Amtsgericht bekannt.
<b>Mieter</b>	Eigengenutzt von den Eigentümern.
<b>Quellenverzeichnis</b>	Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.  Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98 ImmoWertV 2010 + 2021 WertR 02, 06 etc. Sachwert-Richtlinie, Ertragswert-Richtlinie, Vergleichswert-Richtlinie etc.
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
<b>Objektbesichtigung</b>	Am 09.07.2024 im Beisein des Eigentümers.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	09.07.2024

## **II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG**

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

- 9.** Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 10.** Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung 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**

<b>Amtsgericht</b>	Neu-Ulm	
<b>Grundbuch von</b>	Neu-Ulm	
<b>Grundbuchband</b>	383	
<b>Grundbuchblatt</b>	13054	
<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>BV lfd. Nr. 1</b> Flst. 859/15 Fellhornweg 54, Gebäude- und Freifläche	04 a 18 qm
	<u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Von 344/11705 übertragen am 13.06.1990.	
<b>Grundstücksgröße</b>	4 a 18 qm	
<b>Grundstücksqualität</b>	Bauland.	

## Eintragung in Abt. II

### Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1

Grunddienstbarkeit des Inhalts,

- a) Rohrleitungsrecht;
- b) Schutzstreifenrecht;
- c) Duldungsverpflichtung für Einwirkungen nach § 906 BGB (*Immissionen*); für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 924/16 der Gemarkung Neu-Ulm; gemäß Bewilligung vom 19.09.1985; Gleichrang unter sich; eingetragen am 19.12.1985 und hierher übertragen am 13.06.1990.

### Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 4 K 62/23); eingetragen am 30.01.2024.

## Eintragung im Baulastenverzeichnis

Keine Baulastenverzeichnis vorhanden.

### 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**

Neu-Ulm ist eine große Kreisstadt mit ca. 57.000 Einwohner und Verwaltungssitz des Landkreises Neu-Ulm im Bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Hochschulstadt liegt an der Westgrenze Bayerns an der Donau gegenüber der durch ihr Münster bekannten Großstadt Ulm. Neu-Ulm ist nach Augsburg und Kempten die drittgrößte Stadt Bayerisch-Schwabens. Zu Neu-Ulm gehören die Stadtteile Offenhausen, Pfuhl, Burlafingen, Steinheim, Ludwigsfeld, Finningen, Jedelhausen, Hausen, Schwaighofen, Gerlenhofen, Holzschwang und Reutti.

#### **Lage des Grundstücks**

Das Grundstück befindet sich im Süden des Stadtteils Ludwigsfeld in einem verkehrsberuhigtem Einfamilienhausgebiet in guter Wohnlage in der Nähe des Ludwigsfelder Badesees.

### **2.2 Verkehrsanbindung**

#### **Nahverkehr**

Neu-Ulm ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

#### **Fernverkehr**

**Bundesstraße B 10** führt durch die Stadt.

Die **Autobahn A 7 und A 8** ist über die B 10 und B 28 schnell zu erreichen.

**Bahnlinie** Richtung Stgt/Ulm/München in Neu-Ulm.

**Flughafen** Stuttgart oder München.

#### **Beurteilung der Verkehrsanbindung**

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



### **2.3 Entfernungen und Infrastruktur**

<b>Nächste Stadt</b>	Ulm, nördlich angrenzend an Neu-Ulm, durch Donau getrennt.
<b>Stadtmitte Neu-Ulm</b>	Ca. 3 km.
<b>Betreuung + Bildung</b>	12 Kindergärten 9 Kinderkrippen/Kindertagesstätten 3 Städtische Kindertagesstätten  12 Grundschulen 2 Haupt- und 3 Mittelschulen 2 Realschulen 2 Gymnasien 3 Horte Staatl. Berufsschule Förderschule Fachober- und Berufsoberschule 3 Privatschulen (schulvorbereitende Einrichtungen für Sprachbehinderte, Entwicklungsverzögerte, Gehörlose und Schwerhörige) Hochschule Musikschule Sonderpädagogisches Förderzentrum
<b>Kulturelle Einrichtungen</b>	Kino Museen Theater Parks und Plätze Verschiedene Bauwerke Stadtbücherei
<b>Sport- und Freizeiteinrichtungen</b>	Zahlreiche Vereine Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen Eislaufhalle Ulm/Neu-Ulm Hallenbad, Donaubad Tennisplätze und –hallen Badeseen Lehrpfade
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Für den täglichen und gehobenen Bedarf alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, alles was eine Großstadt bietet.

## **2.4 Grundstücksmerkmale**

<b>Grundstücksbebauung</b>	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit angebauter Garage und großen Wintergartenanbau bebaut.
<b>Umgebende Bebauung</b>	Überwiegend 1-2-Familienhäuser, im Norden und Westen Seniorenheim.
<b>Bebauungsplan</b>	<p>Bebauungsplan 60 – Teil 1 nördlich der Allgäuer Straße“ genehmigt am 17.12.1984</p> <p>Reines Wohngebiet 1-geschossig bebaubar GRZ 0,3 GFZ 0,5 Offene Bauweise Satteldächer oder versetzte Pultdächer nur Einzelhäuser zulässig</p>
<b>Grundstückszuschnitt</b>	Siehe beigefügten Lageplan.
<b>Topographie</b>	Das Grundstück ist eben, leichte Geländemodellierungen.
<b>Störende Einflüsse</b>	<p>Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.</p> <p>Ruhige Wohnlage.</p>

## **2.5 Erschließung**

### **Straßenbau**

Das Grundstück ist von 3 Seiten von Straßen umgeben, im Norden an die öffentliche Straße angeschlossen.

Im Süden ist ein Gartentor zur Straße vorhanden.

Im Osten Straße mit kleinem Kreisverkehr mit Baum im Südosten, dazwischen öffentliche Grünfläche.

### **Straßenart**

Wohnerschließungsstraße als Stichweg mit weiterführender schmaler Stichstraße (verkehrsberuhigt gestaltet).

### **Versorgungsleitungen**

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas vorhanden (Angabe Beteiligter).

### **Entsorgungsleitungen**

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

### **Erschließungskosten**

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

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

## **IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES**

### **1. Einfamilienhaus**

<b>Bauform</b>	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach mit nicht unterkellertem Wintergartenanbau im Erdgeschoss. Seitlich ist eine unterkellerte Einzelgarage mit Satteldach angebaut.
<b>Art der Baulichkeit</b>	Massivbauweise.
<b>Bruttogrundfläche</b>	Einfamilienhaus ca. 262 qm. Wintergartenanbau ca. 30 qm.
<b>Baujahre</b>	Einfamilienhaus mit Garage 1986. Wintergartenanbau 1996.
<b>Renovierungen</b>	2008 Einbauküche, Granitbelag Küche und Holzparkett. 2017 Erneuerung der Fenster durch 3-fach verglaste Kunststofffenster, Ausnahme Wohnzimmerfenster zum Wintergarten. 2021 neuer Gaskessel mit Warmwasserboiler. WC-EG Modernisierung und Schönheitsreparaturen.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre (in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm).
<b>Restnutzungsdauer</b>	45 Jahre (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Als eigengenutztes Einfamilienhaus.

<b>Bauzustand</b>	Baujahrgemäßer guter und renovierter Zustand.	
<b>Sichtbare Bauschäden und Sonstiges</b>	Gravierende Bauschäden sind keine ersichtlich. Kleiner Feuchteschaden im UG, Ursache wurde behoben. Bei Kelleraußentreppe Feuchteschäden am Geländersockel und fehlender Bodenbelag beim Antritt.	
<b>Baubeschreibung</b> (zum Teil nach Angaben im Baugesuch)	<b>Außenwände</b>	UG: Betonhohlblock, ab EG: 36,5 cm starke Leichtziegel, verputzt.
	<b>Innenwände</b>	Kalksandstein 17,5 cm, massive Mauerwerkswände.
	<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach als zimmermannmäßige Holzkonstruktion.
	<b>Dachdeckung</b>	Rotbraune Tonziegel, Flachdachpfanne.
	<b>Geschossdecken</b>	Massive Stahlbetondecken, 20 cm starke Betonhohlkörperdecken (DX-System).
	<b>Geschosstreppen</b>	Grau lackierte Stahlunterkonstruktion mit aufliegenden Massivholzstufen vom UG - DG.
	<b>Fassade</b>	Kellerputz gestrichen, baujahrgemäßer Wärmeschutz.
	<b>Fenster</b>	3-fach isolierverglaste graue Kunststofffenster von 2017 mit PVC-Rollläden. Im Wohnzimmer altes isolierverglastes Holzfenster zum Wintergarten.
	<b>Besondere Bauteile</b>	Kelleraußentreppe mit verzinktem Geländer. Lichtschächte. Sauna. Kaminofen.

### **Außenanlage**

Wurde 2021 komplett neu angelegt, s.a. Fotos.

Nördlicher Hof mit Betonpflaster und Schotterbeet im Nordosten.

Plätze und Fußwege im Süden mit Plattenbelag.

Lichtgräben im Osten vor den Hobbyräumen im UG aus Granitblöcken.

Garten mit Rasenflächen, einzelne Bäume.

Zaun von 2014 aus verzinktem Stahlelementen mit verschiedenen Designelementen (s.a. Fotos).

### **Technische Installationen**

#### **Heizung**

Gaszentralheizung, Kessel von 2021 mit Fußbodenheizung im kompletten Haus einschließlich Wintergarten und mehrerer Räumen im UG.

#### **Elektroinstallation**

Baujahresgemäße Installation unter Putz, vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden.

#### **Sanitärinstallation**

Baujahresgemäße Ausstattung.

WC im EG wurde modernisiert.

Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

#### **Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## 2. Garage

### **Allgemein**

Ans Wohnhaus angebaute unterkellerte Garage in massiver Bauweise mit Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung.  
Garagenkipptor mit Holzverkleidung, ohne elektrische Bedienung.  
Tür und Fenster zum Garten vorhanden.

Bruttogrundfläche	36 qm
Baujahr	1986 wie Wohnhaus
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre wie Wohnhaus, da angebaut
Restnutzungsdauer	45 Jahre wie Wohnhaus

## 3. Wintergartenanbau

### **Allgemein**

An die ursprüngliche Terrassenüberdachung (= Hausdach) angebaute Wintergartenkonstruktion mit abgeschrägten Ecken.  
Holzkonstruktion mit roter Aluverkleidung außen.  
Wände mit Einscheibensicherheitsglas (ESG-Verglasung) mit 4 Schiebetüren.  
Dach aus Verbundsicherheitsglas (VSG) mit 2-teiliger Rollmarkise.  
Tragkonstruktion Dach große Leimbinder.  
Kunststoffboden aus gepresstem Granulat.  
3 massive Abgangstreppen zum Garten.

Bruttogrundfläche	30 qm
Baujahr	1996
Restnutzungsdauer	45 Jahre wie Wohnhaus, da angebaut

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

### **Lage der Wohnung**

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erd- und Dachgeschoss des Gebäudes mit Keller- und Hobbyräumen im Untergeschoss.

### **Größe der Wohnung**

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhanden Planunterlagen sind folgende Wohn- und Nutzflächen vorhanden (3 % Putzabzug):

Wohnfläche EG (Wintergarten ½)	ca. 77 qm
Wohnfläche DG	ca. 53 qm
<b>Gesamte Wohnfläche EG, DG</b>	<b>ca. 130 qm</b>
Nutzfläche Untergeschoss	ca. 67 qm
<b>Gesamte Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>ca. 197 qm</b>

### **Anzahl der Zimmer**

#### Untergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Waschküche/Hausarbeitsraum mit Duschwanne
- 1 Saunaraum mit Sauna (Plan Vorräte)
- 1 Heizungsraum
- 2 ausgebaute Hobbyräume, einer mit Tür zur Kelleraußentreppe (Plan 1 großer Keller)
- 1 Kellerraum (unter Garage)

#### Erdgeschoss

- 1 Windfang
- 1 Gäste-WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
- 1 Treppenhaus mit Diele und Flur
- 1 großer Wohn/Ess/Küchenraum mit Kaminofen und Einbauküche
- 1 großer Wintergarten

#### Dachgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, wandhängendem WC und 2 Handwaschbecken
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer

### **Vermietungssituation**

Eigengenutzt von den Eigentümern.



<b>Grundrissgestaltung</b>	Großzügiger Einfamilienhausstandard, unten Wohnen, oben Schlafen mit Hobbyräumen und Sauna im UG.
<b>Belichtung</b>	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden.
<b>Ausstattungsstandard</b>	<p><b>Böden</b>, EG Windfang, Diele und WC Fliesen, Essküchenbereich Granitfliesen. Wohnzimmer Holzparkett. DG Bad Fliesen, restliche Räume Holzparkett.</p> <p><b>Wände</b>, EG weiß gestrichen, WC Fliesen. DG Raufaser weiß gestrichen, Bad raumhohe Fliesen.</p> <p><b>Decken</b>, EG weiß gestrichen. DG Bad Gipskarton-Decke weiß gestrichen, ansonsten Holzdeckenverkleidung in Nut und Feder.</p> <p><b>Türen</b>, echtholz furnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.</p>
<b>Gesamteindruck</b>	Sehr gut.
<b>Vermietbarkeit</b>	Sehr gut.
<b>Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts</b>	<p>Sehr gut.</p> <p>Allerdings sind die Preise seit Mitte 2022 aufgrund gestiegener Kreditzinsen gesunken bei geringerer Nachfrage und hohem Angebot an Immobilien.</p>

## VI WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

Der beigefügte Lageplan wurde dem Baugesuch entnommen und ist kein aktueller katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse darstellt, sondern dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch wie folgt:

BV 1 Flst. 859/15 Fellhornweg 54 4 a 18 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte 2022 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Neu-Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert für erschlossene Grundstücke in diesem Wohngebiet bei € 350,00/qm für Wohnbauflächen (Zone 10100501).

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich hinsichtlich seiner Lage, Größe und baulichen Ausnutzung nicht wesentlich von den umliegenden Grundstücken dieser Bodenrichtwertzone, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage und Größe wird deshalb ein Bodenpreis von **€ 350,00/qm** für angemessen angesehen.

Somit errechnen sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

Wohnhaus-Grundstück Flst. 859/15 BV 1

418 qm x € 350,00/qm = € 146.300,00

**Bodenwert gerundet € 146.000,00**

## 2. Sachwertermittlung

### Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohngebäude 182,5 (2010 = 100) 2. Quartal 2024 des statistischen Bundesamtes.

### Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für die Gebäudeteile beträgt nach eigener Berechnung der vorhandenen Baugesuchsunterlagen wie folgt:

BGF Wohnhaus	262 qm
BGF Wintergarten	30 qm
Unterkellerte Garage	36 qm

### Normalherstellungskosten (NHK) 2010

#### Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01 (UG, EG, ausgebautes DG)

Zuschlag für teilweise höherwertigen Ausbau im UG

Standardstufe 2 ca. 23 %, Standardstufe 3 ca. 61 %, Standardstufe 4 ca. 16 %

**Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus € 870,00/€/qm BGF**

#### Wintergartenanbau

**Normalherstellungskosten 2010 Wintergarten € 900,00/€/qm BGF**

#### Garagenanbau, unterkellert

Massivbauweise, Satteldach mit Ziegeldeckung, unterkellert, angebaut

Standardstufe 4 - 5

**Normalherstellungskosten 2010 Garage € 500,00/€/qm BGF**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 21

Baujahr 1986

Renovierungen und Modernisierungen Ende 90er Jahre - 2000

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0
Modernisierung Fenster	2,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2,0	0,0
Modernisierung Heizungsanlage	2,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder (WC EG)	2,0	0,5
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden	2,0	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
Summe		6,0 Punkte

6,0 Modernisierungspunkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr	2024		
./. Baujahr:	- 1986		
Gebäudealter	38 Jahre	Modernisierungsgrad	6,0 Punkte

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

Bei 35 Jahre Gebäudealter und 6 Punkte 47,0 Jahre

Bei 40 Jahre Gebäudealter und 6 Punkte 43,5 Jahre

Bei 38 Jahre Gebäudealter und 6 Punkte  $(2 \times 3,5) : 5 = 1,4 + 43,5 = 44,9$  Jahre

**Gemittelte Restnutzungsdauer gerundet 45 Jahre**

### Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Einfamilienhaus in €/qm BGF	€	870,00	
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{870,00 \text{ €} \times 182,5}{100}$	= €	1.587,75	
Normalherstellungskosten Einfamilienhaus gerundet	€	1.590,00	
Normalherstellungskosten Einfamilienhaus 262 qm x € 1.590,00	= €	416.580,00	
Normalherstellungskosten 2010 Garagenanbau in €/qm BGF	€	500,00	
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{500,00 \text{ €} \times 182,5}{100}$	= €	912,50	
Normalherstellungskosten unterkellerte Garage gerundet	€	910,00	
Normalherstellungskosten Garage 36 qm x € 910,00	= €	32.760,00	
Normalherstellungskosten 2010 Wintergartenanbau in €/qm BGF	€	900,00	
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{900,00 \text{ €} \times 182,5}{100}$	= €	1.642,50	
Normalherstellungskosten Wintergartenanbau gerundet	€	1.640,00	
Normalherstellungskosten Wintergartenanbau 30 qm x € 1.640,00	= €	49.200,00	
			-----
Summe Normalherstellungskosten	€	498.540,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Kelleraußentreppe psch.	€	8.000,00	
- Lichtschächte	€	2.000,00	
- Sauna	€	2.000,00	
- Kaminofen	€	8.000,00	
		-----	
	+ = €	20.000,00	
			-----
Gesamte Normalherstellungskosten	€	518.540,00	
+ Außenanlagen ca. 7 %	+ = €	36.000,00	
			-----
Neuwert	€	554.540,00	

Übertrag Neuwert	€	554.540,00
. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1986, vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 45 Jahren = 43,75 %		
	- = €	242.611,25
		-----
Bauzeitwert Gebäude + Außenanlagen	€	311.928,75
Gesamter Bauzeitwert gerundet	€	312.000,00
+ Bodenwert Flst. 859/15	+ = €	146.000,00
		-----
Vorläufiger Sachwert	€	458.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht Ulm 2023 (Daten aus 2022)

Sachwertfaktor freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser

Wert im mittleren Bereich von Lagebereich II (Durchschnittslinie)

Vorläufiger Sachwert € 458.000,00 =

Sachwertfaktor von ca. 1,5 = Marktzuschlag + 50,0 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Abschlag wegen Preisentwicklung bis Juli 2024 aufgrund nachlassender Nachfrage wegen stark gestiegener Zinsen bei gleichzeitig vermehrtem Angebot (nach Häuserpreisindex statistisches Bundesamt ca. 15 - 20 % Preisrückgang) sowie stark gestiegenem Baupreisindex, (in Tabellen nicht berücksichtigt) hier geschätzt

- 20,0 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Zuschlag wegen guter Wohnlage in Ludwigsfeld + 1,5 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale, keine + 0,0 %

Objektspezifischer Marktzuschlag + 31,5 % + = € 144.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 602.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Abschlag für Reparaturanstaue und Fertigstellungsarbeiten

(UG-Garage, Sockel und Bodenbelag bei Außentreppe) psch. - = € 2.000,00

**Sachwert € 600.000,00**

### **3. Verkehrswert**

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück mit angebauter unterkellierter Garage und großem Wintergartenanbau in guter Wohnlage im mittigen Süden von Ludwigsfeld, einem Stadtteil südlich von Neu-Ulm.

Das Objekt befindet sich in einem renovierten und gepflegten Zustand mit hochwertigen Fußbodenbelägen und neu gestalteten Außenanlagen.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da sie vorwiegend zu Eigennutzungszwecken verwendet werden.

Der ermittelte **Sachwert** beträgt **€ 600.000,00**.

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm, wobei die konjunkturelle und örtliche Lage sowie objektspezifische Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert (ohne Zubehör)** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 09.07.2024** auf

**Euro 600.000,00**

Der **Zeitwert** (Fortführungswert) der **Einbauküche** (Zubehör) schätze ich auf **€ 8.000,00**.

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

**Abgeschlossen:**

Nellingen, den 09.08.2024

Der Sachverständige

## GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS



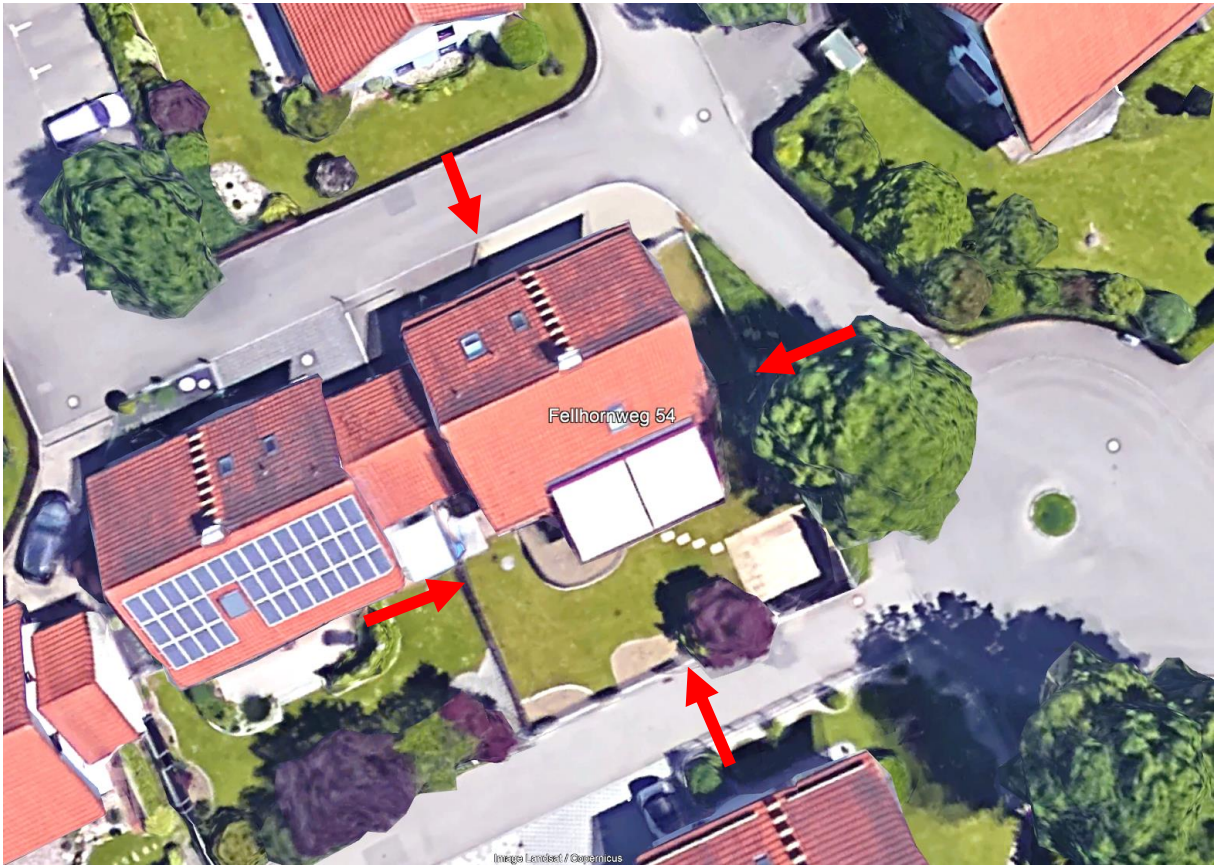
Übersicht Neu-Ulm, Pfeil Wohnsiedlung in Ludwigsfeld



Übersicht Ludwigsfeld, roter Pfeil Wohnhausgrundstück



## GOOGLE-EARTH 3D-LUFTFOTOS



Grundstück von oben, rote Pfeile Grundstück

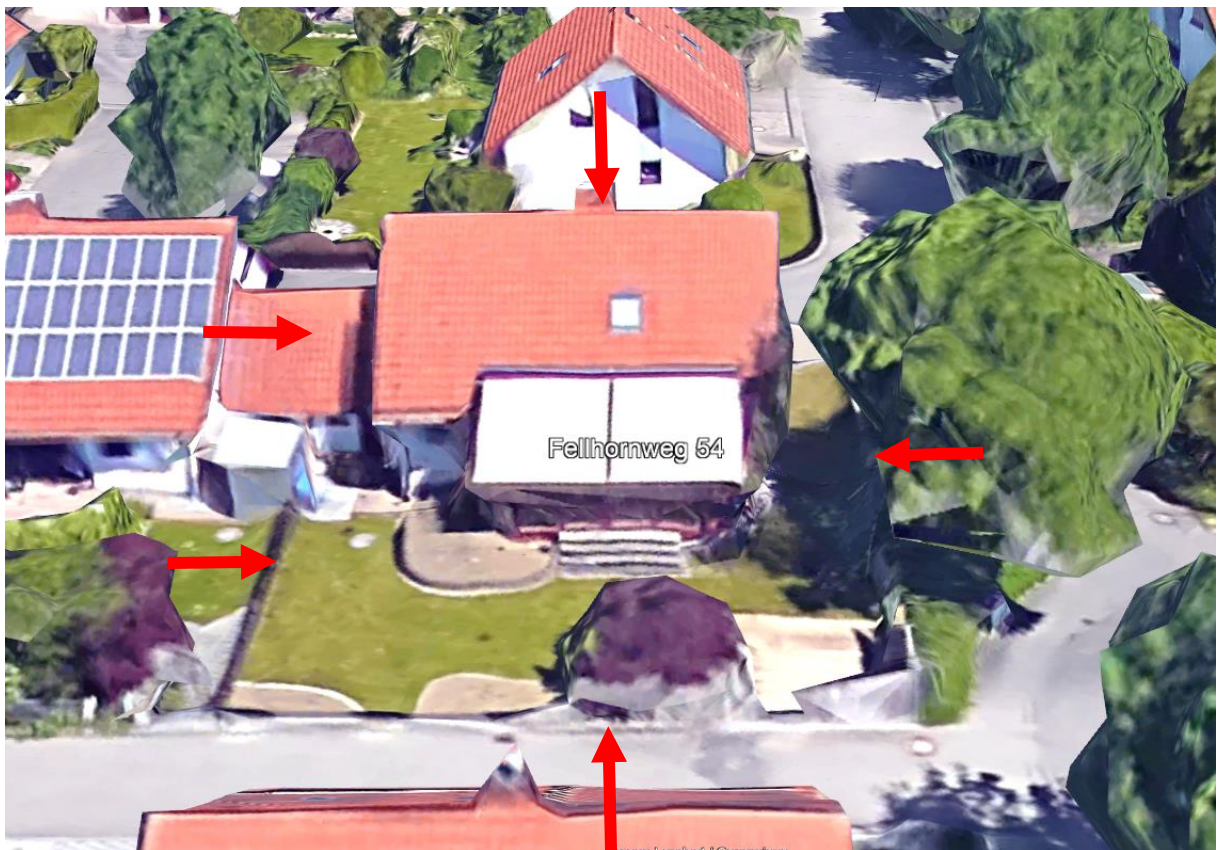


Blick von Norden, Rote Pfeile Grundstück

## GOOGLE-EARTH 3D-LUFTFOTOS



Blick von Osten, rote Pfeile Grundstück



Blick von Süden, Rote Pfeile Grundstück

## AUSSENFOTOS



Grundstück mit Garagenvorplatz im Norden von Westen, Pfeile Wohnhaus mit Garage



Wohnhaus mit Garage von Nordwesten, Pfeil Hauseingang

## AUSSENFOTOS



Nordseite Wohnhaus, Pfeil Kelleraußentreppe, rechts Garagenanbau



Grundstück mit Vorplatz im Norden von Nordosten, Pfeil Wohnhaus



Fehlender Belag bei der Kelleraußentreppe



Kelleraußentreppe im Norden

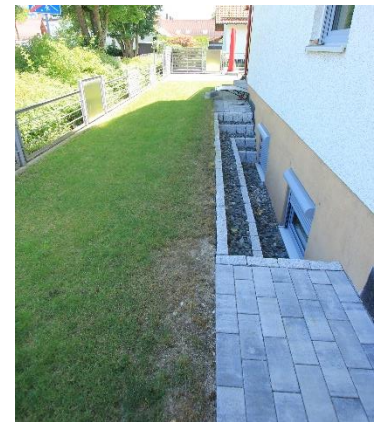
## AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Nordosten



Schotterbeet im Nordosten



Außenfläche im Osten



Blick vom Kreisverkehr von Südosten, Pfeil Wohnhaus

## AUSSENFOTOS



Ostseite Wohnhaus, links Wintergartenanbau



Wohnhaus mit Wintergartenanbau von Südosten

## AUSSENFOTOS



Südlicher Garten von Osten



Östlicher Garten von Süden



Grundstück mit südlichem Garten von Südosten, Pfeil oben Wohnhaus



Grundstück mit Garten von Süden, Pfeile Garage und Wohnhaus mit Wintergarten

## AUSSENFOTOS



Südlicher Garten von Nordosten



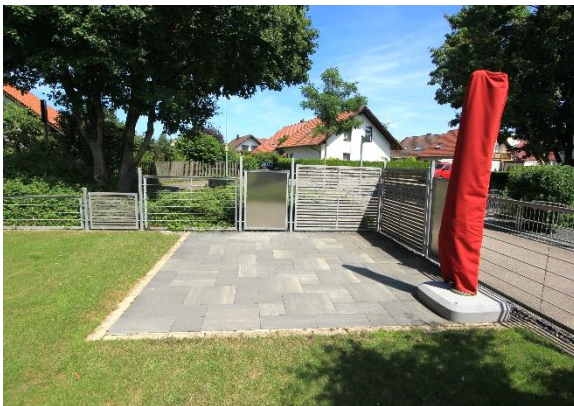
Grundstück mit Garten und Zaun von Südwesten, Pfeile Garage und Wohnhaus



## AUSSENFOTOS



**Südseite Wohnhaus mit Treppenaufgang zum Wintergarten**



**Platz im Südosten**



**Garten im Osten**



**Südseite Garage**

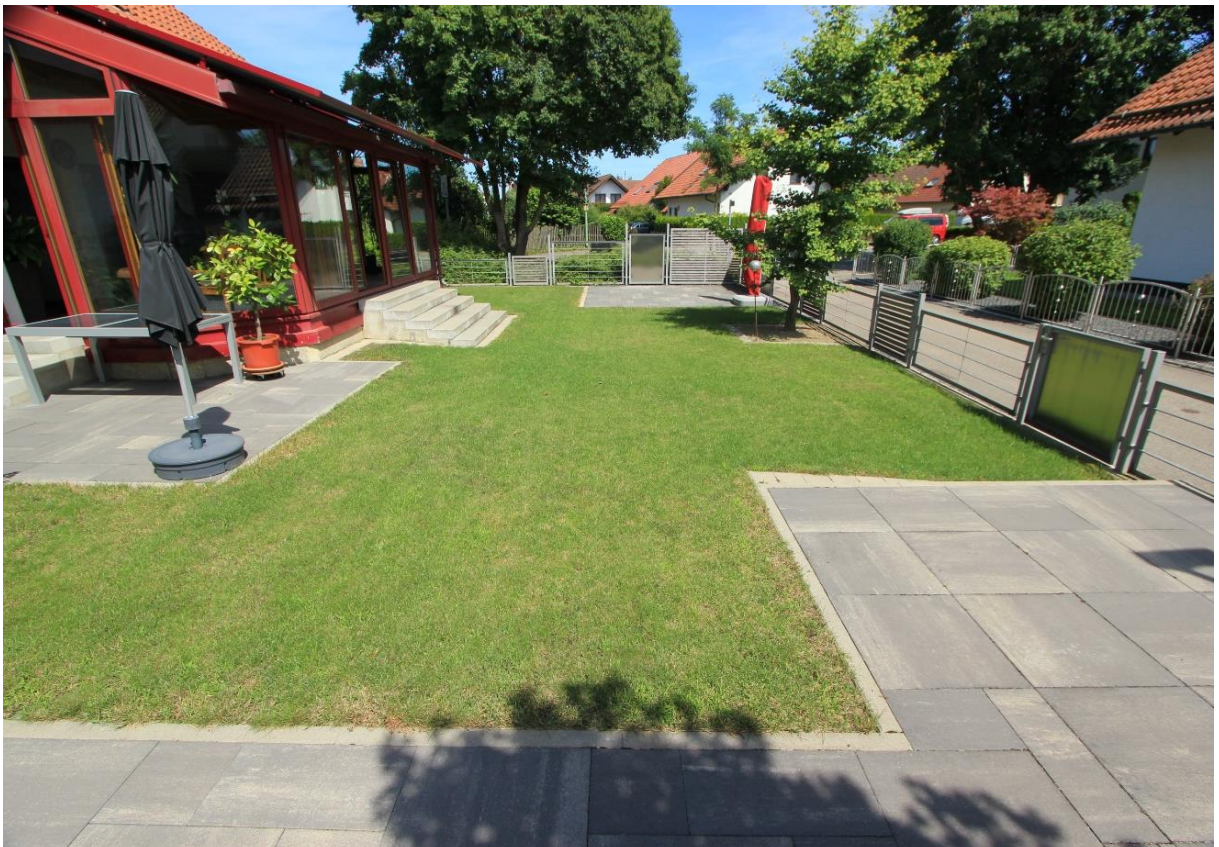


**Platz westlich vom Wintergarten**

## AUSSENFOTOS



**Wohnhaus mit Wintergarten von Südwesten, links Garage**



**Südlicher Garten von Westen**

## AUSSENFOTOS



**Südlicher Garten von Nordwesten**



**Ausblick vom Wintergarten in den südlichen Garten**

## GARAGE EG UND DACH



Garage von innen mit Garagentor und Luke zum Dach



Bühne im Dach der Garage

## WOHNHAUS UG



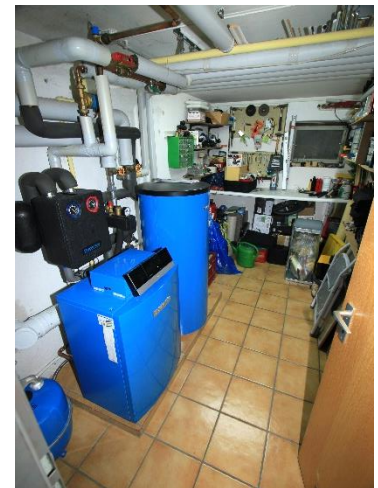
Kellertreppe im UG



Zimmer im Nordosten mit Tür zur Kelleraußentreppe



Zimmer im Südosten



Heizungsraum

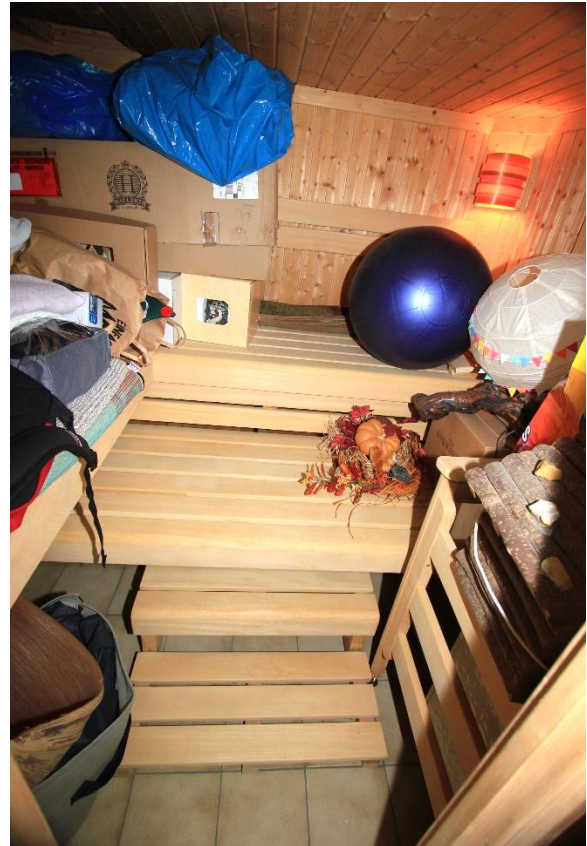


Waschküche mit Dusche

## WOHNHAUS UG



Saunaraum (Plan Vorräte), Pfeil UG Garage



Blick in die Sauna

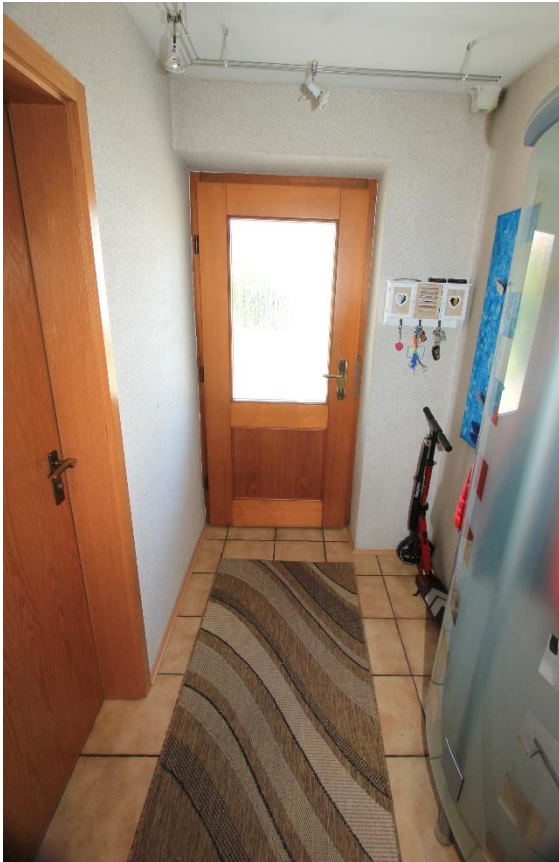


Abstellraum unter der Garage



Alter Wasserschaden an Wand und Decke

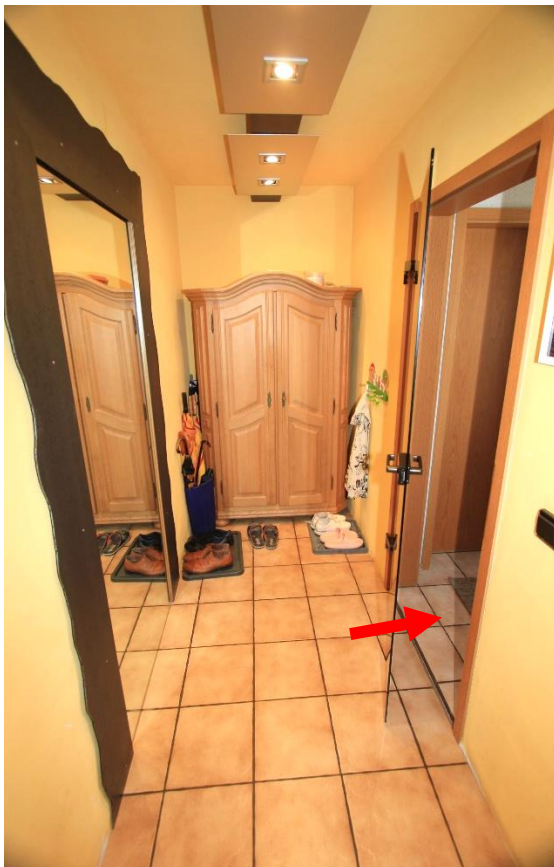
## WOHNHAUS EG



Windfang mit Haustür



WC



Diele, Pfeil Windfang



Elektroverteilung

## WOHNHAUS EG



Diele mit Treppenhaus, links Windfang



Diele, Pfeil Küchenbereich



## WOHNHAUS EG



**Offener Küchenbereich**



**Offener Küchenbereich, links Wohnbereich, Pfeil Wintergarten**

## WOHNHAUS EG



Blick in den Wohnbereich nach Osten



Blick in den Wohnbereich nach Norden



Blick im hinteren Wohnbereich zum Kaminofen, hinten Fenster zum Wintergarten



Blick im Wohnbereich zum Kaminofen, links davon Küchenbereich

## WOHNHAUS EG



Blick im Wohnbereich nach Westen zum Küchenbereich



Wintergarten, Blick nach Süden

## WINTERGARTEN EG

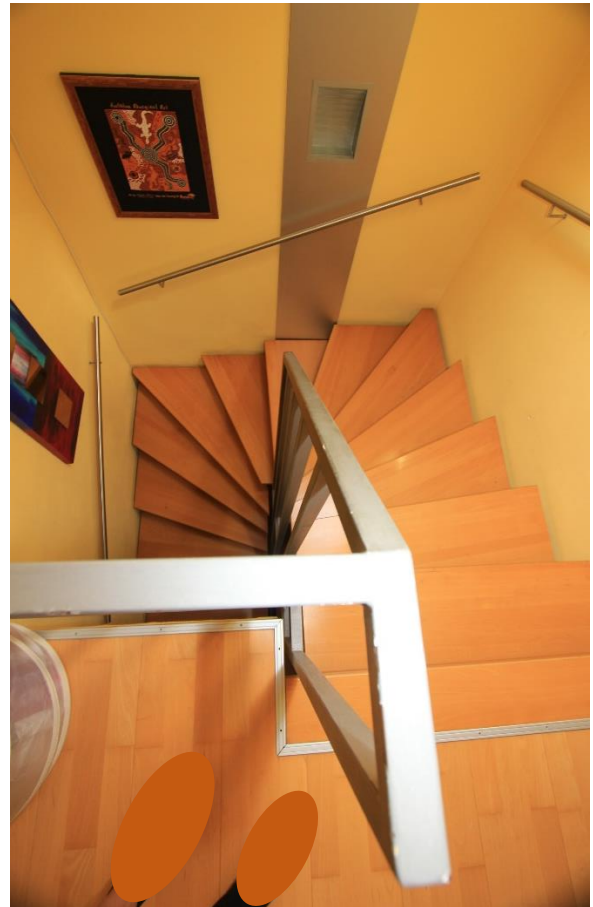


Wintergarten, Blick nach Osten , Westen und Norden zum Wohnzimmer

## WOHNHAUS DG



Treppe zum Flur im DG

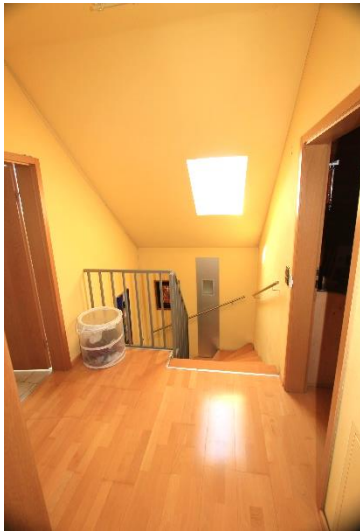


Treppenhaus EG/DG von oben



Elternschlafzimmer im Nordosten

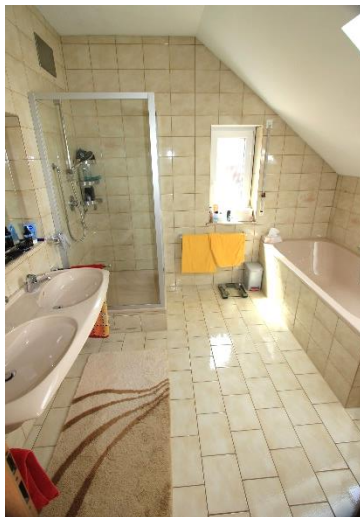
## WOHNHAUS DG



Flur im DG, hinten Treppe



Flur im DG, links Treppe, Pfeil Schlafzimmer Eltern



Bad/WC



Bad/WC

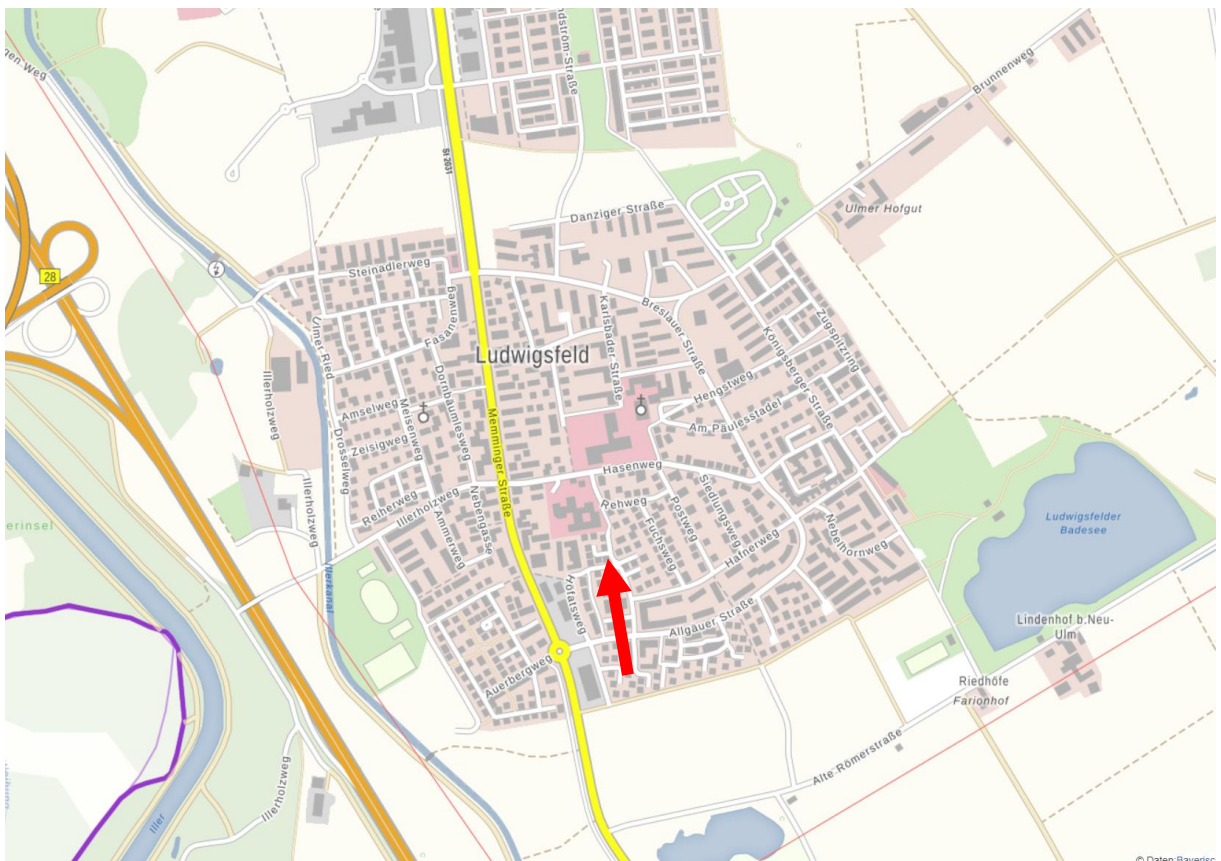
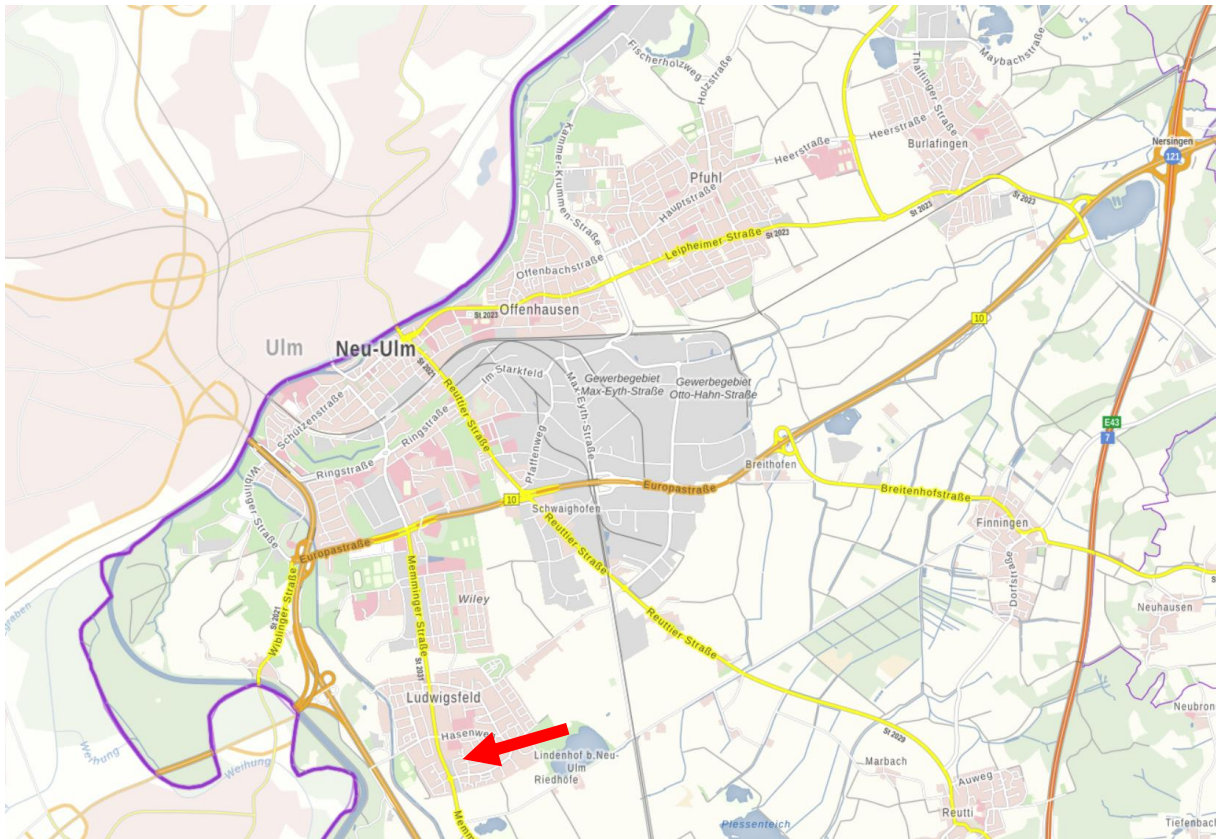


Langes Kinderzimmer



Kinderzimmer im Südwesten

## ÜBERSICHTS – LAGEPLAN BAYERN ATLAS



## ÜBERSICHTS – LAGEPLAN GEOPORTAL BAYERN





## **BEBAUUNGSPLAN**

**Liegt dem Amtsgericht vor !**

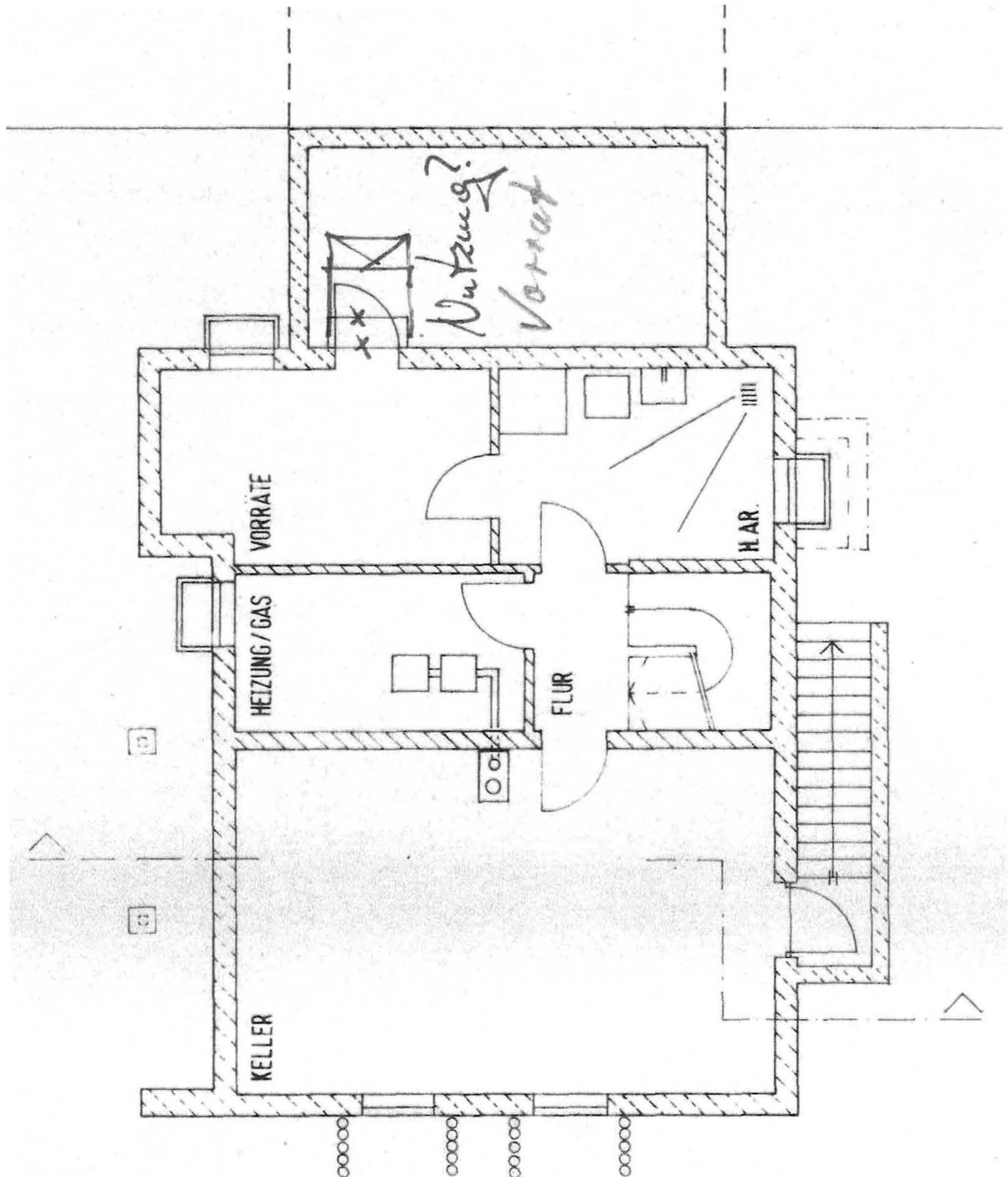
## **LAGEPLAN**

**BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986**

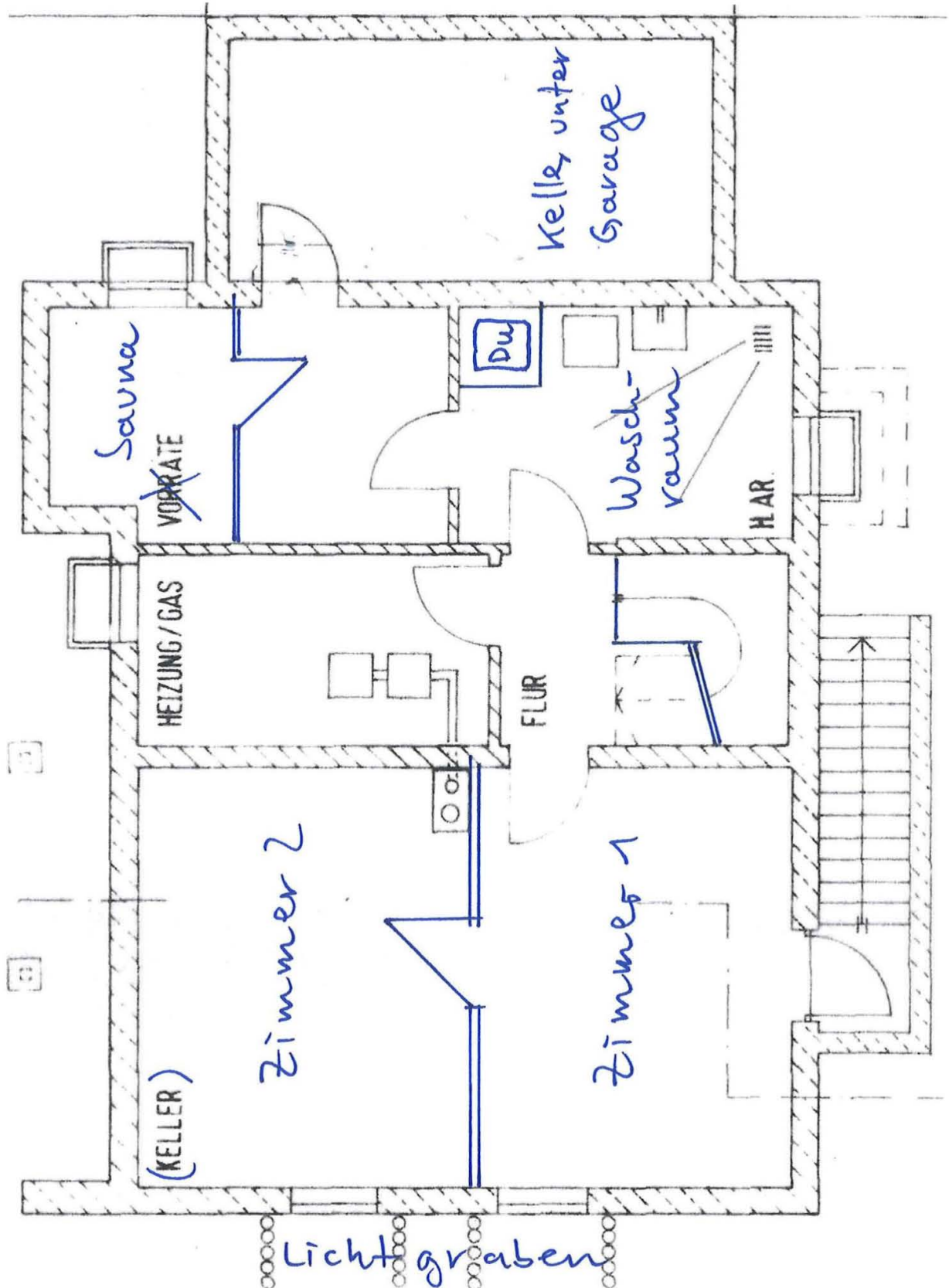
**Liegt dem Amtsgericht vor !**

## UNTERGESCHOSS

### BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986

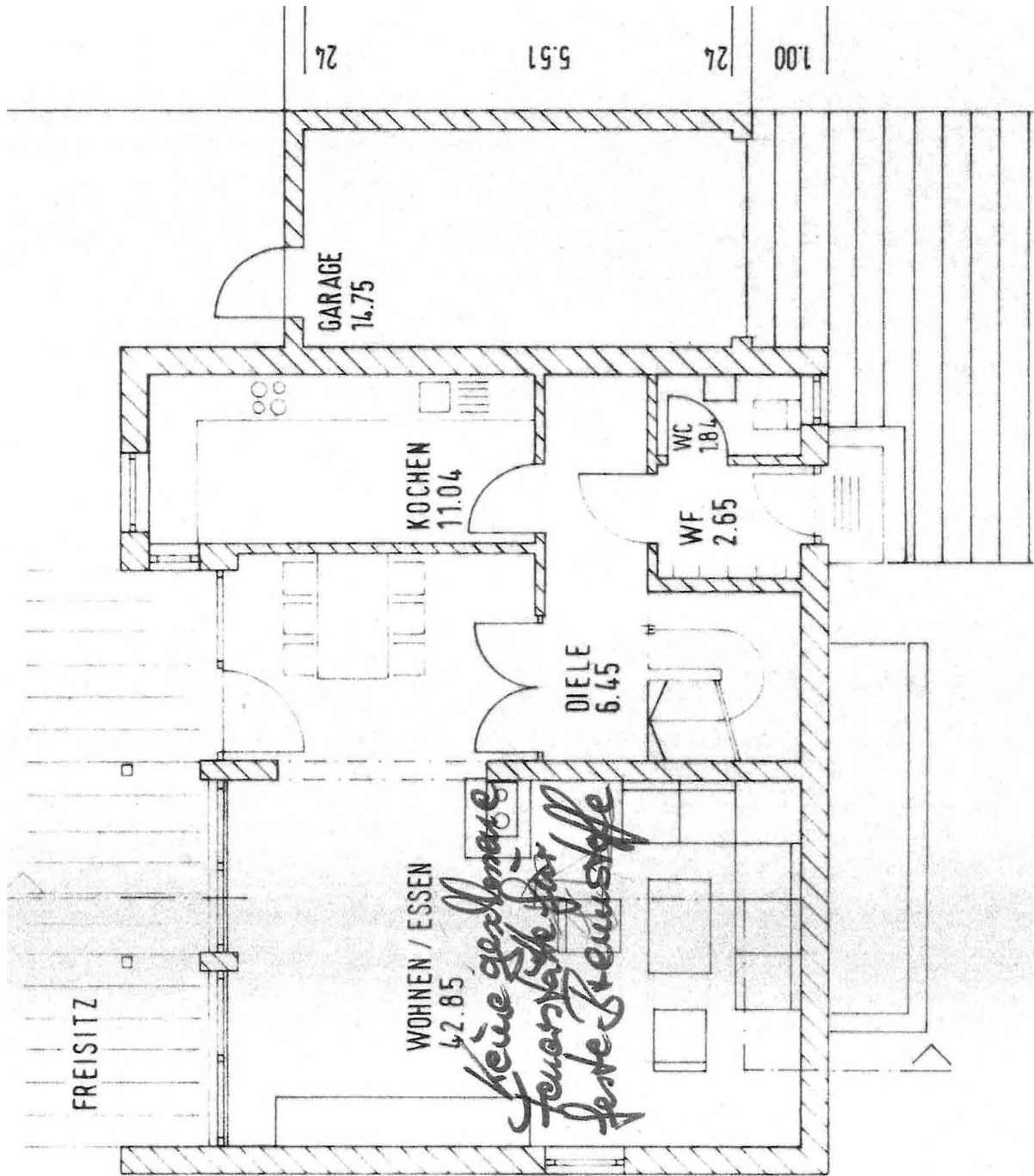


## UNTERGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



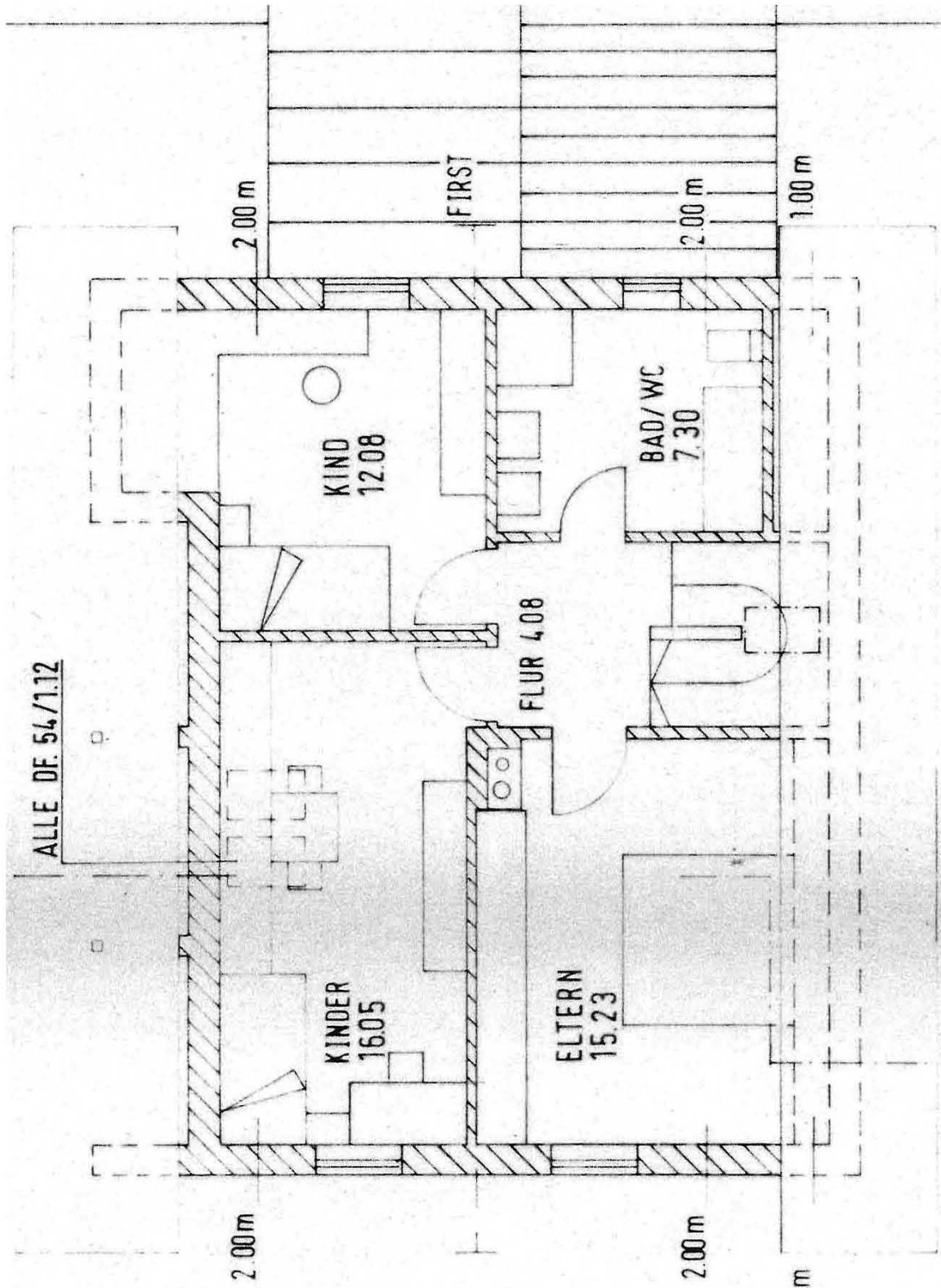
# ERDGESCHOSS

## BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986



## DACHGESCHOSS

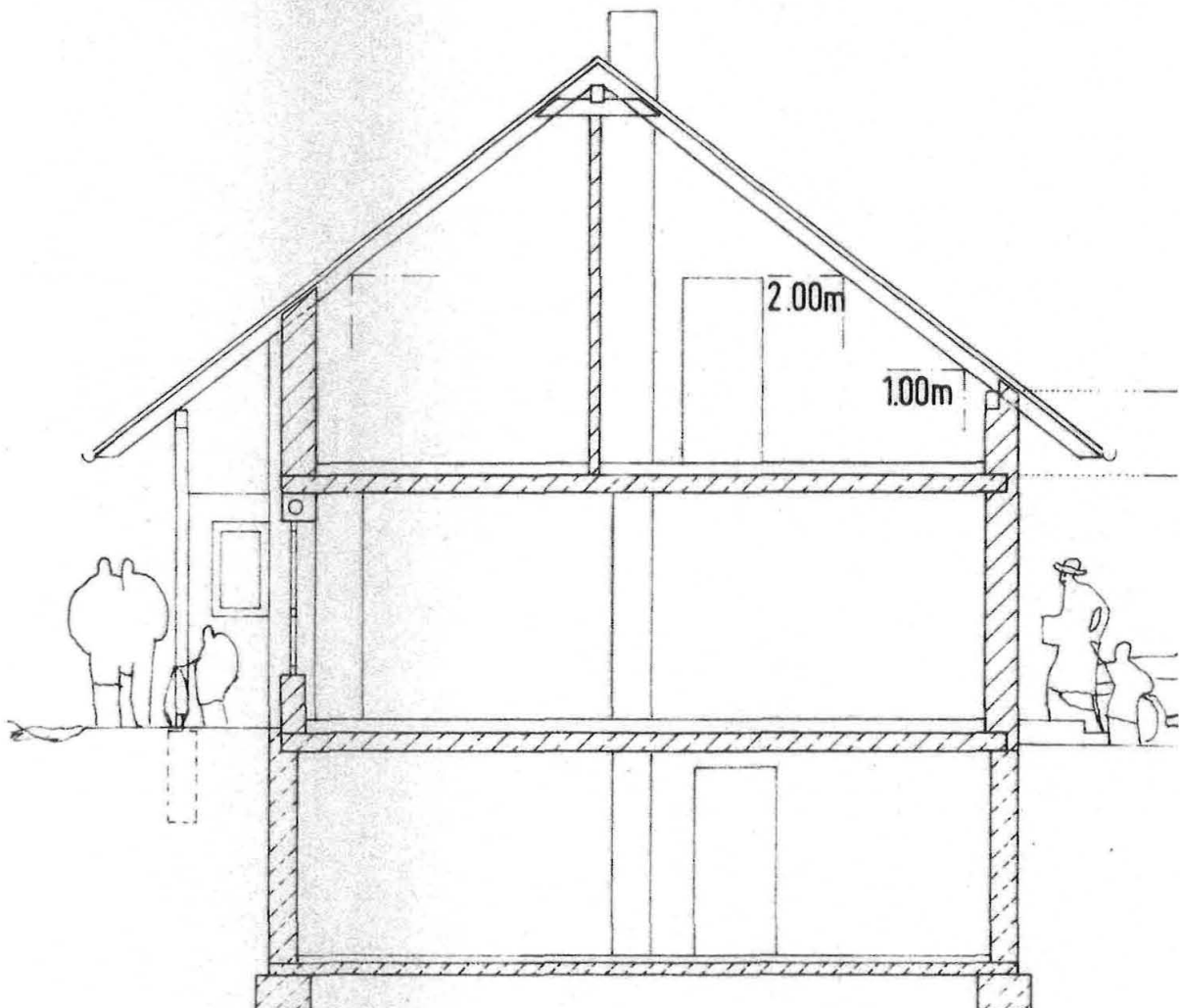
### BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986



## SCHNITT

### BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986

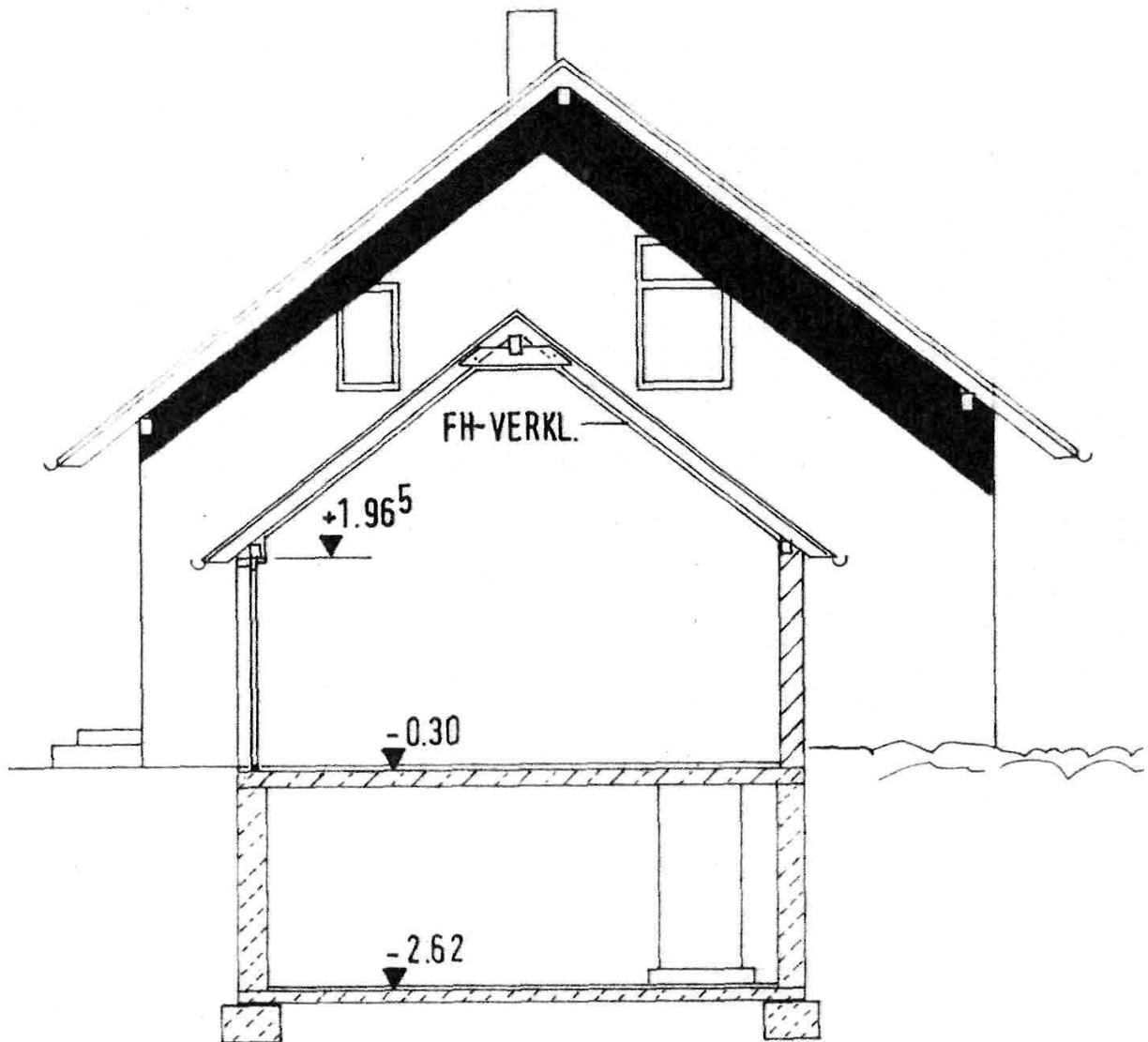
DACHNEIGUNG:  $38^\circ$   
DACHDECKUNG:  
FLACHDACHPFANNEN AUF  
UNTERSPELNBÄHN



## SCHNITT GARAGE + ANSICHT WESTEN

### BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986

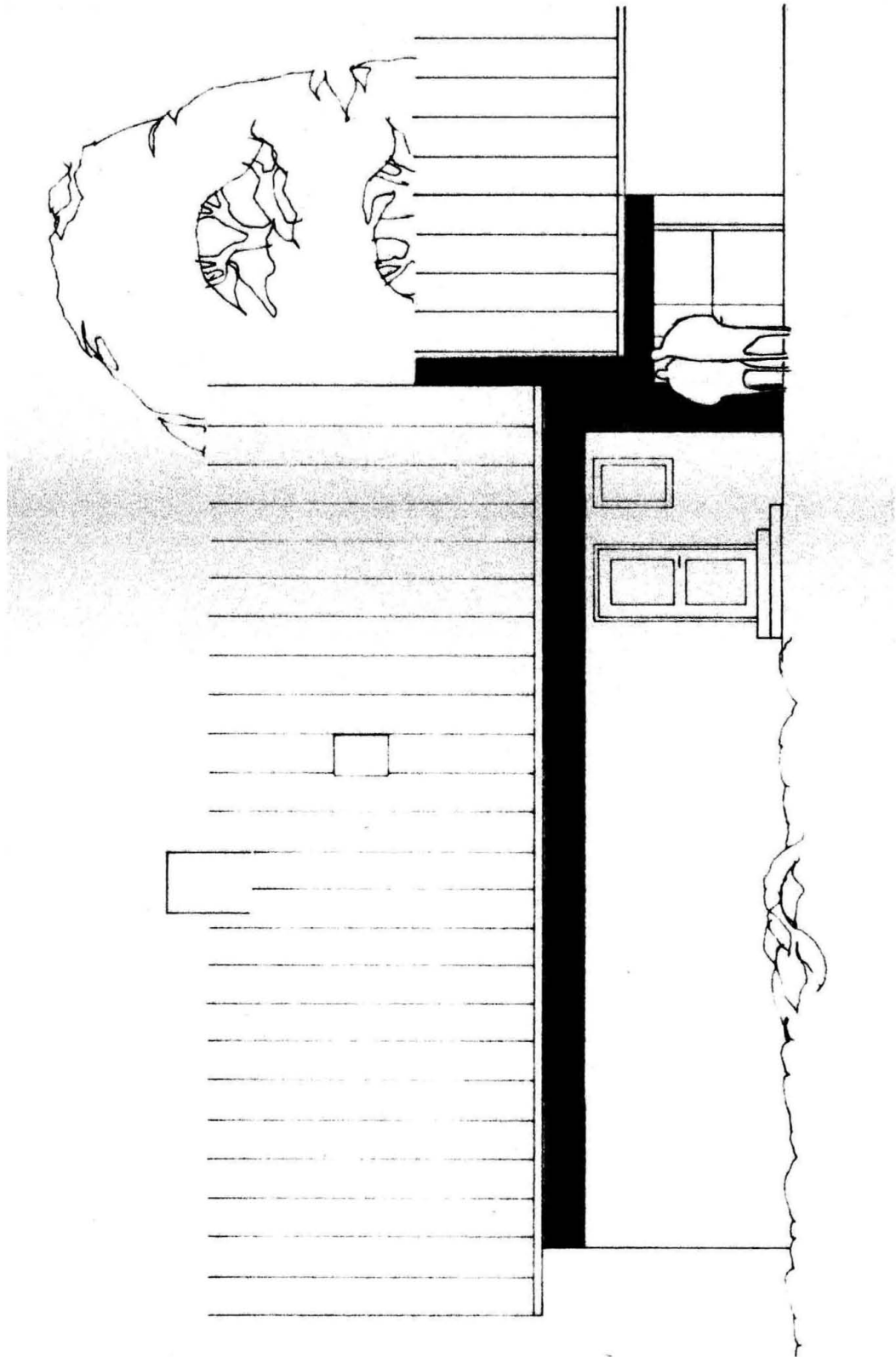
GARAGE : 38° DN





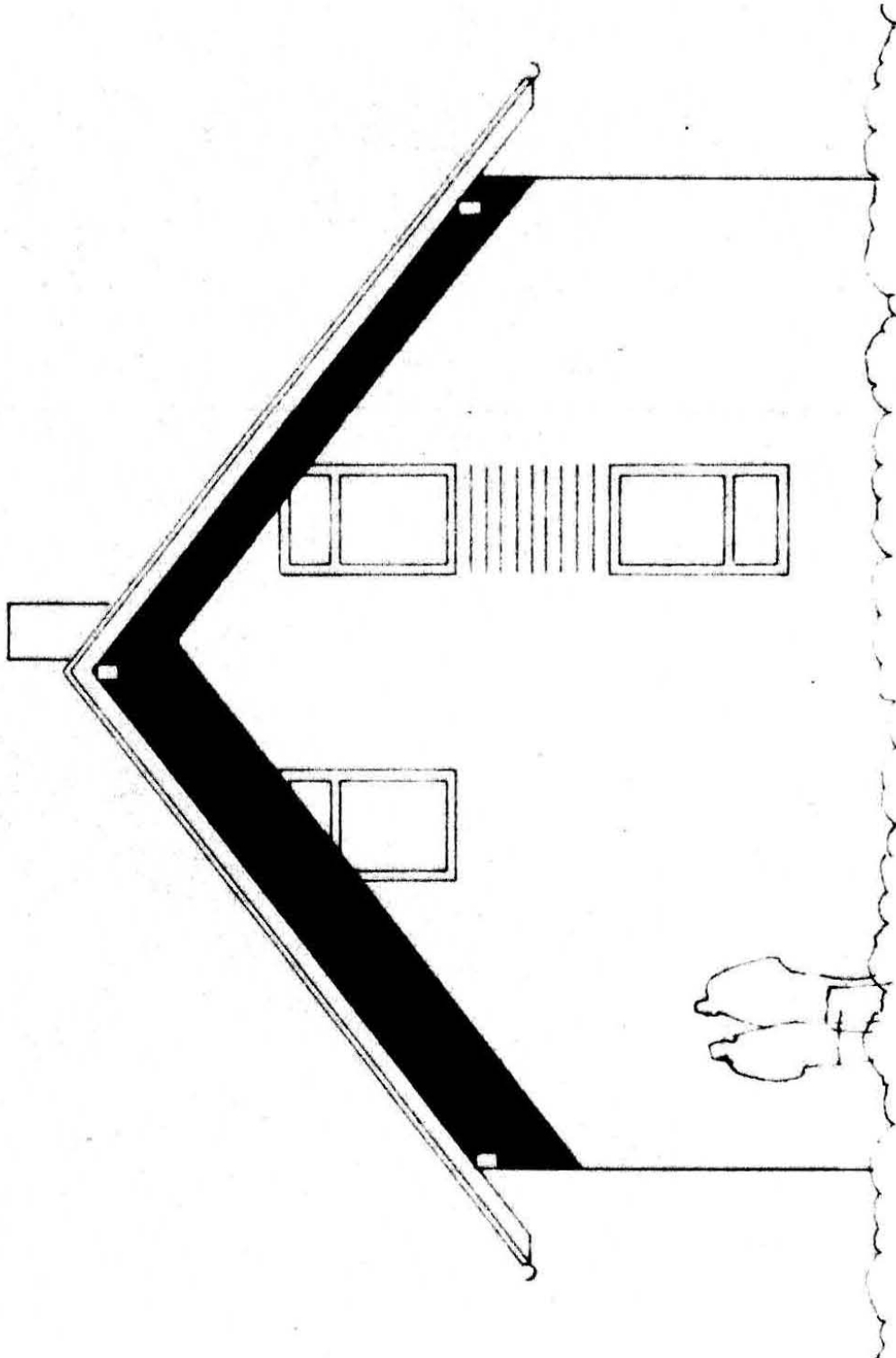
## ANSICHT NORDEN

BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986



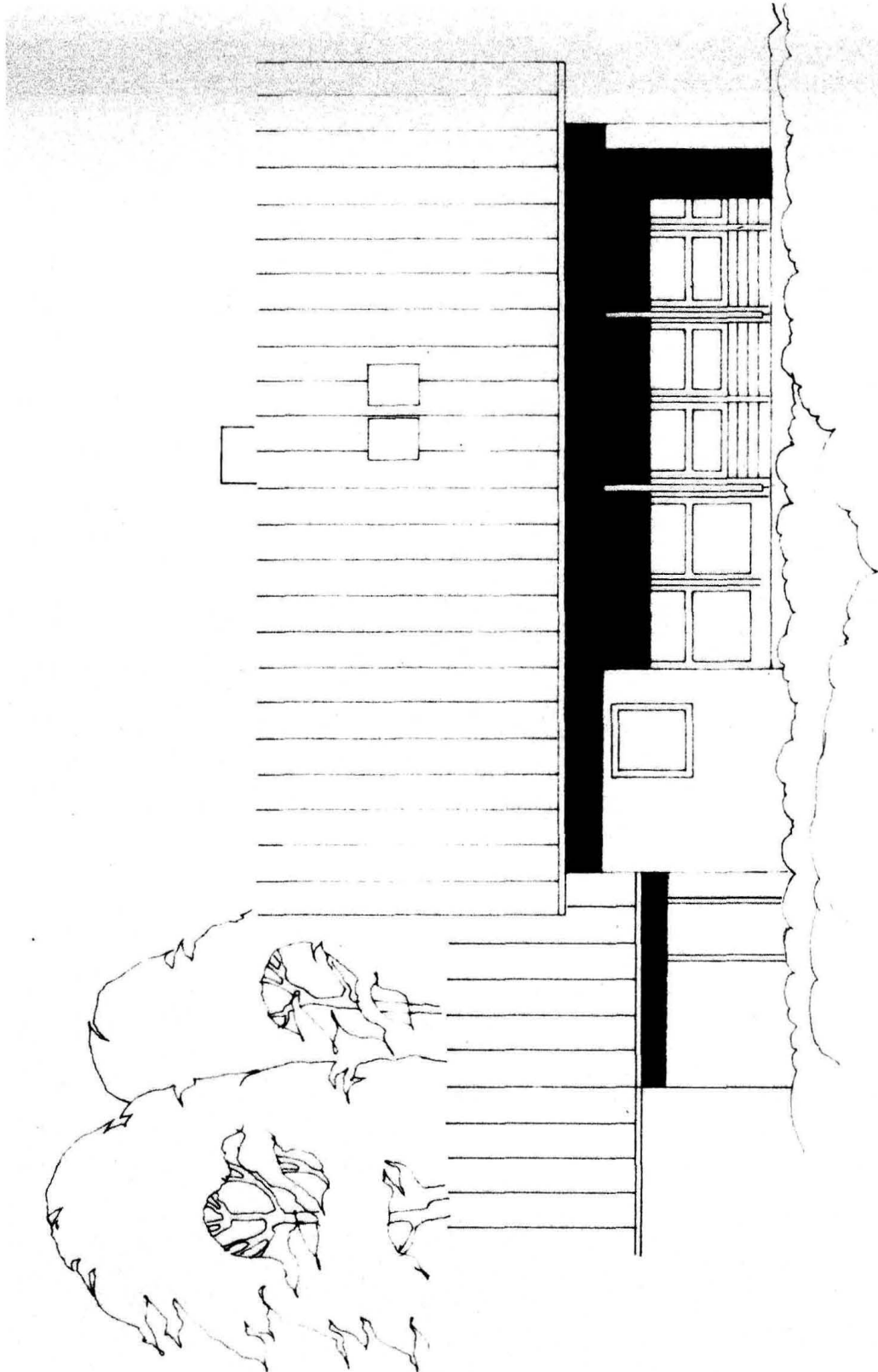
## ANSICHT OSTEN

### BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986



## ANSICHT SÜDEN

### BAUGESUCH NEUBAU EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE 1986

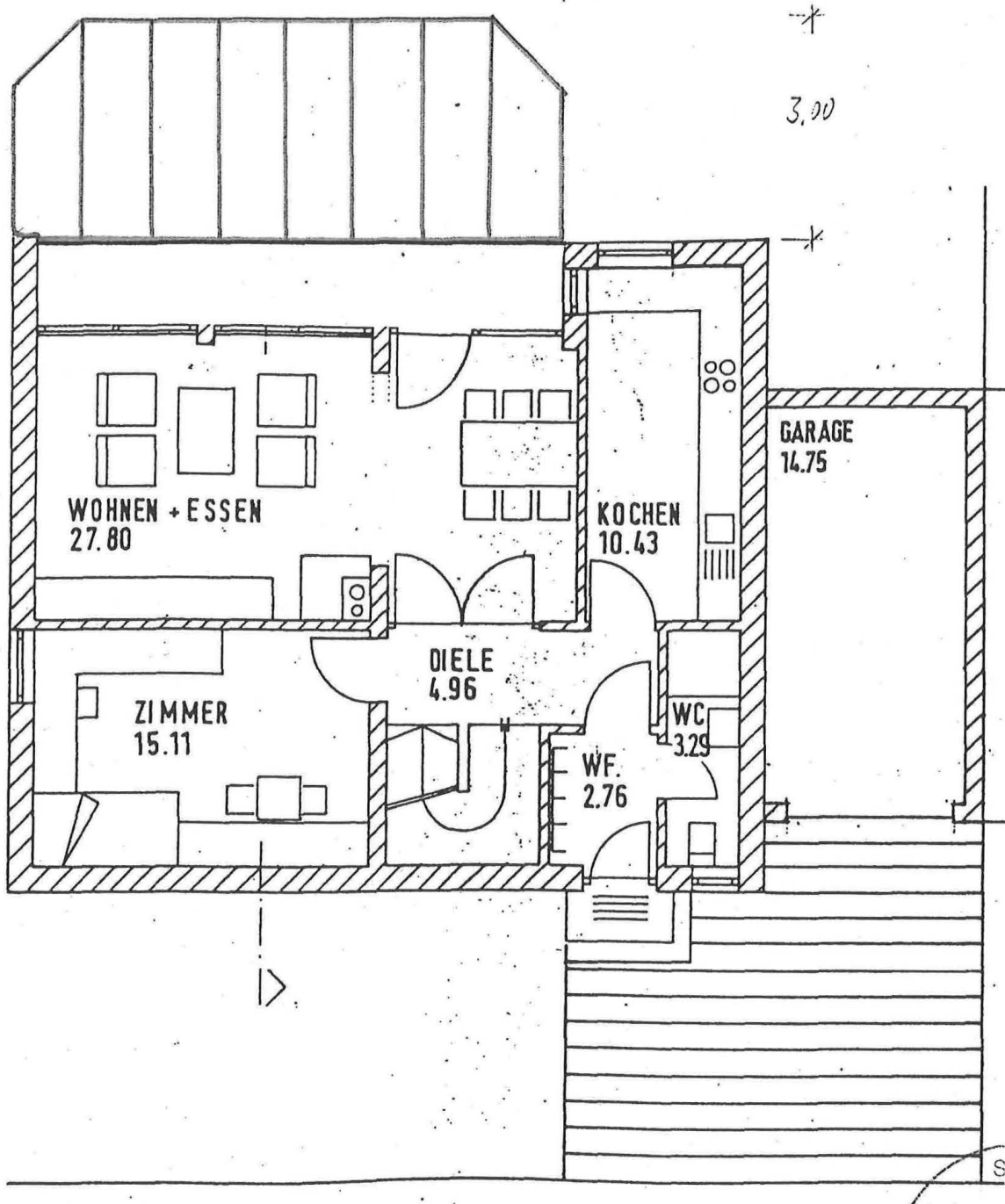


**LAGEPLAN**  
**BAUGESUCH WINTERGARTENANBAU 1996**

**Liegt dem Amtsgericht vor !**

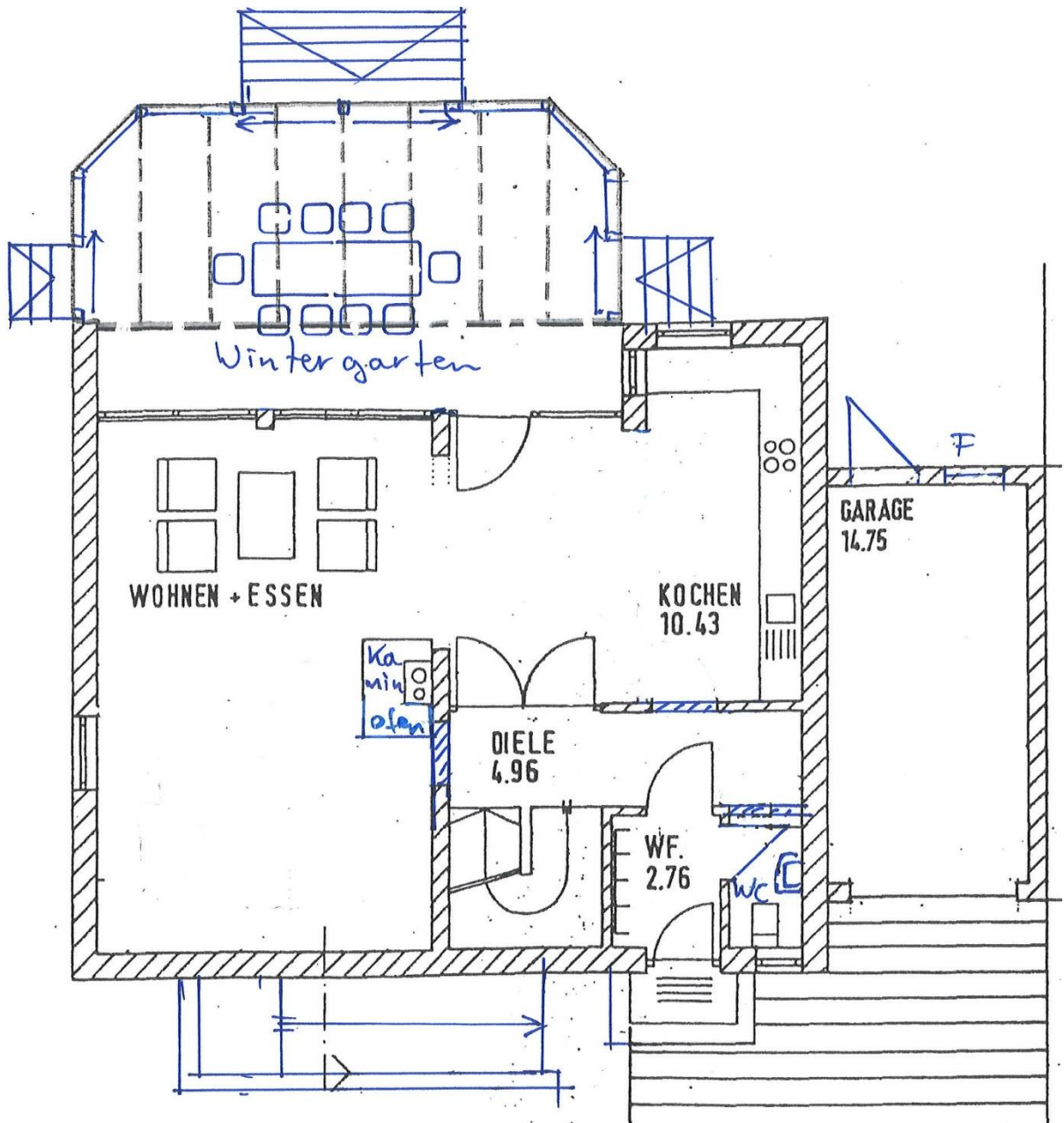
# ERDGESCHOSS

## BAUGESUCH WINTERGARTENANBAU 1996



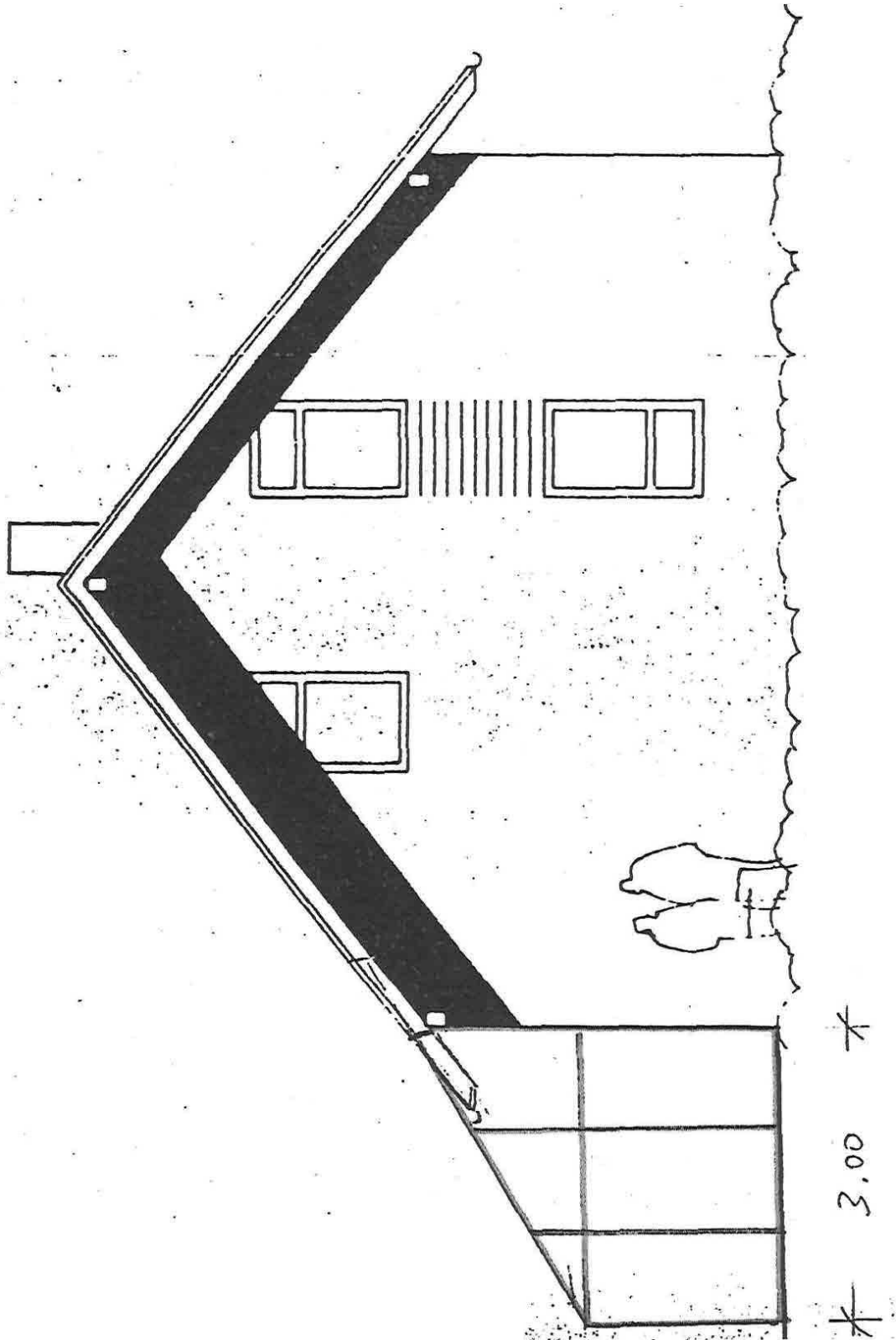
# ERDGESCHOSS

## AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



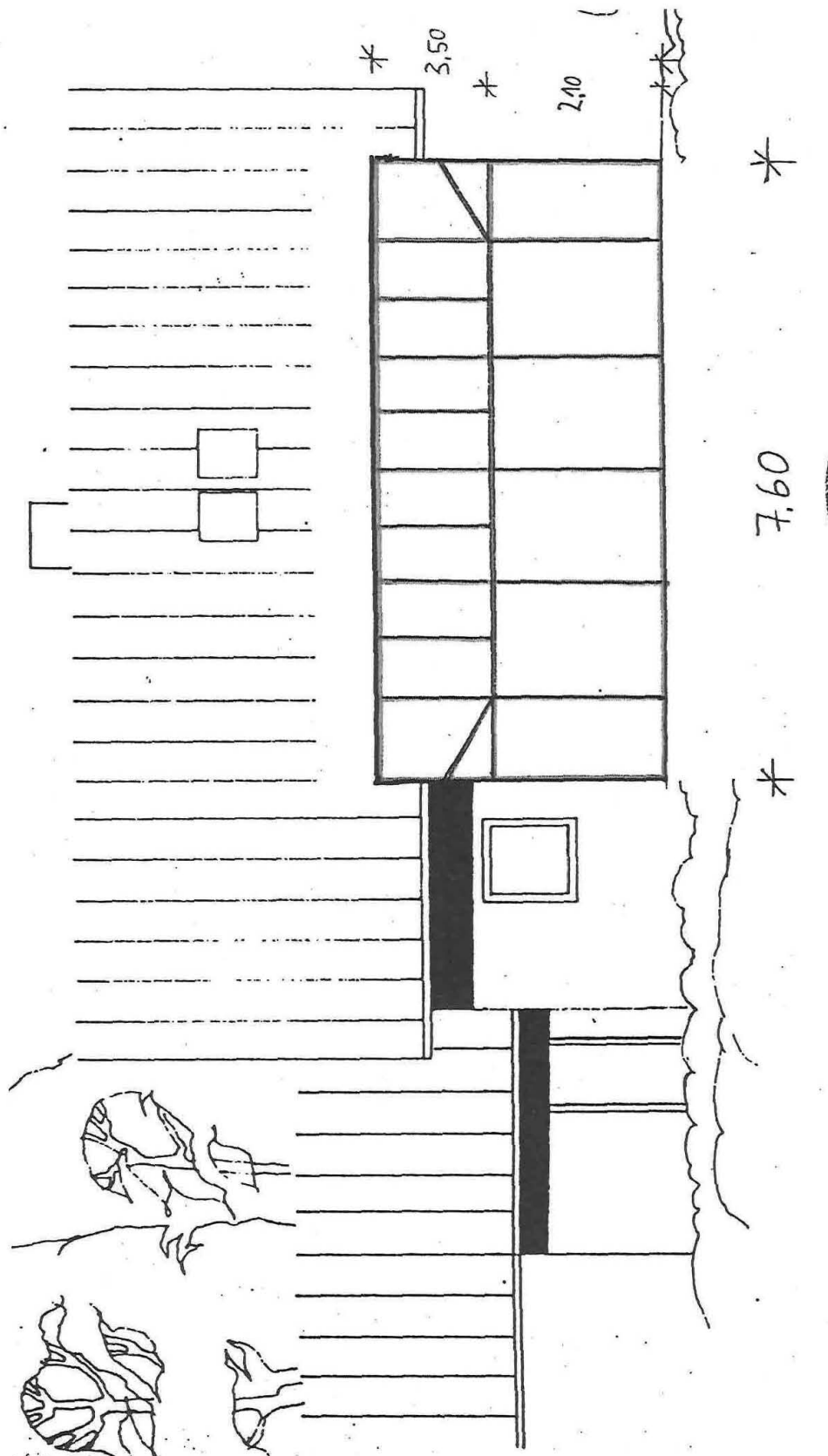
## ANSICHT OSTEN

### BAUGESUCH WINTERGARTENANBAU 1996



# ANSICHT SÜDEN

## BAUGESUCH WINTERGARTENANBAU 1996





## ANSICHT WESTEN + SCHNITT GARAGE

### BAUGESUCH WINTERGARTENANBAU 1996

