

Gutachten 25 02 16 NU

Verkehrswert

der Grundstücke mit Grundstücksanteilen
Hasenweg 6/1 u.a. in 89231 Neu-Ulm

Doppelhaushälfte in Hinterlage Flst. 862/26 BV 6
mit 1/5 Anteil am Fußweg Flst. 862/33 BV 2 zu 6
mit 1/10 Anteil am Garagenhof/Zufahrt Flst. 862/34 BV 3 zu 6
Garage Flst. 862/28 BV 7
mit 1/10 Anteil am Garagenhof/Zufahrt Flst. 862/34 BV 5 zu 7



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm
2 K 81/24

Eigentümer



Wertermittlungsstichtag

31.03.2025

Verkehrswert BV 6 mit BV 2 + 3 zu 6 Euro 400.000,00

Verkehrswert BV 7 mit BV 5 zu 7 Euro 16.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 4
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	5 - 6
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	7 - 13
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	7 - 9
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	10 - 13
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	14 - 17
	1. Doppelhaushälfte	Seite	14 - 16
	2. Fertiggarage	Seite	17
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	18 - 19
VI	Wertermittlung	Seite	20 - 27
	1. Bodenwert	Seite	20 - 21
	2. Sachwert	Seite	22 - 26
	3. Verkehrswert	Seite	27
VII	Objektfotos	Seite	28 - 43
VIII	Planunterlagen	Seite	44 - 61

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
2 K 81/24

Objekt

Doppelhaushälfte in Hinterlage Flst. 862/26 BV 6
mit 1/5 Anteil am Fußweg Flst. 862/33 BV 2 zu 6
mit 1/10 Anteil am Garagenhof/Zufahrt Flst. 862/34
BV 3 zu 6

Garage Flst. 862/28 BV 7
mit 1/10 Anteil am Garagenhof/Zufahrt Flst. 862/34
BV 5 zu 7

Hasenweg 6/1 u. a.
89231 Neu-Ulm Ludwigsfeld

Eigentümer

████████████████████
████████████████
████████████████

Mieter

Vermutlich eigengenutzt.

Quellenverzeichnis

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

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

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Objektbesichtigung

Am 31.03.2025 von außen.

Mit Schreiben vom 14.03.2025 wurde die Eigentümerin um einen Ortstermin gebeten.

Da hierauf bis zur Fristsetzung keine Reaktion erfolgte, wurde das Objekt am 31.03.2025 vom Sachverständigen allein von außen besichtigt.

Wertermittlungstichtag

31.03.2025

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 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 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 Günzburg

Grundbuch von Neu-Ulm

Grundbuchband 275

Grundbuchblatt 9288

Bestandsverzeichnis

BV lfd. Nr. 2 zu 1 (6)

1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 862/33 41 qm
Beim Hasenweg,
Weg

BV lfd. Nr. 3 zu 1 (6)

1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 862/34 01 a 97 qm
Am Hasenweg,
Weg

BV lfd. Nr. 5 zu 7

1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 862/34 01 a 97 qm
Am Hasenweg,
Weg

BV lfd. Nr. 6

Flst. 862/26 03 a 51 qm
Hasenweg 6/1,
Wohnhaus, Garten

BV lfd. Nr. 7

Flst. 862/28 14 qm
Beim Hasenweg,
Garage
(tlw. auf Flst. 862/27, überbaute Fläche = 0,8 qm)
Hof- und Gebäudeflächen (genaue Fläche = 0,5 qm,
darauf ein Teil der Garage von Flst. 862/29)

Bestand und Zuschreibungen

Zur lfd. Nr. 1-5

Vereinigte Teilflächen lt. VN 2147 aus 271/9150 und 182/6025 übertragen am 06.11.1979.

Zur lfd. Nr. 1, 6

Lt. VN 2207 Teilfläche aus 182/6025 der Nr. 1 als Bestandteil zugeschrieben und als Nr. 6 vorgetragen am 27.07.1983.

Zur lfd. Nr. 4, 7

Nr. 4 lt. VN 2207 berichtigt und als Nr. 7 neu vorgetragen am 15.01.1986.

Grundstücksgrößen

Flst. 862/26 03 a 51 qm
Flst. 862/28 14 qm
Flst. 862/33 41 qm
Flst. 862/34 01 a 97 qm

Grundstücksqualität

Bauland, Verkehrsflächen

Eintragung in Abt. II

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 2 (zu 1), 3 (zu 1), 5 (zu 7), 6, 7
Rückauflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – bezüglich eines ½-Miteigentumsanteils für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 22.11.2005 URNr. R 740 Notar Rehle, Neu-Ulm; eingetragen am 10.02.2006.

Lfd. Nr. 3 zu BV Nr. 2 (zu 1), 3 (zu 1), 5 (zu 7), 6, 7
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 81/24); eingetragen am 13.01.2025.

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Anmerkungen :

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

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

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

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage

Ortsbeschreibung

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 in Hinterlage nahe der Hauptdurchgangsstraße im Stadtteil Ludwigsfeld in einem Mischgebiet gelegen.

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 ca. 80 km oder München ca. 150 km.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Ulm, unmittelbar nördlich angrenzend, durch Donau getrennt.

Stadtmitte Neu-Ulm

Zum Petrusplatz ca. 2,5 km.

Betreuung + Bildung

12 Kindergärten
9 Kinderkrippen/Kindertagestätten
3 Städtische Kindertagestätten

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

Kulturelle Einrichtungen

Kino
Museen
Theater
Parks und Plätze
Verschiedene Bauwerke
Stadtbücherei

Sport- und Freizeiteinrichtungen

Zahlreiche Vereine
Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen
Eislaufhalle Ulm/Neu-Ulm
Hallenbad, Donaabad
Tennisplätze und -hallen
Badeseen
Lehrpfade

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen und gehobenen Bedarf alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, alles was eine Großstadt bietet.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück Flst. 862/26 ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut.

Das Flst. 862/28 ist mit einer Garage bebaut.

Das Flst. 862/33 ist der gemeinsame Hauszugang zum Doppelhaus 6 + 6/1 (Fußweg) und vermutlich auch der Zugang zu den Gärten der 3 nördlichen Reihenhäuser 2/1, 4, 4/1.

Das Flst. 862/34 ist der gemeinsame asphaltierte Garagenhof einschließlich der Zufahrt vom Hasenweg aus.

Umgebende Bebauung

Gemischte Bebauung, Reihenhäuser, Wohnhäuser, Autohaus, Tankstelle, im Osten Seniorenanlage.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Grundstück liegt eben.

Bebauungsplan

Einfacher Bebauungsplan M121
„Östlich und westlich der Memminger Straße, Ludwigsfeld“
rechtskräftig seit 24.07.2009

Mischgebiet

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

Evtl. Verkehrslärm durch angrenzende Hauptdurchgangsstraße oder durch benachbarte Betriebe (Tankstelle mit Altauto-Lagerplatz westlich).

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Doppelhaushälften-Grundstück BV 6 (Flst. 862/26) ist über die gemeinschaftlichen Wegeflächen an die öffentliche Straße angeschlossen, und zwar zum einen über den gemeinsamen Fußweg Flst. 862/33 und dann über die gemeinschaftliche Garagenzufahrt Flst. 862/34.

Das Garagengrundstück BV 7 (Flst. 862/28) ist ebenfalls über die gemeinschaftliche Garagenzufahrt Flst. 862/34 angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße als Durchgangsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon vermutet.
Kabel und Gas nicht bekannt.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz vermutet.

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. Doppelhaushälfte 6/1 auf Flst. 862/26, BV 6

Bauform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit vermutlich ausgebautem Satteldach. Das Wohnhaus ist im Osten an das Nachbargebäude Nr. 6 angebaut.												
Art der Baulichkeit	Massivbauweise vermutet.												
Bruttogrundfläche	Doppelhaushälfte ca. 264 qm.												
Wohn- und Nutzflächen	Das Gebäude hat nach überprüfter Berechnung nach vorliegenden Plänen folgende Wohn- und Nutzflächen bei 3 % Putzabzug (ohne Terrasse EG, einschließlich Treppenhäuser, ohne Treppenläufe): <table><tr><td>Wohnfläche EG</td><td>ca. 50 qm</td></tr><tr><td>Wohnfläche OG</td><td>ca. 50 qm</td></tr><tr><td>Wohnfläche DG</td><td>ca. 34 qm</td></tr><tr><td>Gesamte Wohnfläche EG - DG</td><td>ca. 134 qm</td></tr><tr><td>Nutzfläche UG</td><td>ca. 53 qm</td></tr><tr><td>Gesamte Wohn und Nutzfläche</td><td>ca. 187 qm</td></tr></table>	Wohnfläche EG	ca. 50 qm	Wohnfläche OG	ca. 50 qm	Wohnfläche DG	ca. 34 qm	Gesamte Wohnfläche EG - DG	ca. 134 qm	Nutzfläche UG	ca. 53 qm	Gesamte Wohn und Nutzfläche	ca. 187 qm
Wohnfläche EG	ca. 50 qm												
Wohnfläche OG	ca. 50 qm												
Wohnfläche DG	ca. 34 qm												
Gesamte Wohnfläche EG - DG	ca. 134 qm												
Nutzfläche UG	ca. 53 qm												
Gesamte Wohn und Nutzfläche	ca. 187 qm												
Baujahr nach Baugesuch	Ca. 1979, Fertigstellung 1980 angenommen.												
Renovierungen	Von außen keine Renovierungen ersichtlich, vermutlich baujahresgemäßer Ausbauzustand.												
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.												

Restnutzungsdauer	36 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund wenig vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen und bei unterstellter Mindestrenovierung. (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).	
Derzeitige Nutzung	Als Wohnhaus (Doppelhaushälfte).	
Bauzustand	Von außen renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand. Innen nicht bekannt, vermutlich auch alter und renovierungsbedürftiger Zustand.	
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Großflächige Putzverschimmerungen an der Westfassade (vermutl. Algenbefall). Glasschaden an der Haustüre.	
Baubeschreibung	Außenwände	Massiv mit Hochlochziegeln vermutet.
	Innenwände	Massiv vermutet.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Alte Dachziegeldeckung.
	Geschossdecken	Vermutlich massive Stahlbetondecken.
	Geschosstreppen	Nach Baubeschreibung Treppe in Stahlkonstruktion mit aufliegenden Holzstufen.
	Fassade	Putz gestrichen. Fassade benötigt Reinigung (vermutlich Algenbefall) und neuen Anstrich. Kein Vollwärmeschutz.

	Fenster	Alte Holzfenster mit PVC-Rollläden. Im DG Wohndachflächenfenster.
	Haustüre	Ältere verglaste Alutüre mit Glasschaden.
	Besondere Bauteile	Eingangstreppe mit Vordach. Kelleraußentreppe im Westen.
	Außenanlage	Zufahrt, Garagenhof und Hauszugang asphaltiert. Terrasse mit Klinkerfliesen. 1 alter Geräteschuppen aus Holz. Ungepflegte einfache Grünfläche mit hoher Randbepflanzung.
Technische Installationen (nach Planunterlagen)	Heizung	Nach Baubeschreibung ölbefeuerte Warmwasserheizung mit 3 x 1.500 l Öltanks. Kachelofen im EG, Zulässigkeit nicht bekannt. Lt. Planeintrag steht im Heizungsraum im UG die Bezeichnung „Wärmepumpe“.
	Elektroinstallation	Vermutlich alte Installation unter Putz.
	Sanitärinstallation	1 WC-Raum im EG. 1 Bad im OG 1 Bad im DG. Vermutlich sämtliche Nassräume mit ursprünglicher Installation und Ausstattung. Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.
	Energieausweis	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden/wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude entspricht nicht den Anforderungen an das derzeitige Gebäudeenergiegesetz.

2. Fertiggarage auf Flst. 862/28, BV 7

Allgemein

Massive Stahlbetonfertiggbauweise mit Flachdach.
An Nachbargarage angebaut (Reihengarage).
Altes Garagenkipptor, vermutlich Holz- oder Kunststoff-
verkleidung.

Daten

Baujahr	1980 (wie Wohnhaus vermutet)
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 14 qm

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Allgemein

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen.

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erd-, Ober- und vermutlich Dachgeschoss des Gebäudes mit Kellerräumen im Untergeschoss.

Größe der Wohnung

Gesamte Wohnfläche EG, OG, DG ca. 134 qm (ohne Terrasse).

Anzahl der Zimmer (nach Baugesuchsunterlagen)

Erdgeschoss

- 1 Windfang
- 1 Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
- 1 Diele mit Treppenhaus
- 1 Küche
- 1 großes Wohn-/Esszimmer mit Kachelofen
- 1 Terrasse nach Süden

Obergeschoss

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

Dachgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Bad mit Duschwanne, WC und Handwaschbecken
- 1 großer Kinder-Spielraum

Kellerräume

Untergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur/Gang
- 1 Heizungsraum (Wärmepumpe?)
- 1 Öltanklagerraum mit 3 x 1.500 l Öltanks
- 1 Abstellraum (Keller)
- 1 großer Hobbyraum mit Tür zur Kelleraußentreppe

Vermietungssituation	Vermutlich komplett eigengenutzt.
Grundrissgestaltung	Typischer Doppelhaushälften Standard der 70 - 80er Jahre.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Süden und Westen. Im Osten ist das Nachbargebäude angebaut.
Ausstattungsstandard	Die Wand,- Decken- und Bodenbeläge sind nicht bekannt. Es wird von einer älteren Ausstattung und baujahresgemäßen Ausbau (Bad, Zimmertüren, Fenster) ausgegangen.
Gesamteindruck	Innen nicht bekannt.
Vermietbarkeit	Kann nicht eingeschätzt werden.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Aufgrund des nicht bekannten inneren Zustands schwierig einzuschätzen. Allgemein ist die Nachfrage aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Warmkosten eingebrochen, insbesondere im Neubau und bei großen teuren Immobilien bei gleichzeitig erhöhter Anzahl an Immobilienangeboten. Das hier zu bewertende Objekt wäre vom Preis her zwar für eine größere Käuferschicht interessant, welche aber vermutlich einige Eigenleistungsbereitschaft mitbringen müsste.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

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

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuchblatt 9288 wie folgt:

BV 6	Flst. 862/26	Doppelhaushälfte	Hasenweg 6/1	03 a 51 qm
BV 7	Flst. 862/28	Garage	Beim Hasenweg	14 qm
BV 2 zu 6	Flst. 862/33	Hauszugang	Am Hasenweg	41 qm
BV 3 zu 6 u. 5 zu 7	Flst. 862/34	Garagenhof	Am Hasenweg	01 a 97 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei **€ 370,00/qm** für gemischte Bauflächen.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt in Ludwigsfeld ebenfalls bei € 370,00/qm.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung im Durchschnittsbereich dieser Bodenrichtwertzone einzustufen.

Für die notwendigen (anteiligen) Verkehrsflächen wird ebenfalls der Bodenrichtwert angesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und baulichen Ausnutzung wird ein Bodenpreis von **€ 370,00/qm** für **sämtliche Flurstücke** für angemessen angesehen.

Somit errechnen sich die angemessenen Bodenwerte wie folgt:

Bodenwert Doppelhaushälfte Flst. 862/26 BV 6

351 qm x € 370,00/qm = € 129.870,00

Bodenwert 1/5 Weganteil an Flst. 862/33 BV 2 zu 6

41 qm x € 370,00/qm = € 15.170,00

hiervon 1/5 Anteil + = € 3.034,00

Bodenwert 1/10 Weganteil an Flst. 862/34 BV 3 zu 6

197 qm x € 370,00/qm = € 72.890,00

hiervon 1/10 Anteil + = € 7.289,00

Summe Bodenwert Doppelhaushälfte mit Weganteilen € 140.193,00

Bodenwert Doppelhaushälfte mit Weganteilen gerundet € 140.000,00

Bodenwert Garage Flst. 862/28 BV 7

14 qm x € 370,00/qm = € 5.180,00

Bodenwert 1/10 Weganteil an Flst. 862/34 BV 5 zu 7

197 qm x € 370,00/qm = € 72.890,00

hiervon 1/10 Anteil + = € 7.289,00

Summe Bodenwert Garage mit Hofanteil € 12.469,00

Bodenwert Garage mit Hofanteil gerundet € 12.500,00

Die Bodenpreise für die Weganteile gelten nur bei Gesamtveräußerung der Grundstücke (Doppelhaushälfte und Garage).

2. Sachwertermittlung

Voraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer wird von einem bewohnbaren Zustand mit unterstellter Mindestrenovierung der Wohnräume im mittleren Standard ausgegangen.

Umfassende und werterhöhende Renovierungen und Modernisierungen sind in den dafür angesetzten Wertabschlägen aber nicht enthalten.

Baupreisindex

Zugrunde liegt der Baupreisindex für Wohnbauflächen **184,4** (2010 = 100) 4. Quartal 2024 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude beträgt gemäß eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Doppelhaushälfte	ca. 264 qm
Fertigarage	ca. 14 qm

Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

Wohnhaus

Gebäudetyp 2.11 (UG, EG, OG, ausgebautes DG) Doppelhaushälfte

Standardstufe 2 ca. 72 %, Standardstufe 3 ca. 24 %, Standardstufe 4 ca. 4 %,

Normalherstellungskosten 2010 Doppelhaushälfte **€ 720,00/qm BGF**

Garage

Standardstufe 3 Fertiggarage in massiver Stahlbetonbauweise

Normalherstellungskosten 2010 Fertiggarage **€ 245,00/qm BGF**

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungsrad

(Anrechnung je nach Baujahr):

Gewerke	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung mit Dämmung	4,0	0,0
Fenster + Außentür	2,0	0,0
Leitungssysteme	2,0	0,0
Heizungsanlage	2,0	0,0
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bäder	2,0	0,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen (zukünftig renoviert unterstellt)	2,0	2,0
Grundrissgestaltung	2,0	0,0

Summe		2,0 Punkte

2,0 Punkte = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis nicht modernisiert

Wertermittlungsjahr **2025**
. /. Baujahr 1980

Gebäudealter **45 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Modernisierungsgrad von 2,0 Punkten und bei 45 Jahre Gebäudealter

Bei 1 Punkt 45 Jahre Alter = 35 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 4 Punkten 45 Jahre Alter = 37 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 2 Punkten und 45 Jahre Alter = $(1 \times 2) : 3 = 0,67 + 35 \text{ Jahre} = 35,67 \text{ Jahre}$

Ermittelte Restnutzungsdauer gerundet

36 Jahre

Sachwert Doppelhaushälfte BV 6 mit Weganteilen BV 2 + 3 zu 6

Normalherstellungskosten 2010 Doppelhaushälfte in Euro/qm BGF	€	720,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{720,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	€	1.327,68	
Regionalfaktor x 1,0	€	1.327,68	
Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte gerundet	€	1.328,00	
Normalherstellungskosten Doppelhaushälfte 264 qm x € 1.328,00	= €	350.592,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Eingangstreppe mit Vordach	€	500,00	
- Kelleraußentreppe	€	8.500,00	+ = €
			9.000,00

	€	359.592,00	
+ Außenanlagen einschließlich Geräteschuppen und anteilige Wegflächen psch. ca. 5 %			
			+ = €
			18.000,00

Neuwert	€	377.592,00	
 ./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1980, wenig angenommenen Instandhaltungsmaßnahmen, zu- künftig unterstellter Mindestrenovierung und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 36 Jahren = 55,0 %			
			- = €
			207.675,60

Bauzeitwert Doppelhaushälfte + Außenanlagen	€	169.916,40	
Bauzeitwert Doppelhaushälfte + Außenanlagen gerundet	€	170.000,00	
 + Bodenwert Flst. 862/26 BV6 mit Anteilen am Flst. 862/33 BV 2 zu 6 und Flst. 862/31 BV 3 zu 6			
			+ = €
			140.000,00

Vorläufiger Sachwert Doppelhaushälfte mit Weganteilen	€	310.000,00	

Übertrag vorläufiger Sachwert € 310.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht

Ulm 2024 (Daten aus 2023)

Sachwertfaktoren für nicht freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser

Bereich II (Teilorte der Stadt Ulm)

Vorläufiger Sachwert € 310.000,00 =

Sachwertfaktor ca. 1,48 = Marktzuschlag + 48 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2022 aufgrund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot geschätzt - 8 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Zuschlag wegen zentraler Lage in Senden + 2 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale, keine - 0 %

Objektspezifischer Marktanpassung + 42 % + = € 130.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 440.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen sichtbarem Sanierungsanstau Algenbefall Westfassade psch. - = € 5.000,00

. /. Kosten/Wertabschlag für angenommene notwendige Mindestrenovierung der Wohnräume einschließlich Risikoabschlag aufgrund des nicht bekannten inneren Zustands (Abnutzungen, Bauschäden etc.)

134 qm x € 250,00/qm = € 33.500,00 ger. - = € 34.000,00

Sachwert Doppelhaushälfte BV 6 + BV 2 + 3 zu 6 € 401.000,00

Sachwert Garage BV 7 mit Hofanteil BV 5 zu 7

Normalherstellungskosten 2010 Garage in Euro/qm BGF	€	245,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{245,00 \text{ €} \times 184,4}{100}$	€	451,78
Regionalfaktor x 1,0	€	451,78
Normalherstellungskosten Garage gerundet	€	452,00
Normalherstellungskosten Garage 14 qm x € 452,00	= €	6.328,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile, keine	€	0,00
	€	<u>6.328,00</u>
+ Außenanlagen Anteil an der befestigten Hoffläche Flst. 862/34 197 qm x € 100,00 = € 19.700,00 x 1/10	+ = €	1.970,00
Neuwert	€	<u>8.298,00</u>
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1980 und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren = 75,0 %	- = €	<u>6.223,50</u>
Bauzeitwert Garage mit Hofanteil	€	2.074,50
Bauzeitwert Garage mit Hofanteil gerundet	€	2.100,00
+ Bodenwert Flst. 862/28 BV 7 mit Hofanteil an Flst. 862/34 BV 5 zu 7	+ = €	12.500,00
Vorläufiger Sachwert Garage mit Hofanteil	€	<u>14.600,00</u>
Berücksichtigung der Marktlage psch. ca. 30 %	+ = €	4.400,00
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	€	<u>19.000,00</u>
Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale . /. Wertabschlag wegen Sanierungsanstau psch.	- = €	<u>3.000,00</u>
Sachwert Garage BV 7 mit Hofanteil	€	16.000,00

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um eine Garage mit Hofanteil sowie eine Doppelhaushälfte in Hinterlage mit Hof- und Wegeanteilen in einem Mischgebiet mitten in Ludwigsfeld, einem Stadtteil von Neu-Ulm, ca. 2 km südlich der Innenstadt gelegen.

Das im Jahre 1979/80 erstellte Wohnhaus wurde wohl kaum instand gehalten und befindet sich daher wahrscheinlich nicht nur in einem altersgemäßen und modernisierungsbedürftigen, sondern vermutlich auch vernachlässigten renovierungsbedürftigen Zustand.

Auch die Garage macht von außen einen vernachlässigten Eindruck.

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

Folgende Ergebnisse liegen vor:

Sachwert Doppelhaushälfte BV 6 mit Weganteilen BV 2 + 3 zu 6 € 401.000,00.

Sachwert Garage BV 7 mit Hofanteil BV 5 zu 7 € 16.000,00.

Die Berücksichtigung der Marktlage erfolgte in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm, wobei die aktuelle Marktlage und die objektspezifischen Merkmale gesondert berücksichtigt wurden.

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden, aufgrund dessen wurde ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen. Je nach tatsächlichem Zustand des Objekts müsste der Verkehrswert ggf. noch entsprechend korrigiert werden.

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für die beschriebenen Objekt zum **Wertermittlungsstichtag 31.03.2025** wie folgt:

Verkehrswert BV 6 mit BV 2 + 3 zu 6 Euro 400.000,00

Verkehrswert BV 7 mit BV 5 zu 7 Euro 16.000,00

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

Abgeschlossen:

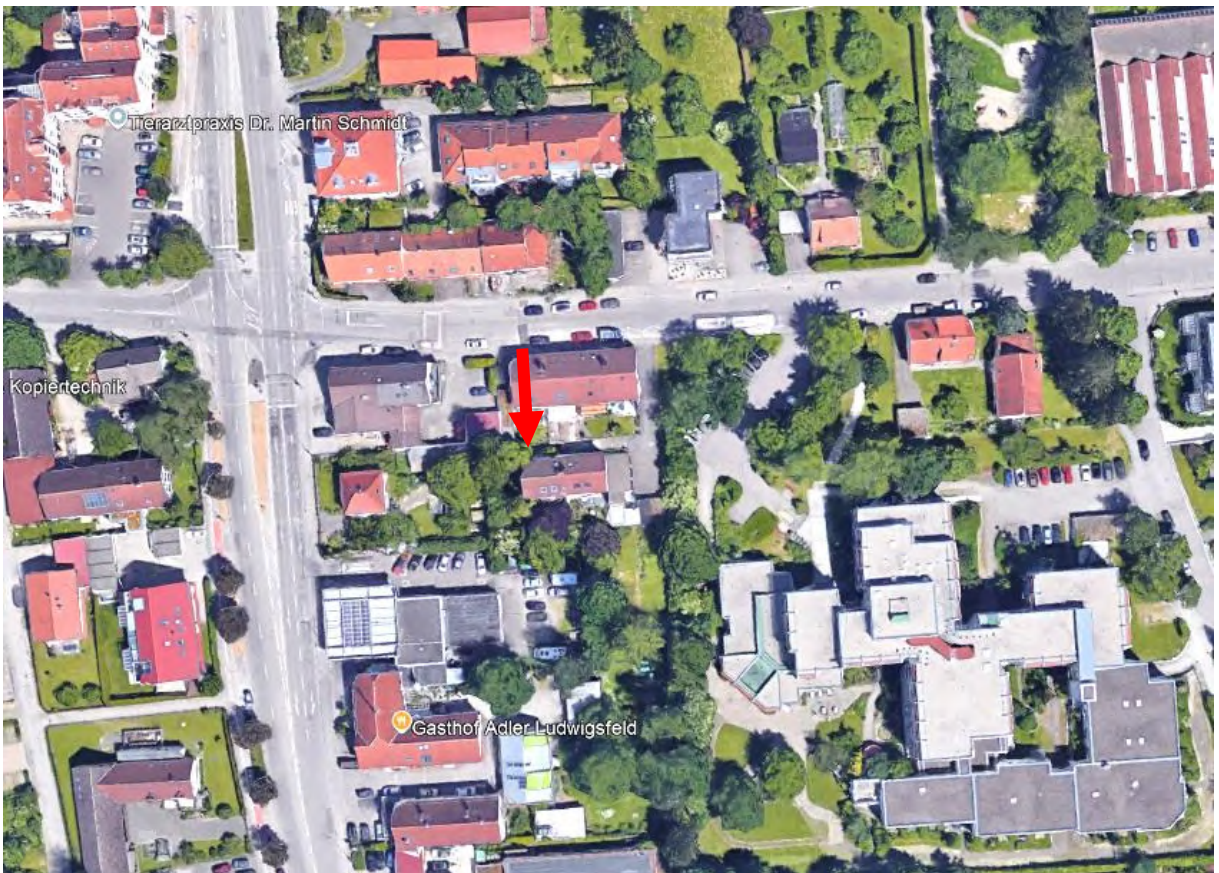
Nellingen, den 05.04.2025

Der Sachverständige

GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS

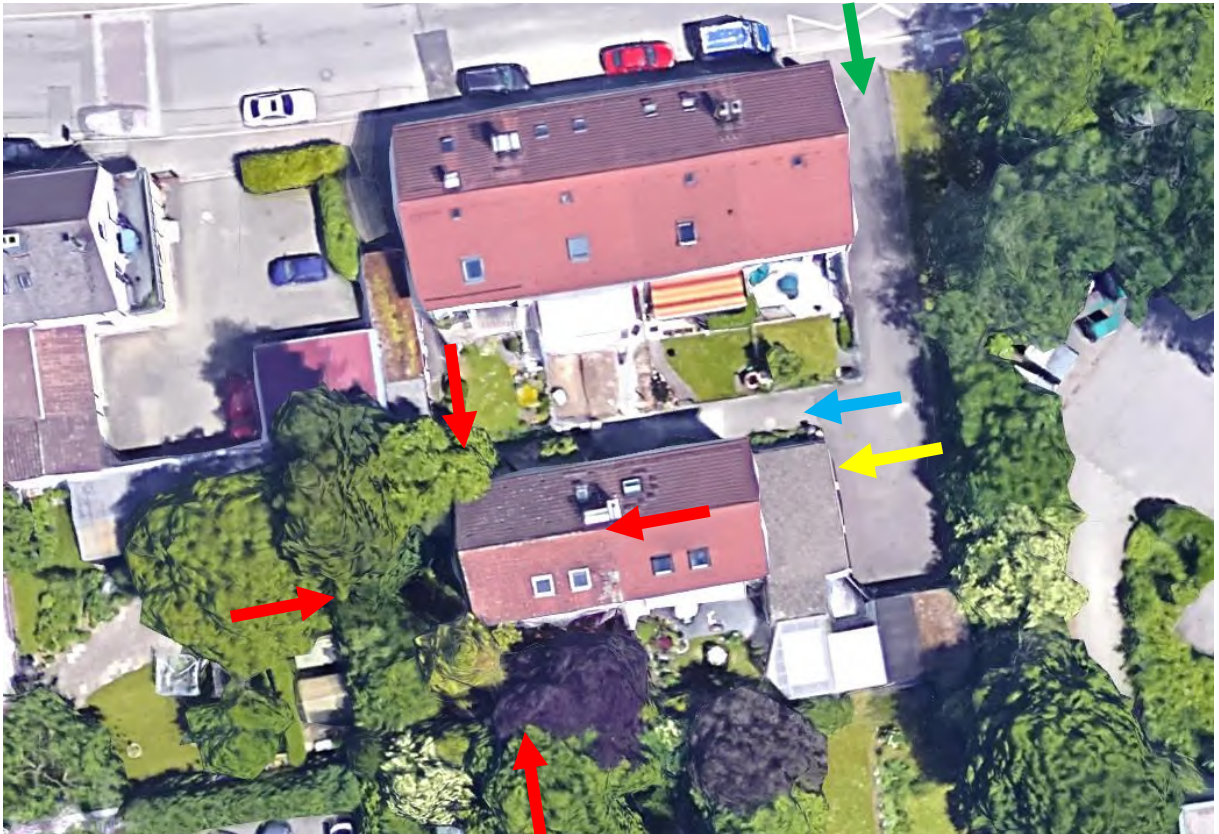


Übersicht Ludwigsfeld, Pfeil Wohnhausgrundstück

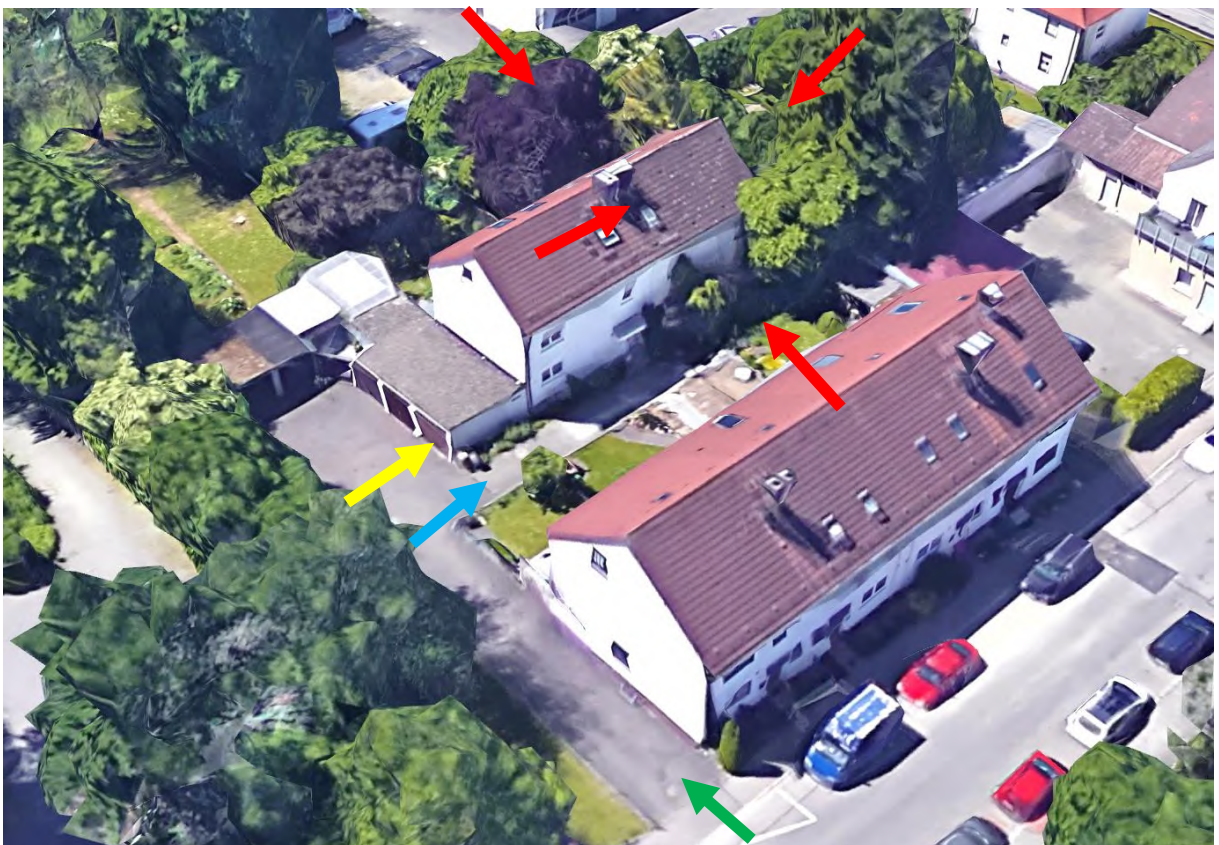


Mittiger Bereich von Ludwigsfeld, Pfeil Wohnhausgrundstück

GOOGLE-EARTH LUFTFOTO



Blick von oben, rote Pfeile Flst. 862/26 BV 6 Wohnhaus, gelber Pfeil Flst. 862/28 BV 7 Garage, blauer Pfeil Fußweg Flst. 862/33 BV 3zu6, grüner Pfeil Zufahrt/Garagenhof Flst. 862/34 BV 5zu7



Blick von Nordosten, rote Pfeile Doppelhaushälftegrundstück, gelber Pfeil Garage, blauer Pfeil Fußweg und grüner Pfeil Zufahrt/Garagenhof

GOOGLE-EARTH LUFTFOTO UND AUSSENFOTO



Südostblick, rote Pfeile Flst. 862/26 BV 6 Wohnhaus, gelber Pfeil Flst. 862/28 BV 7 Garage, blauer Pfeil Fußweg Flst. 862/33 BV 3zu6, grüner Pfeil Zufahrt/Garagenhof Flst. 862/34 BV 5zu7



Blick von Osten, Pfeil Doppelhaushälfte



Zufahrt zum Garagenhof Flst. 862/34



Zufahrt zum Garagenhof Flst 862/34 von Norden

AUSSENFOTOS



Blick von Nordosten, grün Garagenhof, gelber Pfeil Garage, rot Doppelhaushälfte



Blick von Osten, grün Garagenhof, gelber Pfeil Garage, rot Doppelhaushälfte



Blick von Südosten, rot Doppelhaushälfte, rechts unten Garagen

AUSSENFOTOS



Doppelhaushälften Grundstück von Südosten



Doppelhaushälften Grundstück von Südosten und Süden

AUSSENFOTOS



Doppelhaushälften Grundstück von Südwesten



Doppelhaushälften Grundstück von Südwesten

AUSSENFOTOS



Grün gemeinsame Zufahrt und gemeinsamer Garagenhof, gelber Pfeil Garage



Blick von Nordosten, gelber Pfeil Garage, roter Pfeil Doppelhaushälfte 6/1

AUSSENFOTOS



Blick von Osten, grün Garagenhof, gelber Pfeil Garage, blau gemeinsamer Fußweg



Garage auf Flst. 862/28 BV 7

AUSSENFOTOS



Grün Garagenhof, gelber Pfeil Garage, blau gemeinsamer Fußweg, rot Doppelhaushälfte



Blick von Osten, grün Garagenhof, gelber Pfeil Garage, blau gemeinsamer Fußweg



Blick von Osten, grün Garagenhof, gelber Pfeil Garage, blau gemeinsamer Fußweg

AUSSENFOTOS DOPPELHAUSHÄLFTE 6/1



Garage von Nordosten



Doppelhaushälfte von Nordosten



Nordseite Doppelhaushälfte mit Hauseingang, blau gemeinsamer Fußweg

AUSSENFOTOS



Hauseingang im Norden



Nördlicher Garten



Westlicher Garten von Nordosten

AUSSENFOTOS DOPPELHAUSHÄLFTE 6/1



Westlicher Garten und Doppelhaushälfte von Nordwesten



Nördlicher Garten von Westen



Nördlicher Garten von Osten



Geräteschuppen im Nordwesten

AUSSENFOTOS DOPPELHAUSHÄLFTE 6/1



Westgiebelseite Doppelhaushälfte mit Kelleraußentreppe

AUSSENFOTOS DOPPELHAUSHÄLFTE 6/1



Kelleraußentreppe im Westen von oben



Westlicher Garten von Süden



Garten und Doppelhaushälfte von Südwesten



Südlicher Garten und Terrasse von Südwesten

AUSSENFOTOS DOPPELHAUSHÄLFTE 6/1



Terrasse im Süden und südlicher Garten von Westen



Südwestlicher Garten von Norden

AUSSENFOTOS DOPPELHAUSHÄLFTE 6/1

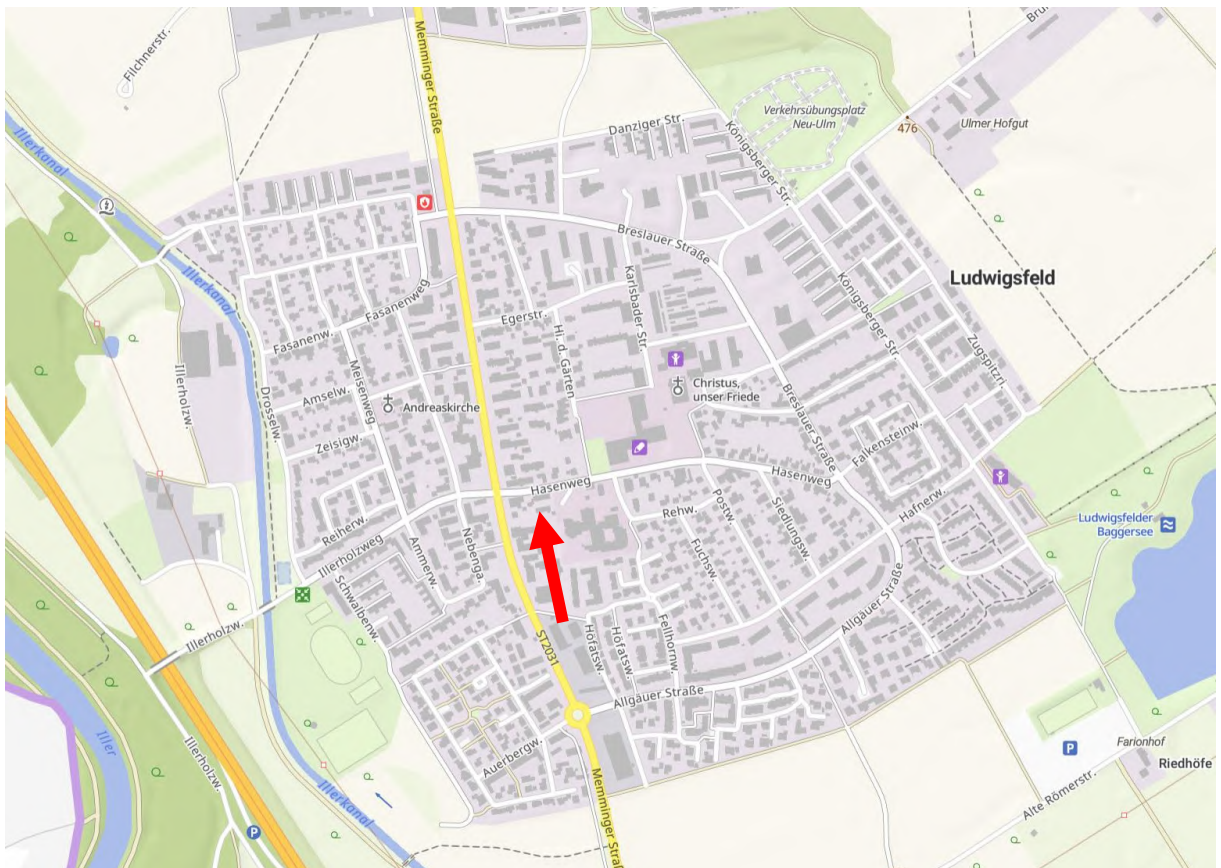
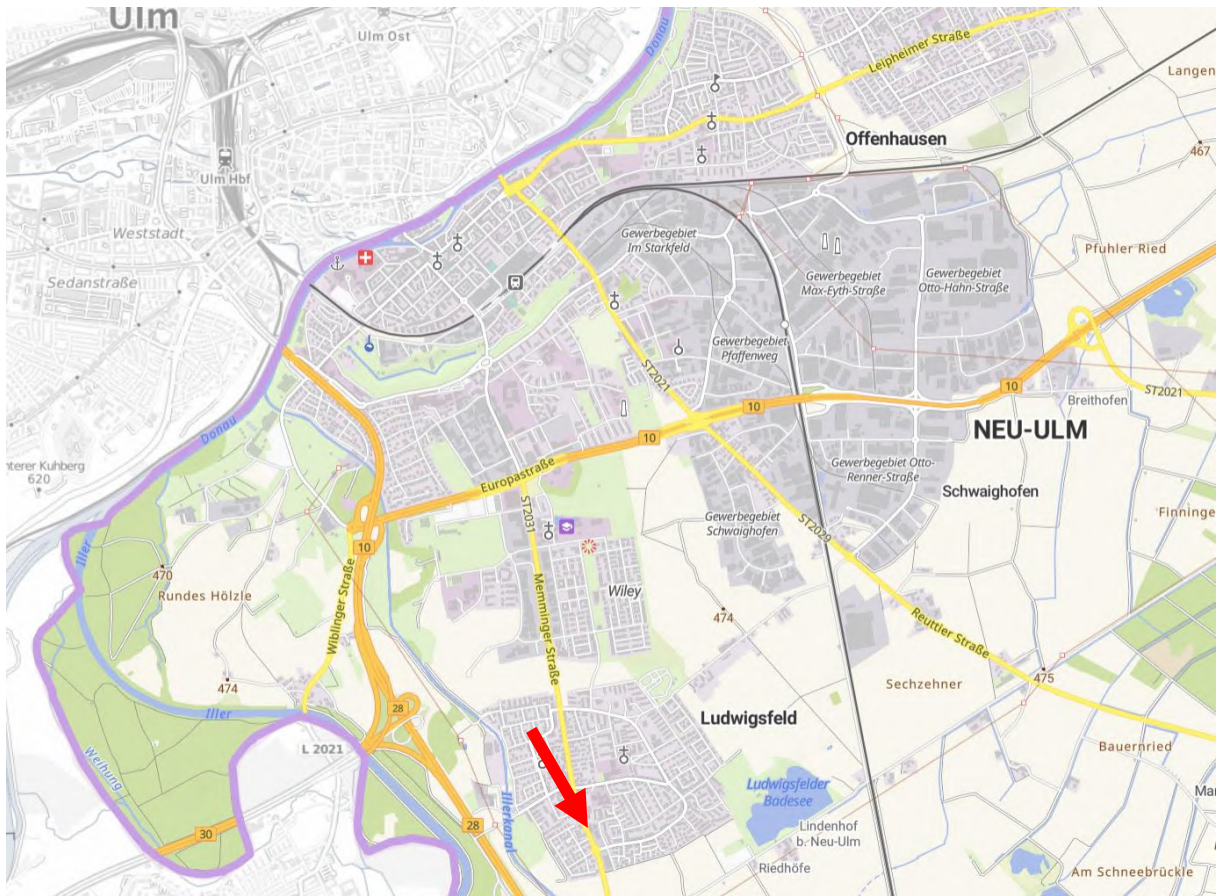


Doppelhaushälfte mit Terrasse von Südwesten

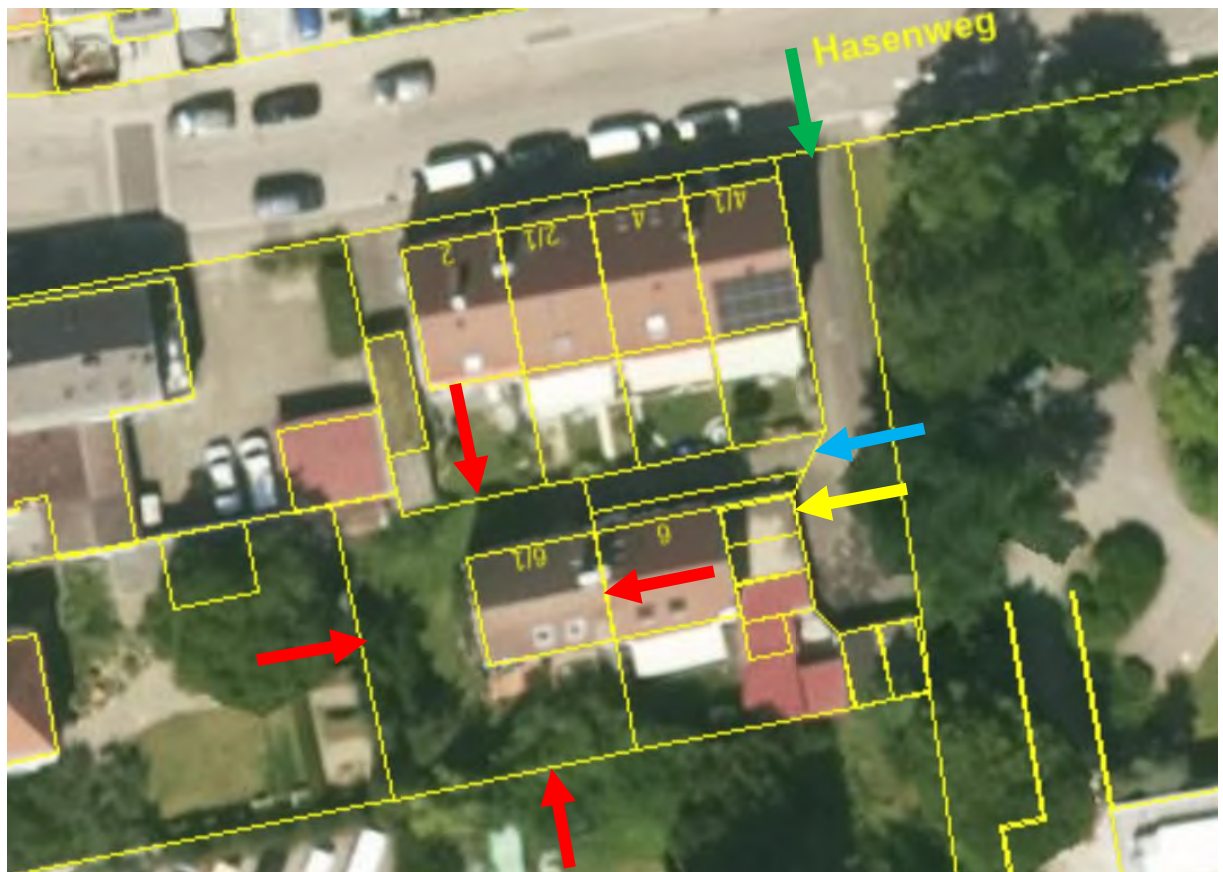
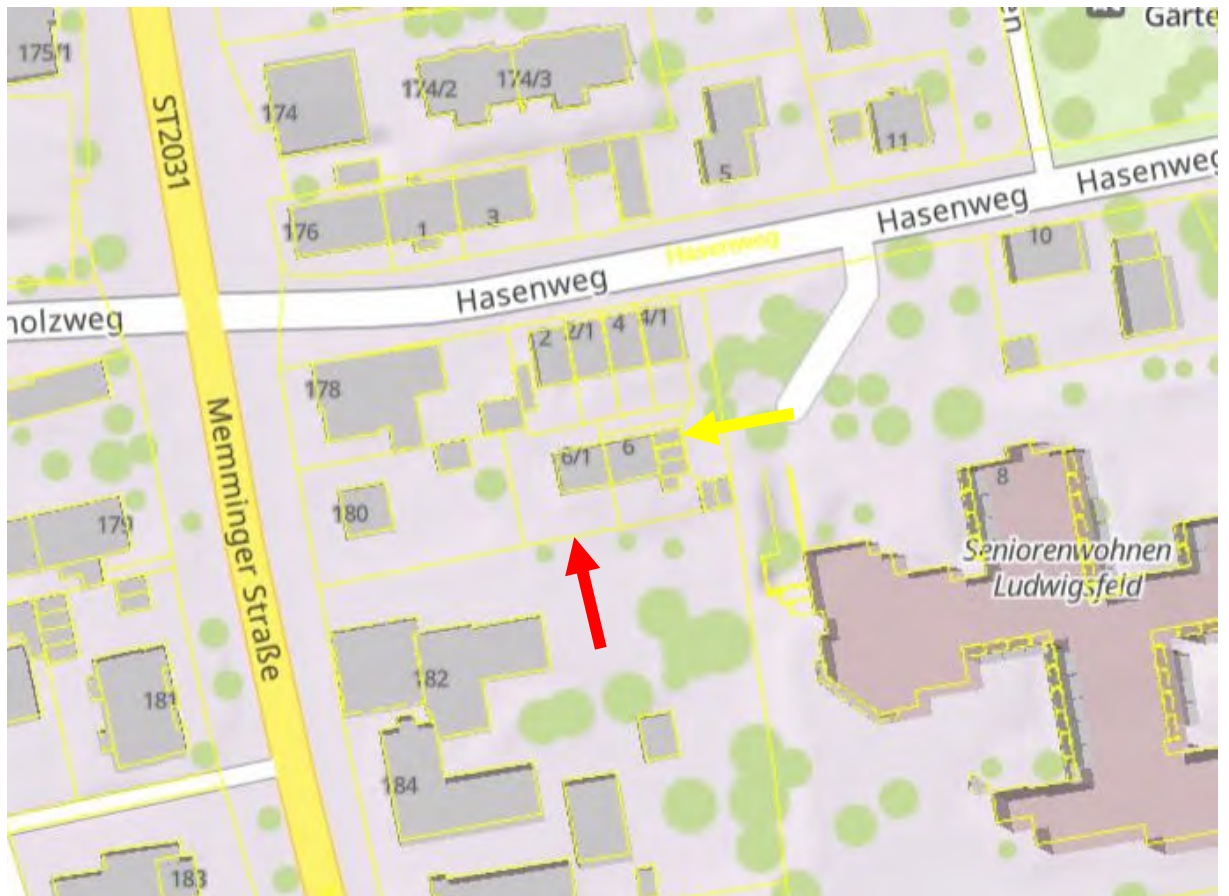


Terrasse im Süden von Westen

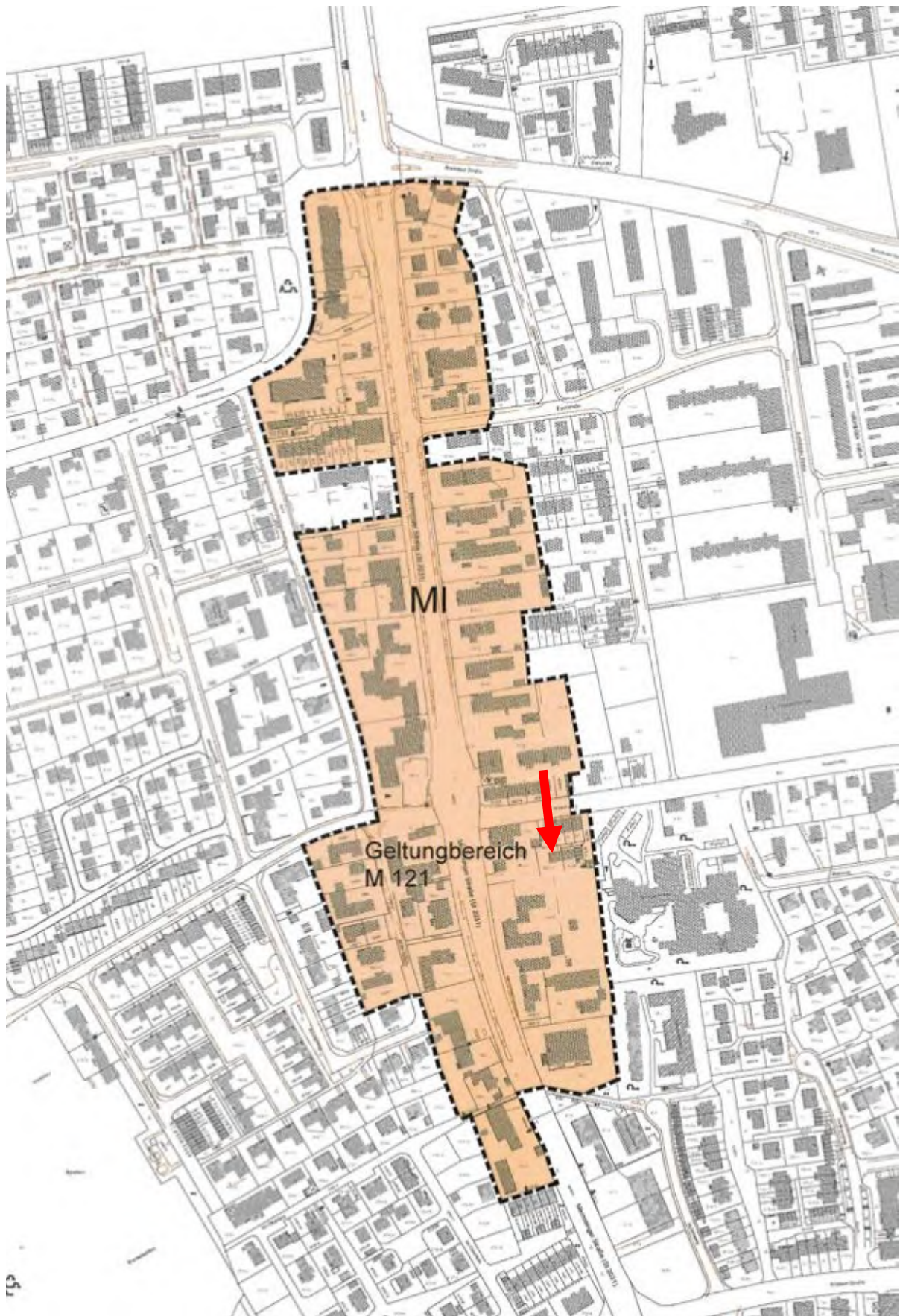
ÜBERSICHT BAYERN ATLAS



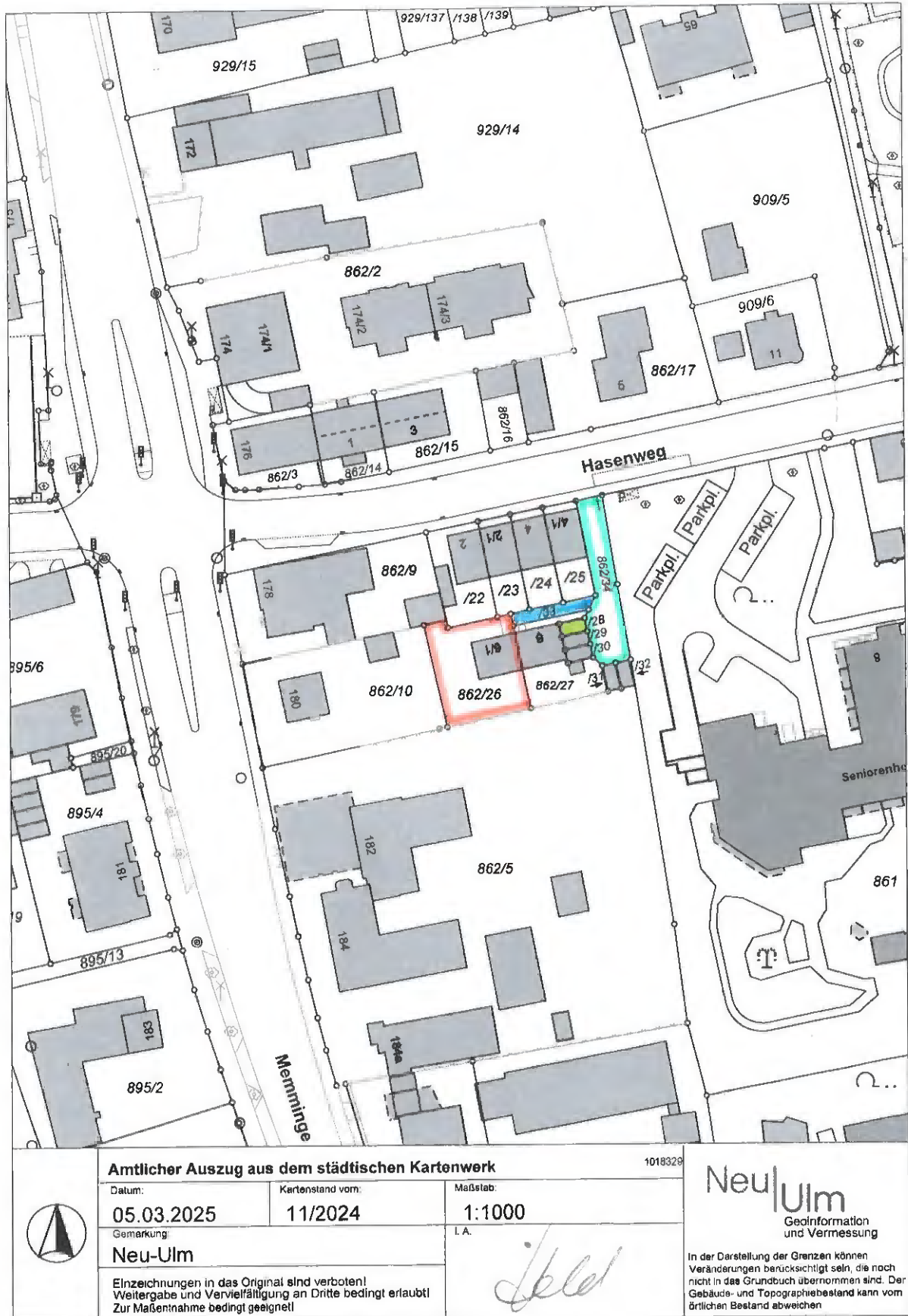
ÜBERSICHT BAYERN ATLAS



BEBAUUNGSPLAN

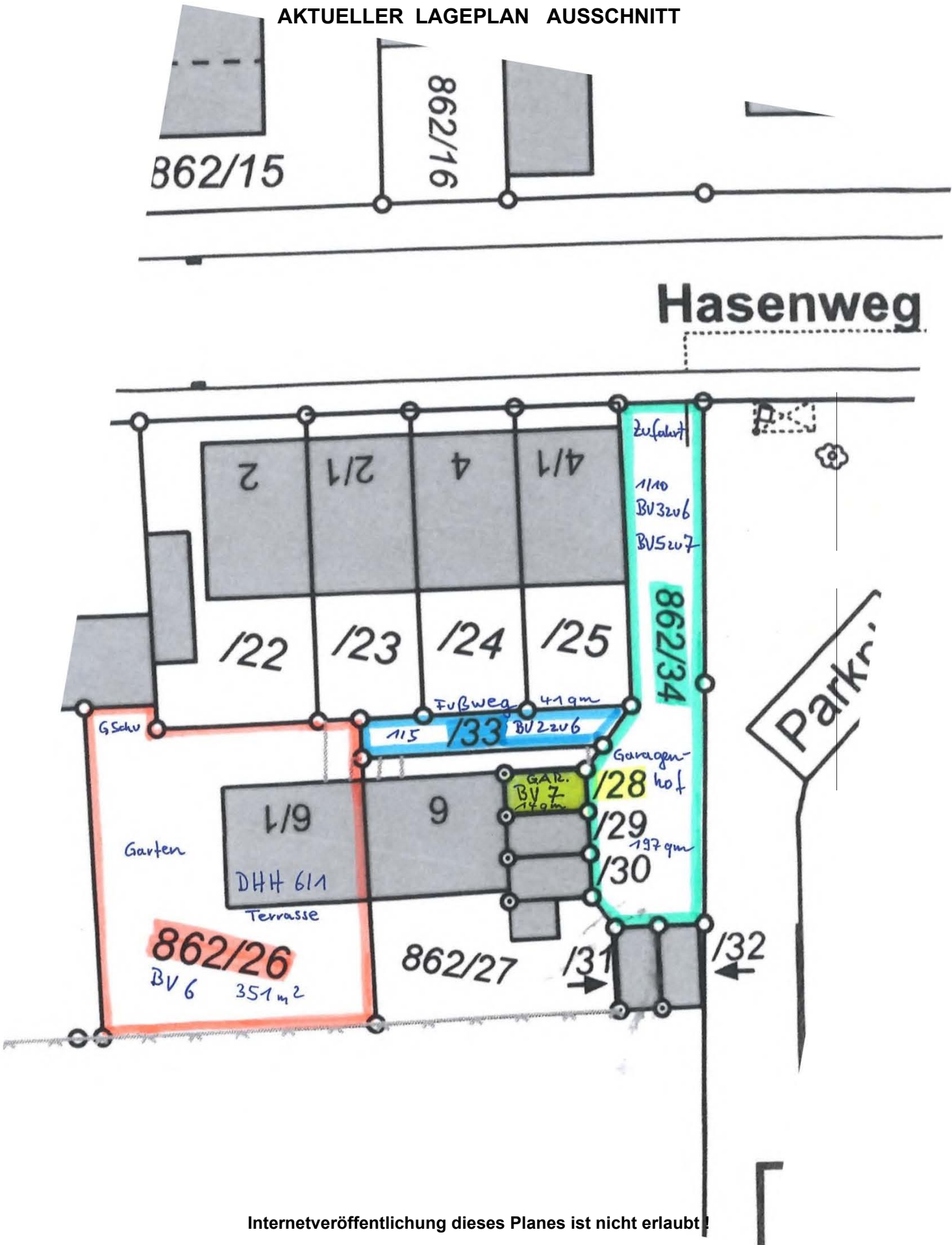


AKTUELLER LAGEPLAN



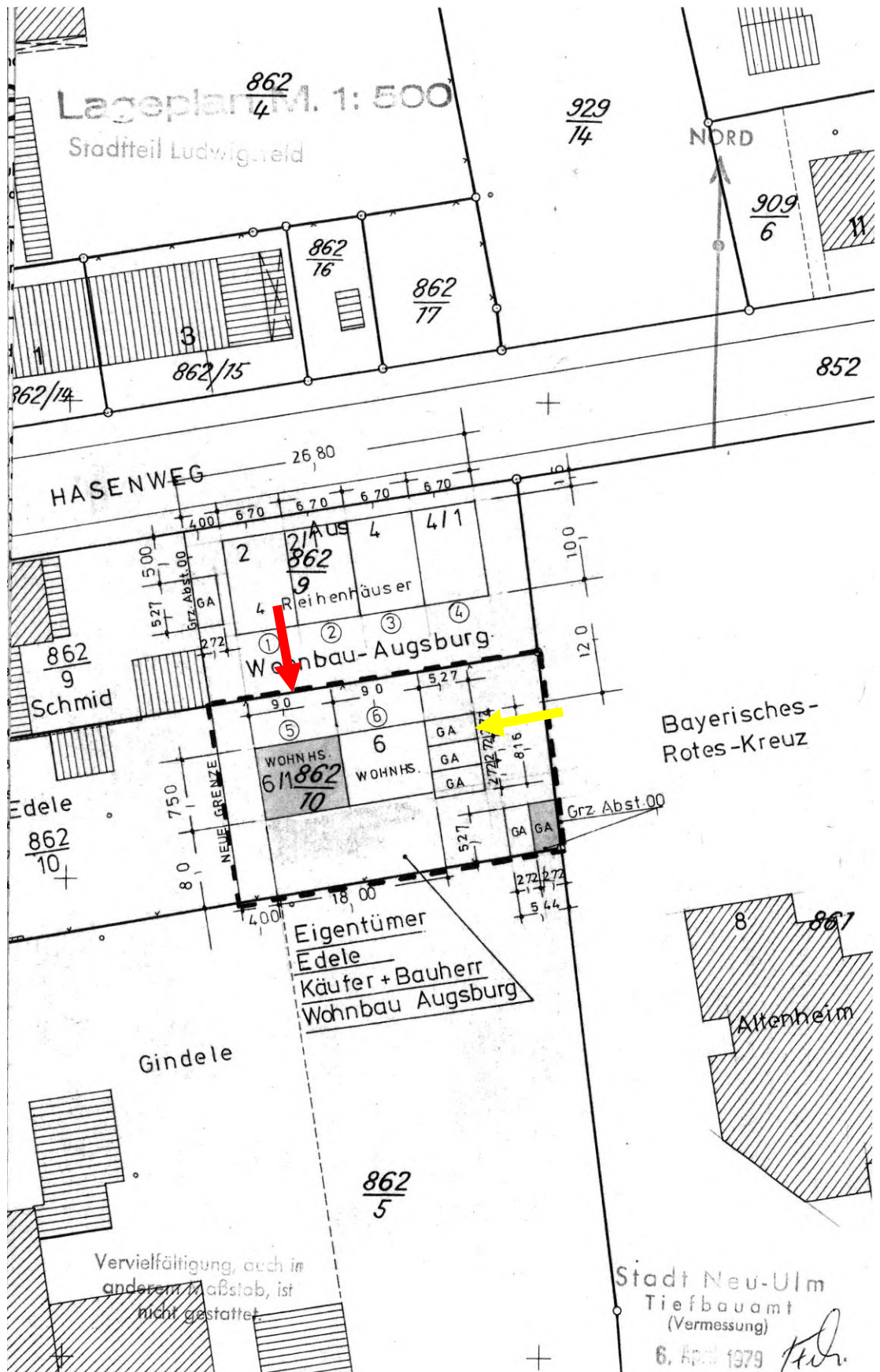
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

AKTUELLER LAGEPLAN AUSSCHNITT



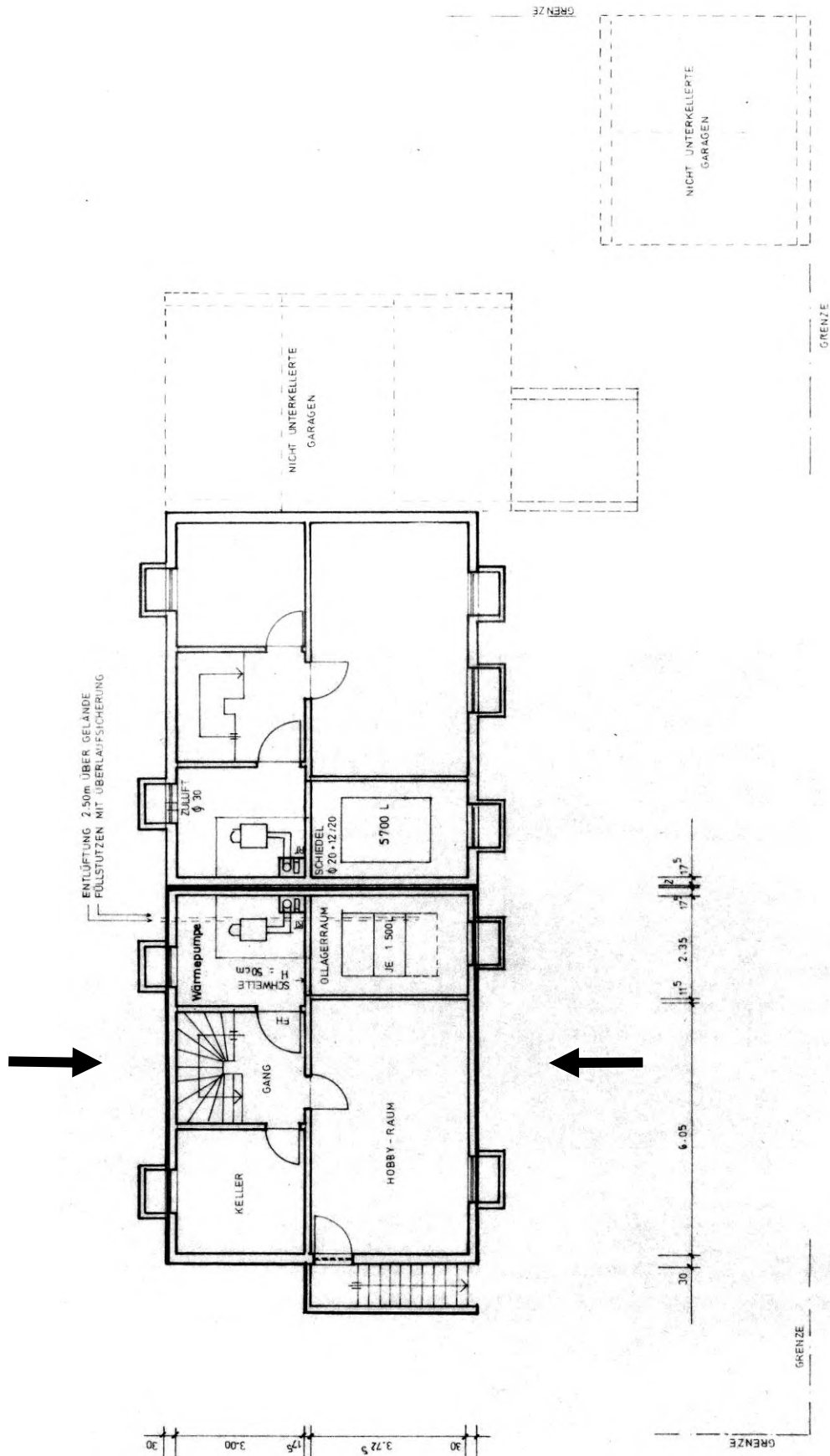
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

LAGEPLAN BAUGESUCH

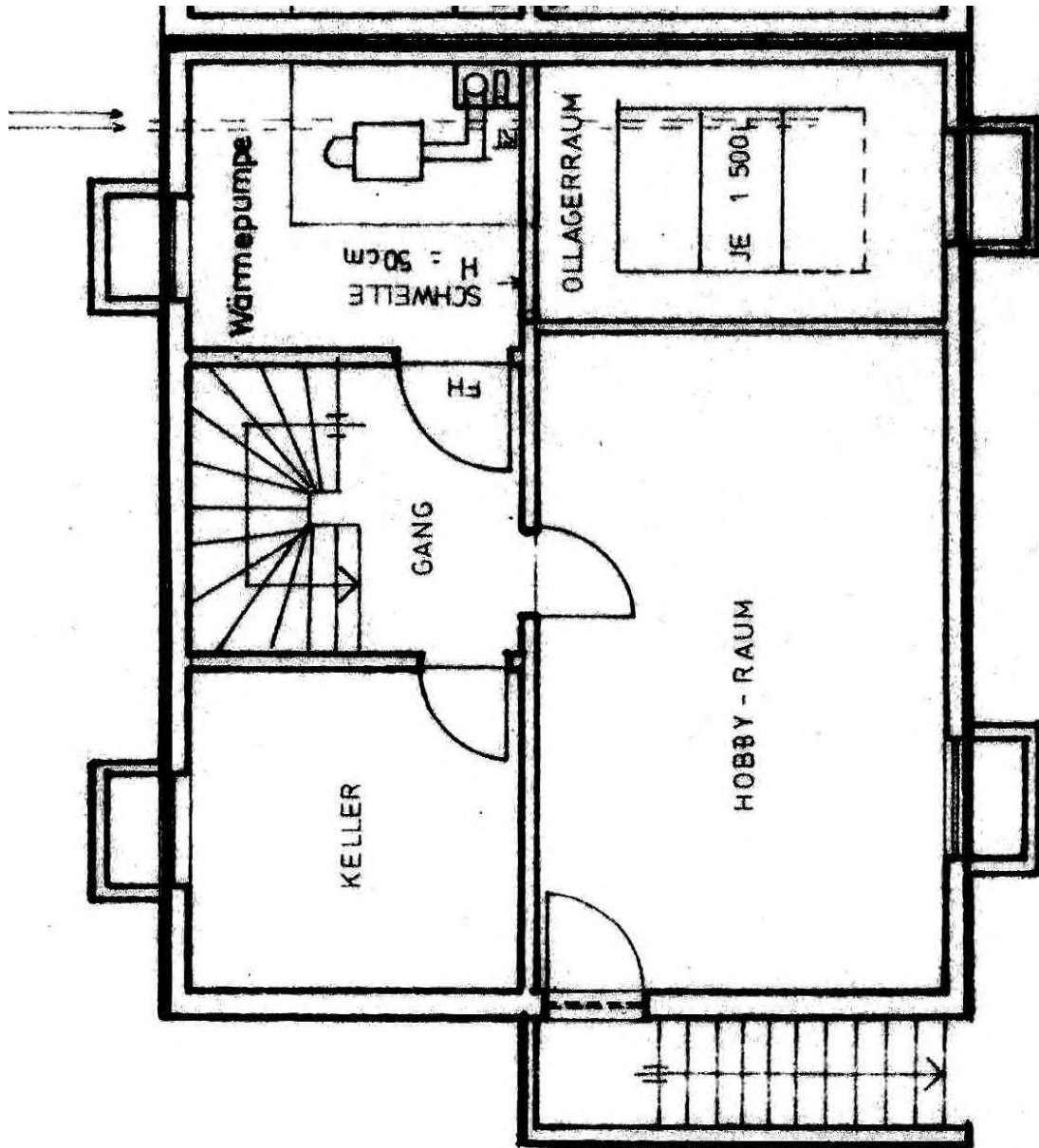


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

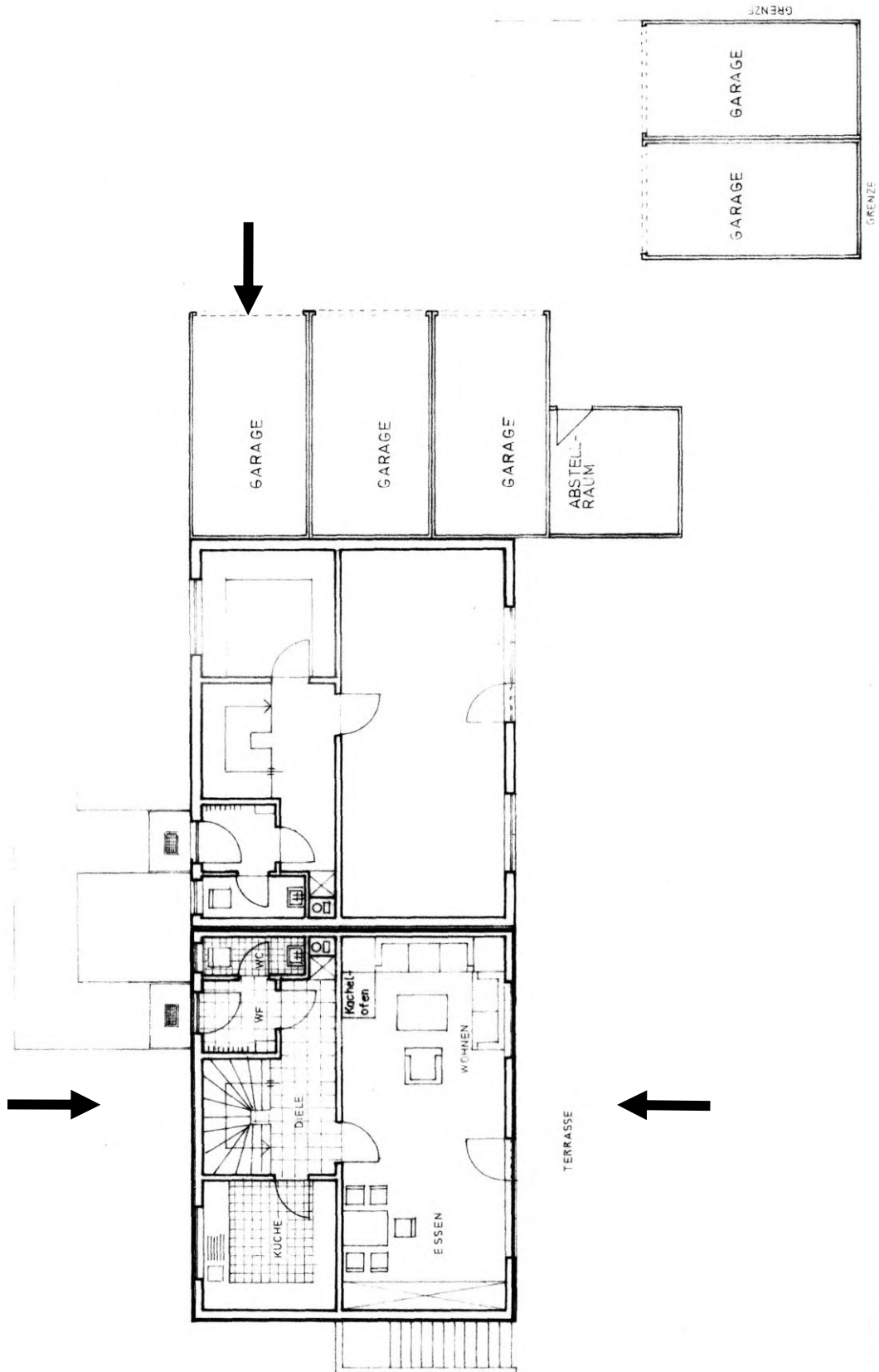
UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT



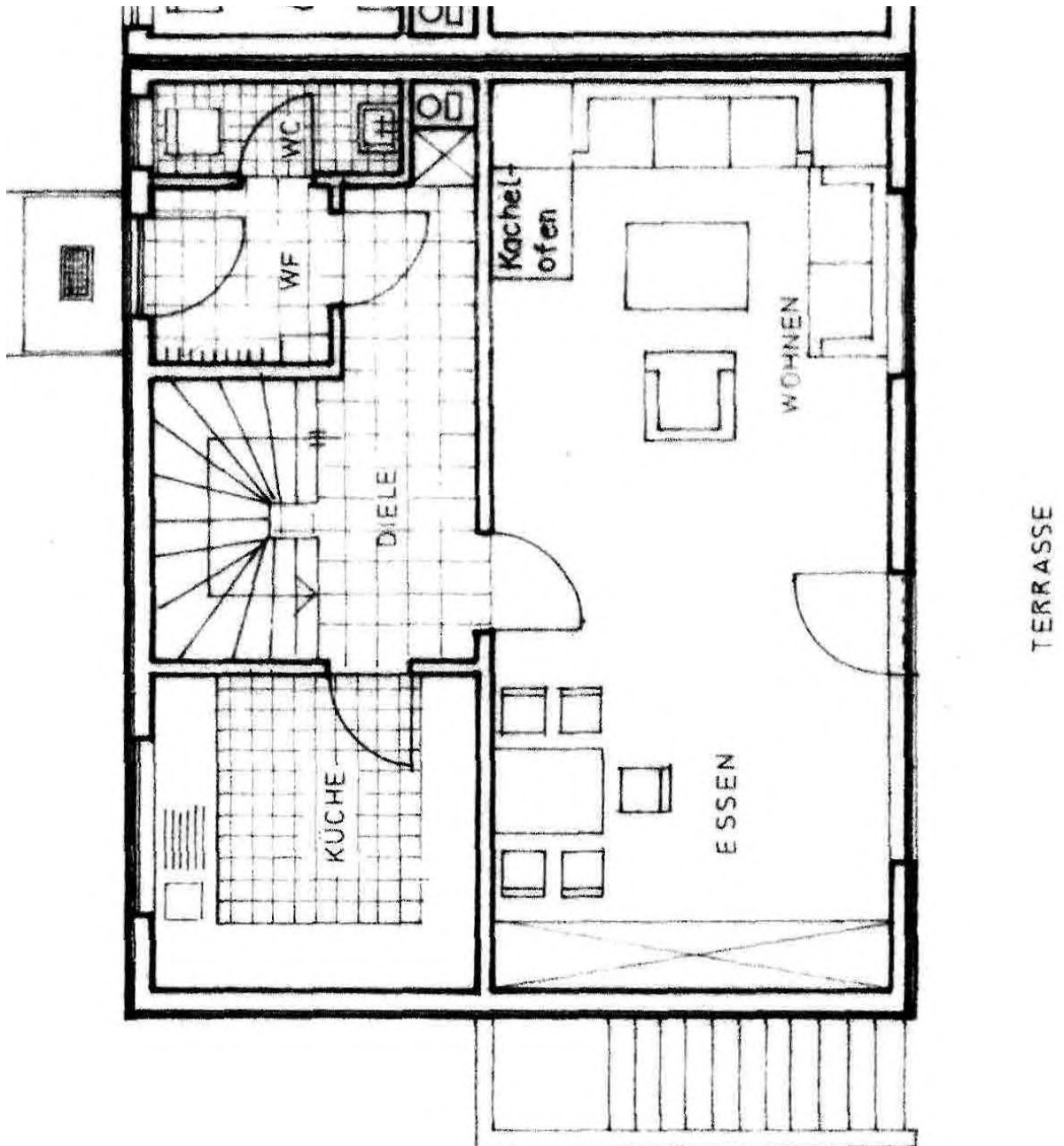
UNTERGESCHOSS NR. 6/1



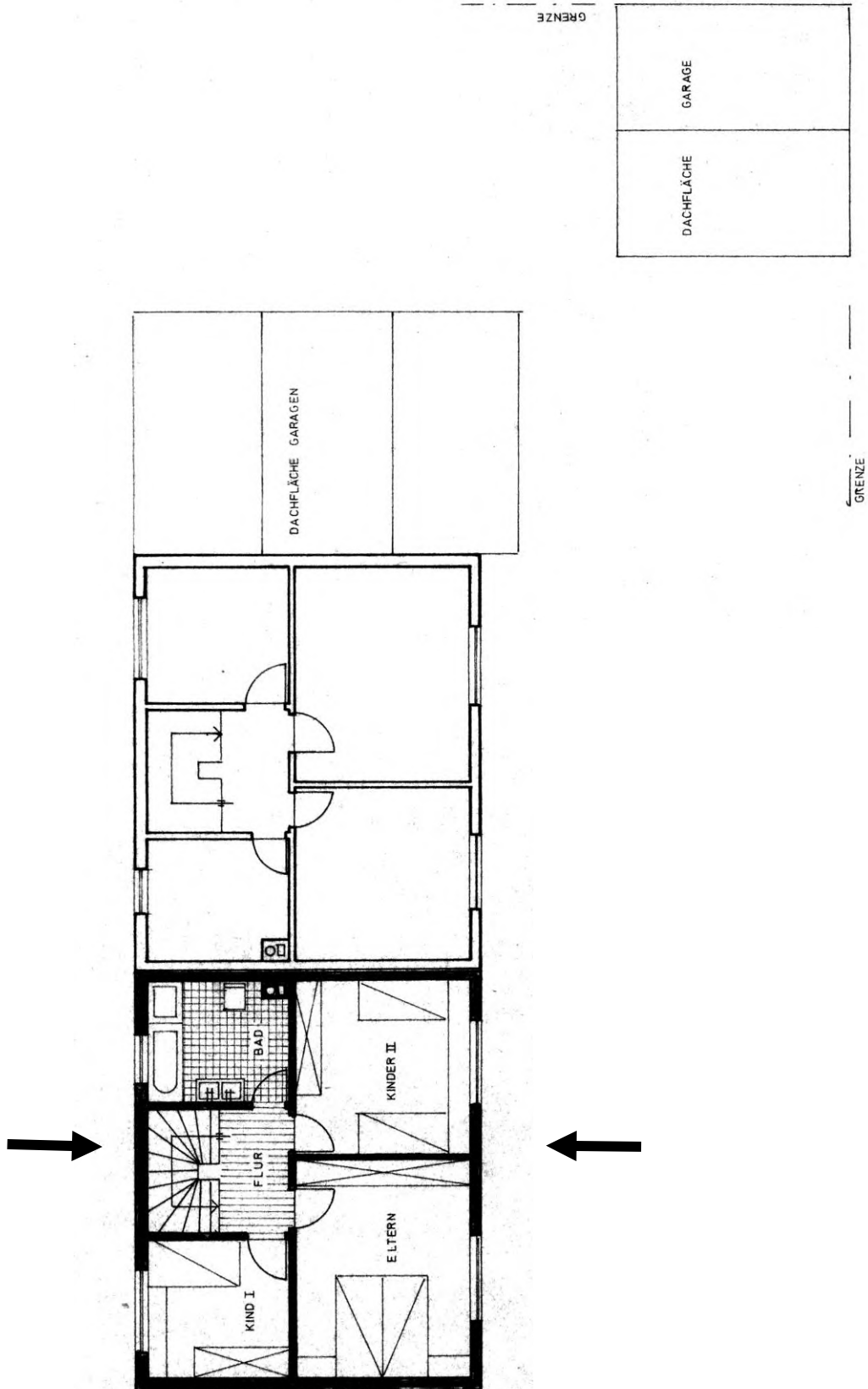
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT



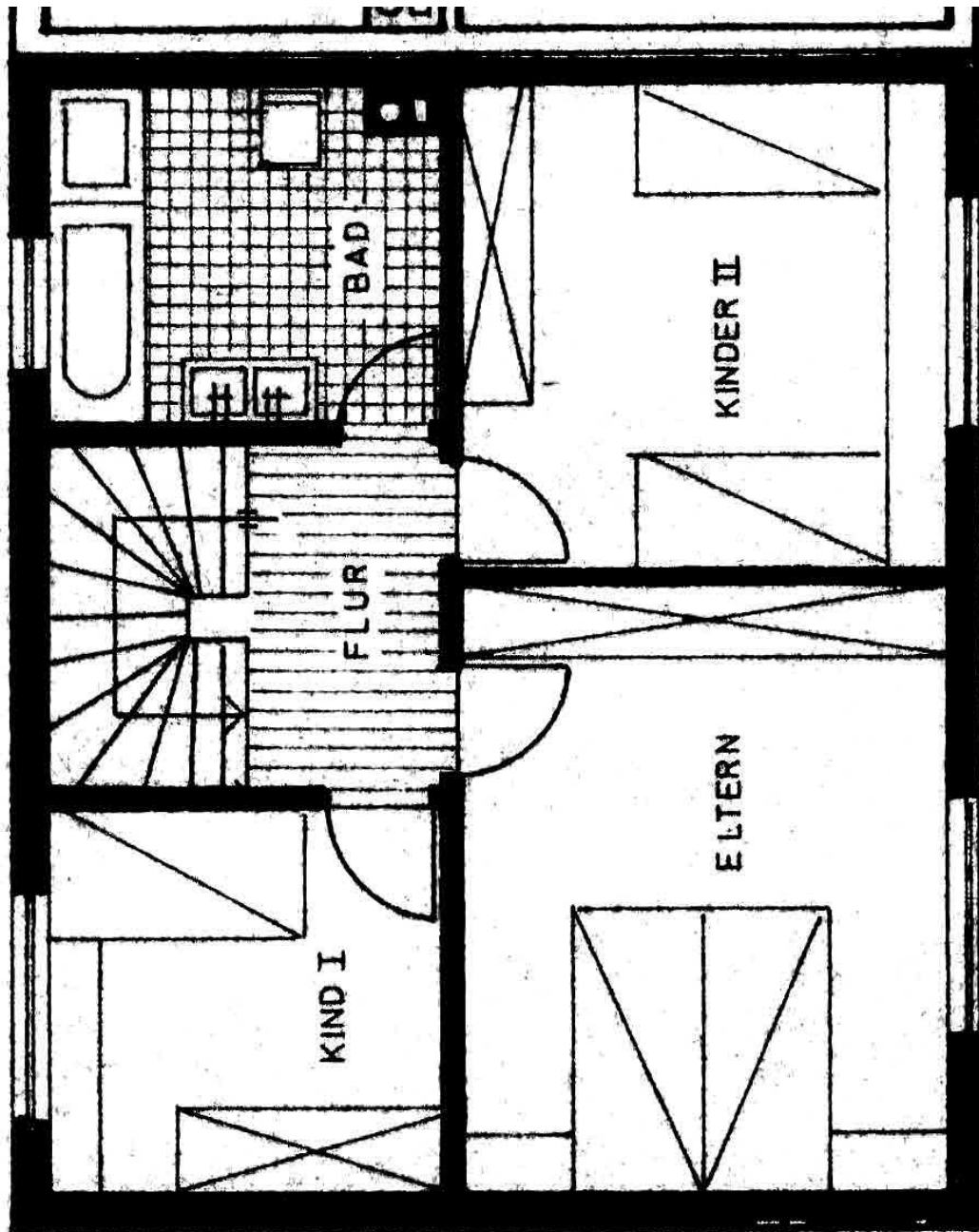
ERDGESCHOSS NR. 6/1



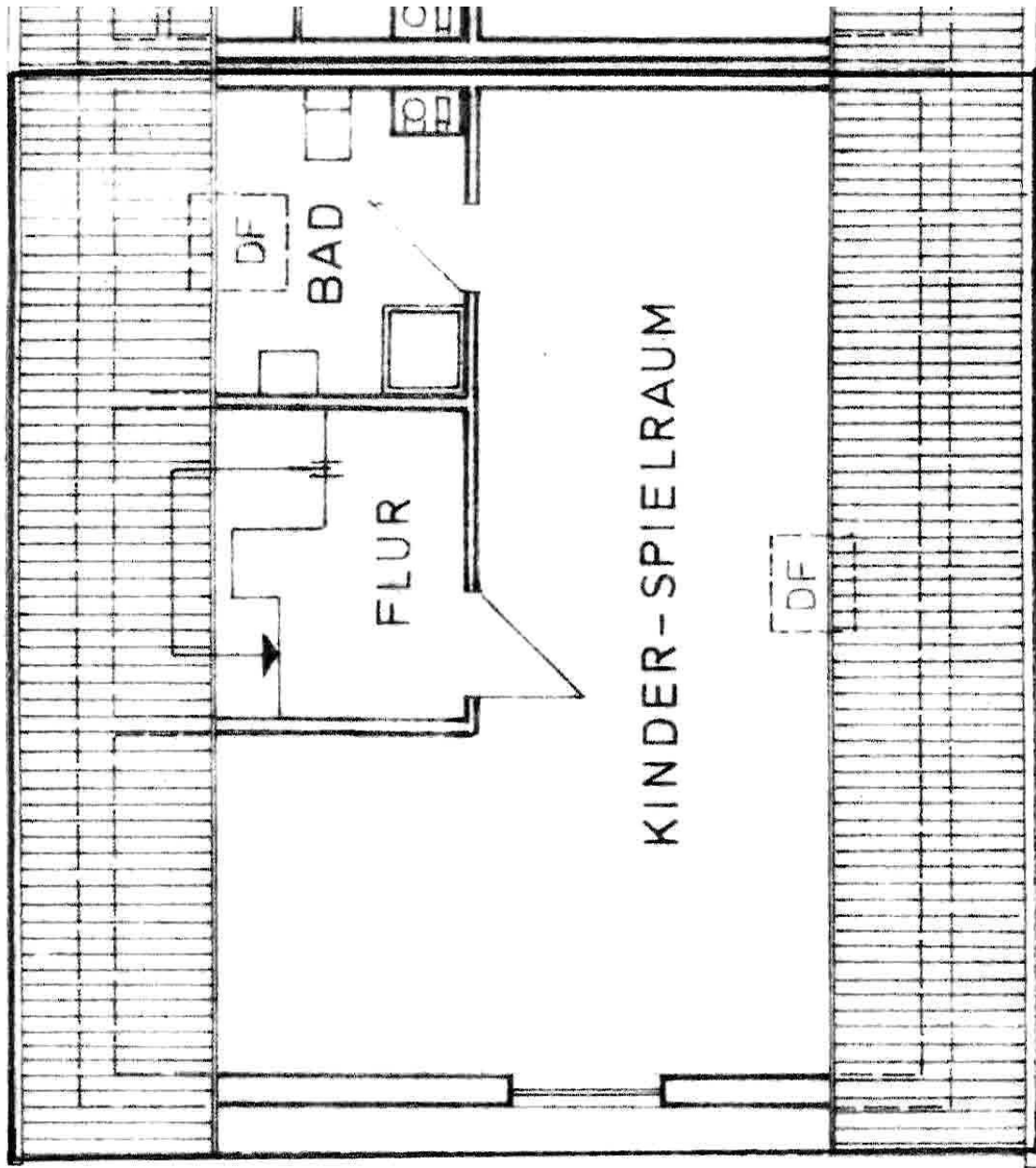
OBERGESCHOSS ÜBERSICHT



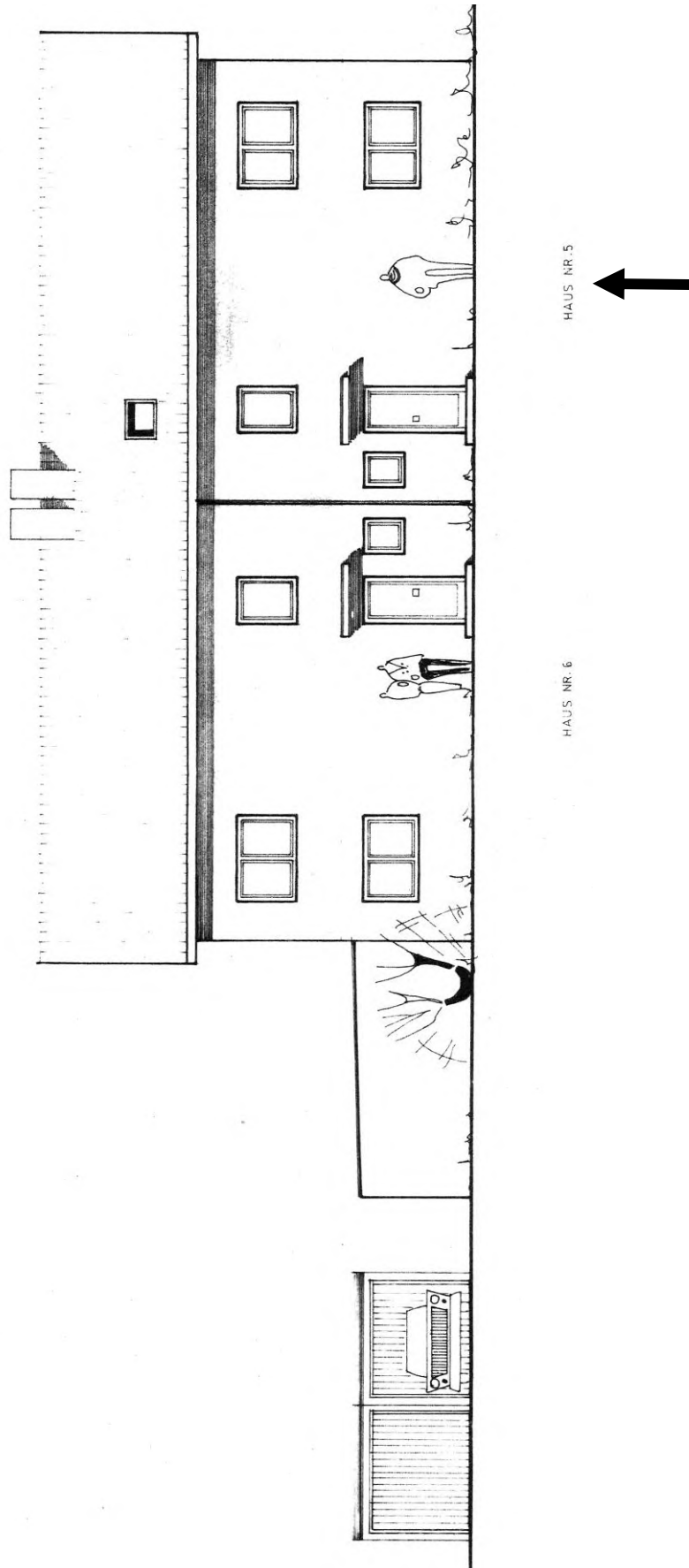
OBERGESCHOSS NR. 6/1



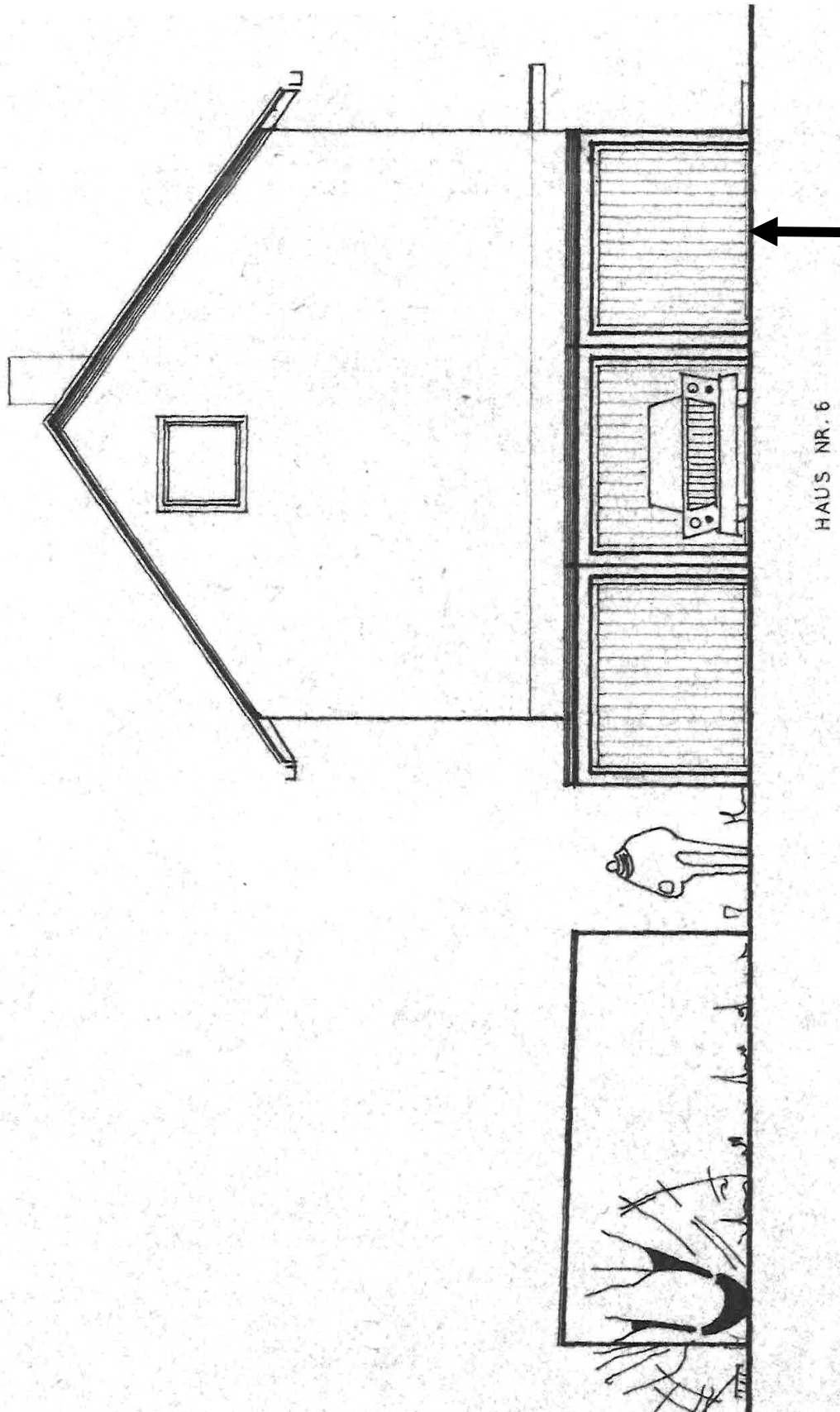
DACHGESCHOSS NR. 6/1



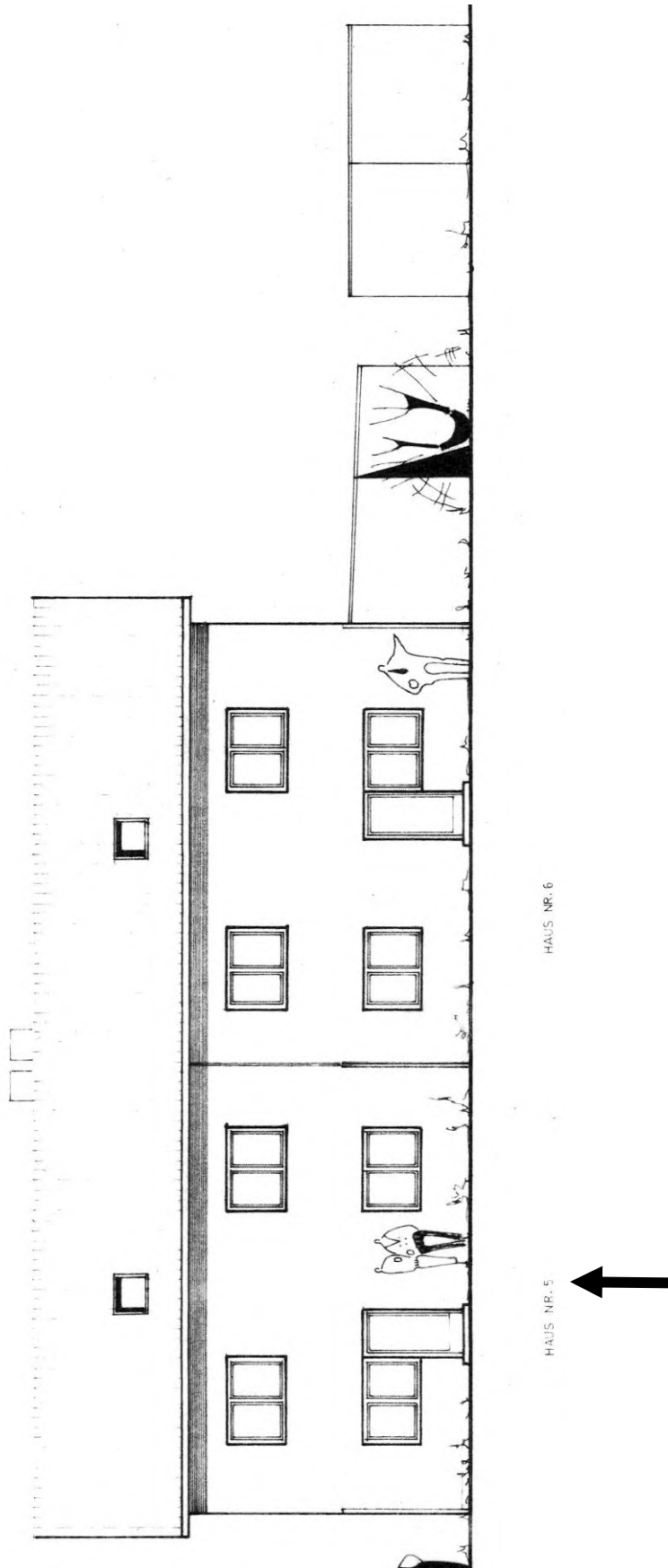
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

