

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) –
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG - akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Uder Sachverständigenbüro
Bayern/ Baden-Württemberg
- bundesweit

Ipfsstraße 38
73479 Ellwangen (Jagst)

Telefon 07961-5790-155

Telefax 07961-5790-159

svuder@uder-immobilienbewertung.de
www.immobilienbewertung-uder.de

GUTACHTEN

AZ 12/05 26 / 3 K 17/25

über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des Versteigerungsob-
jektes Gem. Altstadt, Flst. 1386/18 Größe 600 m² und 1409/1
Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe
Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altstadt.



Wertermittlungsstichtag:

02.02.2026

Verkehrswert:

525.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 55 Seiten, wurde einseitig bedruckt und
für den Auftraggeber in 2-fach gedruckter Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung	3
2.	Allgemeine Angaben und Hinweise	4
3.	Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage und Umgebung	8
3.2	Liegenschaftskataster	11
3.3	Verkehrsanbindung	18
3.4	Nutzung	18
3.5	Marktgängigkeit	18
4.	Planungs- und Bauordnungsrecht	19
5.	Grundbuchbestand	20
6.	Baubeschreibung	21
6.1	Baubeschreibung lt. Baugesuch	21
6.2	Baubeschreibung zusammenfassend	24
6.3	Grundrisse	26
6.4	Nutzungsmaße	28
7.	Wertermittlung	30
7.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
8.	Bodenwertermittlung	32
9.	Sachwertermittlung	34
9.1	Gebäudewert zum Wertermittlungstichtag	34
9.2	Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)	37
9.3	Marktanpassung	39
9.4	Plausibilisierung der Ergebnisse	41
9.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
9.6	Aufteilung Verkehrswert je Flurstück	44
10.	Verkehrswert	45
11.	Anlagen	47
11.1	Sachwertmodell lt. GAA Ulm	47
11.2	Gebäudestandards gemäß NHK 2010	50
11.3	Fotodokumentation, Foto 1 bis 6	52
11.4	Literaturverzeichnis	55

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 12/05 26
Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm, Abteilung für Zwangsversteigerung, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	3 K 17/25 wg. Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss vom:	11.12.2025
Antragsteller:	siehe Beschluss v. 11.12.2025
gegen	
Antragsgegnerin:	siehe Beschluss v. 11.12.2025
Auftrag vom:	11.12.2025
Ortsbesichtigung:	02.02.2026 (ohne Innenbesichtigung)
Wertermittlungstichtag:	02.02.2026
Abschluss Recherchen:	20.02.2026
Gutachtenerstattung am:	24.02.2026
Objekt:	Einfamilienhaus
Bruttogrundfläche:	444,00 m ²
Wohnfläche ca.:	160,00 m ²
Vorläufiger marktangepasster	
Verfahrenswert:	495.000 €
BoG:	30.000 €
Rundungsdifferenz:	0,00 €
Verkehrswert:	525.000 €

2. Allgemeine Angaben und Hinweise

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm mit Beschluss vom 11.12.2025 in dem Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen 3 K 17/25.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß o.g. Beschlusses des Amtsgerichtes Neu-Ulm ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes:

- Gem. Altstadt, Flst. 1386/18 Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altstadt

zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 11.12.2025

Versteigerungsobjekte:						
Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm von Altstadt						
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Altstadt	1386/18	Gebäude- und Freifläche	Zeppelinstraße 4	0,0600	3826
2	Altstadt	1409/1	Gebäude- und Freifläche	Nähe Zeppelinstraße	0,0262	3826

Quelle: Auszug Beschluss vom 11.12.2025

Wertermittlungstichtag (WEST)

Wertermittlungstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 02.02.2026.

Lage der Immobilie

Zeppelinstraße 4
89281 Altstadt

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde für den 02.02.2026 anberaumt und durchgeführt. Anwesend war die Sachverständige. Das Grundstück wurde lediglich von der Straße aus eingesehen. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich.

Zuständiger Kaminkehrer



Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 20.02.2026 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gutachterausschuss Landkreis Neu-Ulm
- Gutachterausschuss Ulm
- Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm
- Geoportal BayernAtlas
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Gemeinde Markt Altenstadt
- Auskunft zur Denkmaleigenschaft
- Auskunft über Erschließungs- und Abwasserbeitrag
- Bauaktenauskunft

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 27.01.2026
- Liegenschaftskarte, Flurstück und Eigentümersnachweis vom 02.01.2026
- Handschriftliche Notizen nebst 45 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilende Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

Berechnungen

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten.

Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich, aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Beschreibungen

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt. Insbesondere ist bei Teil- oder Wohnungseigentum durch die Vorlage der Teilungserklärung nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung eine formelle und materielle Legalität unterstellbar.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

Hinweis

Grundstück und bauliche Anlagen wurden nicht von innen besichtigt.

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Gemeinde:	Markt Altenstadt
Einwohner:	5.416 Einwohner (Stand 31. Dez. 2024)
Landeshauptstadt:	München

3.1.1 Makrolage¹

Altenstadt ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt.

Die Gemeinde besteht aus den sieben Gemeindeteilen Altenstadt (Hauptort), Bergenstetten (Kirchdorf), Dattenhausen (Kirchdorf), Filzingen (Kirchdorf), Herrenstetten (Kirchdorf), Illereichen (zum Hauptort zugehörig) und Untereichen (Pfarrdorf).

Es gibt die Gemarkungen Altenstadt, Filzingen, Grafenwald, Herrenstetten und Untereichen.

Nachbargemeinden

Die Gemeinde grenzt an die Gemeinden Kellmünz an der Iller, Kirchberg an der Iller, Balzheim, Dietenheim, Unterroth, Oberroth und Osterberg.

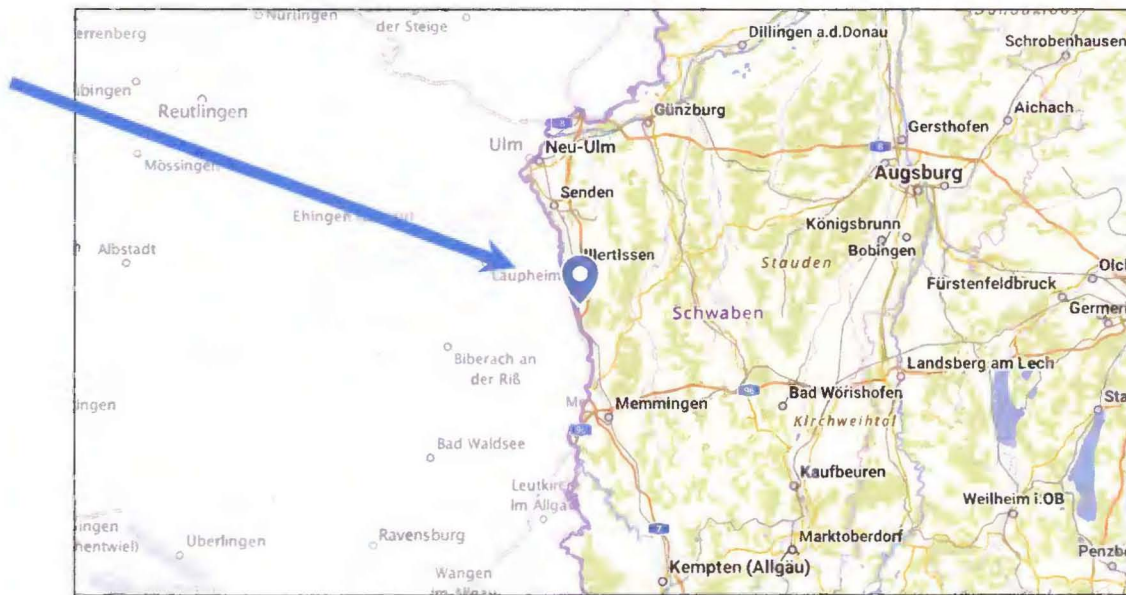
Bildung

In Altenstadt befindet sich die Grund- und Teilhauptschule für die Verwaltungsgemeinschaft.

Verkehr

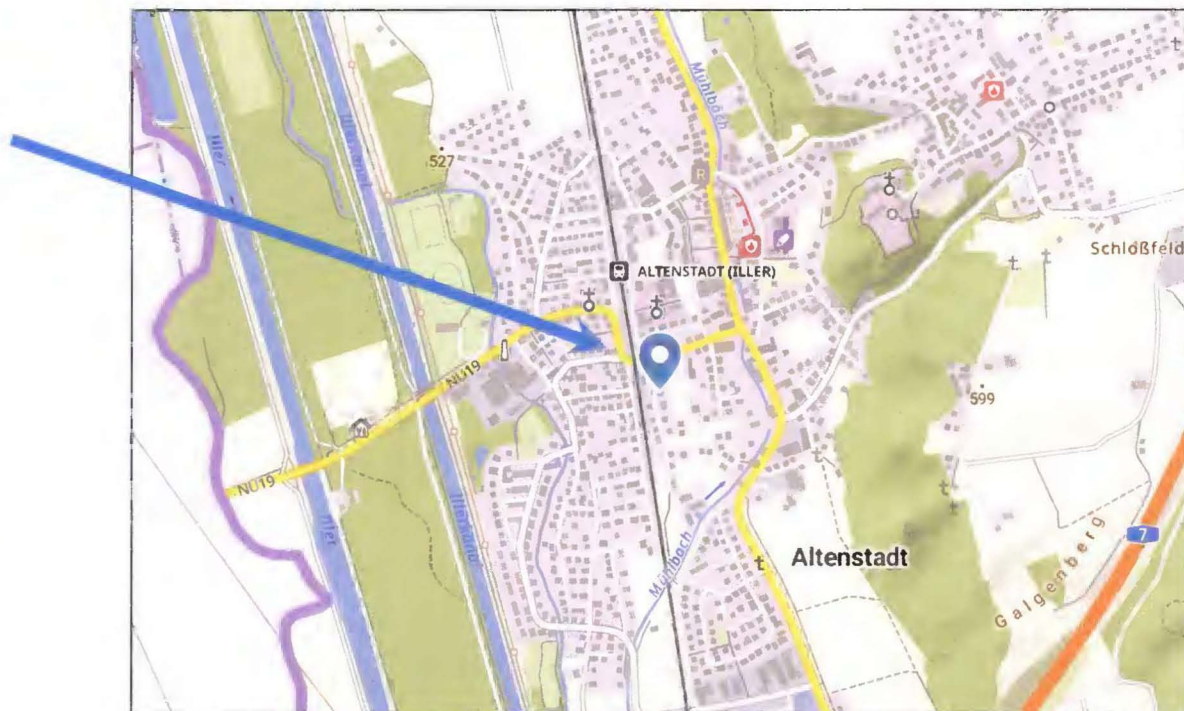
Östlich von Altenstadt und im Süden zwischen Altenstadt und Filzingen hindurch verläuft die Autobahn A 7 mit der Ausfahrt AS 125. Die Staatsstraße 2031 (ehemalige B 19) sowie die Bahnstrecke Ulm–Memmingen (Illertalbahn) mit eigenem Bahnhof führen durch den Ort. Altenstadt liegt auch am Iller-Radweg, einer Fernverbindung für Radfahrer zwischen Ulm und Oberstdorf entlang des Flusses.

¹ [https://de.wikipedia.org/wiki/Altenstadt_\(Iller\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Altenstadt_(Iller)), ohne Einzelnachweise, Abruf 18.02.2026



Quelle: <https://atlas.bayern.de/>...² Abruf, 18.02.2026

3.1.2 Mikrolage



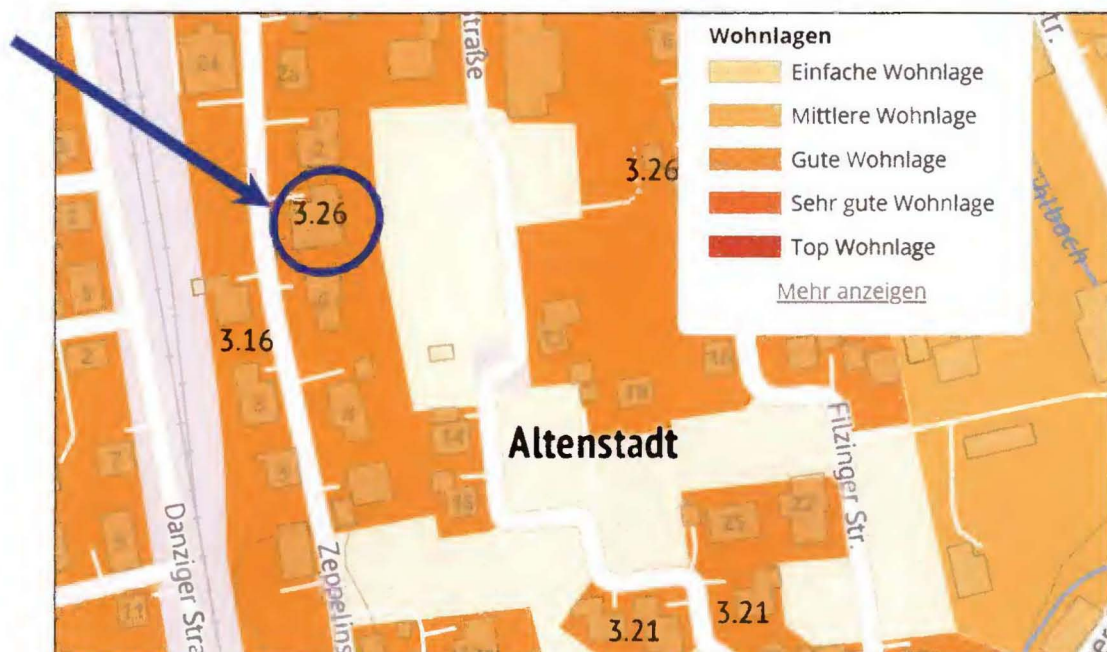
Quelle: <https://atlas.bayern.de/>...² Abruf, 18.02.2026

Das Wertermittlungsobjekt liegt recht zentral innerhalb des Hauptortes.

² https://atlas.bayern.de/?c=581895,5334341&z=15&r=0&l=vt_standard&mid=2

3.1.3 Wohnlage

Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf Basis der von capital.de... veröffentlichten, in Zusammenarbeit mit dem iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH erstellten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.



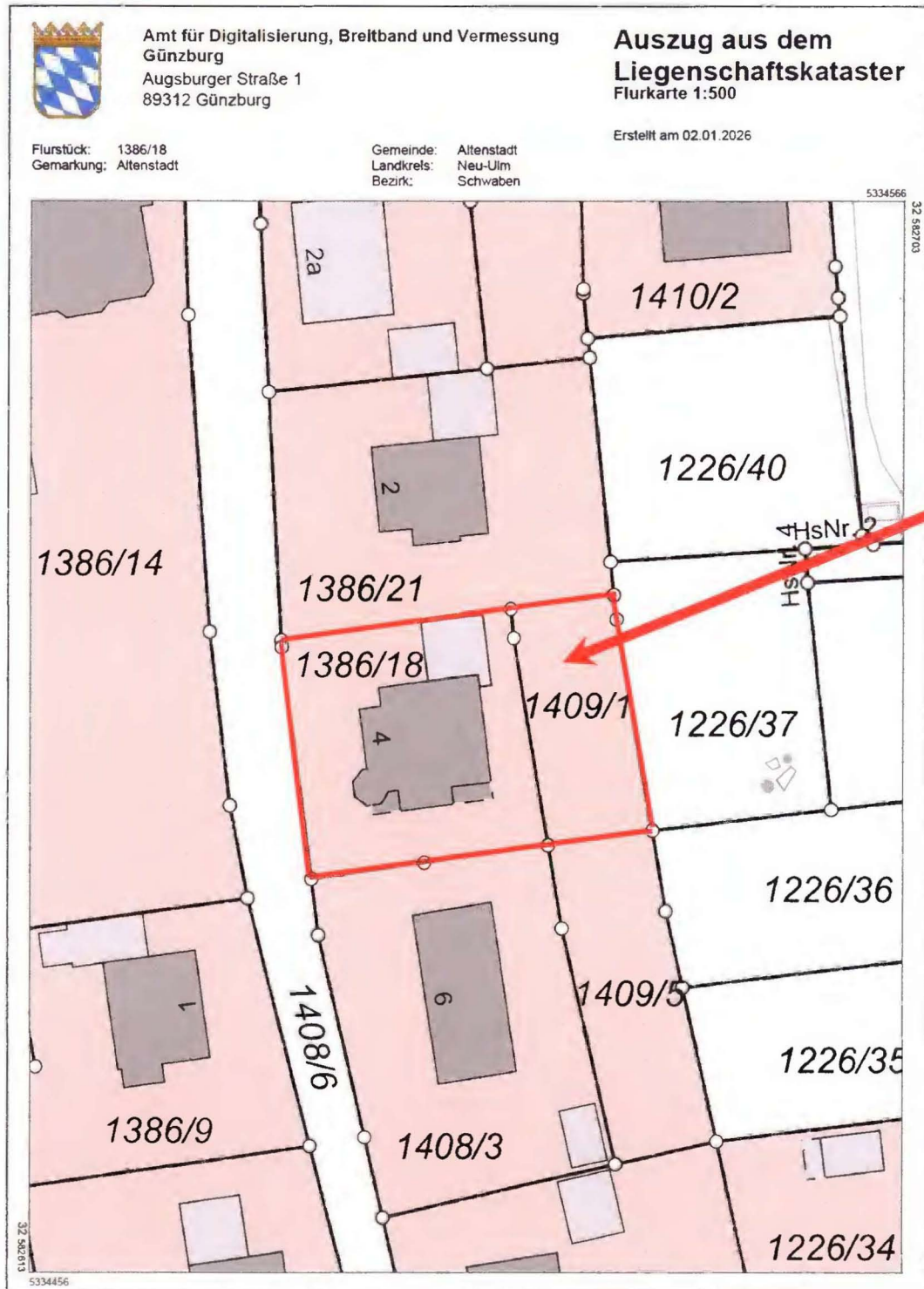
© <https://www.capital.de/immobilien-kompass/altenstadt-iller> Abruf 18.02.2026

Altenstadt wird überwiegend von guter Durchschnittswohnlage dominiert. Die Zeppelinstraße wird hierbei der guten Durchschnittswohnlage zugeschrieben.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gem. Altstadt, Flst. 1386/18 Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altenstadt.

3.2 Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte



Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gem. Altstadt, Flst. 1386/18
Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altstadt.

Flurstücksnachweis

Flurstück 1386/18, Gemarkung Altenstadt

Gebietszugehörigkeit:	Markt Altenstadt Landkreis Neu-Ulm Bezirk Schwaben
Lage:	Zeppelinstraße 4
Fläche:	600 m²
Tatsächliche Nutzung:	600 m² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

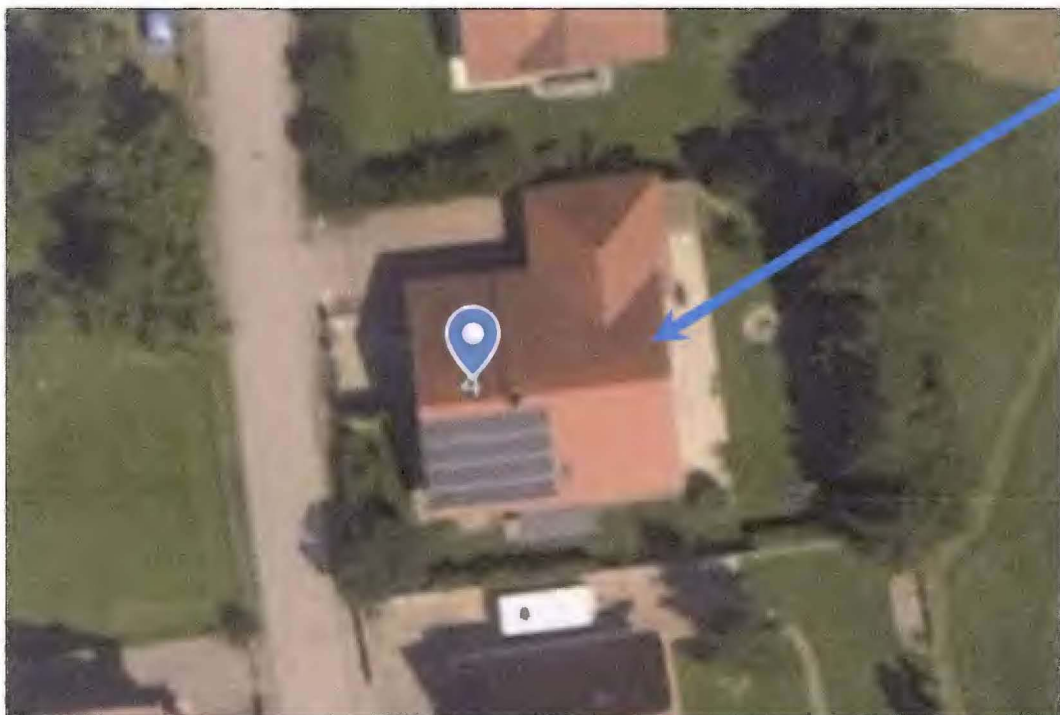
Quelle: Vermessungsbehörde Günzburg, hier nicht maßstabsgerecht

Flurstück 1409/1, Gemarkung Altenstadt

Gebietszugehörigkeit:	Markt Altenstadt Landkreis Neu-Ulm Bezirk Schwaben
Lage:	Nähe Zeppelinstraße
Fläche:	262 m²
Tatsächliche Nutzung:	262 m² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Quelle: Vermessungsbehörde Günzburg, hier nicht maßstabsgerecht

Orthophoto



Quelle: <https://atlas.bayern.de/>...² Abruf, 18.02.2026

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gem. Altenstadt, Flst. 1386/18 Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altenstadt.

3.2.1 Erschließung

Straßenbelag:	Schwarzdecke
Fußwege:	keine separaten Fußwege
Parken:	Parken am Straßenrand und auf dem Grundstück möglich, entspannte Parksituation
Versorgungsanschlüsse:	
Wasser:	ja
Strom:	ja
Gas:	ja
Abwasser:	ja

3.2.2 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Eventuelle Belastungen würden im Grundbuch geführt. Im Grundbuch sind keine Baulasten verzeichnet.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem baulastfreien Grundstück ausgegangen.

3.2.3 Herstellungsbeiträge

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt vom 15. Januar 2026 wurden der Herstellungsbeitrag Wasser und der Herstellungsbeitrag Kanal für Flst. 1386/18, Grundstücksfläche von 600,00 m², Geschossfläche 400,27 m² abgegolten.

Die Grundstücke Zeppelinstraße 4 (Fl.Nr. 1386/18) und Zeppelinstraße (Fl.Nr. 1409/1) bilden eine wirtschaftliche Einheit. Eine Geschossflächenbeitrag für Flst. 1409/1 ist derzeit aus diesem Grund nicht zu erheben.

Der Grundstücksanschluss Kanal wurde bereits bezahlt. Zum Hausanschluss Wasser liegen keine Unterlagen vor. Zum Erschließungsbeitrag Straße liegen keine Unterlagen vor.

Diese Information ist aufgrund der jetzigen rechtlichen Situation erteilt. Für zukünftige Änderungen kann keine Gewähr übernommen werden.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Objekt ausgegangen.

3.2.4 Auskunft Denkmaleigenschaft

Laut Liste der Baudenkmäler³ und Bodendenkmäler⁴ (Abruf am 20.02.2026) besteht im Bereich des Bewertungsobjektes kein Denkmalschutz.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von Denkmalfreiheit ausgegangen.

3.2.5 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Laut Auskunft des Landratsamtes Neu-Ulm, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, vom 26. Januar 2026 sind keine Altlasten bekannt.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem altlasten-freien Grundstück ausgegangen.

3.2.6 Naturgefahren Wassergefahren

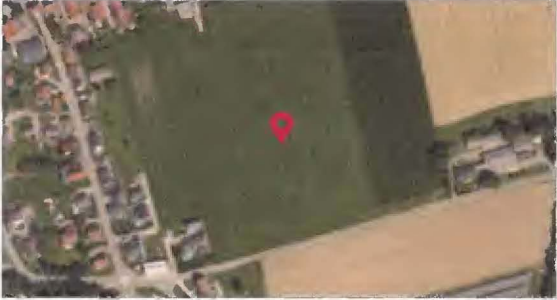
Gemäß UmweltAtlas Bayern sind für den Standort Informationen bzgl. Oberflächenabfluss und Sturzflut verfügbar.

UmweltAtlas
Bayern

Bayerisches Landesamt für
Umwelt

Naturgefahren

Standortauskunft Wassergefahren



250 Meter

Maßstab 1:5000

[UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren](#)

UTM-Koordinaten (Zone 32)
Ostwert: 583823
Nordwert: 5335088
Standort: Altenstadt, Neu-Ulm





Der gewählte Standort liegt in einem Gebiet, in dem noch keine Hochwasserberechnung auf der Grundlage eines hydrodynamisch-numerischen Modells stattgefunden hat. Die modellierten Bereiche werden stetig erweitert. Aus der Tatsache, dass keine Modellierung stattgefunden hat, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr vorhanden ist.

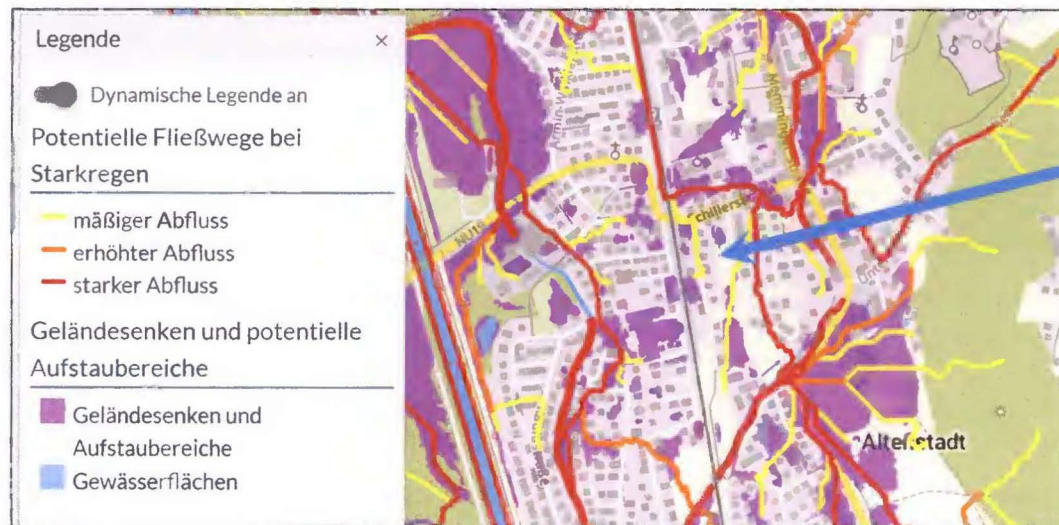
Quelle: <https://www.umweltatlas.bayern.de/>...⁵

³ [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Baudenkm%C3%A4ler_in_Altenstadt_\(Iller\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Baudenkm%C3%A4ler_in_Altenstadt_(Iller))

⁴ [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Bodendenkm%C3%A4ler_in_Altenstadt_\(Iller\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Bodendenkm%C3%A4ler_in_Altenstadt_(Iller))

⁵ <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

Oberflächenabfluss und Sturzflut



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen.

Die Hinweiskarte wurde bayernweit mit einer einheitlichen Methodik erstellt. Sie beruht auf einem von der Technischen Universität München entwickeltem modelltechnischen Ansatz, ohne Plausibilisierung im Gelände. Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potentiell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweisharakter. Der Inhalt ist im Vergleich zu Hochwassergefahrenkarten, die mit Hilfe von hydrologischen und hydraulischen Modellen ermittelt wurden, mit deutlich größeren Unsicherheiten behaftet. Zudem können aus der Hinweiskarte keine Fließtiefen, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungsgrenzen abgeleitet werden.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ finden Sie auf der [Internetseite des LfU](http://www.umweltatlas.bayern.de/) und in der [FAQ Starkregen](#).

Quelle: [Umweltatlas.bayern.de/...](http://www.umweltatlas.bayern.de/)⁶

Im Bereich der Zeppelinstraße wurde nach dem modelltechnischen Ansatz mäßiger Abfluss verzeichnet.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Die Situation ist umgebungsüblich und wird als nicht wesentlich wertrelevant beurteilt.

⁶ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33&scale=9028¢er=583823.4850057459,5335087.524933267,25832

3.2.7 Barrierefreiheit

Vorbemerkung⁷

Das barrierefreie Planen und Bauen wird in seiner Vielschichtigkeit durch unterschiedliche Rechtsmaterien, beispielsweise dem Sozialrecht oder dem Baurecht als Bestandteil des öffentlichen Rechts, bestimmt. Von allgemeiner Bedeutung, jedoch ohne direkten Bezug zum Planen und Bauen, sind „Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland“. Die Grundlagen für das barrierefreie Bauen basieren auf Artikel 3, Absatz 3, Satz 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland: „Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.“

Die Definition der Barrierefreiheit ist auf das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2016, zurückzuführen. Die Barrierefreiheit wird in § 4 beschrieben: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.“

Mit § 8 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) werden Dienststellen und sonstige Einrichtungen des Bundes, deren von ihnen genutzten Gebäude sich im Eigentum des Bundes befinden, dazu verpflichtet, diese möglichst barrierefrei zu gestalten. Für zivile Neubauten und große Um- oder Erweiterungsbauten des Bundes besteht bereits seit dem Jahr 2002 eine grundsätzliche Verpflichtung zur barrierefreien Gestaltung, sodass Bundesbauten seit dem Inkrafttreten dieser Regelung schon deutlich barrierefreier gestaltet wurden.

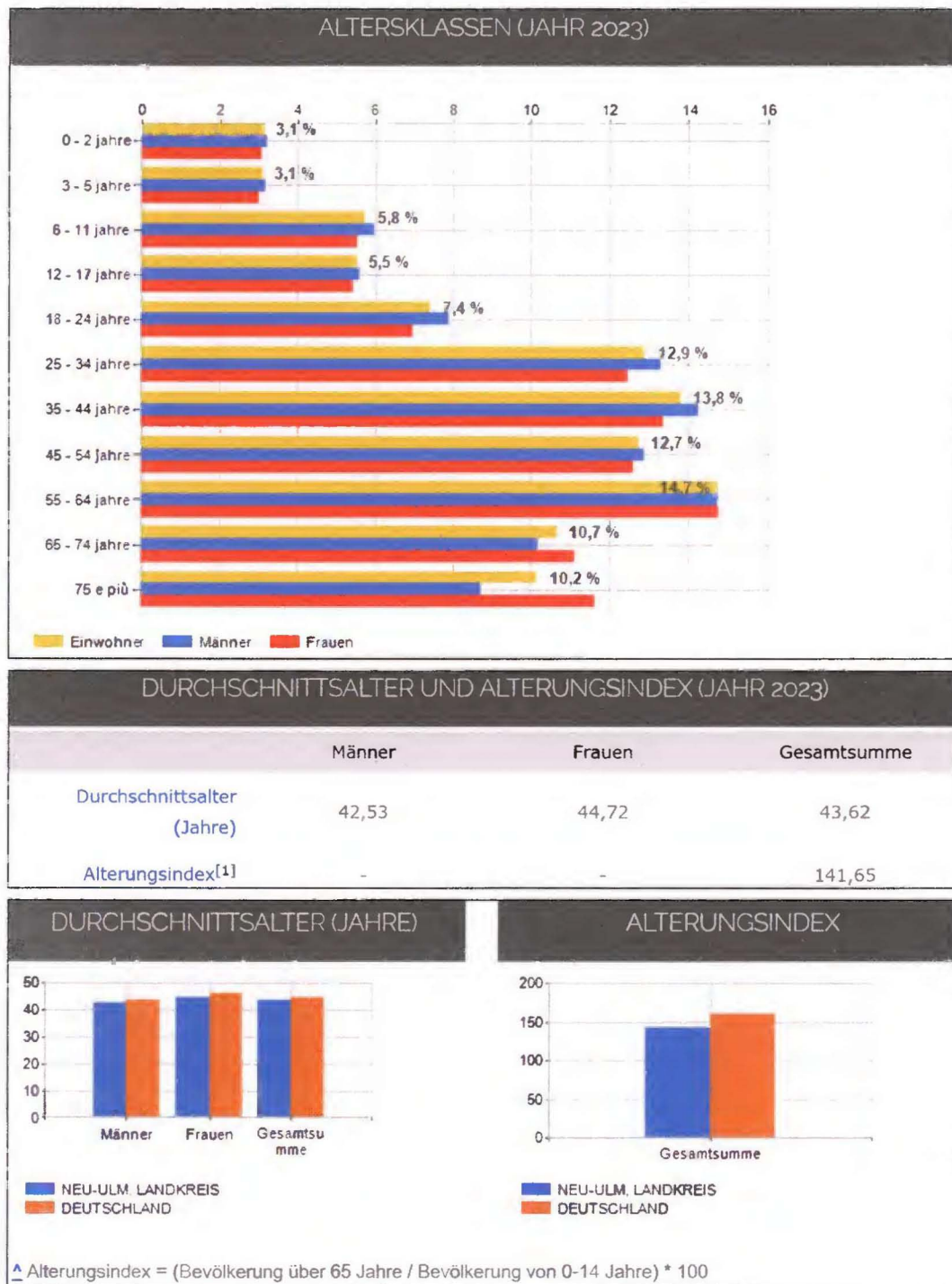
Mit der Weiterentwicklung des Behindertengleichstellungsrechts hat sich der Bund im Jahr 2016 selbst verpflichtet, auch seine Gebäude im Bestand nach und nach und im Rahmen seiner finanziellen Kapazitäten barrierefrei umzugestalten.

Barrierefreiheit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Der Zugang ist über eine ca. zweistufige Außentreppe erreichbar. Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt.

Das Gebäude wird als nicht barrierefrei eingestuft. Dies wirkt sich nicht wesentlich wertbeeinflussend aus.

⁷ Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat, Leitfaden Barrierefreies Bauen Stand Dezember 2016, Auszug

3.2.8 Bevölkerungsstruktur⁸

Der Alterungsindex des Landkreises Neu-Ulm liegt leicht unterhalb des Gesamtalterungsindexes Deutschlands.

⁸<https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/dati-sintesi/neu-ulm%2C-landkreis/9775/3>

3.3 Verkehrsanbindung

- Regionalbahnhof Altenstadt (Iller) ca. 350 Meter
- Hauptbahnhof Ulm ca. 37 Kilometer
- Bundesstraße B 312 ca. 15 Kilometer
- Bundesstraße B 28 ca. 23 Kilometer
- Autobahnanschl. BAB A7, Anschlussst. 125 Altenstadt, ca. 1,8 Kilometer
- Flughafen Stuttgart ca. 124 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Memmingen ca. 23 Kilometer
- Ulm ca. 37 Kilometer
- Günzburg ca. 46 Kilometer
- Augsburg ca. 78 Kilometer
- Landeshauptstadt München ca. 137 Kilometer (Stadtzentrum)

3.4 Nutzung

Lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wird das Objekt von dem/den Eigentümer/n selbst genutzt.

Als Einfamilienhaus eignet sich das Bewertungsobjekt sich sehr gut zur Eigennutzung.

3.5 Marktgängigkeit

Die baulichen Anlagen erscheinen, soweit von außen ersichtlich, ansprechend und gepflegt.

Trotz fehlender Innenbesichtigung wird aufgrund des gepflegten äußeren Erscheinungsbildes der Anlage ein guter Unterhaltungszustand angenommen und unterstellt.

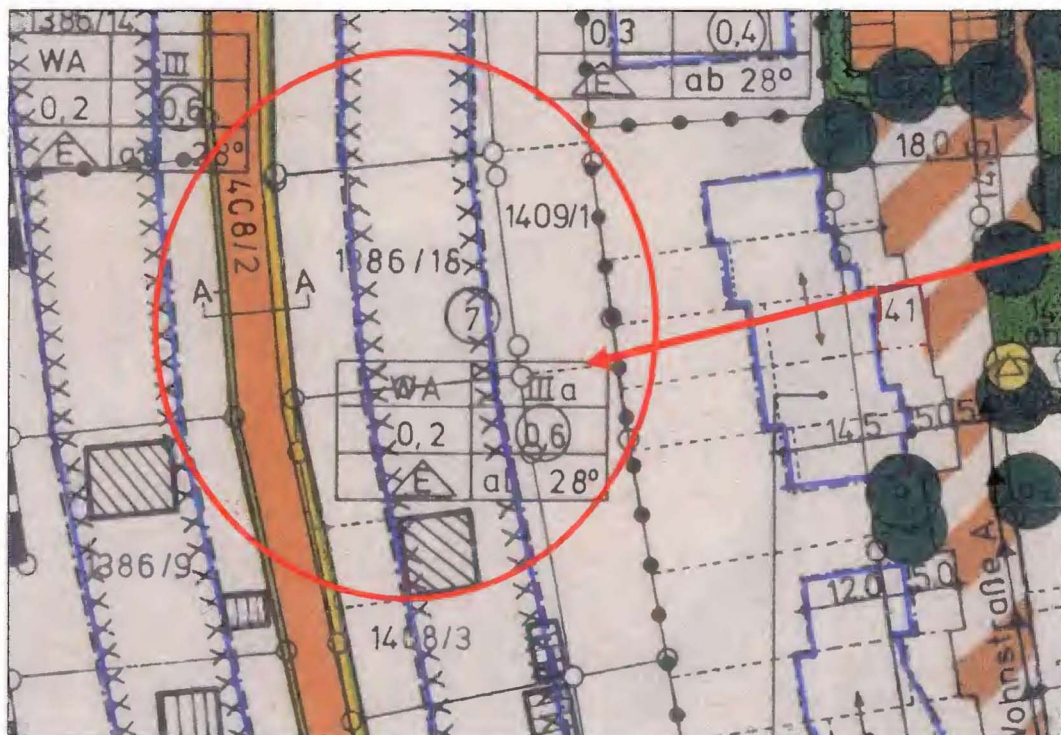
Mit Blick auf die Art, die Lage und den unterstellten Zustand des Bewertungsobjektes wird die Marktgängigkeit als gut bis durchschnittlich beurteilt.

4. Planungs- und Bauordnungsrecht

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt vom 15. Januar 2026 befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Allgemeinen Wohngebiet, im Bereich des Qualifizierten Bebauungsplans „Altenstadt Mitte“ Nr. 111-7525-009-0.



Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt, FNP, Auszug



Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt, online verfügbar, Abruf 18.02.2026

Hinweis: Für bauliche Vorhaben wird regelmäßig die Rücksprache mit der Baubehörde empfohlen.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gem. Altenstadt, Flst. 1386/18 Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altenstadt.

5. Grundbuchbestand

Grundbuchauszüge vom 27.01.2026
 Amtsgericht Neu-Ulm
 Grundbuch von Altenstadt

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		Neu Ulm Altenstadt		Blatt 3826	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsort und Lage		ha	a	m ²	
		a/b	c					
1	2	3			4			
1	-	1386/18	Zeppelinstraße 4, Gebäude- und Freifläche			6	00	
2	-	1409/1	Nähe Zeppelinstraße, Gebäude- und Freifläche			2	62	

Erste Abteilung (Eigentümer lt. Grundbuch)

2.1		1,2	Auflassung vom 09.04.2018 URNr. 987/2018 Notar Dr. Kössinger, Illertissen; einge- tragen am 10.07.2018.
2.2			Mayer J.

Zweite Abteilung

2	1,2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge- meinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 17/25); eingetragen am 26.05.2025.
---	-----	---

Dritte Abteilung

Eintragungen vorhanden. Eventuelle Eintragungen werden nicht berücksichtigt.

6. Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Das Objekt wurde nicht von innen besichtigt.

6.1 Baubeschreibung lt. Baugesuch

Baubeschreibung	
(nach § 4 Bauaufsichtliche Verfahrensverordnung)	
2. Vorhaben	
Genauere Bezeichnung des Vorhabens	
WOHNHAUSNEUBAU	
3. Baugrundstück	
Gemarkung	Flur-Nr.
ALTENSTADT	1386/18
Gemeinde	Straße, Hausnummer
ALTENSTADT	ZEPPELINSTR.
Verwaltungsgemeinschaft	Gemeindeteil
4. Baugrund / Grundwasserverhältnisse / Baustoffe / Konstruktion	
(Nur ausfüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)	
Baugrund	KIES
Grundwasserverhältnisse	ca. 2,50 m UNTER OK GELÄNDE
Teile des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten
Fundamente	BETON B 15
Kellerwände außen/innen	BETONSTEINE / ZIEGEL 30/24 / m ⁵
Außenwände	ZIEGEL 36 ⁵
Außenputz/ Außenwandverkleidung	KELLENWURF / HOLZSCHÄLUNG
Trennwände	ZIEGEL 24 / m ⁵
Brandwände	✓
Decken	STÄHLBETONMASSIVDECKEN
Böden	ESTRICH
Tragwerk des Daches	HOLZ
Dachhaut	DÜBELSCHWANZ ZIEGEL
Treppen	STÄHLBETON / HOLZ
Treppenträume	ZIEGEL 24

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gem. Altstadt, Flst. 1386/18 Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altstadt.

Fenster	HOLZ
Türen	HOLZ
Sonstige ergänzende Angaben	

StM B 702 - 501 VIII/82 (MAB S. 497)

5. Feuerstätten

5.1 Zentrale Feuerstätten (auch Stockwerkheizung)

Anzahl	Art	Verwendungszweck		Wärmeträger			Art des Brennstoffs			Nennwärmeleistung
		Heizung	Warmwasserbereitung	Wasser	Luft	Sonstiger	fest	flüssig	gasförmig	
1	ZENTRAL	☒	☒	☒	☐	☐	☒	☒	☐	25 kW
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	kW

5.2 Sonstige Feuerstätten

Anzahl, Art, Nennwärmeleistung in kW

KACHELOFEN 1x 10 kW

5.3 Zusätzliche Angaben zu Ölfeuerungsanlagen

Kesselart	STÄHLKESSEL	Nennwärmeleistung	25 kW
Ölart	EL	Ausrüstung/Sicherheitseinrichtungen	

(...)

5.7 Kamine (Schnornsteine)

Kamine	Bauart, Baustoffe	anzuschließende Feuerstätten		lichter Querschnitt		
		Art	Zahl	rechteckig: cm x cm	rund: Durchmesser cm	Fläche cm²
Kamin 1	FORNSTEINE	ZENTRALHEIZ	1		2 x 18	2 x 254
	SCHWOTTE	KACHELOFEN	1			

(...)

6. Brennstofflagerung

6.1 Feste Brennstoffe

Art des Brennstoffes	☐ Kohle	☐ Koks	☒ Holz	☐ Sonstige
Lagermenge	☒ bis 20 m³	☐ mehr als 20 m³	Menge:	m³
Lagerung	☒ in einem Kellerraum	☐ sonstigen Raum:	Art des Raumes	

6.2 Flüssige Brennstoffe

Art des Brennstoffes	☒ Heizöl	☐ Diesel-Kraftstoff	☐ Benzin	☐ Sonstige
Lagerung	☐ in einem Heizöllageraum	☒ Heizraum	☐ sonstigen Raum	Art des Raumes
	☐ unterirdisch	☐ oberirdisch im Freien, Standort:		
Gesamtrauminhalt des/der Lagerbehälter(s) in Litern	5 000			
Art des/der Behälter(s)	☒ einwandig	☐ doppelwandig	Baustoff	Anzahl
			KUNSTSTOFF	2
Herstellerfirma	SCHÜTZ		Type/Baujahr	
Schutzvorkehrungen	SCHWELLE 1.00 m			

Quelle: Bauunterlagen, Verwaltungsgemeinschaft Altstadt, Auszug

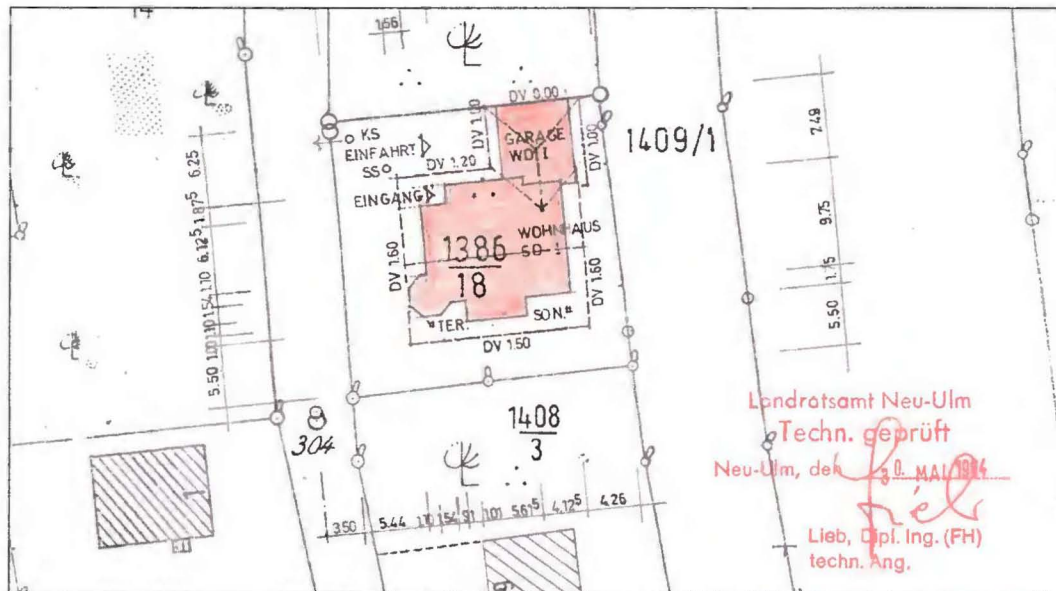
Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gem. Altstadt, Flst. 1386/18
 Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altstadt.

8. Stellplätze und Garagen			
Es werden errichtet	☐ Stellplätze und/oder	☒ 2 Garagen	Flur-Nr.
☒ auf dem Baugrundstück	☐ auf anderem Grundstück:		
	Sicherung durch		
Es wird / werden abgelöst	☐ Stellplätze		
9. Kinderspielplätze			
Es wird/werden errichtet	☐ Kinderspielplatz/-plätze mit der Größe von		m²
☐ auf dem Baugrundstück	☐ auf anderem Grundstück:		Flur-Nr.
	Sicherung durch		
Es wird / werden abgelöst	☐ Kinderspielplatz/-plätze mit der Größe von		m²
10. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl			
Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)		600 m²	
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)		150 m²	
Geschoßfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)		300 m²	
Baumasse (nach § 21 BauNVO)		1262 m³	
Grundflächenzahl		0,25	
Geschoßflächenzahl		0,50	
Baumassenzahl			
Nur ausfüllen, wenn Bebauungsplan Festsetzungen zur Baumasse enthält:			
11. Nutzflächen, umbauter Raum			
Wohnfläche (nach §§ 42 - 44 der B. Berechnungsverordnung)		153,35 m²	
Gewerbliche Nutzfläche			
Umbauter Raum nach DIN 277 Blatt 1 - in m³ - (Gebäude, Gebäudeteil)			
WOHNHAUS		1081,740	
GARAGE		179,397	
12. Baukosten			
Baukosten gesamt		400.000,- DM	
Baukosten je m² umbauten Raumes		370/175	
Rohbaukosten		200.000,- DM	
Ausbaukosten		200.000,- DM	
13. Sonstige ergänzende Angaben			
(z. B. Erläuterung der Werbonlage, des Abbruchs usw.)			
14. Unterschriften			
Ort, Datum		Unterschrift En	
ALTENSTADT 21/5/84			

Quelle: Bauunterlagen, Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt, Auszug

6.2 Baubeschreibung zusammenfassend⁹

Die baulichen Anlagen wurden als Wohnhaus mit Doppelgarage annahmegemäß **1985** (Jahr Baugenehmigung + 1 Jahr) errichtet.



Quelle: Bauunterlagen, Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt, Auszug

Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach
Fassade:	vermutlich Putz
Elektroinstallation:	annahmegemäß Baujahr
Energieausweis:	lag nicht vor
Heizung:	Lt. Recherchen, Gaszentralheizung 2019, Viessmann, Typ:B3HF-19 mit 19 KW Nennwärmeleistung Holzofen 2018, RÜEGG Kamineinsatz, Typ SOE 69X42 Gren.1, 13.5 kW Nennwärmeleistung
Fenster:	annahmegemäß 2-Scheiben-Verglasung, lt. Baubeschreibung Holz
Hauseingangstür:	Holz
Wände/Decken:	vermutlich Tapete oder Putz
Sanitäranlagen:	Erdgeschoss: annahmegemäß lt. Grundriss Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, Fenster, Separates WC mit Fenster

⁹ Nach Unterlagensituation und äußerem Eindruck, es erfolgte keine Innenbesichtigung

	Dachgeschoss: annahmegemäß lt. Grundriss WC mit Dachflächenfenster
Fußböden:	annahmegemäß in Sanitärräumen und Flur Bodenfliesen, annahmegemäß Laminat oder vergleichbar in Wohnräumen
Küche:	annahmegemäß Einbauküche vorhanden
Heizkörper:	annahmegemäß Flachheizkörper
Balkon/Terrasse:	Außenterrasse EG nach Süden ausgerichtet, Balkon straßenseitig nach Westen ausgerichtet
Sonsiges:	straßenseitig schmiedeeiserne Einfriedung, schmiedeeisernes Tor

Gebäudezustand

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage, welches annahmegemäß 1985 errichtet wurde und zum Wertermittlungsstichtag etwa 41 Jahre alt ist.

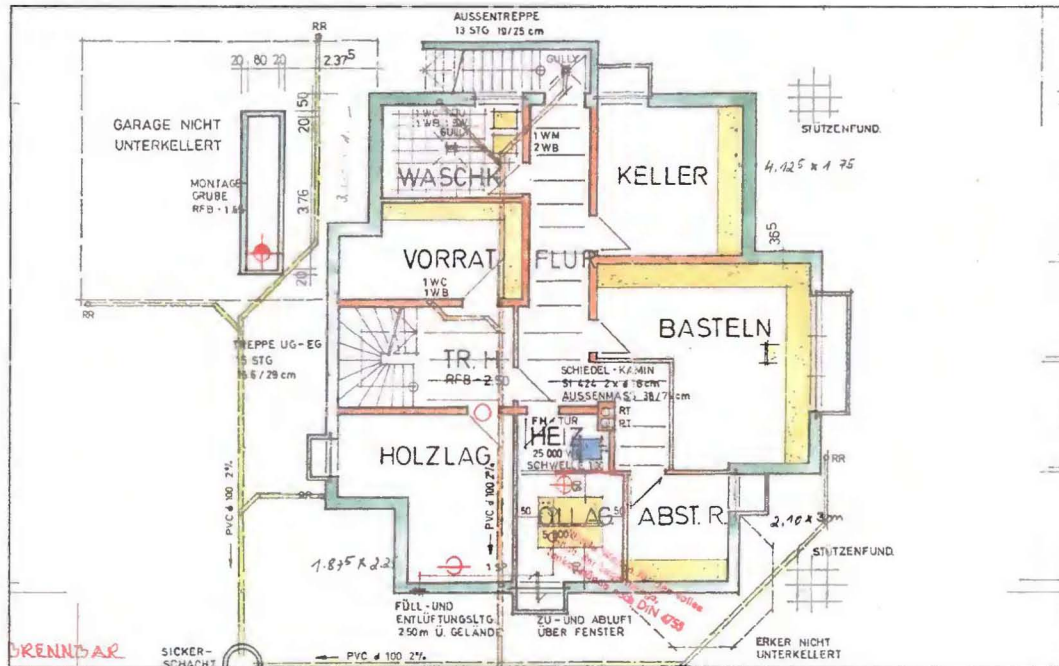
Nach Unterlagensituation wurde das Grundstück von den Eigentümern etwa 2018 erworben.

Annahmegemäß wurden nach dem Ankauf eventuell erforderliche Modernisierungen und/ oder Renovierungen vorgenommen.

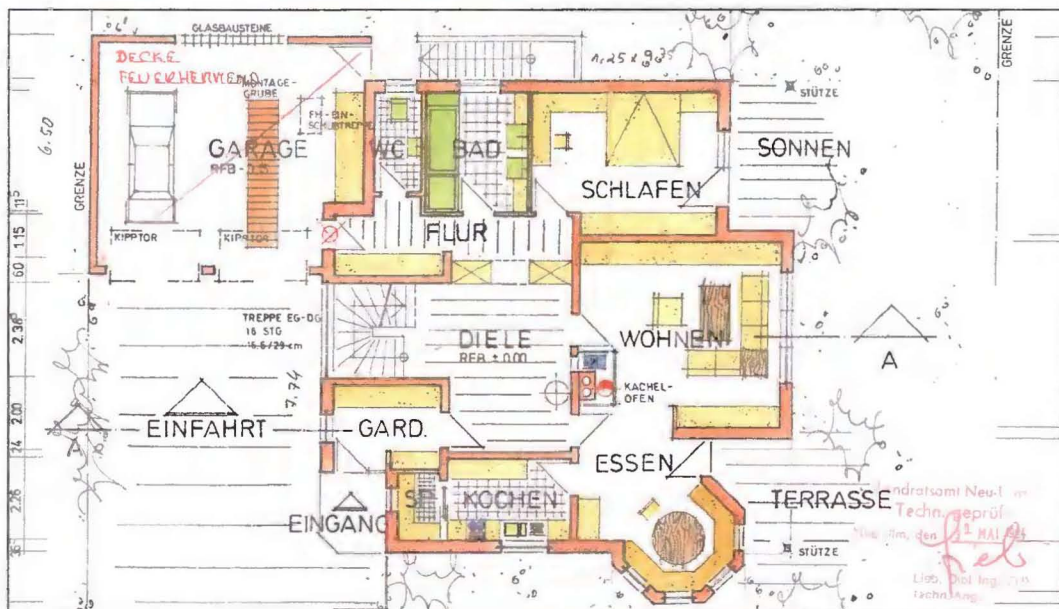
Dem äußeren Anschein nach zu urteilen befindet sich das Haus und das Grundstück in ordentlich gepflegtem, nicht vernachlässigtem Zustand.

6.3 Grundrisse¹⁰

Die Grundrisse stammen aus dem Jahr 1984. Sie dienen an dieser Stellen lediglich der allgemeinen Information. Eventuelle Grundrissveränderungen können nicht ausgeschlossen werden.

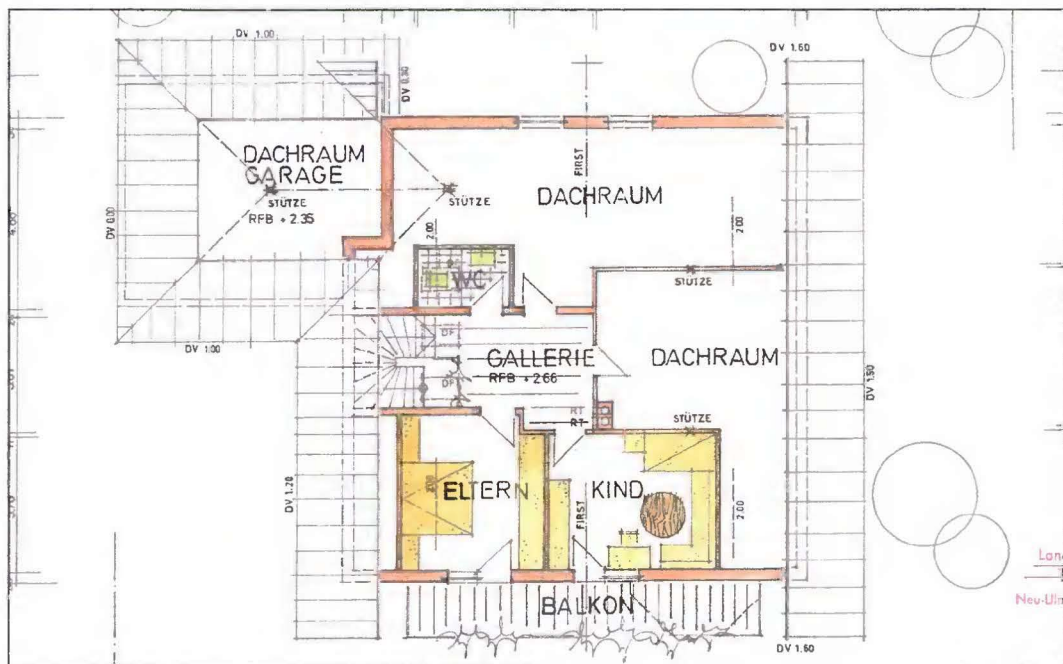


Untergeschoss

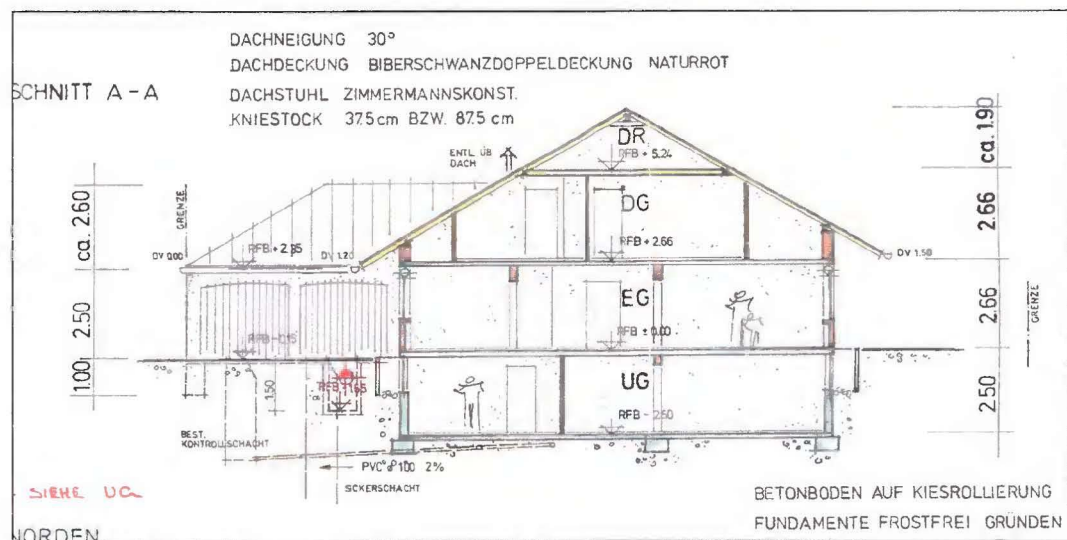


Erdgeschoss

¹⁰ Quelle: Bauunterlagen, Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt, Auszug



Dachgeschoss



Schnitt

6.4 Nutzungsmaße

6.4.1 Bruttogrundfläche

Berechnung BGF:

Quelle: Bauunterlagen 1984, aus Berechnung Umbauter Raum nach DIN 277 in Verbindung mit Grundrissen

Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnhaus		(Zwischen-summe)	gesamt rd.
Geschosse				
Untergeschoss	141,20			141,20
Erdgeschoss	146,61			146,61
Dachgeschoss	155,88			155,88
BGF gesamt	443,68		443,68	443,68
BGF gesamt, rd.	444,00		444,00	444,00 m²

Typ 101 NHK 2010	Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut
------------------	--

Wohnhaus	Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m²
Untergeschoss				
Wohnhaus	1,000	12,740	12,740	162,31
	-1,000	1,000	3,375	-3,38
	-1,000	1,750	4,125	-7,22
	-1,000	2,100	3,000	-6,30
	-1,000	1,875	2,250	-4,22
				141,20
Erdgeschoss				
Wohnhaus	1,000	12,740	12,740	162,31
	-1,000	1,000	3,375	-3,38
	-1,000	1,750	4,125	-7,22
	-1,000	1,875	2,250	-4,22
	-1,000	2,100	3,000	-6,30
	1,000	1,600	1,100	1,76
	1,000	2,270	1,100	2,50
	1,000	0,310	3,740	1,16
				146,61
Dachgeschoss				
Wohnhaus	1,000	11,500	12,740	146,51
	1,000	1,000	9,365	9,37
				155,88
Gesamt				443,68
Gesamt, gerundet				444,00 m²

Die Bruttogrundfläche des Bewertungsobjektes (Wohnhaus) wird auf Basis vorliegender Planunterlagen überschlägig mit rund **444,00 m²** angesetzt. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

6.4.2 Wohnfläche gem. §§ 42 bis 44 II. Berechnungsverordnung

Berechnung der Wohnfläche:

Gemäß Bauunterlagen 1984, §§ 42 bis 44 II. Berechnungsverordnung, zzgl. ant. Terrasse/ Balkon in Anl. WoFIV

Geschoss		Faktor	Breite m ²	Tiefe m ²	Fläche m ²	Fläche m ²
Erdgeschoss						
Garderobe		0,970			6,800	6,596
Diele		0,970			15,590	15,122
Speis		0,970			2,140	2,076
Kochen		0,970			6,800	6,596
Essen		0,970			16,890	16,383
Wohnen		0,970			27,220	26,403
Flur		0,970			8,250	8,003
WC		0,970			3,480	3,376
Bad		0,970			9,000	8,730
Schlafen		0,970			18,680	18,120
Terrasse	grob geschätzt	0,250			10,000	2,500
Zwischensumme						113,905

Geschoss		Faktor	Breite m ²	Tiefe m ²	Fläche m ²	Fläche m ²
Dachgeschoss						
Galerie		0,970			9,060	8,788
WC		0,970			3,210	3,114
Eltern		0,970			13,550	13,144
Kind		0,970			17,430	16,907
Balkon		0,250	9,865	1,600	15,784	3,946
Zwischensumme						45,899

Wohnfläche gesamt **159,803**

Wohnfläche gesamt gerundet: **160,00 m²**

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes (Wohnhaus) wird auf Basis vorliegender Planunterlagen, in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV, inklusive anteilig Balkon und Terrasse, mit rund **160,00 m²** angesetzt. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Hinweis

Für die Wertermittlung wird die Genauigkeit der Wohnflächenermittlung als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art wird die Anfertigung eines Aufmaßes empfohlen.

7. Wertermittlung

7.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwert-ermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- • das Vergleichswertverfahren
- • das Ertragswertverfahren
- • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels, usw. zum Tragen.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

Wahl des Bewertungsverfahrens:

Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich selbst genutzt und ist sehr gut zur Eigennutzung geeignet. Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind hier Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen.

§ 10 ImmoWertV, Modellkonformität

Gemäß Abs. 1 § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. (Grundsatz der Modellkonformität).

Liegen gemäß Abs. 2 § 10 ImmoWertV 2021 für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Wirkungsbereich des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm, welcher keinen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht, der den Gutachtern einen Überblick über das Marktgeschehen vermittelt.

Der benachbarte Gutachterausschuss Ulm veröffentlichte zuletzt 2025 einen Grundstücksmarktbericht des Immobilienmarktes 2024 mit Daten für die Wertermittlung 2025/2026, Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025.

Mit Blick auf die verfügbaren Daten und deren Aktualität wird behelfsweise und unterstützend auf das Modell des benachbarten Gutachterausschusses Ulm zurückgegriffen.

8. Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

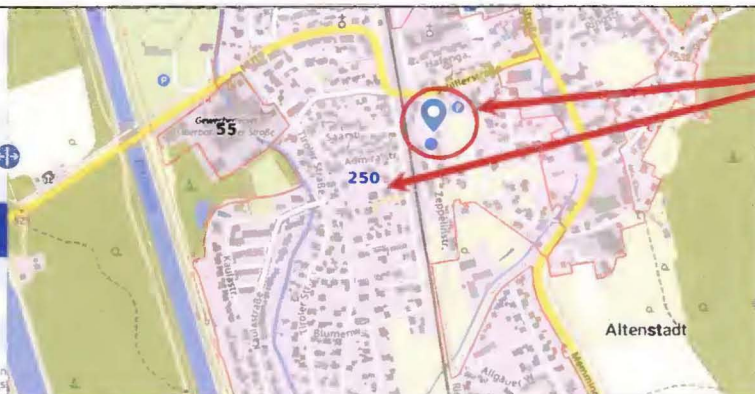
Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 40 bis 42 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 3 bis 11 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

Auskunft zu den Bodenrichtwerten	
Gemeinde	Altenstadt
Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Neu-Ulm
Gemarkungsnummer	007525
Gemarkungsname	Altenstadt
Bodenrichtwertnummer	1100002
Bodenrichtwert (Euro/m²)	250
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei



Quelle: <https://atlas.bayern.de/>¹¹ ..., online verfügbar, Abruf am 20.02.2026

¹¹ <https://atlas.bayern.de/?c=582301,5334455&z=16&r=0&l=atkis,a818e80e-78b7-4b21-8c15-d5f8abe6c420&t=ba&mid=5>

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2024 einen BRW für Wohnbaufläche von 250 €/m² veröffentlicht.

Der Wertermittlungstichtag 02.02.2026 liegt grob zwei Jahre nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes.

Der Gutachterausschuss Ulm verzeichnete innerhalb des Zeitraumes 2022 bis 2024 einen Seitwärtstrend. Dieser Trend wird auch für das Umland unterstellt.

Die konjunkturelle Anpassung wird mit den Faktor 1,00 vorgenommen. Dies wird als angemessen erachtet.

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Berechnung Bodenwert:				
Stichtag:	01.01.2024			
BRW Nummer:	1100002			
BRW:	250 €/m ²			
Entwicklungszustand:	B - baureifes Land			
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei			
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche			
WGFZ:	k.A.			
BRW-Fläche:	k.A.			
	Faktor:	absolut:		
Änderung allg. Wertverhältnisse Stichtag	1,00	0	€/ m ²	
Entwicklungszustand	1,00	0	€/ m ²	
abgabenrechtlicher Zustand	1,00	0	€/ m ²	
Grundstücksgröße/-zuschnitt, WGFZ	1,00	0	€/ m ²	
Wohnlage/Immissionen	1,00	0	€/ m ²	
Anpassung insgesamt:		0	€/ m ²	
BRW (angepasst):	250,00 €/m ²			
BRW (angepasst, gerundet):	250 €/m ²			
Flist.:	(Teil-)Fläche:	Qualität:	BRW:	Bodenwert:
1386/18	600 m ²	baureifes Land	250 €/m ²	150.000 €
1409/1	262 m ²	baureifes Land	250 €/m ²	65.500 €
				215.500 €
Bodenwert - Baulandfläche				216.000 €

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjektes beträgt rund 216.000 €.

9. Sachwertermittlung

Der Bodenwert für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück wurde mit rd. 216.000 € ermittelt.

9.1 Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung der Baukosten stützt sich auf normierte Baukosten in einem Normjahr (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010, herausgegeben durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau). Für diese normierten Kostenkennwerte sind Gebäudetypenblätter in der Immobilienwertverordnung veröffentlicht. Der vorliegende Gebäudetyp wird hiervon abgeleitet und anhand der Bruttogrundfläche des Gebäudes werden die Normalherstellungskosten berechnet.

Zur sachgerechten Einordnung in die Tabelle der Normalherstellungskosten, entsprechend der NHK 2010, wird das Gebäude dem Typ 1.01 (Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) zugeordnet.

Ermittlung des Gebäudestandards

Typ 101

(nach Sachwertmodell GAA Neu-Ulm, NHK 2010 (anlage 4 ImmoWertV 2021))

Stufe	2,70
€/m²	804

Normalherstellungskosten	Typ	1	2	3	4	5
	101	655	725	835	1005	1260

Standard nach Bauteilen ermitteln*)	1	2	3	4	5
Außenwände		1,00			
Dach			1,00		
Fenster u. Außentüren		0,50	0,50		
Innenwände u. -türen			1,00		
Deckenkonstr. u. Treppen			1,00		
Fußböden			1,00		
Sanitäreinrichtungen			1,00		
Heizung			1,00		
sonst. techn. Ausstattung			1,00		

(*)Keine Innenbesichtigung, tlw. angenommen/ unterstellt)

Kostenkennwert (NHK 2010)
ermittelte Standardstufe

23%	166,8
15%	125,3
11%	85,8
11%	91,9
11%	91,9
5%	41,8
9%	75,2
9%	75,2
6%	50,1
	804
	2,70

Entsprechend der für diese Gebäudetypen dargestellten Kriterien der NHK 2010 und des Ausstattungsstandards wurde die resultierende Standardstufe des Wohnhauses nach dem Prinzip der Sicherheit mit **2,70** ermittelt.

Nutzungsmaße

Die Bruttogrundfläche wurde mit 444,00 m² ermittelt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkonform mit 80 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird modellkonform entsprechend der Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter und Berücksichtigung von ggf. erfolgter Modernisierungen (Modernisierungspunkte gemäß Sachwerttrichtlinie) ermittelt.

Maximal zu vergebende Punkte					Jahr WEST	2026
Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	Jahr, Art und Alter der Maßnahme	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	Dem äußere Anschein nach zu urteilen, handelt es sich um ein gepflegtes Grundstück. Das Grundstück wurde ca. 2018 erworben. Heizung erneuert 2019, Holzofen/Kamineinsatz erneuert 2018. Es wird unterstellt und angenommen, dass nach dem Ankauf zumindest moderate Modernisierungen/ Renovierungen vorgenommen wurden. Es handelt sich um ein Gebäude mittleren Alters. Das Gebäude verfügt über eine PV-Anlage.	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas Wasser, Abwasser)	2	2	2	1		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0		2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1		
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0		1,00
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1		1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2					
Max. Punkte	20					4,00

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z.B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Im vorliegenden Bewertungsfall werden nach dem Prinzip der Sicherheit unter der Annahme kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 4 Modernisierungspunkte vergeben.

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)																					
GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	67	67	67
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	67	67

(...)

37	43	43	43	43	43	44	46	47	48	49	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63	63
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	59	61	62	62	62
39	41	41	41	41	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54	55	57	59	60	62	62	62
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62
41	39	39	39	39	40	41	43	44	45	47	48	50	51	53	55	56	58	60	62	62	62
42	38	38	38	38	39	40	42	43	45	46	48	50	51	53	54	56	58	60	61	61	61
43	37	37	37	37	38	40	41	43	44	46	47	49	51	52	54	56	58	59	61	61	61
44	36	36	37	37	39	41	42	44	45	47	49	50	52	54	55	57	59	61	61	61	61

Bei einem Gebäudealter von 41 Jahren 4 Modernisierungspunkten wird gemäß Modell eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren zugeschrieben. Aufgrund des gut gepflegten äußeren Erscheinungsbildes erscheint dies plausibel. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 40 Jahren angesetzt.

Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach den Maßgaben modellkonform für das Wohnhaus linear vorgenommen. Die Alterswertminderung in % errechnet sich aus dem Quotienten des Alters (ggf. fiktivem Alter) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungs-dauer – Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer = (80 Jahre – 40 Jahre) / 80 Jahre = 50,00%. Dies wird als angemessen erachtet.

Die Ausgangswerte des Kostenkennwertes entsprechen dem Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. Der Zeitablauf zum Basisjahr erfolgt durch die Hochrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit Hilfe des veröffentlichten Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes. Die Baunebenkosten sind mit 17% in dem Ansatz enthalten.

Baupreisindex

Mit dem Baupreisindex (Neubau – konventionelle Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden) für November 2021 (Index für Wohngebäude) wird der Bezug des Sachwertes (Normjahr 2010 = 100) zum Wertermittlungstichtag hergestellt. Die o.g. Kostenkennwerte des Jahres 2010 werden mit dem Index auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

Die Außenanlagen werden modellkonform mit einem prozentualen Ansatz 3% angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

9.2 Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)

Bewertungsjahr	2026	
Gebäudeart	Typ 101	
Baujahr (evtl. fiktiv/ wertrelevant) - Annahme	1985	
rechn. Gebäudealter (ggf. fiktiv/ wertrelevant)	2026	
Zweifamilienhaus (ja/nein)	nein	
Gebäudeart gem. ImmoWertV	Typ 101	
Gebäudestandardstufe	2,70	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	804,0 €/m²	
Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	1,00	
angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	804,0 €/m²	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) zum Stichtag	135,00	Q IV 2025
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) 2010 D	70,90	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	1,9041	
Regionalfaktor modellkonform	1,174	
Bruttogrundfläche (BGF)	444,00 m²	
Normalherstellungskosten des Gebäudes	797.985 €	797.985 €
über BGF nicht erfasste Bauteile (Neubaukosten)		0 €
keine	0,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		797.985 €
lineare Alterswertminderung	50,00%	-398.992 €
GND rd.	80 Jahre	
(modifizierte) RND rd.	40 Jahre	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		398.992 €
Zeitwert der baulichen Außenanlagen		11.970 €
pauschal prozentual (modellkonform)	3,0%	
Zeitwert sonstige Anlagen		2.000 €
Schmiedeeisernes Tor/ Einfriedung straßenseitig, Zuschlag frei geschätzt	2.000 €	
Bodenwert		215.500 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)		628.462 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		628.000 €

Der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. **628.000 €** ermittelt.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (§ 37) wird der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen- und Außenanlagen und dem Bodenwert gebildet.

Der Gebäudesachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 399.000 €

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlage beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 14.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 215.500 €

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 628.000 €

Die Summe dieser Komponenten – Gebäudesachwert/ Außenanlagen/ Sonstige Anlagen/ Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen, sind in dem angewandten Sachwertverfahren in folgender Reihenfolge noch gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Marktanpassung sowie
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

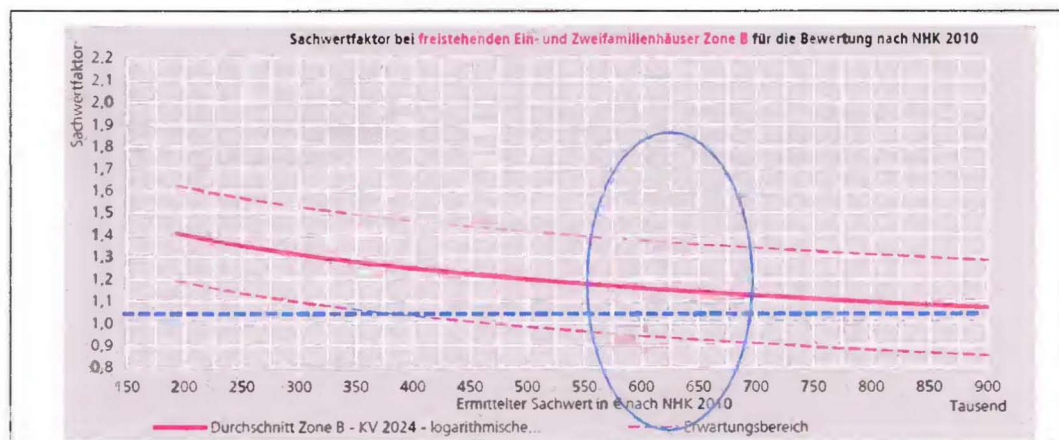
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der Verfahren abzuleiten.

9.3 Marktanpassung

Sachwertfaktor Basiswert

Der Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht Sachwertfaktoren für freisiehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, siehe Anlage 11.1.

Das Bewertungsobjekt wird am ehesten der Zone B zugeschrieben. Innerhalb der Zone B wird der durchschnittliche Sachwertfaktor bei vorläufigen Sachwerten um 628.000 € mit 1,15, im Erwartungsbereich von 0,95 bis 1,38 bekannt gegeben.



Quelle: Immobilienmarktbericht Ulm 2025, Auszug

Das Bewertungsobjekt wurde nicht von innen besichtigt. Der Modernisierungszustand wurde überwiegend angenommen. Nach dem Prinzip der Sicherheit wird der Marktanpassungsfaktor im ersten Schritt im unteren Drittel der vorliegenden Spanne mit **1,05** angesetzt.

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Die Basis-Sachwertfaktor wurden für Ulm abgeleitet. Markt Altstadt liegt etwa 35 Kilometer südlich von Ulm, im Landkreis Neu-Ulm.

Zur Prüfung des Marktniveaus des Landkreises Ulm gegenüber Ulm wurden Angebotsdaten für Einfamilienhäuser der Baujahre 1970 bis 1999, der Wohnflächen 100 m² bis 200 m² in Ulm sowie im Umkreis von 10 Kilometern von Altstadt aus dem Zeitraum Januar 2025 bis Februar 2026 der IMV GmbH abgerufen und analysiert.

23 Angebote	Typ	Wohnfl.	Grundfl.	Baujahr	Preis	Euro/m ² -Wfl.	Altstadt vs. Ulm
Minimum	EFH	105	330	1970	265.000	1.506	49%
Mittelwert		151	756	1979	452.561	3.075	73%
Median		150	724	1976	475.000	3.135	75%
Maximum		199	2.388	1998	749.000	4.993	83%

Altstadt, Umkreis 10 km, Baujahr 1970 bis 19990, ab 01.01.2025 bis Feb. 2026

29 Angebote	Typ	Wohnfl.	Grundfl.	Baujahr	Preis	Euro/m ² -Wfl.	Ulm vs. Altstadt
Minimum	EFH	106	98	1971	445.000	3.076	204%
Mittelwert		156	740	1980	651.066	4.216	137%
Median		154	620	1978	649.000	4.155	133%
Maximum		200	5.247	1998	1.120.000	6.008	120%

Ulm, Baujahr 1970 bis 19990, ab 01.01.2025 bis Feb. 2026

Quelle: Daten der IMV GmbH, eigene Auswertung

Im Ergebnis lagen die Mittelwerte und Median der Angebotsdaten in etwa in gleicher Größenordnung, was für eine recht homogene Datenbasis spricht.

Innerhalb der Auswahl lag das Marktniveau um Altstadt im Mittel/ Median etwa 25% unterhalb des mittleren/ durchschnittlichen Marktniveaus von Ulm.

Zur Lageanpassung wird nach dem Prinzip der Sicherheit ein Abschlag von 25% vorgenommen, was zu einem Anpassungsfaktor von **0,75** führt.

Dies wird als angemessen erachtet.

Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		628.000 €
Marktanpassung Sachwertfaktor, Zone B - Basis	1,05	659.400 €
Marktanpassung Altstadt vs. Ulm, objektspezifisch	0,75	494.550 €
vorl. marktangep. Verfahrenswert (Sachwert) - objektspezifisch, rd.		495.000 €
entspricht rd. 3.094 €/m ² Wfl.		
entspricht rd. 574 €/m ² Gfl.		

Der vorläufige marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rund 495.000 € ermittelt.

9.4 Plausibilisierung der Ergebnisse

Aktuelle IMV Marktdaten

Zur Plausibilisierung wurden auf die Angebotsdaten von 2025 bis Februar 2026 für Einfamilienhäuser im Umkreis von 10 Kilometern von Altenstadt zurückgegriffen.

23 Angebote	Typ	Wohnfl.	Grundfl.	Baujahr	Preis	Euro/m ² -Wfl.
Minimum	EFH	105	330	1970	265.000	1.506
Mittelwert		151	756	1979	452.561	3.075
Median		150	724	1976	475.000	3.135
Maximum		199	2.388	1998	749.000	4.993

Altenstadt, Umkreis 10 km, Baujahr 1970 bis 19990, ab 01.01.2025 bis Feb. 2026

Bewertungsobjekt	160	862	1985	495.000	3.094
------------------	-----	-----	------	---------	-------

Innerhalb der Vergleichsmatrix lässt sich das Bewertungsobjekt wie folgt einordnen:

- Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt leicht oberhalb von Median/ Mittelwert der Vergleichsobjekte.
- Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes liegt etwas oberhalb von Mittelwert/ Median der Vergleichsobjekte.
- Das Baujahr des Bewertungsobjektes liegt zwischen Mittelwert/ Median und Maximum der Vergleichsobjekte.
- Der ermittelte vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) des Bewertungsobjekts liegt leicht oberhalb von Mittelwert/ Median der Vergleichsdaten.
- Der Gebädefaktor €/ m² Wohnfläche des Bewertungsobjekts liegt in etwa im Bereich von Mittelwert/ Median der Vergleichsdaten.

Insgesamt lässt sich das Bewertungsobjekt recht gut innerhalb der Vergleichsmatrix einordnen. Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen den vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Sachwert) anschaulich.

9.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Doppelgarage

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage.

Der Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht innerhalb seines Geltungsgebietes eine Kaufpreisspanne für Garagen zwischen 7.500 € und 40.000 €, im Mittel von 19.700 €. Diese Daten spiegeln das Ulmer Marktniveau wider.

5.2 Teileigentum

5.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien

Stadtteil / Stadtviertel	Vertragsjahr 2024	Tiefgaragenstellplatz		Garage	Stellplatz im Freien (inkl. Sonder- nutzungsrechte)
		nur Teileigentum	nur Teileigentum	Teileigentum und Eigentum	Teileigentum und Eigentum
		(Wiederverkauf)	(Erstkauf)	(Alle Käufe)	(Alle Käufe)

(...)

Mittelwerte gesamter Stadtkreis Ulm	Ø	18.700	32.900	19.700	8.600
Min. - Max.		5.000 - 35.000	20.000 - 50.000	7.500 - 40.000	6.700 - 10.000
Anzahl KV		59	68	15	5

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage. Die Parksituation der Umgebung ist nicht angespannt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Spanne des gesamten Stadtkreises Ulm wird nach dem Prinzip der Sicherheit ein frei geschätzter Ansatz von 25.000 € als angemessen und sachgerecht erachtet.

PV-Anlage

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine PV-Anlage. Laut Grundbuchauszug wurde das Bewertungsobjekt im April 2018 auf die Eigentümer umgeschrieben. Die recherchierte PV-Anlage wird unter dem Namen Zeppelin4 geführt. Sie ist seit November 2018 in Betrieb. Aufgrund der recherchierten Daten wird angenommen und unterstellt, dass es sich bei der PV-Anlage um eben diese Anlage handelt.

Marktstammdatenregister, AuszugQuelle: <https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Einheit/Einheiten/OeffentlicheEinheitenuebersicht#stromerzeugung>

MaStR-Nr. der Einheit	Anzeige-Name der Einheit	Betriebs-Status
SEE933088748536	Zeppelin4	In Betrieb
Inbetriebnahmedatum der Einheit	Registrierungsdatum der Einheit	
20.11.2018	06.01.2021	
Postleitzahl	Ort	
89281	Altenstadt	
Energieträger	Bruttoleistung der Einheit	Nettonennleistung der Einheit
Solare Strahlungsenergie	9,92	9,92
Name des Anlagenbetreibers (nur Org.)	MaStR-Nr. des Anlagenbetreibers	Letzte Aktualisierung
(natürliche Person)	ABR988918884533	27.01.2021

Quelle: Marktstammdatenregister, Abruf am 20.02.2026

Bei Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren, einem angenommenen Alter von 8 Jahren, grob geschätzten Anschaffungskosten von etwa 12.000 € und Annahme einer linearen Alterswertminderung beträgt der rechnerische Zeitwert rund 7.200 €.

Der ermittelte Zeitwert beruht zu großen Teilen auf Annahmen. Der Zustand der Anlage ist nicht bekannt.

Nach dem Prinzip der Sicherheit wird der Zeitwert der PV-Anlage in freier Schätzung unterhalb des rechnerischen Zeitwertes mit **5.000 €** in Ansatz gebracht. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Fehlende Innenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde nicht von innen besichtigt. Innerhalb des Verfahrens wurden moderate Ansätze gewählt. Eine zusätzliche Würdigung wird nicht als notwendig erachtet.

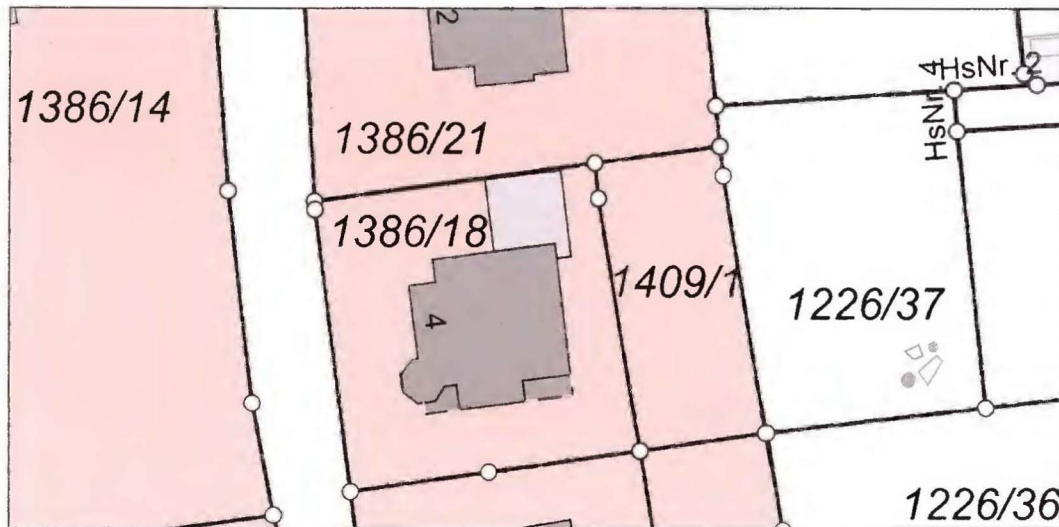
Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

vorl. marktangep. Verfahrenswert (Sachwert) - objektspezifisch, rd.		495.000 €
entspricht rd. 3.094 €/m² Wfl.		
entspricht rd. 574 €/m² Gfl.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)	gerundet	30.000 €
Doppelgarage, in Anl. an GMB Zeitwert frei geschätzt	25.000 €	
PV-Anlage, frei geschätzt	5.000 €	
Summe, rund	30.000 €	
		525.000 €
Verfahrenswert / Sachwert / Verkehrswert		525.000 €
entspricht rd. 3.281 €/m² Wfl.		
entspricht rd. 609 €/m² Gfl.		

Der marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) wurde nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit **525.000 €** ermittelt.

9.6 Aufteilung Verkehrswert je Flurstück

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Flurstücke (Flst. 1386/18 Größe 600 m², Flst. 1409/1 Größe 262 m²). Beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.



Quelle: Vermessungsbehörde Günzburg, hier nicht maßstabsgerecht, Auszug

Auftragsgemäß ist für jedes Objekt (Flurstück) ein gesonderter Wert auszuweisen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Der anteilige Wert des bebauten Grundstückes Flst. 1386/18 wurde durch Abzug des anteiligen Bodenwertes von Flst. 1409/1 (siehe hierzu Kapitel 8) ermittelt.

Dies wird im hier vorliegenden Bewertungsfall als angemessen und sachgerecht erachtet.

Aufteilung Verkehrswert

Verfahrenswert / Sachwert / Verkehrswert	525.000 €
Anteil Flurstück 1409/1	65.500 €
Bebautes Grundstück Flst. 1386/18	459.500 €
Summe	525.000 €

Anteiliger Wert Flst. 1409/1 **65.500 €**

Anteiliger Wert Flst. 1386/18 **459.500 €**

10. Verkehrswert

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Lage sowie der Zustand des Bewertungsobjektes zu beachten.

Der Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. **525.000 €** ermittelt.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen das Ergebnis anschaulich.

Verkehrswert

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Gem. Altstadt, Flst. 1386/18 Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altstadt

zum Wertermittlungssichtag 02.02.2026

mit **525.000 €**

in Worten: fünfhundertffünfundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Werte je Objekt (Flurstück)

Flst. 1409/1 **65.500 €**

Flst. 1386/18 **459.500 €**

Hinweis

Das Objekt wurde nicht von innen besichtigt.

Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Ellwangen, den 24.02.2026




Heike Uder-Heise

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA Zert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF), Zertifikats-Nr.: DIA IB-318, gültig bis 26.10.2026. Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms für Sachverständige für Immobilienbewertung, Programmversion: 6.0, Revisionsstand 5.0 und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024.

Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gem. Altstadt, Flst. 1386/18 Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zeppelinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altenstadt.

11. Anlagen

11.1 Sachwertmodell lt. GAA Ulm

24 Immobilienmarktbericht 2025

4.2 Sachwertfaktoren

Bei der Auswertung der Kaufverträge (KV) wurden Abweichungen zwischen den nachberechneten Sachwerten und den Kaufpreisen festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern mittels Sachwertfaktoren (gemäß § 193 (5) BauGB) zu korrigieren ist. Nachfolgende Grafiken sollen dies verdeutlichen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen wurde ausgehend von den Normalherstellungskosten 2010 (§ 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung einer linearen Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Der Bodenwertansatz erfolgte wie folgt:

- KV 2022 > BRW zum Stichtag 01.01.2022
- KV 2023 > BRW zum Stichtag 01.01.2023
- KV 2024 > BRW zum Stichtag 01.01.2023

Weitere Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert von bis zu 30 % sind möglich z.B. wegen Immissionsbelastung, besserer/schlechterer Lage bzw. Ausnutzung etc.

Ein Bebauungsabschlag wird nicht vorgenommen. Grundlage für die Analyse bilden normierte Kaufpreise. Sie beziehen sich rechnerisch auf die Bauplatzfläche und das aufstehende Hauptgebäude sowie eventuell vorhandene Mehrflächen und Nebengebäude (z.B. Garage).

Sachwertfaktor = normierter Kaufpreis / berechneter Sachwert (§21 ImmoWertV 2021)

Modellparameter für die Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie (§21 ImmoWertV 2021)

Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV 2021)
Baunebenkosten	in den Werten der NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV 2021)	1,0 (vom Gutachterausschuss beschlossen / für KV ab 2022)
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt (§ 36 (2) ImmoWertV 2021)
Außenanlagen	Prozentual (i. d. R. 3 %)
Gesamtnutzungsdauer	teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 1 der ImmoWertV 2021: Wohnhäuser: 80 Jahre Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre Geschäftshäuser: 60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Modernisierungsmodell Anlage 2 der ImmoWertV 2021
Alterswertminderung	Abschreibung linear (§ 38 ImmoWertV 2021)
Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht.
Bodenwert:	Der zum Zeitpunkt des Kaufvertragsdatums aktuelle Bodenrichtwert (ohne Bebauungsabschlag) wird herangezogen.

Anwendungshinweise:

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nur Wiederverkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr herangezogen. Erstverkäufe und Erbbaurechtsverträge wurden nicht berücksichtigt. Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte für die Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Art, Lage und Grundstücksgröße etc. des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren. Anwendungsbeispiele zum Sachwertfaktor finden Sie auf Seite 59.

III Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Ulm

Anwendungshinweise:**Auswirkungen der Lage (Zone A bzw. Zone B) auf den Sachwertfaktor:**

Bei 3-4 Familienhäusern gilt folgender Ansatz

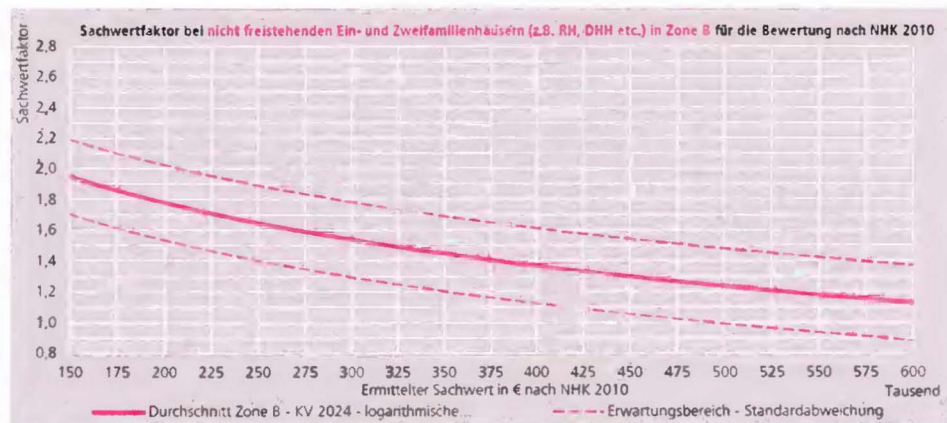
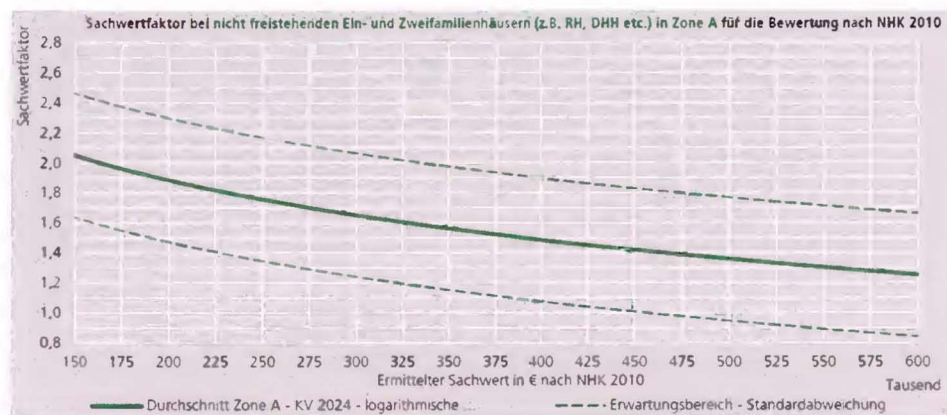
Zone A Wert zwischen dem unteren und oberen Erwartungsbereich

Zone B Wert zwischen dem unteren Erwartungsbereich und dem Mittelwert

Bei freistehenden 1-2 Familienhäusern sowie für nicht freistehende 1-2 Familienhäuser sind für die Zonen A und B separate Diagramme dargestellt.

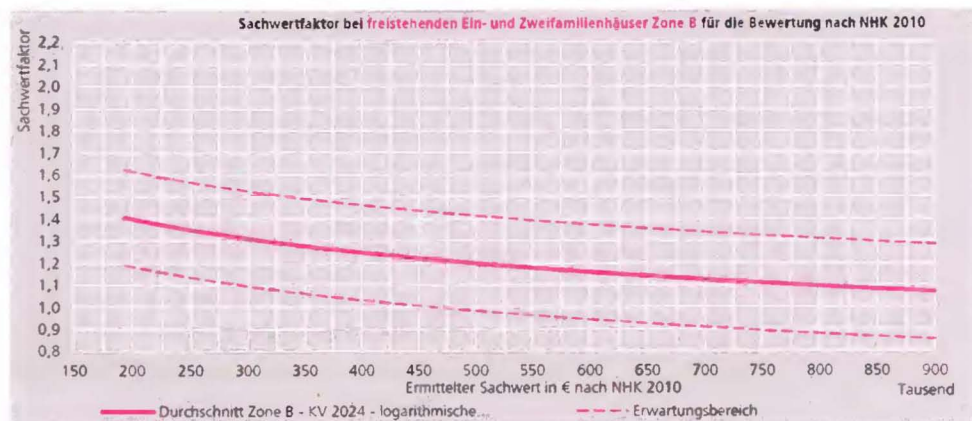
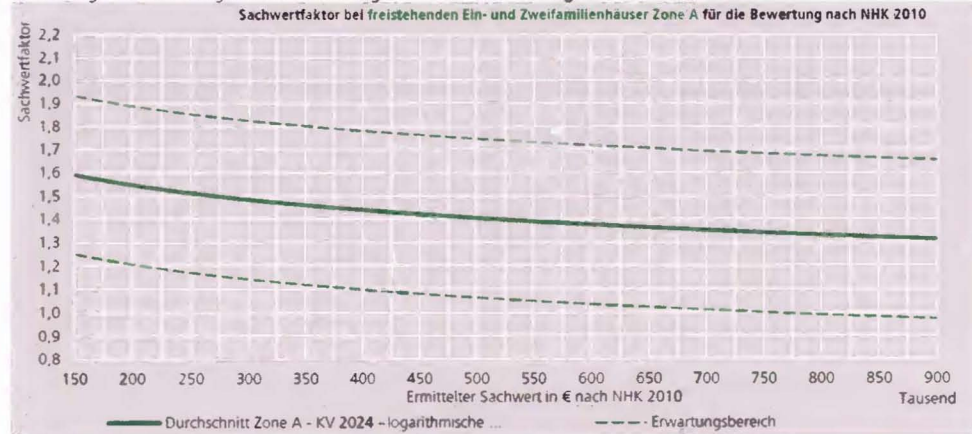
4.2.1 Sachwertfaktoren für nicht freistehende 1-2 Familienhäuser

Hierzu zählen Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Vierspänner-, Atrium-, Winkel- und Kettenhäuser
 Grundlage für die Diagramme sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2024.



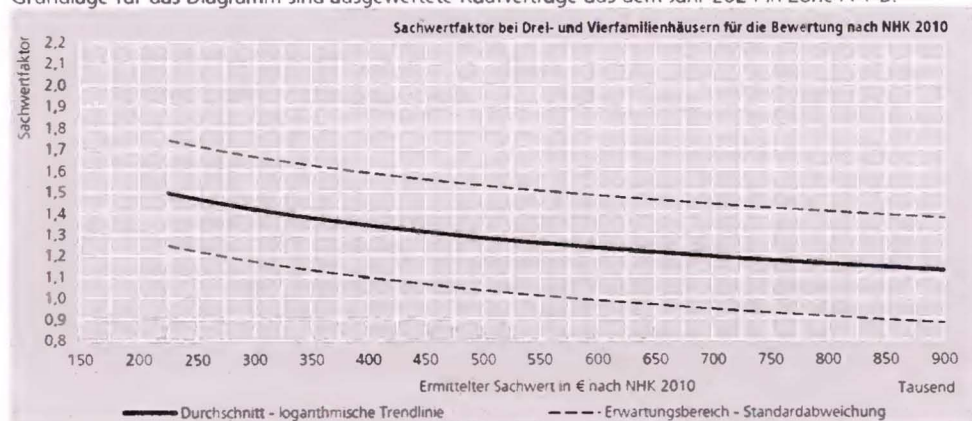
4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende 1-2 Familienhäuser

Grundlage für die Diagramme sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2024.



4.2.3 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2024 in Zone A + B.



11.2 Gebäudestandards gemäß NHK 2010

2838

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbund- system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaus- standard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus- standard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fenster- flächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschiägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahl- zargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz- zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schlebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

2839

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholz- treppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalken- decken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholz- böden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Boden- beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefließt	1 bis 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Boden- platten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fem- oder Zentral- heizung, einfache Wärmepumpe, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Siche- rungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht- auslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter- verteilung und Kippsiche- rungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gem. Altenstadt, Flst. 1386/18
Größe 600 m² und 1409/1 Größe 262 m², Gebäude- und Freifläche Zeppelinstraße 4, Nähe Zepp-
elinstraße, gelegen in Zeppelinstraße 4, 89281 Altenstadt.

11.3 Fotodokumentation, Foto 1 bis 6

Außenansichten







11.4 Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwерtermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen

Übertragungsnachweis

Dokumentinformationen

Dokumentname	dok004_nuxs01_260303093010_840_17.pdf
Seitenzahl	55
Nummer im Dokumentenpaket	# 4 von 4
Stapelkennung	NUXS01_260303093010_840
Scanstelle	Scanstelle Amtsgericht Neu-Ulm
Erfasser	JUWIN\DempfleMelanie

Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	JUWIN\EckmuellerHeino
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2%
Datum	03. März 2026 10:18:39
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	03. März 2026 09:35:57
Indiziert (Metadatenerfassung)	03. März 2026 09:36:45

Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Neu-Ulm
XJustiz-ID	D2507
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobilien

Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR RESISCAN – Schutzbedarf „hoch“ und ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation am Ablageort in einem öffentlichen Ordner dokumentiert/ in einem öffentlichen Ordner abgelegt.

Prozess	01_Eingangspost Version 2.5.3.278
---------	-----------------------------------