

Gutachten
25 02 13 NU

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks
Meisenweg 10 in 89257 Illertissen-Au

**Einfamilienhaus mit unausgebauten Satteldach
und angebauter Garage mit Geräteraum**



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
3 K 54/24

Eigentümer

Erbengemeinschaft
[REDACTED]

Wertermittlungstichtag

22.04.2025

Verkehrswert

Euro 450.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung des Grundstücks	Seite	6 - 11
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 11
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	12 - 15
	1. Einfamilienhaus	Seite	12 - 14
	2. Garage mit Geräteraum	Seite	15
V	Beschreibung der Wohnung	Seite	16 - 17
VI	Wertermittlung	Seite	18 - 23
	1. Bodenwert	Seite	18
	2. Sachwert	Seite	19 - 22
	3. Verkehrswert	Seite	23
VII	Objektfotos	Seite	24 - 47
VIII	Planunterlagen	Seite	48 - 60

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm 3 K 54/24
Objekt	Einfamilienhaus mit unausgebautem Dachgeschoss und angebauter Garage mit Geräteraum Meisenweg 10 89257 Illertissen
Eigentümer	Erbengemeinschaft nach [REDACTED]
Mieter	Unbewohnt seit ca. 2022, aber noch voller Mobiliar und Hausrat.
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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Objektbesichtigung	Am 22.04.2025 im Beisein des [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Wertermittlungsstichtag	22.04.2025

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	Neu-Ulm Zweigstelle Illertissen
Grundbuch von	Au
Grundbuchband-Nr.	29
Grundbuchblatt-Nr.	1089
Bestandsverzeichnis	BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Au Flst. 400/8 6 a 52 qm Meisenweg 10, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten
	<u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Zflst. Zu 400/8 (aus 400) mit 337 qm aus Bd. 12 Bl. 541 vereinigt mit Zflst. Zu 400/8 (aus 401) mit 315 qm, aus Bd. 16 Bl. 699 und als Nr. 1 hier vorgetragen. Lt. VN 356 eingetragen am 11. Juli 1973. Zur Lfd. Nr. 1 VN 490: Sp. 3 c berichtigt am 11.03.1982.
Grundstücksgröße	6 a 52 qm
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 3 K 54/24); eingetragen am 18.11.2024.

**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

Illertissen ist eine Stadt im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm und liegt etwa 25 km südlich von Ulm und 30 km nördlich von Memmingen in Mittelschwaben.

Mit seinen Ortsteilen Au, Betlinshausen, Tiefenbach und Jedesheim hat Illertissen ca. 16.600 Einwohner.

Lage des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich nordwestlich von Illertissen im Südosten des Ortsteil Au in einem älteren Wohngebiet.

2.2 Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Illertissen ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 30** liegt ca. 15 km entfernt.

Autobahnanschlussstelle an die **A 7** (Ulm - Memmingen)..

Bahnanschluss Richtung Ulm/Memmingen.

Sportflugplatz in Illertissen.

Flughafen Stuttgart (ca. 110 km) oder München (ca. 170 km).

Beurteilung der Verkehrsanbindung

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

2.3 Entfernungen und Infrastruktur

Stadtkern Illertissen

Ca. 2 - 3 km.

Betreuung + Bildung

8 Kindergärten, davon 4 Kinderkrippen

4 Grundschulen

Gymnasium + Realschule als Privatschule

Mittelschule

Musikschule

Volkshochschule

Staatliche Berufsschule

Sonderpädagogisches Förderzentrum

Einrichtung zur Begabtenförderung

Schulvorbereitende Einrichtung

Hochschulzentrum Vöhlinschloss

Berufsgenossenschaftliches Bildungszentrum

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Renaissanceschloss Vöhlin

Stadtpfarrkirche St. Martin

Gemeindehallen

Historische Schranne

Museen

Freizeitmöglichkeiten

Freizeitbad Nautila

Zahlreiche Kinderspielplätze

Jugendbüro

Großsportanlage mit Stadion

Sportplätze/anlagen in allen Stadtteilen

Tennisplätze

Badesee Au

Eisstockbahn

Minigolfanlage, Bahnengolfclub

Reiterhof Illertal

Rollschuhplatz mit Fun-Pipe

Rad- und Wanderwege, Trimm-Dich-Pfad

Flugsportgelände

Naherholungsanlage Weiher

Campingplatz mit Freibad

Einkaufsmöglichkeiten

Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten in Illertissen für den täglichen und gehobenen Bedarf vorhanden.

In Au selbst nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4 Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit DG-Einliegerwohnung und Doppelgarage mit hinterem Geräteraum sowie Nebengebäuden (Schuppen, Ställe etc.) bebaut.

Umgebende Bebauung

Ältere Wohnhäuser der 70 - 80er Jahre.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Grundstück ist nach Augenschein eben.

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Au – Ost“
rechtsverbindlich seit 16.03.1972

Allgemeines Wohngebiet
Offene Bauweise
1-geschossig bebaubar
GFZ 1-geschossig 0,5
Satteldach 1-geschossig 25-35°

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Süden an die öffentliche Straße (Meisenweg) angeschlossen.

Straßenart

Wohnerschließungsstraße.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Kabel/Telefon.
Gas nicht vorhanden,
(Angabe der Eigentümer).

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

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

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

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Zweifamilienhaus

Bauform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach im Dachgeschoss (große Bühne).	
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.	
Bruttogrundfläche	Ca. 382 qm.	
Wohn- und Nutzflächen	Wohnfläche EG (überdachte Terrasse ¼)	ca. 97 qm
	Nutzfläche UG (ohne Treppenhaus)	ca. 98 qm
	Nutzfläche unausgebautes DG	ca. 70 qm
	Gesamte Nutzfläche UG + EG	ca. 168 qm
	Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG (ohne Treppenhaus)	ca. 265 qm
Baujahr nach Baugesuch	Ca. 1976/1977.	
Renovierungen	Neuer Heizkessel mit einigen neuen Heizkörpern 2003, im Schlafzimmer und Kinderzimmer alte Heizkörper. Bodenbelag in der Küche.	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.	
Restnutzungsdauer	33 Jahre ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund wenig vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen und zukünftig unterstellter Mindestrenovierung. (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).	

Derzeitige Nutzung	Unbewohnt, aber noch voller Mobiliar und Hausrat.	
Bauzustand	Außer der Heizung insgesamt noch baujahresgemäßer Zustand.	
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Keine gravierenden Bauschäden ersichtlich. Alte Teppichböden, alte Tapeten.	
Baubeschreibung (nach Baugesuch)	Außenwände	Massiv verputzt.
	Innenwände	Massiv verputzt vermutet.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Alte ursprüngliche Dachziegeldeckung.
	Geschosdecken	Massive Stahlbetondecke.
	Geschosstreppen	Massive Stahlbetontreppe mit hellem Marmorbelag.
	Kellertreppe	Massive Stahlbetontreppe mit hellem Marmorbelag.
	Fassade	Putz gestrichen. Kein Vollwärmeschutz vorhanden.
	Fenster	Alte ursprüngliche isolierverglaste Holzfenster mit PVC-Rollläden. Glasbausteinfenster im Treppenhaus. Giebelfenster im DG.
	Haustüre	Alte Haustüre aus Holz.

	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe. Eingangstreppe EG.
	Außenanlage	Garagenzufahrt gepflastert mit grauen Betonsteinen. Umgang mit Plattenbelag. Wassertank im Garten mit Pumpe. Gewächshaus. Terrasse im Süden mit rotbraunen Klinkerfliesen. Rest einfach begrünt, einige Obstbäume. Zur Straße niedrige Mauer mit Zaun.
Technische Installationen	Heizung	Ölzentralheizung. Heizkessel von 2003 mit 4 x 2.000 l PVC-Tanks.
	Elektroinstallation	Vermutlich ursprüngliche Installation unter Putz.
	Sanitärinstallation	Ursprüngliche Installation. Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.
	Energieausweis	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden/wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude entspricht nicht den derzeitigen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz.

2. Einzelgarage mit Geräteraumanbau

Allgemein

Nicht unterkellerte Garage mit seitlichem Geräteraum, massive Bauweise mit leicht geneigtem Dach mit Well- eternitplatten, evtl. asbesthaltig.
Altes holzverkleidetes Garagenkipptor.

Seitlicher Geräteraum mit 2 Türen und Fenster.

Feuchteflecken in der Garage
(s.a. Fotos).

Bruttogrundfläche ca. 30 qm

Nutzfläche	Garage	ca. 14 qm
	Geräteraum	ca. 10 qm

	Gesamte Nutzfläche	ca. 24 qm

Baujahr Ursprüngliches Baujahr
1976/77 (wie Wohnhaus)

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wie Wohnhaus

Restnutzungsdauer 23 Jahre wie Wohnhaus

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung Die Wohnung befindet sich im gesamten Erdgeschoss des Gebäudes mit Kellerräumen im UG und großer Bühne im gesamten unausgebauten Dachgeschoss.

Größe der Wohnung Wohnung EG ca. 97 qm.

Anzahl der Zimmer
(nach Baugesuch)

Erdgeschoss allgemein
1 Treppenhaus mit Flur

Wohnung EG

1 langer und schmaler Flur
1 Vorraum vor Gäste-WC und Bad mit Garderobennische
1 Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, Bidet und Handwaschbecken
1 Küche mit alten Einbauschränken zum Esszimmer
1 Esszimmer mit alten Einbauschränken zur Küche
1 Wohnzimmer
1 Kinderzimmer
1 Schlafzimmer
1 schmale überdachte Terrasse nach Süden

Dachgeschoss

1 Treppenhaus
1 großer unausgebauter Dachraum (Bühne), offen bis in den Spitz

Dachspitz

Sollte eine Deckenverkleidung an den Deckenbalken angebracht werden, verbliebe eine niedrige Bühne mit Zugang über eine Bodentreppe im Flur Treppenhaus

Kellerräume

1 Treppenhaus
1 länglicher Flur
1 Heizungsraum
1 Wasch- und Trockenraum mit Tür zur Kelleraußentreppe
1 großer Vorratsraum
1 Abstellraum
1 Öltanklagerraum

Vermietungssituation	Unbewohnt, aber noch voller Mobiliar und Hausrat. Im UG noch etliches Gerümpel.
Grundrissgestaltung	Einfamilienhausstandard der 70er Jahre auf einer Ebene.
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen.
Ausstattungsstandard	<p>Böden, UG größtenteils rotbraune Klinkerfliesen. EG Bad und WC alte Fliesen, Küche neuerer Vinylbe- lag, restliche Räume alte Teppichböden. DG aufgedoppelter Boden mit OSB-Platten, vermutlich mit Wärmedeckung.</p> <p>Wände, Bad und WC alte Fliesen, im Bad raumhoch gefließt, im WC halbhoch gefließt. Restliche Räume alte Tapeten.</p> <p>Decken, größtenteils Raufaser gestrichen.</p> <p>Türen, alte echtholz furnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.</p>
Gesamteindruck	Insgesamt sauber und ordentlich, aber komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftig.
Vermietbarkeit	Gut, bei unterstelltem geräumten Zustand.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Allgemein ist die Nachfrage aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Warmkosten eingebrochen bei gleichzeitig erhöhter Anzahl an Immobilienangeboten. Von dem ehemaligen hohen Preisniveau sind also Abschläge hinzunehmen.

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. Grundbuch wie folgt:

BV 1 Flst. 400/8 Meisenweg 10 6 a 52 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamts Neu-Ulm liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 350,00/qm für Wohnbauflächen.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Größe und baulichen Ausnutzung im mittleren Bereich dieser Bodenrichtwertzone einzustufen, insofern ist der Bodenrichtwert maßgeblich.

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

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

652 qm x € 350,00/qm	€ 228.200,00
Bodenwert Flst. 400/8 gerundet	€ 228.000,00

2. Sachwertermittlung

Voraussetzungen

Bei Ansatz der Normalherstellungskosten und der Restnutzungsdauer wird von einer einfachen Renovierung der Wohnräume im mittlerem Standard ausgegangen. Der hierfür in Abzug gebrachte Kostenabschlag enthält aber keine werterhöhenden umfassenden Modernisierungen.

Baupreisindex

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

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus	ca. 382 qm
Garage mit Geräteraum	ca. 30 qm

Normalherstellungskosten, Gebäudestandard

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.02 (UG, EG, nicht ausgebautes DG)

Standardstufe 1 ca. 5 %, Standardstufe 2 ca. 95 %

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus € 600,00/qm BGF

Garage mit Geräteraum

Standardstufe 3 - 4 (Garage in Massivbauweise mit leicht geneigtem Dach)

Normalherstellungskosten 2010 Garage mit Geräteraum € 400,00/qm BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungsgrad

(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 (2003)	2,0	0,5
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Bad und WC	2,0	0,0
Innenausbau Decken, Boden, Türen (zukünftig unterstellt)	2,0	2,0
Grundrissgestaltung	2,0	0,0

Summe		2,5 Punkte

2,5 Punkte = nicht modernisiert bis
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr 2025
. / . Baujahr 1977

Gebäudealter **48 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren,
einem Modernisierungsgrad von 2,5 Punkten und bei 48 Jahre Gebäudealter

Bei 45 Jahre Alter und 2,5 Punkten = 36,0 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 50 Jahre Alter und 2,5 Punkten = 31,5 Jahre Restnutzungsdauer

Bei 48 Jahre Alter + 2,5 Punkten (2 x 4,5) : 5 = 1,8 + 31,5 = 33,3 Jahre Restnutzungsdauer

Gemittelte Restnutzungsdauer

33 Jahre

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/qm BGF	€	600,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{600,00 \text{ €} \times 187,0}{100}$	€	1.122,00	
Regionalfaktor 1,0	€	1.122,00	
Normalherstellungskosten Wohnhaus gerundet	€	1.120,00	
Normalherstellungskosten Wohnhaus 382 qm x € 1.120,00	= €	427.840,00	
+ Zuschlag für besondere Bauteile			
- Kelleraußentreppe	€ 10.000,00		
- Eingangstreppe EG	€ 1.000,00	+ = €	11.000,00
Neuwert Wohnhaus mit Bauteilen	€	438.840,00	
+ Außenanlagen psch. ca. 5 %	+ = €	22.000,00	
Neuwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	460.840,00	
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1977, wenig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 33 Jahren = 58,75 %	- = €	270.743,50	
Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	€	190.096,50	
Normalherstellungskosten 2010 Garage mit Geräteraum in €/qm BGF	€	400,00	
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{400,00 \text{ €} \times 187,0}{100}$	€	748,00	
Regionalfaktor x 1,0	€	748,00	
Normalherstellungskosten Garage mit Geräteraum gerundet	€	750,00	
Normalherstellungskosten Garage 30 qm x € 750,00	= €	22.500,00	
+ Zuschlag für 2 Türen und Fenster	+ = €	2.500,00	
Neuwert Garage mit Geräteraum	€	25.000,00	
. /. techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1977 und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 33 Jahren = 58,75 %	- = €	14.687,50	
Bauzeitwert Garage mit Geräteraum	€	10.312,50	

Übertrag Bauzeitwert Garage mit Geräteraum		€	10.312,50
+ Bauzeitwert Wohnhaus und Außenanlagen	+ =	€	190.096,50
+ Wertzuschlag Gewächshaus psch.	+ =	€	500,00
Gesamter Bauzeitwert		€	200.909,00
Gesamter Bauzeitwert gerundet		€	201.000,00
+ Bodenwert	+ =	€	228.000,00
Vorläufiger Sachwert		€	429.000,00

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

Sachwertfaktor (SWF) Ein- und Zweifamilienhäuser,
Bereich II (dörfliche Stadtteile von Ulm)
Gewählt Durchschnittslinie

Vorläufiger Sachwert € 429.000,00

SWF ca. 1,30 = Marktzuschlag + 30 %

Abschlag wegen aktueller Marktlage 2025
(sinkende Nachfrage, hohes Angebot) - 5 %

Objektbezogener Sachwertfaktor:
Abschlag wegen Lage in Illertissen-Au - 15 %

Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor + 10 % + = € 43.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 472.000,00

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale

. /. Kostenabschlag für Mindestrenovierung der Wohnräume
(außer Bad und WC) ca. 85 qm x € 200,00/qm - = € 17.000,00

. /. Wertabschlag wegen Feuchtflecken in der Garage
und evtl. asbesthaltigem Dachplatten psch. - = € 3.000,00

Sachwert € **452.000,00**

3. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und angebaute Garage mit Geräteraumanbau in einem älteren Wohngebiet im Ortsteil Au nordwestlich von Illertissen.

Das im Jahre 1976/77 erstellte Wohnhaus wurde kaum renoviert und befindet sich zum größten Teil in baujahresgemäßem und von daher in einem renovierungs- (Wand- und Bodenbeläge) und modernisierungsbedürftigen (Bad, Fassade, Fenster, Dach etc.) Zustand.

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

Der ermittelte **Sachwert** des **Wohnhausgrundstücks** beträgt **€ 452.000,00**.

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

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** für das beschriebene Objekt zum **Wertermittlungstichtag 22.04.2025** auf

Euro 450.000,00.

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

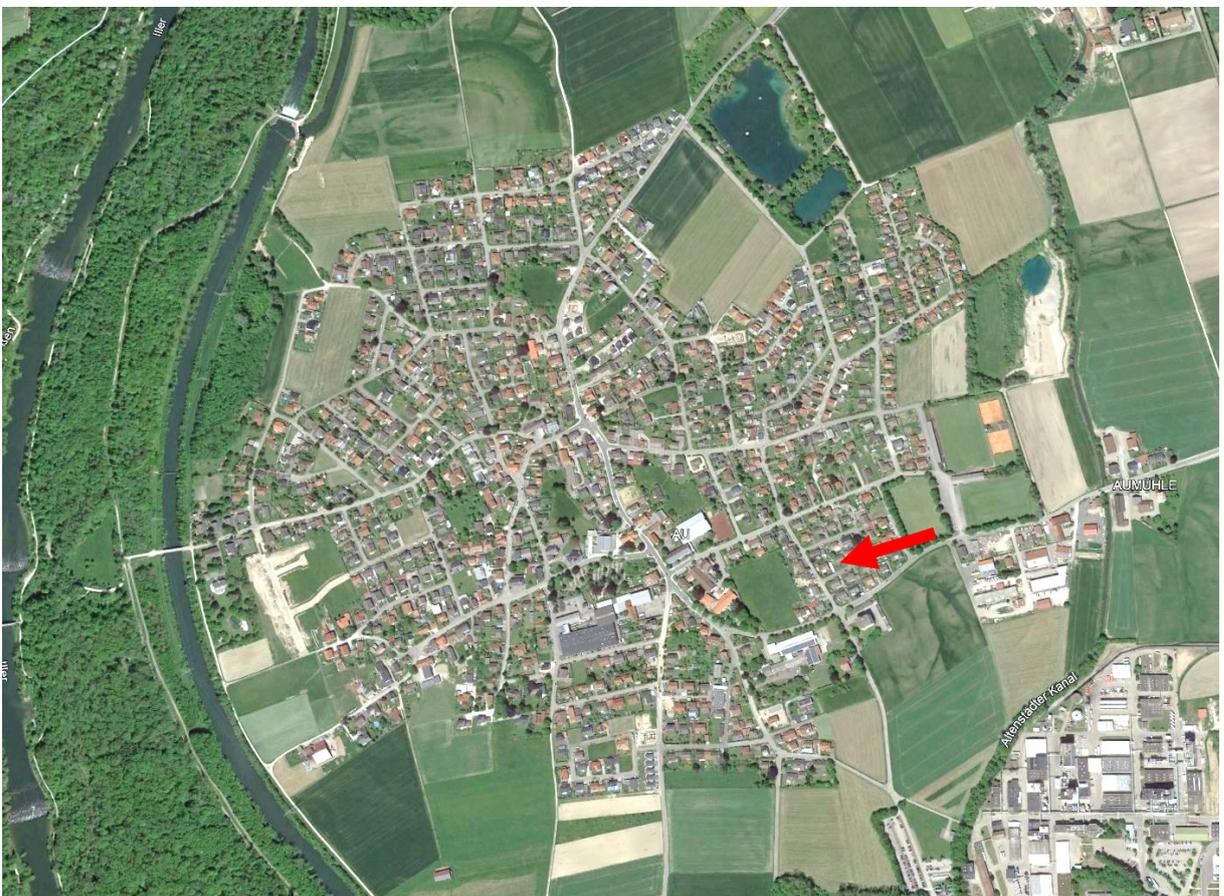
Abgeschlossen:
Nellingen, den 24.04.2025

Der Sachverständige

GOOGLE-EARTH LUFTFOTOS



Übersicht Illertissen, Pfeil Wohnhausgrundstück im Ortsteil Au



Übersicht Illertissen Au, Pfeil Wohnhausgrundstück

GOOGLE-EARTH LUFTFOTO + AUSSENFOTO



Östlicher Bereich von Au, Pfeil Wohnhausgrundstück Meisenweg 10



Grundstück Meisenweg 10 von oben

AUSSENFOTOS



Grundstück mit Wohnhaus und Garage von Osten



Grundstück mit Wohnhaus und Garagenzufahrt von Süd/Südosten



Grundstück von Südwesten, Pfeil Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Garten von Südwesten



Südwestlicher Garten von Norden

AUSSENFOTOS



Wohnhaus, Garagenzufahrt und Garage von Südosten



Südlicher Garten von Nordosten, rechts Wohnhaus

AUSSENFOTOS

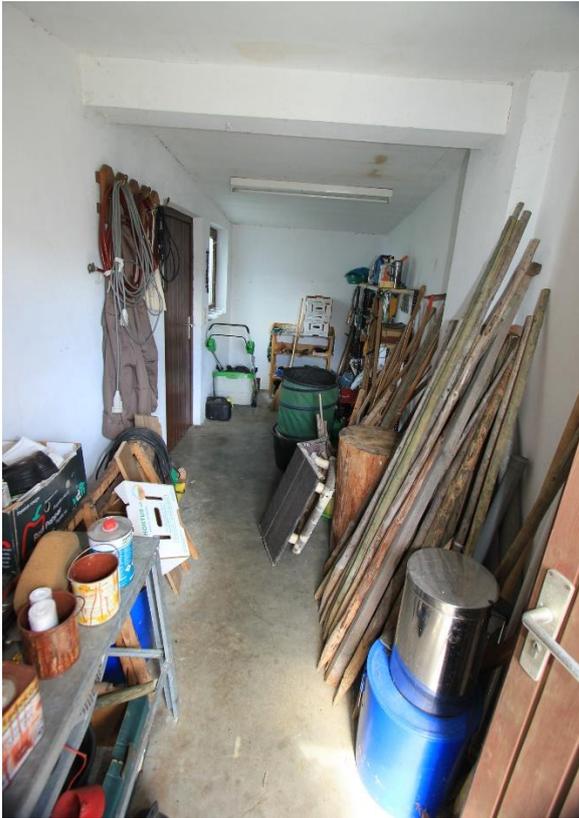


Nordostgiebelseite Wohnhaus mit Hauseingang



Links Hauseingang, rechts angebaute Garage mit Geräteraum

GARAGENFOTOS



Geräteraum



Schimmelflecken an der Garagendecke



Blick in die Garage mit Bodenschäden

AUSSENFOTOS



Garagenzufahrt von Norden, rechts Hauseingang



Terrasse im Süden



Blick von der Terrasse nach Osten



Blick nach Südwesten in den Garten



Grundstück mit Doppelgarage und Wohnhaus von Nordwesten

AUSSENFOTOS



Blick von der Terrasse nach Süden in den Garten



Südansicht Wohnhaus mit Terrasse und Garten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Südwesten



Blick von Westen in den südlichen Garten

AUSSENFOTOS



Blick Südosten in den westlichen Garten, hinten Gewächshaus



Blick Norden in den westlichen Garten mit Gewächshaus

AUSSENFOTOS



Blick von Süden in den westlichen Garten



Westgiebelseite Wohnhaus mit Garten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus von Westen mit nördlichem Umgang



Hof im Norden



Wohnhaus von Nordwesten



Kelleraußentreppe



Kelleraußentreppe



Hof vor dem Geräteraum

AUSSENFOTOS



Geräteraum im Norden neben der Garage



Nordseite Wohnhaus mit Kelleraußentreppe

WOHNHAUS UG



Treppenhaus UG



Flur im UG



Öltanklagerraum

WOHNHAUS UG



Abstellraum



Großer Kellerraum (Plan Vorräte)



Wasch- und Trockenraum



Wasch- und Trockenraum



Heizungsraum

WOHNHAUS EG



Treppenhaus EG



Treppenhaus



Küche



Esszimmer



Alter Einbauschranksystem zwischen Esszimmer und Küche, rechts Flur

WOHNHAUS EG



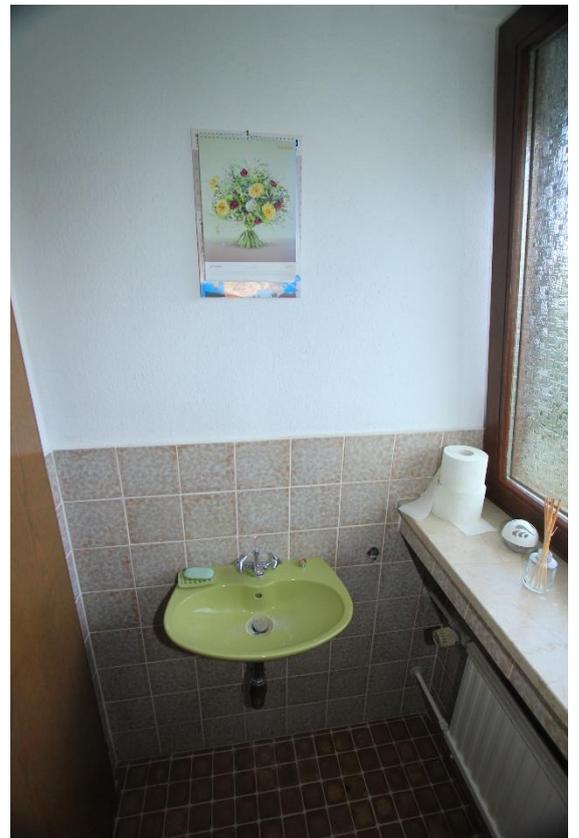
Vorraum Bad und WC mit Garderobe



Bad



WC



Washbecken im WC

WOHNHAUS EG



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer, unten rechts Terrassentür

WOHNHAUS TREPPENHAUS EG + DG



Treppenhaus EG



Treppenhaus DG



Unausgebauter Dachraum mit aufgedoppeltem Boden

WOHNHAUS DG



Unausgebauter Dachraum mit aufgedoppeltem Boden



Unausgebauter Dachraum ohne Dachdämmung

WOHNHAUS DG



Treppenhaus DG



Treppenhaus DG mit Bodentreppe zum Spitz

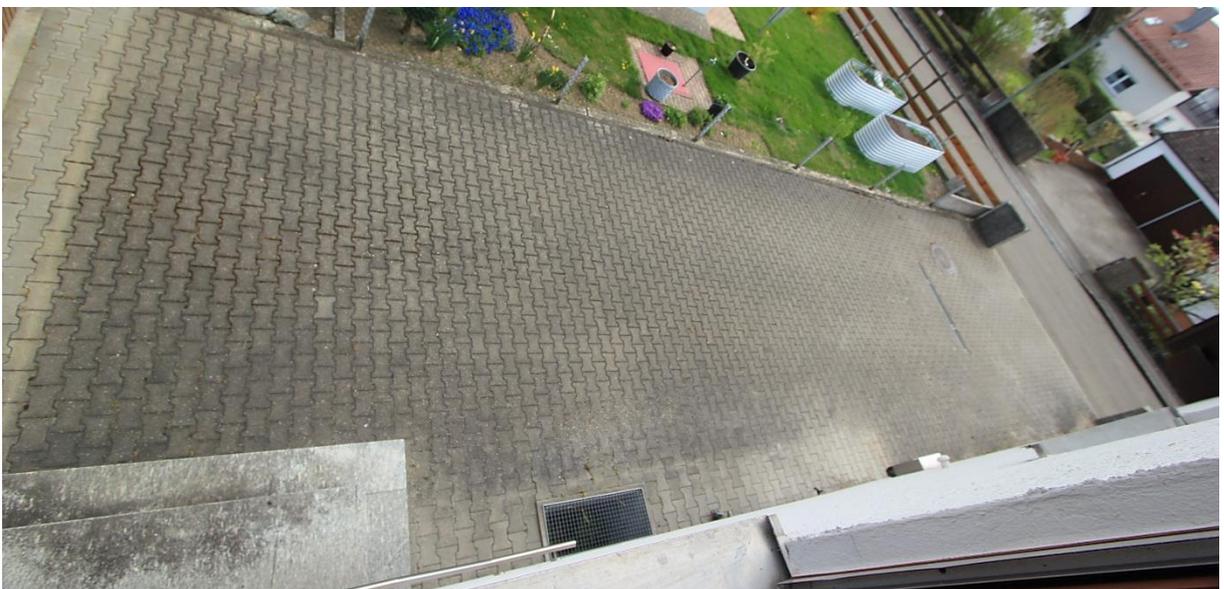


Blick in den offenen Dachspitzbereich

AUSSICHTEN VOM DG



Dach der Garage und des Gerätraumes



Gepflasterte Garagenzufahrt von oben

AUSSICHTEN VOM DG

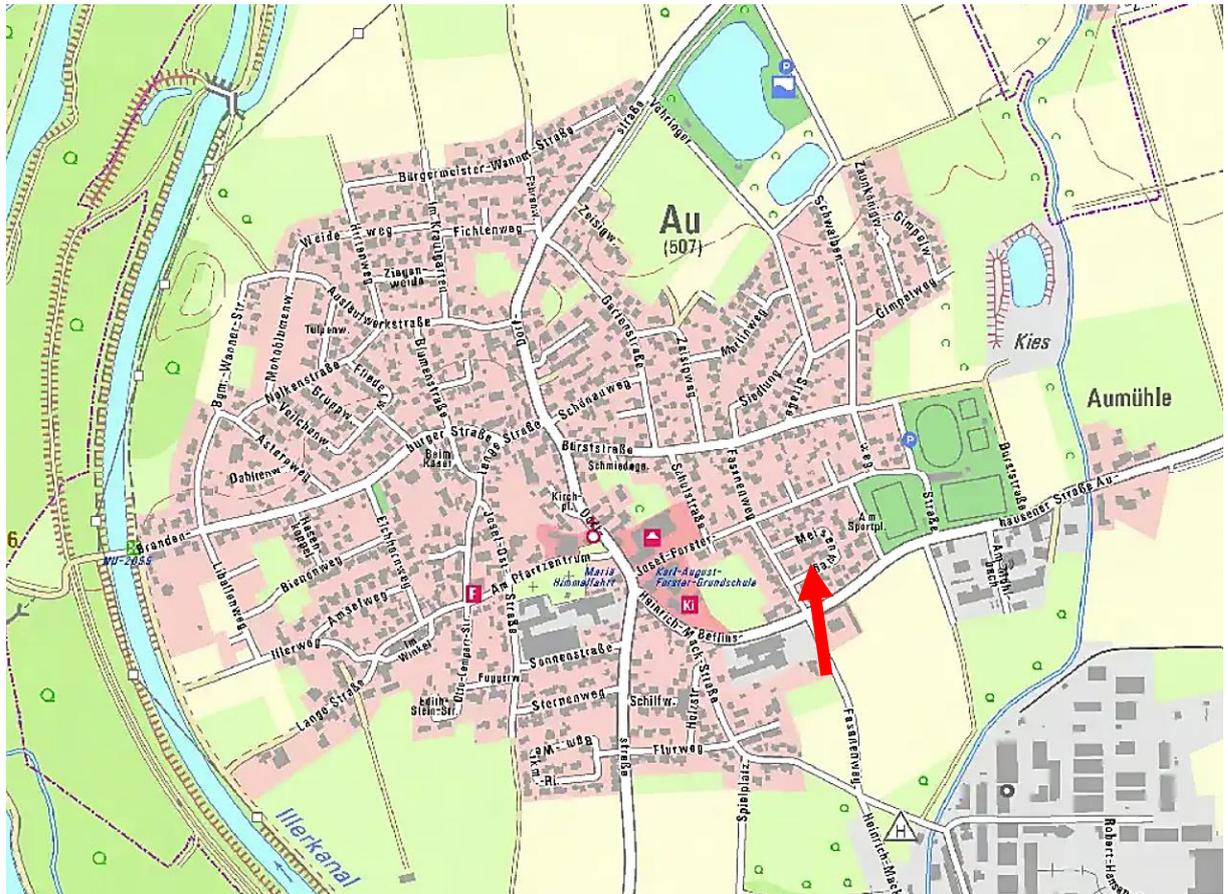


Blick nach Südwesten in den Garten

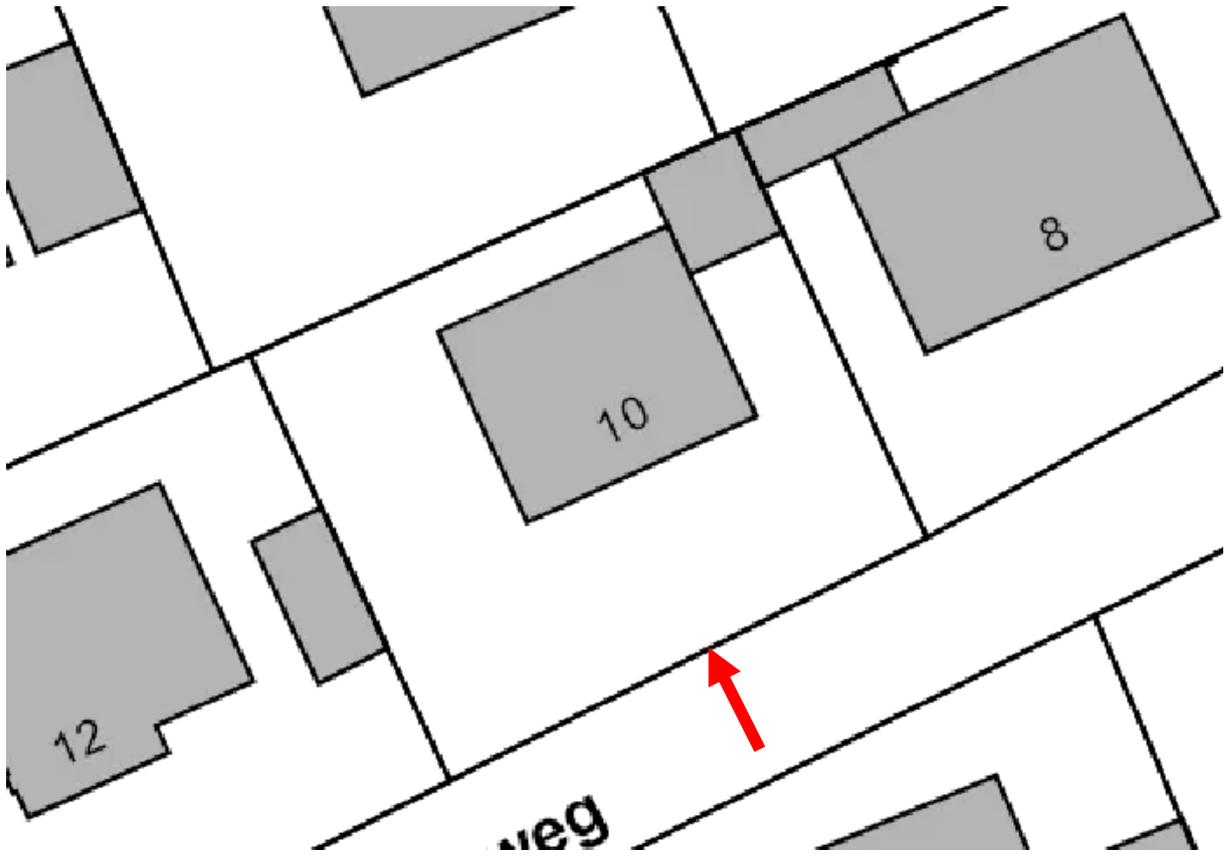


Blick in den westlichen Garten, rechts Gewächshaus

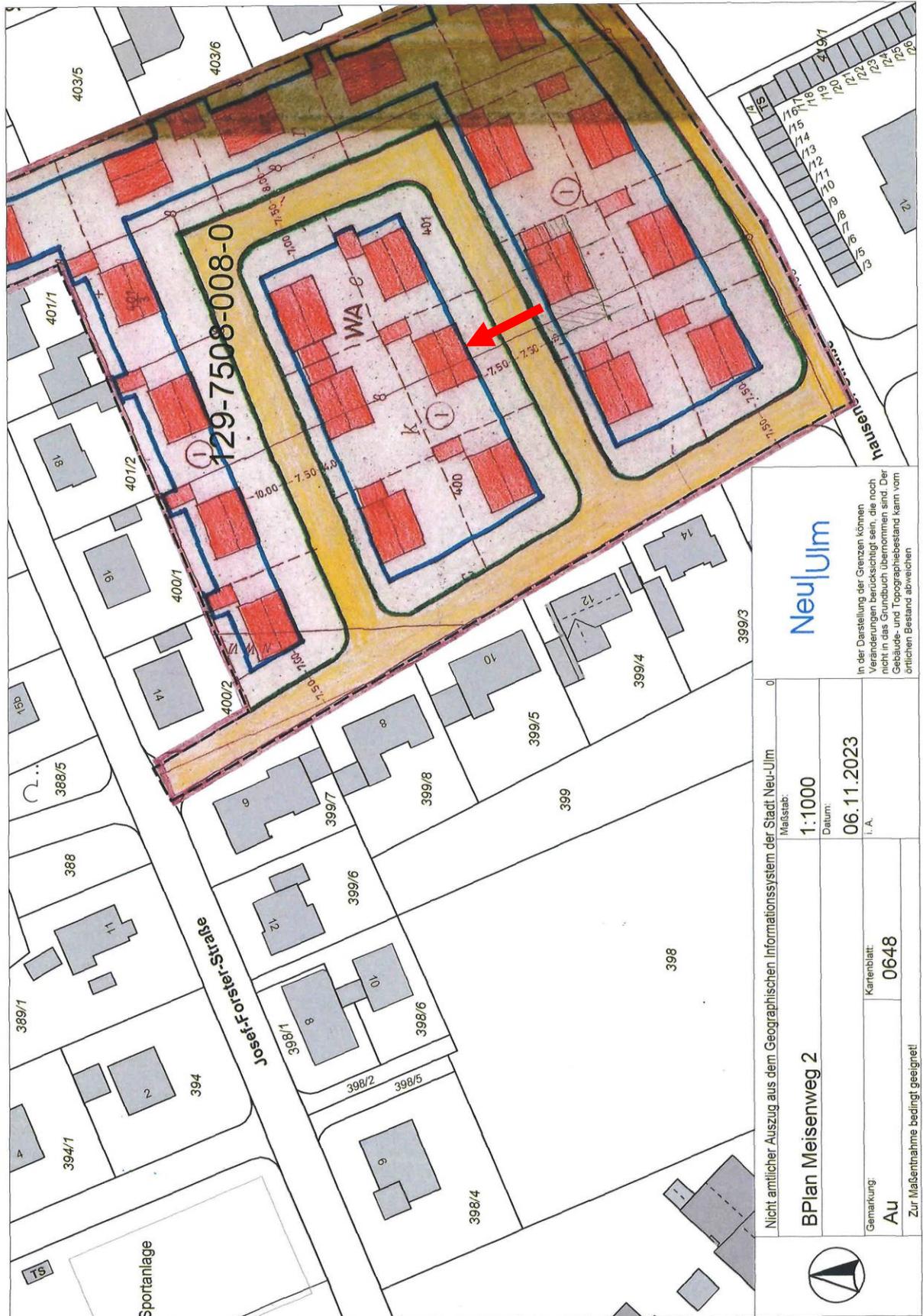
ÜBERSICHT GEODATENPORTAL NU



LAGEPLAN ÜBERSICHT GEODATENPORTAL NU



BEBAUUNGSPLAN



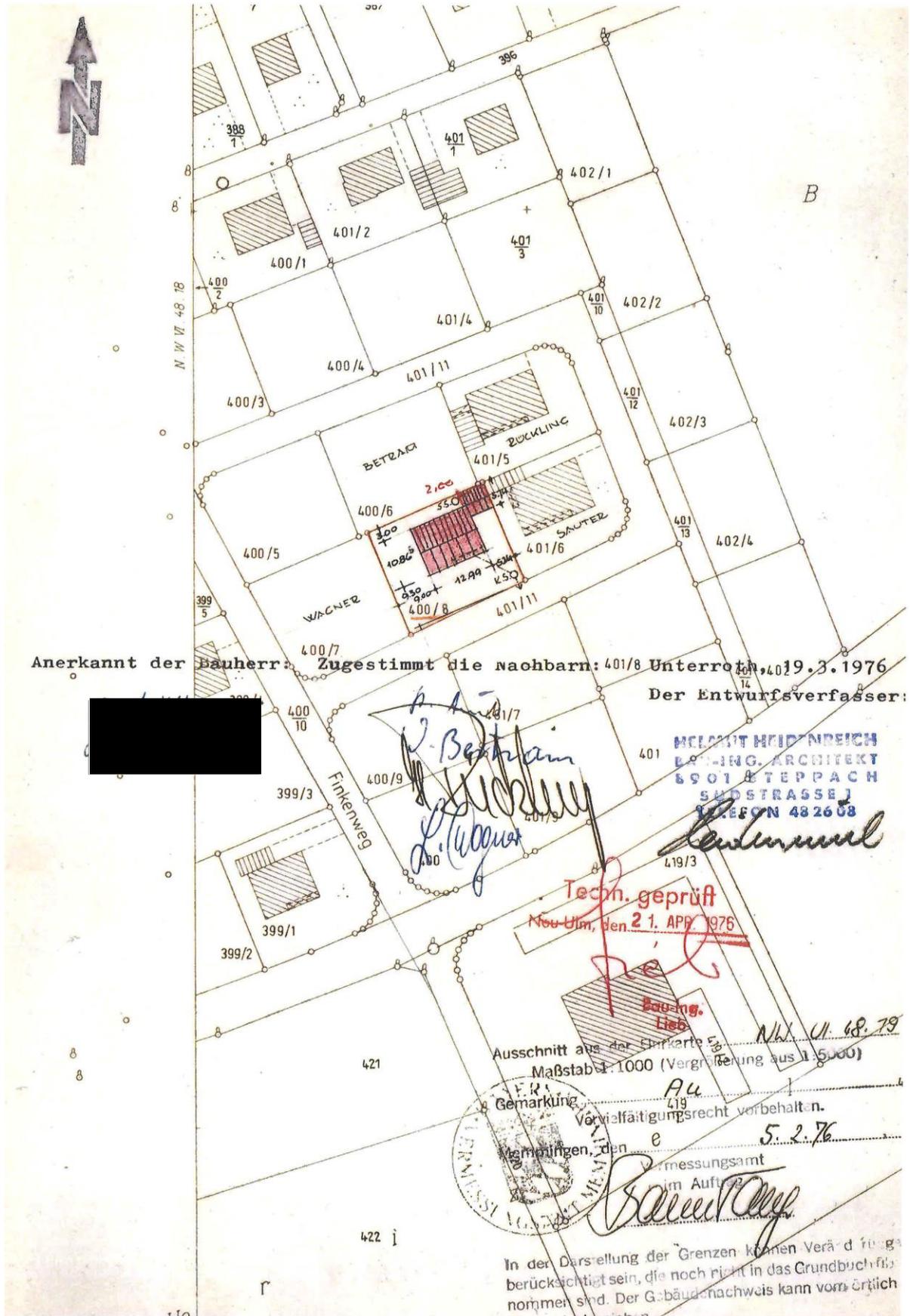
Neu|Ulm

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäude- und Topographiebestand kann vom örtlichen Bestand abweichen

Nicht amtlicher Auszug aus dem Geographischen Informationssystem der Stadt Neu-Ulm	
Maßstab:	1:1000
Datum:	06.11.2023
Gemarkung:	AU
Kartenblatt:	0648
Zur Maßentnahme bedingt geeignet	

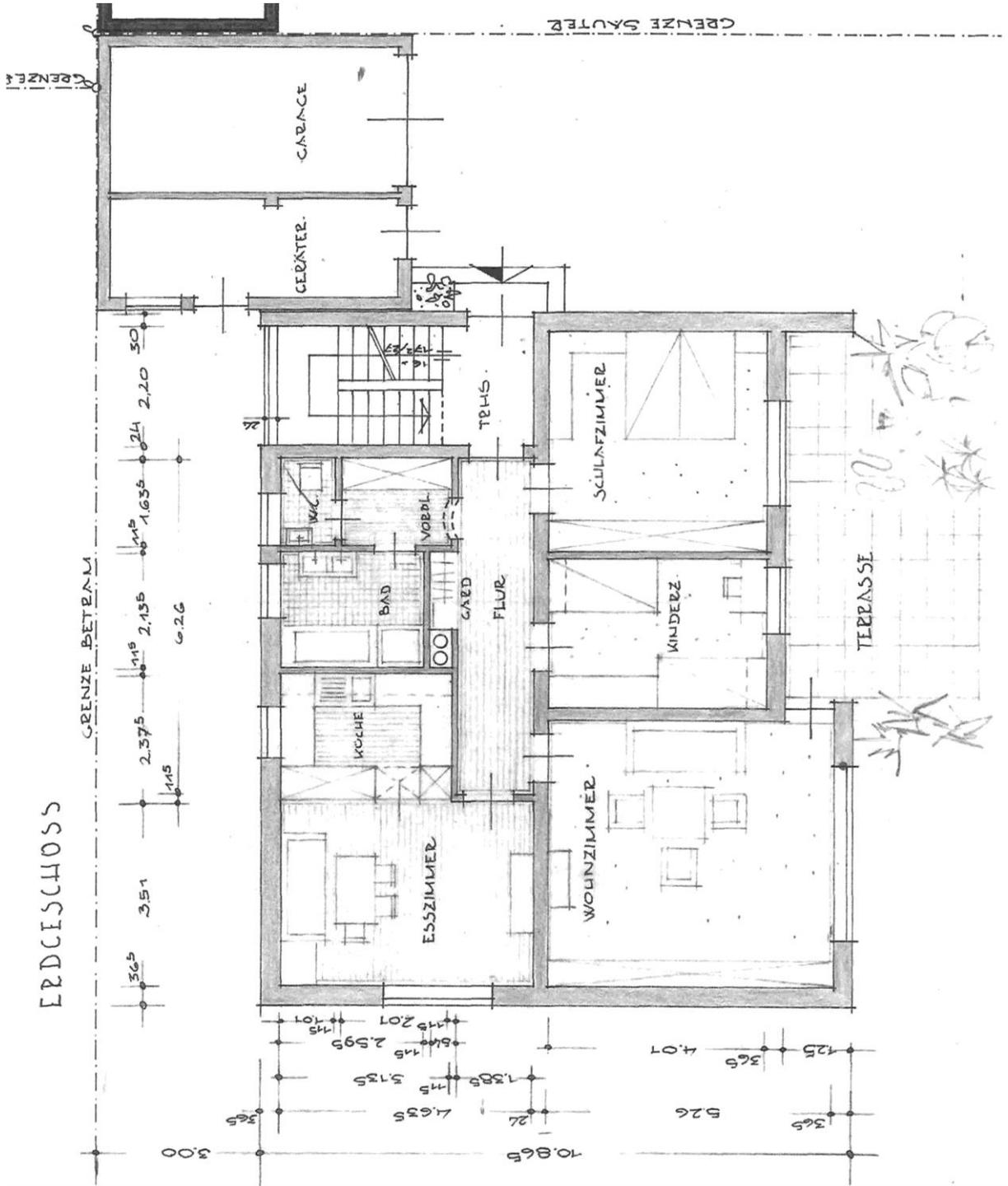
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

LAGEPLAN BAUGESUCH

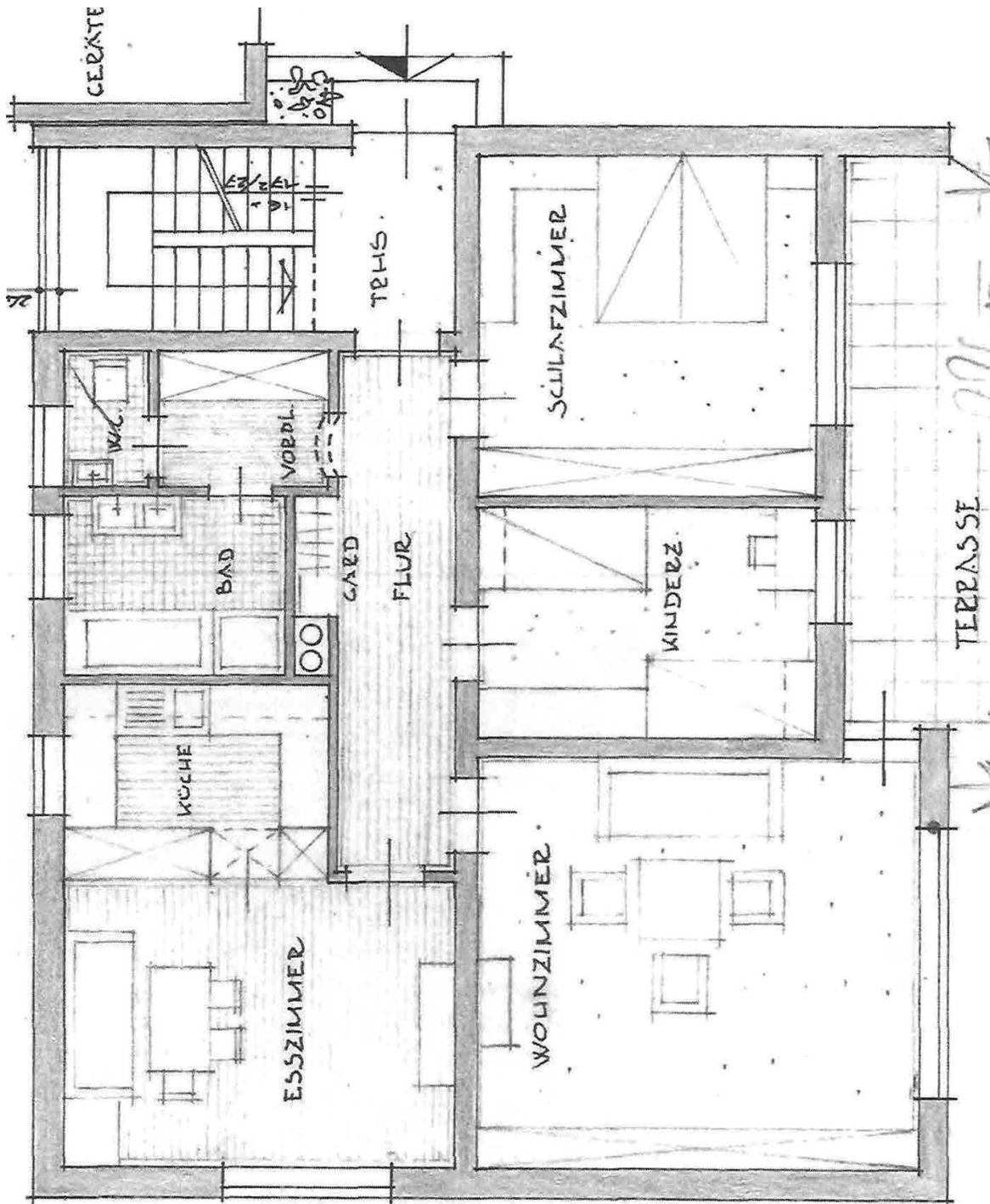


Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt !

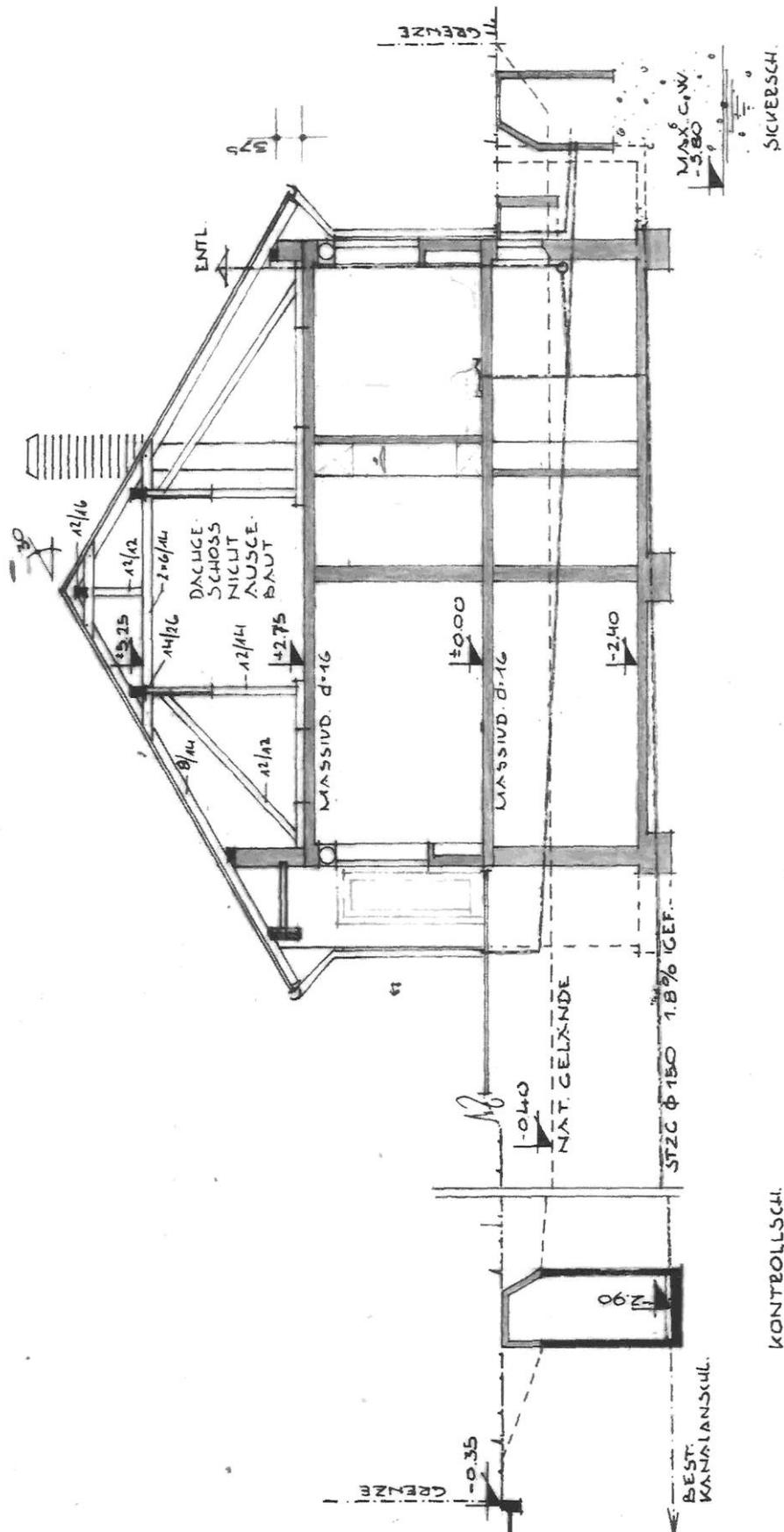
ERDGESCHOSS ÜBERSICHT



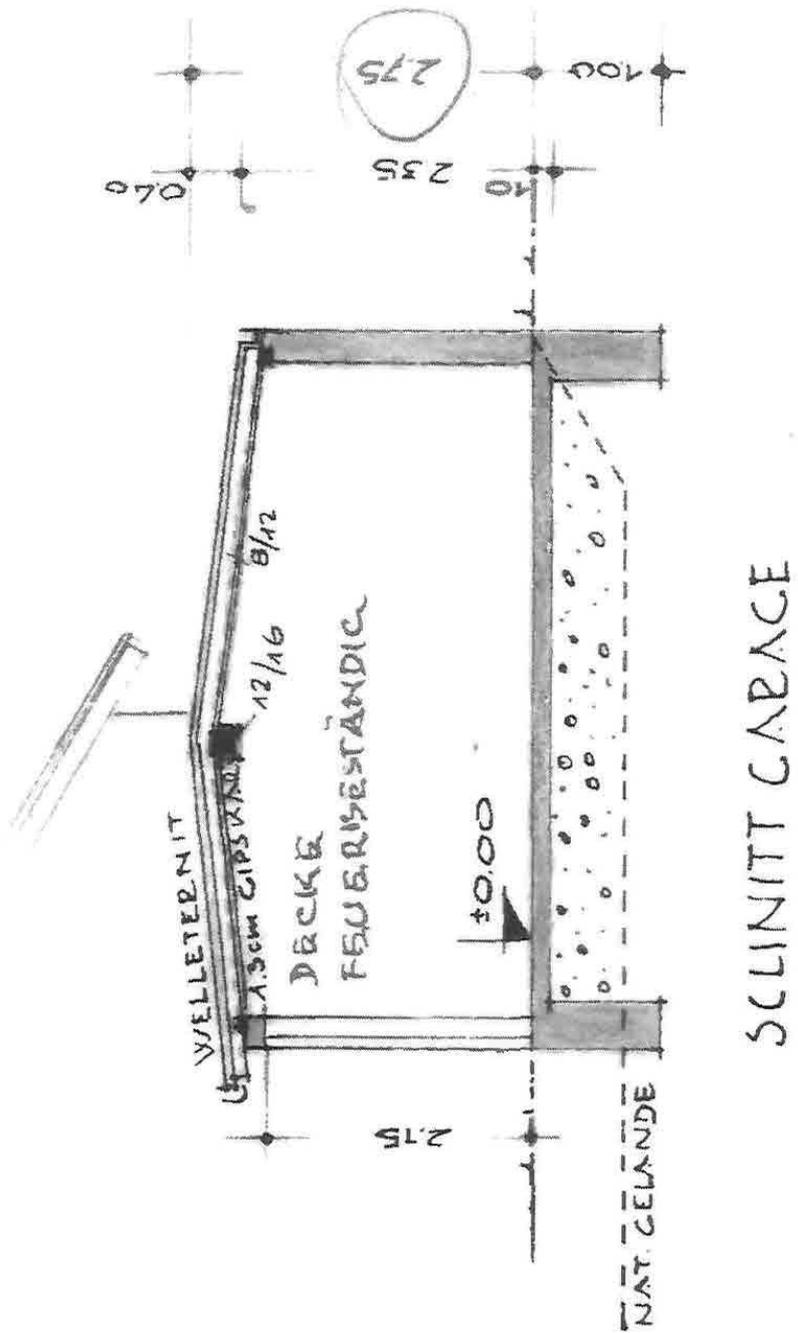
ERDGESCHOSS



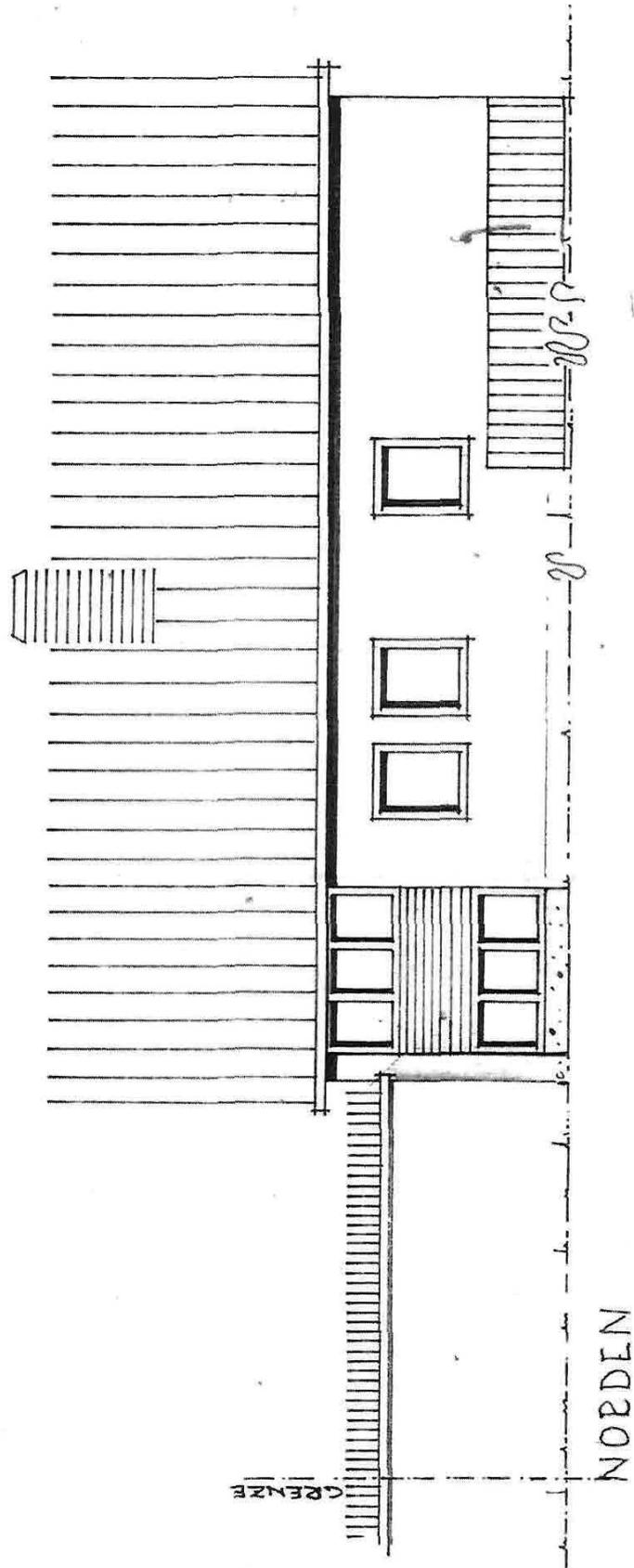
SCHNITT WOHNHAUS



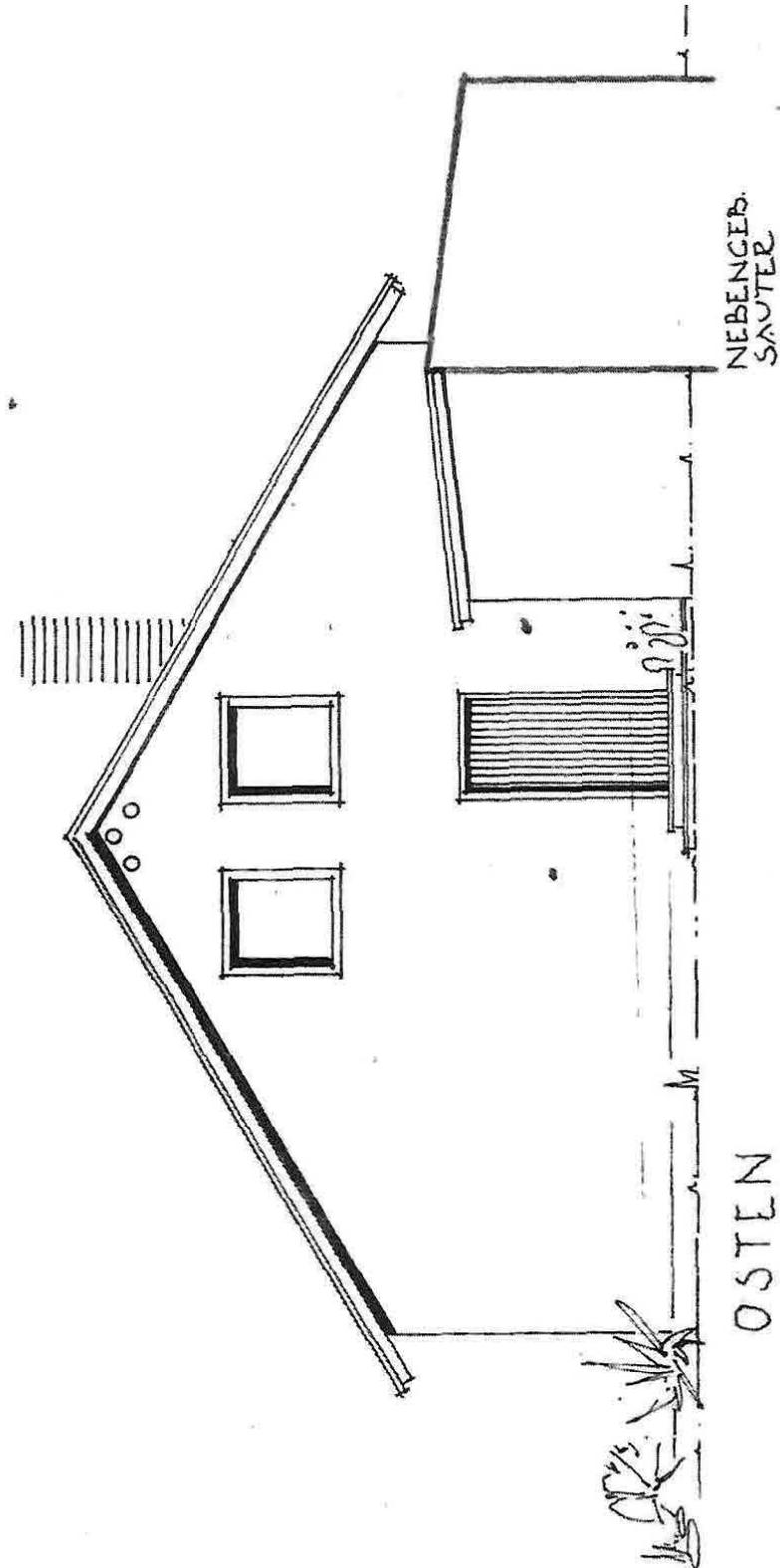
SCHNITT GARAGE



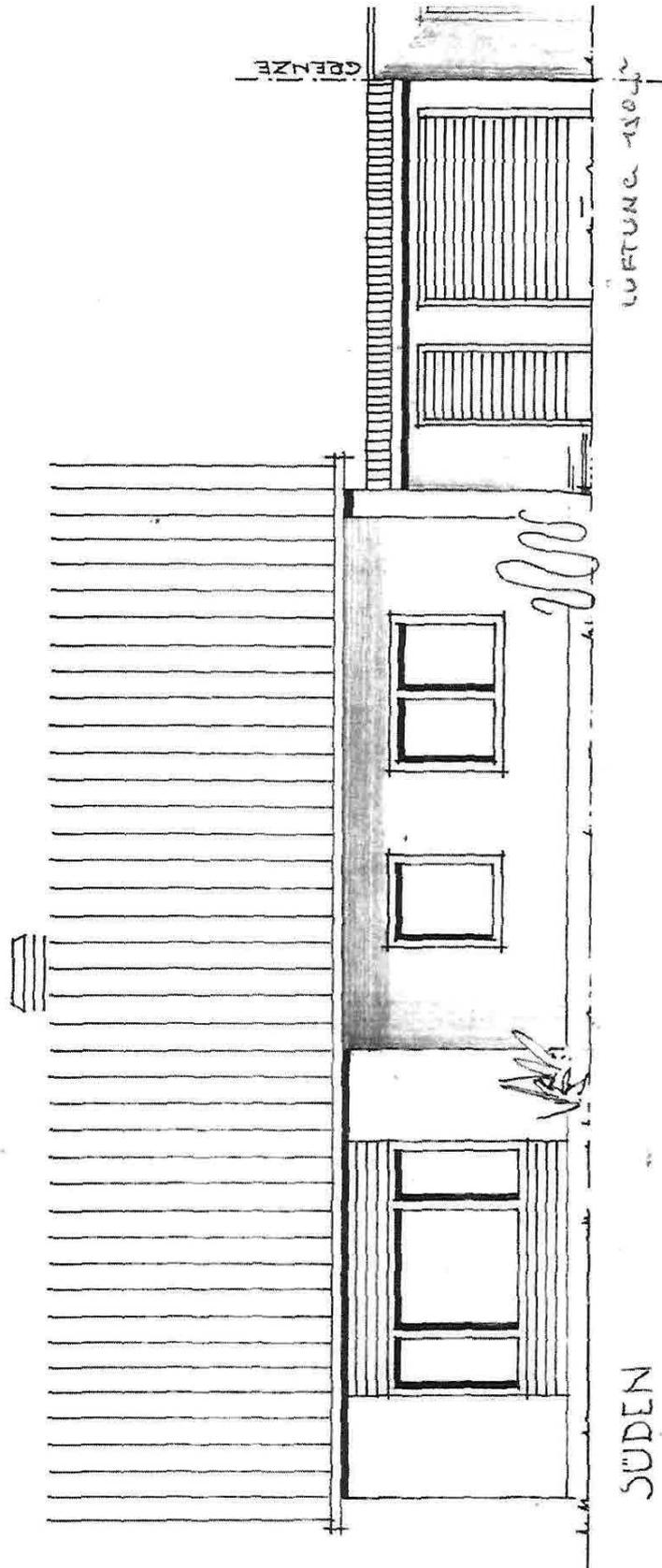
ANSICHT NORDEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

