

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Nachgutachten 25 08 61 UL

zum Gutachten 23 06 32 UL

Verkehrswert

**des bebauten Grundstücks
Mondweg 5 89143 Blaubeuren-Seißen**

Einfamilienhaus mit Garagen/Carportgebäude



Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
1 K 66/24

Eigentümer

und -

-
-je Anteil ½-

Wertermittlungstichtag

08.10.2025

Verkehrswert

Euro 540.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	4 - 5
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	6 - 12
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	6 - 7
	2. Lage und Beschaffenheit	Seite	8 - 12
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	13 - 16
	1. Wohnhaus	Seite	13 - 15
	2. Garagen/Carportgebäude	Seite	16
VI	Beschreibung der Wohnung	Seite	17 - 19
V	Wertermittlung	Seite	20 - 24
	1. Bodenwert	Seite	20
	2. Sachwert	Seite	21 - 23
	3. Verkehrswert	Seite	24
VI	Objektfotos	Seite	25 - 50
VII	Planunterlagen	Seite	51 - 64

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Ulm
Zeughausgasse 14
89073 Ulm
1 K 66/24

Objekt

Einfamilienhaus mit Garagen/Carportgebäude
Mondweg 5
89143 Blaubeuren-Seißen

Eigentümer

-je Anteil ½-

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.
Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010 und 2021
WertR 02, 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Aktualisierung des Gutachtens 23 06 32 UL vom 18.09.23.

Objektbesichtigung

Am 07.08.2025 vorab von außen.
Am 15.09.2025 nochmals von außen, da zum vereinbarten
Besichtigungstermin die Eigentümer nicht anwesend
waren.
Am 08.10.2025 im Beisein des Eigentümers
von innen.
Innenfotos wurden seitens des Eigentümers nicht erlaubt.

Wertermittlungstichtag

08.10.2025

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

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

9. Es wird zum 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	Ulm
Gemeinde	Blaubeuren
Grundbuch von	Seißen
Grundbuchheft-Nr.	1496
Flurstück	BV lfd. Nr. 1 Karte SO 1046 Flst. 2542 06 a 08 qm Mondweg 5 Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 20.12.2004.
Grundstücksgröße	06 a 08 qm
Grundstücksqualität	Bauland
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Blaubeuren betr. Duldung wesentlicher Immissionen von Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken sowie Ausschluß von Entschädigungs- und Schadensersatzansprüchen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.04.1995 (UR.Nr. 228/1995 Notariat Blaubeuren). Eingetragen am 18.09.1995. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 20.12.2004.

Lfd. Nr. 4 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm vom 09.03.2023

(Az.: 2 K 11/23).

Eingetragen (ULM010/253/2023) am 21.03.2023.

Lfd. Nr. 5 zu BV Nr. 1

Die **Zwangsverwaltung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Ulm vom 09.03.2023

(Az.: 2 L 1/23).

Eingetragen (ULM010/254/2023) am 21.03.2023.

Anmerkung

Nach Auskunft des Amtsgericht Ulm ist die Zwangsverwaltung aufgehoben worden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft vom Bauamt Blaubeuren sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Eintragung im Altlastenkataster

Wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. eigentümliche Rechte, Nutzungs- und Befugnisse) wurden ausragende keine Untersuchungen oder Untersuchungen angestellt. Es betraf auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Ermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden nicht berücksichtigt und müssen gegebenenfalls noch in Auftrag gegeben werden.

Auch urden keine rschungen etrie en, o _r das zu e ertende rundst k au anderen remden rundst ken Baulasten, runddienst rkeiten o. Belastungen eingetragen sind.

en derartige Begünstigungen für das zu beurteilende
Grundstück vorliegen, müssen auch diese gegnerisch
noch herangezogen werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1. Lage

Ortsbeschreibung

Die Kernstadt Blaubeuren liegt am Fuße der Schwäbischen Alb, ca. 16 km westlich von Ulm.

Blaubeuren mit seinen Ortsteilen Asch, Beiningen, Gerhausen, Pappelau, Erstetten, Seißen, Sonderbuch und Weiler hat ca. 12.500 Einwohner und liegt in einem weiten Talkessel, umgeben von Buchenwäldern mit eigenartig geformten Felspartien.

Die Ortsteile befinden sich zum großen Teil auf der umgebenden Albhochfläche.

Weit über die Landesgrenze hinaus ist die Stadt durch den „Blautopf“, einer tiefblauen Quelle und den Hochaltar des ehemaligen Klosters bekannt geworden.

Lage des Grundstückes

Das Grundstück befindet sich ca. 2 km nordwestlich von Blaubeuren auf der Albhochfläche im Nordosten einer separat gelegenen Wohnsiedlung (Satellitensiedlung Steigziegelhütte), welche sich wiederum ca. 1 km nordöstlich vom dörflichen Stadtteil Seißen befindet.

Das Grundstück selbst befindet sich am Ende einer kurzen Stichstraße mit Wendepplatz am nördlichen Ortsrand der Wohnsiedlung, nahe des nördlich gelegenen Gewerbegebiets von Seißen, welches wiederum an der B 28 liegt (s.a. Abt. II, Nr. 1).

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Blaubeuren ist an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen.

Fernverkehr

Die **Bundesstraße B 28** von Ulm nach Reutlingen und die **Bundesstraße B 492** nach Ehingen führen durch den Ort.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Merklingen ist ca. 15 km entfernt über die L 1220 zu erreichen.

Bahnlinie Richtung Ulm - Sigmaringen – Freiburg in Blaubeuren.

IC-Bahnanschluss Richtung Stgt/München mit Anschluss in Ulm.

Flughafen Stuttgart oder Friedrichshafen.

Beurteilung der Verkehrsanbindung

sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Nächste Stadt

Ulm ca. 20 km entfernt.
Laichingen ca. 13 km entfernt.

Betreuung + Bildung

11 Kindergärten
3 Kinderkrippen

4 Grundschulen (Blaubeuren, Gerhausen, Asch und Seißen)
Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule
Realschule
Gymnasium
Förderschule
Musikschule
Evangelisch-Theologisches-Seminar
Heinrich-Fabri-Institut der Universität Tübingen
Volkshochschule

Freizeiteinrichtungen

Viele Vereine
Sport- und Mehrzweckhallen
Freibad und Hallenbad
Spiel- und Sportplätze
Wanderreiten
Segelflugplatz
Zahlreiche Rad- und Wanderwege
Skilift Beiningen, Langlaufloipen Seißen
Kneippanlage
Klettern

Kulturelle Einrichtungen

Stadthalle
Benediktinerkloster mit spätgotischer Klosterkirche
Blautopffhaus, Blautopfbühne
Mehrere Museen und Höhlen
Historische Innenstadt mit Marktbrunnen
Gerberviertel
Viele Bauwerke
Stadtbücherei

Sonstiges

Kreiskrankenhaus

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

In Seißen selbst nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wobei in der separat gelegenen Wohnsiedlung vermutlich noch weniger Einkaufsmöglichkeiten gegeben sind.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit separatem Garagen/Carportgebäude bebaut.

Umgebende Bebauung

1-2-Familienwohnhäuser, Doppelhäuser etc. (Wohngebiet der 90er Jahre in einer Satellitensiedlung).

Nördlich des Grundstücks öffentlicher Grünflächenstreifen (nach Plan Obstbaumwiese).

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist nach Augenschein relativ eben.

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Steigziegelhütte II“ rechtsverbindlich seit 30.11.1992

Allgemeines Wohngebiet
1-geschossig bebaubar
GRZ 0,4 GFZ 0,4
Offene Bauweise
Satteldach 30-37°

Störende Einflüsse

Wurden während der Besichtigungszeit nicht festgestellt, ruhige Wohnrandlage.

Eventuell Emissionen des weiter nördlich gelegenen Gewerbegebiets an der B 28 (s. hierzu a. Abt. II Nr. 1 zu BV 1, Emissionen müssen geduldet werden), wobei diese eher unwahrscheinlich sind, da zwischen Gewerbegebiet und Wohnsiedlung ein Lärmschutzwall errichtet wurde (s. a. Foto).

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Südwesten an die öffentliche Straße angeschlossen.

Dort befindet sich der Wendeplatz einer kurzen Stichstraße.

Das Grundstück selbst ist an dieser Stelle im Rechten Winkel ausgespart und schmiegt sich an die nordöstliche Ecke des Wendeplatz an.

Straßenart

Verkehrsberuhigte Wohnerschließungsstraße als Sackgasse/Stichstraße mit 2 kurzen seitlichen Stichstraßen und 3 Wendeplätzen.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Gas/Kabel
(Angabe des Beteiligten)

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

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

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

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

1. Wohnhaus

Bauform	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 1-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach.
Art der Baulichkeit	Massivbauweise.
Bruttogrundfläche	Ca. 330 qm.
Baujahr	Baugesuch von 1997. Fertigstellung 1998.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre.
Restnutzungsdauer	53 Jahre.
Derzeitige Nutzung	Als Einfamilienhaus eigengenutzt.
Renovierungen	Erneuerung Heizkessel und Warmwasserboiler 2025. Ansonsten Schönheitsreparaturen (Malerarbeiten).
Bauschäden und Sonstiges	Keine gravierenden Bauschäden ersichtlich. Abnutzungen und Verschwärzungen an den Parkettböden und den Trittstufen der Treppe.

Baubeschreibung	Außenwände	UG massive Stahlbetonwände. Ab EG 36,5 cm Mauerwerks- wände.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermanns- mäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Rotbraune Betondachziegel- deckung.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken. Über DG Holzbalkendecke zum Spitz.
	Geschosstreppen	Geradläufige Treppen mit Zwischenpodest aus weiß lackierter Stahlunterkonstruk- tion mit aufliegenden Massiv- holzstufen.
	Fassade	Verputzt und gestrichen, zum Teil nachträglich aufgebaute dunkelgraue (anthrazite) Plat- tenverkleidung (1 x im Westen, 1 x im Süden). Baujahresgemäßer Wärme- schutz unterstellt.
	Fenster	Isolierverglaste weiße Kunst- stofffenster, keine Rollläden vorhanden. Bodentiefe Fenster im DG mit französischem Gitter.
	Besondere Bauteile	Lichtschächte.

Außenanlagen

Garagenzufahrt und Carportstellplatz mit Betonsteinen gepflastert mit dazwischen liegenden Granitpflasterstreifen.

Hauszugang in geschwungener Form mit Granitpflastersteinen.

Holzterrasse vor dem Wohn/Esszimmer im Süd-Westen mit davor liegender Bepflanzung.

Weißes Lattenzaunelement nach Süden.

Rest begrünt, im Norden Haselnusshecke, im Westen Thujahecke, im Osten hohe Randbepflanzung aus Einzelbüschen.

Ahornbaum südwestlich des Wohnhauses.

Zahlreiche niedrige Buchshecken und Sträucher, s. a. Fotos.

Kleiner Geräteschuppen im Nordwesten aus weiß gestrichenen Holzbohlen mit ziegelgedecktem Satteldach.

Technische Installationen**Heizung**

Gaszentralheizung.
Neuer Heizkessel und Warmwasserboiler von 2025.

Elektroinstallation

Baujahresgemäße Unterputzinstallation.

Sanitärinstallation

Im UG Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken im Heizraum.

Im EG Gäste-WC und Spülanschluss in der Küche.

Im DG Bad mit Badewanne und Dusche.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

2. Garagen/Carportgebäude

Allgemein

Garage in massiver Mauerwerksbauweise.

Betonboden.

Außenwände verputzt und gestrichen, ums Garagentor nach Westen dunkelgraue Plattenverkleidung.

Holzverkleidetes Garagenkipptor, benötigt neuen Anstrich, nicht elektrisch betreibbar.

Großes einheitliches Satteldach in Holzkonstruktion über dem Carport, der Garage und der südlichen Nachbargarage mit rotbrauner Ziegeldeckung und verzinkten Dachrinnen.

Holzkonstruktion des Carports weiß gestrichen mit Verschmutzungen.

Baujahr ca. 1997/98
(wie Wohnhaus)

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wie Wohnhaus

Restnutzungsdauer 55 Jahre wie Wohnhaus

Bruttogrundfläche	Carport	ca. 16 qm
	Garage	ca. 18 qm

	Gesamte BGF	ca. 34 qm

V. BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im kompletten Erdgeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes mit Keller- und Abstellräumen im Untergeschoss.

Im Dachspitz ist niedrige unausgebaute Bühne, Zugang über Bodentreppe.

Größe der Wohnung

Nach überprüfter und eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs ist folgende Wohn/Nutzfläche (mit 3 % Putzabzug) vorhanden:

Wohnfläche EG	ca.	73 qm
Wohnfläche DG	ca.	62 qm
Summe Wohnfläche EG, DG	ca.	135 qm
Nutzfläche UG	ca.	79 qm
Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG	ca.	214 qm

Anzahl der Räume

Untergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 Vorratskeller
- 1 Abstellraum
- 1 großer Heizraum mit Waschmaschinenanschluss und Lager/Abstellfläche

Erdgeschoss

- 1 Diele mit Treppenhaus
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 großes Wohn/Esszimmer mit offener Küche
- 1 Büro (Plan Wirtschaftsraum), Zugang über Küche

Dachgeschoss

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

Dachspitz

- 1 Bühne

Vermietungssituation	Eigengenutzt.
Grundrissgestaltung	Zweckmäßiger Einfamilienhausstandard der späten 90er Jahre mit Wohnbereich im Erdgeschoss und Schlafbereich im Dachgeschoss.
Belichtung	Belichtung aus allen 4 Himmelsrichtungen vorhanden.
Garage/Stellplatz	1 Garagen/Carportgebäude mit 1 Garage und 1 Carportstellplatz. 2 zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf der Zufahrt (Vorplatz des Garagen/Carportgebäudes).
Ausstattungsstandard	Böden , UG Fliesen. EG Küche, Wirtschaftsraum, Diele und WC mit Granitfliesen. Wohn/Esszimmer Holzparkett. DG Schlafräume Holzparkett, Bad hochwertige Fliesen. Wände , UG größtenteils Reibputz weiß gestrichen, eine Seite im Heizraum Betonwand weiß gestrichen. EG + DG Rauputz weiß gestrichen. Bad DG hochwertige Fliesen mit Ornamentfliesen und waagerechten Fliesen. Decken , UG weiß gestrichen. EG weiß gestrichen mit umlaufenden Stuckfriesen. DG Holzdeckenverkleidungen. Türen , echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Baujahresgemäßer ordentlicher und guter Gesamteindruck mit Ausnahme der Abnutzungen am Parkettboden und den Holzstufen.
Vermietbarkeit	Sehr gut.

**Verkäuflichkeit
des Gesamtobjekts**

Gut.

Übersichtliches Einfamilienhausgrundstück mit kompaktem Wohnhaus und separaten Garagen/Carportgebäude in ruhiger Wohnrandlage am Ende eines Stichwegs mit schön gestalteten Außenanlagen.

Evtl. Geräusche des Gewerbegebiets ca. 100 m nördlich, wobei vor dem Gewerbegebiet ein Schallschutzhügel liegt.

Aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen und Warmkosten sind allerdings nicht mehr die hohen Preise der vergangenen Jahren zu erzielen, da die Nachfrage aufgrund der stark gestiegenen Kreditzinsen stark gesunken ist bei gleichzeitig vermehrtem Angebot an Immobilien.

Viele Kaufinteressenten fallen derzeit weg, da diese die hohe monatliche Belastung für Zins/Tilgung/Nebenkosten, welche bei einem Hauskauf derzeit anfällt, nicht stemmen können.

VI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist kein katastermäßiger Lageplan, der die derzeitigen Eigentumsverhältnisse zweifelsfrei darstellt und dient nur zur Orientierung der ungefähren Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch Heft 1496 für

BV 1 Flst. 2542 Mondweg 5 06 a 08 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte in BORIS-BW liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei € 175,00/qm für Wohnbauflächen.

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

Die schöne Wohnrandlage am Ende eines Stichwegs wird bei der **Marktanpassung** in der Sachwertermittlung berücksichtigt, welche auf Gebäude und Boden vorgenommen wird.

Unter Abwägung aller vorgenannten Aspekte, der Lage, Größe und Topographie des Grundstücks wird der angegebene Bodenrichtwert von **€ 175,00/qm** als Mittelwert für angemessen angesehen.

Somit errechnet sich der angemessene Bodenwert wie folgt:

BV 1 Flst. 2542 Mondweg 5

608 qm x € 175,00/qm = € 106.400,00

Bodenwert Flst. 2542 gerundet € 107.000,00

2. Sachwertermittlung

Baupreisindex (BPI)

Zugrunde liegt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude 188,6 (2010 = 100)
2. Quartal 2025 des statistischen Bundesamtes.

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche beträgt für das Wohnhaus gemäß eigener Berechnung nach den Plänen des Baugesuchs insgesamt ca. 330 qm.

Die Garage hat eine Bruttogrundfläche von 18 qm.

Der Carport hat eine Bruttogrundfläche von 16 qm.

Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Wohnhaus

Gebäudetyp 1.01 (UG, 1-geschossig, DG ausgebaut)

Standardstufe 3 ca. 88 % Standardstufe 4 ca. 12 %

Normalherstellungskosten 2010 Einfamilienhaus

€ 855,00/qm BGF

Garage

Massivbauweise mit Satteldach

Standardstufe 4 - 5

Normalherstellungskosten 2010 Garage mit Satteldach

€ 600,00/qm BGF

Carport

Holzkonstruktion mit Satteldach

Standardstufe 3 - 4

Normalherstellungskosten 2010 Carport mit Satteldach

€ 250,00/qm BGF

Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus in Euro/qm BGF	€	855,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{855,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	= €	1.612,53
Regionalfaktor x 1,0	€	1.612,53
Normalherstellungskosten (NHK) Wohnhaus gerundet	€	1.613,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 330 qm x € 1.613,00	= €	532.290,00
Normalherstellungskosten 2010 Garage in Euro/qm BGF	€	600,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{600,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	= €	1.131,60
Regionalfaktor x 1,0	€	1.131,60
Normalherstellungskosten Garage mit Satteldach gerundet	€	1.132,00
Normalherstellungskosten Garage 18 qm x € 1.132,00	= €	20.376,00
Normalherstellungskosten 2010 Carport in Euro/qm BGF	€	250,00
Normalherstellungskosten 2025 = $\frac{250,00 \text{ €} \times 188,6}{100}$	= €	471,50
Regionalfaktor x 1,0	€	471,50
Normalherstellungskosten (NHK) Carport gerundet	€	472,00
Normalherstellungskosten Wohnhaus 16 qm x € 472,00	= €	7.552,00
Summe Normalherstellungskosten Wohnhaus + Garagen/Carportgeb.	€	560.218,00
+ Zuschlag für besondere Bauteile wie		
- Lichtschächte 6 Stück 4.500,00 x 188,6/177,8	+ = €	4.773,00
Zwischensumme	€	564.991,00
+ Außenanlagen ca. 6 %	+ = €	34.000,00
+ Geräteschuppen 3.000,00 x 188,6/177,8	+ = €	3.182,00
Neuwert	€	602.173,00

Übertrag Neuwert € 602.173,00

. /. technische Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr 1998 (angenommene Fertigstellung) und einer Restnutzungsdauer von 53 Jahren = 33,75 %

- = € 203.233,39

Bauzeitwert € 398.939,61

Bauzeitwert gerundet € 399.000,00

+ Bodenwert Flst. 2542 + = € 107.000,00

Vorläufiger Sachwert € 506.000,00

Berücksichtigung der Marktlage nach Grundstücksmarktbericht
Ulm 2024 (Daten aus 2023)
Bodenrichtwert unter € 250,00, Wert zwischen unterem Bereich
und Durchschnitt von Lagebereich II

Vorläufiger Sachwert € 506.000,00

Sachwertfaktor ca. 1,20 = Marktzuschlag + 20,0 %

Zu/Abschlag für konjunkturelle Lage

Abschlag wegen Preisentwicklung bis 2025 aufgrund nachlassender Nachfrage bei gleichzeitig vermehrtem Angebot sowie hohem BPI geschätzt - 2,0 %

Zu/Abschlag für örtliche Lage

Abschlag wegen Lage in Seißen - 15,0 %

Zu/Abschlag für objektspezifische Merkmale

Zuschlag für gepflegtes Objekt in Randlage mit schön gestalteten Außenanlagen + 5,0 %

Objektspezifischer Marktzuschlag + 8,0 % + = € 40.000,00

Vorläufiger marktangepasster Sachwert € 546.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen vorhandenem Renovierungsanstaue (Holzparkett und Trittstufen) psch.

- = € 6.000,00

Sachwert € 540.000,00

3. V

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück am nordöstlichen Ortsrand der Sattelintensiedlung Seißen Steinziegelhütte in guter Wohnlage in einem 1 -2-Familienhausgebiet der 90er Jahre.

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein Garagen/Carportgebäude mit Satteldach und ein kleiner Gartengeräteschuppen aus Holzbohlen.

Das Objekt befindet sich in guten gepflegten baujahrgemäßen Zustand der späten 90er Jahre mit schön gestalteten Außenanlagen; lediglich die Holzparkettböden und die Trittstufen der Treppe zeigen Abnutzungserscheinungen.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da diese in erster Linie für Eigennutzer von Interesse sind.

Zum vorläufigen Sachwert wurde ein angemessener Marktzuschlag getätigt auf Basis des Grundstücksmarktbericht Ulm einschließlich Berücksichtigung der konjunkturellen und örtlichen Lage sowie objektspezifischer Merkmale.

Der ermittelte **S** des Objekts beträgt **€ .000,00.**

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

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **V** () für das beschriebene Objekt zum **.10.2025** auf

Euro 540.000,00

Den Zeitwert (Fortführungswert) der vorhandenen Einbaumöbel (**Zubehör**) schätze ich auf **€ 5.000,00.**

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

Abgeschlossen :
Nellingen, den 13.10.2025

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS



Teilübersicht Blaubeuren, Pfeil Satellitensiedlung Steigziegelhütte bei Seifen



Übersicht von Seifen, Pfeil Grundstück Mondweg 5 in der Satellitensiedlung Steigziegelhütte

GOOGLE EARTH LUFTFOTO

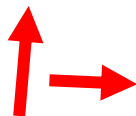
Satellitensiedlung Steigziegelhütte und Gewerbegebiet, Pfeil Grundstück Mondweg 5

Östliches Wohngebiet von Seißen/Steigziegelhütte, Pfeil Grundstück Mondweg 5

GOOGLE EARTH LUFTFOTO



Östliches Wohngebiet von Seifen/Steigziegelhütte, Pfeil Grundstück Mondweg 5



Grundstück Mondweg 5 mit Wohnhaus und Carport/Garagengebäude von oben

AUSSENFOTOS



Wiese nördlich der Siedlung, Pfeil Obstbäume



Schallschutzhügel nördlich der Siedlung



Mondweg von Westen, Pfeil Nr. 5



Stichstraße von Süden, Pfeil Nr. 5



Grundstück von Süden/Südwesten, links Garten, Wohnhaus, Carport, Garage (Pfeile)

STRASSENFOTOS



Grundstück von Südwesten, links Garten, Wohnhaus, Carport, Garage (Pfeile)



Carport/Garagegebäude mit Zufahrt von Westen

STRASSENFOTOS



Garten im Westen von Süden, rechts Wohnhaus



Carport/Garagegebäude von Westen, rechts Nachbargarage

AUSSENFOTOS



Garagentor mit älterem Anstrich und Plattenverkleidung



Ahornbaum, dahinter Carport



Carport/Garagegebäude, ganz rechts Nachbargarage

AUSSENFOTOS



Carport, Pfeil verschmutzter Holzanstrich



Carport/Garagegebäude von Norden, links südöstlicher Garten, rechts Hauszugang

AUSSENFOTOS



Blick vom Garagenhof nach Norden zum Ahornbaum und Wohnhaus, Pfeil Hauszugang



Hauszugang, Blick nach Westen



Buchgarten vor dem Haus



Hauszugang, hinten Carport



Carport/Garagegebäude, hinten Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Ostseite Carport/Garagegebäude, rechts Wohnhaus



Wohnhaus mit Hauszugang von Südosten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit anthraziter Plattenverkleidung und Hauszugang von Süden



Westgiebelseite mit Hauszugang

AUSSENFOTOS



Anthrazite Plattenverkleidung im Detail



Hauseingangstür mit Rundstufen im Osten



Östlicher Garten mit Hauszugang



Nordöstlicher Garten mit Hauszugang

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Hauszugang von Osten



Blick von Nordosten, Pfeil Wohnhaus, davor Obstbaum-Grünsteifen, rechts Feldweg



Blick von West/Nordwesten, Pfeil Wohnhaus, davor Obstbaum-Grünsteifen, rechts Schuppen

AUSSENFOTOS



Wohnhausgrundstück von Nordosten



Nordseite Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Wohnhausgrundstück von Norden, davor Obstbäume und Feldweg



Geräteschuppen im Nordwesten, dahinter Wohnhaus



Grünstreifen im Norden



Nordseite Wohnhaus

AUSSENFOTOS WESTLICHER GARTEN



Blick von Nordosten in den westlichen Garten, rechts Geräteschuppen



Nordwestlicher Garten



Halb zugewachsener Geräteschuppen



Westlicher Garten von Süden, rechts Wohnhaus mit Terrasse

AUSSENFOTOS IM WESTEN



Westseite Wohnhaus mit anthraziter Plattenverkleidung im EG, vorne Garten



Westlicher Garten von Norden, links Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Westseite Wohnhaus mit Holzterrasse



Südwestlicher Garten mit Ahornbaum von Nordwesten, Pfeil Garage, links Terrasse

AUSSENFOTOS



Terrasse südwestlich vom Wohnhaus

AUSSENFOTOS



Terrasse, Blick nach Südwesten



Blick von Südwesten zum Wohnhaus mit Terrasse

AUSSENFOTOS



Terrasse, Blick nach Nordwesten



Terrasse von Südosten



Terrasse nach Süden



Blick nach Süden zum Carport, Pfeil Garage



Wohnhaus von Südwesten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit westlichem Garten von Südwesten, Pfeil Geräteschuppen im Nordwesten



Grundstück von Westen, links Wohnhaus, rechts Carport/Garagegebäude

AUSSENFOTOS



Carport/Garagegebäude (links), Hauszugang und Wohnhaus von Osten



Südseite Wohnhaus, rechts anthrazite Plattenverkleidung

AUSSENFOTOS VOM 08.10.2025



Blick von Südwesten, Pfeile Wohnhaus und Carport/Garagegebäude (rechts)



Westlicher Garten von Süden, rechts Wohnhaus

AUSSENFOTOS



S



AUSSENFOTOS



s



E S S A E N E O O T A



T

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



S

E S T S A T E N E O O T A

A

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



S

F U A T E T U F T

E O O T A



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



E AUUN S AN

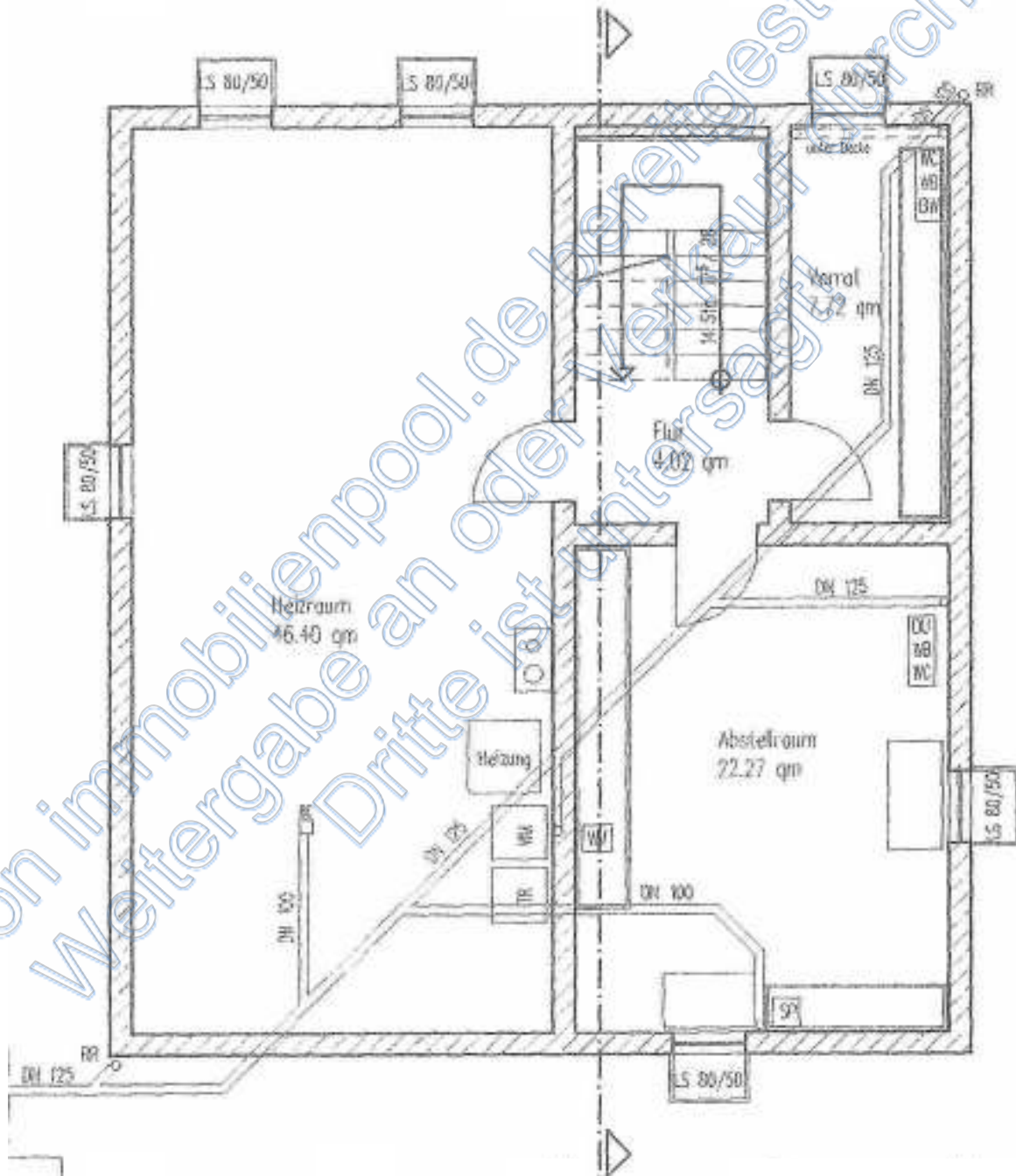


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

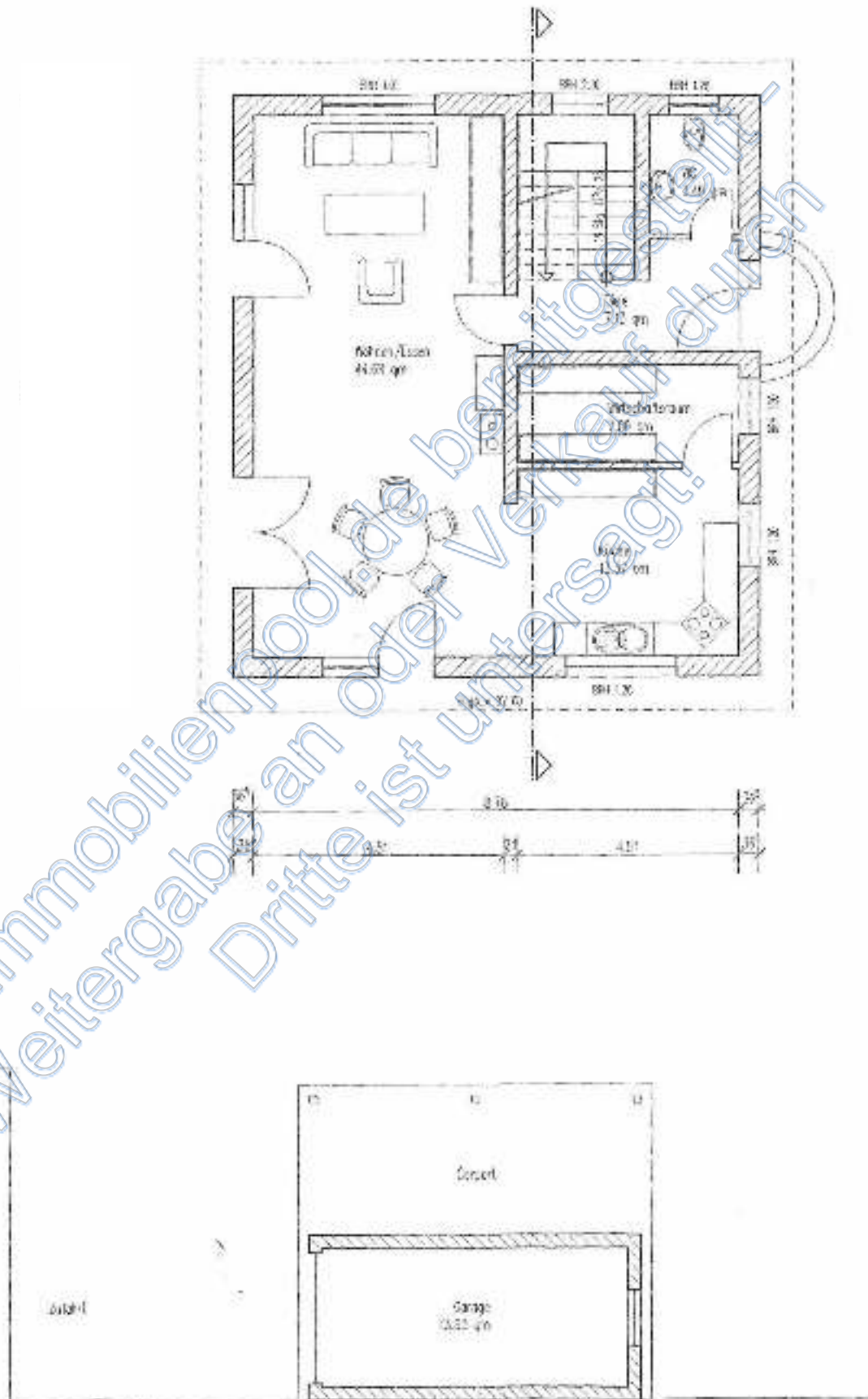
A E AN AU ESU

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

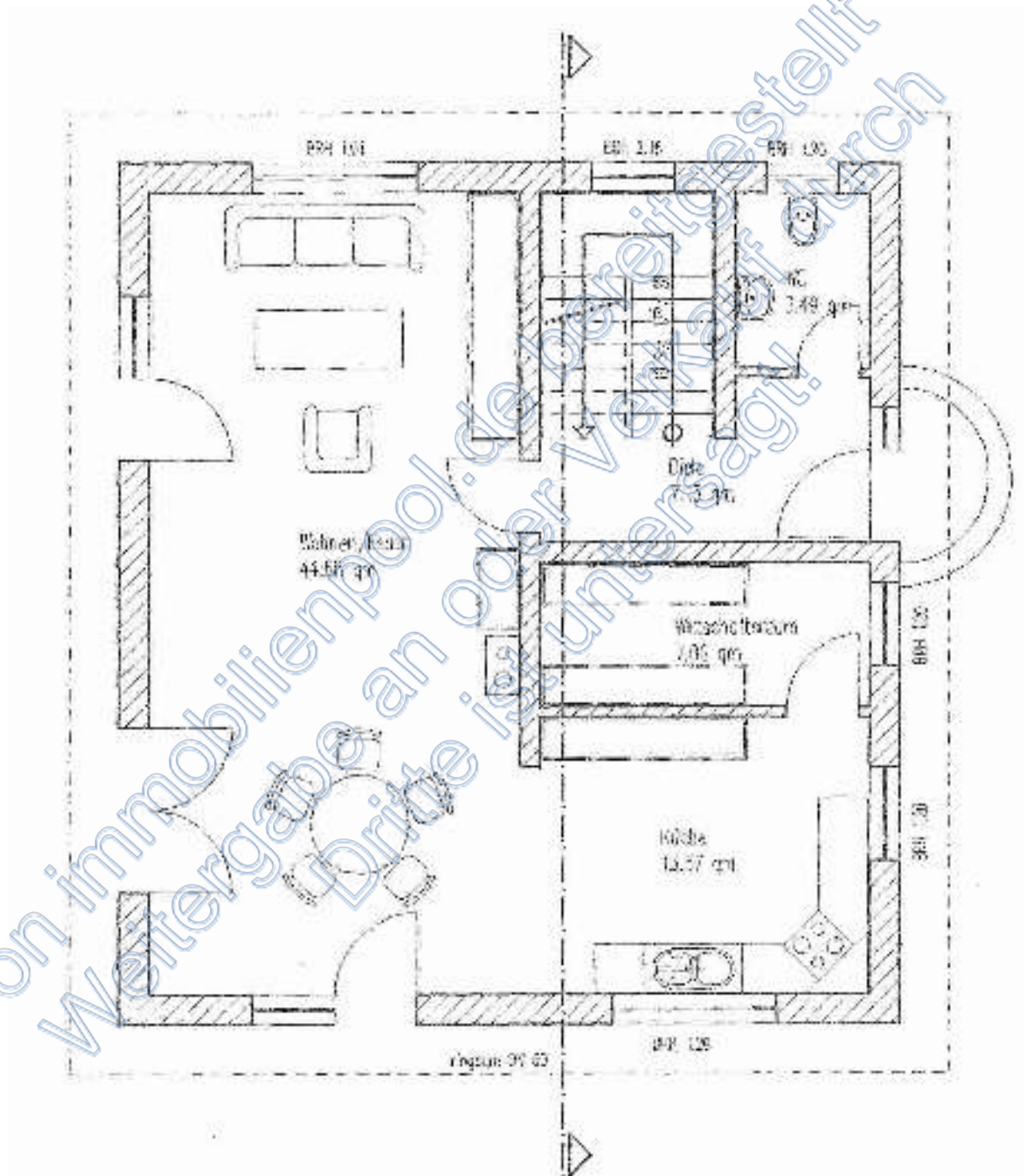
UNTE ES OSS



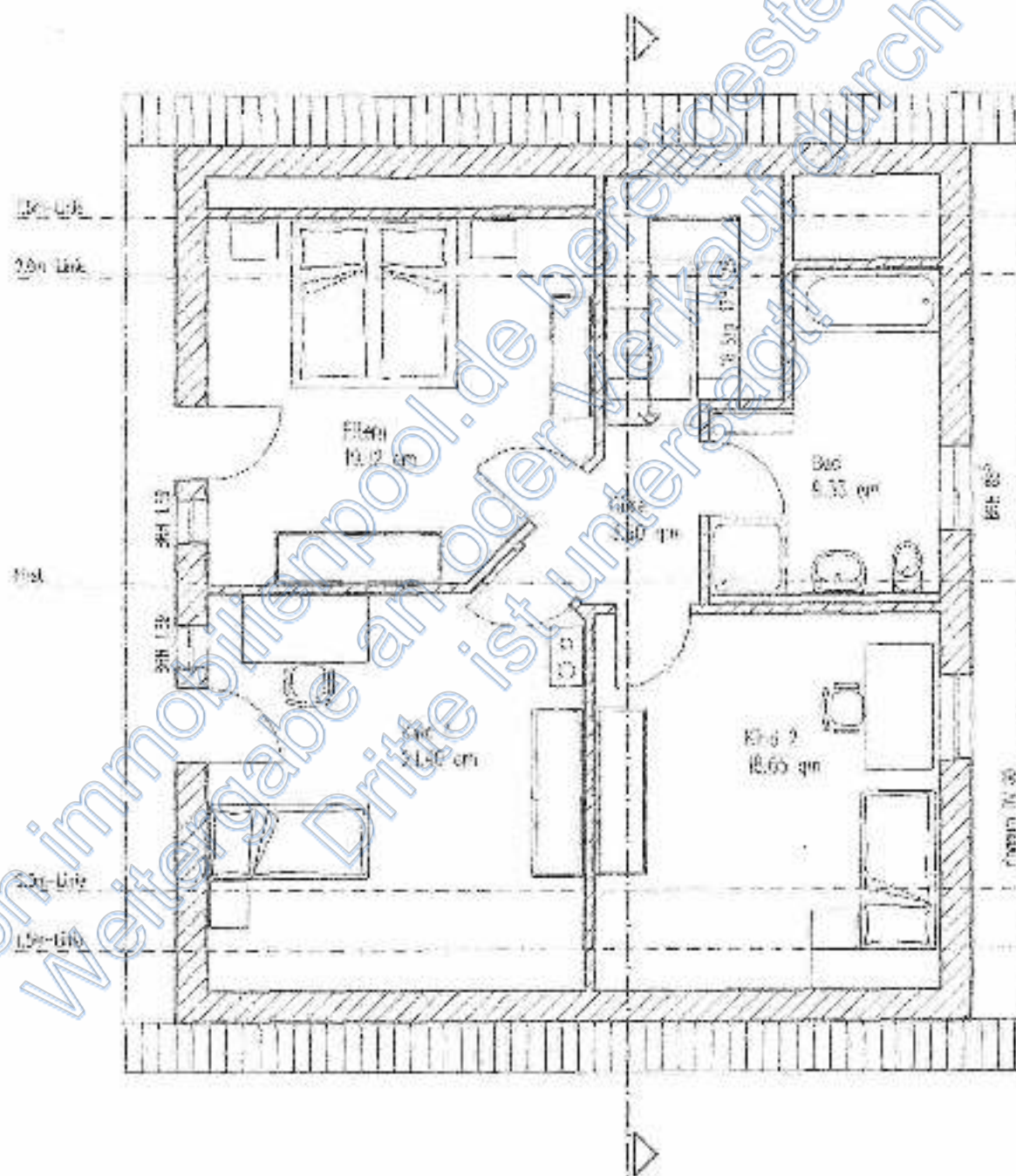
E E S O S S E S T



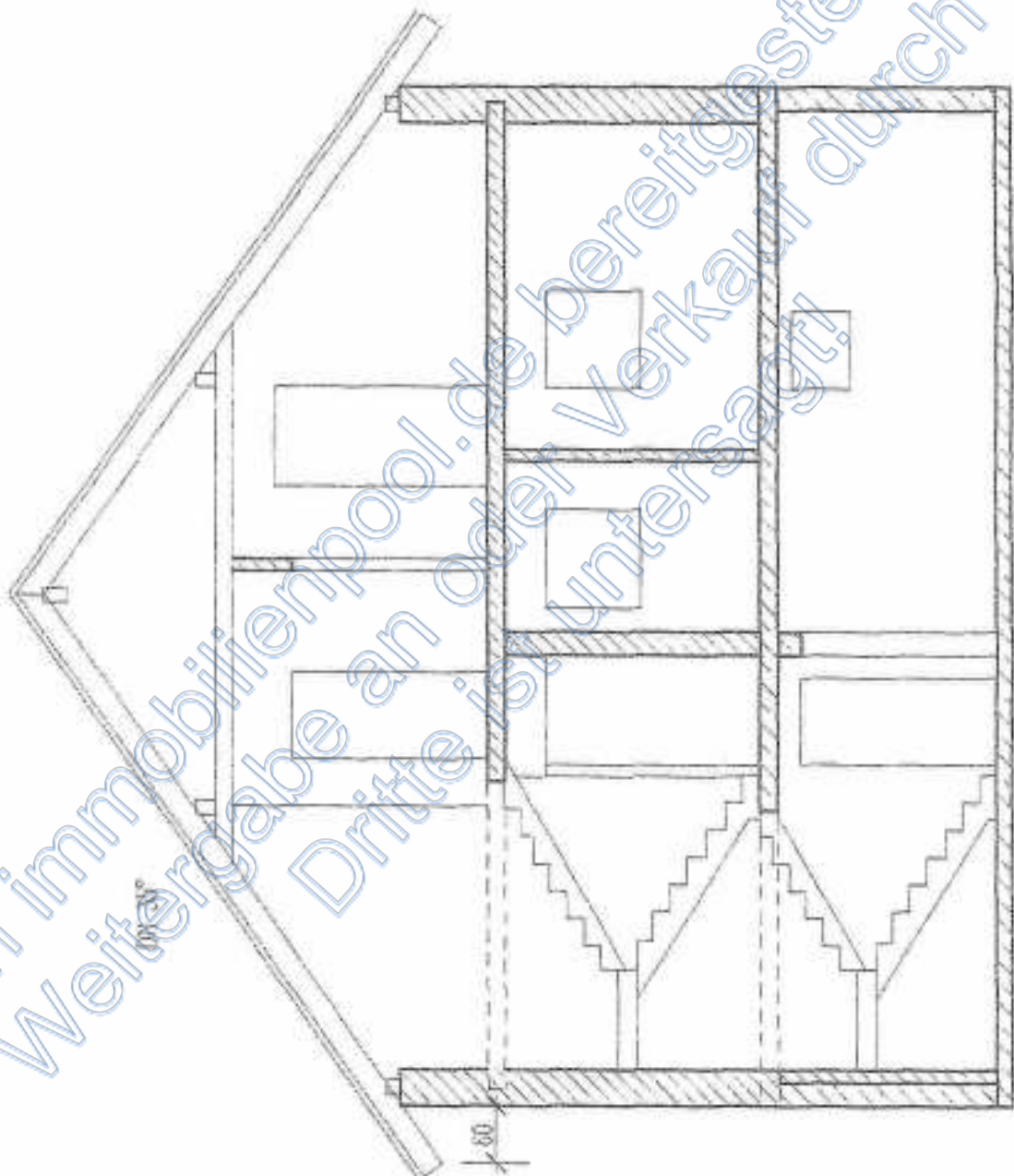
E ES OSS



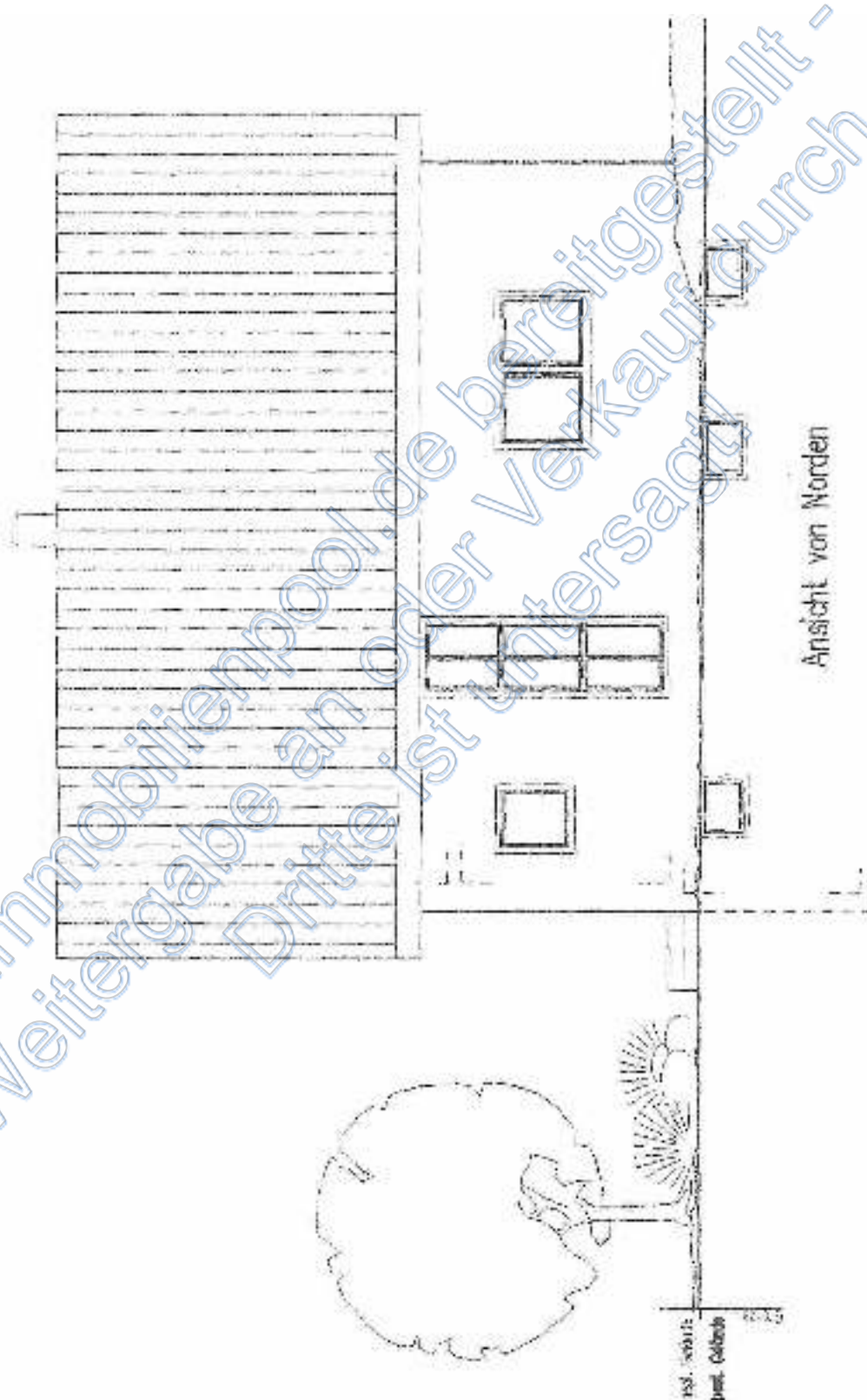
A ES OSS



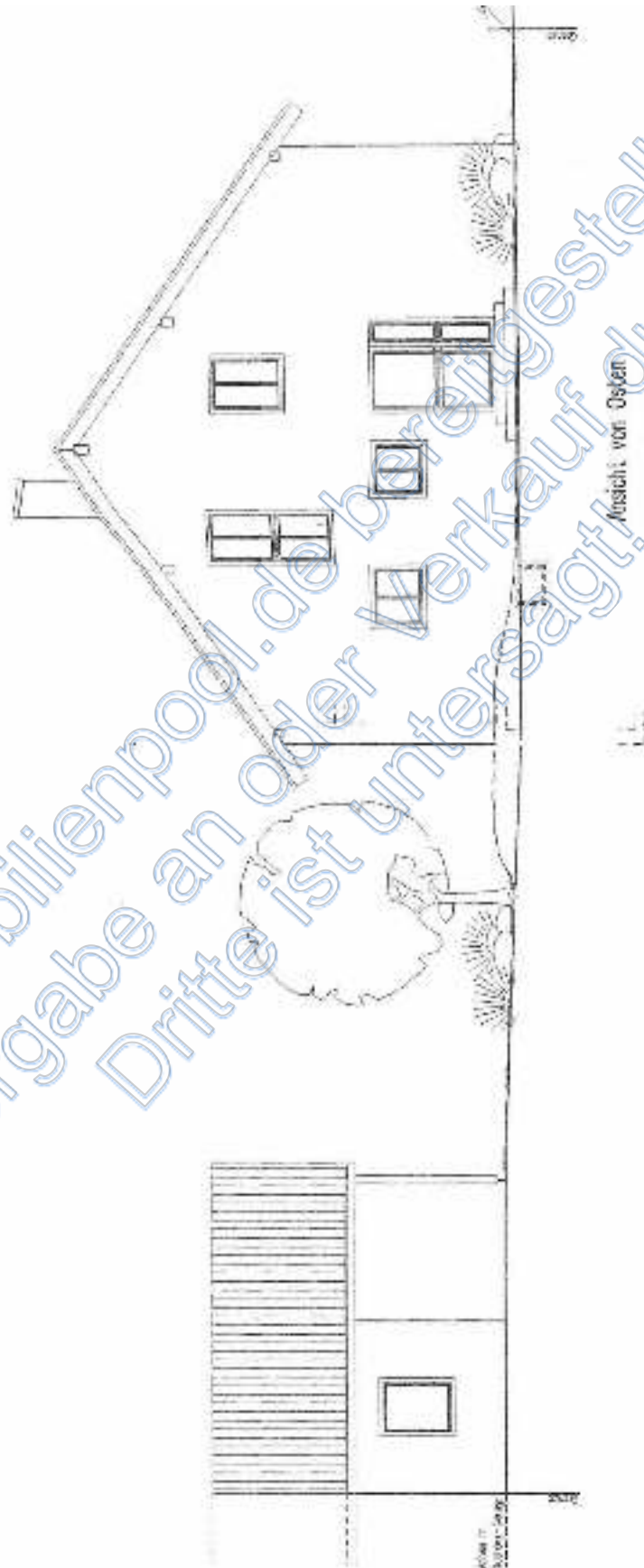
S N TT



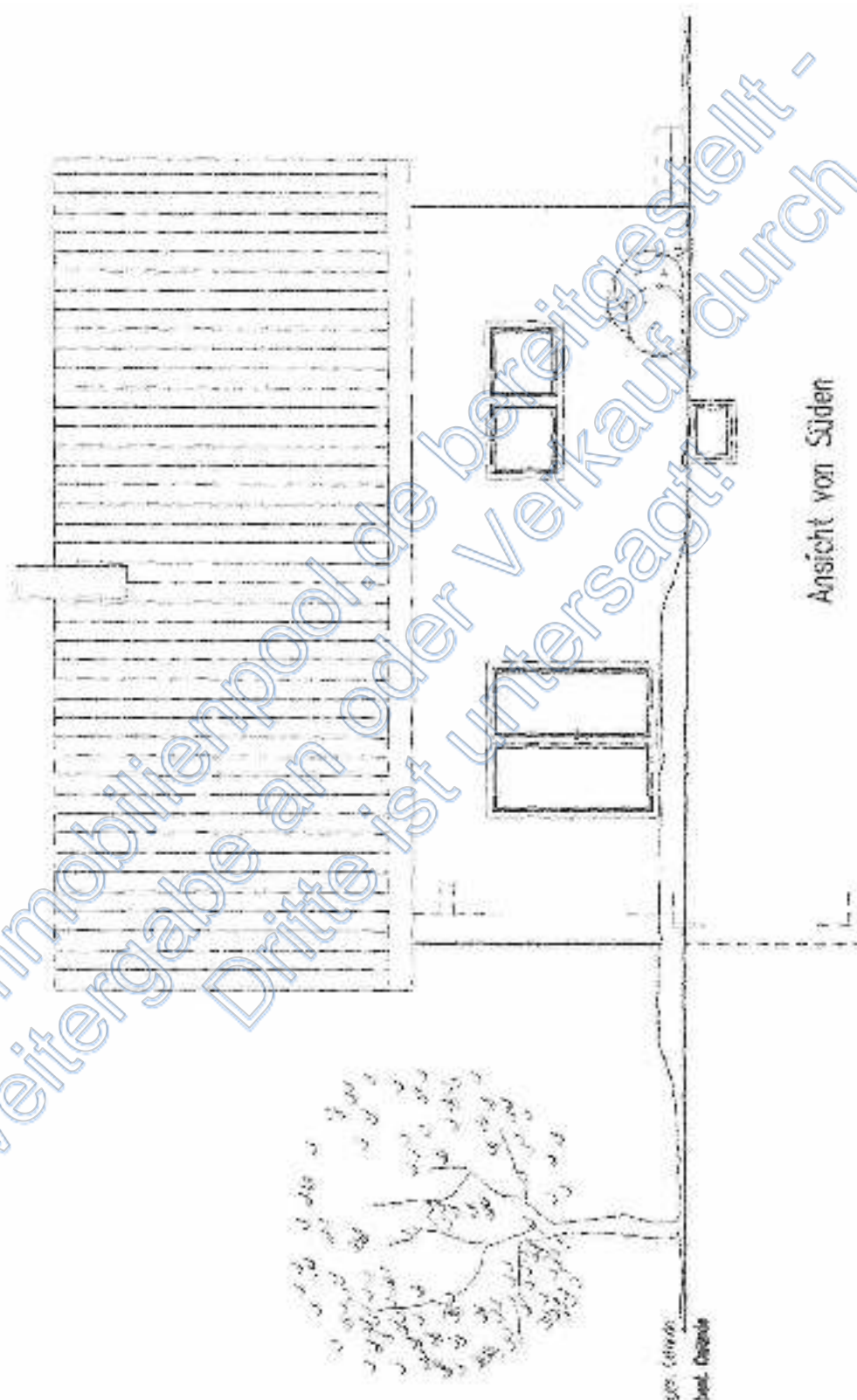
ANS T NO EN



ANS T OSTEN



ANS T S EN



ANS T ESTEN

