

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!**

Verkehrswertgutachten



**4 Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 im 2. Obergeschoss
mit Garage
Neuffener Straße 10, 72574 Bad Urach**

Auftraggeber

Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Verfasser

Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)
Elsachstraße 5
72574 Bad Urach

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines..... 2

2 Wertrelevante Merkmale 2

 2.1 Rechtliche Gegebenheiten 2

 2.2 Lage..... 3

 2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale..... 4

 2.4 Sonstiges 6

3 Wertermittlung..... 6

 3.1 Vorgehensweise..... 6

 3.2 Ertragswert..... 7

4 Zubehör..... 9

5 Verkehrswert..... 9

Umgebungskarte 11

Lageplan 12

Fotos 13

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	4 Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 mit Garage Nr. 2 Neuffener Straße 10, 72574 Bad Urach
--------	--

Aktenzeichen	1 K 13/24
Ortstermin	12. Juni 2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	12. Juni 2025
Grundstücksgröße	557 m ²
Miteigentumsanteile	221,1/1000
Anzahl der Einheiten im Objekt	4
Wohnfläche	ca. 81 m ²
Anzahl der Zimmer	4

Verkehrswert	130.000 €
---------------------	------------------

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 4. März 2024 und Auftrag vom 20. Februar 2025.
Objekt	4 Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 im 2. Obergeschoss mit Garage Nr. 2, Neuffener Straße 10, 72574 Bad Urach
Ortstermin	Der Ortstermin fand am 12. Juni 2025 statt. Teilnehmer waren: <ul style="list-style-type: none">•• Günter Buck
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 12. Juni 2025 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 02.04.2024• Teilungserklärung vom 16.12.2004• Auszüge aus den Bauakten von 1922, 1931, 1955, 1958• Auskunft der Stadt Bad Urach zu Baurecht, Baulasten und Abgaben
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch dieses Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none">• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Baugesetzbuch (BauGB)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wesentliche Literatur	<ul style="list-style-type: none">• Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023• Kleiber. ImmoWertV (2021), Reguvis Fachmedien GmbH, 14. Auflage 2024• Sommer. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Stand 1/2025. Rudolf Haufe Verlag Freiburg

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Angaben im Grundbuch	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Böblingen• Gemeinde Bad Urach• Grundbuchbezirk Urach• Grundbuch Nr. 7872 (Wohnungsgrundbuch)• lfd. Nr. 1 <p>221,1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Markung Urach Flst. 2377/3, Neuffener Straße 10, Gebäude- und Freifläche, 5 a 57 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Keller Nr. 2 im Untergeschoss und der Garage Nr. 2.</p> <p>Zu diesem Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht gem. § 15 WEG an der vor der Garage Nr. 2 befindlichen Hoffläche Nr. 2</p>
-----------------------------	--

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none">•• Anteil je ½
Mietverträge	Die Wohnung wird von der Miteigentümerin selbst genutzt.
Rechte und Lasten	In Abt. II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden. In Abt. III evtl. vorhandene Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.
Baurecht	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Elsach-Gebiet“ vom 10.10.1952 mit der Festlegung von Baulinien, Vorgarten- und Bauverbotszonen. Für die Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit gelten im Übrigen die Bestimmung des § 34 BauGB.
Baulasten	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Urach ist folgende Eintragung vorhanden: <ul style="list-style-type: none">• Blatt Nr. 16 vom 8. August 1967 Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Urach, Neuffener Straße 10 hat für sich und seine Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung übernommen:<ul style="list-style-type: none">a) sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Neuffener Straße 10/1 entlang der nördlichen Grenze auf die Länge von Geb. Nr. 10/1 Neuffener Straße in einem senkrecht zur Wand von Geb. Nr. 10/1 Neuffener Straße gemessenen Abstand von mindestens 4 m dauernd unüberbaut zu lassen.b) Hiervon ausgenommen sind die bereits bestehende Garage und der am 24. April 1967 genehmigte Garagenerweiterungsbau.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der Stadt Bad Urach ist das Grundstück schlussabgerechnet.
Teilungserklärung	Das Grundstück wurde mit der Teilungserklärung vom 16.12.2004 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, in den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss jeweils eine Wohnung.
2.2 Lage	
Lage im Ort	Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 400 m östlich des Stadtzentrums an der Ortsdurchfahrt (L 250) Richtung Hülben. An der Südseite grenzt das Grundstück an die Elsachstraße.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung in verdichteter Bauweise sowie gewerblich genutzten Grundstücken und öffentlichen Anwesen.
Makrolage	Bad Urach liegt an der B 28 ca. 20 km östlich der Großen Kreisstadt Reutlingen. Bis zur Anschlussstelle Möhringen der A 8 sind es ca. 38 km, nach Stuttgart (Hauptbahnhof) ca. 48 km.
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf gibt es in Bad Urach und Umgebung. Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, vielfältige Angebote von Vereinen sowie Förderschule, Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium sind

in Bad Urach vorhanden. Außerdem gibt es eine kaufmännische Schule in Trägerschaft des Landkreises. Darüber hinaus gibt es vielfältige Kur- und Reha-Einrichtungen.

Parkplätze Dem Bewertungsobjekt ist eine Garage zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden.

Immissionen Das Grundstück liegt an der Ausfallstraße Richtung Hülben mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale des Gebäudes Neuffener Straße 10. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Angaben der Eigentümer oder Annahmen.

Baujahr

- 1922
- 1931 Wohnhausanbau
- 1955 Einbau Dachladen
- 1958 Anbau Treppenhaus und sonstige bauliche Veränderungen

Bauweise des Gebäudes

- Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Geschossen
Untergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss
- Bauweise vermutlich teilweise massiv, teilweise Holzkonstruktion
Werkstatt- und Garagenanbau an der Nord- und Ostseite
- Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Dachgauben an der Süd- und Nordseite
- Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen in Kupfer
- Putz-Außenfassade
- Holz-Doppelfenster, teilweise Holzfenster mit wärmedämmender Verglasung
- Heizung mit einzelnen Elektrogeräten

Zustand des Gebäudes Das Gebäude befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand. Es bestehen gravierende Unterhaltungsrückstände. Die Öl-Zentralheizung ist defekt und außer Betrieb. Fenster und Holzwerk sind stark verwittert. Die Außenfassade weist Fehlstellen mit Abplatzungen und Rissen auf. Inwieweit durch eindringende Feuchtigkeit die Tragkonstruktion des Gebäudes betroffen ist, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden.

Inwieweit die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllt werden, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden. Bei Nichterfüllung muss nach den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt werden. Ebenso muss ein Heizkessel, der mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt wird und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurde, erneuert werden. Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

Energieausweis Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Ausstattungsmerkmale der Wohnung

- Wohnräume
Bodenbelag Laminat, Wände und Decken mit Raufaser tapeziert
- Küche
Bodenbelag Kork, Wände teilweise gefliest, Einbauküche
- Bad 1
Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Badewanne, Waschbecken
- WC
Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, WC, Handwaschbecken
- Bad 2 (außerhalb der Wohnung, vom Treppenhaus zugänglich)
Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, Holzdecke
Badewanne, Dusche, Waschbecken

Zustand der Wohnung

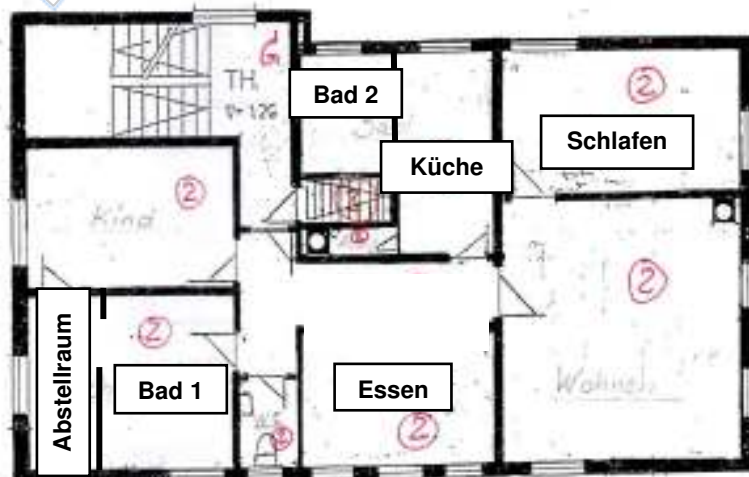
Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchsfähigen, nicht modernisierten Zustand.

Aufteilung und Flächen

Wohnen	18,57 m ²
Schlafen	11,38 m ²
Küche	7,11 m ²
Essen	14,33 m ²
Flur	2,77 m ²
Bad 1	5,28 m ²
WC	1,05 m ²
Kind	11,32 m ²
Abstellraum	5,71 m ²
Bad 2	3,82 m ²
Wohnfläche	<u>81,33 m²</u>
Keller	5,88 m ²
Garage	25,50 m ²

Zwei weitere sehr kleine Abstellräume sind von der Küche und vom Kinderzimmer aus zugänglich.

Die Angaben wurden dem Aufteilungsplan vom 13.12.2004 und durch Aufnahme vor Ort überschlägig und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entnommen. Abzüge für Dachschrägen wurden nicht vorgenommen.

Grundriss

2.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Deshalb wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück wird über die Neuffener Straße verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass auch die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) über diese Straße verläuft.
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführung und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Außerdem wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

- Vorbemerkung** Grundsätzlich kann für die Ermittlung von Grundstückswerten das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks zu bemessen.
- Sachwertverfahren** Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) kommt i. d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Einschätzung eines solchen Objekts wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baukosten bestimmt.
- Vergleichswertverfahren** Es kann immer dann herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt. Kaufpreise vergleichbarer Objekte in ausreichender Anzahl konnten nicht ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Bei Wohnungseigentum bietet sich das Ertragswertverfahren an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum und des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zum großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden und vermietet sind, lässt sich eine Miete in der Regel unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielerlei Hinsicht den Charakter von Mietwohnungen haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oft vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ getroffen. Auch insofern liegt das Ertragswertverfahren nahe.

Die Wertermittlung erfolgt daher nach dem Ertragswertverfahren.

Hinweis

Im Gutachten sind bei den nachfolgenden Berechnungen in den Nachkommastellen Rundungen vorgenommen worden. Bei einem Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten Werten können daher geringfügige Differenzen auftreten.

3.2 Ertragswert**Aufbau des Ertragswertverfahrens**

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert
- Wertkorrekturen

Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert. Danach wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Werten wie folgt durchgeführt:

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwerts
=	Reinertrag der Wohnung
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwertanteil
=	vorläufiger Ertragswert
±	Wertkorrekturen
=	Ertragswert des Grundstücks

Marküblich erzielbare Erträge

Bei den marktüblich erzielbaren Erträgen handelt es sich um die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbare Kaltmiete.

Zur Bemessung der Kaltmiete wird der von Haus und Grund Reutlingen und Region e.V. und Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. herausgegebene Mietspiegel Bad Urach 2024 (gültig seit 01.03.2024) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, des Baujahres und der Ausstattungsmerkmale errechnet sich der marktüblich erzielbare Betrag wie folgt:

Wohnung	81 m ² x 6,88 €/m ²	560 €/Monat
Garage		80 €/Monat
		<u>640 €/Monat</u>
jährlicher Rohertrag	x 12 Monate	7.680 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Angaben in Anlage 3 der ImmoWertV (2021) ermittelt:

Verwaltungskosten	€/Jahr	401 €
Instandhaltung	14 €/m ² Wohnfläche	1.139 €
Garage	€/Jahr	108 €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	153 €
Summe	€/Jahr	<u>1.801 €</u>

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

In Anlage 1 der ImmoWertV (2021) wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben. Aufgrund des Gebäudealters ist die rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht möglich. Daher wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Fachliteratur als unproblematisch dargestellt.

„... denn die Restnutzungsdauer ist letztlich stets eine prognostische Schätzung. ...“ (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023, S 746, RN 29, 30)

Bei den weiteren Berechnungen wird die Restnutzungsdauer für das Gebäude mit 25 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist lt. § 21 Abs. 2 ImmoWertV (2021) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Da der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, wird auf die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen veröffentlichten Daten zurückgegriffen. Ausgewertet wurden Kauffälle in Münsingen im Zeitraum 2019 bis 2022. Abhängig von der Wohnungsgröße wird der Mittelwert mit 1,4 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der seit 2022 eingetretenen Entwicklung am Immobilienmarkt mit eher rückläufiger Nachfrage wird der Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 1,7 % angesetzt.

Vervielfältiger

Der Reinertrag des Grundstücks fällt nach Abzug aller Kosten dem Eigentümer bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Durch die Multiplikation des jährlichen Reinertrags mit dem Vervielfältiger wird der Wert ermittelt, den die Summe der bis zum Ende der Restnutzungsdauer anfallenden Reinerträge am Wertermittlungstichtag hat.

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich der Vervielfältiger mit 20,229.

Bodenrichtwert

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts ist der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz bei der Stadt Metzingen zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlichte Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert	270 €/m ²
Bodenrichtwertzone	76900390
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Bodenwert

Das Grundstück weist für die Richtwertzone typische Merkmale auf. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

$$557 \text{ m}^2 \times 270 \text{ €/m}^2 = 150.390 \text{ €}$$

Da das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wurde, ist nun noch der auf die einzelnen Eigentumseinheiten entfallende Anteil zu ermitteln. Als Grundlage hierfür werden die in der Teilungserklärung vom 16. Dezember 2004 gebildeten Miteigentumsanteile herangezogen:

Wohnung Nr. 2	221,1/1000	33.251 €
---------------	------------	----------

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	7.680 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.801 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	5.879 €/Jahr
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	565 €/Jahr
= Reinertrag (Gebäude)	5.314 €/Jahr
x Vervielfältiger	20,229
= Ertragswert (Gebäude)	107.497 €
+ Bodenwertanteil	33.251 €
= Ertragswert (vorläufiger Verkehrswert)	140.748 €

4 Zubehör**Einbauküche**

Die vorhandene Einbauküche ist älterer Bauart. Ein Restwert wird nicht ausgewiesen.

5 Verkehrswert**Vorläufiger Verkehrswert**

Der weiter oben angegebene vorläufige Verkehrswert wurde ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ermittelt.

Besondere objekt-spezifische Merkmale

Das aus der Baulast berechnete Grundstück ist inzwischen mit dem belasteten Grundstück vereinigt. Eine wertbeeinflussende Wirkung ist deshalb nicht vorhanden.

Ein potentieller Käufer wird den weiter oben beschriebenen Zustand des Gebäudes in seiner Kaufentscheidung berücksichtigen. Hierfür wird ein Betrag in Höhe von 10.000 € wertmindernd angesetzt.

Ermittlung des Verkehrswerts

Auf der Grundlage der obigen Werte ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert	140.748 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10.000 €
= Ertragswert	130.748 €
	rd. 130.000 €

Ergebnis

Der Verkehrswert, wie er in § 194 Baugesetzbuch normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV (2021) aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden tatsächliche bzw. marktübliche Größen, wie z. B. Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale wurde der Verkehrswert abgeleitet. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird die Eigentumswohnung Nr. 2 mit Garage Nr. 2 im Anwesen Neuffener Straße 10 in Bad Urach zum Wertermittlungsstichtag 12. Juni 2025 geschätzt auf:

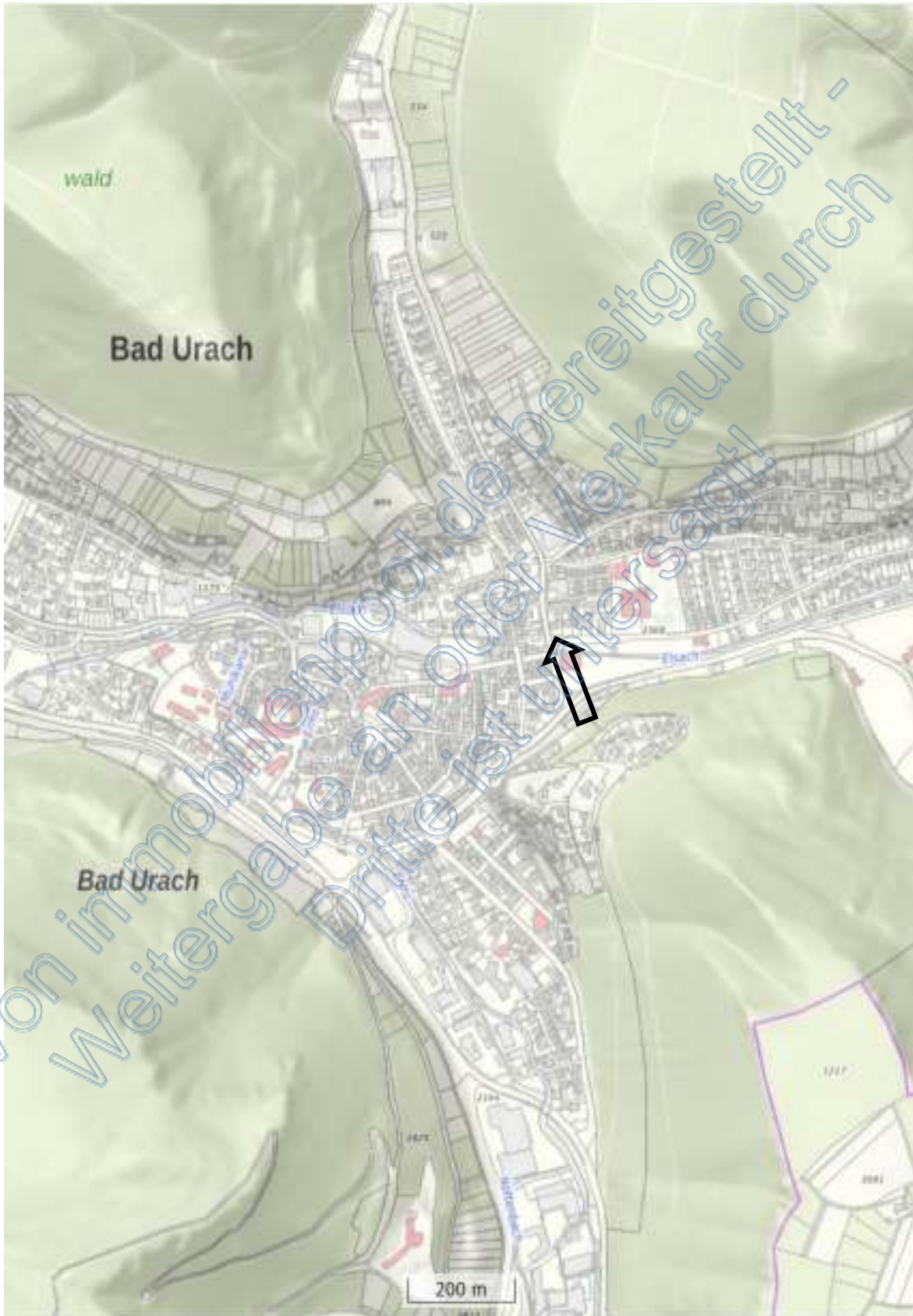
130.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Bad Urach, 17. Juni 2025

Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Umgebungskarte

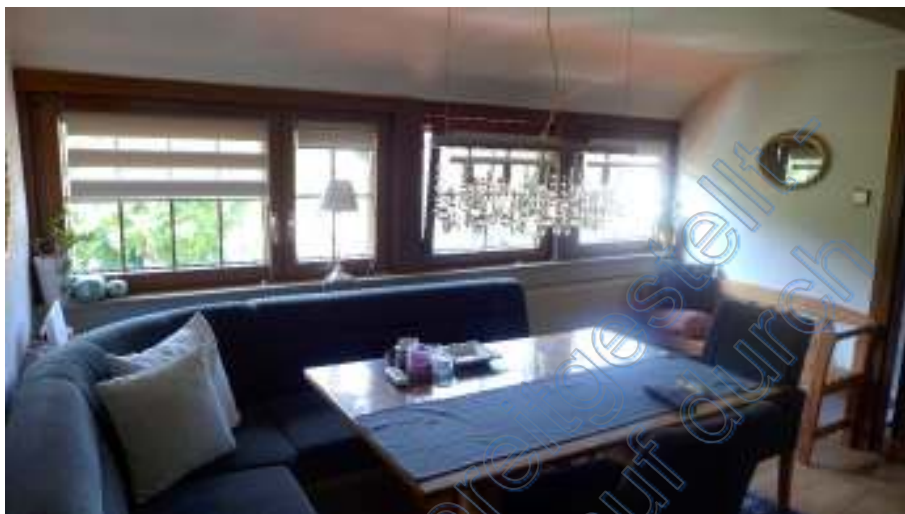


Lageplan



Fotos

Esszimmer



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad 1



WC



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

Kind



Abstellraum



Bad 2



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

Keller



Garage



Nord-/Westseite



Verkehrswertgutachten



**2 Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss
Neuffener Straße 10, 72574 Bad Urach**

Auftraggeber

Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Verfasser

Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)
Elsachstraße 5
72574 Bad Urach

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines..... 2

2 Wertrelevante Merkmale 2

 2.1 Rechtliche Gegebenheiten 2

 2.2 Lage..... 3

 2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale..... 4

 2.4 Sonstiges 5

3 Wertermittlung..... 6

 3.1 Vorgehensweise..... 6

 3.2 Ertragswert..... 7

4 Verkehrswert..... 9

Umgebungskarte..... 11

Lageplan 12

Fotos 13

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	2 Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3 Neuffener Straße 10, 72574 Bad Urach
--------	---

Aktenzeichen	1 K 11/24
Ortstermin	12. Juni 2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	12. Juni 2025
Grundstücksgröße	557 m ²
Miteigentumsanteile	79,9/1000
Anzahl der Einheiten im Objekt	4
Wohnfläche	ca. 34 m ²
Anzahl der Zimmer	2

Verkehrswert	41.000 €
---------------------	-----------------

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 4. März 2024 und Auftrag vom 20. Februar 2025.
Objekt	2 Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss Neuffener Straße 10, 72574 Bad Urach
Ortstermin	Der Ortstermin fand am 12. Juni 2025 statt. Teilnehmer waren: <ul style="list-style-type: none">•• Günter Buck
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 12. Juni 2025 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 02.04.2024• Teilungserklärung vom 16.12.2004• Auszüge aus den Bauakten von 1922, 1931, 1955, 1958• Auskunft der Stadt Bad Urach zu Baurecht, Baulasten und Abgaben
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch dieses Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none">• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Baugesetzbuch (BauGB)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wesentliche Literatur	<ul style="list-style-type: none">• Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023• Kleiber. ImmoWertV (2021), Reguvis Fachmedien GmbH, 14. Auflage 2024• Sommer. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Stand 1/2025. Rudolf Haufe Verlag Freiburg

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Angaben im Grundbuch	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Böblingen• Gemeinde Bad Urach• Grundbuchbezirk Urach• Grundbuch Nr. 7873 (Wohnungsgrundbuch)• lfd. Nr. 1 <p>79,9/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Markung Urach Flst. 2377/3, Neuffener Straße 10, Gebäude- und Freifläche, 5 a 57 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss.</p>
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none">•• <p>Anteil je ½</p>

Mietverträge	Die Wohnung wird von der Miteigentümerin selbst genutzt.
Rechte und Lasten	<p>In Abt. II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden.</p> <p>In Abt. III evtl. vorhandene Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.</p>
Baurecht	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Elsach-Gebiet“ vom 10.10.1952 mit der Festlegung von Baulinien, Vorgarten- und Bauverbotszonen. Für die Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit gelten im Übrigen die Bestimmung des § 34 BauGB.
Baulasten	<p>Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Urach ist folgende Eintragung vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Blatt Nr. 16 vom 8. August 1967 Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Urach, Neuffener Straße 10 hat für sich und seine Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung übernommen:<ol style="list-style-type: none">a) sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Neuffener Straße 10/1 entlang der nördlichen Grenze auf die Länge von Geb. Nr. 10/1 Neuffener Straße in einem senkrecht zur Wand von Geb. Nr. 10/1 Neuffener Straße gemessenen Abstand von mindestens 4 m dauernd unüberbaut zu lassen.b) Hiervon ausgenommen sind die bereits bestehende Garage und der am 24. April 1967 genehmigte Garagenerweiterungsbau.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der Stadt Bad Urach ist das Grundstück schlussabgerechnet.
Teilungserklärung	Das Grundstück wurde mit der Teilungserklärung vom 16.12.2004 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, in den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss jeweils eine Wohnung.
2.2 Lage	
Lage im Ort	Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 400 m östlich des Stadtzentrums an der Ortsdurchfahrt (L 250) Richtung Hülben. An der Südseite grenzt das Grundstück an die Elsachstraße.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung in verdichteter Bauweise sowie gewerblich genutzten Grundstücken und öffentlichen Anwesen.
Makrolage	Bad Urach liegt an der B 28 ca. 20 km östlich der Großen Kreisstadt Reutlingen. Bis zur Anschlussstelle Möhringen der A 8 sind es ca. 38 km, nach Stuttgart (Hauptbahnhof) ca. 48 km.
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf gibt es in Bad Urach und Umgebung. Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, vielfältige Angebote von Vereinen sowie Förderschule, Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium sind in Bad Urach vorhanden. Außerdem gibt es eine kaufmännische Schule in Trägerschaft des Landkreises. Darüber hinaus gibt es vielfältige Kur- und Reha-Einrichtungen.

Parkplätze	Der Wohnung ist kein Stellplatz zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden.
Immissionen	Das Grundstück liegt an der Ausfallstraße Richtung Hülben mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale des Gebäudes Neuffener Straße 10. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Angaben des Eigentümers oder Annahmen.
Baujahr	<ul style="list-style-type: none">• 1922• 1931 Wohnhausanbau• 1955 Einbau Dachladen• 1958 Anbau Treppenhaus und sonstige bauliche Veränderungen
Bauweise des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none">• Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Geschossen Untergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss• Bauweise vermutlich teilweise massiv, teilweise Holzkonstruktion Werkstatt- und Garagenanbau an der Nord- und Ostseite• Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung Dachgauben an der Süd- und Nordseite• Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen in Kupfer• Putz-Außenfassade• Holz-Doppelfenster• Heizung mit einzelnen Elektrogeräten
Zustand des Gebäudes	<p>Das Gebäude befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand. Es bestehen gravierende Unterhaltungsrückstände. Die Öl-Zentralheizung ist defekt und außer Betrieb. Fenster und Holzwerk sind stark verwittert. Die Außenfassade weist Fehlstellen mit Abplatzungen und Rissen auf. Inwieweit durch eindringende Feuchtigkeit die Tragkonstruktion des Gebäudes betroffen ist, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden</p> <p>Inwieweit die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllt werden, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden. Bei Nichterfüllung muss nach den Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die oberste Geschossdecke oder das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt werden. Ebenso muss ein Heizkessel, der mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt wird und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurde, erneuert werden. Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.</p>
Energieausweis	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden
Ausstattungsmerkmale der Wohnung	<ul style="list-style-type: none">• Wohnräume Bodenbelag Laminat, Wände und Decken mit Raufaser tapeziert• Bad Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, Holzdecke Badewanne, WC, Handwaschbecken

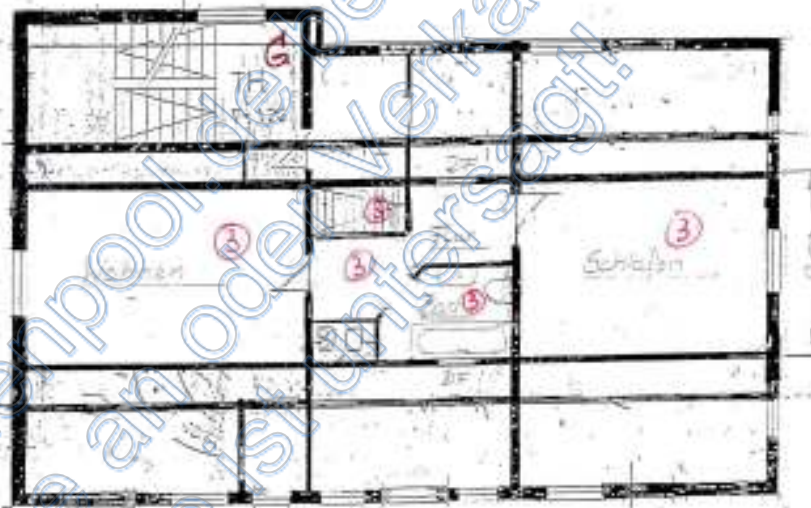
- Küche
Eine Küche ist nicht vorhanden. Im Flur ist in einer Nische ein kleiner Spültisch mit Elektro-Kochplatte eingebaut.

Zustand der Wohnung Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchsfähigen, nicht modernisierten Zustand.

Aufteilung und Flächen	Wohnen	14,08 m ²
	Schlafen	11,48 m ²
	Bad	2,91 m ²
	Flur	5,28 m ²
		<hr/> 33,76 m ²

Die Angaben wurden dem Aufteilungsplan vom 13.12.2004 und durch Aufnahme vor Ort überschlägig und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entnommen.

Grundriss



2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Deshalb wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird über die Neuffener Straße verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass auch die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) über diese Straße verläuft.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Bei der Substanzbeschreibung müssen

daher unter Umständen eine übliche Ausführung und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Außerdem wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

Vorbemerkung

Grundsätzlich kann für die Ermittlung von Grundstückswerten das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks zu bemessen.

Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) kommt i. d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Einschätzung eines solchen Objekts wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baukosten bestimmt.

Vergleichswertverfahren

Es kann immer dann herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt. Kaufpreise vergleichbarer Objekte in ausreichender Anzahl konnten nicht ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Bei Wohnungseigentum bietet sich das Ertragswertverfahren an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum und des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zum großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden und vermietet sind, lässt sich eine Miete in der Regel unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielerlei Hinsicht den Charakter von Mietwohnungen haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oft vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ getroffen. Auch insofern liegt das Ertragswertverfahren nahe.

Die Wertermittlung erfolgt daher nach dem Ertragswertverfahren.

Hinweis

Im Gutachten sind bei den nachfolgenden Berechnungen in den Nachkommastellen Rundungen vorgenommen worden. Bei einem Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten Werten können daher geringfügige Differenzen auftreten.

3.2 Ertragswert

Aufbau des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert
- Wertkorrekturen

Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert. Danach wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Werten wie folgt durchgeführt:

	Rohertrag	
-	Bewirtschaftungskosten	
=	Reinertrag	
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	
=	Reinertrag der Wohnung	
x	Vervielfältiger	
=	Ertragswert der baulichen Anlagen	
+	Bodenwertanteil	
=	vorläufiger Ertragswert	
±	Wertkorrekturen	
=	Ertragswert des Grundstücks	

Marküblich erzielbare Erträge

Bei den marktüblich erzielbaren Erträgen handelt es sich um die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbare Kaltmiete.

Zur Bemessung der Kaltmiete wird der von Haus und Grund Reutlingen und Region e.V. und Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. herausgegebene Mietspiegel Bad Urach 2024 (gültig seit 01.03.2024) herangezogen. Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße, des Baujahres und der Ausstattungsmerkmale errechnet sich der marktüblich erzielbare Betrag wie folgt:

Wohnung	34 m ² x 7,58 €/m ²	258 €/Monat
jährlicher Rohertrag	x 12 Monate	3.096 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Angaben in Anlage 3 der ImmoWertV (2021) ermittelt:

Verwaltungskosten	€/Jahr	250 €
Instandhaltung	14 €/m ² Wohnfläche	476 €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	62 €
Summe	€/Jahr	<u>788 €</u>

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

In Anlage 1 der ImmoWertV (2021) wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben. Aufgrund des Gebäudealters ist die rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht möglich. Daher wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen

Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Fachliteratur als unproblematisch dargestellt:

„... denn die Restnutzungsdauer ist letztlich stets eine prognostische Schätzung. ...“ (Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023, S 746, RN 29, 30)

Bei den weiteren Berechnungen wird die Restnutzungsdauer für das Gebäude mit 25 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist lt. § 21 Abs. 2 ImmoWertV (2021) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Da der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, wird auf die vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen veröffentlichten Daten zurückgegriffen. Ausgewertet wurden Kauffälle in Münsingen im Zeitraum 2019 bis 2022. Abhängig von der Wohnungsgröße wird der Mittelwert mit 1,9 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der seit 2022 eingetretenen Entwicklung am Immobilienmarkt mit eher rückläufiger Nachfrage wird der Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 2,5 % angesetzt.

Vervielfältiger

Der Reinertrag des Grundstücks fällt nach Abzug aller Kosten dem Eigentümer bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Durch die Multiplikation des jährlichen Reinertrags mit dem Vervielfältiger wird der Wert ermittelt, den die Summe der bis zum Ende der Restnutzungsdauer anfallenden Reinerträge am Wertermittlungstichtag hat.

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich der Vervielfältiger mit 18,424.

Bodenrichtwert

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts ist der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz bei der Stadt Metzingen zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlichte Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert	270 €/m²
Bodenrichtwertzone	76900390
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Bodenwert

Das Grundstück weist für die Richtwertzone typische Merkmale auf. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

557 m² x 270 €/m² = 150.390 €

Da das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt wurde, ist nun noch der auf die einzelnen Eigentumseinheiten entfallende Anteil zu ermitteln. Als Grundlage hierfür werden die in der Teilungserklärung vom 16. Dezember 2004 gebildeten Miteigentumsanteile herangezogen:

Wohnung Nr. 3	79,9/1000	12.016 €
---------------	-----------	----------

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	3.096 €/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	788 €/Jahr
=	Reinertrag (insgesamt)	2.308 €/Jahr
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	300 €/Jahr
=	Reinertrag (Gebäude)	2.008 €/Jahr
x	Vervielfältiger	18,424
=	Ertragswert (Gebäude)	36.995 €
+	Bodenwertanteil	12.016 €
=	Ertragswert (vorläufiger Verkehrswert)	49.011 €

4 Verkehrswert

Vorläufiger Verkehrswert

Der weiter oben angegebene vorläufige Verkehrswert wurde ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ermittelt.

Besondere objektspezifische Merkmale

Das aus der Baulast berechnete Grundstück ist inzwischen mit dem belasteten Grundstück vereinigt. Eine wertbeeinflussende Wirkung ist deshalb nicht vorhanden.

Ein potentieller Käufer wird den weiter oben beschriebenen Zustand des Gebäudes in seiner Kaufentscheidung berücksichtigen. Hierfür wird ein Betrag in Höhe von 8.000 € wertmindernd angesetzt.

Ermittlung des Verkehrswerts

Auf der Grundlage der obigen Werte ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

	Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert	49.011 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.000 €
=	Ertragswert	41.011 €
	rd.	41.000 €

Ergebnis

Der Verkehrswert, wie er in § 194 Baugesetzbuch normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV (2021) aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden tatsächliche bzw. marktübliche Größen, wie z. B. Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale wurde der Verkehrswert abgeleitet. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird die die Eigentumswohnung Nr. 3 im Anwesen Neuffener Straße 10 in Bad Urach zum Wertermittlungsstichtag 12. Juni 2025 geschätzt auf:

41.000 €

Günter Buck

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Verkehrswertgutachten Eigentumswohnung Nr. 3, Neuffener Straße 10 in Bad Urach

Seite 10

Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

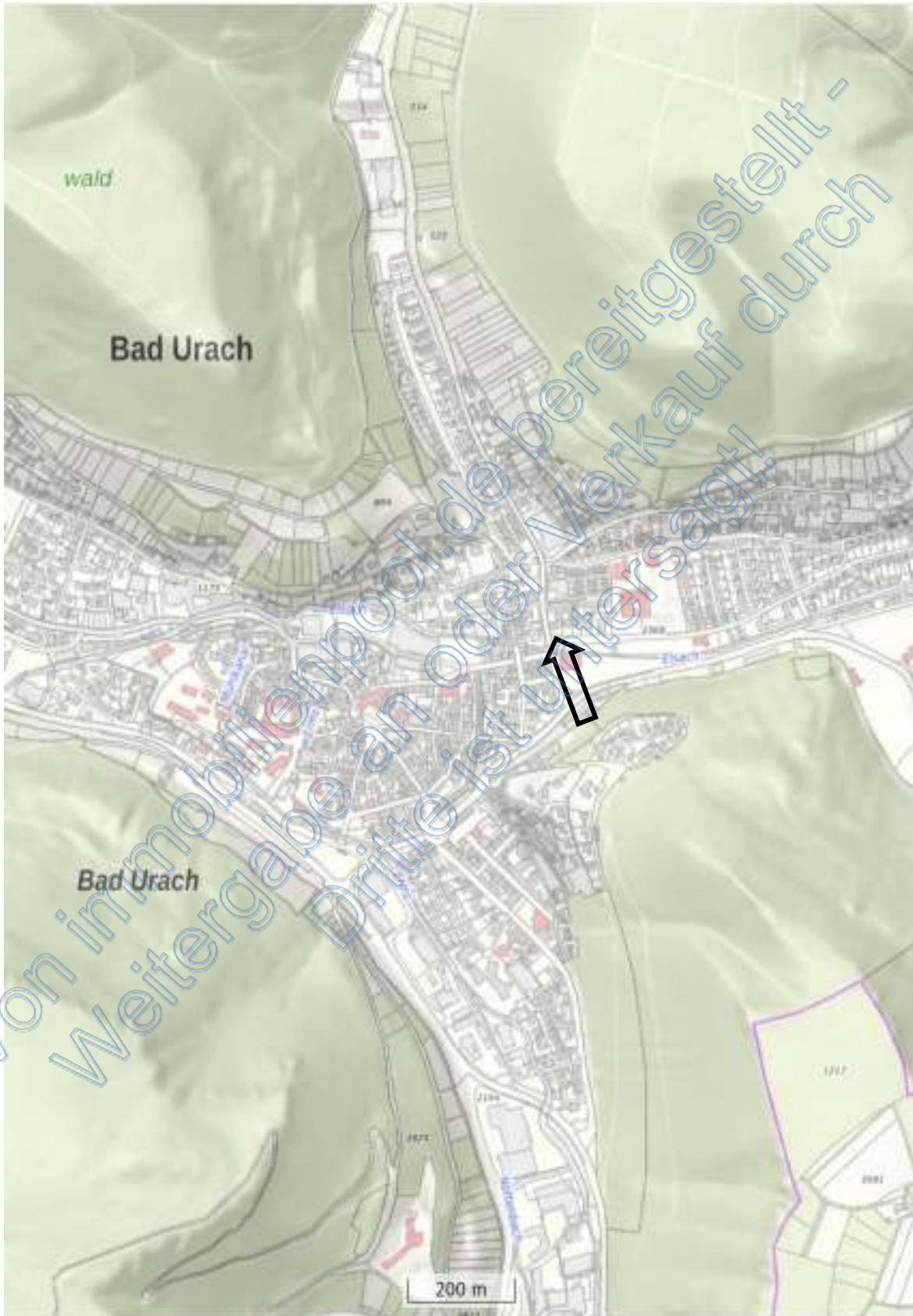
Bad Urach, 17. Juni 2025



Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

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

Umgebungskarte



Lageplan



Fotos

Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oden/verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flur



Nord-/Westseite



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