

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



Reihenmittelhaus mit Garage Ostendstraße 20, 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	8
3	Wertermittlung	8
3.1	Vorgehensweise	8
3.2	Sachwertverfahren	9
3.3	Zubehör	12
4	Verkehrswert	12
4.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
4.2	Ermittlung des Verkehrswerts	13
	Umgebungskarte	14
	Lageplan	15
	Fotos	16

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Reihenmittelhaus mit Garage Ostendstraße 20, 72574 Bad Urach	
Aktenzeichen	1 K 14/25	
Ortstermin	2. Oktober 2025	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	2. Oktober 2025	
Grundstücksgröße	150 m ²	
Baujahr	1992	
Wohnfläche	ca. 121 m ²	
Anzahl der Zimmer	4	
Verkehrswert davon Zubehör	365.000 € 5.000 €	

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 19. Mai 2025 und Auftrag vom 23. Juni 2025.
Objekt	Reihenmittelhaus mit Garage Ostendstraße 20, 72574 Bad Urach
Ortstermin	Der Ortstermin fand am 2. Oktober 2025 statt. Teilnehmer waren: • • • Günter Buck
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 2. Oktober 2025 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Grundbuchauszug vom 3. Juni 2025 • Bauantragsunterlagen vom Juli 1989 • Auskünfte der Stadt Bad Urach zu Baurecht, Baulasten und Abgaben • Vorgutachten vom 26. August 2024
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch dieses Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wesentliche Literatur	• Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023 • Kleiber. ImmoWertV (2021), Reguvis Fachmedien GmbH, 14. Auflage 2024 • Sommer/Wölfe/Findeisen. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Stand 2/2025. Haufe-Lexware GmbH & Co.KG

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Angaben im Grundbuch	• Amtsgericht Böblingen • Gemeinde Bad Urach • Grundbuchbezirk Urach • Grundbuch Nr. 6027 • lfd. Nr. 1 • Grundstück Flst. 2382/20, Ostendstraße 20, Gebäude- und Freifläche, 1 a 50 m²
-----------------------------	---

Eigentümer

Mietverträge Das Anwesen wird von Familienangehörigen genutzt.

Rechte und Lasten	In Abt. II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungs- und dem Insolvenzvermerk folgende Eintragungen vorhanden: • lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Urach Flst. 2382/19 (236 m²) betreffend Belassung und Mitbenutzung eines Hauszugangswegs • lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Urach Flst. 2382/21 (154 m²), Flst. 2382/22 (158 m²), Flst. 2382/23 (163 m²) und Flst. 2382/24 (287 m²) je betreffend Recht zur Führung, Belassung und Erhaltung von Leitungen zur Versorgung des berechtigten Grundstücks mit Gas und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers in einem unterirdischen Kanal.
Baurecht	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Elsach-Gebiet“ vom 28.03.1955 mit der Festlegung von Baulinien und Bauverbotszonen. Für die Beurteilung der baulichen Nutzbarkeit gelten im Übrigen die Bestimmungen des § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebungsbebauung).
Baulasten	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Urach sind keine Eintragungen vorhanden.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der Stadt Bad Urach ist das Grundstück im beitragsrechtlichen Sinn als voll erschlossen zu bewerten.
2.2 Lage	
Lage im Ort	Das Bewertungsobjekt liegt in ca. 700 m Entfernung nordöstlich vom Stadtzentrum.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung ist geprägt von Reihen- und Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise. Östlich grenzt an die Reihenhausbauung eine Berufsschule mit Sporthalle.
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	Im Haus befindet sich eine Garage mit Vorplatz. Im öffentlichen Straßenraum gibt es in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten.
Immissionen	Die Ostendstraße ist eine Durchgangsstraße mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale des Gebäudes Ostendstraße 20. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Angaben der Eigentümer oder Annahmen.
Baujahr	1992
Baubeschreibung	• Reihennittelhaus mit 3 bzw. 4 versetzt angeordneten Geschossen Untergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss • Massivbauweise Stahlbeton, Mauerwerk Außenwände Montagesteine mit eingelegter Dämmung bzw. porosierte Ziegel, Haustrennwände 2 x 17,5 cm Montagesteine bzw. KSV-Mauerwerk • Treppenaufgang EG-DG Stahlkonstruktion mit Trittstufen • Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Beton-Dachsteinen Dachgaube nach Norden, Dachflächenfenster nach Süden • vorgebauter Balkon als Holzkonstruktion • Putz-Außenfassade • Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen in verzinktem Blech • Holzfenster mit Dreifachverglasung • Fußbodenheizung mit Gastherme und Warmwasserspeicher • Garage im Haus • Außenanlagen mit Grünflächen, Bepflanzung und Einfriedungen Hauszugang und Garageneinfahrt befestigt mit Beton-Verbundpflaster
Ausstattungsmerkmale	• Wohnräume Bodenbelag mit großformatigen Fliesen, Wände Rauputz • Küche Fliesenboden, Einbauküche • Bad Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, bodengleiche Dusche, 2 Waschbecken, WC • Gäste-WC Fliesenboden, Wände teilweise gefliest WC, Handwaschbecken
Zustand des Gebäudes	Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Unterhaltungszustand. Im Jahr 2019 wurde nach Angabe des Eigentümers das Haus innen umfassend modernisiert. Unter Anderem wurden eine Fußbodenheizung und neue Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut. 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 innerhalb von 2 Jahren nach einem Eigentümerwechsel 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, bei Eigentümerwechsel innerhalb von 2 Jahren erneuert werden. Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach den äußeren Maßen. Nicht nutzbare Dachflächen bleiben unberücksichtigt.

Untergeschoss	33,36 m ²
Erdgeschoss	60,89 m ²
Obergeschoss	62,37 m ²
Dachgeschoss	62,37 m ²
	218,99 m ²

Aufteilung und Flächen

<u>Erdgeschoss</u>	
Wohnen	24,88 m ²
WC	1,54 m ²
Flur/Windfang	4,71 m ²
Terrasse (¼ bzw. ½)	4,32 m ²
	35,45 m ²

<u>Obergeschoss</u>	
Essen	13,23 m ²
Eltern	14,16 m ²
Küche	11,08 m ²
Bad	5,71 m ²
Flur	1,96 m ²
	46,14 m ²

<u>Dachgeschoss</u>	
Kinder	17,07 m ²
Kind	12,58 m ²
Abstellraum	5,67 m ²
Flur	4,14 m ²
	39,46 m ²

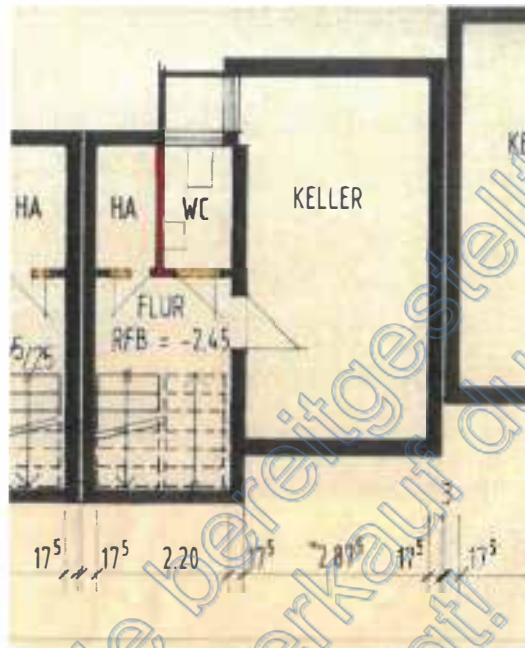
Summe Wohnfläche 121,05 m²

<u>Untergeschoss</u>	
Keller	16,24 m ²
Hausanschluss	1,71 m ²
Flur	3,30 m ²
	21,25 m ²

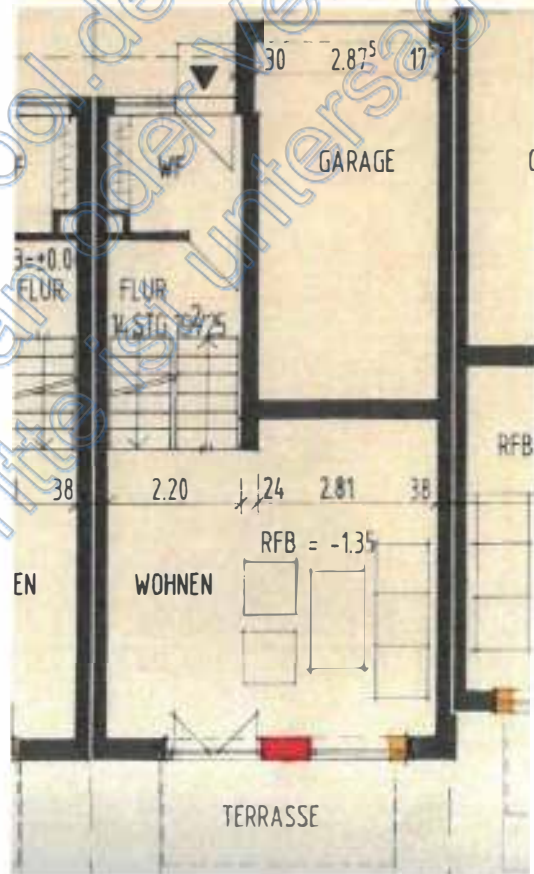
Garage 15,40 m²

Die Angaben wurden den Bauantragsunterlagen vom Juni 1992 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entnommen. Durch nachträgliche Änderungen in der Grundrissgestaltung können die tatsächlich vorhandenen Flächen abweichen. Die Raumeinteilung weicht von den Plandarstellungen ab.

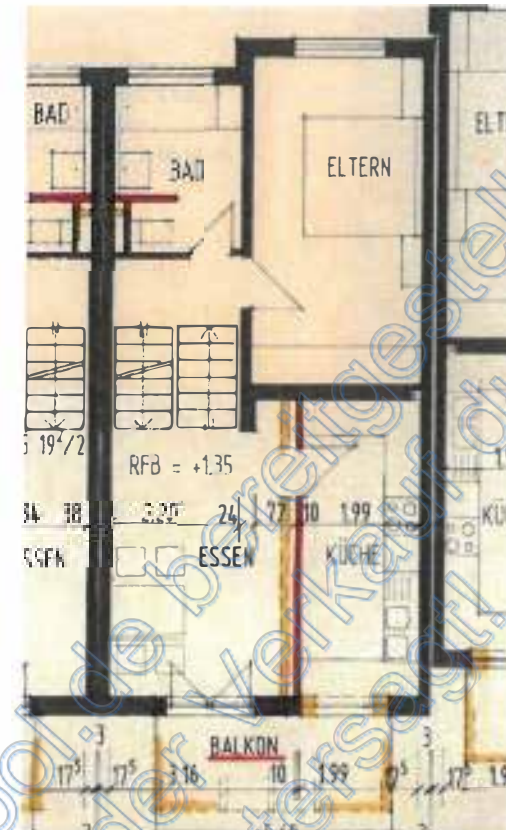
Grundriss UG



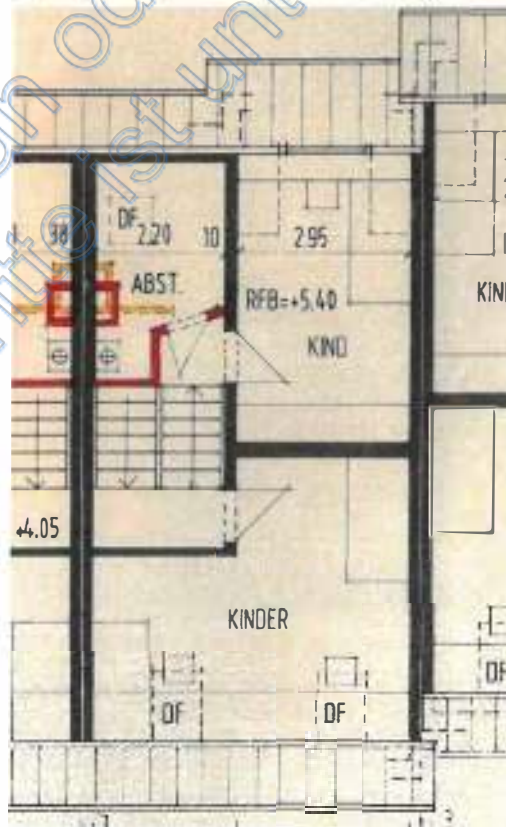
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



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 Ostendstraße 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.
- 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** Im Ertragswertverfahren wird die Wertigkeit einer Immobilie durch die zu erwirtschaftenden Mieterträge zum Ausdruck gebracht.
- 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.

Das Bewertungsobjekt wird überwiegend nicht ertragsorientiert genutzt. Im vorliegenden Fall wird deshalb das Sachwertverfahren gewählt.

3.2 Sachwertverfahren

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.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus den folgenden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen
 - Alterswertminderung
 = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
 + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
 + vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
 + Bodenwert
 = vorläufiger Sachwert (Gebäude und Grundstück)
 x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
 = marktangepasster vorläufiger Sachwert
 ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 = Verkehrswert

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die in Anlage 4 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Werte gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden folgende Werte (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von ca. 17 %) angegeben:

Typ 3.11 Reihemittelhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Typ 3.31 Reihemittelhäuser, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		1			
Fenster/Außentüren		0,3		0,7	
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion, Treppen			1		
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5	
Heizung			0,5	0,5	
sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwerte €/m² Typ 3.11	575	640	735	885	1105
Kostenkennwerte €/m² Typ 3.31	635	705	810	975	1215

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil Kostenwert €/m² BGF		Anteil Standard- stufe
		3.11	3.31	
Außenwände	23 %	147	162	0,46
Dach	15 %	96	106	0,30
Fenster/Außentüren	11 %	89	98	0,37
Innenwände und -türen	11 %	76	83	0,28
Deckenkonstruktion, Treppen	11 %	81	89	0,33
Fußböden	5 %	44	49	0,20
Sanitäreinrichtungen	9 %	73	80	0,32
Heizung	9 %	73	80	0,32
sonstige technische Ausstattung	6 %	44	49	0,18
Ergebnisse	100 %	723	797	2,75

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise haben sich vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes wie folgt entwickelt:

Basis: 2021 = 100

Indexstand Jahresdurchschnitt 2010 70,8

Indexstand August 2025 134,3

Dies entspricht einer Steigerung um 89,7 %.

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes

Kostenkennwert und Herstellungskosten des Gebäudes errechnen sich wie folgt:

	<u>unterkellert</u>	<u>nicht unterkellert</u>
Kostenkennwert	723 €/m²	797 €/m²
x Baupreisentwicklung	1,897	1,897
= korrigierter Kostenkennwert	1,372 €/m²	1,512 €/m²
x Bruttogrundfläche	133 m²	86 m²
= Herstellungskosten	182.476 €	130.032 €
Summe Wohnhaus	312.508 €	

Regionalfaktor

Entsprechend § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten durch einen Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen wird der Regionalfaktor mit 1,0 angegeben.

Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

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 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser in Standardstufe 3 mit 70 Jahren angegeben. Bei einem Gebäudealter

von 33 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer rechnerisch mit 37 Jahren. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer verlängert auf 42 Jahre.

Lt. § 38 ImmoWertV (2021) entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Somit ergibt sich für das Wohnhaus bei einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein Faktor von 0,6.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

An baulichen Außenanlagen sind insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Hierzu wird ein Erfahrungswert in Höhe von 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Herstellungskosten bauliche Anlagen	312.508 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,6
= Sachwert bauliche Anlagen	187.505 €
x Erfahrungssatz	0,04
= Sachwert bauliche Außenanlagen	7.500 €

Sonstige Anlagen und nicht in den NHK enthaltene Bauteile

Zu berücksichtigen sind die Dachgaube, der Balkon, die Terrasse und die Hofbefestigung. Diese werden mit einem Zeitwert in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

Bodenrichtwert

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts ist der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss 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:

$$150 \text{ m}^2 \times 270 \text{ €/m} = 40.500 \text{ €}$$

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus den oben ermittelten Werten wie folgt:

vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	187.505 €
+ vorl. Sachwert bauliche Außenanlagen	7.500 €
+ vorl. Sachwert der sonstigen Anlagen	5.000 €
= Zwischensumme	200.005 €
+ Bodenwert	40.500 €
= vorläufiger Sachwert	240.505 €

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden. Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am Wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Hierzu wird i. d. R. auf die veröffentlichten Sachwertfaktoren Bezug genommen. Für die Stadt Bad Urach liegen keine Sachwertfaktoren vor. Deshalb wird auf den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei

der Stadt Reutlingen veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2025 zurückgegriffen. Ausgewertet wurden Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024. Für Reihenhäuser mit einem Sachwert in Höhe von ca. 250.000 € wird der Sachwertfaktor mit einem Mittelwert von ca. 1,76 angegeben. Unter Berücksichtigung der lokalen Situation am Grundstücksmarkt wird im vorliegenden Fall der Sachwertfaktor mit 1,5 angesetzt.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	240.505 €
x	angepasster Sachwertfaktor	1,5
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	360.758 €

3.3 Zubehör

Küche

Die vorhandene Einbauküche wird mit einem Zeitwert in Höhe von 5.000 € angesetzt.

4 Verkehrswert

4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Belastungen

In Abt. II des Grundbuchs sind die weiter oben aufgeführten Belastungen eingetragen.

- lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit betreffend Hauszugangsweg

Die Hauseingänge der Gebäude Ostendstraße 18 und 20 liegen direkt nebeneinander an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Mit der Dienstbarkeit wird geregelt, dass der je zur Hälfte auf beiden Grundstücken liegende gemeinsame Hauszugangsweg von den Eigentümern beider Grundstücke genutzt werden darf.

- lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit betreffend Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die insgesamt 12 Reihenhäusergrundstücke verlaufen von gemeinsamen Anschlusspunkten über die benachbarten Grundstücke zum jeweiligen Hausgrundstück.

Diese Dienstbarkeiten führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks. Eine wertbeeinflussende Wirkung wird deshalb nicht abgeleitet.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

4.2 Ermittlung des Verkehrswerts

Berechnung

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

	marktangepasster vorläufiger Sachwert	360.758 €
+	Wert des Zubehörs	5.000 €
±	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
=	Verkehrswert	365.758 €
	rd.	365.000 €

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 § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren herangezogen und unter Berücksichtigung der Marktsituation ein vorläufiger Verkehrswert ermittelt. Nach Einbeziehung der besonderen objektspezifischen Merkmale wurde der Verkehrswert abgeleitet. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird das Anwesen Ostendstraße 20 in Bad Urach zum Wertermittlungsstichtag 2. Oktober 2025 geschätzt auf:

	365.000 €
davon entfallen auf Zubehör	5.000 €

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

Bad Urach, 14. Oktober 2025



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

Umgebungskarte

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

Lageplan

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

Fotos

**Eingangsbereich
Treppenaufgang**

**Erdgeschoss
Küche**

Gäste-WC (UG)



**Obergeschoss
Wohnzimmer**

Balkon



Kinderzimmer

Bad



**Dachgeschoss
Schlafzimmer**



Zimmer

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

Abstellraum

Heizung



Keller

**Hausanschluss-
raum**



Garten

Südseite

