

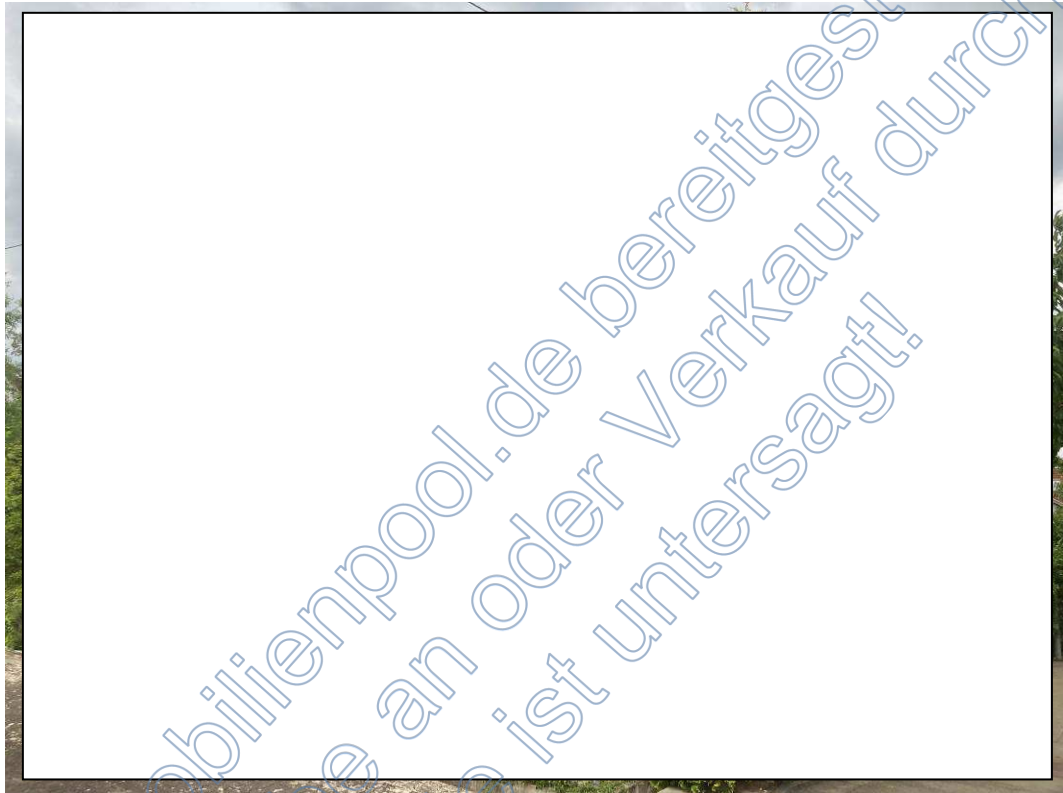
Kein Original!
Gutachten!

**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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück,
Flst. XXXX und Flst. XXXX/3, XXXXXXXXXstraße 1, 72768 Reutlingen,
Wohn- und Geschäftshaus und Garage mit Carport und Abstellraum
sowie 2 PKW-Stellplätzen im Freien



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungsverfahren gegen
XXXXXXX, als Nachlasspfleger des am 10.12.2014 verst. XXXXXXXX,
XXXX 10, XXXXXXXX
Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 22.05.2023 - **1 K 15/23**

Bewertungstichtag: 27.06.2023
Qualitätsstichtag: 16.10.2023
Ortsbesichtigung: 27.06.2023

Teilnehmer: Herr XXXXXXXX, Volksbank Böblingen, Zweigniederlassung der Vereinigte
Volksbanken eG
Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	5
1.1	Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes	5
1.2	Ermittelte Werte.....	6
1.3	Digitalbild des bebauten Grundstücks.....	6
2	Grundlagen des Gutachtens	7
2.1	Grundlagen der Wertermittlung	7
2.2	Auftrag, Stichtag, Zweck	7
2.3	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	7
2.4	Allgemeines zu dieser Wertermittlung	8
2.5	Ortsbesichtigung	10
2.6	Allgemeine Unterlagen.....	10
2.7	Objektbezogene Unterlagen.....	11
3	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten.....	14
3.1	Grundbuch.....	14
3.2	Baulastenverzeichnis.....	14
3.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	19
3.4	Erschließungszustand	20
3.5	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	20
4	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	21
4.1	Merkmale des Standortes	21
4.1.1	Bevölkerung	21
4.1.2	4.1.2 Makrolage.....	21
4.1.3	Mikrolage.....	23
4.1.4	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität	24
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	24
4.3	Altlasten.....	25
4.4	Denkmalschutz.....	25
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	26
5.1	Gebäudeart.....	26
5.2	Gebäudenutzung	26
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	26
5.4	Baubeschreibung.....	26
5.4.1	Bauweise / Bauart	27
5.4.2	Baujahre	27
5.5	Bautechnische Beschreibung.....	28
5.5.1	Konstruktion.....	28
5.5.2	Gebäudehülle	28
5.5.3	Innenbereich.....	28
5.5.4	Energiepass	30
5.6	Außenanlagen.....	31

6 Bautechnische Bewertung	32
6.1 Konstruktive Baumängel	32
6.2 Technische Baumängel	33
6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	33
7 Flächen- und Massenermittlung	34
7.1 Wohnfläche (WF)	34
7.2 Nutzfläche (NF)	35
7.3 Bruttogrundfläche (BGF)	37
7.4 Bruttorauminhalt (BRI)	37
8 Ermittlung des Bodenwertes	39
8.1 Allgemeine Definitionen	39
8.2 Festlegung Bodenwert	39
8.3 Berechnung Bodenwert	41
9 Ermittlung des Ertragswertes	42
9.1 Allgemeine Definitionen	42
9.2 Mietansätze	45
9.3 Ertragswert	46
10 Feststellung des Verkehrswertes	48
10.1 Ermittelte Werte	48
10.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse	48
10.3 Feststellung des Verkehrswertes	49

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 27.06.2023
2. Lageplan 1:500 vom 11.10.2004
3. Grundrisse, Schnitt und Ansichten (Werkpläne) vom 17.08.2004

Abkürzungsverzeichnis:

2.BV	–	2. Berechnungsverordnung
BauGB	–	Baugesetzbuch
BauNVO	–	Baunutzungsverordnung
BGF	–	Brutto-Grundfläche
BNK	–	Baunebenkosten
BRI	–	Brutto-Rauminhalt
DG	–	Dachgeschoss
ebf	–	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	–	erschließungsbeitragspflichtig
EG	–	Erdgeschoss
Ew-RL	–	Ertragswertrichtlinie
FH	–	Familienhaus
GAA	–	Gutachterausschuss
GFZ	–	Geschossflächenzahl
GK	–	Gipskarton
GND	–	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	–	Grundflächenzahl
HdA	–	Höhe der baulichen Anlage
KG	–	Kellergeschoss
MEA	–	Miteigentumsanteil
MFH	–	Mehrfamilienhaus
MGF	–	maßgebliche Grundstücksfläche
NF	–	Nutzfläche
NHK	–	Normalherstellungskosten
nö	–	nicht öffentlich
OG	–	Obergeschoss
RND	–	Restnutzungsdauer
SW-RL	–	Sachwertrichtlinie
TE	–	Teileinheit
TG	–	Tiefgarage
UG	–	Untergeschoss
WF	–	Wohnfläche
WertR	–	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WGFZ	–	wertrelevante Geschossflächenzahl
ImmoWertV	–	Immobilienwertermittlungsverordnung 2010
VW-RL	–	Vergleichswertrichtlinie
WoFlV	–	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
Z	–	Anzahl der Vollgeschosse

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

Anschrift: XXXXXXXXstraße 1, 72768 Reutlingen-Oferdingen, Landkreis Reutlingen

Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus sowie Garage mit Carport und Abstellraum

Baujahr: ca. 2004

Grundbuch: Grundbuch von Reutlingen Nr. XXXX

Grundstücksfläche: Flst. XXXX: 482,00 m²
Flst. XXXX/3: 316,00 m²

Wohnfläche: ca. 231,00 m² (gerundet)

Nutzfläche: ca. 32,00 m² (gerundet)

gewerbl. Nutzfläche: ca. 255,00 m² (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 22.05.2023, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das bebaute Grundstück in 72768 Reutlingen, XXXXXXXXstraße 1, zu erstatten.

Wertermittlungstichtag: 27.06.2023

Qualitätstichtag: 16.10.2023

Ortsbesichtigung: 27.06.2023

Wertermittlung abgeschlossen: 17.10.2023

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag:
Keine

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist nicht gegeben. Das Wohn- und Geschäftshaus wird nicht mehr wohn- bzw. gewerbewirtschaftlich genutzt. Es besteht Leerstand.

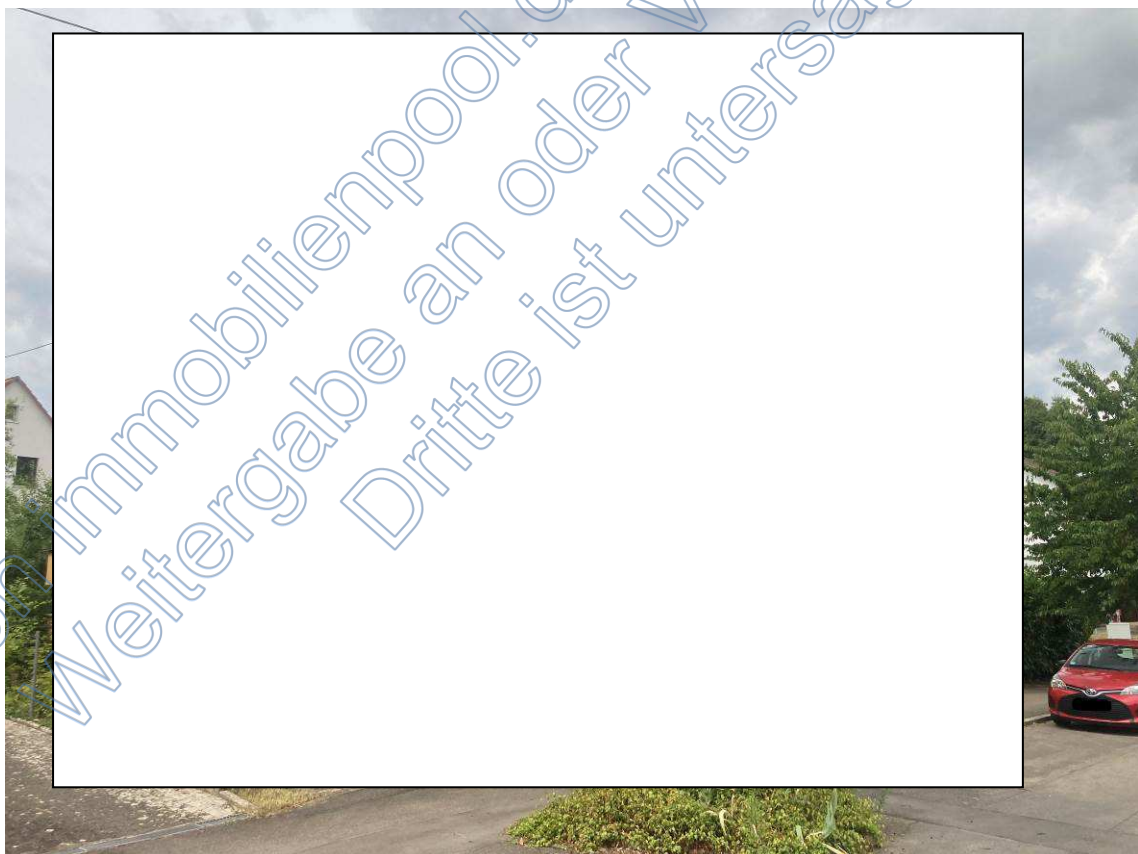
1.2 Ermittelte Werte

Bodenwert	399.000,00 €
Ertragswert	1.176.472,67 €
Bodenwert	gerundet = 400.000,00 €
Ertragswert	gerundet = 1.175.000,00 €

Kennzahlen

Multiplikator	22,5	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	2.572,23 €/m ²	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,4%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,7%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

Verkehrswert (§194 BauGB): 1.175.000,00 €

1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks

XXXXXXXstraße 1, Flst. XXXX und Flst. XXXX/3, Ost-Ansicht

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3 ImmoWertV), und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit, einer baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 22.05.2023, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das Wohn- und Geschäftshaus des bebauten Gesamt-Grundstückes XXXXXXXXstraße 1 in 72768 Reutlingen, zu erstatten.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, XXXXXXXXstraße 1, betreffend das Flurstück XXXX des bebauten Grundstückes unter der Anschrift XXXXXXXXstraße 1 und das Flurstück XXXX/3 des bebauten Grundstückes unter der Anschrift XXXXXXXXstraße, jeweils in 72768 Reutlingen, Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 27.06.2023. Der Stichtag wurde zum Tag der Ortsbesichtigung festgelegt. Der Wertermittlungstichtag ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt, der Qualitätsstichtag 10.10.2023, für den Zustand des Grundstückes, siehe § 3 Wertermittlungsverordnung.

Die Leistung beinhaltet neben der Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert), die Erstellung dieses Sachverständigengutachtens, die teilweise Beschaffung, Durchsicht und Analyse relevanter Objektunterlagen und Objektinformationen sowie die Objektbesichtigung.

2.3 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

- a) Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der angeforderten Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung vom 27.06.2023.

- b) Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 27.06.2023 erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- c) Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
- d) Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit sowie die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- e) Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist, und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.
- f) Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- g) Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- h) Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Herrn XXXX, Mitarbeiter der Volksbank Böblingen, Zweigniederlassung der Vereinigte Volksbanken eG, 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.

2.4 Allgemeines zu dieser Wertermittlung

- a) Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus wurde zum Wertermittlungstichtag weder eigen- noch fremdgenutzt. Es bestand Leerstand zum Bewertungstichtag.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus sowie Garage mit Carport und Abstellraum auf einem Grundstück in einem gemischt genutzten Gebiet mit dörflichem Charakter.
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestanden zum Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag nicht.

- d) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag ausgeübte Wohn- bzw. Gewerbenutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und Struktur bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen Bestand hat.
- e) Das aktuell leerstehende Gebäude wird **nicht** durch Dritte verwaltet.
- f) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das leerstehende Gebäude wurde eigengenutzt.
- g) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht. Das Wohnhaus steht leer.
- h) Es wird **kein** Gewerbebetrieb geführt.
- i) Im Wohnhaus und auf dem Grundstück befinden sich **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
- j) Ein Energieausweis nach EnEV war **nicht** verfügbar.
- k) Eine Innenbesichtigung war möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen liegt **kein** Fremdeigentum vor.

Anmerkung:

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten. Mit der neuen Verordnung soll stärker als bislang sichergestellt werden, dass insbesondere die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgen.

Zuvor waren Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswerts (§ 194 des Baugesetzbuchs - BauGB) sowie zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 BauGB) in der bisherigen ImmoWertV 2010 (Verordnung vom 19. Mai 2010), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 und in folgenden Richtlinien enthalten:

- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597),
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1),
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3),
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4),

- Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121).

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

Den Gutachterausschüssen wurde eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gewährt, um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Basis der Vorgaben der ImmoWertV 2021 abzuleiten. Es kann daher vorkommen, dass aufgrund der Modellkonformität lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind. In solchen Fällen ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV 2021 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Da der zuständige Gutachterausschuss für den vorliegenden Bewertungsfall die für die Wertermittlung erforderlichen Daten noch auf Basis der ImmoWertV 2010 und der damit verbundenen Richtlinien ermittelt hat, ist die nachfolgende Verkehrswertermittlung auf Basis der ImmoWertV 2010 und den zugehörigen Richtlinien, erstellt. Die Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 ist somit sichergestellt.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, den 27.06.2023, von 11:15 – 12:15 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Herr XXXXXXXX, Mitarbeiter der Volksbank Böblingen, Zweigniederlassung der Vereinigte Volksbanken eG
- Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung gemachter digitaler Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2.6 Allgemeine Unterlagen

- a) BauGB (Baugesetzbuch) mit BauNVO (Baunutzenverordnung), WertV (Wertermittlungsverordnung), 50. Auflage, 2018, Deutscher Taschenbuch Verlag
- b) WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien), vom 1. März 2006, 35. Auflage, 10. Juni 2006, Deutscher Taschenbuch Verlag
- c) ImmoWertV 2010 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 19.05.2010
- d) Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – WertR), Neubekanntmachung vom Oktober 2012

- e) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- f) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015
- g) Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
- h) Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 9. Januar 2011
- i) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Sachwertrichtlinie – SW-RL, Bekanntmachung veröffentlicht am 18.10.2012 BAnz AT 18.10.2012 B1
- j) BKI Baukosten 2023, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2023
- k) Kleiber · Simon · Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2020, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- l) Rechtswörterbuch, 21. Auflage 2014, Verlag C. H. Beck München
- m) Mietpreisspiegel der Stadt Reutlingen 2023
- n) Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Reutlingen

2.7 Objektbezogene Unterlagen

Der Sachverständige geht in dieser Wertermittlung ungeprüft davon aus, dass die von der Stadt Reutlingen angeforderten Unterlagen und gegebenen Informationen, wie nachstehend aufgeführt, zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, wie auch uneingeschränkt zutreffend und vollständig sind. Der Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch.

Zur Erstellung dieser Wertermittlung erhielt der Sachverständige vom Amtsgericht Reutlingen sowie vom Bürgerbüro Bauen der Stadtverwaltung Reutlingen Unterlagen in Fotokopie sowie Informationen in mündlicher Form:

- a) Antrag der Volksbank Böblingen, Zweigniederlassung der Vereinigte Volksbanken eG, auf Zwangsversteigerung vom 11.04.2023
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 18.04.2023

- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 22.05.2023
- d) Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 04.05.2023
- e) Werkplanung vom 17.08.2004 mit Grundrissen, Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:50
- f) Aufteilungspläne vom 30.07.2004 mit Lageplan im Maßstab 1:500, Grundrissen, Schnitt und Ansicht im Maßstab 1:100
- g) Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.09.2004
- h) Baugesuch vom 06.04.2004 (Genehmigung vom 03.06.2004), mit Lageplan im Maßstab 1:500, Grundrisse, Schnitt und Ansichten, M = 1: 100
- i) Sanierungsplan vom 23.03.2022 mit Grundriss und Ansicht im Maßstab 1:50
- j) Abbruchgesuch aus dem Jahr 2004 mit Lageplan im Maßstab 1:500 sowie Aufsicht im Maßstab 1:100
- k) Baugesuch aus dem Jahr 1998 (Umnutzung und Ausbau einer bestehenden Scheuer) mit Lageplan im Maßstab 1:500, Grundrissen, Schnitt, Ansichten im Maßstab 1:100 sowie BRI-, Wohn- und Nutzflächenberechnung
- l) Baugesuch aus dem Jahr 1993 (Neubau eines Wohnhauses mit Abbruch eines bestehenden Schuppens) mit Lageplan im Maßstab 1:500, mit Grundrissen, Schnitt, Ansichten im Maßstab 1:100 sowie BRI-, Wohn- und Nutzflächenberechnung
- m) BRI-Berechnung (Bestandteil des Baugesuchs) vom 06.04.2004
- n) Wohn- und Nutzflächenberechnung (Bestandteil des Baugesuchs) vom 06.04.2004
- o) Werkpläne vom 16.07.2004, Grundrisse, Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:50, Detailpläne in den Maßstäben 1: 20 und 1:5
- p) HLS-Pläne (Vorabzug) vom 13.10.2004 mit Grundrissen im Maßstab 1:50
- q) Angebot zum Einbau einer Schmutzwasser-Hebeanlage vom 25.09.2013
- r) Fotodokumentation vom 04.03.2015 zu Wasserschäden im Gebäude (UG)
- s) Baugesuch zur Änderung der Entwässerung vom 31.03.2022 mit Lageplan im Maßstab 1:500 und UG-Grundriss im Maßstab 1:100
- t) Schadensprotokoll aller Schäden von Herr XXXX vom 13.10.2023

- u) Schadenaufnahme von Herrn Frieder Klein, Hagelschaden vom 23.06.2021
- v) Sanierungspläne (Werkpläne) zur Änderung der Entwässerung vom 23.03.2022 mit UG-Grundriss, Ost-Ansicht, Detailschnitt im Maßstab 1:50, Beschreibung und Fotodokumentation
- w) Schriftliche Auskünfte der Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 07.06.2023 und 09.10.2023, über den aktuell gültigen Bebauungsplan
- x) Schriftlicher Auskunft der Stadt Reutlingen, Baurechtsbehörde, vom 07.06.2023, über Baulasten.
- y) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen, Umweltschutzamt, über Altlasten vom 14.06.2023
- z) Feststellungen beim Ortstermin vom 27.06.2023

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

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben

3.1 Grundbuch

Stand, siehe 2.6 d)

Amtsgerichtsbezirk Reutlingen	Grundbuch von Reutlingen Nr. XXXX
BV lfd. Nr. 6	Karte Flur NO 0311, Flurstück XXXX, XXXXXXXXstraße 1, Gebäude- und Freifläche, Größe 482 m ² ; Karte Flur NO 0311, Flurstück XXXX/3, XXXXXXXXstraße, Gebäude- und Freifläche, Größe 316 m ² .
Erste Abteilung lfd. Nr. 3	XXXXXXX, geb. am 15. April 1957; Reutlingen (verstorben)
Zweite Abteilung lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 18.04.2023 (1 K 15/23). Eingetragen (BOE300/799/2023) am 04.05.2023

Anmerkungen:

Abt. I lfd. Nr. 3: Herr XXXX ist am 10.12.2014 verstorben.

Abt. II lfd. Nr. 2: Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht wertbeeinflussend. Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswerts üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen, als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des „Makels der Zwangsversteigerung“ (Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs finden auftragsgemäß in dieser Wertermittlung für die Zwangsversteigerung keine Berücksichtigung.

3.2 Baulastenverzeichnis

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet.

Gem. schriftlicher Auskunft durch Frau XXXX XXXX, Bezirksamt Ofterdingen, vom 07.06.023, sind folgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden:

Zu Baulastenblatt III-0120 Blatt 1: Diese Flächenbaulast ist wertmindernd, da die Fläche von 6 m x 2,5 m = 15,0 m² baurechtlich auf Flst. 1210/3 nicht angerechnet werden darf. Die Fläche von 15,0 m² sollte somit lediglich als Gartenland angesetzt werden, vgl. Punkt 8, Ermittlung des Bodenwertes. **Auftragsgemäß wird diese Wertminderung jedoch in dieser Wertermittlung für eine Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt.**

3.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht: Für die zu bewertenden Flurstücke Nr. XXXX und XXXX/3 gilt der qualifizierte Bebauungsplan XIV_09 „Baulinienfeststellung an der Schulstraße“, rechtsverbindlich seit 16.02.1962

Maßgebliche BauNVO: 1990

Keine weiteren Angaben zu Baugebiet, Bauweise, Vollgeschosszahl, Grundflächenzahl, Dachform etc.

Gemäß Auskunft durch die Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 09.10.2023, ist das Grundstück im Baufenster nach §34 BauGB bebaubar: somit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Tatsächliche Nutzung, Flst. XXXX und Flst. XXXX/3, Wohn- und Geschäftshaus:

	XXXXXXXXXstraße 1
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ:	ca. 0,55
GFZ:	ca. 0,76
WGFZ:	ca. 0,9
Dachform:	Satteldach

Anmerkung:

Bei der Berechnung der GRZ/GFZ sowie WGFZ wird von einem Gesamtgrundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. XXXX und XXXX/3 ausgegangen. In der GRZ sind die Grundflächen des Untergeschosses und der Garage mit Carport und Abstellraum, gem. BauNVO 1990 §19 Abs. 4, enthalten.

Hinweis: Das, auf Flurstück XXXX erstellte, Wohn- und Geschäftsgebäude überbaut um ca. 40 cm (Maßabtragung aus Lageplan) die südwestlich verlaufende Grundstücksgrenze zu Flst. XXXX/3. Das überwiegend auf dem Flurstück XXXX/3 erstellte Garagengebäude mit Carport, Garage und Abstellraum überbaut die Grundstücksgrenze zu Flurstück XXXX mit einer Fläche von ca. 17 m² (Maßabtragung aus Lageplan). **Folglich können keine getrennten Werte für die Flurstücke XXXX und XXXX/3 ermittelt werden.**

3.4 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrsmäßig erschlossen, Stromanschluss ist vorhanden. Die Anschlüsse für Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation sind vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vor.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

4 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

Es werden nachstehend nur die nach sachverständigem Ermessen erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

4.1.1 Bevölkerung

Land Baden-Württemberg	11.191.713	Einwohner
Regierungsbezirk Tübingen	1.903.319	Einwohner
Region Neckar-Alb	717.734	Einwohner
Landkreis Reutlingen	291.696	Einwohner
Stadt Reutlingen	117.547	Einwohner
(Stand 31.12.2022, http://www.statistik-bw.de)		
Stadtteil Oferdingen	2.420	Einwohner
(Stand 30.06.2022, http://www.statistik-bw/Service/Gemeindetabellen.pdf)		

4.1.2 Makrolage

Reutlingen ist Kreisstadt, liegt 382 m ü. NN und ist die größte Stadt des Landkreises Reutlingen in zentraler Lage Baden-Württembergs. Die Stadt liegt im äußersten Nordwesten des Kreisgebietes. Die nächsten Großstädte sind Stuttgart (31 Kilometer nördlich) und Ulm (57 Kilometer südöstlich von Reutlingen). Heute ist Reutlingen die neuntgrößte Stadt in Baden-Württemberg und, nach Stuttgart, Heilbronn und Ulm, die viertgrößte Stadt des Landesteils Württemberg. Reutlingen gehört mit dem näheren Umland zum südlichen Bereich der Metropolregion Stuttgart. Innerhalb der Region Neckar-Alb bildet Reutlingen zusammen mit der westlichen Nachbarstadt Tübingen das Oberzentrum, eines von derzeit 14 in Baden-Württemberg.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Reutlingen, in Oferdingen. Der überwiegend von Feldern und Wiesen umgebene Stadtteil liegt am Neckartal.

Reutlingen hat als eine von nur zwei deutschen Großstädten (gemeinsam mit Solingen) zwar keinen direkten Fernstraßenanschluss, doch sind die Autobahnen A 81 Stuttgart - Singen (Hohentwiel) über Rottenburg am Neckar (Ergenzingen) und Tübingen beziehungsweise A8 Stuttgart - Ulm über Filderstadt nur etwa 30 Minuten entfernt. Durch die Stadt führen die B28 Tübingen - Ulm, die B312 Stuttgart - Biberach - Memmingen. Die B 464 bildet einen Zubringer zur B27 und weiter Richtung Böblingen zur A81. Der Scheibengipfeltunnel entlastet die Innenstadt vom Durchgangsverkehr.

Heute bedienen Busse der Reutlinger Stadtverkehrsgesellschaft mbH (RSV) und verschiedener anderer Verkehrsunternehmen den Nahverkehr im Stadtgebiet. Alle Linien sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrsverbunds Neckar-Alb-Donau (NALDO) nutzbar. Die Stadt befindet sich in der Wabe 220. Der nächste internationale Flughafen von Reutlingen aus, befindet sich in Leinfelden-Echterdingen (Stuttgart), ca. 30 km über die B464 und B27 entfernt.

4.1.3 Mikrolage

Allgemein:

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 140 m südöstlich des Zentrums (Rathaus) von Oferdingen und ca. 7,2 km nördlich des Stadtzentrums (Marktplatz) von Reutlingen, in einem Wohngebiet.

Die Grundschule Oferdingen liegt ca. 95 m südwestlich des Objektes. Weiterführende Schulen, wie die Friedrich-Förster-Gemeinschaftsschule mit Real- und Werk-realschule sowie das HAP Grieshaber Gymnasium, befinden sich ca. 2,0 km südwestlich, im Bildungszentrum Nord.

Parkierungssituation:

Für die Gewerbeeinheit sind neben dem PKW-Stellplatz in der Garage 2 weitere Stellplätze im Freien auf dem Grundstück vorhanden. Neben dem, zur Wohneinheit gehörenden, PKW-Stellplatz im Carport, sind zusätzlich öffentliche Kfz-Stellplätze entlang der Mittelstädter- und der XXXXXXXXstraße vorhanden.

Infrastruktur:

Eine gute verkehrstechnische Anbindung der XXXXXXXXstraße ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man über die ca. 1,2 km entfernt liegende Bundesstraße 297 auf die B313 mit Anschluss in Wendlingen auf die A8 (Stuttgart-Ulm-München). Die B464 in Richtung Magstadt mit Anschluss in Böblingen auf die A81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen) befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung. Über die ca. B297 erreicht man die ca. 5,4 km entfernt liegende B27 (Tübingen-Stuttgart). Der Stuttgarter Flughafen ist über die B464 und B27 in ca. 20 Min. zu erreichen.

Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Oferdingen Festhalle“ mit den Buslinien 1 und X3 befindet sich ca. 400 m südwestlich des Objekts. Der Reutlinger Hauptbahnhof ist über diese Haltestelle in ca. 15 Fahrminuten zu erreichen.

Umgebungsbebauung:

Es handelt sich um ein Wohngebiet mit dörflichem Charakter, in dem sich Wohn- und Geschäftshäuser, teilweise Gehöfte, überwiegend mit Satteldächern befinden. In unmittelbarer Nähe, nordöstlich, befindet sich die Feuerwehr Reutlingen.

Wirtschaft:

Die ehemalige Freie Reichsstadt Reutlingen ist heute das größte Wirtschaftszentrum zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Wirtschaftlich gehört Reutlingen zum südlichen Teil der Europäischen Metropolregion Stutt-

gart und bildet mit der Nachbarstadt Tübingen das gemeinsame Oberzentrum für die Region Neckar-Alb. Heute ist die Stadt ein moderner und dynamischer Dienstleistungs- und Industriestandort mit 114.000 Einwohnern. Elektrotechnische Industrie und Maschinenbau dominieren im Produktionsbereich, aber auch das Handwerk sowie innovative Dienstleistungen spielen eine wichtige Rolle. In Reutlingen wird für den Weltmarkt produziert. Insbesondere in den Bereichen Automatisierung, Robotik, Maschinenbau und Elektrotechnik behaupten sich Reutlinger Unternehmen erfolgreich im internationalen Wettbewerb. Reutlingen beherbergt über 5000 Betriebe, vor allem im mittelständischen Bereich.

- Wirtschaftskennzahlen:
- 57.796 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (2022)
 - 34.208 Berufseinpender: (2022)
 - 25.230 Berufsauspendler: (2022)
 - Umsatz 2022 im verarbeitenden Gewerbe:
9.310.626 T€ bei insgesamt 75 Betrieben mit 13.750 Beschäftigten.
(Stand 31.12.2022, <http://www.statistik-bw.de>)

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Gute Lage für naturnahes Wohnen mit guter infrastruktureller Anbindung in der Nähe zu Reutlingen.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe:	Flst. XXXX:	482 m ²
	Flst. XXXX/3:	316 m ²

Erschließung:

Die Erschließung des Grundstücks Flst. XXXX erfolgt für Zugang zum Haupteingang im Erdgeschoss nordwestlich und zum Eingang im Untergeschoss südöstlich von der Mittelstädter Straße aus. Die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen im Freien auf dem Grundstück Flst. XXXX erfolgt von der nordwestlich liegenden XXXXXXXXstraße.

Das Grundstück ist an die Erschließungsstraßen „XXXXXXXstraße“ und „Mittelstädter Straße“ angeschlossen.

Die Stellplätze in Garage und Carport auf Flst. XXXX/3 finden Zufahrt von der XXXXXXXXstraße aus über das Grundstück Flst. XXXX.

Das Grundstück, Flst. XXXX/3 ist an die Erschließungsstraße „XXXXXXXstraße“ angeschlossen

Abmessungen:

Flst. XXXX, Eckgrundstück:

Straßenfront Mittelstädter Straße: ca. 26,00 m

Straßenfront XXXXXXXXstraße: ca. 20,20 m

Flst. XXXX/3:

Straßenfront XXXXXXXXstraße: ca. 12,50 m

Mittlere Tiefe: ca. 25,30 m

Form:

Flst. XXXX:

Viereckige Grundform mit leichter Rundung nördlich und abknickender Grenze nordöstlich.

Flst. XXXX/3:

Trapez, in die Länge gezogen.

Oberflächengestalt:

Flst. XXXX:

Geringfügig in Richtung Nordosten abfallend.

Flst. XXXX/3:

Geringfügig in Richtung Nordosten abfallend.

Verkehrliche Anschließung: Die XXXXXXXXstraße sowie die Mittelstädter Straße sind öffentliche voll ausgebaute Straßen, mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten.

4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn XXXXXXXX, Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, vom 14.06.2023, werden die Flurstücke XXXX und XXXX/3 **nicht** im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen geführt.

Allgemeiner Hinweis: Diese Auskunft gibt den Informationsstand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters BAK wieder. Daraus kann keine tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks abgeleitet werden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag nicht unter Denkmalschutz.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es werden nachstehend nur die nach sachverständigem Ermessen erkennbaren wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

5.1 Gebäudeart

Das Gesamtgrundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. XXXX und XXXX/3 ist mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus und einer freistehenden Garage mit Carport und Abstellraum bebaut.

5.2 Gebäudenutzung

Das Wohn- und Geschäftshaus wird aktuell weder gewerbe- noch wohnwirtschaftlich genutzt. Es besteht somit Leerstand.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche: ca. 438,99 m²
Geschossfläche: ca. 602,76 m²

Grundflächenzahl: GRZ = ca. 0,55
Geschossflächenzahl: GFZ = ca. 0,76
Wertrelevante Geschossflächenzahl: WGFZ = 0,90

Anmerkung:

Bei der Berechnung der GRZ/GFZ sowie WGFZ wird von einem Gesamtgrundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. XXXX und XXXX/3 ausgegangen. In der GRZ sind die Grundflächen des Untergeschosses und der Garage mit Carport und Abstellraum, gem. BauNVO 1990 §19 Abs. 4, enthalten.

Hinweis: Das, auf Flurstück XXXX erstellte, Wohn- und Geschäftsgebäude überbaut um ca. 40 cm (Maßabtragung aus Lageplan) die südwestlich verlaufende Grundstücksgrenze zu Flst. XXXX/3. Das überwiegend auf dem Flurstück XXXX/3 erstellte Garagengebäude mit Carport, Garage und Abstellraum überbaut die Grundstücksgrenze zu Flurstück XXXX mit einer Fläche von ca. 17 m² (Maßabtragung aus Lageplan). **Folglich können keine getrennten Werte für die Flurstücke XXXX und XXXX/3 ermittelt werden.**

5.4 Baubeschreibung

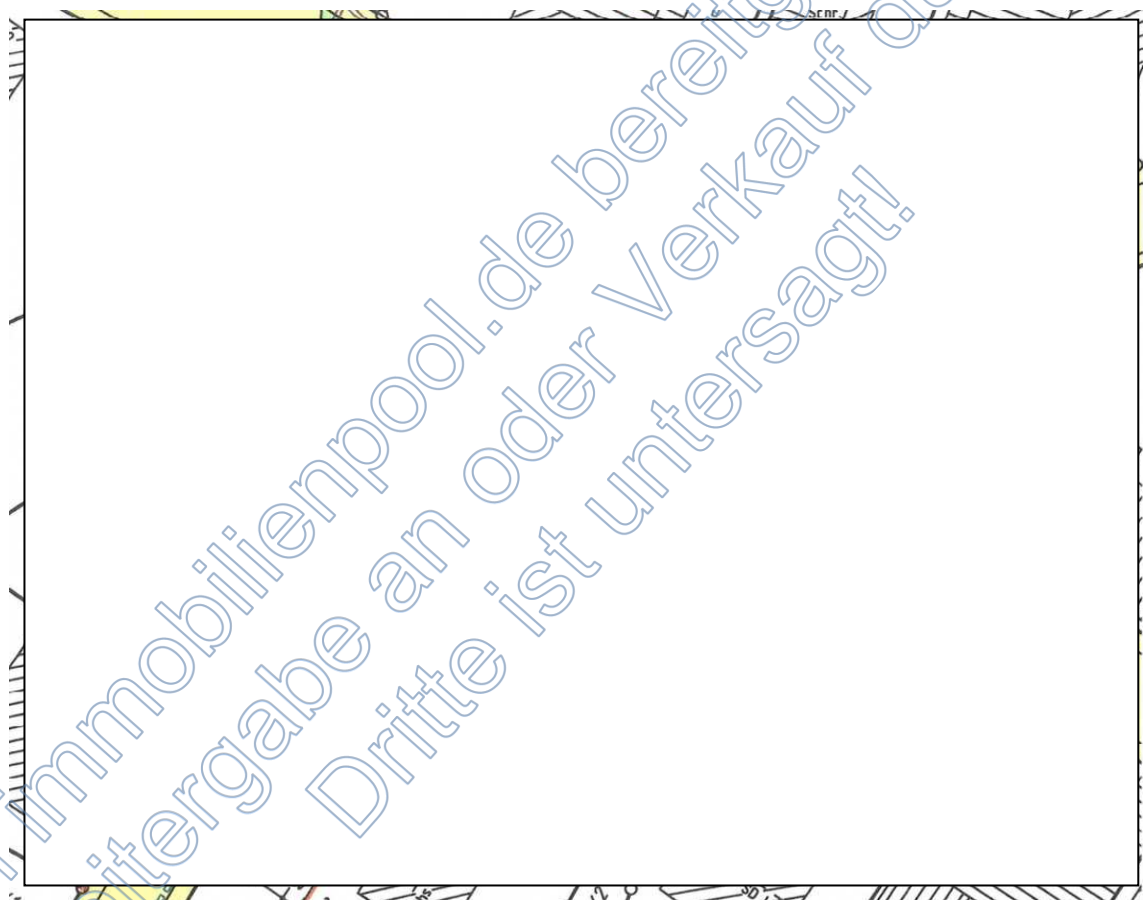
Grundlage für die Baubeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauakte und Beschreibung. Gebäude und Außenanlagen werden insoweit dargestellt, wie es für die Herleitung der Daten für die

Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (Heizung, Elektro, Wasser, Toranlagen (Garage) etc.) wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit zum Wertermittlungstichtag unterstellt.

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) mit den Flurstücken XXXX und XXXX/3



5.4.1 Bauweise / Bauart

Wohn- und Geschäftshaus freistehend, 4-geschossig, vollunterkellert, 2 ausgebaute Dachgeschosse. Das Gebäude ist mit einem Satteldach überdeckt. Freistehende Garage mit Carport und Abstellraum, 1-geschossig, nicht unterkellert, mit Flachdach.

5.4.2 Baujahre

2004:	Neubau Wohn- und Geschäftshaus (Praxis) mit Garage
2017:	Einbau einer neuen Pumpe im Drainageschacht

2021-2023: Sanierung verschiedener Schäden im UG, EG und OG, vgl. Punkt 6.11.

Ermittlung des bereinigten Baujahres

Nicht erforderlich

5.5 Bautechnische Beschreibung

5.5.1 Konstruktion

Fundamente: Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände: Stahlbeton, gedämmt, (UG) sonst Mauerwerk massiv
Dachtragwerk: Holzkonstruktion, isoliert

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade: verputzt und gestrichen
Fenster: Holz-Aluminiumfenster mit Isolierverglasung; Rollläden sowie Außen-Jalousien
Dacheindeckung: Ziegeleindeckung
Dachform: Satteldach
Dachrinnen: Zink
Boden: Stahlbeton
Heizung: Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Anmerkung:

Auf UG-Ebene wurde eine Schmutzwasser-Hebeanlage installiert.

5.5.3 Innenbereich

Allgemein nutzbare Flächen:

Untergeschoss: Treppenhaus, Flur, Technikraum

Belichtung: Natürliche Belichtung über Kellerlichtschacht (1 Stück)
Fußboden: keram. Bodenfliesen, Kunststein (Terrazzo)
Innenwände: Stahlbeton, verputzt und gestrichen
Decke: Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türe: Holzwerkstofftüren, beschichtet
Treppe UG-EG: Stahlbetontreppe mit Kunststeinstufen

Gewerbeeinheit:

Untergeschoss: Hofbereich, Diele, Seminarraum mit Teeküche, Büro, Flur, WC, Bad, 2 Abstellräume, Diele mit Zugang zum Treppenhaus, Lager

Belichtung: Natürlich über Fenster (3 Stück), feststehende Fensterelemente (2 Stück), Kellerlichtschächte (2 Stück) und Fenstertüren (1 Stück)

Fußboden: Estrich, keram. Bodenfliesen, Laminat (1 Raum)
Innenwände: Stahlbeton, verputzt und gestrichen; teilweise Mauerwerk, verputzt und gestrichen; WC raumhoch gefliest; Bad halbhoch gefliest
Decke: Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türe: Holzwerkstofftüren, beschichtet
Sanitäre Anlagen: WC mit Handwaschbecken; Bad mit Dusche und 2 Waschbecken

Anmerkung: Im Lagerraum befindet sich ein Fäkalien-schacht

Erdgeschoss: Empfang, 2 Behandlungszimmer, Therapiezimmer, OP-Zimmer, Wartezimmer, EKG-Raum, Labor, WC-Damen, WC-Herren, Personalraum mit Küchenzeile, Abstellraum von außen zugänglich

Belichtung: Natürlich über Fenster (11 Stück), feststehende bodentiefe Fensterelemente (3 Stück), und Fenstertüren (6 Stück)
Fußboden: Bodenfliesen
Innenwände: Massives Mauerwerk, verputzt und gestrichen, teilweise gespachtelt; Ständerwände, beplankt, gespachtelt und gestrichen; Herren-WC raumhoch gefliest; Damen-WC raumhoch gefliest; OP-Raum halbhoch, Labor- und Therapieaum in den Nassbereichen, gefliest
Decke: Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türen: Holzwerkstofftüren, furniert; Glasschiebetür, satiniert
Sanitäre Anlagen: Damen-WC mit Waschbecken und WC; Herren-WC mit Waschbecken, Urinal und WC

Anmerkung: Gem. Aufteilungspläne vom 30.07.2004 gehört die Garage zur Gewerbeeinheit

Wohneinheit:

Untergeschoss: Abstellraum, Hobbyraum

Belichtung: Natürliche Belichtung über Kellerlichtschacht (1 Stück)
Fußboden: kein Bodenbelag lediglich Grobspanplatten bzw. Abdichtung
Innenwände: Stahlbeton, verputzt und gestrichen, Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Decke: Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türe: Holzwerkstofftüren, beschichtet

Obergeschoss: Diele, Flur mit Treppe zum DG, 2 Kinderzimmer, sep. WC, Bad, Hauswirtschaftsraum, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Wintergarten, Terrasse mit Treppe zum Garten

Belichtung: Natürlich über Fenster (5 Stück), feststehende bodentiefe Fensterelemente (8 Stück), und Fenstertüren (9 Stück)
Fußboden: Feinsteinzeug-Fliesen, Parkett, Keram. Bodenfliesen

Innenwände: Massives Mauerwerk, verputzt und gestrichen; Ständerwände beplankt, verputzt und gestrichen; Sanitärräume raumhoch gefliest
Decke: Stahlbetondecke, verputzt, gestrichen
Türen: Holzwerkstofftüren, furniert
Sanitäre Anlagen: sep. WC mit Waschbecken, Urinal und WC; Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
Treppe OG-DG: Stahlkonstruktion mit massivem Holztreppenlauf
Anmerkung: Kaminofen im Wohnbereich;
Außentreppe: Stahl-Spindeltreppe mit Gitterroststufen

1. Dachgeschoss: Flur, 3 Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, ,
Terrasse, Bad

Belichtung: Natürlich über Dachflächenfenster (8 Stück), feststehende bodentiefe Fensterelemente (4 Stück), und Fenstertüren (4 Stück)
Fußboden: Parkett, keram. Bodenfliesen
Innenwände: Ständerwände beplankt, verputzt und gestrichen; Bad halbhoch, teilweise raumhoch gefliest
Decke: Stahlbetondecke, verputzt, gestrichen; Dachschrägen beplankt, verputzt und gestrichen
Türen: Holzwerkstofftüren, furniert
Sanitäre Anlagen: Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und WC
Treppe 1. DG-2. DG: Stahlkonstruktion mit massivem Holztreppenlauf

2. Dachgeschoss: Abstellfläche

Belichtung: Natürlich über Dachflächenfenster (4 Stück)
Fußboden: Grobspanplatten
Innenwände: Ständerwände beplankt
Decke: Dachkonstruktion isoliert, beplankt, verputzt und gestrichen

Anmerkung: Gem. Aufteilungspläne vom 30.07.2004 gehört der Abstellraum mit Carport zur Wohneinheit.

5.5.4 Energiepass

Ein Energiepass lag bei der Erstellung des Gutachtens nicht vor.

5.6 Außenanlagen

Der Bereich vor dem nordwestlich liegenden Haupteingang sowie Zufahrt zu Garage, Carport und PKW-Stellplätze sind mit Pflaster versehen. Ein hochgewachsener Laubbaum spendet im Sommer Schatten. Der südöstlich, auf Untergeschosebene liegende Nebeneingang der Gewerbeeinheit wird über eine geradläufige mehrstufige Treppe erreicht. Ein Wachholder markiert den straßenseitigen Zugang zum Nebeneingang im Untergeschoss. Der Bereich vor dem Nebeneingang ist mit Kopfsteinpflaster versehen. Eine halbhohle Betonmauer stützt das Erdreich seitlich von dem Hofbereich ab und ist oberhalb bepflanzt. Das lediglich zum nordöstlichen Nachbargrundstück, durch einen Drahtzaun begrenzte Eckgrundstück beinhaltet im südwestlichen Hauptgartenbereich neben einer alten, aus Ziegeln bestehenden mittelhohen Mauer, wild wachsende Sträucher und Bäume. An der straßenseitigen Grundstücksecke ist eine halbhohle Laubhecke gepflanzt. Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der XXXXXXXXstraße bzw. Mittelstädter Straße sowie durch Sickerung.

Anmerkung:
Keine

6 Bautechnische Bewertung

6.1 Konstruktive Baumängel

Es konnten offensichtliche konstruktiven Baumängel festgestellt werden:

Aufgrund eines Wasserschadens 2014 wurde nahezu das gesamte Untergeschoss feucht. Dieser Wasserschaden resultiert aus einer nicht funktionsfähigen Entwässerung des Grundstücks. Hierzu gab es einen Rechtsstreit zwischen Eigentümer und Architekt. Es wurde eine komplett neue Hebeanlage mit zwei Pumpen in einer tieferen Lage installiert, die das Wasser direkt in das öffentliche Abwassersystem leitet. Dieser Feuchtigkeitsschaden wurde bis zum 16.10.2023 (Qualitätsstichtag) nahezu vollständig beseitigt. Lediglich der Bodenbelag muss noch neu verlegt werden. Ein neuer Bodenbelag wird in dieser Wertermittlung mit 10.000 € veranschlagt. Diese kommen im Punkt Ertragswert „besondere objektspezifische Eigenschaften“ zum Abzug. Für diesen Wasserschaden 2014 können weitere Folgeschäden nicht ausgeschlossen werden, die jedoch in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Ein zweiter Feuchtigkeitsschaden wurde ebenfalls 2017 festgestellt. Durch eine Verstopfung der Entwässerung der Dachterrasse vor dem Elternschlafzimmer im Dachgeschoss drang Wasser über den Boden in der Decke des darunterliegenden Wohnzimmers aus. Durch Beseitigung der Verstopfung und Trocknung des Bodens bzw. der Decke wurde dieser Schaden behoben. Für diesen Wasserschaden 2017 können weitere Folgeschäden nicht ausgeschlossen werden, die jedoch in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Ein dritter Wasserschaden wurde 2023 aufgrund eines offen gelassenen Wasserhahnes im Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss festgestellt. Das ausgetretene Wasser verursachte einen erheblichen Feuchtigkeitsschaden im Boden des OGs. Das ausgetretene Wasser gelangte wahrscheinlich über die Abwasserleitung an der Nordseite des Gebäudes in den Büroraum des UGs. Durch Trocknung aller Geschosse wurde der Feuchtigkeitsschaden behoben. Die aufgrund dieser Trocknungsarbeiten entstandene Schaden an verschiedenen Fliesen wurde durch das Ersetzen dieser Fliesen ebenfalls behoben. Für diesen Wasserschaden 2023 können weitere Folgeschäden nicht ausgeschlossen werden, die jedoch in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

2021 trat ein Hagelschaden an der Südfassade und teilweise an der Westfassade auf. Hierbei kam es an den beiden Fassadenseiten zu kleineren Dellen, Farb- und Putzabplatzungen an der Kunstharzfassade. Teilweise sind kleine Löcher an den Kunststoffrollläden entstanden, die durch Austausch der betroffenen Lamellen beseitigt werden können. Weiter wurde das Plexiglasdach des Brennholzlagers hinter der Garage oberseitig beschädigt. Zur Beseitigung des Hagelschadens werden 25.000 € festgelegt. Diese kommen im Punkt Ertragswert besondere „objektspezifische Eigenschaften“ zum Abzug.

Einem evtl. neuen Erwerber des Hauses wird empfohlen das Gebäude vor Kauf mit einem Schadensgutachter zu besichtigen, um eventuellen Folgeschäden vorzubeugen. Zu allen Schäden existieren tw. Gutachten, Angebote und Protokolle, die einem Schadensgutachter ggf. zur Vefügung gestellt werden müssen und über Herrn XXXXXXXX, Mitarbeiter der Volksbank Böblingen eingesehen werden können.

6.2 Technische Baumängel

Die technische Gebäudeausstattung befindet sich im Wohn- und Geschäftshaus nach sachverständigem Ermessen in einem zeitgemäßen Zustand. Es konnten keine offensichtlichen technischen Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Bezüglich der mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungen wie Gasheizung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen wird festgestellt, dass diese in Ordnung sind und den heutigen Erfordernissen entsprechen. Es wird eine regelmäßige Prüfung und Wartung unterstellt.

6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung in einem, unter Berücksichtigung der aufgetretenen Schäden, guten Gesamtzustand. Schall- und Wärmeschutz sind, soweit erkennbar, dem Baujahr entsprechend ausgeführt.

Die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel wurden zum Teil, gemäß Schreiben und Fotodokumentation des Herrn XXXX, Mitarbeiter der Volksbank Böblingen, vom 25.09.2023, inzwischen behoben. Das Gebäude wurde am 10.16.2023 wiederholt von Außen besichtigt.

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Grundrisse (Werkpläne) wurden die Wohn- und Nutzflächen sowie die Bruttogrundfläche des Wohn- und Geschäftshauses, im Abgleich mit den Flächenberechnungen vom 06.04.2004, ermittelt und plausibilisiert.

7.1 Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird gem. Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004 ermittelt. Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist eine deutsche Verordnung, mit der Wohnflächen definiert und berechnet werden können.

Wohneinheit:

Obergeschoss

Raum	WF
Diele	4,66 m ²
Flur	13,33 m ²
Kind 2	10,38 m ²
Kind 1	10,63 m ²
WC	2,23 m ²
Bad	3,44 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,98 m ²
Küche	18,39 m ²
Essen	15,77 m ²
Wintergarten	19,56 m ²
Wohnen	17,18 m ²
Terrasse	5,15 m ²
Gesamt	126,71 m²

Dachgeschoss 1

Raum	WF
Flur	10,01 m ²
Arbeitszimmer	7,70 m ²
Kind 4	9,23 m ²
Kind 3	9,70 m ²
Bad	10,79 m ²
Schlafzimmer	11,41 m ²
Ankleide	5,43 m ²
Kind 5	9,37 m ²
Gesamt	73,64 m²

Dachgeschoss 2

Raum	NF
Abstellfläche	30,45 m²
Gesamt	30,45 m²

Ermittelte Gesamt-Wohnfläche = 230,80 m² (gerundet)

Anmerkung: Gem. Werkplanung und Fotodokumentation ist eine Terrasse im 1. Dachgeschoss vor dem Schlafzimmer geplant, jedoch noch nicht fertiggestellt. Im Baugesuch vom 06.04.2004 mit Genehmigungsdatum vom 03.06.2004 ist die Terrasse weder in den Grundrissen eingezeichnet noch in der Flächenberechnung erfasst. Daher wurde sie in dieser Wertermittlung bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt.

7.2 Nutzfläche (NF)

Unter Nutzfläche (NF) versteht man den Anteil der Grundfläche, der der Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (zum Beispiel Eingänge, Treppenträume, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

Wohneinheit:

Untergeschoss

Raum	NF
Abstellraum 2	5,53 m²
Hobbyraum	26,60 m²
Gesamt	32,13 m²

Ermittelte NF-Wohneinheit = 32,00 m² (gerundet)

Raum	NF
Carport	16,64 m²
Abstellraum	14,42 m²
Gesamt	31,06 m²

Anmerkung:

Keine

Gewerbeinheit:

Untergeschoss

Raum	NF
Praxis Lager	8,32 m²
Abstellraum 3	5,99 m²
Diele	2,84 m²

Bad	5,17 m ²
Flur	1,13 m ²
WC	1,50 m ²
Büro	10,98 m ²
Abstellraum 4	17,74 m ²
Seminarraum	37,25 m ²
Teeküche	8,75 m ²
Terrasse 1/4	4,11 m ²
Diele mit Garderobe	2,87 m ²
Praxis Müll	2,82 m ²
Gesamt	109,49 m²

Erdgeschoss

Raum	NF
Empfang	26,46 m ²
Flur 1	9,78 m ²
Behandlungszimmer 2	14,56 m ²
Therapiezimmer	11,69 m ²
OP-Zimmer	11,69 m ²
Behandlungszimmer 1	14,56 m ²
Wartezimmer	11,35 m ²
EKG-Raum	11,10 m ²
Flur 2	4,82 m ²
Labor	8,43 m ²
WC-Damen	3,73 m ²
WC-Herren	3,78 m ²
Personalraum	10,18 m ²
Gesamt	142,12 m²

Raum	NF
Abstellraum mit Außenzugang	3,41 m ²
Gesamt	3,41 m²

Ermittelte gewerbliche Nutzfläche = 255,00 m² (gerundet)

Raum	NF
Garage	13,17 m ²
Gesamt	13,17 m²

Anmerkung:

Keine

7.3 Bruttogrundfläche (BGF)

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln.

Somit umfasst die BGF im Gegensatz zur Geschossfläche (GF) sämtliche Geschosse eines Gebäudes einschließlich nicht als Vollgeschosse geltender Dachgeschosse und der unterirdischen Flächen (Kellerräume, Tiefgaragen, etc.), jedoch ausgenommen von Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
UG	195,63 m ²
EG	187,46 m ²
OG	163,78 m ²
1. DG	125,80 m ²
2. DG	70,36 m ²
Gesamt	743,02 m²

Anmerkung: Aufgrund fehlendem Grundriss und Flächenaufstellung das 2. Dachgeschoss betreffend, konnte die DG-Grundfläche unter zu Hilfenahme des Schnittes und der vorliegenden Grundrisse durch Maßabtragung lediglich grob überschlägig ermittelt werden.

7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) ist ein Begriff, der das Volumen eines Gebäudes definiert. In Deutschland wird er auf Grundlage der Norm DIN 277 berechnet, die Maßeinheit ist Kubikmeter.

Berechnungsgrundlage für den Bruttorauminhalt sind die einzelnen Bruttogrundflächen (BGF) der Geschosse multipliziert mit den resultierenden Höhen der einzelnen Geschosse:

$BRI = \text{Bruttogrundfläche} \times \text{Höhe}$

Die Höhen zur Berechnung des BRI werden folgendermaßen ermittelt:

Bei Erd- und Obergeschossen:

Abstand zwischen den einzelnen Fertigfußböden der Geschosse untereinander, d.h. inklusive der fertigen Bodenbeläge.

Bei Dachgeschossen:

Abstand zwischen Fertigfußboden des Dachgeschossraumes bis zur Oberkante der fertigen Dachfläche (Oberkante Dachdeckung).

Bei Untergeschossen (Kellergeschossen):

Abstand zwischen der konstruktiven Bauwerkssohle (= Unterkante Bodenplatte) bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des darüberliegenden Geschosses.

Nicht zum Bruttorauminhalt werden gerechnet:

Fundamente, Bauteile von untergeordneter Bedeutung (Bsp. Kellerlichtschächte, Kriechkeller, Außenrampen, Außentreppen, Eingangsstufen)

Anmerkung:

Keine

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

8 Ermittlung des Bodenwertes

8.1 Allgemeine Definitionen

Der Bodenwert ist nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 07.05.2010) i.d.R. im Wege des Preisvergleichs zu ermitteln (§ 15), und zwar mit dem Wert, der sich ohne Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen auf dem Grundstück ergeben würde. Zur Bodenwertermittlung können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, die nach § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ebenfalls mit dem Wert ermittelt und veröffentlicht werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Gegenstand der Regelung des § 16 ImmoWertV ist im Kern lediglich der sich durch alle Wertermittlungsverfahren ziehende Grundsatz, dass sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Wert des unbebauten Grundstücks bemisst. (siehe Kleiber-Fischer-Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023, S. 1194 ff)

Der Gutachterausschuss hat nach § 192 ff BauGB für die Ermittlung von Grundstückswerten den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB). In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen verwendungsfähige Kaufpreise vergleichbarer unbebauter Grundstücke vor.

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 BauGB durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie beziehen sich in der Regel auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben freie Grundstücke

8.2 Festlegung Bodenwert

Gemäß digitaler Bodenrichtwertkarte der Stadt Reutlingen, für die Zone, in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss (GAA) den Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag festgestellt und beschlossen. Der Bodenrichtwert ist für das Wertermittlungsgrundstück:

Bodenrichtwertzone Nr. 76460605, „XXXXX“: 380,00 €/m², Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2023. Diese Angaben gelten bei einer wertrelevanten GFZ von 0,5, einer Grundstückstiefe von 27 m und einer Grundstücksfläche von 500 m². Der Gutachterausschuss der Stadt Reutlingen erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

Das zu bewertende Wohnhaus liegt wertneutral, jedoch führen Nahversorgungsstromleitungen über einen Dachständer direkt über das zu bewertende Wohnhaus. Bislang ist wissenschaftlich ungeklärt geblieben, ob von elektrischen und magnetischen Feldern im Bereich von Hochspannungsleitungen und Trafostationen ge-

sundheitliche Auswirkungen ausgehen, daher dies in diesem Gutachten nicht wertmindernd berücksichtigt.

Anpassung des Bodenwertes

Der spezielle Bodenwert des Wertermittlungsobjektes muss aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abgeleitet werden. Hierzu ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu- und Abschläge an die tatsächliche Situation des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 16 Abs. I ImmoWertV):

Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2023 bis zum 27.06.2023 ist nach sachverständigem Ermessen nicht erkennbar, eine Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen der baulichen Ausnutzung

Die, für den ausgewiesenen Bodenrichtwert, angegebene wertrelevante GFZ von 0,5 wird durch die Bebauung des Grundstücks erheblich überschritten. Somit findet eine WGFZ-Umrechnung Anwendung: Gem. Wertermittlungsrichtlinien 2006, Anlage 11, nach den Umrechnungskoeffizienten WGFZ (0,9): WGFZ (0,5) => 0,95 (interpoliert) : 0,70 (interpoliert) => $1,35714 \times 380,00 \text{ €/m}^2$ => 515,71 €/m². Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 500,0 €/m² (gerundet) festgelegt.

Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur erforderlich.

Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Aufgrund der Flächenbaulast auf 15,0 m² auf Flst. 1210/3 sollte diese Fläche lediglich als Gartenland bewertet. Gartenland wird mit 10% des Bodenrichtwertes gem. Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Reutlingen: $380,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% = 38,00 \text{ €/m}^2$. **Auftragsgemäß wird diese Wertminderung jedoch in dieser Wertermittlung für eine Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt und somit werden diese 15 m² als Bauland angesetzt.**

Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus liegt wertneutral im nördlichen Sektor dieser Richtwertzone.

Nach sachverständigem Ermessen wird für diese Bewertung, unter Berücksichtigung baulichen Ausnutzung, ein Bodenwert für Bauland von:

Bauland: 500,00 €/m² (gerundet)

Gartenland: 38,00 €/m²

festgelegt.

8.3 Berechnung Bodenwert**XXXXXXXXXXstraße 1**

Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr. XXXX:	500,00	€/m²	
Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr. XXXX:	500,00	€/m²	
Bodenrichtwert Gartenland, Flst. Nr. XXXX:	38,00	€/m²	
Fläche Bauland, Flst. Nr. XXXX:	482	m²	
Fläche Bauland, Flst. Nr. XXXX:	301	m²	
Fläche Baulast, Flst. Nr. XXXX, nicht berücksichtigt:	15	m²	798
Bodenwert Bauland Flst. XXXX:			241.000,00 €
Bodenwert Bauland Flst. XXXX:			150.500,00 €
Bodenwert Baulast Flst. XXXX:			7.500,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Bodenwert XXXXXXXXstraße 1			399.000,00 €
	gerundet =		400.000,00 €

9 Ermittlung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren entsprechend §§ 17 – 20 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 07.05.2010) bzw. 3.5 WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien, Fassung vom 01.03.2006)

9.1 Allgemeine Definitionen

a) Reinertrag, Rohertrag (§ 18 ImmoWertV):

Bei Anwendung des in § 17 Abs. 2 ImmoWertV geregelten Ertragswertverfahrens ist von dem bei „ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ und zulässiger Nutzung „marktüblich erzielbaren“ Rohertrag auszugehen. Mit dem Abzug der marktüblich bei „ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ anfallenden Bewirtschaftungskosten ergibt sich mithin der marktüblich erzielbare Reinertrag.

b) Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV):

Jährliche Bewirtschaftungskosten vom Grundstückseigentümer bzw. Vermieter, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, sind hier zu berücksichtigen.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 19 Abs. 4 ImmoWertV zu § 27 II. BV (Berechnungsverordnung) bzw. Betriebskostenverordnung). Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstückmarktes werden die Betriebskosten in der Regel größtenteils durch die Mieter neben der Miete getragen.

Verwaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV): Entstehen durch Verwaltungsleistungen, die die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung umfassen. Der Kostensatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen (Wohnen/Praxis 1,5 % für 2 Einheiten und 4 Stellplätze gem. WertR nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV).

Instandhaltungskosten (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV): Sind Kosten, die infolge von Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen (Wohnen/Praxis 14,00 €/m² und 70,00 €/Stellpl. in der Garage, und 40,00 €/Stellpl. im Freien, gem. WertR nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV.).

Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV): Dies ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder kurzzeitiges Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht (Wohnen 2,0% und Gewerbe 4,0 % gem. WertR u. a. nach §29 Abs. 2 II. BV).

c) Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV), Restnutzungsdauer und Vervielfältiger:

Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In einer Ertragswertermittlung hat die Höhe des Liegenschaftszinssatzes eine zentrale Bedeutung. Zusammengefasst kumulieren in diesem Ansatz der zukünftig zu erwartende und/oder der erwartete Nutzen aus der Immobilie (abhängig u. a. von der Lage, Vermietbarkeit, Zustand der Immobilie, Entwicklungspotential). Liegen hier die Parameter günstig, gibt sich ein Eigentümer mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden. Er erwartet eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszins ist niedrig.

Sind die Voraussetzungen weniger günstig (keine Mietsteigerungen, dauerhaft gute Vermietung nicht gewährleistet), wird der Eigentümer schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite erwarten und nicht auf eine zukünftig höhere Rendite spekulieren. Der Liegenschaftszins wird höher sein.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Reutlingen (kann auf Pfullingen übertragen werden) liegen nachfolgende Liegenschaftszinssätze vor:

Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse			
	Bereinigtes Baujahr		Anzahl	Ertragsfaktor		Liegenschaftszinssatz	
	Bereich	Mittel		Mittel	Standardabweichung	Mittel	Standardabweichung
Wohnungseigentum nach WEG							
bis 35 m ² Wohnfläche	1973 – 1995	1980	16	-	-	1,7	1,6
36 m ² - 60 m ² Wohnfläche	1967 – 2005	1983	41	-	-	0,9	1,4
61 m ² - 80 m ² Wohnfläche	1965 – 1999	1988	32	-	-	1,4	1,4
81 m ² – 100 m ² Wohnfläche	1975 – 2000	1988	15	-	-	1,1	1,1
101 m ² - 170 m ² Wohnfläche	1973 – 1999	1983	4	-	-	0,4	2,2
Ein- und Zweifamilienhaus	1955 – 1999	1973	22	30,2	8,4	1,1	0,6
Drei- und Vierfamilienhaus	1951 – 1985	1967	24	24,8	6,8	1,6	1,1
5 – 20-Familienhaus	1965 – 1996	1979	11	24,7	5,1	1,8	0,7
Büro, Praxis	1955 – 2000	1986	5	19,6	2,7	3,5	0,3
Gastronomie	1952 – 1960	1955	3	15,4	6,8	3,9	2,7
Handel, Laden	1952 – 1985	1967	15	19,1	9,4	3,1	1,3
Produktion, Werkstatt, Lager	1970 – 2009	1993	8	14,4	3,1	4,6	1,5

mit der Bemerkung abhängig von Lage, Zustand, Wirtschaftlichkeit und Nutzung.

Weiter wurden der Fachliteratur nachfolgende Liegenschaftszinssätze als Anhaltspunkt entnommen:

Einfamilienhäuser	0,5 % - 3,0 %
2 - und mehrgeschossige Wohngrundstücke	1,0 % - 4,0 %
gemischt genutzte Grundstücke	2,0 % - 7,0 %
Gewerbe- und Industriegrundstücke	3,0 % - 9,0 %
Landwirtschaftliche Anwesen	4,5 % - 8,5 %

Aufgrund der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg) sowie der aktuellen Zinspolitik ist mit einer rückläufigen Marktentwicklung zu rechnen, deren Ausprägung derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden kann sowie in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer, der Größe, der Lage in Reutlingen-Ofterdingen, der Gebäude-, Nutzungs- und Zustandsmerkmale unter Berücksichtigung eines Leerstandsrisikos des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz nach sachverständigem Ermessen festgelegt:

Praxis	4,0 %
Wohnen	1,5 %

Über die Gewichtung nach Erträgen pro Nutzung ergibt sich ein Gesamtliegenschaftszins für die zu bewertenden Einheiten:

Wohn- und Geschäftsräume	3,0 %, gerundet
--------------------------	-----------------

Restnutzungsdauer (analog § 16 Abs. 4 WertV): Die Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein. Dabei wird von einer anhaltend ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer für das Gebäude beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unter Ansatz des Baujahrs 2004 (siehe Punkt 5.4.2) noch 51 Jahre.

d) Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV):

Mit dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Barwertfaktor (Vervielfältiger). Der Vervielfältiger ist finanzmathematisch der Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente. Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage multipliziert mit dem Vervielfältiger ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen.

e) Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):

Bzgl. Baumängel und Bauschäden, siehe Punkt 6.1 + 6.2 und Punkt 6.3, Allgemeiner Bauzustand. Hier keine Mängel bzw. Schäden.

f) Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 16 Abs. 2-5 ImmoWertV):

Hier wird der Sanierungsaufwand der noch zu beseitigenden Schäden in Höhe von 35.000 € in Abzug gebracht, vgl. Punkt 6.1.

9.2 Mietansätze

Die Wohnung und die Praxis wurden eigengenutzt, die ortsübliche und nachhaltige Miete muss ermittelt werden.

Ortsübliche und nachhaltig erzielbare Miete

Wohnen:

Der Online-Rechner des Mietspiegels 2023 der Stadt Reutlingen gibt für das Baujahr 2004 und für Wohnflächen von 100 bis unter 160 m² Quadratmetermieten eine Basis-Nettomiete von 8,90 €/m² an. Die Ermittlung der Wohnmerkmale über Zu-/Abschläge je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage (+ 16 %) ergibt eine Mietpreisspanne zwischen 8,15 €/m² und 12,49 €/m². In dieser Wertermittlung wird eine Miete 9,75 €/m² angesetzt. Diese Miete korrespondiert auch mit unserer Internetrecherche. Die Immobilienabteilung der BW-Bank schätzt eine Quadratmetermiete in Höhe von durchschnittlich 8,50-11,50 €/m² für Wohnungen mit dieser Ausstattung, Größe und in dieser Lage von Ofterdingen und in diesem Zustand als nachhaltig erzielbar. Für eine Wohnung mit 200 m² WK in einem Wohn- und Geschäftshaus werden 10,00 €/m² festgelegt.

Büro:

Gemäß IHK-Mietspiegel 2019 Büroflächen (vergleichbar mit Praxisflächen) wurden für den Landkreis Reutlingen Mieten zwischen 2,68 €/m² und 65,00 €/m² mit einem Median von 7,62 €/m² für Büroflächen ermittelt.

Der IVD-Gewerbepreisspiegel 2022/2023 weist für Reutlingen, Büroflächen (vergleichbar mit Praxisflächen) bei einem mittleren Nutzungswert (normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen) einen Durchschnittswert von 9,00 €/m² NF aus.

Für die Praxisfläche im UG werden 7,50 €/m² NF und 9,00 €/m² NF im EG als markt- und ortsübliche Miete in Ansatz gebracht.

Die Miete für den Tiefgaragenstellplatz wird mit 70,00 €/Platz festgelegt, für den Stellplatz im Freien 40,00 €.

Die Mietansätze für das Bewertungsobjekt wurden nach den Kriterien guter Infrastruktur, guter Lage, gutem Nutzungswert und altersbedingtem technischen und wirtschaftlichen Zustand festgelegt.

Auf Grund meiner Tätigkeit bin ich mit dem Mietmarkt in der Region ausreichend gut vertraut. Ohne mich auf Einzeldaten zu stützen, begutachte ich den nachhaltig erzielbaren Rohertrag ohne Berücksichtigung der Betriebskosten aufgrund meiner Berufserfahrung mit:

Mietansatz Wohnen:
Mietansatz Praxis EG:
Mietansatz Praxis UG:

10,00 €/m² WF
9,00 €/m² NF
7,50 €/m² NF

Garage/Carport:
Stellplatz im Freien

70,00 €/Platz
40,00 €/Platz

9.3 Ertragswert

a) Rohertrag									
UG: Praxis	109 m²	x	7,50 €/m²	x	12 Monate	=	9.853,89 €		
EG: Parxis	146 m²	x	9,00 €/m²	x	12 Monate	=	15.718,19 €		
OG+DG: Wohnung	200 m²	x	10,00 €/m²	x	12 Monate	=	24.041,74 €		
Garage/Carport	2 St.	x	70,00 €/St.	x	12 Monate	=	1.680,00 €		
Stellplatz im Freien	2 St.	x	40,00 €/St.	x	12 Monate	=	960,00 €		
Jahresrohertrag	457 m²					=	52.253,82 €		
b) Bewirtschaftungskosten									
Verwaltung	1,5 %	x	52.254 €	Anlage 3 WertR und II. BV		=	783,81 €		
Instandhaltung Praxis	14,00 €/m²	x	457 m²	Anlage 3 WertR und II. BV		=	6.403,24 €		
Instandhaltung Garage	70,00 €/mSt	x	2 St.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	140,00 €		
Instandhaltung Stellplatz	40,00 €/mSt	x	2 St.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	80,00 €		
Mietausfallwagnis	3,00 %	x	52.254 €	Anlage 3 WertR und II. BV		=	1.567,61 €		
Summe Bewirtschaftungskosten						./	8.974,66 €		
a) Jahresreinertrag				17,2 %		=	43.279,16 €		
c+d) Bodenwertverzinsung									
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag			3,00 %	x	399.000 €	=	11.970,00 €		
Bodenwertverzinsungsbetrag						./			
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen						=	31.309,16 €		
c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger									
Liegenschaftszinssatz			3,00 %						
Gesamtnutzungsdauer			70 Jahre						
Alter der baulichen Anlagen			19 Jahre						
Restnutzungsdauer			51 Jahre						
Vervielfältiger			25,95123	gerundet	x		25,95		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						=	812.472,67 €		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						+	812.472,67 €		
Bodenwert						+	399.000,00 €		
Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil						=	1.211.472,67 €		
e) Besondere objektspezifische Merkmale									
Unterhaltungsrückstau						./	0,00 €		
Baumängel, Bauschäden						./	35.000,00 €		
Wirtschaftliche Überalterung						./	0,00 €		
Ertragswert						=	1.176.472,67 €		
			gerundet			=	1.175.000,00 €		

Der Ertragswert des **Wohn- und Geschäftshauses** auf den Grundstücken, Flst. XXXX und XXXX/3, XXXXXXXXstraße 1, 72768 Reutlingen, wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2023 und Qualitätsstichtag 16.10.2023 wie folgt ermittelt:

Bodenwert	399.000,00 €
Ertragswert	1.176.472,67 €
Bodenwert	gerundet = 400.000,00 €
Ertragswert	gerundet = 1.175.000,00 €

Kennzahlen

Multiplikator	22,5	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	2.572,23 €/m ²	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,4%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,7%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

10 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird über § 8 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 19.05.2010) und § 194 BauGB definiert.

Definition des Verkehrswertes:

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

10.1 Ermittelte Werte

Bodenwert	399.000,00 €
Ertragswert	1.176.472,67 €
Bodenwert	gerundet = 400.000,00 €
Ertragswert	gerundet = 1.175.000,00 €

10.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse

Das Ertragswertverfahren wird immer dann angewendet, wenn es sich um die Bewertung von ertragsorientierten Objekten handelt. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (siehe Kleiber-Simon-Weyers, 10. Auflage 2023, S.221 f. und vgl. 3.1.2 WertR).

Das Sachwertverfahren ist das Verfahren, welches angewandt wird, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt, z. B. bei einem Einfamilienhaus.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren, Ertrags- und Sachwertverfahren überlegen, bei denen die ermittelten Ausgangswerte noch durch schwer nachweisbare Marktanpassungszu- oder abschläge zu korrigieren sind.

Der Reutlinger Gutachterausschuss führt eine ausführliche Kaufpreissammlung für Bodenwerte.

Für diese Art von freigelegten Grundstücken existieren genügend Vergleichsfälle bzw. Vergleichspreise. Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren angesetzt.

10.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück:

Flurstücke Nr. XXXX und Nr. XXXX/3, Gebäude- und Freifläche

Wohn- und Geschäftshaus, XXXXXXXXstraße 1, 72768 Reutlingen, wurden zum Wertermittlungstichtag 27.06.2023 und Qualitätsstichtag 16.10.2023 (§ 3+4 Immo WertV) festgestellt mit

1.175.000,00 €

(einemillioneinhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Hinweis:

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern. Dieser kann jedoch, da er auf empirisch abgeleiteten Daten erfolgter Verkäufe basiert, als der wahrscheinlichste Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde. Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 5 bis 10% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert in jedem Fall mit diesem konform und stützen ihn.

Ausgefertigt:

Reutlingen, den 17.10.2023

Das vorstehende Gutachten umfasst 49 Seiten und 3 Anlagen.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Michael Eberhard Wendler

Dipl. Kfm t. o. und Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung
Zertifiziert nach DIN 17024 (W + G, Bel)

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 27.06.2023
2. Lageplan 1:500 vom 11.10.2004
3. Grundrisse, Schnitt und Ansichten (Werkpläne) vom 17.08.2004

Anlagen



Foto 4: Gewerbeeinheit, UG: Vorhof mit Nebeneingang



Foto 5: Gewerbeeinheit, UG: Seminarraum mit Teeküche
Trocknung der Wasserschaden 2014+2017



Foto 6: Gewerbeeinheit, UG: WC



Foto 7: Gewerbeeinheit, EG: Anmeldebereich mit Theke



Foto 8: Gewerbeeinheit, EG: WC-Herren



Foto 9: Gewerbeeinheit, EG: Wartezimmer



Foto 10: Wohneinheit, OG: Zimmer



Foto 11: Wohneinheit, OG: Wohn-/Esszimmer mit Küche



Foto 12: Wohneinheit, OG: Terrasse



Foto 13: Wohneinheit, DG 1: Bad



Foto 14: Wohneinheit, DG 1: Arbeitszimmer



Foto 15: Wohneinheit, DG 1: Terrasse



Foto 16: Wohneinheit DG 2: Abstellfläche



Foto 17: Garage (zu Gewerbeeinheit) mit Carport (zu Wohneinheit)



Foto 18: Gewerbeeinheit: Garage



Foto 19: Blick in den Garten



Foto 20: UG Hobbyraum (Wohneinheit): Böden und Wände nicht fertiggestellt



Foto 21: EG (Gewerbebeeinheit): Sockelleiste schadhaft



Foto 22: OG (Wohneinheit): Flur, Bohrlöcher



Foto 23: OG (Wohneinheit): Hauswirtschaftsraum, Bohrloch im Boden



Foto 23: OG (Wohneinheit): Hauswirtschaftsraum, feuchte Wand
Defekter Wasserhahn, Schaden 2017

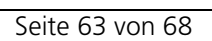


Foto 24: OG (Wohneinheit): Feuchtigkeitsschaden an Decke Wohnzimmer

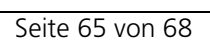
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

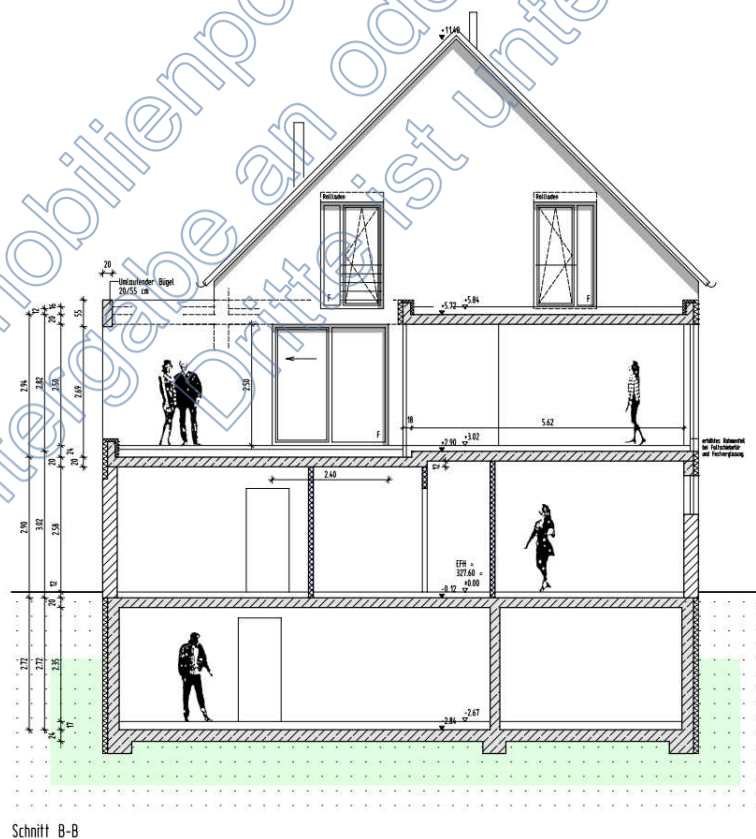
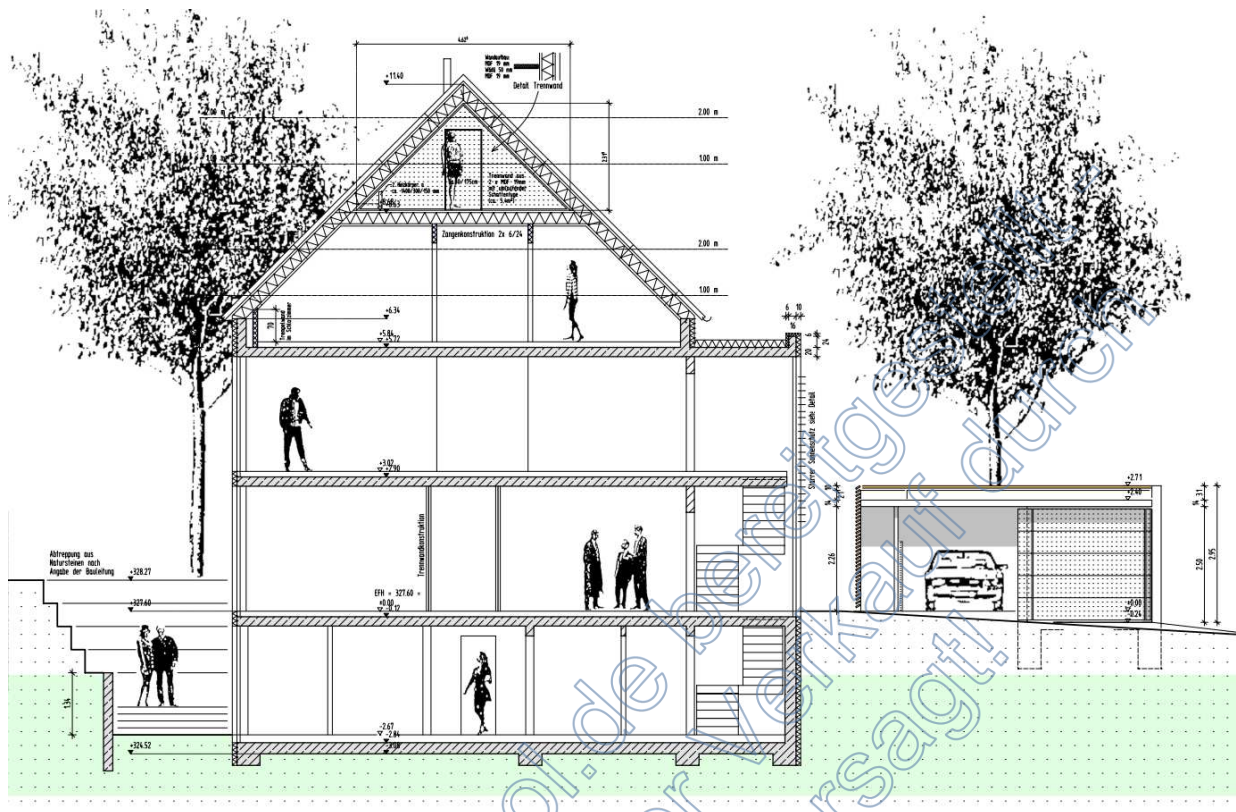
The floor plan shows a building with the following rooms and dimensions:

- Abteil 1:** 5.33 m²
- Abteil 2:** 5.33 m²
- Abteil 3:** 5.33 m²
- Abteil 4:** 5.33 m²
- Abteil 5:** 5.33 m²
- Abteil 6:** 5.33 m²
- Abteil 7:** 5.33 m²
- Abteil 8:** 5.33 m²
- Abteil 9:** 5.33 m²
- Abteil 10:** 5.33 m²
- Abteil 11:** 5.33 m²
- Abteil 12:** 5.33 m²
- Abteil 13:** 5.33 m²
- Abteil 14:** 5.33 m²
- Abteil 15:** 5.33 m²
- Abteil 16:** 5.33 m²
- Abteil 17:** 5.33 m²
- Abteil 18:** 5.33 m²
- Abteil 19:** 5.33 m²
- Abteil 20:** 5.33 m²
- Abteil 21:** 5.33 m²
- Abteil 22:** 5.33 m²
- Abteil 23:** 5.33 m²
- Abteil 24:** 5.33 m²
- Abteil 25:** 5.33 m²
- Abteil 26:** 5.33 m²
- Abteil 27:** 5.33 m²
- Abteil 28:** 5.33 m²
- Abteil 29:** 5.33 m²
- Abteil 30:** 5.33 m²
- Abteil 31:** 5.33 m²
- Abteil 32:** 5.33 m²
- Abteil 33:** 5.33 m²
- Abteil 34:** 5.33 m²
- Abteil 35:** 5.33 m²
- Abteil 36:** 5.33 m²
- Abteil 37:** 5.33 m²
- Abteil 38:** 5.33 m²
- Abteil 39:** 5.33 m²
- Abteil 40:** 5.33 m²
- Abteil 41:** 5.33 m²
- Abteil 42:** 5.33 m²
- Abteil 43:** 5.33 m²
- Abteil 44:** 5.33 m²
- Abteil 45:** 5.33 m²
- Abteil 46:** 5.33 m²
- Abteil 47:** 5.33 m²
- Abteil 48:** 5.33 m²
- Abteil 49:** 5.33 m²
- Abteil 50:** 5.33 m²
- Abteil 51:** 5.33 m²
- Abteil 52:** 5.33 m²
- Abteil 53:** 5.33 m²
- Abteil 54:** 5.33 m²
- Abteil 55:** 5.33 m²
- Abteil 56:** 5.33 m²
- Abteil 57:** 5.33 m²
- Abteil 58:** 5.33 m²
- Abteil 59:** 5.33 m²
- Abteil 60:** 5.33 m²
- Abteil 61:** 5.33 m²
- Abteil 62:** 5.33 m²
- Abteil 63:** 5.33 m²
- Abteil 64:** 5.33 m²
- Abteil 65:** 5.33 m²
- Abteil 66:** 5.33 m²
- Abteil 67:** 5.33 m²
- Abteil 68:** 5.33 m²
- Abteil 69:** 5.33 m²
- Abteil 70:** 5.33 m²
- Abteil 71:** 5.33 m²
- Abteil 72:** 5.33 m²
- Abteil 73:** 5.33 m²
- Abteil 74:** 5.33 m²
- Abteil 75:** 5.33 m²
- Abteil 76:** 5.33 m²
- Abteil 77:** 5.33 m²
- Abteil 78:** 5.33 m²
- Abteil 79:** 5.33 m²
- Abteil 80:** 5.33 m²
- Abteil 81:** 5.33 m²
- Abteil 82:** 5.33 m²
- Abteil 83:** 5.33 m²
- Abteil 84:** 5.33 m²
- Abteil 85:** 5.33 m²
- Abteil 86:** 5.33 m²
- Abteil 87:** 5.33 m²
- Abteil 88:** 5.33 m²
- Abteil 89:** 5.33 m²
- Abteil 90:** 5.33 m²
- Abteil 91:** 5.33 m²
- Abteil 92:** 5.33 m²
- Abteil 93:** 5.33 m²
- Abteil 94:** 5.33 m²
- Abteil 95:** 5.33 m²
- Abteil 96:** 5.33 m²
- Abteil 97:** 5.33 m²
- Abteil 98:** 5.33 m²
- Abteil 99:** 5.33 m²
- Abteil 100:** 5.33 m²









Schnitt B-B



Strasse

