

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!**

Hekeler Architekten & Sachverständige

Elfi Mayer- Hekeler
Dip. Ing. Regierungsbaumeister
Diplom Sachverständige (DIAZert LS)



Steinbösstraße 68
Telefon: 07071 / 34 84 0
E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i.S. d. § 194 BauGB Doppelhaushälfte mit Garage und Carport

unter der Anschrift:
Friedrichstraße 25, D – 72768 Reutlingen (Ortsteil Sickenhausen)

Wertermittlungsstichtag: 04.11.2025
Qualitätsstichtag: 04.11.2025



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 20 / 25

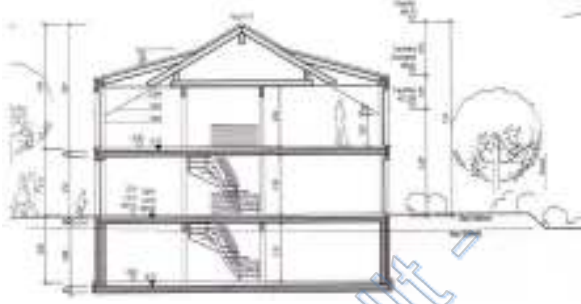
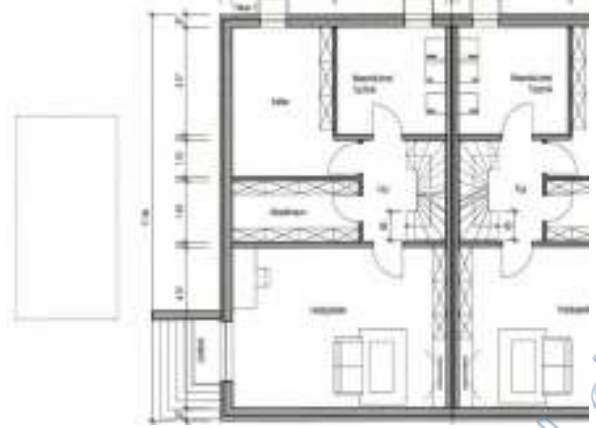

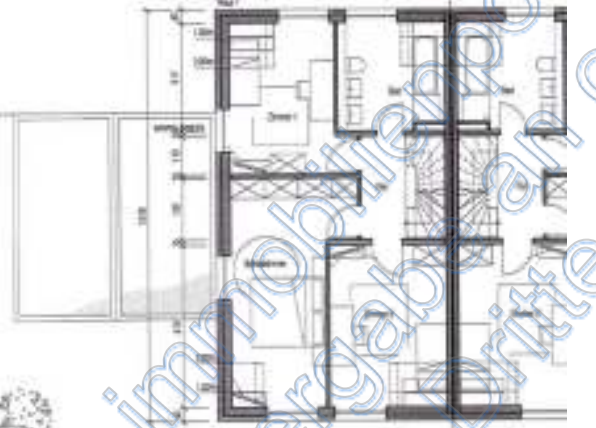




Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung
im Zwangsversteigerungsverfahren

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2. Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3 Verwendungszweck	6
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5 Ortsbesichtigung	6
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
3.1 Grundbuchdaten	9
3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	12
3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	12
3.4 Hausverwaltung	12
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	13
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	13
4.2 Planungsrecht	13
4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung	13
4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	13
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	13
4.6 Baulastenverzeichnis	13
4.7 Denkmalschutz	16
4.8 Hochwasserrisiko	16
4.9 Erdbebenzone	16
5. Lagebeschreibung	17
5.1 Makrolage / Mikrolage	17
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	17
6. Grundstücksbeschreibung	18
6.1 Grundstücksgröße	18
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	18
6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	18
6.4 Erschließung	18
7. Gebäudebeschreibung	19
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	19
7.3 Bauweise, Baukonzeption	21
7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard	22
7.5 Technische Gebäudeausstattung	24
7.6 Außenanlagen	25
7.8 Energetische Beurteilung	25

8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.1	Vorbemerkung	26
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	26
8.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
9.	Flächen und Massenangaben	28
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	28
9.2	Flächenangaben	28
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	29
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	29
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Reutlingen	29
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	30
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	30
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	30
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	30
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	32
12.	Bodenwertermittlung	33
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	33
12.2	Berechnung des Bodenwertes	33
13.	Sachwertverfahren	34
13.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	34
13.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	36
13.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	40
13.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
13.5	Sachwertermittlung	42
13.6	Berechnung der Zeitwerte des Zubehörs	45
14.	Verkehrswertermittlung	46
14.1	Verkehrswertdefinition	46
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	46
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	48
15.	Anlagen	50
15.1	Anlagenverzeichnis	50

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Amtsgericht Reutlingen		AZ: 1 K 20 / 25	
Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag		04.11.2025	
Objektadresse:		Friedrichstraße 25 72768 Reutlingen	
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Doppelhaushälfte mit 1 Garage und 1 Carport	
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		2022	
Wohnfläche rd:		151 m²	
Grundstücksgröße:		370 m²	
Bodenwert gesamt:		161.700,- €	
Sachwert rd:		825.000,- €	
Grundbuch von Sickenhausen Grundbuch Nr. 3574, BV 1		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 825.000,- €	
Flurstück 333/3 Friedrichstraße 25 Gebäude- und Freifläche 370 m²			
<small>Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.</small>			
Zubehör:	Einbauküche EG: Einbauschränk DG Eltern	17.500,- € 7.500,- €	25.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Werteinfluss Rechte und Lasten im Grundbuch Abteilung II			
Lfd. Nr. 1	Zu Lasten des Bewertungsobjektes Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) Für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 333/2, 333/4, 333/5 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB	- 9.800,- € (Im Verkehrs- wert bereits be- rücksichtigt)	
Lfd. Nr. 2	Zu Lasten des Bewertungsobjektes Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungen) zu Gunsten von Flst. 333/2, 333/4, 333/5 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis			
Baulastenblatt Nr. 99	Zu Lasten des Bewertungsobjektes Erschließungsbaulast Geh- und Fahrrecht, Sicherung des ersten und zweiten Rettungswegs, Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Flst. 333/2, 333/4, 333/5	0,- €	
Kaufpreis / m² Wohnfläche incl. 1 Garage + 1 Carport rd: Verkehrswert ohne Zubehör 825.000,-€/Wohnfläche 151 m ² = 5.463,58 € /m ² rd:			5.460,- € / m²
Kaufpreis / m² Wohnfläche + Zubehör + 1 Garage + 1 Carport rd: Verkehrswert mit Zubehör 850.000,-€/Wohnfläche 151 m ² = 5.629,14 € /m ² rd:			5.630,- € / m²

		
<p>Lageplan</p>	<p>Schnitt</p>	
		
<p>Grundriss UG Hobbyraum Anrechnung 1 / 2 zur Wohnfläche</p>	<p>Grundriss EG</p>	
		
<p>Grundriss DG (Grundrissabweichung Schlafen Eltern / Zimmer 1 vorhanden)</p>	<p>Stellplatz, Garage und Carport</p>	
		
<p>Ansicht Ost</p>	<p>Ansicht West</p>	<p>Ansicht Nord- West</p>

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: **Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
mit einer Garage und einem Carport**

Adresse: Friedrichstraße 25;
72768 Reutlingen (Ortsteil Sickenhausen)

Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
-Vollstreckungsgericht-
Gartenstraße 40; 72764 Tübingen

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: **04.11.2025**

Qualitätsstichtag: **04.11.2025.**

2.3 Verwendungszweck

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 20 / 25 Beschluss vom 28.05.2025.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 28.05.2025.
- Grundbuchauszug vom 17.04.2025.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.10.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 17.10.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 20.10.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.10.2024.
- PDF Baupläne vom 20.10.2025.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 21.10.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 17.10.2025. Die Schuldnerin bat um Ortsterminverlegung. Es erfolgte am 23.10.2025 erneut die 2. Einladung zum Ortstermin

Ortstermin: 04.11.2025, 15.00 Uhr bis 16.15 Uhr.

**Teilnehmer
der Ortsbesichtigung:** Frau AAA, Eigentümerin.
Herr BBB; Eigentümer, zeitweise anwesend.
Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

Umfang der Besichtigung: Gesamtes Objekt mit Ausnahme Innenbesichtigung der Garage.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nichtsichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Vorbemerkung, grundsätzliches zum Stichtagsprinzip:

Grundsätzlich ist es wichtig, dass die Wertermittlung auf den Erkenntnisstand am Wertermittlungsstichtag abstellt. Das bedeutet, dass nur solche Daten berücksichtigt werden sollten, die zu diesem Zeitpunkt bekannt waren oder mit hinreichender Sicherheit erwartet werden konnten.

„Der Sachverständige hat sich in solchen Fällen grundsätzlich (und vorbehaltlich anderer Vorgaben) in den Erkenntnisstand zu versetzen, den er am Wertermittlungsstichtag haben konnte. Grundsätzlich können sich nämlich nur solche Verhältnisse und Gegebenheiten auf den Marktwert auswirken, die zum Wertermittlungsstichtag gegeben waren bzw. mit denen mit hinreichender Sicherheit zu rechnen war. Würde man nachträglich bessere Erkenntnisse über die Beschaffenheit eines Grundstücks oder Gebäudes in die Wertermittlung einbeziehen, so würde man den Marktverhältnissen des Stichtags nicht mehr gerecht werden. Denn im gewöhnlichen, nicht spekulativen Geschäftsverkehr des Stichtags würden bisher verborgen gebliebene Eigenschaften oder Zustände eines Grundstücks allenfalls dann beachtet, wenn ein greifbarer Anhalt für deren Vorliegen bestünde. FG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. vom 10.12.2014 – 1 K 332/11 –.“(© Auszug aus Kleiber-Wertermittlerportal, Wolfgang Kleiber, 2023)

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Hobbyraum im UG

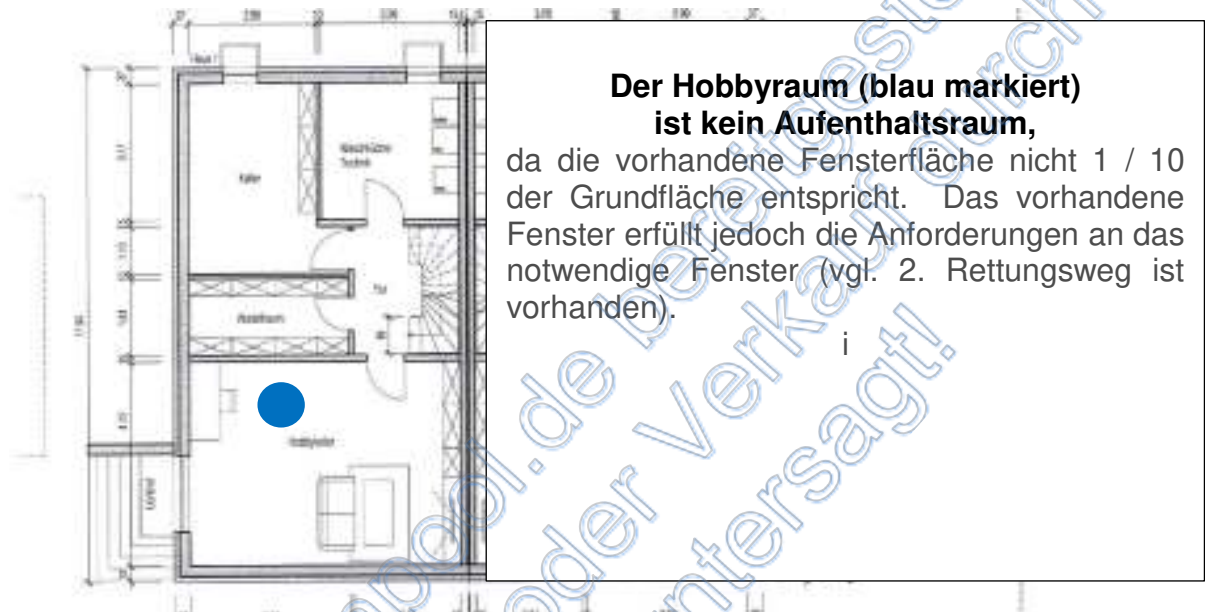
Gemäß der Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung WoFIV wurde der Hobbyraum im UG zur Wohnfläche gezählt im Bauantrag.

Die Anforderungen an Aufenthaltsräume (lichte Raumhöhe, Belichtung, Belüftung usw.) ergeben sich aus der LBO Baden - Württemberg:

Aufenthaltsräume § 34 LBO / Belichtung und Belüftung

Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet werden können und unmittelbar ins Freie führende Fenster haben (die LBO nennt das „notwendige Fenster“). Fenster - Rohbaumaß: **mindestens 1/10 der Grundfläche des Raumes für eine ausreichende Belichtung.**

- **Erfüllt ein Raum diese LBO-Vorgaben für Aufenthaltsräume nicht**, dann gilt er **im Sinne der WoFIV nicht als Wohnfläche** – selbst wenn er tatsächlich „bewohnt“ oder als Hobbyraum etc. genutzt wird.



Wohnflächenermittlung

Der oben blau markierte Hobbyraum im UG ist kein Aufenthaltsraum nach der Landesbauordnung Baden – Württemberg (LBO).

Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) gehören zur Wohnfläche nicht die Grundflächen von „Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen“ (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 WoFIV).

Gutachteransatz im Bewertungsfall

Berücksichtigung des Hobbyraumes bei der Wohnflächenberechnung

Gutachterlich wird die Fläche des Hobbyraums (29,53 m²) daher mit einem Faktor 0,5 auf die Wohnfläche angerechnet, da eine bauliche Unterteilung des Raumes jederzeit baulich möglich wäre, so dass die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) an die Belichtung von Aufenthaltsräumen erfüllt wären für den vorderen Teil des Raumes am Fenster.

Wohnfläche Hobbyraum rd: 14,77 m²

Nutzfläche Hobbyraum rd: 14,77 m²

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Reutlingen.
 Grundbuch von: Reutlingen, Grundbuch Nr. 3574.
 Datum des Auszugs: 17.04.2024.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 1.

Flurstück Nr.333/3.
 Friedrichstraße 25.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 370 m².

Abteilung I:

Lfd. Nr. 1:

Eigentümer:

1. Herr BBB; Anteil 1 / 2.
2. Frau AAA; Anteil 1 / 2.

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Lasten und Beschränkungen

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 333/ 2, 333/ 4, 333/ 5 –als Gesamtberechtigte. - Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 09.08.2021

(Notar in UR 1963/2021 S)

Berechnung des Werteinflusses Lfd. NR. 1

Geh- und Fahrrecht zu Lasten des Bewertungsobjektes

Auszug aus der Eintragungsverfügung:

	<p>Geh und Fahrrecht zu Lasten des Bewertungsobjektes</p> <p>Wirtschaftlicher Vorteil: Nein. Eine Wegerechtsrente zu Gunsten des Bewertungsobjektes wurde nicht vereinbart.</p> <p>Wirtschaftlicher Nachteil: Ja. In Form von geringen Nutzungseinschränkungen.</p>
Lageplan aus der Eintragungsverfügung	Wegerecht ist zusätzlich durch Baulast gesichert

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen		Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks	
gering	<ul style="list-style-type: none"> • Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks • Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ein ($\leq 15\%$) • Die bauliche Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt • Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten 		<ul style="list-style-type: none"> • 1 bis - 5 %
Gutachteransatz:		- 4% vom unbelasteten Bodenwert	
Bodenwert Bewertungsobjekt unbelastet rd:		161.700,- €	
Werteinfluss des Geh- und Fahrrechts zu Lasten des Bewertungsobjektes:		6.468,00 € rd:	-6.500,- €

Lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Ver und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 333/ 2, 333/ 4, 333/ 5 –als Gesamtberechtigte. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1.

Bezug: Bewilligung vom 09.08.2021

(Notar in UR 1963/2021 S)

Berechnung des Werteinflusses Lfd. Nr. 2
Leitungsrecht zu Lasten des Bewertungsobjektes

Auszug aus der Eintragungsverfügung:



	<p>Leitungsrecht zu Lasten des Bewertungsobjektes</p> <p>Wirtschaftlicher Nachteil: Ja. Grad der Beeinträchtigung bezogen auf den unbelasteten Bodenwert der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche</p> <p>Fläche des Schutzstreifens: 4,00 m x 19,00 m = 76,00 m</p>
<p>Lageplan aus der Eintragungsverfügung</p>	<p>Leitungsrecht zusätzlich durch Baulast gesichert</p>

Grad der Beeinträchtigung		Abschlag vom unbelasteten Bodenwert der Schutzstreifenfläche
gering	• keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	-10 % bis - 30 %
Gutachteransatz:		-10% Bezug: Schutzstreifenfläche
Objektspezifischer Bodenrichtwert		437,00 €
Fläche des Schutzstreifens:		76 m ²
Bodenwert der Schutzstreifenfläche		33.212,00 €
Wertabzug	-10%	-3.321,20
Wertabzug		
Werteinfluss des Leitungsrechts zu Lasten des Bewertungsobjektes:		-3.300,- €

Lfd. Nr. 3:**Zwangsversteigerungsvermerk**

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 07.04.2025 (1 K 20 / 25).
Eingetragen (BOE053/321/2025).

Kein Werteinfluss.**Abteilung III:****Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine Mietverhältnisse vorhanden

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt im Geltungsbereich eines Baulinienplans. Im Übrigen gilt § 34 BauGB.



§ 34 BauGB auszugsweise:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art **Doppelhaushälfte mit Garage + Carport**

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Abbruch: Nein.

Erweiterungsmöglichkeit: Richtet sich nach § 34 BauGB + Baulinienplan.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung. Baurechtlich vorhanden ist:
1 Garage,
1 Carport,
1 PKW - Stellplatz im Freien.

4.6 Baulastenverzeichnis

Baulasten: **Baulasteneintragungen sind vorhanden.**

**Stadt Reutlingen – Baulastenblatt Nr. 99
Für das Grundstück Markung Reutlingen Sickenhaussen
Flst. 333/ 3, Friedrichstraße 25**

**Erschließungsbaulast zu Lasten des Bewertungsobjektes
Baulast zur Sicherung des ersten und zweiten Rettungswegs.**

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



Bewertungsgrundstück mit blauem Punkt markiert

Belastetes Grundstück:	Bewertungsgrundstück
Begünstigte Grundstücke:	Flst. 333/ 2, 333/ 4, 333/ 5
	– als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB

Diese Baulasten sind mit identischem Inhalt bereits als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch Abteilung II Lfd. Nr. 1 und Lfd. Nr. 2 des Bewertungsobjektes gesichert als Geh und Fahrrecht sowie als Leitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 333/ 2, 333/ 4, 333/ 5 –als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. (Vgl. hierzu Punkt 3.1 im Gutachten)

Für diese Baulasteneintragungen zu Lasten des Bewertungsobjektes haben daher keinen Werteeinfluss, da dies einer Doppelberücksichtigung entsprechen würde.

Kein Werteeinfluss

4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.8 Hochwasserrisiko

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

4.9 Erdbebenzone

Sickenhausen: Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 2
= Gebiet in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 5,5 bis < 7 zu erwarten sind.

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Makrolage:

Bundesland: Land Baden - Württemberg.
 Regierungsbezirk: Tübingen . (Landkreis Reutlingen)
 Ortslage: Reutlingen (ca. 117.200 Einwohner)
 Stadtteil: Sickenhausen (Ca. 2.150 Einwohner)

Die Stadt Reutlingen liegt im zentralen Baden-Württemberg, südlich von Stuttgart. RT zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz (u. a. B 28, B 312, B 464, B 27) und die Nähe zu Landeshauptstadt Stuttgart und zur Universitätsstadt Tübingen aus.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt **Friedrichstraße 25, 72768 Reutlingen** liegt Reutlinger Stadtteil **Sickenhausen**, einem gewachsenen, eher dörflich geprägten Wohnumfeld im Nordwesten Reutlingens. Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Ortsdurchfahrt, der Friedrichstraße.

Entfernungen: : Reutlingen ca: 6,5 km.
 Tübingen ca: 14 km.
 Stuttgart HBF ca: 46 km.
 Messe / Flughafen Stuttgart ca: 34 km.

ÖPNV: Sickenhausen ist in das Netz des Reutlinger Stadtverkehrs (RSV) eingebunden. Zusätzlich besteht ein Nachtbusangebot (Linie N6) für Sickenhausen.

Bahn: Anschluss über Hauptbahnhof Reutlingen.

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur: Sickenhausen verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Reutlingen. Die wohnungsnaher Versorgung (Bäcker) ist im Ortsteil möglich oder im angrenzenden Ortsteil Rommelshausen.

Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung sind überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Gewerbeflächen

Wohnlage: (Lageklasse 2 - 3)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung:
 (sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht - sehr schlecht – unzumutbar)

Verkehrsimmissionen: Verkehrsimmissionen sind deutlich hörbar durch den Verkehr auf der Friedrichstraße (vgl. Ortsdurchfahrt).

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 370 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Sehr leicht geneigt zur Straße im Bereich der Zufahrt.

Gestalt und Form: Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.

Max. Grundstückslänge ca: 23,00 m.

Min. Grundstückslänge ca: 21,50 m.

Max. Grundstücksbreite ca: 19,50 m.

Min. Grundstücksbreite ca: 14,00 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Reutlingen

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
	Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.

Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und die Außenanlage wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 2022 (Vgl. Baugenehmigung 2021 + 1 Jahr).
Erstellung eines Wohnhauses mit Carport und Garage.

Modernisierungen: Nahezu neuwertiger Gebäudezustand.



Bewertungsgrundstück gelb markiert

Baukörper:

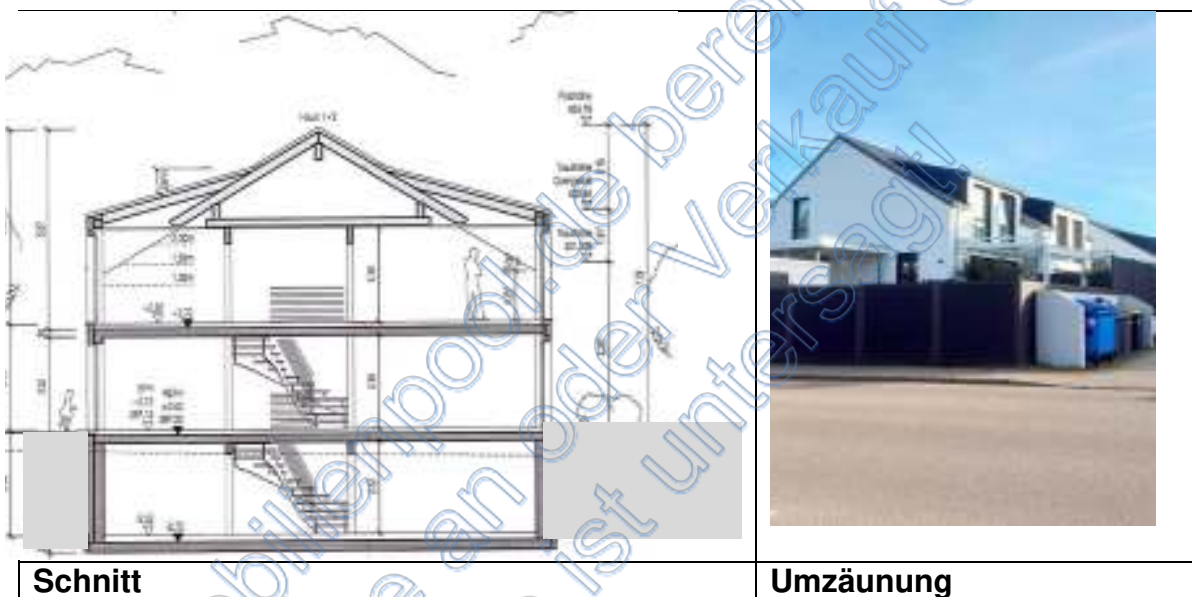
Doppelhaushälfte

Über die Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes (vgl. Lageplan schraffierte Fläche im Osten) führt die Zufahrt und Erschließung zu den nahezu baugleichen restlichen Doppelhaushälften mit Garagen. Diese Zufahrt und Erschließung ist sowohl grundbuchrechtlich, wie auch öffentlich rechtlich durch eine Baulast zu Lasten des Bewertungsobjektes gesichert.

Die zu bewertenden Doppelhaushälfte ist im äußeren Erscheinungsbild nahezu ein eingeschossiger Baukörper mit einem Satteldach mit großen Gauben, der giebelständig zur Friedrichstraße steht.

Das Gebäude ist Ost- West ausgerichtet mit Hauseingang im Osten und glasüberdachter Gartenterrasse im Westen. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich eine Garage, ein Carport .Ferner ist neben der Garage eine Fläche zur Friedrichstraße mit Betonsteinpflaster befestigt für einen PKW - Stellplatz im Freien.

Ein nahezu eingeschossiger Zaun umschließt das Bewertungsgrundstück zur Friedrichstraße und zum Nachbargrundstück.



Schnitt

Umzäunung

Nutzungskonzept

**Einfamilienwohnhaus mit
1 Garage, 1, Carport und 1 PKW - Stellplatz im Freien**

**UG (vollständig unterkellert), EG und
DG (vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut).**

Anzahl der Zimmer:

Insgesamt 4,5 Zimmer
Küche, 1 Bad (OG), 1 DU /WC (EG).
Überdachte Gartenterrasse im EG.

Hobbyraum im UG.

Untergeschoss (UG):

Nutzfläche (Vgl. Punkt 2. 7 im Gutachten)

Waschküche / Technik, Keller, Abstellraum.
Hobbyraum (Anrechnungsfaktor 0,5 zur Nutzfläche).

Wohnfläche (Vgl. Punkt 2. / im Gutachten)

Flur,
Hobbyraum (Anrechnungsfaktor 0,5 zur Wohnfläche).

Erdgeschoss (EG):**Nutzfläche:**

Garage.

Wohnfläche:

Diele, DU/WC, Gast, Flur, offene Küche / Wohnen / Essen mit Ausgang zur überdachten Gartenterrasse.

Dachgeschoss (DG):**Wohnfläche:**

Flur, Bad, Zimmer 1, Schlafen Eltern, Zimmer 2

Grundrisse:

Gut organisierte Grundrisse, zweckmäßig, funktional und gut nutzbar. Großzügiger Wohn- und Essbereich und überdachte Gartenterrasse.

Belichtung:

Sehr gut mit Ausnahme Hobbyraum (Vorhandene Belichtung des Hobbyraums ist < 10 % der Grundfläche des Hobbyraums)

Bodentiefe Fenster sind überwiegend vorhanden.

Bauzustand:

Baujahrtypisch 2022.
Nahezu neuwertiger Erhaltungszustand.

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Die Baubeschreibung wurde aus dem Bauantrag entnommen und von der SV ergänzt. Im Einzelnen können hierzu Abweichungen vorhanden sein.

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Außenwände:	UG: Beton und Liapormauerwerk WDVS mit Vollwärmeschutz.	
Innenwände:	Liapormauerwerk .Haustrennwände 2 x 15 cm getrennt in Kalkstandstein- mauerwerk oder Blähtonvoll- block.	
Außenfassade:	Vollwärmeschutz. Putzfassade.	
Fenster:	Alu -Kunststofffenster (Außen Alu , innen Kunst- stoff; 3 Fachverglasung).	
Rollläden:	Jalousetten außenliegend.	
Hauseingangselement:	EG: Haustürelement Alu mit Si- cherheitsschließzylinder Lichtausschnitt mit isolier-	

	verglasem Verbundsicherheitsglas.	
Geschossdecken:	Betonmassivplattendecke.	
Vordach:	Auskragende Ganzglasplatte mit Edelstahlhalterung an der Außenwand.	
Dach:	Dachstuhl zimmermannsmäßige Konstruktion mit Unterspannbahn, Konterlattung und Dachlattung. Im Traufbereich Lüftungsgitter zur Hinterlüftung.	
Dacheindeckung	Betondachsteine.	
Dachdämmung:	Baujahrtypisch; keine Kenntnis über verwendeten Dämmstoffe.	
Rinnen und Bleche:	Titanzink	
Pergola über Gartenterrasse in EG:	Stahl Tragkonstruktion Dachfläche Glas. Außenliegender Sonnenschutzmarkise elektrisch betrieben.	
Treppenhaus:	<u>UG / EG / DG:</u> 2 fach gewendelte Stahlwagentreppe mit aufgeständerten massiven Holzstufen, Treppengeländer Stahl mit Holzhandlauf. <u>EG / DG:</u> Treppengeländer mit Glasfüllungen im Flurbereich.	
Garage:	Fertigarage mit Gargentor elektrisch betrieben	

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	Röhrenspantüren mit Holz zargen Weißlack.	
Decken:	Verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert.	
Innenwände:	Verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert. <u>EG:</u> Natursteinwand im Wohnbereich (italienischer Mar-	

	mor nach Angabe der Eigentümerin)	
Böden:	<p><u>UG</u> : Diverse Fliesenböden, Parkettboden im Hobbyraum</p> <p><u>EG</u>: Großformatiger Fliesenboden in der Diele, Flur und WC / DU und Küche. Restliche Fläche mit hochwertigen Landhausdielen.</p> <p><u>DG</u>: Großformatiger Fliesenboden im Flur und im Bad. Allerdings ist der Fliesenbelag im Flur und Bad nicht identisch.</p> <p>Restliche Fläche mit hochwertigen Landhausdielen.</p> <p>Gartenterrasse mit großformatige Betonplatten.</p>	
Zubehör:		
Einbauküche EG	<p>Einbauküche BJ: 2022 Hersteller Nobilia Mondo mit Steinarbeitsplatte.</p> <p>Cerankochfeld mit Dunst- abzug ins Kochfeld integriert.</p> <p>Mikrowelle Fabrikat Bosch. Backofen Fabrikat Bosch. Spüle. Spülmaschine. Einbaukühlschrank. Gefrierkombination. Weinschrank.</p> <p>Anschaffungspreis rd. 32.200 €</p> <p>Einbauschränke Ankleide Elternschlafzimmer Anschaffungspreis rd. 14.000 €</p>	<p>Zubehörwert</p> <p>Zubehörwert</p>

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	<p>Zentralheizung. Luft - Wasser - Wärmepumpe Fabrikat Stiebel Elektron mit Innen- und Außenmodul. WPI – A 05 HK 230 Premium WPL – A 07 HK 230 Premium Meldungsliste: WPM (CN) 234727, 239693</p> <p>Wärmeverteilung über Fuss- bodenheizung.</p>	
Sanitär:	<p>Zentrale Warmwasserversorgung; keine Solaranlage.</p> <p>Warmwasserspeicher Fabrikat Stiebel Elektron.</p> <p>UG: <u>Waschküche / Technik:</u> 1 Ausgussbecken. 1 Waschmaschinenanschluss.</p> <p>EG: <u>WC / DU:</u> Natürlich be und entlüftet. 1 Bodengleiche Dusche. 1 Handwaschbecken. 1 WC wandhängend. Designerarmaturen. Boden gefliest Raumhoch gefliest im Dusch- bereich.</p> <p><u>Küche:</u> 1 Spüle, 1 Spülmaschinenanschluss.</p> <p>DG: Natürlich be- und entlüftet. 2 Handwaschbecken. 1 Badewanne. 1 Bodengleiche Dusche. 1 WC wandhängend. Designerarmaturen. Boden gefliest. Raumhoch gefliest im Dusch- bereich.</p>	

Elektroinstallation:	Dem Nutzungszeck entsprechende Ausstattung. Türsprechanlage Z.T. Elektrische Jalousetten Keine Photovoltaikanlage	
----------------------	--	--

7.6 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Befestigte Flächen im Außenbereich auf der Ostseite:	Betonpflaster.	
Gartenterrasse EG:	Großformatige Betonplatten.	
Gartenaußentreppe von der Gartenterrasse zur Rasenfläche;	Betontreppe.	
Einfriedung:	Kunststoffzaunanlage.	
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher und Rasenflächen.	

7.8 Energetische Beurteilung

**Bestand am Wertermittlungstichtag:
Im Wesentlichen energetisch baujahrtypisch.**

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen.

Eine Solaranlage oder eine Photovoltaikanlage ist nicht vorhanden.

Ein Energieausweis liegt der Gutachterin nicht vor.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätze abweichen. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ untergliedern sich in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **bausubstanzbezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- a) **Besonderen bodenbezogene Grundstücksmerkmalen:**
Keine.
 - b) **Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale**
Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:
Keine.
 - c) **Besonderen ertragswirtschaftlichen Grundstücksmerkmale**
Keine.
 - d) **Sonstige besondere**
den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücks-
merkmale Vgl. hierzu Punkt 3.1 im Gutachten.
- **1) Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 1**
Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht
zu Lasten des Bewertungsobjektes – auch mit Baulast gesichert

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen		Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks	
gering	<ul style="list-style-type: none"> • Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks • Wegerecht nimmt nur einen Geringen Teil des Gesamtgrundstücks ein (<15%) • Die bauliche Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt • Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 bis - 5 % 	
Gutachteransatz:		- 4% vom unbelasteten Bodenwert	
Bodenwert Bewertungsobjekt unbelastet rd:		161.700,- €	
Werteinfluss des Geh- und Fahrrechts zu Lasten des Bewertungsobjektes:		6.468,00 € rd:	-6.500,- €

- **2) Grundbuch Abteilung II, lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit Ver- und Entsorgungsleitungen zu Lasten des Bewertungsobjektes - auch mit Baulast gesichert:**

Grad der Beeinträchtigung		Abschlag vom unbelasteten Bodenwert der Schutzstreifenfläche	
gering	<ul style="list-style-type: none"> • keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit 	-10 % bis - 30 %	
Gutachteransatz:		-10% Bezug: Schutzstreifenfläche	
Objektspezifischer Bodenrichtwert		437,00 €	
Fläche des Schutzstreifens:		76 m ²	
Bodenwert der Schutzstreifenfläche		33.212,00 €	
Wertabzug -10%		-3.321,20	
Werteinfluss des Leitungsrechts zu Lasten des Bewertungsobjektes:		-3.300,- €	

8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Grundbuch Abteilung II lfd. Nr. 1:	- 6.500,- €
Grundbuch Abteilung II lfd. Nr. 2:	-3.300,- €
BOG gesamt:	- 9.800,- €

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

BGF – Flächen in Anlehnung an die DIN 277 (vgl. SW - RL Seite 5):

Für das Sachwertverfahren gilt:

Die Kostenkennwerte der modellhaften Normalherstellungskosten nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich auf die in Anlehnung an die DIN 277- 1:2005 - 02 ermittelten Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblichen nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

9.2 Flächenangaben

Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die WoFlV

Die Flächenangaben wurden aus dem Bauantrag entnommen.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus:	248,00 m²
Bruttogrundfläche Garage rd:	18,00 m²
Wohnflächen gesamt rd:	151,00 m²
Nutzfläche UG (45 m²) + Garage (16 m²) gesamt rd:	61,00 m²

10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und der Gefahr einer wirtschaftlichen Rezession in Deutschland..

Nachfragesituation (Marktgängigkeit/Nachfrage – DHH, BJ 2022)

Die zu bewertende Doppelhaushälfte (Baujahr 2022) ist dem Teilmarkt „familiengerechtes Wohneigentum“ in Reutlingen-Sickenhausen zuzuordnen. In diesem Segment besteht in der Regel eine moderate Nachfrage nach neuwertigen bzw. jüngeren Objekten, da sie gegenüber älteren Bestandsimmobilien regelmäßig mit geringeren Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken verbunden sind und den heutigen Nutzeranforderungen (u. a. zeitgemäße Grundrisse, Stellplätze, Gartenanteil) besser entsprechen.

Marktbeobachtungen zeigen, dass sich die Nachfrage in den letzten Quartalen insbesondere bei neuwertigen bzw. energetisch guten Wohnhäusern wieder stabilisiert hat, während deutlich sanierungsbedürftige Objekte wesentlich zins- und preisempfindlicher sind. Für den Ortsteil Sickenhausen ist von einem vergleichsweise begrenzten Angebot an vergleichbaren Einfamilien-/Doppelhausobjekten auszugehen, wodurch die Marktgängigkeit neuwertiger Häuser tendenziell unterstützt wird.

Die Preisbildung wird jedoch weiterhin wesentlich durch das aktuelle Finanzierungsklima geprägt; bei überhöhten Angebotspreisen sind auch bei neuwertigen Objekten Verhandlungen möglich, wobei die Abschläge in der Regel geringer ausfallen als bei energetisch/technisch schwachen Bestandsobjekten.

Die Finanzierungssituation wirkt 2025 dämpfend, aber nicht marktstörend. Übliche Baugeldzinsen für 10-jährige Zinsbindungen bewegen sich im zweiten Halbjahr 2025 im Bereich von rund 3,4 – 4,1 % p. a.; gute Bonität und hoher Eigenkapitalanteil führen zu Konditionen im Bereich von etwa 3,25 % – 3,6 %. Dieses Zinsniveau liegt unter dem Höchststand 2022/23, aber deutlich über den Vorkrisen-jahren.

10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Reutlingen

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind positiv.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung in Reutlingen - Sickenhausen ist moderat wachsend.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW. Stand Oktober 2025
5,0 % für die Stadt Reutlingen
4,7 % Landkreis Reutlingen

11. Angewandtes Bewertungsverfahren

11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

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).

Nachstehende Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt, modellkonform zur datenermittelnden Stelle.

11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

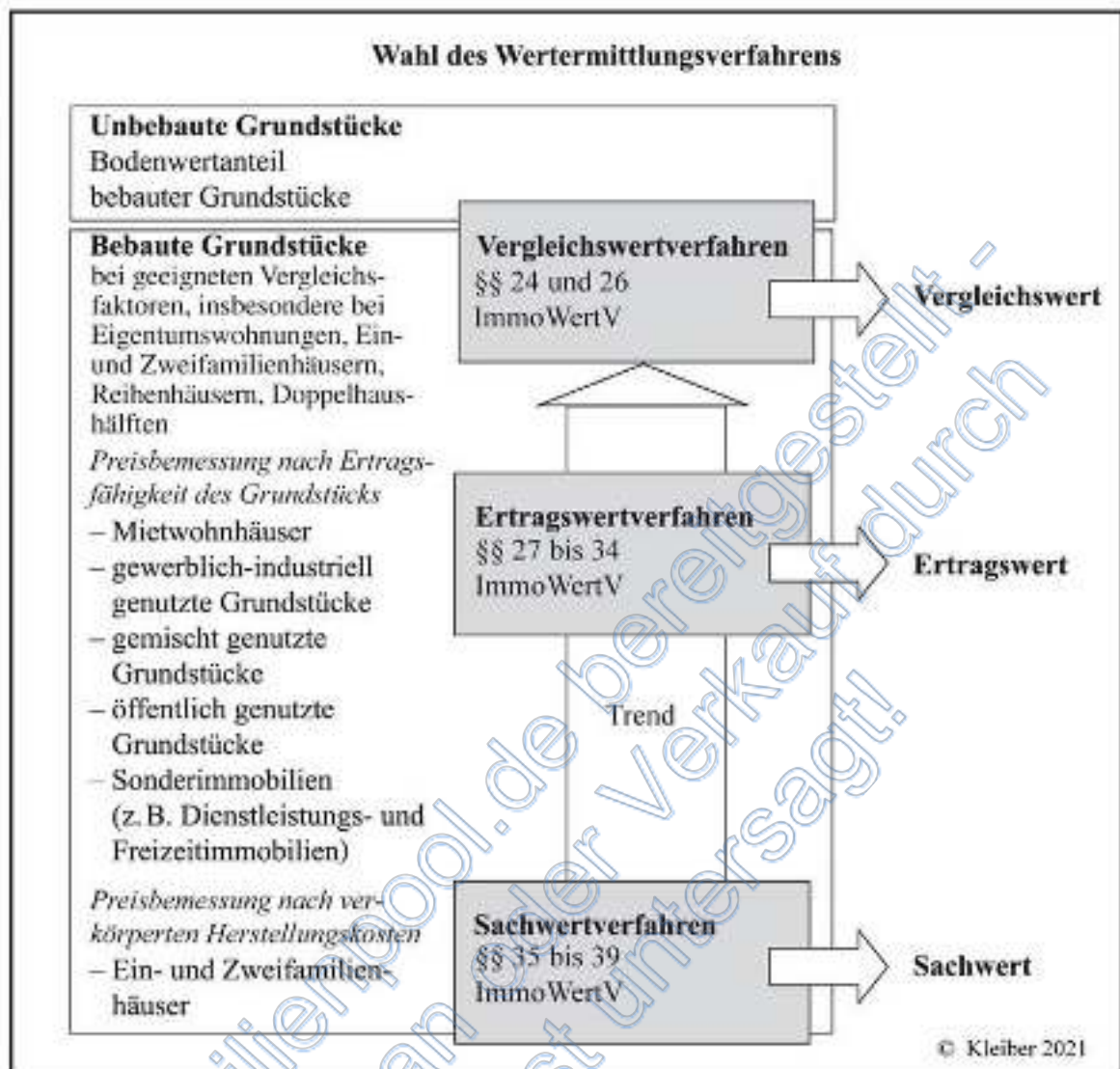
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der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

11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



Vergleichswertverfahren:

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist für die Bewertung des bebauten Grundstücks (gemäß §§ 24- 26 ImmoWertV) **im Bewertungsfall nicht möglich**.

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Verkaufspreise vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Hinreichend differenzierten Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks stehen auch nicht zur Verfügung. Im Bewertungsfall steht sowohl keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, als auch keine Umrechnungskoeffizienten für die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjektes zur Verfügung.

Ertragswertverfahren:

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht. Bei diesen Objekten wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, der vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (wie Mieten, Restnutzungsdauer auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren:

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft auf das zu bewertenden Grundstück zu, da es sich baurechtlich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um ein **Sachwertobjekt** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus zahlreichen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

- **Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienwohnhaus**

Objekte, wie das Bewertungsobjekt, werden regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt.

Entsprechend voriger Erläuterungen wird im Bewertungsfall das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) Anwendung angewendet.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als ausreichend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind.

12. Bodenwertermittlung

12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

**Bodenrichtwertkarte Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2025
von 460,- € / m², erschließungsbeitragsfrei**

Allgemeines Wohngebiet;

Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) 0,5; Tiefe 25 m, Fläche 500 m

Gemäß dem Grundstückmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen ist beim Teilmarkt individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) i.d.R. keine Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ bzw. wGFZ) erkennbar, folglich wird keine wGFZ-Umrechnung angewendet.

Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert / Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungstichtag: 04.11.2025.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025.
Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.
- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:
Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungsfaktoren veröffentlicht. Die bauliche Ausnutzung ist im Wesentlichen lagetypisch.
- Grundstückszuschnitt / Topographie / Grundstücksgröße
Lagetypisch.
- Lärmimmissionen:
Im Vergleich zur Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone sind auf dem Bewertungsgrundstück Lärmimmissionen vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt an der Friedrichstraße, der Ortsdurchfahrt durch Sickenhausen.-.
Abschlag erforderlich.

12.2 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:	370 m ²		
Bodenrichtwert		460,00 € / m ²	
Abschlag (Lärmimmissionen)	-5 %	-23,00 € / m ²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert		437,00 € / m ²	
Bodenwert:	370 m ²	437,00 € / m ²	161.690,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			161.700,- €

13. Sachwertverfahren

13.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

„**Der vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

„**Der marktangepasste vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

„**Der Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“

Quelle: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72768 Reutlingen (Ortsteil Sickenhausen) , Friedrichstraße 25

Vorläufiger Sachwert /

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungsstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen- Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.“

- **Regionalfaktor:**

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmowertV:**

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln.“ Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen. Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen und der zum Wertermittlungsstichtag angenommenen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Vorläufiger Sachwert / durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV

„Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, ist gesondert zu ermitteln soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

„Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

13.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Gemäß der Übergangsregelung nach § 53 ImmoWertV gelten für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Übergangsregelungen zur Abweichung bei der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

Zur Wahrung der Modellkonformität der datenableitenden Stelle gemäß § 10 ImmoWertV für den Sachwertfaktor wird das Sachwertverfahren auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012; Anlage 1 dargestellt.


Das Bewertungsobjekt ist eine **Doppelhaushälfte mit Garage und Carport**



2 NHK - Bautypen sind vorhanden:

- **Wohnhaus**
- **Garage**

Normalherstellungskosten NHK (2010) der baulichen Anlage Gebäudetyp gemäß Anlage 1 SW- RL Kategorisierung der baulichen Anlage

NHK - Typ 2.01 Doppelhaushälfte (Einfamilienwohnhaus) Gebäudetyp: Keller, EG, DG voll ausgebaut		BGF= 248 m²
NHK – Typ Garage NHK Typ 14.1 Standardstufe 3 - 4 Fertigarage mit Sektionstor und Tür zum Garten		BGF= 18 m²

NHK – Kostenkennwert / Beschreibung des Gebäudestandards gemäß Anlage 2 SW- RL für Reihenendhäuser oder Doppelhäuser

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe. Der Gebäudetyp hat 5 Standardstufen, die Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards ist der NHK - Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt, wie folgt abzuleiten: (Vgl. hierzu auch Anlage zum Gutachten mit Beschreibung.

Ausstattungsstandard Wohnhaus Typ 2.01

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	0,0	0,7	0,3	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	0,0	0,7	0,3	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	0,8	0,0	0,2	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	0,0	0,1	0,9	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 2.01	615	685	785	945	1.180		€/m ² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m ² BGF
Außenwände	$(0,7 \times 23,00\% \times 785 \text{ €/m}^2) + (0,3 \times 23,00\% \times 945 \text{ €/m}^2) =$	191,59
Dächer	$(0,7 \times 15,00\% \times 785 \text{ €/m}^2) + (0,3 \times 15,00\% \times 945 \text{ €/m}^2) =$	124,95
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 945 \text{ €/m}^2) =$	103,95
Innenwände u. Türen	$(0,8 \times 11,00\% \times 785 \text{ €/m}^2) + (0,2 \times 11,00\% \times 1.180 \text{ €/m}^2) =$	95,04
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 945 \text{ €/m}^2) =$	103,95
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 945 \text{ €/m}^2) =$	47,25
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 945 \text{ €/m}^2) =$	85,05
Heizung	$(0,1 \times 9,00\% \times 945 \text{ €/m}^2) + (0,9 \times 9,00\% \times 1.180 \text{ €/m}^2) =$	104,09
Sonstige technische Ausstattung	$(0,5 \times 6,00\% \times 785 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 6,00\% \times 945 \text{ €/m}^2) =$	51,90
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	907,77
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	908,00

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe	Anteil
Außenwände	$(3 \times 0,7 \times 23,0\%) + (4 \times 0,3 \times 23,0\%) =$	0,759
Dächer	$(3 \times 0,7 \times 15,0\%) + (4 \times 0,3 \times 15,0\%) =$	0,495
Außentüren u. Fenster	$(4 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,440
Innenwände u. Türen	$(3 \times 0,8 \times 11,0\%) + (5 \times 0,2 \times 11,0\%) =$	0,374
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(4 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,440
Fußböden	$(4 \times 1,0 \times 5,0\%) =$	0,200
Sanitäreinrichtungen	$(4 \times 1,0 \times 9,0\%) =$	0,360
Heizung	$(4 \times 0,1 \times 9,0\%) + (5 \times 0,9 \times 9\%) =$	0,441
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 0,5 \times 6,0\%) + (4 \times 0,5 \times 6,0\%) =$	0,210
	Summe der Anteile	3,719
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =	4

Ausstattungsstandard	Garage	Typ	14.1
	Standardstufe 3 - 4		
	Gutachteransatz Kostenkennwert gerundet =		400,00

Die Garage des Bewertungsobjektes hat ein Sektionstor und eine Tür zum Garten. Daher erfolgt hier ein Gutachteransatz:

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Doppelhaushälfte	Typ 2.01	BGF: 248 m²	Kostenkennwert 908,00 € / m²
Garage	Typ 14.1 Standard 3 - 4	BGF: 18 m²	Kostenkennwert Gutachteransatz 400,00 € / m²

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten:	<u>Zuschlag Zeitwerte</u> -Vordach Hauseingang -Gartenterrassenüberdachung -Hobbyraum zu Wohnzeckenausgebaut Carport	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden die Zu – und Abschläge zu den Herstellungskosten entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors gem. Kleiber, 9. Auflage S. 2088 ff. berücksichtigt. Der Wertansatz für die bei der BGF – Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude werden berücksichtigt mit marktüblichen Zeitwerten- wie nebenstehend:
Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:		

Baupreisindex:	191,311	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt für Wohngebäude. Dieser beträgt zum Stichtag:
Baupreisfaktor:	1,9131	

Regionalfaktor:	1,1	Modellkonform zur datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor (Gutachterausschuss Tübingen).
------------------------	------------	--

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre	Modellkonform zur datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor (Gutachterausschuss Tübingen).
Restnutzungsdauer (RND):	77 Jahre	Modellkonform zum Gutachterausschuss Tübingen gemäß ImmoWert V 2021, Anlage 2.

		Nach ImmoWertV Anlage 2 gilt bei 20 Modernisierungspunkten: Die Modernisierungsformel wirkt erst ab einem relativen Alter von 10 % (Tabelle 3). Liegt das relative Alter darunter, ist die Restnutzungsdauer schlicht RND = GND – Alter .
--	--	--

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes		
Gesamtnutzungsdauer (GND) Gemäß Sachwertrichtlinie		80 Jahre
Wertermittlungsstichtag:		04.11.2025
Baujahr:		2022
Baualter zum Stichtag rd:		3 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß ImmoWert V 2021, Anlage 2.		77 Jahre

Lineare Alterswertminderung: (GND 80 J. und RND 77 J.)	- 4 %	Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.
--	-------	---

Außenanlagen und sonstige Anlagen	Modellkonform zum Gutachterausschusses Tübingen zwischen von 4 - 8% Gutachteransatz: 8% vom vorläufigen Gebäudesachwert	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes lieg-en. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere ortsübliche Gartenanlagen.
--	--	--

Bodenwert:	161.700,- €	Zum Wertermittlungsstichtag
-------------------	--------------------	------------------------------------

13.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren abgeleitet für Doppelhäuser. Allerdings gelten diese Sachwertfaktoren nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von maximal 550.000,- €. Das Bewertungsobjekt hat einen vorläufigen Sachwert > 550.000,- €. Die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Reutlingen können daher nicht angewandt werden.

Hilfsweise wird daher auf die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser, (REH) und Doppelhaushälften (DHH) aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des gemeinsamen Gutachterausschusses Tübingen zurückgegriffen unter Berücksichtigung der Ortslage Sickenhausen.(Vgl. Die Nachbargemeinde Kirchentellinsfurt gehört zum Bereich des „Gemeinsamen Gutachterausschusses Tübingen“).

Die Geschäftsstelle des „Gemeinsamen Gutachterausschuss c / o Tübingen“ hat Sachwertfaktoren abgeleitet für den Immobilienmarkt 2023 und 2024:

- Für Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften.
Vorläufiger Sachwert bis max. 900.000,- €

Sachwertfaktor nach Gutachterausschuss Tübingen GA Bericht 2025 für Reihen- und Doppelhäuser	
Vorläufiger Sachwert Bewertungsobjekt rd:	725.000,- €
Sachwertfaktor:	1,18 (vgl. Regressionskurve) 1,22 (Oberer Vertrauensbereich) 1,00 (Unterer Vertrauensbereich)

Prüfung einer Marktanpassung / marktübliche Zu- und Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag lassen sich bei der Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen.

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor wird der nach § 21, Absatz 3 vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geprüft und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Nach sachverständiger Würdigung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	1,15
---	-------------

Begründung:

- Das gut nutzbare Bewertungsobjekt ist hochwertig ausgestattet.
- Allerdings liegt das Objekt an der Ortsdurchfahrt. Lärmimmissionen sind vorhanden.
- Die Zufahrt zu den Gebäuden Friedrichstraße 25 /1, 25 /2, und 25 /3 läuft über das Bewertungsgrundstück. Die Zufahrtstraße ist bis zum Hausgrund gepflastert. Damit wird eine Teilfläche von rd. 54 m² der Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes als Verkehrsfläche auch für die hinterliegenden Gebäude genutzt.

13.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 2.7, 3.1 und 8.3 im Gutachten verwiesen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Grundbuch Abteilung II lfd. Nr. 1:	-6.500,- €
Grundbuch Abteilung II lfd. Nr. 2:	-3.300,- €
BOG gesamt:	- 9.800,- €

13.5 Sachwertermittlung

Kategorisierung nach NHK	Wohngebäude	
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	2.01
Standardstufe		4
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		908,00
Baupreisindex:		191,311
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,9131
Regionalfaktor gemäß GA Tü		1,10
Korrekturfaktor Einfamilienwohnhaus		1,00

Basisdaten Zweifamilienwohnhaus		
Jahr der Bewertung		2025
Jahr der Fertigstellung		2022
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Baualter rd:	3	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:	77	Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-4,0%	
Bruttogrundfläche (BGF)	248,00	m ²
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,9131

Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Doppelhaushälfte	Gebäudetyp:	2.01
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17% Baunebenkosten		908,00

Ermittlung Gebäudezeitwert Zweifamilienwohnhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²	908,00	
Kostenkennwert x Regionalwertfaktor x 1,10	998,80	
Korrekturfaktor Einfamilienwohnhaus x 1,0	998,80	
Indexierter Kostenkennwert (998,80 x 1,9131) =	1.910,80	
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	248,00 m ²	
Herstellungskosten (248,00 m ² x 1.910,80 €/m)	473.879,46	
Herstellungskosten	473.879,46	
abzgl. Alterswertminderung (473.879,46 € x -0,04%)	-18.955,18	
Zeitwert Wohnhaus	454.924,28	
Zeitwert Wohnhaus	455.000,00	

Kategorisierung nach NHK		Garage NHK Typ 14.1
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Garage	14.1
Standardstufe		Gutachteransatz
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche		400,00
Baunebenkosten		13,00%
Baupreisindex:		191,311
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,9131
Regionalfaktor gemäß GA Tü		1,10

Basisdaten Pkw-Garage	
Jahr der Bewertung	2025
Jahr der Fertigstellung	2022
Bewertungsrelevantes Baujahr	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baualter rd:	3 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:	77 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-4,00%
Bruttogrundfläche (BGF)	18,00 m ²
Baupreisindex:	1,9131

Kategorisierung nach NHK	
NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: Garage	Gebäudetyp: 14.1
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 13% Baunebenkosten	400,00

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²		400,00
Kostenkennwert x Regionalwertfaktor x 1,10		440,00
Indexierter Kostenwert	1,913	841,76
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	18,00 m ²	
Herstellungskosten (18,00 m ² x 841,76 €/m)		15.151,75
Herstellungskosten		15.151,75
abzgl. Alterswertminderung (15.151,75 € x -4,00%)	-4,00%	-606,07
Zeitwert Garage		14.545,68
Zeitwert Garage		15.000,00

Sachwertermittlung		Betrag €
Zeitwert Wohnhaus		455.000,00
Zeitwert Garage		15.000,00
<u>Besondere Bauteile</u>		
Zeitwert Vordach		2.112,00
Zeitwert Gartenterrassenglasüberdachung		17.280,00
Zeitwert Hobbyraum zu Wohnzwecken ausgebaut		23.040,00
Zeitwert Carport		9.600,00
Vorläufiger Gebäudesachwert		522.032,00
Zzgl. Zeitwert Außenanlagen analog GA Tü	8,00%	41.762,56
Zeitwert aller baulichen Anlagen incl. Außenanlagen		563.794,56
Zzgl. Bodenwert		161.700,00
Vorläufiger Sachwert		725.494,56
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,150	
Marktangepasster Vorläufiger Sachwert		834.318,74
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		834.318,74
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BOG		
Abzug / Grundbuchbelastungen		-9.800,00
Zwischensumme		824.518,74
Sachwert rd.		825.000,00

Verifizierung des Sachwertes

Der Gutachterausschuss Reutlingen (zu dem der Ortsteil Sickenhausen gehört) hat Vergleichswerte für Doppelhäuser (Stichtag 01.01.2024) veröffentlicht.

Auszug aus dem Gutachtermarktbericht 2025

Ergebnis / Vergleichswertberechnung nach Vergleichsfaktoren Bewertungsobjekt rd: 804.000,- €

Vergleichs- X faktor	Faktor X Baujahr	Preis- index
3.510 € / m ²	x 1,276	x 179,6 =
804,385,30 €		

Sachwert Bewertungsobjekt:
Das Bewertungsobjekt liegt über diesem Vergleichswert da der Hobbyraum zur Wohnzecken ausgebaut wurde und das Objekt eine gehobene Ausstattung hat.

13.6 Berechnung der Zeitwerte des Zubehörs

Zeitwert Einbauküche				
Jahr der Anschaffung	2022			
Alter der Küche zum Stichtag	3		Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	20		Jahre	
Anschaffungswert	32.200 €		32.200,00 €	32.200,00 €
Wertverlust Jahr 1	-24%		-7.728,00 €	-7.728,00 €
Zwischensumme 1				24.472,00 €
Wertverlust pro Jahr	-4%		-1.288,00 €	
Wertverlust Jahr (Alter - 1)	2		-2.576,00 €	-2.576,00 €
Zwischensumme 2				21.896,00 €
Restnutzungsdauer	17		Jahre	
Lebensdauer - 1 (20 -1)	19		Jahre	
Durchschnittliche Lebensdauer (Restnutzungsdauer / 19)	17	/	19	19.591,16 €
Zuschlag Erhaltungszustand	-1%			-195,91 €
Zeitwert Küche				19.395,25 €
Marktanpassungsfaktor			0,90	17.455,72 €
Zeitwert Einbauküche rd:				17.500,00 €

Zeitwert Einbauschränk Ankleide Eltern				
Jahr der Anschaffung	2022			
Alter der Einbauschränk zum Stichtag	3		Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	20		Jahre	
Anschaffungswert	14.000 €		14.000,00 €	14.000,00 €
Wertverlust Jahr 1	-24%		-3.360,00 €	-3.360,00 €
Zwischensumme 1				10.640,00 €
Wertverlust pro Jahr	-4%		-560,00 €	
Wertverlust Jahr (Alter - 1)	2		-1.120,00 €	-1.120,00 €
Zwischensumme 2				9.520,00 €
Restnutzungsdauer	17		Jahre	
Lebensdauer - 1 (20 -1)	19		Jahre	
Durchschnittliche Lebensdauer (Restnutzungsdauer / 19)	17	/	19	8.517,89 €
Zuschlag Erhaltungszustand	-2%			-170,36 €
Zeitwert Einbauschränk Eltern				8.347,54 €
Marktanpassungsfaktor			0,90	7.512,78 €
Zeitwert Einbauschränk rd:				7.500,00 €

14. Verkehrswertermittlung

14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:
 „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 auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Bodenwert rd:	161.700,- €	
Sachwert rd:		825.000,- €
Wohnfläche:	151 m²	
Preis m² Wohnfläche incl. einer Garage u. einem Carport rd: (825.000,- € / 151 m² = 5.463,58 € / m²) rd:		5.460,- € / m²

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Verkehrswert wird daher **vom Sachwert** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Amtsgericht Reutlingen		AZ: 1 K 20 / 25	
Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag		04.11.2025	
Objektadresse:		Friedrichstraße 25 72768 Reutlingen	
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Doppelhaushälfte mit 1 Garage und 1 Carport	
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		2022	
Wohnfläche rd:		151 m²	
Grundstücksgröße:		370 m²	
Bodenwert gesamt:		161.700,- €	
Sachwert rd:		825.000,- €	
Grundbuch von Sickenhausen Grundbuch Nr. 3574, BV 1		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 825.000,- €	
Flurstück 333/3 Friedrichstraße 25 Gebäude- und Freifläche 370 m²			
Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.			
Zubehör:	Einbauküche EG: Einbauschränk DG Eltern	17.500,- € 7.500,- €	25.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Werteeinfluss Rechte und Lasten im Grundbuch Abteilung II			
Lfd. Nr. 1	Zu Lasten des Bewertungsobjektes Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) Für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 333/2, 333/4, 333/5 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB		- 9.800,- €
Lfd. Nr. 2	Zu Lasten des Bewertungsobjektes Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungen) zu Gunsten von Flst. 333/2, 333/4, 333/5 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Werteeinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis			
Baulastenblatt Nr. 99	Zu Lasten des Bewertungsobjektes Erschließungsbaulast Geh und Fahrrecht, Sicherung des ersten und zweiten Rettungswegs Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen für Flst. 333/2, 333/4, 333/5		0,- €
Kaufpreis / m² Wohnfläche incl. 1 Garage + 1 Carport rd: Verkehrswert ohne Zubehör 825.000,-€/Wohnfläche 151 m ² = 5.463,58 € /m ² rd:			5.460,- € / m²
Kaufpreis / m² Wohnfläche + Zubehör + 1 Garage + 1 Carport rd: Verkehrswert mit Zubehör 850.000,-€/Wohnfläche 151 m ² = 5.629,14 € /m ² rd:			5.630,- € / m²

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungsstichtag wird das Objekt eigen genutzt:

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.
Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **73 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 10.12.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt. Nachdruck oder die Vervielfältigung des Gutachtens (auch auszugsweise) sind untersagt. Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

Ausfertigungen können beim Ersteller in Auftrag gegeben werden.

15. Anlagen

15.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Sachwertverfahren / Kostenkennwerteinstufung NHK – Kosten**
- Anlage 7: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 8: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1
Stadtplan

Karten openstreetmap

Anlage 2
Übersichtsplan / Luftbild

**Luftbild noch während der Bauphase.
Zum Bewertungsstichtag sind die Außenanlagen und
die Gartenterrasse fertiggestellt**



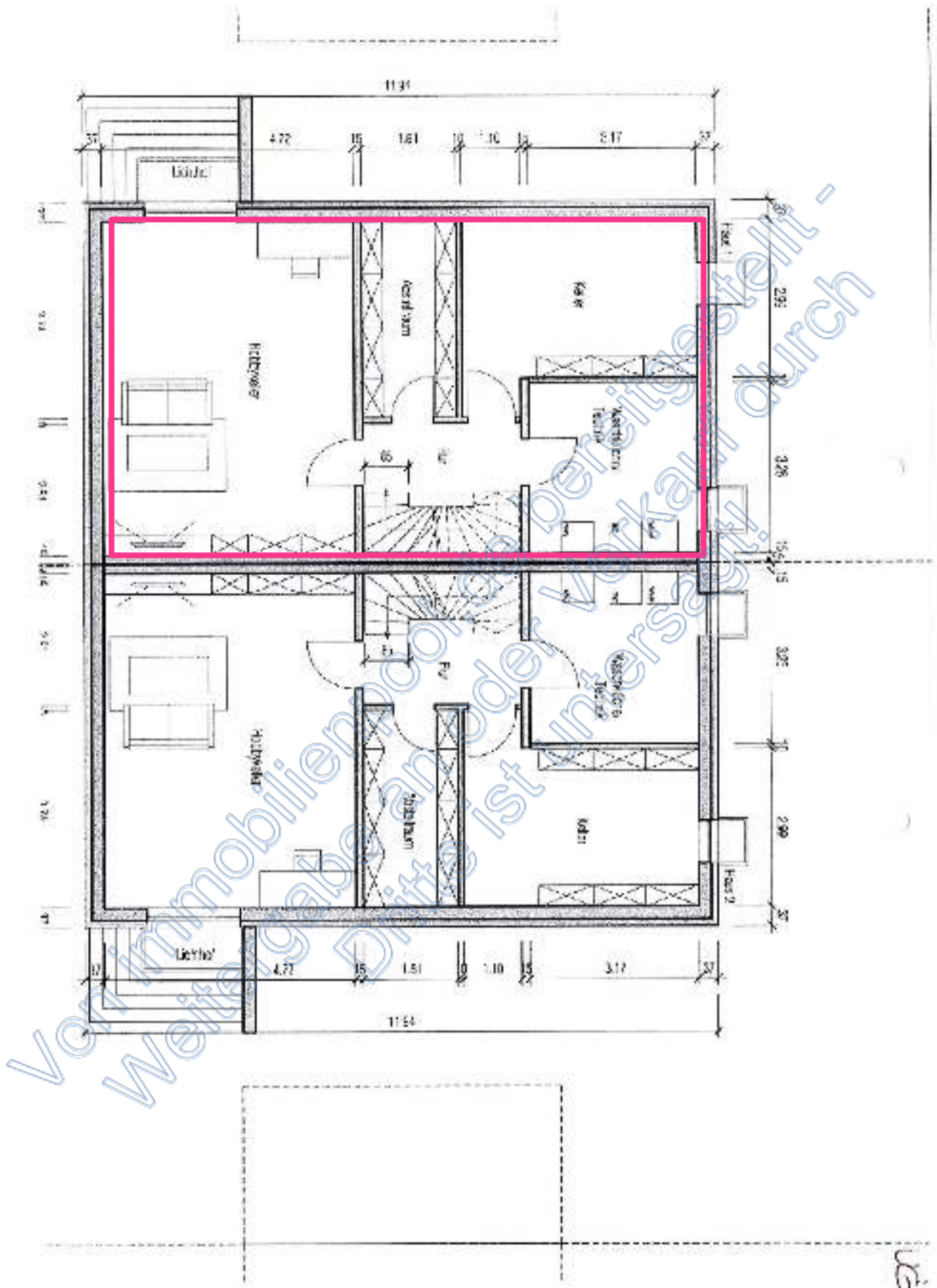
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Anlage 3
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

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

Anlage 4
Planunterlagen

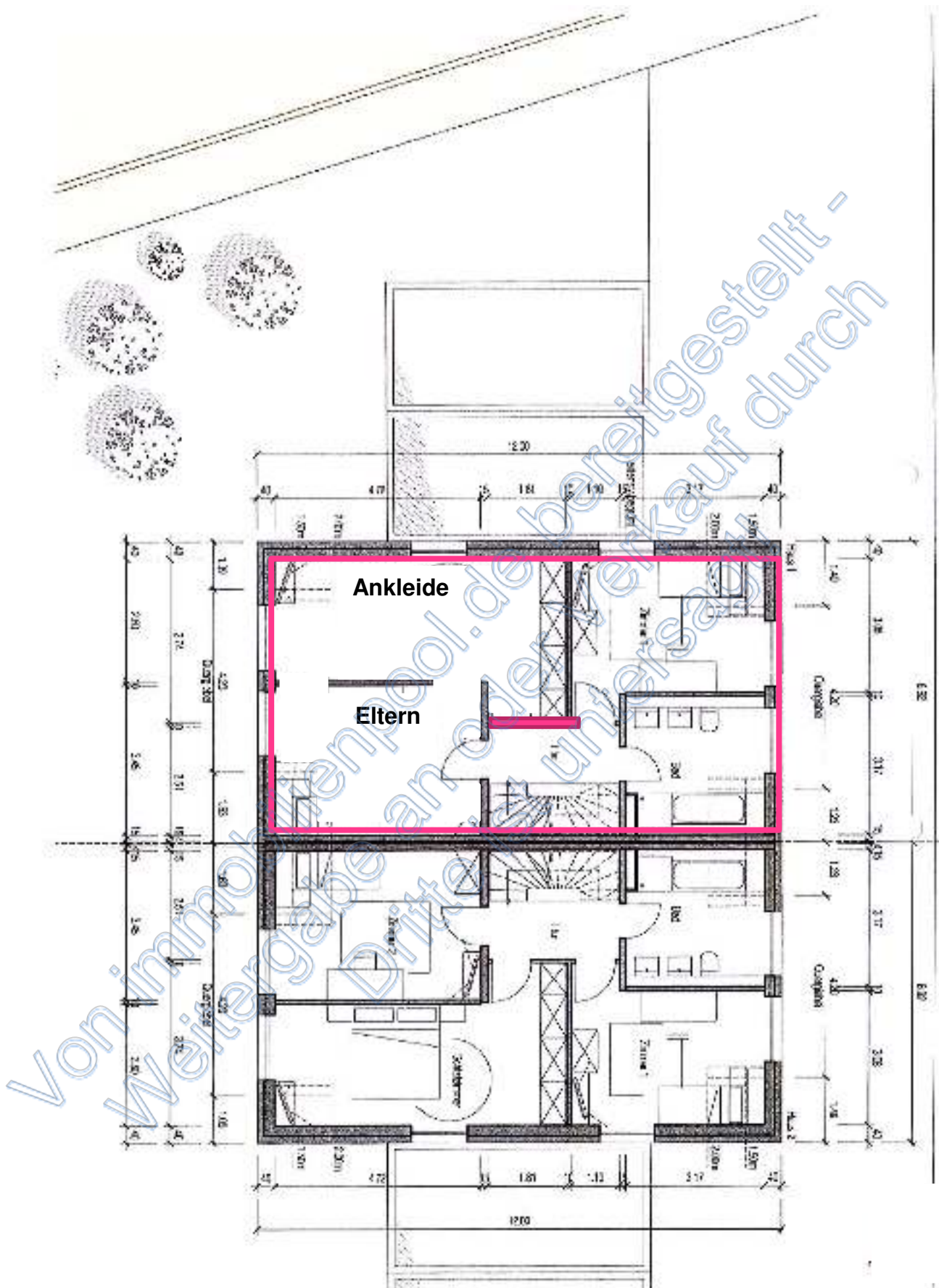
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Grundriss UG



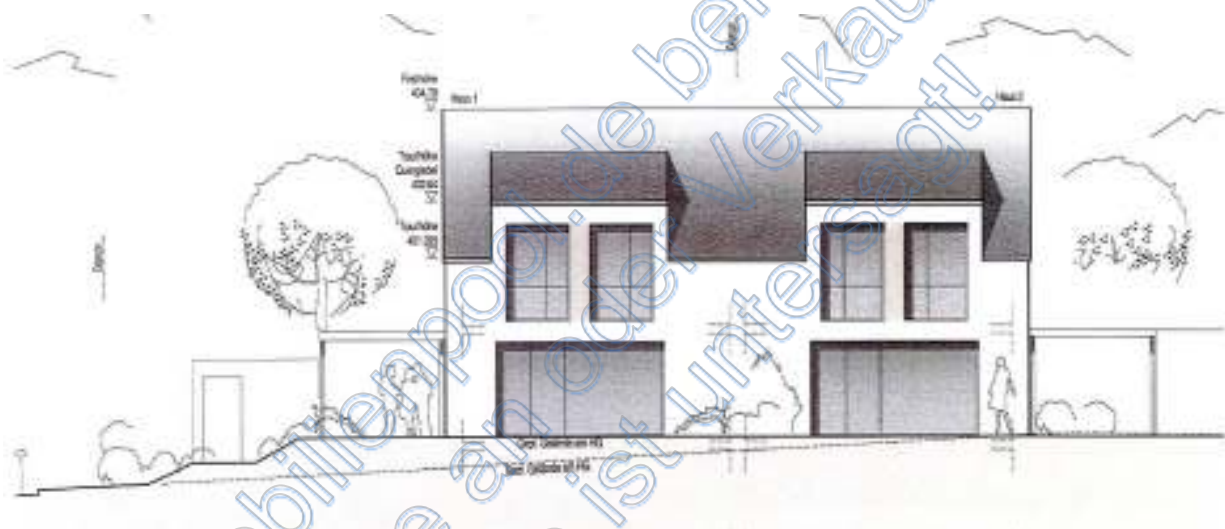
Grundriss EG



**Grundriss DG von der SV korrigiert
ohne Anspruch auf Maßgenauigkeit und Vollständigkeit
(Korrektur Eltern + Ankleide)**



Ansicht Ost.



Ansicht West



Ansicht Nord

Anlage 5
Flächenberechnungen

Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus					
Projekt: Friedrichstraße 25, Reutlingen - Sickenhausen Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m ²
Untergeschoss	6,87	11,94		82,03	82,03
Erdgeschoss	6,92	12,00		83,04	83,04
Dachgeschoss	6,92	12,00		83,04	<u>83,04</u>
Gesamt					248,11
BGF gesamt rd:					248,00

Bruttogrundfläche BGF / Garage					
Projekt: Friedrichstraße 25, Reutlingen - Sickenhausen Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m ²
Garagen	6,00	3,00		18,00	<u>18,00</u>
Gesamtsumme rd:					18,00

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der WoFIV
Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde aus dem Bauantrag entnommen und von der SV korrigiert. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

**Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend.
Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.**

Reutlingen-Sickenhausen, Friedrichstrasse 25, Flst. 333/2

4 Doppelhaushälften mit Garagen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

		Haus 2/4
UG		
Hobbykeller		29,53 m ²
Flur		5,42 m ²
Summe		34,95 m²
EG		
Wohnen/Essen/Küche		40,93 m ²
Gast		9,78 m ²
Diele		5,09 m ²
Flur		4,10 m ²
Du/WC		3,58 m ²
Terrasse	1/2	6,00 m ²
Summe		69,48 m²
DG		
Schlafzimmer		19,59 m ²
Zimmer 1		13,44 m ²
Zimmer 2		15,23 m ²
Bad		9,24 m ²
Flur		3,93 m ²
Summe		61,33 m²
Wohnfläche nach WoFIV [m²]		165,76 m²
UG		
Waschküche/Technik		10,08 m ²
Abstellraum		6,55 m ²
Keller		13,72 m ²
Sonst. Nutzflächen nach DIN 277-2 [m²]		30,35 m²



ARCHITEKTEN

Sachverständige / **Korrektur der Wohn – Nutzflächen:**

Vgl. Punkt 2.7 im Gutachten

Fläche Hobbyraum = 29,53 m²
Anrechnungsfaktor 0,5
(29,53 m² x 0,5) = 14,77 m²

Korrektur Wohnfläche gesamt:
165,76 m² - 14,77 m² = 150,99 m²

Wohnfläche
gesamt rd: 151,00 m²

Nutzfläche UG:
30,35 m² + 14,77 m² = 45,12 m²

Nutzfläche UG
gesamt rd: 45,00 m²

Nutzfläche Garage:
5,80 m x 2,80 m = 16,24 m²

Nutzfläche Garage
gesamt rd: 16,00 m²

Anlage 6:

Sachwertverfahren / Kostenkennwerteinstufung NHK – Kosten

Kostenkennwerteinstufung					
Standard stufe	1 einfachst	2 einfach	3 mittel	4 Gehoben	5 Stark gehoben
Außenwände	Holfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1960)	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt oder gestrichen oder Holzverkleidung ; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen; Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig; hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung nach ca. 2005	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung; Erker etc. Sichtbetonfertigteile; Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/ Eloxalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Einstufung			0,7	0,3	
Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine oder geringe Dachdämmung	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäßer Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung(nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung twl. als Dachtertrassen ; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z.B. Walmdach, Aufsparrendämmung überdurchschnittliche Dämmung(nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer Dachbegrüung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dachdämmung im Passivhausstandard.
Einstufung			0,7	0,3	
Außentüren und Fenster	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor 1995) Haustür nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca.1995)	Zweifachverglasung (nach 1995) Rolläden (manuell) Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995	Dreifachverglasung, Sonnen schutz-glas, aufwendige Rahmen, rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. Seitenanteil; besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen; Spezialverglasung (Schall und Sonnenschutz) Außentüren in höherwertigem Materialien.
Einstufung dito				1,0	
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze,/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	Massive tragende Innenwände; nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen.	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen ; Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele) Massivholztüren , Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall) Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raum-hohe aufwendige Türelemente
Einstufung			0,8	0,2	
Deckenkonstruktionen und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung(Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite gegliedert, Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, -Metall oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer.

Einstufung dito				1,0	
Fußböden	Ohne Belag	Linoleum, Teppich-Laminat und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen und Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Einstufung				1,0	
Sanitär-einrichtungen	Einfaches Bad mit Stand – WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich; einfache PVC Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest.	1 Bad mit WC und Badewanne; Gäste WC; Wand und Bodenfliesen raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilweise zwei Waschbecken, teilweise Bidet/ Urinal, Gäste - WC, bodengleiche Dusche; Wand und Bodenfliesen ; jeweils in gehobener Qualität	Mehrere großzügige Bäder, Gäste – WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberfläche strukturiert, Einzel- oder Flächendekor)
Einstufung				1,0	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen; Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Nieder-temperatur oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage.
Einstufung				0,1	0,9
Sonstige technische Ausstattung	Sehr wenig Schalter und Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlstromschutzschalter (Fi Schalter, Leitungen teilweise auf Putz.)	wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen	Zeitgemäße Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und Fernsehanschlüsse	Video und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bus-system
Einstufung			0,5	0,5	

Anlage 7
Bilder Ortstermin

E



(1) Ansicht Nord von der Straße



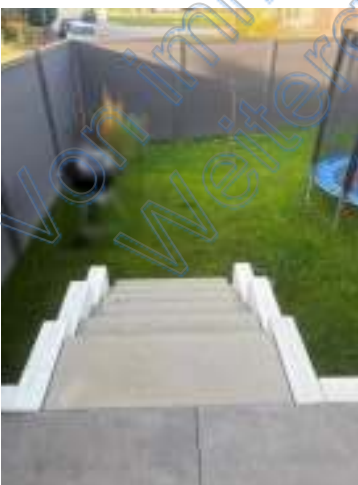
(2) Ansicht West



(3) Dito Detail



(4) Dito Detail



(5) Treppe von der Terrasse
zum Garten



(6) Ansicht Nord - West mit Rückseite Car-
port und Garage

Außenaufnahmen



(8) Zufahrtsweg für alle Doppelhäuser über Bewertungsgrundstück

(7) Lageplan mit Zufahrtsweg auf der Ostseite



(9) Ansicht PKW - Stellplatz im Freien, 1 Garage und 1 Carport auf Bewertungsgrundstück gelegen.



(10) Wärmepumpe an der Hauswand Fabrikat Striebel Elektron



(11) Ansicht Ost Bewertungsobjekt



(12) Detail Hauseingang mit Glasvordach

Erdgeschoss (EG)

(13) Haustür

(14) Diele mit Garderobe

(15) Detail Bodenfliesen

(16) DU / WC

(17) Dito

(18) Dito

(19) Dito

(20) Gast

Erdgeschoss (EG)

(21) Flur

(22) Wohnen / Essen / offene Küche

(23) Küche

(24) Dito

(25) Dito(Spüle)

(26) Dito

(27) Dito mit Weinschrank

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

Erdgeschoss (EG)

(28) Dito

(29) Wohnen mit Natursteinwand (Marmor) und Ausgang auf die Gartenterrasse



(30) Gartenterrasse mit Glaspergola

(31) Gartenterrasse mit Treppe zum Garten



(32) „Tiefhof“ zur Belichtung des Hobbyraums im UG

(33) Detail Glaspergola

Treppe zum DG / Dachgeschoss (DG)

(34) Treppe EG zum DG
und UG

(35) Flur DG

(36) Unterschiedlicher Fliesen-
bodenbelag Flur und Bad

(37) Bad

(38) Dito

(39) Dito

(40) Dito

(41) Dito bodengleiche
Dusche

Dachgeschoss (DG)

(42) Zimmer 1 (Kind)

(43) Flur mit Ausziehleiter
zum Spitzboden

(44) Dämmung Spitzboden

(45) Schlafen Eltern mit Ankleide

(46) Dito

(47) Dito

(48) Dito

Treppe zum UG / Untergeschoss (UG)

(49) Treppe zum UG

(50) Waschküche / Haus-
technikraum

(51) Dito

(52) Dito

(53) Dito

(54) Detail

(55) Detail

(56) Anschluss Wärme-
pumpe

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

Untergeschoss (UG) / Garten



(57) Wärmepumpe

(58) Dito Fabrikat Stiebel Elektro mit Typenbezeichnung

(59) Keller

(60) Abstellraum

(61) Hobbyraum über Lichthof belichtet

(62) Treppe UG zum EG

Anlage 8
Literatur, Gesetze, Normen

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht 2025 Gutachterausschuss Reutlingen– Sickenhausen, in der Form des Vorentwurfes modellkonform zur Ableitung der Sachwertfaktoren 2023 und 2024.

Karten, Markt- und Strukturdaten on-geo GmbH

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