

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. 10438/1, Biberacher Straße 41,
Einfamilien-Reihenendhaus
und das bebaute Grundstück, Flst. 10442/42, Ravensburger Straße,
Garage
sowie die Anteile an dem Grundstück, Flst. 10442/3, Ravensburger Straße,
Verkehrsfläche,
jeweils in 72760 Reutlingen



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungsverfahren gegen

Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 11.07.2025 –1 K 21/25

Bewertungstichtag: 13.08.2025
Qualitätsstichtag: 13.08.2025
Ortsbesichtigung: 13.08.2025

Teilnehmer: 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.....	7
2	Grundlagen des Gutachtens	8
2.1	Grundlagen der Wertermittlung	8
2.2	Auftrag, Stichtag, Zweck	8
2.3	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	8
2.4	Allgemeines zu dieser Wertermittlung	9
2.5	Ortsbesichtigung.....	10
2.6	Allgemeine Unterlagen.....	10
2.7	Objektbezogene Unterlagen.....	12
3	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten	13
3.1	Grundbuch.....	13
3.2	Baulastenverzeichnis.....	15
3.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	16
3.4	Erschließungszustand	16
3.5	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	16
4	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	17
4.1	Merkmale des Standortes	17
4.1.1	Bevölkerung	17
4.1.2	Makrolage.....	17
4.1.3	Mikrolage.....	19
4.1.4	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität	20
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	20
4.3	Altlasten.....	21
4.4	Denkmalschutz.....	21
4.5	Hochwassergefährdungslage.....	22
5.	Beschreibung der baulichen Anlagen	25
5.1	Gebäudeart.....	25
5.2	Gebäudenutzung	25
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	25
5.4	Baubeschreibung.....	25
5.4.1	Bauweise / Bauart.....	26
5.4.2	Baujahre	26
5.5	Bautechnische Beschreibung.....	28
5.5.1	Konstruktion	28
5.5.2	Gebäudehülle.....	28
5.5.3	Innenbereich	28
5.5.4	Energiepass	29
5.6	Außenanlagen.....	29

6	Bautechnische Bewertung	30
6.1	Konstruktive Baumängel.....	30
6.2	Technische Baumängel.....	30
6.3	Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	30
7	Flächen- und Massenermittlung.....	31
7.1	Wohnfläche (WF)	31
7.2	Nutzfläche (NF).....	31
7.3	Bruttogrundfläche (BGF).....	32
7.4	Bruttorauminhalt (BRI).....	32
8	Ermittlung des Bodenwertes	33
8.1	Allgemeine Definitionen	33
8.2	Festlegung Bodenwert.....	33
8.3	Berechnung Bodenwert.....	35
9	Ermittlung des Sachwertes	36
9.1	Allgemeine Definitionen	36
9.2	Sachwert.....	37
9.3	Erläuterungen Sachwert	39
10	Ermittlung des Vergleichswertes.....	41
10.1	Allgemeine Definitionen	41
10.2	Vergleichswertansätze.....	42
10.3	Vergleichswert	44
11	Feststellung des Verkehrswertes.....	45
11.1	Ermittelte Werte.....	45
11.2	Gewichtung Verfahrensergebnisse.....	45
11.3	Feststellung des Verkehrswertes	46

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 13.08.2025
2. Lageplan unmaßstäblich (Reutlingen Stadtplan Plus) vom 31.10.2025
3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten aus dem Jahr 1962

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
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 2021
VW-RL	–	Vergleichswertrichtlinie
WoFlV	–	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
Z	–	Anzahl der Vollgeschosse

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

Anschrift: Biberacher Straße 41, 72760 Reutlingen, Landkreis Reutlingen

Gebäudetyp: Einfamilien-Reihenendhaus, Garage, Verkehrsfläche

Baujahr: ca. 1963

Grundbuch: Grundbuch von Reutlingen Nr. 12537
Grundbuch von Reutlingen Nr. 20744

Grundstücksfläche: Flst. 10438/1: 233,00 m²
Flst. 10442/42: 18,00 m²
Flst. 10442/3: 329,00 m²

Anteilige Grundstücksfläche, Flst. 10442/3: 22,00 m² (gerundet)

Wohnfläche: ca. 100,00 m² (gerundet)

Nutzfläche: ca. 31,00 m² (gerundet)

Nutzfläche-Garage: ca. 16,40 m² (gerundet)

Bruttogrundfläche: ca. 220,00 m²(gerundet)

Bruttogrundfläche Garage: ca. 18,00 m² (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 11.07.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für die bebauten Grundstücke in 72760 Reutlingen, Biberacher Straße 41 und Ravensburger Straße zu erstellen.

Wertermittlungstichtag: 13.08.2025

Qualitätstichtag: 13.08.2025

Ortsbesichtigung: 13.08.2025

Wertermittlung abgeschlossen: 14.11.2025

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag: Keine

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist nicht gegeben, das Einfamilien-Reihenendhaus ist, aufgrund Sanierungsarbeiten, nicht bewohnbar. Somit besteht Leerstand.

1.2 Ermittelte Werte

Bodenwert (REH), Flst. 10438/1	=	97.860,00 €
Bodenwert (Garage), Flst. 10442/42	=	3.780,00 €
Bodenwert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	=	4.606,00 €
Sachwert (REH), Flst. 10438/1	=	271.608,99 €
Sachwert (Garage), Flst. 10442/42	=	12.859,42 €
Sachwert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	=	-
Vergleichswert (REH), Flst. 10438/1	=	275.441,27 €
Vergleichswert (Garage), Flst. 10442/42	=	15.000,00 €
Vergleichswert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	=	4.606,00 €
Bodenwert (REH), Flst. 10438/1	gerundet =	98.000,00 €
Bodenwert (Garage), Flst. 10442/42	gerundet =	3.800,00 €
Bodenwert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	gerundet =	4.600,00 €
Sachwert (REH), Flst. 10438/1	gerundet =	270.000,00 €
Sachwert (Garage), Flst. 10442/42	gerundet =	13.000,00 €
Sachwert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	gerundet =	-
Vergleichswert (REH), Flst. 10438/1	gerundet =	275.000,00 €
Vergleichswert (Garage), Flst. 10442/42	gerundet =	15.000,00 €
Vergleichswert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	gerundet =	4.600,00 €

Verkehrswert (§194 BauGB), REH: 375.000,00 €

Verkehrswert (§194 BauGB), Garage: 15.000,00 €

Verkehrswert (§194 BauGB), Verkehrsfläche: 4.600,00 €

1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks



Ansicht West, Biberacher Straße 41, Flst. 10438/1, Einfamilien-Reihenendhaus

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

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 11.07.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das, mit einem Einfamilien-Reihenendhaus bebaute Grundstück, Biberacher Straße 41, das mit einer Garage bebaute Grundstück, Ravensburger Straße sowie die Anteile an dem Grundstück Ravensburger Straße, Verkehrsfläche, jeweils in 72760 Reutlingen zu erstellen.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, Biberacher Straße 41 und Ravensburger Straße, betreffend die bebauten Grundstücke, Flst. Nr. 10438/1, Flst. Nr. 10442/42 und Flst. Nr. 10442/3 in 72760 Reutlingen, Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **13.08.2025**. Der Stichtag wurde zum Tag der Ortsbesichtigung festgelegt. Der Wertermittlungsstichtag ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt als auch 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 gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung vom 13.08.2025.

- 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 13.08.2025 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.

2.4 Allgemeines zu dieser Wertermittlung

- a) Das zu bewertende Einfamilien-Reihenendhaus war zum Wertermittlungstichtag nicht bewohnt.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Reihenendhaus) auf einem Grundstück sowie einer Garage auf einem separaten Grundstück in einem Wohngebiet.
- c) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag ausgeübte Wohnnutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und Struktur bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen Bestand hat.

- d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestanden zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht.
- e) Eine Innenbesichtigung war **nicht** möglich. Es kann keine Aussage über den Verdacht auf Hausschwamm gemacht werden.
- f) Das Wohnhaus wird **nicht** durch Dritte verwaltet.
- g) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das zu bewertende Objekt steht leer.
- h) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- i) Es wird davon ausgegangen, dass **kein** Gewerbebetrieb geführt wird.
- j) Es kann **keine** Aussage getroffen werden, ob sich im Wohnhaus und auf dem Grundstück Maschinen oder Betriebseinrichtungen befinden.
- k) Ein Energieausweis nach EnEV war **nicht** verfügbar.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen kann **keine** Aussage über evtl. Fremdeigentum gemacht werden.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Außenbesichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Mittwoch, den 13.08.2025 von 10:30 – 10:50 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung gemachte digitale Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2.6 Allgemeine Unterlagen

- a) BauGB (Baugesetzbuch) mit BauNVO (Baunutzungsverordnung), 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 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021
- 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 2025, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2025
- k) Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- l) Rechtswörterbuch, 24. Auflage 2022, Verlag C. H. Beck München
- m) Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Reutlingen
- n) IVD-Wohn-Preisspiegel 2024
- o) Mietspiegel der Stadt Reutlingen 2024

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 Wertermittlungstichtag 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, vom Landratsamt Reutlingen und vom Bürgerbüro Bauen Reutlingen Unterlagen in Fotokopie sowie Informationen in schriftlicher Form:

- a) Antrag auf Zwangsversteigerung, Münchener Hypothekenbank eG, vom 26.03.2025.
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 27.05.2025
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 11.07.2025
- d) Grundbuchauszug Nr. 12537, beglaubigt, vom 16.06.2025
- e) Grundbuchauszug Nr. 20744, beglaubigt, vom 16.06.2025
- f) Grundrisse, Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:100, vom 20.02.1961
- g) Auszug aus dem Online-Stadtplan der Stadt Reutlingen, Liegenschaftskarte vom 31.10.2025
- h) Schriftliche Auskunft der Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 31.10.2025, über den aktuell gültigen Bebauungsplan
- i) Schriftliche Auskunft der Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 31.10.2025 über Baulasten
- j) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen - Umweltschutzamt über Altlasten vom 31.10.2025
- k) Feststellungen beim Ortstermin vom 13.08.2025

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch

Stand 16.06.2025

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuch Reutlingen, Blatt Nr. 12537

BV lfd. Nr. 1

Karte NO 0111, Flurstück 10438/1, Biberacher Straße 41, Gebäude- und Freifläche, Größe: 233 m²

Karte NO 0111, Flurstück 10442/42, Ravensburger Straße, Gebäude- und Freifläche, Größe: 18 m²

Erste Abteilung lfd. Nr. 2

1 geb. am

- Anteil ½ -

2 geb. am

- Anteil ½ -

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (betreffend Duldung von Heiz- und Warmwasserleitungen samt den dazugehörigen Einrichtungen und der damit im Zusammenhang stehenden Grundstücksbenützung, sowie Verbot des Betriebs einer eigenen Heiz- und Warmwasserversorgungsanlage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1, 1a, 1b Hagen – 3123 m² Gemarkung Reutlingen. Hat Rang gleich Abt. II Nr. 2 und Nr. 3. Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 1970. Eingetragen am 25. Juni 1970.

Zweite Abteilung lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (betreffend Duldung der Einrichtung einer Fernseh- und Rundfunkantennenanlage und der damit im Zusammenhang stehenden Grundstücksbenützung, sowie Verbot des Haltens einer eigenen Fernseh- und Rundfunkantennenanlage) für Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Reutlingen mit beschränkter Haftung, Sitz Reutlingen. Hat Rang gleich Abt. II Nr. 1 und Nr. 3. Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 1970. Eingetragen am 25. Juni 1970.

Zweite Abteilung lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Reutlingen mit beschränkter Haftung, Sitz Reutlingen, betreffend Verbot der Aufstellung von Müllboxen. Hat Rang gleich Abt. II Nr. 1 und Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 1970. Eingetragen am 25. Juni 1970.

Zweite Abteilung lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 27.05.2025 (1 K 21/25). Eingetragen (BOE031/750/2025) am 16.06.2025.

Anmerkung:

Zu Abt. II lfd. Nr. 1: Diese Grunddienstbarkeit hat keinen Werteinfluss auf diese Wertermittlung, da sie Voraussetzung für die Erschließung des Grundstückes ist. Durch diese Grunddienstbarkeit kann vermutet werden, dass sich im Gebäude ein Fernwärmeanschluss befindet.

Zu Abt. II lfd. Nr. 2: Diese persönliche Dienstbarkeit hat keinen Werteinfluss auf diese Wertermittlung, da sie Voraussetzung für die Erschließung (Telekommunikation) des Grundstückes ist.

Zu Abt. II lfd. Nr. 3: Diese persönliche Dienstbarkeit hat keinen Werteinfluss auf diese Wertermittlung. Hier wird vorausgesetzt, dass es einen gemeinsamen Müllplatz gibt.

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuch Reutlingen, Blatt Nr. 20744

BV lfd. Nr. 1

Karte NO 0111, Flurstück 10442/3, Ravensburger Straße, Gebäude- und Freifläche, Größe: 329 m²

Erste Abteilung lfd. Nr. 16

28

geb. am

- Anteil 1/30 -

29 geb. am

- Anteil 1/30 -

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Belastung jeden Anteils für den jeweiligen Miteigentümer: Die Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht verlangt werden. Eingetragen am 17. 10 1977.

Zweite Abteilung lfd. Nr. 8

Lastend auf dem je 1/30-Miteigentumsanteil des und der (Ziffer 16.28 und 16.29):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen
vom 27.05.2025 (1 K 21/25). Eingetragen
(BOE031/750/2025) am 16.06.2025

Anmerkung:

Zu Abt. II lfd. Nr. 1: Diese Belastung hat keinen Werteinfluss auf diese Wertermittlung.

Anmerkungen zur Wertrelevanz der angeordneten Zwangsversteigerung

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.

Hinweis:

Ohne den Anteil an der Verkehrsfläche, Flst. 10442/3, kann der Eigentümer der Garage, 10442/42 die Garage nicht nutzen bzw. erschließen. Das bedeutet Flst. 10442/42 und 10442/3 müssen zwingend denselben Eigentümer haben.

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 _____, Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 31.10.2025, enthält das Baulastenverzeichnis der Stadt Reutlingen bezüglich der Grundstücke Flst. 10438/1, Biberacher Straße 41, Flst. 10442/42 und Flst. 10442/3, Ravensburger Straße, jeweils in 72760 Reutlingen, keine Eintragungen.

3.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht: Die zu bewertenden Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V_89_Plan2 „Orschel-Hagen Bauabschnitt 2-5“, rechtskräftig seit dem 01.06.1963.

Baugebiet: Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse: II
GRZ: 0,4
GFZ: 0,7

Angaben gemäß §17 BauNVO 1962

Tatsächliche Nutzung:

	<i>Biberacher Straße 41</i>
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ:	ca. 0,3
GFZ:	ca. 0,6
WGFZ:	ca. 0,6
Dachform:	Satteldach

Anmerkung:

Keine.

3.4 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrsmäßig erschlossen, Stromanschluss ist vorhanden. Die Anschlüsse für Gas, 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	11.245.898	Einwohner
Regierungsbezirk Tübingen	1.904.079	Einwohner
Region Neckar-Alb	720.355	Einwohner
Landkreis Reutlingen	293.483	Einwohner
Reutlingen	118.852	Einwohner

(Stand: 31.12.2024, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

4.1.2 Makrolage

Reutlingen ist eine 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 liegt nördlich des Stadtzentrums von Reutlingen, im Stadtteil Orschel-Hagen.

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 A 8 Stuttgart - Ulm über Filderstadt nur etwa 15 Minuten entfernt. Durch die Stadt führen die B 28 Tübingen - Ulm, die B 312 Stuttgart - Biberach - Memmingen. Die B 464 bildet einen Zubringer zur B 27 und weiter Richtung Böblingen zur A 81. Seit 2017 entlastet der Scheibengipfeltunnel die Innenstadt vom Durchgangsverkehr. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet.

Der nächste internationale Flughafen von Reutlingen aus, befindet sich in Leinfelden-Echterdingen (Stuttgart), ca. 30 km über die B 312 und B 27.

Regio-Karte:

Stadtkarte:

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

4.1.3 Mikrolage

Allgemein:

Das zu bewertende Objekt liegt ca. 4,0 km nördlich des Stadtzentrums (Marktplatz) von Reutlingen im Stadtteil Orschel-Hagen und ca. 650 m nordöstlich des Stadtteilzentrums (Bürgeramt Außenstelle) von Orschel-Hagen in einem Wohngebiet.

Die „Schiller-Grundschule“ befindet sich ca. 750 m westlich des Objektes.

Kirchen, Kindergarten sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden.

Ein kleines Waldgebiet erstreckt sich nordwestlich, Wiesen und Felder südwestlich und bieten Möglichkeit zur Naherholung.

Parkierungssituation:

Zusätzlich zu dem PKW-Stellplatz in der Garage auf dem Flst. 10442/42 sind öffentliche PKW-Stellplätze entlang der Biberacher Straße vorhanden.

Infrastruktur:

Eine gute verkehrstechnische Anbindung der Biberacher Straße ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man über die westlich verlaufende Bundesstraße 464, die ca. 7,5 km entfernt liegende B 27 in Richtung Stuttgart bzw. Tübingen. Über die südlich des Objekts vorbeiführende Bundesstraße 28 gelangt man nach Tübingen und von dort weiterführend nach Bondorf auf die A 81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen). Über die ca. 3,5 km entfernt liegende B 313 wird die Bundesautobahn 8 (Stuttgart-Ulm-München), Anschlussstelle Wendlingen in ca. 30 km erreicht.

Vom Bewertungsobjekt besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Reutlingen, Giengener Weg“ mit den Buslinie 4 und 24, ist ca. 450 m vom Objekt entfernt. Der internationale Flughafen und die Neue Messe in Stuttgart-Echterdingen sind mit dem Bus in ca. 60 Min. oder mit dem Auto in ca. 30 Min. zu erreichen.

Umgebungsbebauung:

Es handelt sich um ein Wohngebiet, in dem sich überwiegend Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern befinden.

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 Stuttgart 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 112.000 Einwohnern. Elektrotechnische Industrie und Maschinen-

bau 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:
- 56.879 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (2023)
 - 33.581 Berufseinpender (2023)
 - 25.715 Berufsauspendler (2023)
 - Umsatz 2023 im verarbeitenden Gewerbe: 9.401.079 T€ bei insgesamt 74 Betrieben mit 13.594 Beschäftigten.
- (Stand 31.12.2023, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Befriedigende Wohnlage außerhalb des Stadtzentrums, mit guter Erreichbarkeit der Reutlinger Innenstadt und infrastruktureller Anbindung im Großraum Reutlingen.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe:	Flst. 10438/1:	233 m ²
	Flst. 10442/42:	18 m ²
	Flst. 10442/3:	329 m ² (Anteil)

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks, Flst. 10438/1, erfolgt für Zugang über einen, von der Biberacher Straße abgehenden, östlich vorbeiführenden Fußweg. Die Zufahrt des Garagengrundstücks, Flst. 10442/42, erfolgt über das Grundstück Flst. 10442/3.

Die Erschließung des Grundstücks, Flst. 10442/3, erfolgt von der Ravensburger Straße aus, die hier als Sackstraße endet.

Abmessungen:	<u>Flst. 10438/1:</u>	
	Wegfront westlich:	ca. 8,60 m
	Wegfront östlich:	ca. 8,60 m
	Mittlere Tiefe:	ca. 27,50 m

Flst. 10442/42:
Mittlere Tiefe: ca. 6,00 m
Mittlere Breite: ca. 3,0 m

Flst. 10442/3:
Straßenfront: ca. 17,10 m
Wegfront: ca. 22,50 m

Form:

Flst. 10438/1:
Rechteck.

Flst. 10442/42:
Rechteck:

Flst. 10442/3:
polygonales Grundstück mit spitz zulaufender Südecke

Oberflächengestalt:

Flst. 10438/1:
Nahezu eben.

Flst. 10442/42:
Nahezu eben.

Flst. 10442/3:
Nahezu eben.

Verkehrliche Anschließung: Die Biberacher Straße ist eine öffentliche voll ausgebaute Straße mit Gehweg auf einer Straßenseite.

4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn , Landratsamt Reutlingen – Umweltschutzamt vom 31.10.2025 werden die Grundstücke, Flst. 10438/1, Flst. 10442/42 und Flst. 10442/3 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 Bewertung wird von altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht unter Denkmalschutz.

4.5 Hochwassergefährdungslage

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 10438/1, Biberacher Straße 41 in Reutlingen besteht, gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 24.10.2025, keine Überflutungsgefahr.

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 10442/42, Ravensburger Straße in Reutlingen besteht, gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 24.10.2025, keine Überflutungsgefahr.

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 10442/3, Ravensburger Straße in Reutlingen besteht, gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 24.10.2025, keine Überflutungsgefahr.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

5.1 Gebäudeart

Das Grundstück, Flst. 10438/1 ist mit einem Einfamilien-Reihenendhaus (Typ D/61) bebaut. Das Grundstück, Flst. 10442/42 ist mit einer Garage bebaut.

5.2 Gebäudenutzung

Das Einfamilien-Reihenendhaus befindet sich aktuell im Sanierungszustand und steht daher leer. Zur Nutzung der Garage kann aufgrund mangelnder Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche:	ca. 67,40 m ² (gerundet)
Geschossfläche:	ca. 135,00 m ² (gerundet)
Grundflächenzahl:	GRZ = ca. 0,3 (gerundet)
Geschossflächenzahl:	GFZ = ca. 0,6 (gerundet)
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	WGFZ = ca. 0,6 (gerundet)

Anmerkung:

Keine.

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 etc.) konnte nicht geprüft werden, da lediglich eine Außenbesichtigung möglich war. Bei der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) „Biberacher Straße 41, Ravensburger Straße“:

5.4.1 Bauweise / Bauart

Zweigeschossiges Einfamilien-Reihenendhaus, voll unterkellert mit Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoß. Überdeckung mit Satteldach. Eingeschossige Garage, als Reihengarage, nicht unterkellert, mit Flachdach.

5.4.2 Baujahre

Ca. 1961/1962: Neubau Einfamilien-Reihenendhaus, Garage
Ca. 2024: Sanierung Fenster

Ermittlung des bereinigten Baujahres

Wenn ein Gebäude saniert wurde, wird ein bereinigtes Baujahr ermittelt. Gem. Anlage 2 der ImmoWertV2021 wurde ein Modernisierungspunkteverfahren entwickelt, mit welchem der Modernisierungsgrad ermittelt wird. Länger als 20 Jahre zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen haben weniger Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes:

Punktesystem	
Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung, inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, A	2
Modernisierung Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, T	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Summe Punkte	20

Biberacher Straße 41	
Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung, inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, A	1
Modernisierung Heizungsanlage	1
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, T	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Summe Punkte	11

Über die Formel, ImmoWertV2021, Anlage 2, II.,2.) wird die RND ermittelt:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Anhand der errechneten Punktezahl und in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer wird die Restnutzungsdauer (RND) und somit das bereinigte Baujahr ermittelt. Dieses Verfahren findet bei dieser Wertermittlung Anwendung.

Hieraus ergibt sich bei einer GND von 80 Jahren für das Wohnhaus, gem. Anlage 1 der ImmoWertV2021, einem Gebäudealter von 64 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 11,0 Punkten (überwiegend modernisiert) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 41 Jahren, gerundet => bereinigtes Bj. = 2025 - 80 + 41 = 1986. Hierbei werden die Werte a, b und c der Tabelle 3 aus der Anlage 2 der ImmoWertV2021 entnommen.

Hinweis:

Dieser Wertermittlung wird ein fiktiver Innenausbau mit Gebäudetechnik unterstellt, der in der Ermittlung des bereinigten Baujahres berücksichtigt ist. Für diese Gebäudefertigstellung wird festgelegt, dass der Rohbau mit Fenstern und Rollladenarbeiten bereits besteht und der Ausbau mit Gebäudetechnik noch zu erstellen ist. Gem. dem Baukosteninformationszentrum, Stuttgart wurde in der BKI Kostenplanung für Baukosten bei Neubaugebäuden bei Reihenendhäusern ein Anteil von 48,1 % der Herstellungskosten des Reihenendhauses, abzgl. der Fenster und Rollladenarbeiten, ermittelt. Dieser Anteil kommt im Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ im Sachwert und Vergleichswert zum Abzug:

$$256.402,62 \text{ €} \times 0,481 = 123.329,65 \text{ €}$$

Anmerkung:

Die Herstellungskosten wurden der Sachwertermittlung Punkt 9.2 entnommen.

5.5 Bautechnische Beschreibung

5.5.1 Konstruktion

Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände:	Stahlbeton (UG), sonst Mauerwerk massiv; Garage: Mauerwerk
Dachtragwerk:	Holzkonstruktion; Garage: Stahlbeton

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff-Fenster; Kst.-Rollläden im EG, Westseite
Dacheindeckung:	Faserzement-Wellplatten; Garage: Bitumenbahnen
Dachformen:	Satteldach; Garage: Flachdach
Dachrinnen:	Zink
Boden:	Stahlbeton
Heizung:	keine Angabe möglich, vermutlich Fernwärme
Warmwasserversorgung:	vermutlich über Heizung

5.5.3 Innenbereich

Einfamilien-Reihenhaus:

Untergeschoss: Flur mit Treppe zum EG, Haustechnikraum, Abstellraum, Vorratsraum, Waschküche mit Ausgang zum Garten

Belichtung:	Natürliche Belichtung über Kellerlichtschächte (2 Stück)
Fußboden:	keine Angabe möglich
Innenwände:	Mauerwerk, vermutlich verputzt und gestrichen
Decke:	Stahlbetondecke
Türen:	keine Angabe möglich
Treppe UG-EG:	Beton-Wendeltreppe (halbgewandelt)

Erdgeschoss: Windfang und Garderobe, Gäste-WC, Flur mit Treppe, Küche, Wohn-/Esszimmer, West-Terrasse

Belichtung:	Natürlich über Fenster (5 Stück) und Fenstertüre (1 Stück)
Fußboden:	Estrich
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt
Decke:	Stahlbetondecke
Türen:	keine Angabe möglich
Sanitäre Anlagen:	Gäste-WC vermutlich mit Waschbecken
Treppe EG-OG:	Beton-Wendeltreppe (halbgewandelt)

Obergeschoss: Flur mit Treppe, Bad, 3 Zimmer, Schlafzimmer, West-Balkon

Belichtung:	Natürliche Belichtung über Fenster (4 Stück) und Fenstertüre (1 Stück)
Fußboden:	keine Angabe möglich
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt
Decke:	Stahlbetondecke, verputzt
Türen:	keine Angabe möglich
Sanitäre Anlagen:	Bad vermutlich mit Badewanne /Dusche, Waschbecken und WC

Anmerkung:

Das REH befand sich zum Bewertungszustand nahezu im Rohbau-Zustand, soweit dies von außen erkenntlich war. Der Innenbereich wurde anhand der vorhandenen Pläne beschrieben und vorausgesetzt. Das heißt es handelt sich hier lediglich um Annahmen und Unterstellungen.

5.5.4 Energiepass

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

5.6 Außenanlagen

Über einen kurzen asphaltierten Weg, wird der überdeckte Hauseingang erreicht. Der kleine Vorgarten enthält neben einer Scheinzypresse, einen Sommerflieder sowie halbhohe Sträucher. Eine niedrige Hecke bildet die Grenze zum öffentlichen Weg. Der westlich liegende Hauptgarten enthält neben der mit Betonsteinen gepflasterten Terrasse Sträucher und Stauden. Die Ausführung erscheint tragfähig und befindet sich in einem wenig gepflegten Zustand.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der Biberacher Straße sowie durch Sickerung.

6 Bautechnische Bewertung

6.1 Konstruktive Baumängel

Es konnten zum Besichtigungstermin äußerlich keine offensichtlich konstruktiven Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Eine Notwendigkeit für eine entsprechende Untersuchung am Gebäude konnte nicht erkannt werden.

6.2 Technische Baumängel

Die technische Gebäudeausstattung befindet sich, nach sachverständigem Ermessen in einem, bedingt durch die Sanierungsarbeiten, unfertigen Zustand, siehe Punkt 6.3. Es konnten keine offensichtlichen technischen Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Bezüglich der mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungen wie Heizung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen kann, in Ermangelung einer Innenbesichtigung, keine eindeutige Aussage getroffen werden. Dass diese in Ordnung sind, dem Baujahr entsprechend, kann lediglich gemutmaßt werden. Es wird eine regelmäßige Prüfung und Wartung unterstellt.

6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“

Das Einfamilien-Reihenendhaus befindet sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, soweit ohne Innenbesichtigung erkennbar, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung, in einem befriedigenden Gesamtrohbauzustand. Schall- und Wärmeschutz sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt.

Hinweis:

Dieser Wertermittlung wird ein fiktiver Innenausbau mit Gebäudetechnik unterstellt, der in der Ermittlung des bereinigten Baujahres berücksichtigt ist. Für diese Gebäudfertigstellung wird festgelegt, dass der Rohbau mit Fenstern und Rollladenarbeiten bereits besteht und der Ausbau mit Gebäudetechnik noch zu erstellen ist. Gem. dem Baukosteninformationszentrum, Stuttgart wurde in der BKI Kostenplanung für Baukosten bei Neubaugebäuden bei Reihenendhäusern ein Anteil von 48,1 % der Herstellungskosten des Reihenendhauses, abzgl. der Fenster und Rollladenarbeiten, ermittelt. Dieser Anteil kommt im Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ im Sachwert und Vergleichswert zum Abzug:

$$256.402,62 \text{ €} \times 0,481 = 123.329,65 \text{ €}$$

Anmerkung:

Die Herstellungskosten wurden der Sachwertermittlung Punkt 9.2 entnommen.

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Grundrisse vom 20.02.1962 wurden die Wohn- und Nutzflächen des Einfamilien-Reihenendhauses 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.

Erdgeschoss

Raum	WF
Windfang	2,30 m ²
Garderobe	2,20 m ²
WC	1,10 m ²
Küche	9,30 m ²
Flur	3,50 m ²
Wohn-/Esszimmer	27,50 m ²
Terrasse, überdeckt 1/4	1,91 m ²
Gesamt	47,81 m²

Obergeschoss

Raum	WF
Flur	6,60 m ²
Zimmer 1	7,07 m ²
Zimmer 2	8,71 m ²
Bad	4,50 m ²
Zimmer 3	10,35 m ²
Schlafzimmer	12,74 m ²
Balkon 1/4	1,91 m ²
Gesamt	51,88 m²

Gesamt-Wohnfläche = 99,70 m² (gerundet)

Anmerkung:

Die Wohnfläche wurde über die vorliegenden Grundrisse, soweit vermasst, im Abgleich mit den Flächenangaben der Grundrisse ermittelt bzw. wurden die Flächenangaben der Grundrisse übernommen.

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).

Untergeschoss

Raum	NF
Abstellraum	8,10 m ²
Vorratsraum	12,34 m ²
Waschküche	10,35 m ²
Gesamt	30,78 m²

Gesamt-Nutzfläche = 30,80 m² (gerundet)

Anmerkung:

In Ermangelung einer Flächenaufstellung sowie eines vollständig vermessenen UG-Grundrisses wurde die Nutzfläche zum Teil über die Vermessung der darüber liegenden Geschosse ermittelt.

Nutzfläche Garage = 16,30 m² (gerundet)

7.3 Bruttogrundfläche (BGF)

Mit Bruttogrundfläche (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	67,43 m ²
EG	75,87 m ²
OG	75,87 m ²
Gesamt	219,17 m²

BGF = 219,20 m² (gerundet)

BGF Garage = 18,00 m² (gerundet)

Anmerkung:

Keine

7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

Zur Wertermittlung nicht erforderlich.

Anmerkung:

Keine

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 dem digitalen Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) für die Zone, in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss (GAA) Reutlingen den Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag festgestellt und beschlossen.

Bodenrichtwertzone Nr. 76401200, „RH Orschel-Hagen“: 420,00 €/m², baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Allgemeines Wohngebiet, Reihenhäuser, 2 Vollgeschosse, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2025. Diese Angaben gelten bei einer wertrelevanten GFZ = 0,6, Grundstücksbreite = 7,0 m und Grundstücksfläche = 200 m². Der Gutachterausschuss Reutlingen erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

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 01.01.2025 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2025 bis zum 13.08.2025 ist nach sachverständigem Ermessen nicht erkennbar, eine Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen der baulichen Ausnutzung

Für das zu bewertende Objekt findet keine WGFZ-Umrechnung Anwendung. Die vorhandene WGFZ (0,6) entspricht der richtwertabhängigen WGFZ (0,6). Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 420,00 €/m² (gerundet) festgelegt.

Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur nötig. Das Grundstück ist regelmäßig und gut geschnitten.

Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Keine Korrektur, da keine Einschränkung besteht.

Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Objekt liegt wertneutral in dieser Bodenrichtwertzone.

Nach sachverständigem Ermessen und mit Hilfe der obigen Feststellungen wird für diese Bewertung ein Bodenwert für:

Bauland: 420,00 €/m²

festgelegt.

Für das Garagengrundstück, Flurstück 10442/42 wird nach telef. Rücksprache mit dem GAA und gem. GMB der Stadt Reutlingen 2025 50% des Bodenrichtwerts angesetzt: $420,00 \text{ €/m}^2 \times 50\% = 210,00 \text{ €/m}^2$.

Die Verkehrsfläche des Grundstücks, Flst. 10442/3 wird nach telef. Rücksprache mit dem GAA und gem. GMB der Stadt Reutlingen 2025 50% angesetzt: $420,00 \text{ €/m}^2 \times 50\% = 210,00 \text{ €/m}^2$.

8.3 Berechnung Bodenwert

Biberacher Straße 41			
Bodenwert Bauland, Flst. Nr. 10438/1:	420,00	€/m ²	
Fläche Bauland, Flst. Nr. 10438/1:	233	m ²	
Bodenwert Bauland			97.860,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Bodenwert Biberacher Straße 41			97.860,00 €
	gerundet =		98.000,00 €
Ravensburger Straße, Garagengrundstück			
Bodenwert Bauland, Flst. Nr. 10442/42:	210,00	€/m ²	
Fläche Bauland, Flst. Nr. 10442/42:	18	m ²	
Bodenwert Bauland			3.780,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Bodenwert Ravensburger Straße, Garagengrundstück			3.780,00 €
	gerundet =		3.800,00 €
Ravensburger Straße, Verkehrsfläche			
Bodenwert Bauland, Flst. Nr. 10442/3:	210,00	€/m ²	
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 10442/3:	329	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 10442/3, Anteil 2/30	21,93	m ²	
Bodenwert Bauland			4.606,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Bodenwert Ravensburger Straße, Verkehrsfläche			4.606,00 €
	gerundet =		4.600,00 €

Anmerkung:

Keine

9 Ermittlung des Sachwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend der §§ 35–39 der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021) sowie der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 18.12.2012.

9.1 Allgemeine Definitionen

a) Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Nach § 36 (1) ImmoWertV ist der Sachwert baulicher Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung nach § 36 (1) ImmoWertV zu ermitteln. Die Herstellungskosten von baulichen Außenanlagen und von sonstigen Anlagen sollen gemäß § 36 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden, soweit diese nicht bereits mit dem Bodenwert miterfasst sind. Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines Neubaus. Dies folgt im Umkehrschluss aus der vorgegebenen Alterswertminderung und aus § 36 (2) ImmoWertV.

b) Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Der sich nach den §§ 36-37. ImmoWertV ergebende Herstellungswert der Gebäude ist ein auf den Wertermittlungstichtag bezogener (vgl. § 36) Gebäudesachwert eines neu errichteten Gebäudes. Dieser Neubauwert muss entsprechend dem Alter einer zu bewertenden baulichen Anlage gemindert werden. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlagen zu sehen.

Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen (Anlage 1 der ImmoWertV) und der zum Wertermittlungstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt. Mit diesem Ansatz berücksichtigt der Sachverständige auch den baulichen Zustand des Wertermittlungsgegenstandes.

c) Marktanpassung (§ 21 (1+3) ImmoWertV)

Zur Berücksichtigung der „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ gibt es keine bundesweit gültigen Marktanpassungsfaktoren; deshalb muss vor der Heranziehung entsprechender Tabellenwerke nachdrücklich gewarnt werden.

Mit der Einführung der NHK 2010 sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte dazu übergegangen, orts- bzw. regionalspezifische Marktanpassungszu- und -abschläge unter Angabe der Normalherstellungskosten neu zu ermitteln und zu veröffentlichen. Da diese einem ständigen Wandel unterworfen sind, müssen sie auch ständig aktualisiert werden.

d) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Bzgl. Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsrückständen sind ggf. Wertanpassungen zur besonderen, objektspezifischen Marktanpassung vorzunehmen.

9.2 Sachwert

Reihenendhaus					
Normalherstellungskosten NHK 2010, gem. SW-RL vom 05.09.2012					
(mit Mehrwertsteuer, inkl. Baunebenkosten, Preisstand 2010)					
Typ 2.12, Reihenmittelhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut					
Standardstufe:					1-3
Kosten der Bruttogrundfläche:					702 €/m ²
Bezogene NHK/ BGF ermittelt:				=	620,05 €/m²
Baupreisindex* (2010 = 100, Wohngebäude)				x	1,8867
*Statistisches Bundesamt, II. Q 2025					
Korrekturfaktor freistehende Einfamilienhäuser				x	1,00
Bezogene NHK/BGF zum Wertermittlungsstichtag gerundet (inkl. MwSt. u				=	1.169,87 €/m²
a) Herstellungskosten					
Reihenendhaus	219,17 m ²	x	1.169,87 €/m ²	=	256.402,61 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen					256.402,61 €
b) Wertminderung wegen Alters, linear					
Gesamtnutzungsdauer:		80	Jahre		
bereinigtes Baujahr:		1986			
Restnutzungsdauer:		41	Jahre		
Alter der baulichen Anlage:		39	Jahre		
Alterswertminderungsfaktor linear 39/80:	49%	aus	256.402,61 €	=	-124.996,27 €
Zeitwert der baulichen Anlage					131.406,34 €
Außenanlagen					
			pauschal	=	5.000,00 €
Simon/Kleiber, Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen					
Balkon			pauschal	=	7.500,00 €
Terrasse			pauschal	=	3.500,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen					147.406,34 €
Bodenwert					= 97.860,00 €
vorläufiger Sachwert					245.266,34 €
c) Marktanpassung					
		1,60		=	392.426,14 €
d) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Instandhaltungsstau, Instandsetzung				./.	0,00 €
Ausbau und Gebäudetechnik				./.	123.329,65 €
Sachwert					= 269.096,48 €
			gerundet	=	270.000,00 €

Garage					
Normalherstellungskosten NHK 2010, gem. SW-RL vom 05.09.2012					
(mit Mehrwertsteuer, inkl. Baunebenkosten, Preisstand 2010)					
Standardstufe:					3
Kosten der Bruttogrundfläche:					245,00 €/m ²
Bezogene NHK/ BGF ermittelt:				=	245,00 €/m²
Baupreisindex* (2010 = 100, Wohngebäude)				x	1,887
*Statistisches Bundesamt, 01 2025					
Bezogene NHK/BGF zum Wertermittlungsstichtag gerundet (inkl. MwSt. u				=	462,25 €/m²
a) Herstellungskosten					
Garage	17,97 m ²	x	462,25 €/m ²	=	8.306,61 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen					8.306,61 €
b) Wertminderung wegen Alters, linear					
Gesamtnutzungsdauer:			80 Jahre		
bereinigtes Baujahr:			1986		
Restnutzungsdauer:			41 Jahre		
Alter der baulichen Anlage:			39 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor linear 39/80:	49%	aus	8.306,61 €	=	-4.049,47 €
Zeitwert der baulichen Anlage					4.257,14 €
Außenanlagen					0,00 €
Simon/Kleiber, Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen					
Terrasse					0,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen					4.257,14 €
Bodenwert					3.780,00 €
vorläufiger Sachwert					8.037,14 €
c) Marktanpassung					12.859,42 €
d) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Instandhaltungstau, Instandsetzung				./.	0,00 €
Ausbau und Gebäudetechnik				./.	0,00 €
Sachwert					12.859,42 €
					gerundet
					= 15.000,00 €

9.3 Erläuterungen Sachwert

Sachwertermittlung nach SW-RL und NHK2010						
	Standardstufe	1	2	3	4	5
Anteil	Gewerk Typ 2.12, Doppel- und Reihenhäuser	535	595	685	825	1.035
23%	Außenwände	11,5%	11,5%			
15%	Dach	15,0%				
11%	Außentüren/Fenster		2,0%	9,0%		
11%	Innenwände und -türen			11,0%		
11%	Decken/Treppe		5,5%	5,5%		
5%	Böden			5,0%		
9%	Sanitär			9,0%		
9%	Heizung		9,0%			
6%	Sonstiges			6,0%		
100%	Summe	26,5%	28,0%	45,5%	0,0%	0,0%
	Stufenanteile	141,78	166,60	311,68	0,00	0,00
	NHK2010/BGF			620,05	€/m²	

Das Reihenhendhaus, Typ 2.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Standardstufe: 1 (26,5 %), 2 (28,0 %), 3 (45,5,5 %).

In dieser Wertermittlung kommen Herstellkosten in Höhe von 620,05 €/m² BGF zum Ansatz. Diese Herstellungskosten wurden anhand der obigen Schlüsselung nach SW-RL und aufgrund des Alters des Gebäudes ermittelt. Eine Plausibilisierung der Gebäudekosten erfolgte über die BKI 2025.

Unter Berücksichtigung des Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes in Höhe von 1,8867 (II. Q 2025: 169,9 Basisjahr 2010: 90,05) sowie den Korrekturfaktoren für Wohnungsgröße und Grundrissart 1,00, Korrekturfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser 1,00, ergibt sich ein Wert von: 620,05 €/m² x 1,8867 x 1,00 x 1,00 = 1.169,87€/m² BGF, inkl. MwSt. und BNK.

Sachwertermittlung nach SW-RL und NHK2010						
	Standardstufe	1	2	3	4	5
Anteil	Gewerk Typ 14.1, Einzelgaragen, Mehrfachgaragen			245	485	780
23%	Außenwände					
15%	Dach					
11%	Türen/Fenster					
11%	Innenwände			100%		
11%	Decken/Treppe					
5%	Böden					
9%	Sanitär					
9%	Heizung					
6%	Sonstiges					
100%	Summe	0,0%	0,0%	100,0%	0%	0%
	Stufenanteile	0	0	245,00	0	0
	NHK2010/BGF			245,00	€/m²	

Für die Garage wird gem. NHK2010 die Standardstufe 3 mit 245,00 €/m² festgelegt.

Unter Berücksichtigung des Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes in Höhe von 1, 872 (I. Q 2025: 169,9, Basisjahr 2010: 90,05) ergibt sich ein Wert von: $245,00 \text{ €/m}^2 \times 1,8867 = 462,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF, inkl. MwSt. und BNK.}$

Die Außenanlagen (Punkt 5.6) werden nach sachverständigem Ermessen pauschal mit 5 % des Zeitwertes der baulichen Anlagen € festgelegt. Die Terrasse im Erdgeschoss wird mit pauschal 3.500,00 € angesetzt, der Balkon mit 7.500,00 €.

In Punkt 6.3 „Allgemeiner Bauzustand“ wird der Ausbau und Gebäudetechnik mit 123.329,65 € übernommen. Dieser kommt im Sachwert unter Punkt. d) „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zum Abzug.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Reutlingen weist für Reihenhäuser in Reutlingen, Lageklasse 2,0 bis 3,5, bei einem BRW $\geq 390,00 \text{ €/m}^2$ und bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 250.000,00 €, einen Sachwertfaktor von 1,65 zum 01.01.2025 aus.

Aufgrund der aktuellen erhöhten Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg, Nahostkrieg, hohe Energiekosten, strukturelle Probleme, Autoindustrie mit Zulieferindustrie), der momentanen Zinspolitik ist seit Erhebung der Marktdaten für den Grundstücksmarktbericht 2025 eine weiter leicht rückläufige Marktentwicklung zu beobachten. Weiter muss das Risiko einer nicht erfolgten Innenbesichtigung berücksichtigt werden. Es wird daher in dieser Wertermittlung ein Sachwertfaktor von 1,60 angesetzt.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks (Reihenendhaus), Flst. 10438/1, 72760 Reutlingen, Biberacher Straße 41 wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 wie folgt ermittelt:

Sachwert (REH), Flst. 10438/1	271.608,99 €
Sachwert (REH), Flst. 10438/1 gerundet =	270.000,00 €

Kennzahl

Wohnflächenfaktor	2.724,46 €/m ² Sachwert/Wohnfläche
-------------------	---

Der Sachwert des bebauten Grundstücks (Garage), Flst. 10442/42, 72760 Reutlingen, Ravensburger Straße, wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 wie folgt ermittelt:

Sachwert (Garage), Flst. 10442/42	12.859,42 €
Sachwert (Garage), Flst. 10442/42 gerundet =	13.000,00 €

Anmerkung:

Keine

10 Ermittlung des Vergleichswertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 15 der ImmoWertV.

Die Wertermittlung von Teileigentum kann grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahren erfolgen. Vorrangig ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Das Vergleichswertverfahren, das ohnehin die zuverlässigste und überzeugendste Wertermittlungsmethode ist, ist vor allem auch deshalb vorrangig anzuwenden, da von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für Teileigentum heute in aller Regel nicht nur hinreichend viele Vergleichspreise, sondern auch umfangreiche Auswertungen über das Wertgefüge bereitgestellt werden. Für Eigentumswohnungen werden vielfach sogar aus der Kaufpreissammlung abgeleitete und nach Wohnlagen differenzierte Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Durchschnittswerte pro Quadratmeter WF) abgeleitet und (in den Marktberichten) veröffentlicht. Der Stuttgarter Gutachterausschuss führt Vergleichspreise für Eigentumswohnungen mit den Parametern Wohnungsgröße, Lage und Baujahr.

10.1 Allgemeine Definitionen

a) Ermittlung des Vergleichswerts (§ 24 (2) ImmoWertV)

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

10.2 Vergleichswertansätze

Vom Gutachterausschuss der Stadt Reutlingen (Grundstücksmarktbericht 2025) wurden aus der Kaufpreissammlung gem. den Selektionskriterien Lage, Baujahresklasse, Ausstattung, Wohnfläche, Gebäudegrundfläche etc., für unterschiedliche Kaufzeiträume, folgende Kaufpreise ermittelt:

Durchschnittliche Vergleichspreise 2023 und 2024 (§ 25 WertV)

Kriterien: bereinigtes Baujahr: 1980

Grundstücksgröße: 201 m²

Wohnfläche: 92 m²

Bodenrichtwertbereich: 425 €/m²

Ergebnis: durchschnittlich 3.443 €/m² WF

Anhand der Umrechnungskoeffizienten bereinigtes Baujahr 1985-1994 = 1,124 und Faktor Reihenhendhaus = 1,10 ergibt sich ein Wert von: 3.420,00 €/m² x 1,124 x 1,10 = 4.228,49 €/m².

Aufgrund der aktuellen erhöhten Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg, Nahostkrieg, hohe Energiekosten, strukturelle Probleme, Autoindustrie mit Zulieferindustrie), der momentanen Zinspolitik ist seit Erhebung der Marktdaten für den Grundstücksmarktbericht 2025 eine weiter leicht rückläufige Marktentwicklung zu beobachten. Weiter muss das Risiko einer nicht erfolgten Innenbesichtigung berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung dieses Risikos der durchschnittlichen Lage und des durchschnittlichen unterstellten Ausstattungstandards werden 4.000,00 €/m² WF als ortsüblich und nachhaltig festgestellt und für die Vergleichswertermittlung angesetzt.

Der in Punkt 6.3 „Allgemeiner Bauzustand“ ermittelte Ausbau und Gebäudetechnik mit 123.329,65 € muss übernommen werden. Dieser kommt im Vergleichswert unter Punkt. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zum Abzug.

Die Garage wird nach Rückfrage beim Gutachterausschuss am 12.11.2025 und gem. dem GMB der Stadt Reutlingen 2025 mit 15.000 € festgelegt.

Die anteilige, unbebaute Verkehrsfläche wurde im Bodenwert, Punkt 8.3 über den Vergleichswert mit 4.600,00 € ermittelt und wird übernommen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA der Stadt Reutlingen vom 14.11.2025:

Vertragsdatum	Gemarkung/Flur	Straße/Gewann	Ausstattung	LK	tatsächl. BJ	ber. BJ	Bpl-Fläche	verkaufte Fläche	WFL	BGF	Vollpreis	Bemerkung	VK/m²
26.02.2024	Reutlingen	Heilbronner Straße	Einfach -	3,0	1962	1971	198	230	102	206	310.000	RMH + Garage	2.867,65 €
10.04.2024	Reutlingen	Aachener Straße	Einfach -	3,0	1968	1968	232	271,6	120	240	315.000	RMH + Garage	2.479,17 €
26.04.2024	Reutlingen	Berliner Ring	Einfach -	3,0	1969	1976	206	225,7	120	240	351.000	RMH + AAP im Freien + Garage	2.716,67 €
16.09.2024	Reutlingen	Nördlinger Straße	Einfach -	2,5	1965	1973	285	319,1	111	212	373.000	REH + Garage	3.202,70 €
26.06.2024	Reutlingen	Dinkelsbühler Straße	Einfach -	3,0	1963	1971	178	199	102	206	321.500	REH + AAP im Freien	3.078,43 €
20.05.2025	Reutlingen	Aachener Straße	Einfach -	3,0	1968	1977	208	260,6	120	240	300.000	RMH + AAP im Freien + Garage	2.291,67 €
27.05.2025	Reutlingen	Biberacher Straße	Einfach -	2,5	1964	1973	209	209	102	199	290.000	REH	2.843,14 €
												Durchschnitt	2.782,77 €

Aktuelle Verkaufsfälle ohne bzw. mit geringer Sanierung der Reihenhäuser aus 2024 und 2025 ergaben einen durchschnittlichen Vergleichspreis von 2.783,00 €/m² WF, bereinigt um Garagen und Stellplätze im Freien. Hier kommen der Ausbau und Gebäudetechnik **nicht** zum Abzug, da dieser Zustand nahezu einem Rohbau entspricht. Dieser Wert plausibilisiert den nachfolgend ermittelten Vergleichswert für das Reihenendhaus unter Punkt 10.3.:

$$99,69 \text{ m}^2 \times 2.782,77 \text{ €/m}^2 = 277.414,75 \text{ €}$$

Anmerkung:

Keine

10.3 Vergleichswert

Vergleichswert				
Wohnfläche:	99,69 m ²			
Vergleichspreis in €/m ² WF	4.000,00 €/m ²		+	398.770,93 €
Garage mit anteiliger Verkehrsfläche			+	0,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Instandhaltungsstau			./.	0,00 €
Ausbau und Gebäudetechnik			./.	123.329,65 €
Vergleichswert			=	275.441,27 €
		gerundet	=	275.000,00 €

Der Vergleichswert des bebauten Grundstücks, Flst. 10438/1, 72770 Reutlingen, Biberacher Straße 41, Reihenhendhaus, wurde zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 wie folgt ermittelt:

Vergleichswert (REH), Flst. 10438/1	275.441,27 €
Vergleichswert (REH), Flst. 10438/1	gerundet = 275.000,00 €

Der Vergleichswert des bebauten Grundstücks, Flst. 10442/42, 72770 Reutlingen, Ravensburger Straße, Garage, wurde zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 wie folgt ermittelt:

Vergleichswert (Garage), Flst. 10442/42	15.000,00 €
Vergleichswert (Garage), Flst. 10442/42	gerundet = 15.000,00 €

Der Vergleichswert des bebauten Grundstücks, Flst. 10442/3, 72770 Reutlingen, Biberacher Straße 41, Verkehrsfläche, wurde zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 wie folgt ermittelt:

Vergleichswert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	4.606,00 €
Vergleichswert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	gerundet = 4.600,00 €

Anmerkung:

Keine

11 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird über § 6 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021) und § 194 BauGB definiert.

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes):

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.

11.1 Ermittelte Werte

Bodenwert (REH), Flst. 10438/1	=	97.860,00 €
Bodenwert (Garage), Flst. 10442/42	=	3.780,00 €
Bodenwert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	=	4.606,00 €
Sachwert (REH), Flst. 10438/1	=	271.608,99 €
Sachwert (Garage), Flst. 10442/42	=	12.859,42 €
Sachwert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	=	-
Vergleichswert (REH), Flst. 10438/1	=	275.441,27 €
Vergleichswert (Garage), Flst. 10442/42	=	15.000,00 €
Vergleichswert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	=	4.606,00 €
Bodenwert (REH), Flst. 10438/1	gerundet =	98.000,00 €
Bodenwert (Garage), Flst. 10442/42	gerundet =	3.800,00 €
Bodenwert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	gerundet =	4.600,00 €
Sachwert (REH), Flst. 10438/1	gerundet =	270.000,00 €
Sachwert (Garage), Flst. 10442/42	gerundet =	13.000,00 €
Sachwert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	gerundet =	-
Vergleichswert (REH), Flst. 10438/1	gerundet =	275.000,00 €
Vergleichswert (Garage), Flst. 10442/42	gerundet =	15.000,00 €
Vergleichswert (Verkehrsfläche), Flst. 10442/3	gerundet =	4.600,00 €

11.2 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, Betriebs- und Industriegrundstücke sowie 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 Ein- und Zweifamilienhaus.

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 Marktanpassungszuschläge oder -abschläge zu korrigieren sind. Der GAA Reutlingen verfügt über genügend Verkäufe für REH, um hier fundierte Vergleichswerte abbilden zu können gem. Telefonat mit Frau , Leiterin des GAA RT vom 11.11.2025.

Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren angesetzt. Das Sachwertverfahren dient der Kontrolle.

11.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für das Einfamilien-Reihenendhaus, Garage und Verkehrsfläche auf den Grundstücken:

Flurstück 10438/1 (Reihenendhaus), bebaute Gebäude- und Freifläche

Flurstück 10442/42 (Garage), bebaute Gebäude- und Freifläche

Flurstück 10442/3 (Verkehrsfläche), unbebaute Gebäude- und Freifläche

in 72760 Reutlingen, Biberacher Straße 41 (REH) und Ravensburger Straße (Garage und Verkehrsfläche), wird zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 13.08.2025 (§ 2 (1+5) ImmoWertV) festgestellt mit

REH: 275.000,00 €

(zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Garage: 15.000,00 €

(fünfzehntausend Euro)

Verkehrsfläche: 4.600,00 €

(viertausendsechshundert 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 14.11.2025

Das vorstehende Gutachten umfasst 46 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.

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 13.08.2025
2. Lageplan unmaßstäblich (Reutlingen Stadtplan Plus) vom 31.10.2025
3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten vom 27.07.1961

Anlagen

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

1. Digitalfotoaufnahmen vom 13.08.2025



Foto 1: Ansicht Nord, Zugangsweg



Foto 2: Ansicht Ost, Hauseingang



Foto 3: Ansicht West, gartenseitig

Foto 4: EG, Wohn-/Esszimmer mit Küche



Foto 5: Gartengerätehäuschen



Foto 6: Garage, Flst. 10442/42



Foto 7: Garageninnenraum



Foto 8: Flurstück 10442/3

Foto 9:

2. Lageplan

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

3. Grundrisse, Schnitte und Ansichten





