

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 den **Miteigentumsanteil** an dem Grundstück,
Flst. XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXX/001, 72555 Metzingen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** in Gebäude Nr. XXX, XXXXX
Straße, 1. Obergeschoss rechts sowie 2 Kellerräume und 1 Bühnenraum
- Aufteilungsplan **Nr. 10** -



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungssachen gegen
XXXXXXX, XXXXXXXXXXX, 72555 Metzingen
Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 11.12.2023 - **1 K 30/23**

Bewertungstichtag: 08.02.2024
Qualitätsstichtag: 08.02.2024
Ortsbesichtigung: 08.02.2024

Teilnehmer: Herr XXXXXXX, Eigentümer
Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	5
1.1	Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes	5
1.2	Ermittelte Werte.....	6
1.3	Digitalbild des bebauten Grundstücks.....	6
2	Grundlagen des Gutachtens	7
2.1	Grundlagen der Wertermittlung	7
2.2	Auftrag, Stichtag, Zweck	7
2.3	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	7
2.4	Allgemeines zu dieser Wertermittlung	8
2.5	Ortsbesichtigung	9
2.6	Allgemeine Unterlagen.....	9
2.7	Objektbezogene Unterlagen.....	10
3	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten.....	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Teilungserklärung.....	14
3.3	Baulastenverzeichnis.....	14
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	14
3.5	Erschließungszustand	15
3.6	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	15
4	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	16
4.1	Merkmale des Standortes	16
4.1.1	Bevölkerung	16
4.1.2	Makrolage.....	16
4.1.3	Mikrolage.....	18
4.1.4	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität	19
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	19
4.3	Altlasten.....	20
4.4	Denkmalschutz.....	20
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	21
5.1	Gebäudeart.....	21
5.2	Gebäudenutzung	21
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	21
5.4	Baubeschreibung.....	21
5.4.1	Bauweise / Bauart	22
5.4.2	Baujahre	22
5.5	Bautechnische Beschreibung.....	24
5.5.1	Konstruktion.....	24
5.5.2	Gebäudehülle	24
5.5.3	Innenbereich.....	24
5.5.4	Energiepass	25
5.6	Außenanlagen.....	25

6	Bautechnische Bewertung	26
6.1	Konstruktive Baumängel.....	26
6.2	Technische Baumängel.....	26
6.3	Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	26
7	Flächen- und Massenermittlung	27
7.1	Wohnfläche (WF)	27
7.2	Nutzfläche (NF).....	27
7.3	Bruttogrundfläche (BGF).....	29
7.4	Bruttorauminhalt (BRI).....	30
8	Ermittlung des Bodenwertes	31
8.1	Allgemeine Definitionen	31
8.2	Festlegung Bodenwert.....	31
8.3	Berechnung Bodenwert.....	33
9	Ermittlung des Vergleichswertes.....	34
9.1	Allgemeine Definitionen.....	34
9.2	Vergleichswert.....	35
10	Ermittlung des Ertragswertes	37
10.1	Allgemeine Definitionen	37
10.2	Mietansätze	40
10.3	Ertragswert	41
11	Feststellung des Verkehrswertes.....	43
11.1	Ermittelte Werte	43
11.2	Gewichtung Verfahrensergebnisse	43
11.3	Feststellung des Verkehrswertes.....	44

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 08.02.2024
2. Lageplan 1:500 vom 24.02.2024
3. Grundrisse, Schnitte und Ansichten vom 03.07.1953

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
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
WoFIV	–	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
Z	–	Anzahl der Vollgeschosse

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

Anschrift: XXXXXXXXXXXXXXXX, 72555 Metzingen, Landkreis Reutlingen,
Land Baden-Württemberg

Gebäudetyp: Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus

Baujahr: ca. 1954

Grundbuch: Grundbuch von Metzingen, Nr. XXXX

Grundstücksfläche: 749,00 m²

Anteilige Grundstücksfläche: 38,95 m²

Wohnfläche: ca. 32,00 m² (gerundet)

Nutzfläche: ca. 14,00 m² (gerundet)

Bruttogrundfläche Wohnhaus: ca. 1.309,00 m² (gerundet)

Bruttorauminhalt Wohnhaus: ca. 2.812,00 m³ (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 11.12.2023, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das bebaute Grundstück in 72555 Metzingen, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXX/001, zu erstatten.

Wertermittlungstichtag: 08.02.2024

Qualitätstichtag: 08.02.2024

Ortsbesichtigung: 08.02.2024

Wertermittlung abgeschlossen: 08.03.2024

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag:

Keine

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist aktuell nicht gegeben. Die Eigentumswohnung ist, aufgrund Sanierungsarbeiten, nicht bewohnbar. Somit besteht Leerstand.

1.2 Ermittelte Werte

Bodenwert	19.474,00 €
Vergleichswert	113.541,10 €
Ertragswert	112.119,94 €
Bodenwert	gerundet = 19.500,00 €
Vergleichswert	gerundet = 110.000,00 €
Ertragswert	gerundet = 110.000,00 €

Kennzahlen

Multiplikator	25,8	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	3.558,20 €/m²	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	3,9%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,0%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

Anmerkung:

Keine

Verkehrswert (§194 BauGB): 110.000,00 €**1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks**

XXXXXXXXXXXXXX, Flst. XXXXX, Ansicht Nord-West, Eigentumswohnung MEA-Nr. 10

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV), und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmoWertV) 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 Grundstückes (Wartezeit) zu berücksichtigen.

2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 11.12.2023, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das Wohnungseigentum Nr. 10 des bebauten Grundstückes, Flst. XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXX/001, in 72555 Metzingen, zu erstatten.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, **Wohnungseigentum Nr. 10**, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXX/001, betreffend das Flurstück XXXXX des bebauten Grundstückes unter der Anschrift XXXXXXXXXXXXXXXX, 72555 Metzingen, Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **08.02.2024**. Der Stichtag wurde zum Tag der Ortsbesichtigung festgelegt. Der Wertermittlungstichtag ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt als auch für den Zustand des Grundstückes, siehe § 2 + 3 ImmoWertV.

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

2.3 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

- a) Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der angeforderten Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung vom 08.02.2024.

- 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 08.02.2024 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 Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- g) Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- h) Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Herrn XXXXXXXX, Eigentümer, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.4 Allgemeines zu dieser Wertermittlung

- a) Die zu bewertende Eigentumswohnung war zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt um ein Wohneigentum mit zugehörigen Kellerräumen sowie einem Bühnenraum in einem Mehrfamilienhaus 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 möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
- f) Das Objekt wird über die „Fa. – I + verwaltet. Der Verwalter wurde, gemäß Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 17.05.2023 für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 weiterbestellt. Der bisher geltende Verwaltervertrag gilt für die Bestellzeit fort. Gemäß Beschluss der Eigentümergeinschaft erhöht sich die jährliche Vergütung auf 500,00 € zzgl. Mehrwertsteuer je Wohneinheit.
- g) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das zu bewertende Wohnungseigentum stand zum Wertermittlungsstichtag leer.
- h) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- i) Es wird **kein** Gewerbebetrieb geführt.
- j) Im Wohnhaus und auf dem Grundstück befinden sich **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
- k) Ein Energieausweis nach EnEV war **nicht** verfügbar.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen liegt **kein** Fremdeigentum vor.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Außen- und Innenbesichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Donnerstag, den 08.02.2024, von 10:00 – 10:45 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Herr XXXXXXXX, Eigentümer
- Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

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

2.6 Allgemeine Unterlagen

- a) BauGB (Baugesetzbuch) mit BauNVO (Baunutzenverordnung), WertV (Wertermittlungsverordnung), 50. Auflage, 2018, Deutscher Taschenbuch Verlag

- b) WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien), vom 1. März 2006, 35. Auflage, 10. Juni 2006, Deutscher Taschenbuch Verlag
- c) ImmoWertV 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 2023, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2023
- 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 2023 der Stadt Reutlingen und der Stadt Tübingen

2.7 Objektbezogene Unterlagen

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

Zur Erstellung dieser Wertermittlung erhielt der Sachverständige vom Amtsgericht Reutlingen, vom Landratsamt Reutlingen und von der Stadt Metzingen sowie von der Fa. _____ Unterlagen in Fotokopie sowie Informationen in schriftlicher Form:

- a) Antrag auf Zwangsversteigerung, Sven Klärner, Geschäftsführer, Adaxio AMC GmbH, vom 25.05.2023
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 29.08.2023
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 11.12.2023
- d) Grundbuch von Metzingen (beglaubigter Auszug) vom 07.09.2023.
- e) Teilungserklärung vom 18.04.1975
- f) Baugesuch (Erstellung 12-Familienhauses) mit Baubeschreibung, Grundrissen, Schnitt, Ansichten, M = 1:100, sowie Wohnflächen- und BRI-Berechnung vom 03.07.1953
- g) Antrag auf Baugenehmigung (Erstellung 12-Familienhauses) vom 15.09.1954
- h) Baugenehmigung (Erstellung 12-Familienhauses) vom 06.10.1954
- i) Baugesuch (Erstellung einer mechanischen Kläranlage) aus dem Jahr 1955 mit Lageplanskizze M = 1:500 und Grundrissen M = 1:100
- j) Genehmigungsurkunde vom 14.02.1963 bzgl. Abwasseranschluss an städtische Kanalisation
- k) Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.06.1975
- l) Schriftliche Auskunft über Baulasten vom 11.01.2024, Stadt Metzingen, Fachbereich Baurecht
- m) Schriftliche Auskunft vom 12.01.2024 über den gültigen Bebauungsplan, Stadt Metzingen, Fachbereich Stadtplanung
- n) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen über Altlasten vom 14.02.2024
- o) Niederschriften der letzten 3 Wohneigentümerversammlungen (2021 – 2023), Lageplan M=1:500 vom 15.09.1954 und Grundrisse, Schnitt, Ansichten, M=1:100, vom 07.03.1953
- p) Niederschrift über Wohneigentümerversammlung vom 20.07.2021
- q) Feststellungen beim Ortstermin vom 08.02.2024

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben

3.1 Grundbuch

Stand 07.09.2023

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuch von Metzingen Nr. XXXX,
Wohnungsgrundbuch

BV lfd. Nr. 1

52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte Flur NO XXXX, Flurstück XXXXX, XXXXXXXXXX, XXX/001, Gebäude- und Freifläche, Größe 749 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung).

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile, je verbunden mit Sondereigentum sind gebucht in Heft 5193 bis 5206 je Abt. I Nr. 1.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich bei einer Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, sowie bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im Übrigen wird wegen Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Eintragungsbewilligung vom 18. April 1975 (GA 5193/1 ff).

Den 15. September 1975

Erste Abteilung lfd. Nr. 3

XXXXXXX, geb. am XXXXXXXX

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Beschränkte persönlich Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Metzingen, bestehend in

1. Baubeschränkung
2. Gewerbeverbot

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09. März 1956, eingetragen am 24. März 1956 in Heft 3063 Abt. II Nr. 3 lit. a). Hierher mitübertragen, den 15. September 1975

Zweite Abteilung lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 29.08.2023 (1 K 30/23).
Eingetragen (BOE300/1561/2023) am 07.09.2023

Anmerkung:

- Zu Abt. II Nr. 1: Kein Werteinfluss, da die tatsächliche Bebauung und Nutzung bewertet wird.
Zu Abt. II Nr. 2: Kein Werteinfluss, siehe Anmerkungen.

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 Zwangs-versteigerung“ (Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs finden auftragsgemäß in dieser Wertermittlung für die Zwangsversteigerung keine Berücksichtigung.

3.2 Teilungserklärung

Gegenstand der Teilung (gem. Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG vom 18. April 1975, Gesch. Reg. B 1975 Nr. 751) ist die Teilung des Grundstücks, Flurstück Nr. XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXX/001, Gebäude- und Freifläche, 749 m², Wohneigentums-Grundbuch Blatt XXXX, BV Nr. 1 (Übertragung aus GB Heft XXX Abt. I Nr. 3, eingetragen am 15.09.1975) in Miteigentumsanteile und verbindet mit diesen Miteigentumsanteilen Sondereigentum an Wohnungen zu Wohneigentum sowie Teileigentumseinheiten an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen i. S. des WEG wie folgt:

Miteigentumsanteil von 52/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten **Wohnung** in Gebäude Nr. XXX Nürtinger Straße, I. Obergeschoss rechts, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad mit WC, 1 Balkon, 2 Kellerräume, 1 Bühnenraum. Die Wohnfläche beträgt 32,44 m².

Anmerkung:

Es konnte nur ein Kellerraum im UG besichtigt werden, zum 2. Kellerraum war kein Schlüssel vorhanden.

3.3 Baulastenverzeichnis

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

Es ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden, gem. Auskunft durch Frau XXXXXX, Stadt Metzingen, Fachbereich Baurecht, vom 11.01.2024.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht:

Für das zu bewertende Flurstück gilt der Bebauungsplan, Stadt Metzingen, für das Teilgebiet „Millert“, rechtskräftig zum 05.03.1970.

Baugebiet:

Reines Wohngebiet

Vollgeschosse:

III

GRZ:

0,4

GFZ:

1,0

Bauweise:

offene Bauweise

Anmerkung:

Keine

Tatsächliche Nutzung, Flst. XXXXX, Mehrfamilien-Doppelhaus:

	XXXXXXXXXXXXXXXX, XXX/1
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	III
GRZ:	ca. 0,4
GFZ:	ca. 1,0
WGFZ:	ca. 1,0
Dachform:	Satteldach

Anmerkung:

Keine

3.5 Erschließungszustand

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

3.6 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	11.280.257	Einwohner
Regierungsbezirk Tübingen	1.903.319	Einwohner
Region Neckar-Alb	717.734	Einwohner
Landkreis Reutlingen	291.696	Einwohner
Stadt Metzingen	22.528	Einwohner

(Stand: 31.12.2022, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

4.1.2 Makrolage

Metzingen ist eine württembergische Mittelstadt, am Fuß der Schwäbischen Alb und südlich des Großraums Stuttgart nahe bei Reutlingen gelegen. Sie ist nach Reutlingen die zweitgrößte Stadt des Landkreises Reutlingen und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden innerhalb der Region Neckar-Alb. Die Stadt ist überregional vor allem durch die ca. 90 Fabrikverkäufe (Outlets) bekannt. Metzingen liegt auf einer Höhe von 350 m ü. NN und ist, mit einem Großteil seiner Gemarkung, Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb. Die Stadt ist von Weinbergen und für diese Region typischen Streuobstwiesen umgeben.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Metzingen in einem Wohngebiet.

Metzingen liegt an den drei Bundesstraßen B28, B312 und B313. Ca. 100 m südöstlich des Bewertungsobjekts führt die Bundesstraße 313 (Plochingen – Metzingen – Reutlingen – Pfullingen) vorbei, mit Anschluss in Wendlingen auf die A8 (Stuttgart-Ulm-München). Der Stuttgarter Flughafen ist über die ca. 2,5 km entfernt liegende B312 mit Weiterführung auf der B27 in ca. 25 Min. zu erreichen. Auf die ca. 2,0 km südlich liegende B28 gelangt man über die B313 nach Reutlingen und Tübingen bzw. auf die A81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen).

Die elektrifizierte Neckar-Alb-Bahn Stuttgart – Tübingen verläuft über den Bahnhof der Stadt, von dem außerdem die einspurige Strecke der Ermstalbahn in Richtung Bad Urach abzweigt. Neben Regionalzügen hält seit Dezember 2009 auch ein InterCity-Zugpaar auf der Relation Düsseldorf–Tübingen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Alle Linien sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrsverbunds nutzbar. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 219. Der nächste internationale Flughafen von Metzingen aus, befindet sich in Leinfelden-Echterdingen (Stuttgart), in 20 km Entfernung und ist über die B 27 und B312 erreichbar.

4.1.3 Mikrolage

Allgemein:

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 1,2 km nördlich des Zentrums (Marktplatz) von Metzingen in einem Wohngebiet. Kirchen, Kindergarten und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut erreichbar.

Die „Neugreut-Grund- und Werkrealschule“ sowie die Schönbein-Realschule liegen ca. 500 m nördlich des Objektes. Südlich befinden sich die Sieben-Keltern-Grundschule in ca. 750 m und das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium in ca. 1,2 km.

Parkierungssituation:

Entlang der Nürtinger Straße sind ausreichend öffentliche PKW-Stellplätze vorhanden.

Infrastruktur:

Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Ca. 130 m nördlich des Objekts befindet sich die Bushaltestelle „Im Millert“ mit den Linien 202 und 203. Über diese Haltestelle werden der „Bahnhof Metzingen“ in ca. 6 Min. und das Stadtzentrum von Metzingen in ca. 11 Min. erreicht. Der internationale Flughafen Stuttgart, in Leinfelden-Echterdingen, sowie die Neue Messe Stuttgart werden über Bahn und Bus in ca. 80 Min. erreicht.

Umgebungsbebauung:

Es handelt sich um ein Wohngebiet, das überwiegend mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern, mit Satteldächern bebaut ist. Südwestlich befindet sich eine Kirche. Das sich südöstlich anschließende Wohngebiet ist mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut.

Wirtschaft:

Die Stadt ist ein starker Wirtschaftsstandort mit über 10.000 Arbeitsplätzen bei rund 22.000 Einwohnern. Hauptzweige in der Industrie bilden der Maschinenbau und die Textilbranche, zunehmend auch der Bereich Feinmechanik und Elektronik.

Metzingen ist Sitz einiger Textilbetriebe, die hier jedoch meist nur noch ihre Design- und Verwaltungszentralen haben, da die tatsächliche Produktion außerhalb Deutschlands stattfindet.

Das bekannteste Metzinger Unternehmen ist die Hugo Boss AG.

In Metzingen gibt es über 70 Fabrikverkäufe, bei denen vorwiegend bestimmte Marken-Kleidungsstücke zu reduzierten Preisen verkauft werden.

- Wirtschaftskennzahlen:
- 12.640 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (2021)
 - 9.584 Berufseinpender (2021)
 - 6.934 Berufsauspendler (2021)
 - Umsatz 2021 im verarbeitenden Gewerbe Metzingen: 1.393.376 T€ bei insgesamt 23 Betrieben mit 4.510 Beschäftigten. (2021)
(<https://www.statistik-bw.de>)

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Die Standortfaktoren sind aufgrund der Lage und der guten Anbindung über die Bundesstraßen 313 (A 8), 312 (Flughafen und ab 2022 ICE) in Richtung Stuttgart als gut zu bezeichnen.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

- Größe: Die Fläche des Flst. XXXXX beträgt 749 m².
- Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks erfolgt südwestlich für Zugang. Das Grundstück ist an die Erschließungsstraße „Nürtinger Straße“ angeschlossen.
- Abmessungen:
- | | |
|---------------------------------|-------------|
| Straßenfront, Nürtinger Straße: | ca. 20,50 m |
| Straßenfront Donaustraße: | ca. 21,25 m |
| Mittlere Tiefe: | ca. 35,00 m |
- Form: Viereckige Grundform mit kleinem rechteckigem Ausschnitt an der westlichen Grundstücksecke.
- Oberflächengestalt: geringfügig in Richtung Osten ansteigend
- Verkehrliche Anschließung: Die Nürtinger Straße ist eine öffentliche, voll ausgebaute Straße mit Gehwegen auf den Straßenseiten.

4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, vom 14.02.2024, liegen für das Grundstück, Flurstück XXXXX keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK vor.

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag nicht unter Denkmalschutz.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

5.1 Gebäudeart

Das Grundstück, Flurstück XXXXX ist mit einem freistehenden Mehrfamilien-Doppelhaus und zwei Garagen bebaut.

5.2 Gebäudenutzung

Die Mehrfamilien-Doppelhaushälfte, XXXXXXXXXXXXXXXX, beinhaltet 6 Eigentumswohnungen, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden. Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume.

Die zu bewertende Eigentumswohnung (MEA-Nr. 10) liegt im 1. Obergeschoss rechts und wird wohnwirtschaftlich genutzt. Im Untergeschoss befinden sich die beiden, dem Wohneigentum, zugehörigen Kellerräume. Im Bühnengeschoss liegt ein weiterer, dem Wohneigentum, zugehöriger Abstellraum.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche:	ca. 262 m ² , gerundet
Geschossfläche:	ca. 786 m ² , gerundet

Grundflächenzahl:	GRZ = ca. 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = ca. 1,05
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	WGFZ = ca. 1,05

Anmerkung: Bei der Grund- und Geschossflächenberechnung wurden die Flächen der Garagen nicht berücksichtigt.

5.4 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbe-sichtigung 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 dominie-renden 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 Bau-jahres.

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

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) mit dem Flurstück XXXXX:

5.4.1 Bauweise / Bauart

Baulicher Bestand

Miteigentumsanteil (Wohnung mit Abstellraum (MEA-Nr. 10) in 3-geschossiger Mehrfamilien-Doppelhaushälfte, voll unterkellert mit einem Untergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist mit einem Satteldach überdeckt.

5.4.2 Baujahre

Ca. 1954: Genehmigung zur Neuerstellung eines 12-Familienwohnhauses
2023: Sanierung: Balkon, Fenster; Wohnungstüre, Böden, Bad, Elektro

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	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2
Verbesserung der Leitungssysteme	2
Modernisierung Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus	2
Grundrissgestaltung	2
Summe Punkte	20

XXXXXXXXXXXXXX

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung	1
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2
Verbesserung der Leitungssysteme	1
Modernisierung Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus	2
Grundrissgestaltung	0
Summe Punkte	10

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

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

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 die Wohnung (gem. Anlage 1 der ImmoWertV2021), einem Gebäudealter von 70 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 12,0 Punkten (überwiegend modernisiert) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 38 Jahren, gerundet => bereinigtes Bj. = 2024 - 70 + 38 = 1992. Hierbei werden die Werte a, b und c der Tabelle 3 aus der Anlage 2 der ImmoWertV2021 entnommen.

5.5 Bautechnische Beschreibung

5.5.1 Konstruktion

Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk (Bims-Hohlblocksteine)
Dachtragwerk:	Holzkonstruktion, abgedichtet

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kst.-Fenster mit Isolierverglasung; Kst.-Rollläden;
Dacheindeckung:	Tonziegel
Dachform:	Satteldach
Dachrinnen:	Kupfer
Boden:	Betonbodenplatte
Heizung:	aktuell nicht vorhanden (wegen Sanierungszustand!)
Warmwasserversorgung:	zentral

5.5.3 Innenbereich

Miteigentumsanteil Nr. 10:

Untergeschoss: 2 Kellerräume Nr. 6

Belichtung:	Natürlich über Kellerfenster (2 Stück)
Fußboden:	Estrich
Innenwände:	Mauerwerk massiv
Decke:	Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Metalltür, gestrichen

1. Obergeschoss rechts, 1-Zimmer-Wohnung: Wohnzimmer.

Belichtung:	Natürlich über Fenster (4 Stück) und Fenstertüre (1 Stück)
Fußboden:	Feinsteinzeug-Fliesen; Bad: Feinsteinzeug-Fliesen
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen; Bad: raumhoch gefliest;
	Küche: Koch- und Spülbereich gefliest
Decke:	Stahlbeton, verputzt und gestrichen
Türen:	Ganzglastür satiniert (Bad)
Sanitäre Anlagen:	Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

Anmerkung:

Die Eigentumswohnung befindet sich aktuell im Sanierungszustand.

Dachgeschoss (Bühne): Lattenverschlag (Abstellraum)

Belichtung:	keine natürliche Belichtung
Fußboden:	Grobspanplatten
Innenwände:	keine
Decke:	Sparrenkonstruktion
Türen:	Holzlattentür

Treppenhaus UG-DG: Betontreppe mit Kunststeinstufen

5.5.4 Energiepass

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

5.6 Außenanlagen

Das sowohl von der nordöstlich liegenden Straße als auch von der südwestlich liegenden Nürtinger Straße begehbbare Grundstück ist nicht umzäunt. Für das Bewertungsobjekt wird der nordwestlich liegende Hauseingang über einen, mit Betonplatten belegten, straßenseitig über drei Stufen ansteigenden Weg erreicht, der sich bis zur nordöstlich liegenden Straßenfront fortsetzt und, schmaler werdend, um das gesamte Gebäude führt. Der Grundstücksstreifen entlang der nordwestlichen Grenze enthält neben einer Rasenfläche, wenige, vereinzelt stehende, Laubbäume und eine hochgewachsene Thuje. Im südöstlich liegenden Hauptgarten befinden sich eine große Rasenfläche, Laubgehölze in den Randbereichen sowie hochgewachsene Thujen, die an der Südostseite des Wohnhauses gepflanzt sind, den Einblick auf den jeweiligen benachbarten Balkon verhindern. Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Zustand. Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der Nürtinger Straße sowie durch Sickerung.

Anmerkung:

Keine

6 Bautechnische Bewertung

6.1 Konstruktive Baumängel

Es konnten zum Besichtigungstermin keine konstruktiven Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen.

Eine Notwendigkeit für eine entsprechende Untersuchung am Gebäude konnte somit nicht erkannt werden.

6.2 Technische Baumängel

Die technische Gebäudeausstattung befindet sich im Wohnhaus 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, soweit fertiggestellt, wie Heizung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen wird festgestellt, dass diese in Ordnung sind und den heutigen Erfordernissen entsprechen. Es wird eine regelmäßige Prüfung und Wartung unterstellt.

6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“

Die Eigentumswohnung, MEA-Nr. 10 mit 2 Kellerräumen und 1 Bühnen-Lattenverschalung befindet sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung, in einem guten Gesamtzustand. Schall- und Wärmeschutz sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt.

Die Anschlüsse einer Etagenheizung (Gas oder Strom) ist vorgesehen, die Therme ist jedoch noch nicht eingebaut, siehe Anlage 1 Bild Nr. 10. Die Anschlüsse und deren Durchgängigkeit wurden nicht geprüft. Weiter ist der Fliesenspiegel in der Küche defekt, siehe Bild 11 in der Anlage 1 und ein Teil der Sockelleiste muss noch angebracht werden. Für diese Restarbeiten wird ein Abschlag von 12.500 € in dieser Wertermittlung angesetzt.

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Grundrisse vom 03.07.1953 wurden die Wohn- und Nutzflächen sowie die Bruttogeschossfläche, im Abgleich mit der Flächenberechnung vom 03.07.1953, 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.

1,5-Zimmer-Wohnung:

1. Obergeschoss rechts

Raum	WF
Flur	2,30 m ²
Bad	3,32 m ²
Wohnküche	12,13 m ²
Schlafzimmer	13,08 m ²
Balkon 1/4	0,69 m ²
Gesamt	31,51 m²

Wohnfläche: = 31,50 m² (gerundet)

Anmerkung:

Aufgrund fehlender Vermaßung im vorliegenden Grundriss konnte die Fläche des Balkons lediglich grob überschlägig mittels Maßabtragung ermittelt werden.

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, Treppenräume, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

Untergeschoss

Raum	NF
Kellerraum Nr. 10	6,23 m ²
Abstellraum Nr. 10	8,11 m ²
Gesamt	14,34 m²

Spitzboden

Raum	NF
Abstellraum	- m ²
Gesamt	- m²

Nutzfläche MEA-Nr. 10 = 14,00 m² (gerundet)

Anmerkung:

In Ermangelung eines Grundrisses des Spitzbodens sowie einer vollständigen Vermaßung des UG-Grundrisses wurden die Flächen der beiden Kellerräume im Untergeschoss lediglich grob überschlägig berechnet. Die Fläche des Abstellraumes im Spitzboden blieb hierbei unberücksichtigt.

7.3 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
UG	260,12 m ²
EG	262,13 m ²
OG 1	262,13 m ²
OG 2	262,13 m ²
Bühnengeschoss	262,13 m ²
Gesamt	1.308,63 m²

BGF Mehrfamilienhaus = 1.309,00 m² (gerundet)

Anmerkung:

Keine

7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

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

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

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

Die Höhen zur Berechnung des BRI werden folgendermaßen ermittelt:

Bei Erd- und Obergeschossen:

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

Bei Dachgeschossen:

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

Bei Untergeschossen (Kellergeschossen):

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

Nicht zum Bruttorauminhalt werden gerechnet:

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

Bruttorauminhalt

Ebene	BRI
UG	619,52 m ³
EG	684,32 m ³
OG 1	684,32 m ³
OG 2	684,32 m ³
Bühnengeschoss	140,00 m ³
Gesamt	2.812,48 m³

BRI Wohnhaus

= 2.813 m³ (gerundet)

Anmerkung:

Keine

8 Ermittlung des Bodenwertes

8.1 Allgemeine Definitionen

Der Bodenwert ist nach § 14 (1) und 40 Abs. (1 und 2) ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021) i.d.R. im Wege des Preisvergleichs zu ermitteln (§ 40 (2)), 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 § 13 (2) 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

Aus der Bodenrichtwertkarte für die Zone (ImmowertV § 15), in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss (GAA) den Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag festgestellt und beschlossen. Der Bodenrichtwert ist für das Wertermittlungsgrundstück:

Bodenrichtwertzone Nr. 76200040: 450,00 €/m², Wohnbaufläche, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2023. Diese Angaben gelten bei einer wertrelevanten GFZ = 0,8. Der Gutachterausschuss der Stadt Metzingen 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. (1) + (2) ImmoWertV):

Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2023 bis zum 08.02.2024 ist nach sachverständigem Ermessen nicht erkennbar, eine Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen der baulichen Ausnutzung

Für das zu bewertende Objekt findet die WGFZ-Umrechnung Anwendung. Gem. Wertermittlungsrichtlinien 2006, Anlage 11, nach den Umrechnungskoeffizienten $WGFZ(1,0) : WGFZ(0,8) \Rightarrow 1,00 : 0,9 \Rightarrow 1,1111 \times 450,00 \text{ €/m}^2 \Rightarrow 500,00 \text{ €/m}^2$. Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 500,00 €/m² festgelegt.

Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur erforderlich.

Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Keine Korrektur, da keine Einschränkung besteht.

Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Mehrfamilienhaus liegt wertneutral, im südwestlichen Sektor, in dieser Bodenrichtwertzone mit guter Verkehrsanbindung.

Nach sachverständigem Ermessen wird für diese Bewertung, ein Bodenwert für Bauland von:

500,00 €/m²

festgelegt.

8.3 Berechnung Bodenwert

XXXXXXXXXXXXXXXX, XXX/001

Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr. XXXXX:

500,00 €/m²

Fläche Bauland, Flst. Nr. XXXXX:

749 m²

anteilige Fläche Bauland, Flst. Nr. XXXXX 52/1.000

38,95 m²**Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 10****19.474,00**
€Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender
Umstände

- €

Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 10**19.474,00**

€

19.500,00

gerundet =

€

9 Ermittlung des Vergleichswertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 24-26 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 Gemeinsame Gutachterausschuss Metzingen führt Vergleichspreise für Eigentumswohnungen mit den Parametern Wohnungsgröße, Lage und Baujahr.

9.1 Allgemeine Definitionen

a) Ermittlung des Vergleichswerts (§ 25 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.

9.2 Vergleichswert

Aus dem Grundstücksmarktbericht Reutlingen 2023 (am ehesten mit Metzingen vergleichbar) gem. den Selektionskriterien: gebrauchte Eigentumswohnungen, Wohnfläche (bis 35 m²) bereinigtes Baujahr (1980 bis 1992) und Wohnlage, Lageklasse 3, ergibt sich ein Vergleichspreis:

- Durchschnittswert 3.640 €/m², gerundet



Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Metzingen zum Wertermittlungstichtag ergibt einen Durchschnittswert von:

- Durchschnittswert 4.135,00 €/m², gerundet

Aufgrund der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg) sowie der aktuellen Zinspolitik ist mit einer rückläufigen Marktentwicklung zu rechnen, deren Ausprägung derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden kann. Unter Berücksichtigung dieses Risikos sowie der wenigen Einzelverkäufe aus der Kaufpreissammlung, der Lage in Metzingen (nicht Reutlingen), der Geschosslage (1. OG) und der Sanierung in 2023 werden nach sachverständigem Ermessen 4.000,00 €/m² WF als ortsüblich und nachhaltig festgestellt und für die Vergleichswertermittlung angesetzt.

Vergleichswert							
Wohn-/ Nutzfläche:	31,51 m ²						
Vergleichspreis in €/m ² WF	4.000,00 €/m ²				+	126.041,10 €	
Abstellräume UG	0,00 €/St.				+	0,00 €	
Abstellraum im Spitzboden	0,00 €/St.				+	0,00 €	
allgemeiner Bauzustand					./.	12.500,00 €	
Nießbrauch					./.	0,00 €	
Vergleichswert					=	113.541,10 €	
				gerundet	=	110.000,00 €	

Anmerkung:

Keine

Der Vergleichswert des **Miteigentumsanteils** an dem Grundstück, Flst. XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, 72555 Metzingen, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten **Wohnung – Wohnungseigentum** – wurden zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2024 wie folgt ermittelt:

Vergleichswert MEA-Nr. 10		113.541,10 €
Vergleichswert MEA-Nr. 10	gerundet =	110.000,00 €

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

10 Ermittlung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren entsprechend §§ 27 – 34 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021).

10.1 Allgemeine Definitionen

a) Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV):

Bei Anwendung des in § 32 Abs. 1 ImmoWertV geregelten Ertragswertverfahrens ist von dem bei „ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ und zulässiger Nutzung „marktüblich erzielbaren“ Rohertrag auszugehen. Mit dem Abzug der marktüblich bei „ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ anfallenden Bewirtschaftungskosten ergibt sich mithin der marktüblich erzielbare Reinertrag.

b) Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV):

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

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 32 Abs. (2)-(4) ImmoWertV zu § 27 II. BV Berechnungsverordnung bzw. Betriebskostenverordnung). Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstückmarktes werden die Betriebskosten in der Regel größtenteils durch die Mieter neben der Miete getragen.

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. (2) ImmoWertV): Entstehen durch Verwaltungsleistungen, die die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung umfassen. Der Kostensatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen (Eigentumswohnung 433,00 €/Einheit gem. ImmoWertV, Anlage 3, WertR nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2, II. BV).

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. (3) ImmoWertV): Sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen (Wohnung 14,20 €/m² gem. ImmoWertV, Anlage 3, WertR nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV).

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. (4) ImmoWertV): Dies ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder kurzzeitiges Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht (Wohnen 2,0 % gem. ImmoWertV, Anlage 3, WertR u. a. nach § 29 Abs. 2 II. BV, aktualisiert).

c) Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV), Restnutzungsdauer und Vielfältiger (§ 34 ImmoWertV):

Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

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

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Reutlingen (am ehesten mit Metzingen vergleichbar) liegt der Liegenschaftszins für:

Eigentumswohnungen

-1,4 - 3,8 %

für das Jahr 2023, mit der Bemerkung abhängig von Restnutzungsdauer, Größe, Zentralität und Attraktivität des Objektes, Wirtschaftlichkeit, Gebäude-, Nutzungs- und Zustandsmerkmale des Objektes und Art und Lage des Objektes.

Weiter wurden der Fachliteratur nachfolgende Liegenschaftszinssätze als Anhaltspunkt entnommen:

Einfamilienhausgrundstücke	1,0 % - 3,0 %
Zweifamilienhausgrundstücke	1,5 % - 4,0 %
Bürohäuser	2,0 % - 5,0 %
Lagerhallen	3,5 % - 7,0 %
Geschäftshäuser	3,0 % - 6,0 %
Gewerbehallen in Großstädten	3,5 % - 7,0 %

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

Wohnen	1,5 %
--------	-------

Restnutzungsdauer (analog Anlage 2 ImmoWertV): Die Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein. Dabei wird von einer anhaltend ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer für die Eigentumswohnung beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem bereinigten Baujahr 1992 im Jahr 2024 noch 48 Jahre, siehe Punkt 5.4.2.

d) Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV):

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

e) Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV, Punkt 11 Ertragswertrichtlinie – EW-RL):

Für die Fertigstellung der Heizung, des Fleisenspiegels in der Küche und der Sockelleisten kommen 12.500 € in Abzug, vgl. Punkt 6.3.

10.2 Mietansätze

Die Einheit steht derzeit leer, die Miete muss auf Ortsüblichkeit und Nachhaltigkeit hin überprüft und festgestellt werden.

Ortsübliche und nachhaltig erzielbare Miete

Der **Wohn**-Mietspiegel 2023 der Stadt Metzingen gibt für:

Wohnungen mit 32 m² eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von 10,16 € an.

Unter Berücksichtigung der Baujahresklasse, Wohnmerkmale, Modernisierungsmaßnahmen, der Wohnlagemerkmale ermittelt sich eine Quadratmetermiete zwischen 9,98 €/m² und 13,32 €/m²,

Da Wohnraum in dieser Größe, in dieser Lage in Metzingen mit einer guten Ausstattung gut nachgefragt ist, können Mieten zwischen 10,00 €/m² und 13,00 €/m² angesetzt werden.

Somit wird für diese Wohnung im 1. OG mit 11,50 €/m² festgelegt.

Nachfragen des Sachverständigen bei Kollegen, Mietern bzw. Vermietern unmittelbar benachbarter Grundstücke mit gleichen oder ähnlichen wohnwirtschaftlichen Nutzungen bestätigten die vorhandenen Mietspannen für sanierte Wohnungen.

Die Mieten wurden über eine Recherche im Internet, unter zur Hilfenahme der Bulwien-Gesa Studie, nach einem Gespräch mit Herrn I sowie mit der Immobilienabteilung der KSK Reutlingen und dem zentralen GAA der Stadt Metzingen am 05.03.2024 plausibilisiert bzw. bestätigt.

Nachfragen des Sachverständigen bei Kollegen, Mietern bzw. Vermietern unmittelbar benachbarter Grundstücke bzw. in den Gewerbegebieten mit gleichen oder ähnlichen gewerbe- bzw. wohnwirtschaftlichen Nutzungen ergaben folgende Mietspannen:

Wohnen:	9,00-14,00 €/m ²
---------	-----------------------------

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

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

Mietansatz Wohnfläche MEA-Nr. 10:

11,50 €/m² WF

Anmerkung:

Keine

10.3 Ertragswert

a) Rohertrag									
Wohnung	31,51	m²	x	11,50	€/m²	x	12 Monate	=	4.348,42 €
Abstellraum Keller	2	St.	x	0,00	€/St.	x	12 Monate	=	0,00 €
Abstellraum Spitzboden	1	St.	x	0,00	€/St.	x	12 Monate	=	0,00 €
Jahresrohertrag	32	m²						=	4.348,42 €
b) Bewirtschaftungskosten									
Verwaltung	1,0	Einh.	x	433	€/Einh.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	433,00 €
Verwaltung TG	0,0	Einh.	x	40	€/Einh.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	0,00 €
Instandhaltung	31,51	m²	x	14,20	€/m²	Anlage 3 WertR und II. BV		=	447,45 €
Instandhaltung	2,00	St.	x	-	€	Anlage 3 WertR und II. BV		=	0,00 €
Mietausfallwagnis	2,00	%	x	4.348	€	Anlage 3 WertR und II. BV		=	86,97 €
Summe Bewirtschaftungskosten								./	967,41 €
a) Jahresreinertrag						22,2%		=	3.381,00 €
c+d) Bodenwertverzinsung									
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag				1,5%		x	19.474,00 €	=	292,11 €
Bodenwertverzinsungsbetrag								./	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen								=	3.088,89 €
c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger									
Liegenschaftszinssatz				1,5%					
Gesamtnutzungsdauer				80	Jahre				
Alter der baulichen Anlagen				32	Jahre				
Restnutzungsdauer				48	Jahre				
Vervielfältiger				34,04255		gerundet	x		34,04
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen								=	105.145,94 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen								+	105.145,94 €
Bodenwert								+	19.474,00 €
Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil								=	124.619,94 €
e) Besondere objektspezifische Merkmale									
Unterhaltungsrückstau								./	0,00 €
Baumängel, Bauschäden								./	0,00 €
Wirtschaftliche Überalterung allgemeiner Bauzustand								./	12.500,00 €
Ertragswert								=	112.119,94 €
				gerundet				=	110.000,00 €

Der Ertragswert des **Miteigentumsanteils** an dem Grundstück, Flst. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, 72555 Metzingen, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 10** bezeichneten **Wohnung – Wohnungseigentum** – wurden zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2024 wie folgt ermittelt:

Bodenwert	19.474,00 €
Vergleichswert	113.541,10 €
Ertragswert	112.119,94 €
Bodenwert	gerundet = 19.500,00 €
Vergleichswert	gerundet = 110.000,00 €
Ertragswert	gerundet = 110.000,00 €

Kennzahlen

Multiplikator	25,8	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	3.558,20 €/m²	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	3,9%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,0%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

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:

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		19.474,00 €
Vergleichswert		113.541,10 €
Ertragswert		112.119,94 €
Bodenwert	gerundet =	19.500,00 €
Vergleichswert	gerundet =	110.000,00 €
Ertragswert	gerundet =	110.000,00 €

Anmerkung:

Keine

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 und gemischt genutzte Grundstücke (siehe Kleiber-Fischer-Werling, 10. Auflage 2023, S.2429 ff und vgl. 3.1.2 WertR).

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

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Metzingen führt eine erst in den Anfängen befindliche Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum.

Für diese Art von bebauten Grundstücken existieren sehr wenig Vergleichsfälle bzw. Vergleichspreise. Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung

des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren angesetzt. Der Vergleichswert dient der Kontrolle.

11.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für den Miteigentumsanteil Nr. 10 Wohnhaus auf dem Grundstück:

Flurstück XXXXX, Gebäude- und Freifläche

Eigentumswohnung, 72555 Metzingen, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXX/001, wurde zum Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag 08.02.2024 (§ 2 (1+5) Immo WertV) festgestellt mit

110.000,00 €

(einhundertzehntausend 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 erfolgreicher 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 08.03.2024

Das vorstehende Gutachten umfasst 44 Seiten und 3 Anlagen.

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

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

Michael Eberhard Wendler

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

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 08.02.2024
2. Lageplan 1:500 vom 24.02.2024
3. Grundrisse, Schnitte und Ansichten vom 03.07.1953

Anlagen

1. Digitalfotoaufnahmen vom 08.02.2024



Foto 1: Ansicht Nord-West



Foto 2: Ansicht Nord-Süd



Foto 3: Ansicht Nord-Ost

Foto 4: UG: Waschküche in Gemeinschaftsnutzung

Foto 5: UG, , MEA-Nr. 10: Abstellräume Nr. 6



Foto 6: 1. OG, MEA-Nr. 10: Zimmer mit Balkon



Foto 7: 1. OG, MEA-Nr. 10: Küche



Foto 8: 1. OG, MEA-Nr. 10: Bad

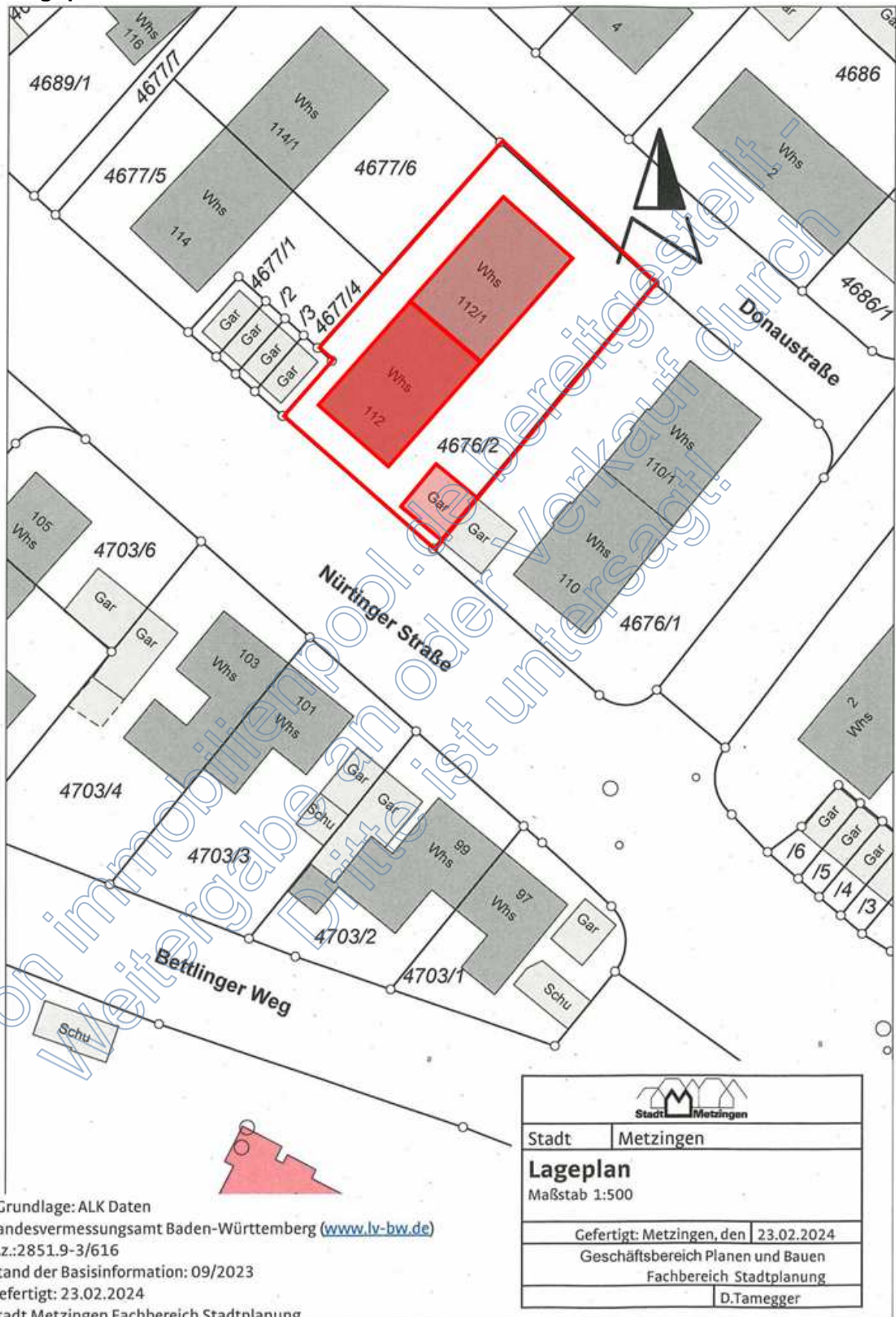
Foto 9: DG, MEA-Nr. 10: Lattenverschlag-Abstellraum



Foto 10: 1. OG, MEA-Nr. 10: Anschlüsse für Heizung



Foto 11: 1. OG, MEA-Nr. 10: Küche Fliesenspiegel

2. Lageplan 1:500

3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten

