

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 die **Miteigentumsanteile** an den Grundstücken,
Flst. 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, Flst. 8898/2, Pestalozzistraße,
Flst. 8898/1, Pestalozzistraße, und Flst. 8894/7, Walter-Gropius-Straße,
in 72762 Reutlingen,
verbunden mit dem Sondereigentum
an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Erdgeschoss von Haus A
- Aufteilungsplan **Nr. 2** –
an dem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage, - Aufteilungsplan **Nr. 88** –
an dem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage, - Aufteilungsplan **Nr. 96** –
und an dem Abstellraum im Untergeschoss von Haus A, - Aufteilungsplan **Nr. 103** –



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungssache gegen
, 72108 Rottenburg
Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 09.07.2025– **1 K 37/23**

Bewertungstichtag: 18.08.2025
Qualitätstichtag: 18.08.2025
Ortsbesichtigung: 18.08.2025
Wertermittlung abgeschlossen: 31.10.2025

Teilnehmer: Herr , Eigentümer
Herr , Fa.
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.....	7
2	Grundlagen des Gutachtens	8
2.1	Grundlagen der Wertermittlung	8
2.2	Auftrag, Stichtag, Zweck	8
2.3	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	9
2.4	Allgemeines zu dieser Wertermittlung	10
2.4	Ortsbesichtigung	11
2.5	Allgemeine Unterlagen.....	11
2.6	Objektbezogene Unterlagen.....	12
3	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten	14
3.1	Grundbuch.....	14
3.2	Teilungserklärung.....	22
3.3	Baulastenverzeichnis.....	23
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	26
3.5	Erschließungszustand	27
3.6	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	27
4	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	28
4.1	Merkmale des Standortes	28
4.1.1	Bevölkerung.....	28
4.1.2	Makrolage.....	28
4.1.3	Mikrolage.....	30
4.2.1	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität	31
4.3	Beschaffenheitsmerkmale.....	31
4.4	Altlasten.....	33
4.5	Denkmalschutz.....	33
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	38
5.1	Gebäudeart.....	38
5.2	Gebäudenutzung	38
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	38
5.4	Baubeschreibung.....	38
5.4.1	Bauweise / Bauart	39
5.4.2	Baujahre.....	39
5.5	Bautechnische Beschreibung.....	41
5.5.1	Konstruktion	41
5.5.2	Gebäudehülle.....	41
5.5.3	Innenbereich	41
5.5.4	Energiepass	42
5.6	Außenanlagen.....	43

6	Bautechnische Bewertung	44
6.1	Konstruktive Baumängel.....	44
6.2	Technische Baumängel.....	44
6.3	Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	44
7	Flächen- und Massenermittlung.....	45
7.1	Wohnfläche (WF)	45
7.2	Nutzfläche (NF).....	45
7.3	Bruttogrundfläche (BGF).....	47
7.4	Bruttorauminhalt (BRI).....	48
8	Ermittlung des Bodenwertes	49
8.1	Allgemeine Definitionen	49
8.2	Festlegung Bodenwert.....	49
8.3	Berechnung Bodenwert.....	51
9	Ermittlung des Ertragswertes.....	53
9.1	Allgemeine Definitionen	53
9.2	Mietansätze	56
9.3	Ertragswert	57
10	Feststellung des Verkehrswertes.....	62
10.1	Ermittelte Werte	62
10.2	Gewichtung Verfahrensergebnisse.....	63
10.3	Feststellung des Verkehrswertes.....	64

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 18.08.2025
2. Lageplan 1:1000 vom 05.08.2025
3. Grundrisse, Schnitt und Ansichten aus dem Jahr 1995
4. Energieausweis vom 04.05.2018

Abkürzungsverzeichnis:

2.BV	–	2. Berechnungsverordnung
BauGB	–	Baugesetzbuch
BauNVO	–	Baunutzungsverordnung
BGF	–	Brutto-Grundfläche
BNK	–	Baunebenkosten
BRI	–	Brutto-Rauminhalt
DG	–	Dachgeschoss
ebf	–	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	–	erschließungsbeitragspflichtig
EG	–	Erdgeschoss
Ew-RL	–	Ertragswertrichtlinie
FH	–	Familienhaus
GAA	–	Gutachterausschuss
GFZ	–	Geschossflächenzahl
GK	–	Gipskarton
GND	–	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	–	Grundflächenzahl
HdA	–	Höhe der baulichen Anlage
KG	–	Kellergeschoss
MEA	–	Miteigentumsanteil
MFH	–	Mehrfamilienhaus
MGF	–	maßgebliche Grundstücksfläche
NF	–	Nutzfläche
NHK	–	Normalherstellungskosten
nö	–	nicht öffentlich
OG	–	Obergeschoss
RND	–	Restnutzungsdauer
SW-RL	–	Sachwertrichtlinie
TE	–	Teileinheit
TG	–	Tiefgarage
UG	–	Untergeschoss
WF	–	Wohnfläche
WertR	–	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WGFZ	–	wertrelevante Geschossflächenzahl
ImmoWertV	–	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
VW-RL	–	Vergleichswertrichtlinie
WoFIV	–	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
Z	–	Anzahl der Vollgeschosse

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

Anschrift: Walter-Gropius-Platz 3, 72766 Reutlingen, Landkreis Reutlingen

Gebäudetyp: Gewerbeeinheit in einem Mehrfamilienhaus

Baujahr: ca. 1995

Grundbuch: (Teileigentums-) Grundbuch von Reutlingen Nr. 34935
(Teileigentums-) Grundbuch von Reutlingen Nr. 35033
(Teileigentums-) Grundbuch von Reutlingen Nr. 35018
(Teileigentums-) Grundbuch von Reutlingen Nr. 35026

Grundstücksfläche: Flst. 8898/3: 3.030,00 m²
Flst. 8898/2: 86,00 m²
Flst. 8898/1: 25,00 m²
Flst. 8894/7: 41,00 m²

Gewerbl. Nutzfläche: ca. 146,00 m² (gerundet)

Bruttogrundfläche, Gebäude: ca. 5.107,00 m² (gerundet)

Bruttogrundfläche, Tiefgarage: ca. 1.384,00 m² (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 09.07.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für die Grundstücke in 72766 Reutlingen, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Pestalozzistraße und Walter-Gropius-Straße zu erstatten.

Wertermittlungstichtag: 18.08.2025

Qualitätstichtag: 18.08.2025

Ortsbesichtigung: 18.08.2025

Wertermittlung abgeschlossen: 31.10.2025

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag:

Keine

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist gegeben. Die Gewerbeeinheit wird als Büro und Praxis gewerbewirtschaftlich genutzt.

1.2 Ermittelte Werte

Bodenwert, MEA-Nr.2	89.757,27 €
Ertragswert, MEA-Nr.2	345.900,11 €
Bodenwert, MEA-Nr.2	gerundet = 90.000,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.2	gerundet = 345.000,00 €

Kennzahlen, MEA-Nr. 2

Multiplikator	21,9	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	2.364,03 €/m ²	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,6%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,7%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

Bodenwert, MEA-Nr.88	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.88	17.332,94 €
Bodenwert, MEA-Nr.88	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.88	gerundet = 17.500,00 €

Bodenwert, MEA-Nr.96	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.96	17.332,94 €
Bodenwert, MEA-Nr.96	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.96	gerundet = 17.500,00 €

Bodenwert, MEA-Nr.103	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.103	13.224,58 €
Bodenwert, MEA-Nr.103	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.103	gerundet = 13.000,00 €

Bodenwert, gesamt	96.608,97 €
Ertragswert, gesamt	393.790,57 €
Bodenwert, gesamt	gerundet = 97.000,00 €
Ertragswert, gesamt	gerundet = 395.000,00 €

Verkehrswert, gesamt (§194 BauGB): 395.000,00 €

1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks



Walter-Gropius-Platz 3, Flst. 8898/3, 8898/2, 8898/1, 8894/7, West-Ansicht

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 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 Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 09.07.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für die Teileigentumseinheiten Nr. 2, Nr. 88, Nr. 96 und Nr. 103 an den Grundstücken Flst. 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Flst. 8898/2 und Flst. 8898/1, jeweils Pestalozzistraße sowie Flst. 8894/7, Walter-Gropius-Straße, in 72766 Reutlingen, zu erstatten.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftlichen Einheiten, **Teileigentumseinheit Nr. 2, Teileigentumseinheit Nr. 88, Teileigentumseinheit Nr. 96 und Teileigentumseinheit Nr. 103**, betreffend das Flurstück 8898/3 des bebauten Grundstückes unter der Anschrift Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, das Flurstück 8898/2 des bebauten Grundstückes unter der Anschrift Pestalozzistraße, das Flurstück 8898/1 des bebauten Grundstückes unter der Anschrift Pestalozzistraße und das Flurstück 8894/7 des bebauten Grundstückes unter der Anschrift Walter-Gropius-Straße, jeweils in 72762 Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **18.08.2025**. 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 gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung vom 18.08.2025.
- 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 18.08.2025 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 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 _____, anteiliger Eigentümer und Herr _____ (Mitarbeiter der Fa. _____), 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 Gewerbeeinheit, der Abstellraum sowie die beiden PKW-Stellplätze wurden zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Es bestand somit kein Leerstand zum Bewertungsstichtag.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gewerbeeinheit und einem Abstellraum in einem Mehrfamilienhaus sowie zwei PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage auf einem Grundstück in einem Wohngebiet.
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestanden zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht.
- d) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag ausgeübte Gewerbenutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und Struktur bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen Bestand hat.
- e) Das Objekt wird über die Firma „
“, verwaltet. Der Verwalter wurde, gemäß Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 19.07.2022 für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2026 weiterbestellt. Der bisher geltende Verwaltervertrag gilt für die Bestellzeit fort. Die zukünftige Festgebühr für die Grundleistungen des Verwalters beträgt 20,00 € je Wohneinheit, 21,00 € je Gewerbeeinheit und 2,50 € je Garagenstellplatz bzw. Abstellraum, zuzüglich Mehrwertsteuer.
- f) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Die zu bewertenden Eigentumseinheiten werden eigengenutzt.
- g) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- h) Es wird **ein** Gewerbebetrieb (Büro und Praxis) geführt.
- i) In dem Gebäude und auf dem Grundstück befinden sich **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
- j) Ein Energieausweis nach EnEV war verfügbar.
- k) Eine Innenbesichtigung war möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen in den eigengenutzten Einheiten liegt **kein** Fremdeigentum vor.

2.4 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Montag, den 18.08.2025, von 8:35 – 9:00 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Herr . Anteiliger Eigentümer
- Herr , Mitarbeiter der Fa.
- Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

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

2.5 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 2000 (NHK 2000), gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001, BS 12 – 62 05 94 – 30/1
- j) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Sachwertrichtlinie – SW-RL, Bekanntmachung veröffentlicht am 18.10.2012 Banz AT 18.10.2012 B1
- k) BKI Baukosten 2025, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2023

- l) Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- m) Rechtswörterbuch, 21. Auflage 2014, Verlag C. H. Beck München
- n) IVD-Wohn- und Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025
- o) Aktueller Mietpreisspiegel der Stadt Reutlingen 2024
- p) Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Reutlingen

2.6 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 und von der Stadtverwaltung Reutlingen Unterlagen in Fotokopie sowie Informationen in mündlicher Form:

- a) Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung, MSL, Rechtsanwälte-Steuerberater, Standort Heilbronn vom 16.08.2023
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 29.04.2025
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 09.07.2025
- d) Grundbuch Blatt 34935 (beglaubigt) vom 14.05.25
- e) Grundbuch Blatt 35033 (beglaubigt) vom 14.05.25
- f) Grundbuch Blatt 35018 (beglaubigt) vom 14.05.25
- g) Grundbuch Blatt 35026 (beglaubigt) vom 14.05.25
- h) Urkunde GA 2864 AS 128 zu Baulandumlegung "Schafstall"
- i) Urkunde GA 8803 bzgl. Reallast
- j) Teilungserklärung vom 21.12.1995

- k) Baugesuch aus dem Jahr 1994 mit Lageplan M=1:500, Grundrissen, Schnitt und Ansichten, M=1:100
- l) Änderungsgesuch aus dem Jahr 1996 mit Lageplan M=1:500, Grundrissen, M=1:100
- m) BRI-, Wohn- und Nutzflächenberechnung vom März 1994
- n) Teilungsgesuch mit Aufteilungsplänen (Grundrisse, Schnitt und Ansichten), M=1:100, vom 05.04.1995, Wohnflächenberechnung vom 06.04.1995 sowie Lageplan M=1:500 vom 12.12.1995
- o) Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.1995
- p) Liegenschaftskarte, M=1:1000, vom 05.08.2025
- q) Schriftliche Auskunft zu planungsrechtlichen Gegebenheiten vom 06.10.2025, Stadt Reutlingen, Fachbereich 4-Stadtplanung
- r) Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Reutlingen, Baurechtsbehörde, vom 23.11.2023 und vom 06.10.2025
- s) Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlasterkataster durch das Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, vom 30.09.2025
- t) Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung vom 18.05.2021
- u) Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung vom 19.07.2022
- v) Feststellungen beim Ortstermin vom 18.08.2025

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben

3.1 Grundbuch

Stand 14.05.2025

Amtsgerichtsbezirk Reutlingen

Grundbuch von Reutlingen Nr. 34935
Teileigentumsgrundbuch

BV lfd. Nr. 1

39,3/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte Flur SO 0409, VN 1997/128
Flurstück 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.030 m²;
Flurstück 8898/2, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Größe 86 m²;
Flurstück 8898/1, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Größe 3.030 m²;
Flurstück 8894/7, Walter-Gropius-Straße, Platz, Größe 41 m²;

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden, Raum im Erdgeschoss von Haus A.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 34933 bis Nr. 35042).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums – einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte – wird auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1995 (Urkundenrolle 1995 Nr. 5248 des Notars Reutlingen), GA 34933 AS 1 ff. Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 32485 BV. 10 hierher übertragen.

Eingetragen am 09. Mai 1996.

Erste Abteilung lfd. Nr. 2

geb. am

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, bestehend in einem Gehrecht. Der Verlauf des Gehrechts ist in der Karte über die Vorwegnahme der Entscheidung gestrichelt eingezeichnet. Die Ausübung des Gehrechts kann Dritten überlassen werden.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Nr. 3.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2864 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, bestehend in dem Recht, in einem 0,65 m breiten und in der Karte über die Vorwegnahme der Entscheidung gestrichelten Streifen eine oberirdische Wasserrinne anzulegen, zur Ableitung des Oberflächenwassers zu betreiben und zu unterhalten.

Hat Gleichrang mit Abt II Nr. 1 und Nr. 3.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2364 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, betr. Duldung einer Verdunstungs- und Versickerungsfläche einschließlich Wasserrinne.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Nr., 2.

Bezug: Bewilligung vom 30. März 1993.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2864 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 5

Reallast zugunsten der Stadt Reutlingen, betreffend Unterhaltung einer Bepflanzung sowie Betrieb von Verdunstungs- und Versickerungsflächen und Betrieb einer Wasserrinne.

Bezug: Bewilligung vom 22. Juni 1993 (GA 8803).

Eingetragen in Heft 32.485 Abt. II Nr. 9 und hierher mitübertragen am 9. Mai 1996.

Nr. 4 bereits gelöscht.

Nr. 1-3, 5 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.04.2005

Zweite Abteilung lfd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen – Vollstreckungsgericht – vom 29.04.2025 (Az. 1 K 37/23), eingetragen (BOE033/603/2025) am 14.05.2025.

Amtsgerichtsbezirk Reutlingen

Grundbuch von Reutlingen Nr. 35033
Teileigentumsgrundbuch

BV lfd. Nr. 1

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte Flur SO 0409, VN 1997/128
Flurstück 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.030 m²;
Flurstück 8898/2, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Größe 86 m²;
Flurstück 8898/1, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Größe 3.030 m²;
Flurstück 8894/7, Walter-Gropius-Straße, Platz, Größe 41 m²;

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 103** bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss von Haus A.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 34933 bis Nr. 35042).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums – einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte – wird auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1995 (Urkundenrolle 1995 Nr. 5248 des Notars Reutlingen), GA 34933 AS 1 ff. Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 32485 BV. 10 hierher übertragen.
Eingetragen am 09. Mai 1996.

Erste Abteilung lfd. Nr. 2

, geb. am

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, bestehend in einem Gehrecht. Der Verlauf des Gehrechts ist in der Karte über die Vorwegnahme der Entscheidung gestrichelt eingezeichnet. Die Ausübung des Gehrechts kann Dritten überlassen werden.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Nr. 3.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2864 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, bestehend in dem Recht, in einem 0,65 m breiten und in der Karte über die Vorwegnahme der Entscheidung gestrichelten Streifen eine oberirdische Wasserrinne anzulegen, zur Ableitung des Oberflächenwassers zu betreiben und zu unterhalten.

Hat Gleichrang mit Abt II Nr. 1 und Nr. 3.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2364 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, betr. Duldung einer Verdunstungs- und Versickerungsfläche einschließlich Wasserrinne.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 30. März 1993.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2864 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 5

Reallast zugunsten der Stadt Reutlingen, betreffend Unterhaltung einer Bepflanzung sowie Betrieb von Verdunstungs- und Versickerungsflächen und Betrieb einer Wasserrinne. Bezug: Bewilligung vom 22. Juni 1993 (GA 8803).

Eingetragen in Heft 32.485 Abt. II Nr. 9 und hierher mitübertragen am 9. Mai 1996.

Nr. 4 bereits gelöscht.

Nr. 1-3, 5 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.04.2005

Zweite Abteilung lfd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen – Vollstreckungsgericht – vom 29.04.2025 (Az. 1 K 37/23), eingetragen (BOE033/603/2025) am 14.05.2025.

Amtsgerichtsbezirk Reutlingen

Grundbuch von Reutlingen Nr. 35018
Teileigentumsgrundbuch

BV lfd. Nr. 1

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte Flur SO 0409, VN 1997/128
Flurstück 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.030 m²;
Flurstück 8898/2, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Größe 86 m²;
Flurstück 8898/1, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Größe 3.030 m²;
Flurstück 8894/7, Walter-Gropius-Straße, Platz, Größe 41 m²;

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 88** bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 34933 bis Nr. 35042).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums – einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte – wird auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1995 (Urkundenrolle 1995 Nr. 5248 des Notars Reutlingen), GA 34933 AS 1 ff. Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 32485 BV. 10 hierher übertragen.
Eingetragen am 09. Mai 1996.

Erste Abteilung lfd. Nr. 2

geb. am

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, bestehend in einem Gehrecht. Der Verlauf des Gehrechts ist in der Karte über die Vorwegnahme der Entscheidung gestrichelt eingezeichnet. Die Ausübung des Gehrechts kann Dritten überlassen werden.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Nr. 3.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2864 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, bestehend in dem Recht, in einem 0,65 m breiten und in der Karte über die Vorwegnahme der Entscheidung gestrichelten Streifen eine oberirdische Wasserrinne anzulegen, zur Ableitung des Oberflächenwassers zu betreiben und zu unterhalten.

Hat Gleichrang mit Abt II Nr. 1 und Nr. 3.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2364 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, betr. Duldung einer Verdunstungs- und Versickerungsfläche einschließlich Wasserrinne.

Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 30. März 1993.

Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.

GA 2864 AS 128.

Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996

Zweite Abteilung lfd. Nr. 5

Reallast zugunsten der Stadt Reutlingen, betreffend Unterhaltung einer Bepflanzung sowie Betrieb von Verdunstungs- und Versickerungsflächen und Betrieb einer Wasserrinne.

Bezug: Bewilligung vom 22. Juni 1993 (GA 8803).

Eingetragen in Heft 32.485 Abt. II Nr. 9 und hierher mitübertragen am 9. Mai 1996.

Nr. 4 bereits gelöscht.

Nr. 1-3, 5 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.04.2005

Zweite Abteilung lfd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen – Vollstreckungsgericht – vom 29.04.2025 (Az. 1 K 37/23), eingetragen (BOE033/603/2025) am 14.05.2025.

Amtsgerichtsbezirk Reutlingen

Grundbuch von Reutlingen Nr. 35026
Teileigentumsgrundbuch

BV lfd. Nr. 1

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte Flur SO 0409, VN 1997/128
Flurstück 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.030 m²;
Flurstück 8898/2, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Größe 86 m²;
Flurstück 8898/1, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Größe 3.030 m²;
Flurstück 8894/7, Walter-Gropius-Straße, Platz, Größe 41 m²;

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 96** bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 34933 bis Nr. 35042).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums – einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte – wird auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1995 (Urkundenrolle 1995 Nr. 5248 des Notars Reutlingen), GA 34933 AS 1 ff. Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 32485 BV. 10 hierher übertragen.
Eingetragen am 09. Mai 1996.

- Erste Abteilung lfd. Nr. 2 , geb. am
- Zweite Abteilung lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, bestehend in einem Gehrecht. Der Verlauf des Gehrechts ist in der Karte über die Vorwegnahme der Entscheidung gestrichelt eingezeichnet. Die Ausübung des Gehrechts kann Dritten überlassen werden.
Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und Nr. 3.
Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.
GA 2864 AS 128.
Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996
- Zweite Abteilung lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, bestehend in dem Recht, in einem 0,65 m breiten und in der Karte über die Vorwegnahme der Entscheidung gestrichelten Streifen eine oberirdische Wasserrinne anzulegen, zur Ableitung des Oberflächenwassers zu betreiben und zu unterhalten.
Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Nr. 3.
Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.
GA 2364 AS 128.
Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996
- Zweite Abteilung lfd. Nr. 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen, betr. Duldung einer Verdunstungs- und Versickerungsfläche einschließlich Wasserrinne.
Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und Nr. 2.
Bezug: Bewilligung vom 30. März 1993.
Eingetragen aufgrund Baulandumlegung "Schafstall", am 10. Mai 1993.
GA 2864 AS 128.
Hierher mitübertragen am 9. Mai 1996
- Zweite Abteilung lfd. Nr. 5 Reallast zugunsten der Stadt Reutlingen, betreffend Unterhaltung einer Bepflanzung sowie Betrieb von Verdunstungs- und Versickerungsflächen und Betrieb einer Wasserrinne.
Bezug: Bewilligung vom 22. Juni 1993 (GA 8803).
Eingetragen in Heft 32.485 Abt. II Nr. 9 und hierher mitübertragen am 9. Mai 1996.
Nr. 4 bereits gelöscht.

Nr. 1-3, 5 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 15.04.2005

Zweite Abteilung lfd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen – Vollstreckungsgericht – vom 29.04.2025 (Az. 1 K 37/23), eingetragen (BOE033/603/2025) am 14.05.2025.

Anmerkung:

Zu Abt. II, Nr. 1: Die persönliche Dienstbarkeit in Form eines Gehrechtes zugunsten der Stadt Reutlingen ist Voraussetzung für die Erschließung, Instandhaltung und Pflege des Areals und hat somit keinen Werteinfluss auf die Wertermittlung.

Zu Abt. II, Nr. 2: Die persönliche Dienstbarkeit in Form einer Wasserrinne zugunsten der Stadt Reutlingen ist Voraussetzung für die Ableitung des Oberflächenwassers und hat somit keinen Werteinfluss auf die Wertermittlung.

Zu Abt. II, Nr. 3: Die persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Reutlingen betreffend Duldung einer Verdunstungs- und Versickerungsfläche einschließlich Wasserrinne ist Voraussetzung für die Erschließung des Areals und hat somit keinen Werteinfluss auf die Wertermittlung.

Zu Abt. II, Nr. 5: Die Reallast zugunsten der Stadt Reutlingen, betreffend Unterhaltung einer Bepflanzung sowie Betrieb von Verdunstungs- und Versickerungsflächen und Betrieb einer Wasserrinne ist Voraussetzung für den Betrieb des Areals und hat somit keinen Werteinfluss auf die 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.

3.2 Teilungserklärung

Gegenstand der Teilung (gem. Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG vom 15. 03. 1951, BGBl. I S. 175) ist die Teilung der Grundstücke, Flst. Nr. 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Gebäude- und Freifläche, 3.030 m², Flst. Nr. 8898/2, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1, Pestalozzistraße, Verkehrsfläche und Flst. Nr. 8894/7, Walter-Gropius-Straße, Platz, jeweils Blatt 34935, Blatt 35033, Blatt 35018 und Blatt 35026, BV Nr. 1 (Übertragung aus GB Heft 32485 BV 10, eingetragen am 09. Mai 1996) 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 39,30/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Erdgeschoss von Haus A.

Miteigentumsanteil von 1/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 88** bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Miteigentumsanteil von 1/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 96** bezeichneten PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage.

Miteigentumsanteil von 1/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 103** bezeichneten Abstellraum im Untergeschoss von Haus A.

Anmerkung:

Keine

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.

Gem. schriftlicher Auskunft durch das Baurechtsamt Reutlingen, vom 06.10.2025, enthält das Baulastenverzeichnis der Stadt Reutlingen folgende Eintragungen:

Baulastenblatt 3837 Blatt 1, für das Grundstück Flst. 8898/4, Pestalozzistraße:

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

3.3

Baulastenblatt 3838 Blatt 2, für das Grundstück Flst. 8895/3, Pestalozzistraße:

Baulastenblatt 4206 Blatt 1, für die Grundstücke Flst. 8894/3 + 8894/4, Walter-Gropius-Platz 1, Walter-Gropius-Straße 1, 3, 5:

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

Anmerkung:

zu Baulastenblatt 3837, lfd. Nr. 1: Der Stellplatznachweis betrifft die zu bewertenden Einheiten nicht.

zu Baulastenblatt 3837, lfd. Nr. 2: Die Baulast ist Voraussetzung für die Erschließung des Bewertungsobjektes.

zu Baulastenblatt 3838: Der Stellplatznachweis betrifft die zu bewertenden Einheiten nicht.

zu Baulastenblatt 4206: Die Baulast ist Voraussetzung für die Erschließung des Bewertungsobjektes.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht: Für die zu bewertenden Grundstücke, Flst. 8898/3, 8898/2, 8898/1 und 8894/7 gilt der Bebauungsplan Nr. 3_93 „Schafstall – Teil 3“ rechtsgültig seit 08.04.1993.

Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet, Sonderregelung => H2: im EG nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Zahl der Stockwerke: ≥ III
Grundflächenzahl: 0,4 (gem. BauNVO 1990)
Geschossflächenzahl: keine Angabe
Bauweise: abweichend

Maßgebende BauNVO: 1990
Grundflächenzahl: 0,4 (gem. BauNVO 1990)
Geschossflächenzahl: 1,2 (gem. BauNVO 1990)

Tatsächliche Nutzung, Flst. 8898/3, Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten

	<i>Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7</i>
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	WA
Zahl der Vollgeschosse	IV
GRZ:	ca. 0,3
GFZ:	ca. 1,4
WGFZ:	ca. 1,4
Dachform:	Flachdach

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird von einer genehmigten GFZ-Überschreitung ausgegangen.

3.5 Erschließungszustand

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

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

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
Stadt Reutlingen	118.852	Einwohner (Stand
(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 befindet sich westlich des Stadtzentrums (Marktplatz) von Reutlingen.

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 30 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. Der Scheibengipfeltunnel entlastet die Innenstadt vom Durchgangsverkehr.

Heute bedienen Busse der Reutlinger Stadtverkehrsgesellschaft mbH (RSV) und verschiedener anderer Verkehrsunternehmen den Nahverkehr im Stadtgebiet. Alle Linien sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrsverbunds Neckar-Alb-Donau (NALDO) nutzbar. Die Stadt befindet sich in der Wabe 220. Der nächste internationale Flughafen von Reutlingen aus, befindet sich in Leinfelden-Echterdingen (Stuttgart), ca. 30 km entfernt und mit dem Auto über die B 464 und B 27 erreichbar.

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. 2,4 km westlich des Stadtzentrums (Marktplatz) von Reutlingen, in einem Wohngebiet. Die „Hohbuch-Grundschule“ befindet sich ca. 300 m östlich, die Eichendorff-Realschule sowie das Johannes-Kepler-Gymnasium befinden sich ca. 2,0 km nordöstlich und die „Eduard-Spranger-Gemeinschaftsschule“ ca. 1,4 m südöstlich des Objektes. Zahlreiche Kindergärten und Kirchen sowie die Reutlinger Hochschule südlich sind fußläufig gut erreichbar.
- Parkierungssituation:** Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen Nr. 88 und Nr. 96 in der Tiefgarage sind wenige öffentliche Kfz-Stellplätze entlang der Pestalozzistraße vorhanden.
- Infrastruktur:** Eine gute verkehrstechnische Anbindung des Walter-Gropius-Platzes bzw. der Pestalozzistraße ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man über die ca. 4,2 km entfernt liegende Bundesstraße 313 mit Anschluss in Wendlingen auf die A 8 (Stuttgart-Ulm-München). Die B 28 in Richtung Tübingen mit Anschluss in Herrenberg auf die A 81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen) befindet sich in ca. 900 m Entfernung. Über die, ebenfalls in ca. 900 m Entfernung liegende B 464 mit Anschluss auf die B 27 (Tübingen-Stuttgart) ist der Stuttgarter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen. Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Walter-Gropius-Platz“ mit der Buslinie 4 befindet sich unmittelbar vor dem Objekt. Der Bahnhof „Reutlingen West“ liegt ca. 1,9 km nordöstlich. Der Reutlinger Hauptbahnhof ist über diese Haltestelle in ca. 16 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Stuttgart in Leinfelden-Echterdingen sowie die Neue Messe Stuttgart sind über diese Haltestelle mit Bussen in ca. 70 Min. erreichbar.
- Umgebungsbebauung:** Es handelt sich um ein Wohngebiet, in dem sich überwiegend Mehrfamilienhäuser, freistehend oder in geschlossener Bauweise, mit Flachdächern 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 ge-

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

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

4.2.1 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Die Standortfaktoren sind aufgrund der zentrumsnahen und ruhigen Lage sowie der guten Anbindung über die Bundesstraßen 464 (B 27, Flughafen Stuttgart) und B 28 (Tübingen, A 81) als gut zu bezeichnen.

4.3 Beschaffenheitsmerkmale

Größe:	Flst. Nr. 8898/3:	3.030 m ²
	Flst. Nr. 8898/2:	86 m ²
	Flst. Nr. 8898/1:	25 m ²
	Flst. Nr. 8894/7:	41 m ²

Erschließung: Die fußläufige Erschließung des Grundstücks Flst. 8898/3 erfolgt über die südlich verlaufende Pestalozzistraße bzw. östlich liegenden Walter-Gropius-Platz. Die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage sowie der Zugang zum Flst. 8894/7 erfolgen von der östlich liegenden Walter-Gropius-Straße aus. Beide Grundstücke sind an die Erschließungsstraße „Pestalozzistraße“ angeschlossen.

Anmerkung:

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt unterirdisch durch die Tiefgarage auf Grundstück Flst. 8894/4.

Abmessungen:

Flst. Nr. 8898/3:

Straßenfront, Walter-Gropius-Platz: ca. 36,00 m

Wegfront, Pestalozzistraße: ca. 16,00 m

Straßenfront, Walter-Gropius-Straße: ca. 5,50 m

Flst. Nr. 8898/2:

Straßenfront, Pestalozzistraße: ca. 16,70 m

Mittlere Tiefe: ca. 5,20 m

Flst. Nr. 8898/1:

Straßenfront, Pestalozzistraße: ca. 5,20 m

Mittlere Tiefe: ca. 4,80 m

Flst. Nr. 8894/7:

Straßenfront, Walter-Gropius-Straße: ca. 12,00 m

Mittlere Tiefe: ca. 5,50 m

Form:

Flst. Nr. 8898/3:

Längliches Trapez mit rechtwinkligen Einschnitten südlich und an der Nord-Ost-Ecke.

Flst. Nr. 8898/2:

Regelmäßiges Viereck, der Rundung des Straßenverlaufs folgend.

Flst. Nr. 8898/1:

Regelmäßiges Viereck, der Rundung des Straßenverlaufs folgend.

Flst. Nr. 8894/7:

Gerade östliche und südliche Grundstücksgrenzen, Nördlich und westlich in Bogenform, dem Straßenverlauf folgend.

Oberflächengestalt:

Flst. Nr. 8898/3:

In Richtung Norden leicht abfallend

Flst. Nr. 8898/2:

eben

Flst. Nr. 8898/1:

eben

Flst. Nr. 8894/7:

eben

Verkehrliche Anschließung: Die südlich verlaufende Pestalozzistraße ist eine öffentliche, voll ausgebaute Straße mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten.

Die östlich liegende Walter-Gropius-Straße ist eine öffentliche, voll ausgebaute Straße teilweise mit Gehweg auf einer Straßenseite.

4.4 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn _____, Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, vom 30.09.2025, werden die Grundstücke, Flurstück Nr. 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Nr. 8898/2, Pestalozzistraße, Nr. 8898/1, Pestalozzistraße, und Nr. 8894/7, Walter-Gropius-Straße, jeweils in 72762 Reutlingen nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK geführt.

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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen

4.5 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht unter Denkmalschutz.

4.6 Hochwassergefährdungslage

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 8898/3, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7 in Reutlingen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 12.10.2025, keine Überflutungsgefahr.

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 8898/2, Pestalozzistraße in Reutlingen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 12.10.2025, keine Überflutungsgefahr.

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 8898/1, Pestalozzistraße in Reutlingen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 12.10.2025, keine Überflutungsgefahr.

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 8894/7, Walter-Gropius-Straße in Reutlingen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 12.10.2025, keine Überflutungsgefahr.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

5.1 Gebäudeart

Das Grundstück, Flurstück 8898/3 ist mit 3 Mehrfamilienhäusern teilweise mit Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage bebaut. Auf den Grundstücken, Flurstück Nr. 8898/2, Nr. 8898/1 und Nr. 8894/7 befinden sich PKW-Stellplätze im Freien.

Hinweis:

Das Gebäude, Walter-Gropius-Platz 3 überbaut ab dem 2. Obergeschoss das Grundstück Flst. 8898/2 und ist wedr als Baulast noch im Grundbuch erfasst.

5.2 Gebäudenutzung

Das Gebäude, Walter-Gropius-Straße 3, beinhaltet 17 Eigentumswohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten, die über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug erschlossen werden. Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume, Technikräume und gemeinschaftlich genutzte Räume sowie teilweise die PKW-Stellplätze der Tiefgarage.

Die zu bewertende Gewerbeeinheit, MEA-Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss und wird gewerbewirtschaftlich (Büro und Praxis) genutzt.

Der Abstellraum MEA-Nr. 103 liegt im 1. Untergeschoss des Gebäudes.

Die PKW-Stellplätze, MEA-Nr. 88 und MEA-Nr. 96 befinden sich in der Tiefgarage auf Ebene des 1. Untergeschosses.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche: ca. 877,00 m² (gerundet)

Geschossfläche: ca. 4.366,00 m² (gerundet)

Grundflächenzahl: GRZ = ca. 0,3

Geschossflächenzahl: GFZ = ca. 1,4

Wertrelevante Geschossflächenzahl: WGFZ = 1,4

Anmerkung:

Keine

5.4 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauakte und Beschreibung. Gebäude und Außen-

anlagen werden insoweit dargestellt, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

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

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

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) mit den Flurstücken 8898/3, 8898/2, 8898/1, 8894/7:

5.4.1 Bauweise / Bauart

6-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude, unterkellert, teilweise mit Tiefgarage, ausgebauter Dachgeschoss. Überdeckung mit Flachdach. 1-geschossige Tiefgarage auf UG-Ebene. Überdeckung mit Flachdach.

5.4.2 Baujahre

ca. 1995-1996: 3 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil, Tiefgarage

Ermittlung des bereinigten Baujahres

Wenn ein Wohngebäude 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

Walter-Gropius-Platz 3

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

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 keine Anwendung, da es sich um eine Gewerbeinheit handelt.

Hieraus ergibt sich bei einer GND von 80 Jahren für Wohnhäuser mit Mischnutzung (gem. Anlage 1 der ImmoWertV2021), einem Gebäudealter von 30 Jahren eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

5.5 Bautechnische Beschreibung

5.5.1 Konstruktion

Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände:	Stahlbeton, Mauerwerk massiv, isoliert
Dachtragwerk:	Stahlbeton, isoliert

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kst.-Fenster mit Isolierverglasung, Kst.-Rolläden, manuell
Dacheindeckung:	extensiv begrünt
Dachform:	Flachdach
Dachrinnen:	Zinkrinnen innen
Boden:	Stahlbeton-Bodenplatte
Heizung:	Fernwärme
Warmwasserversorgung:	zentral

5.5.3 Innenbereich

MEA-Nr. 2, Gewerbeeinheit

Erdgeschoss: Büroraum 1, Teeküche, WC; 2 Gewerberäume, Flur, WC

Belichtung:	Natürlich über Fenster (2 Stück), feststehende Fensterelemente, (3 Stück), raumhohe Fensterelemente (5 Stück), Eingangstür mit Glasausschnitt (2 Stück)
Fußboden:	Kst.-Fliesen in Granitoptik
Innenwände:	Massives Mauerwerk, teilweise Ständerwände beplankt, verputzt und gestrichen; WC-Räume teilweise raumhoch gefliest
Decke:	Stahlbetondecke, abgehängt mit Akustikpaneelen
Türen:	Holzwerkstofftüren, gestrichen;
Sanitäre Anlagen:	WC 1 mit Waschbecken; WC 2 mit Waschbecken

Anmerkung: Die Räumlichkeiten des Miteigentumsanteils Nr. 2 sind aktuell in 2 Gewerbeeinheiten aufgeteilt.

MEA-Nr. 103, Abstellraum

Untergeschoss: Abstellraum

Belichtung:	Natürlich über Kellerlichtschächte (2 Stück)
Fußboden:	Estrich
Innenwände:	Stahlbeton, gestrichen
Decke:	Stahlbetondecke, gestrichen
Türen:	Metall

MEA-Nr. 88, PKW-Stellplatz

Tiefgarage: PKW-Stellplatz

Belichtung: Natürlich über Kellerlichtschacht (1 Stück)
Fußboden: Estrich
Decke: Stahlbetondecke
Tor: Metalltor, gestrichen

MEA-Nr. 96, PKW-Stellplatz

Tiefgarage: PKW-Stellplatz

Belichtung: Keine natürliche Belichtung
Fußboden: Estrich
Decke: Stahlbetondecke
Tor: Metalltor, gestrichen

Treppenhaus: Stahlbetontreppe mit Kunststeinfliesen
Aufzug: Personenaufzug über 6 Stationen, 630 kg Tragfähigkeit bzw.
8 Personen, Baujahr 1995, modernisiert 2023

Anmerkung:

Keine

5.5.4 Energiepass

Energieausweis vom 04.05.2018 mit Gültigkeit bis 04.05.2028 mit einem Endenergieverbrauch von 70 kWh (m²a).

5.6 Außenanlagen

Das kleine Grundstück, Flst. 8898/1, PKW-Stellplätze, findet Zufahrt von der südlich vorbeiführenden Pestalozzistraße aus. Die Flächen der Stellplätze sind mit Betonpflaster versehen.

Zugang und Zufahrt zum südlich liegenden Flurstück 8898/2 erfolgen direkt von der Pestalozzistraße aus. Das Grundstück beinhaltet neben zwei begrünten und mit niedrigen Blühsträuchern bepflanzten Trennstreifen, einen Durchgangsweg sowie PKW-Stellplätze, jeweils mit Betonplatten versehen.

Das bebaute Grundstück, Flst. 8898/3, beinhaltet westlich und nördlich, große Grünflächen, die teilweise von Büschen und Sträuchern unterbrochen sind. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind hohen Laubbäumen gepflanzt. Die Fläche an der Ostseite der Gebäude ist mit Betonplatten versehen.

Das Grundstück, Flst. 8894/7, PKW-Stellplätze, findet Zufahrt von der nördlich liegenden Walter-Gropius-Straße aus. Die Flächen der Stellplätze sind mit Betonpflaster versehen.

Der von der Pestalozzistraße aus zum westlich liegenden Eingang der Gewerbeeinheit führende Weg ist mit Betonsteinen gepflastert. Der Zugang zum östlich liegenden Eingang erfolgt über den, mit Betonplatten belegten Walter-Gropius-Platz. Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über sowie durch Sickerung.

Die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage erfolgt über die asphaltierten Tiefgarageneinfahrt von der Walter-Gropius-Straße aus und verläuft unterirdisch durch die Tiefgarage des Grundstücks Flst. 8894/4.

Anmerkung:

Keine

6 Bautechnische Bewertung

6.1 Konstruktive Baumängel

Es wurden zum Besichtigungstermin keine konstruktiven Baumängel festgestellt, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Eine Notwendigkeit für eine entsprechende Untersuchung am Gebäude konnte nach den Feststellungen beim Ortstermin nicht erkannt werden.

6.2 Technische Baumängel

Die technische Gebäudeausstattung befindet sich in dem Gebäude nach sachverständigem Ermessen in einem, dem Baujahr entsprechenden guten bis befriedigenden Zustand. Es konnten keine offensichtlichen technischen Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Bezüglich der mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungen wie Fernwärme, 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 Gewerbeeinheit (MEA-Nr. 2), der Abstellraum (MEA-Nr. 103) sowie die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage (MEA-Nr. 88 und MEA-Nr. 96) befinden sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung in einem guten bis befriedigenden Gesamtzustand. Schall- und Wärmeschutz sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt.

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Grundrisse aus dem Jahr 1994 und der Flächenberechnung vom März 1994 wurden die Wohn- und Nutzflächen sowie die Bruttogeschossflächen 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.

Anmerkung:

Nicht erforderlich.

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).

MEA-Nr. 2, Gewerbeflächen

Gewerbeeinheit

Erdgeschoss	NF
Büroraum 1	43,46 m ²
Flur	1,48 m ²
Teeküche	7,60 m ²
WC	1,57 m ²
Büroraum 2	22,12 m ²
Büroraum 3	58,35 m ²
Flur	8,98 m ²
WC	2,75 m ²
Gesamt	146,32 m²

Ermittelte Gesamt-Nutzfläche = 146,00 m² (gerundet)

Anmerkung:

Die Flächen wurden über das vorliegende Aufmaß, im Abgleich mit den Grundrissplänen ermittelt bzw. teilweise übernommen.

MEA-Nr. 103, Abstellraum

Untergeschoss	NF
Abstellraum Nr. 103	14,82 m ²
Gesamt	14,82 m²

Ermittelte NF-Abstellraum = 15,00 m² (gerundet)

MEA-Nr. 88, PKW-Stellplatz

Tiefgarage	NF
PKW-Stellplatz Nr. 88	13,13 m ²
Gesamt	13,13 m²

Ermittelte NF-PKW-Stellplatz = 13,00 m² (gerundet)

MEA-Nr. 96, PKW-Stellplatz

Tiefgarage	NF
PKW-Stellplatz 96	13,13 m ²
Gesamt	13,13 m²

Ermittelte NF-PKW-Stellplatz = 13,00 m² (gerundet)

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 Walter-Gropius-Str. 3, 5, 7

Ebene	BGF
2. UG	165,12 m ²
1. UG	534,76 m ²
EG	876,98 m ²
1. OG	945,45 m ²
2. OG	950,96 m ²
3. OG	886,44 m ²
DG	747,69 m ²
Gesamt	5.107,40 m²

BGF Tiefgarage: 1.384,09 m²

Anmerkung: In Ermangelung einer vollständigen, der aktuellen Situation entsprechenden, Vermaßung wurde die BGF anhand der vorliegenden Grundrisse über die eingetragenen Maße ermittelt bzw. über Maßabtragung grob überschlägig berechnet.

7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

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

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

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

Die Höhen zur Berechnung des BRI werden folgendermaßen ermittelt:

Bei Erd- und Obergeschossen:

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

Bei Dachgeschossen:

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

Bei Untergeschossen (Kellergeschossen):

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

Nicht zum Bruttorauminhalt werden gerechnet:

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

Anmerkung:

Nicht erforderlich.

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 Wertermittlungsstichtag festgestellt und beschlossen. Der Bodenrichtwert ist für das Wertermittlungsgrundstück:

Bodenrichtwertzone Nr. 76401285 „MFH Pestalozzistraße/Schafstall“: 650,00 €/m², baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Allgemeines Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser, offene Bauweise, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2025. Diese Angaben gelten bei einer wertrelevanten GFZ von 1,0. Der Gutachterausschuss der Stadt 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 Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 16 Abs. (1) + (2) ImmoWertV):

Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2025 bis zum 18.08.2025 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 (1,39) : WGFZ (1,0) => 1,18 (interpoliert) : 1,0 => 1,18 x 650,00 €/m² => 767,00 €/m². Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 750,00 €/m² (gerundet) festgelegt.

Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur, da es sich um ein nahezu regelmäßige Grundstücke handelt.

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 mit guter Verkehrsanbindung.

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

Bauland: 750,00 €/m²

festgelegt.

Die Verkehrsflächen auf den Flurstücken 8898/2 und 8898/1 sowie 8894/7 werden gem. Fachliteratur und dem Reutlinger Grundstücksmarktbericht mit 10 % des Bodenrichtwerts in dieser Wertermittlung angesetzt: 750,00 €/m² x 10 % = 75,00 €/m².

Verkehrsfläche: 75,00 €/m²

8.3 Berechnung Bodenwert

MEA-Nr. 2, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Pestalozzistraße, Walter-Gropius-Platz			
Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr.8898/3:	750,00	€/m²	
Fläche Bauland, Flst. Nr.8898/3:	3.030	m ²	
anteilige Fläche Bauland, Flst. Nr. 8898/3, Anteil 39,3/1.000	119,08	m ²	89.309,25 €
Bodenrichtwert Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2:	75,00	€/m²	
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2:	86	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2, Anteil 39,3/1.000	3,38	m ²	253,49 €
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1:	25	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1, Anteil 39,3/1.000	0,98	m ²	73,69 €
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8894/7:	41	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8894/7, Anteil 39,3/1.000	1,61	m ²	120,85 €
Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 2			89.757,27 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 2			89.757,27 €
	gerundet =		89.800,00 €

MEA-Nr. 88, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Pestalozzistraße, Walter-Gropius-Platz			
Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr.8898/3:	750,00	€/m²	
Fläche Bauland, Flst. Nr.8898/3:	3.030	m ²	
anteilige Fläche Bauland, Flst. Nr. 8898/3, Anteil 1/1.000	3,03	m ²	2.272,50 €
Bodenrichtwert Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2:	75,00	€/m²	
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2:	86	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2, Anteil 1/1.000	0,09	m ²	6,45 €
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1:	25	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1, Anteil 1/1.000	0,03	m ²	1,88 €
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8894/7:	41	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8894/7, Anteil 1/1.000	0,04	m ²	3,08 €
Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 88			2.283,90 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 88			2.283,90 €
	gerundet =		2.300,00 €

MEA-Nr. 96, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Pestalozzistraße, Walter-Gropius-Platz			
Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr.8898/3:	750,00	€/m²	
Fläche Bauland, Flst. Nr.8898/3:	3.030	m ²	
anteilige Fläche Bauland, Flst. Nr. 8898/3, Anteil 1/1.000	3,03	m ²	2.272,50 €
Bodenrichtwert Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2:	75,00	€/m²	
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2:	86	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2, Anteil 1/1.000	0,09	m ²	6,45 €
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1:	25	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1, Anteil 1/1.000	0,03	m ²	1,88 €
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8894/7:	41	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8894/7, Anteil 1/1.000	0,04	m ²	3,08 €
Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 96			2.283,90 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 96			2.283,90 €
	gerundet =		2.200,00 €

MEA-Nr. 103, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, Pestalozzistraße, Walter-Gropius-Platz			
Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr.8898/3:	750,00	€/m²	
Fläche Bauland, Flst. Nr.8898/3:	3.030	m ²	
anteilige Fläche Bauland, Flst. Nr. 8898/3, Anteil 1/1.000	3,03	m ²	2.272,50 €
Bodenrichtwert Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2:	75,00	€/m²	
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2:	86	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/2, Anteil 1/1.000	0,09	m ²	6,45 €
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1:	25	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8898/1, Anteil 1/1.000	0,03	m ²	1,88 €
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8894/7:	41	m ²	
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 8894/7, Anteil 1/1.000	0,04	m ²	3,08 €
Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 103			2.283,90 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 103			2.283,90 €
	gerundet =		2.300,00 €

9 Ermittlung des Ertragswertes

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

9.1 Allgemeine Definitionen

a) Reinertrag, Rohertrag (§ 27 ImmoWertV):

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

b) Bewirtschaftungskosten (§ 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 (Praxis und Abstellraum 3,0 % des Jahresertrags und TG-Stellplatz 47,00 €/St. des Jahresertrags gem. ImmoWertV, Anlage 3).

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 (Praxis/Büro 14,00 €/m², TG-Stellplatz 106,00 €/St. und Abstellraum 4,20 €/m² gem. Immo WertV, Anlage 3).

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 (Gewerbe 4 % gem. ImmoWertV, Anlage 3).

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 2025 für die Stadt Reutlingen liegt der Liegenschaftszins für:

Büro/Praxis	1,8 - 6,0 %
Lager (Abstellraum)	0,8 – 7,6 %

für das Jahr 2025, 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.

Anmerkung:

Keine

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, Nahost-Konflikt), der momentanen Zinspolitik ist weiter mit einer rückläufigen Marktentwicklung zu rechnen, deren Ausprägung derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden kann. Auch in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer, der Größe, der Lage in Bad Friedrichshall, der Gebäude-, Nutzungs- und Zustandsmerkmale unter Berücksichtigung eines mittleren Leerstandsrisikos des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz nach sachverständigem Ermessen festgelegt:

Praxis/Büro	3,0 %
Lager (Abstellraum)	5,0 %

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV und 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 Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, einem Baujahr 1995 im Jahr 2025 noch 30 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):

Nicht relevant, vgl. Punkt 6.3.

9.2 Mietansätze

Die Einheiten werden eigengenutzt, die Mieten müssen auf Ortsüblichkeit und Nachhaltigkeit hin überprüft und festgestellt werden.

Ortsübliche und nachhaltig erzielbare Miete

Praxis/Büro:

Gemäß IHK-Mietspiegel 2024 Büroflächen (vergleichbar mit Praxisflächen) wurden für die Stadt Reutlingen Mieten zwischen 6,00 €/m² und 90,00 €/m² mit einem Median von 11,25 €/m² für Büroflächen ermittelt.

Der IVD-Gewerbepreisspiegel 2024/2025 weist für Reutlingen, Büroflächen (vergleichbar mit Praxisflächen) bei einem mittleren Nutzungswert (normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen) eine Durchschnittswert von 9,00 €/m² NF aus.

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

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

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

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

Mietansatz Praxis EG:

9,00 €/m² NF

Mietansatz Praxis Lagerraum UG:

4,00 €/m² NF

TG-Stellplatz:

70,00 €/Platz

9.3 Ertragswert

MEA-Nr. 2									
a) Rohertrag									
EG: Praxis/Büro	146 m ²	x	9,00 €/m ²	x	12 Monate	=	15.802,37 €		
Jahresrohertrag	146 m²					=	15.802,37 €		
b) Bewirtschaftungskosten									
Verwaltung Gewerbe	3,0 %	x	15.802 €	Anlage 3 WertR und II. BV		=	474,07 €		
Instandhaltung Praxis	14,00 €/m ²	x	146 m ²	Anlage 3 WertR und II. BV		=	2.048,45 €		
Mietausfallwagnis	4,00 %	x	15.802 €	Anlage 3 WertR und II. BV		=	632,09 €		
Summe Bewirtschaftungskosten						./	3.154,62 €		
a) Jahresreinertrag				20,0%		=	12.647,74 €		
c+d) Bodenwertverzinsung									
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag			3,00%	x	89.757 €	=	2.692,72 €		
Bodenwertverzinsungsbetrag						./.			
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen						=	9.955,03 €		
c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger									
Liegenschaftszinssatz			3,00%						
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre						
Alter der baulichen Anlagen			30 Jahre						
Restnutzungsdauer			50 Jahre						
Vervielfältiger			25,72976	gerundet	x		25,73		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						=	256.142,84 €		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						+	256.142,84 €		
Bodenwert						+	89.757,27 €		
Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil						=	345.900,11 €		
e) Besondere objektspezifische Merkmale									
Unterhaltungsrückstau						./	0,00 €		
Fertigstellung Blech-Abstellschuppen						./	0,00 €		
Wirtschaftliche Überalterung						./	0,00 €		
Ertragswert						=	345.900,11 €		
			gerundet			=	345.000,00 €		

MEA-Nr. 88									
a) Rohertrag									
TG-Stellplatz	1 St.	x	70,00 €/St.	x	12 Monate	=	840,00 €		
Jahresrohertrag	1 m²					=	840,00 €		
b) Bewirtschaftungskosten									
Verwaltung Gewerbe	47,00 €/St.	x	1 St.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	47,00 €		
InstandhaltungTG-Ste	106,00 €/St.	x	1 St.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	106,00 €		
Mietausfallwagnis	4,00 %	x	840 €	Anlage 3 WertR und II. BV		=	33,60 €		
Summe Bewirtschaftungskosten						./.	186,60 €		
a) Jahresreinertrag				22,2%		=	653,40 €		
c+d) Bodenwertverzinsung									
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag			3,00%	x	2.284 €	=	68,52 €		
Bodenwertverzinsungsbetrag						./.			
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen						=	584,88 €		
c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger									
Liegenschaftszinssatz			3,00%						
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre						
Alter der baulichen Anlagen			30 Jahre						
Restnutzungsdauer			50 Jahre						
Vervielfältiger			25,72976	gerundet	x		25,73		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						=	15.049,04 €		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						+	15.049,04 €		
Bodenwert						+	2.283,90 €		
Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil						=	17.332,94 €		
e) Besondere objektspezifische Merkmale									
Unterhaltungsrückstau						./.	0,00 €		
Fertigstellung Blech-Abstellschuppen						./.	0,00 €		
Wirtschaftliche Überalterung						./.	0,00 €		
Ertragswert						=	17.332,94 €		
			gerundet			=	17.500,00 €		

MEA-Nr. 96									
a) Rohertrag									
TG-Stellplatz	1 St.	x	70,00 €/St.	x	12 Monate	=	840,00 €		
Jahresrohertrag	1 m²					=	840,00 €		
b) Bewirtschaftungskosten									
Verwaltung Gewerbe	47,0 €/St.	x	1 St.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	47,00 €		
Instandhaltung TG-Ste	106,00 €/St.	x	1 St.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	106,00 €		
Mietausfallwagnis	4,00 %	x	840 €	Anlage 3 WertR und II. BV		=	33,60 €		
Summe Bewirtschaftungskosten						./.	186,60 €		
a) Jahresreinertrag				22,2%		=	653,40 €		
c+d) Bodenwertverzinsung									
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag			3,00%	x	2.284 €	=	68,52 €		
Bodenwertverzinsungsbetrag						./.			
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen						=	584,88 €		
c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger									
Liegenschaftszinssatz			3,00%						
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre						
Alter der baulichen Anlagen			30 Jahre						
Restnutzungsdauer			50 Jahre						
Vervielfältiger			25,72976	gerundet	x		25,73		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						=	15.049,04 €		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						+	15.049,04 €		
Bodenwert						+	2.283,90 €		
Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil						=	17.332,94 €		
e) Besondere objektspezifische Merkmale									
Unterhaltungsrückstau						./.	0,00 €		
Fertigstellung Blech-Abstellschuppen						./.	0,00 €		
Wirtschaftliche Überalterung						./.	0,00 €		
Ertragswert						=	17.332,94 €		
			gerundet			=	17.500,00 €		

MEA-Nr. 103									
a) Rohertrag									
UG: Abstellraum	14,82	m ²	x	4,00	€/m ²	x	12 Monate	=	711,17 €
Jahresrohertrag	15	m²						=	711,17 €
b) Bewirtschaftungskosten									
Verwaltung Gewerbe	3,0	%	x	711	€	Anlage 3 WertR und II. BV		=	21,34 €
Instandhaltung Abstel	4,20	€/m ²	x	14,82	m ²	Anlage 3 WertR und II. BV		=	62,23 €
Mietausfallwagnis	4,00	%	x	711	€	Anlage 3 WertR und II. BV		=	28,45 €
Summe Bewirtschaftungskosten								./.	112,01 €
a) Jahresreinertrag							15,8%	=	599,16 €
c+d) Bodenwertverzinsung									
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag				5,00%			x	-	€ = 0,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag								./.	
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen								=	599,16 €
c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger									
Liegenschaftszinssatz				5,00%					
Gesamtnutzungsdauer				80	Jahre				
Alter der baulichen Anlagen				30	Jahre				
Restnutzungsdauer				50	Jahre				
Vervielfältiger				18,25593		gerundet	x		18,26
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen								=	10.940,68 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen								+	10.940,68 €
Bodenwert								+	2.283,90 €
Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil								=	13.224,58 €
e) Besondere objektspezifische Merkmale									
Unterhaltungsrückstau								./.	0,00 €
Fertigstellung Blech-Abstellschuppen								./.	0,00 €
Wirtschaftliche Überalterung								./.	0,00 €
Ertragswert								=	13.224,58 €
				gerundet				=	13.000,00 €

Die Ertragswerte der Miteigentumsanteile Nr. 2 (Praxis/Büro im EG), 88 (TG-Stellplatz), 96 (TG-Stellplatz), 103 (Abstellraum im UG) der bebauten und unbebauten Grundstücke, Flst. 8898/3, 8898/2, 8898/1, 8894/7, 72762 Reutlingen, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7 wurden zum Wertermittlungsstichtag 18.08. 2025 wie folgt ermittelt:

Bodenwert, MEA-Nr.2	89.757,27 €
Ertragswert, MEA-Nr.2	345.900,11 €
Bodenwert, MEA-Nr.2	gerundet = 90.000,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.2	gerundet = 345.000,00 €

Bodenwert, MEA-Nr.88	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.88	17.332,94 €
Bodenwert, MEA-Nr.88	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.88	gerundet = 17.500,00 €

Bodenwert, MEA-Nr.96	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.96	17.332,94 €
Bodenwert, MEA-Nr.96	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.96	gerundet = 17.500,00 €

Bodenwert, MEA-Nr.103	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.103	13.224,58 €
Bodenwert, MEA-Nr.103	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.103	gerundet = 13.000,00 €

Kennzahlen, MEA-Nr. 2

Multiplikator	21,9	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	2.364,03 €/m ²	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,6%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,7%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

Bodenwert, gesamt	96.608,97 €
Ertragswert, gesamt	393.790,57 €
Bodenwert, gesamt	gerundet = 97.000,00 €
Ertragswert, gesamt	gerundet = 395.000,00 €

Anmerkung:

Gem. den Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Reutlingen, ergibt sich für Tiefgaragenstellplätze und Garagen im Miteigentum (Wohnanlagen) aus der Kaufpreissammlung ein durchschnittlicher Wert von ca. 17.500 €.

10 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.

10.1 Ermittelte Werte

Bodenwert, MEA-Nr.2	89.757,27 €
Ertragswert, MEA-Nr.2	345.900,11 €
Bodenwert, MEA-Nr.2	gerundet = 90.000,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.2	gerundet = 345.000,00 €

Bodenwert, MEA-Nr.88	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.88	17.332,94 €
Bodenwert, MEA-Nr.88	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.88	gerundet = 17.500,00 €

Bodenwert, MEA-Nr.96	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.96	17.332,94 €
Bodenwert, MEA-Nr.96	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.96	gerundet = 17.500,00 €

Bodenwert, MEA-Nr.103	2.283,90 €
Ertragswert, MEA-Nr.103	13.224,58 €
Bodenwert, MEA-Nr.103	gerundet = 2.300,00 €
Ertragswert, MEA-Nr.103	gerundet = 13.000,00 €

Bodenwert, gesamt	96.608,97 €
Ertragswert, gesamt	393.790,57 €
Bodenwert, gesamt	gerundet = 97.000,00 €
Ertragswert, gesamt	gerundet = 395.000,00 €

10.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse

Das Ertragswertverfahren wird immer dann angewendet, wenn es sich um die Bewertung von ertragsorientierten Objekten handelt. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (siehe Kleiber-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 Reutlinger Gutachterausschuss führt eine ausführliche Kaufpreissammlung für TG-Stellplätze, nicht jedoch für Praxisraum und Abstellräume.

Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren angesetzt für die beiden TG-Stellplätze dient der Vergleichspreis, siehe Anmerkungen Punkt 9.3, der Kontrolle.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

10.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für die Miteigentumsanteile Nr. 2 (Praxis/Büro im EG), 88 (TG-Stellplatz), 96 (TG-Stellplatz), 103 (Abstellraum im UG) auf den Grundstücken:

Flurstück 8898/3, 8898/2, 8898/1, 8894/7, Gebäude- und Freifläche

Mehrfamilienhaus mit Mischnutzung, Walter-Gropius-Platz 3, 5, 7, 72762 Reutlingen, zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 18.08.2025 (§ 2 (1+5) ImmoWertV) festgestellt mit

MEA-Nr. 2

345.000,00 €

(dreihundertfünfundvierzigtausend Euro)

MEA-Nr. 88

17.500,00 €

(siebzehntausendfünfhundert Euro)

MEA-Nr. 96

17.500,00 €

(siebzehntausendfünfhundert Euro)

MEA-Nr. 103

13.000,00 €

(dreizehntausend 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 31.10.2025

Das vorstehende Gutachten umfasst 64 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 18.08.2025
2. Lageplan 1:1000 vom 05.08.2025
3. Grundrisse, Schnitt und Ansichten aus dem Jahr 1995
4. Energieausweis vom 04.05.2018

Anlagen

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

1. Digitalfotoaufnahmen vom 18.08.2025



Foto 1: Ansicht Süd



Foto 2: Ansicht Süd-Ost



Foto 3: Ansicht West



Foto 4: Ansicht Ost

MEA-Nr. 2, Gewerbeeinheit:

Foto 5: Büroraum 1

Foto 6: Teeküche



Foto 7: WC 1

Foto 8: Büroraum 3

Foto 9: WC 2

MEA-Nr. 103, Abstellraum:



Foto 10: Untergeschoss, Abstellraum Nr. 103

MEA-Nr. 88, PKW-Stellplatz:



Foto 11: Tiefgarage, PKW-Stellplatz Nr. 88

MEA-Nr. 96, PKW-Stellplatz:

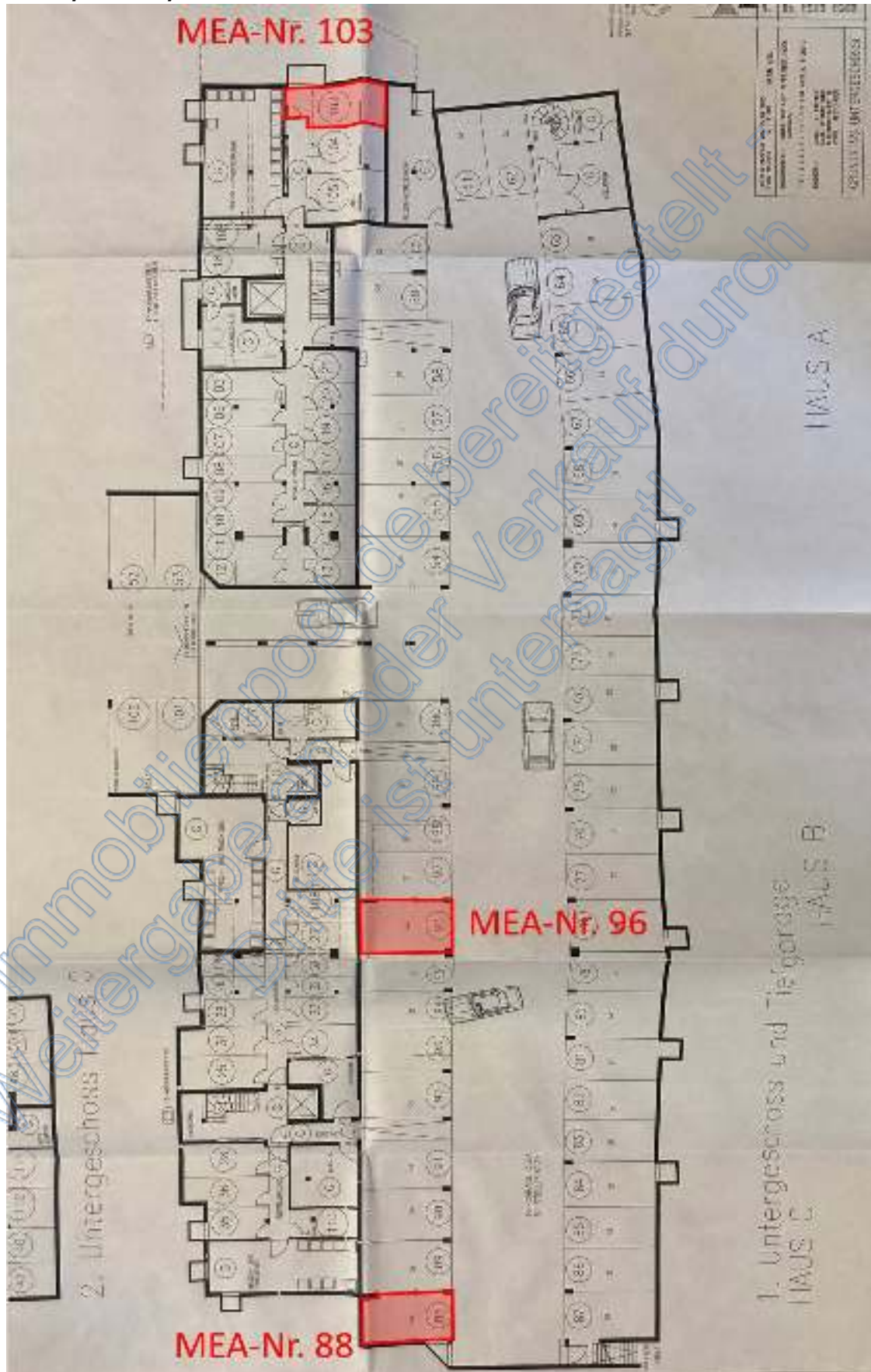


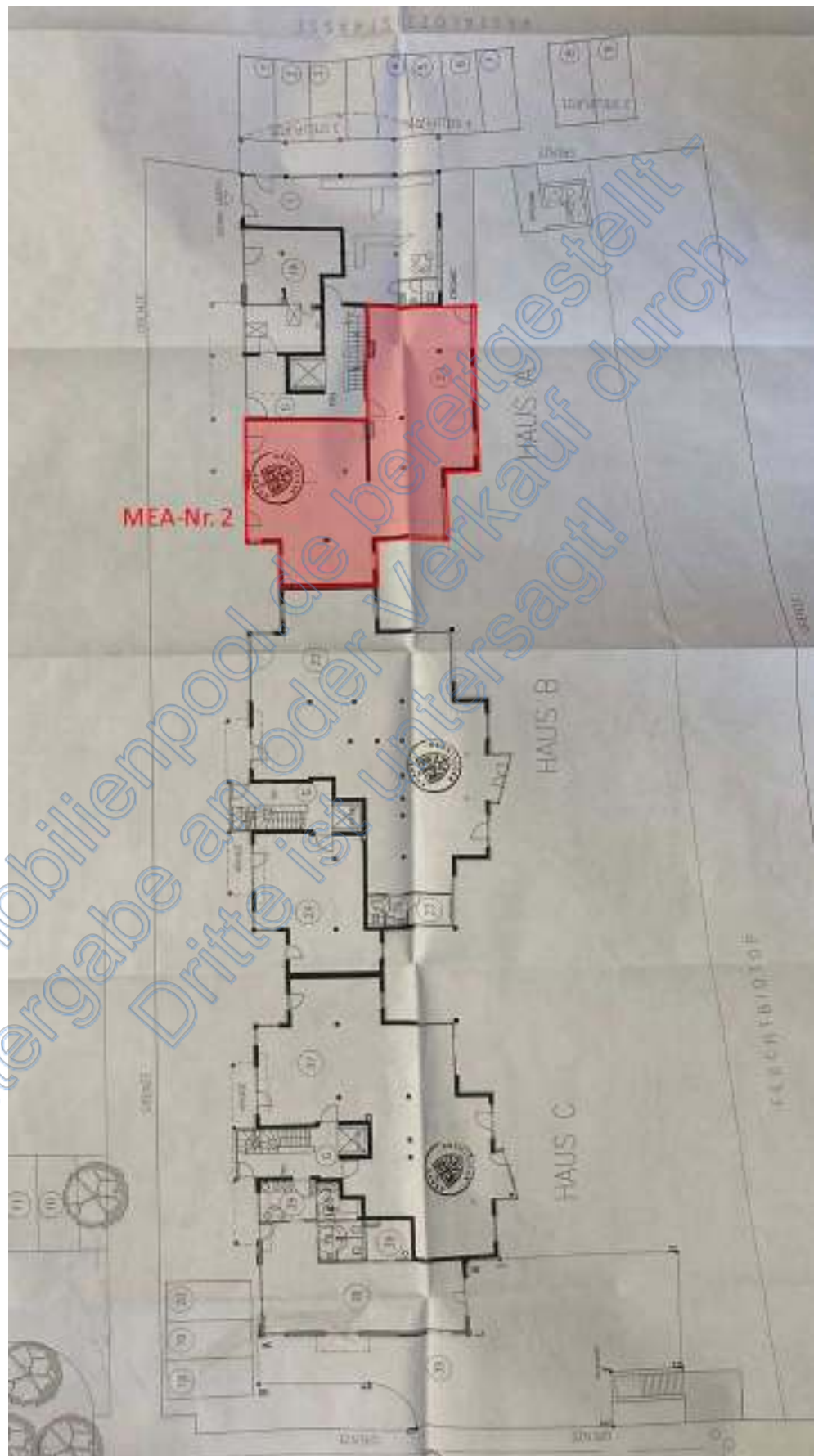
Foto 12: Tiefgarage, PKW-Stellplatz Nr. 96

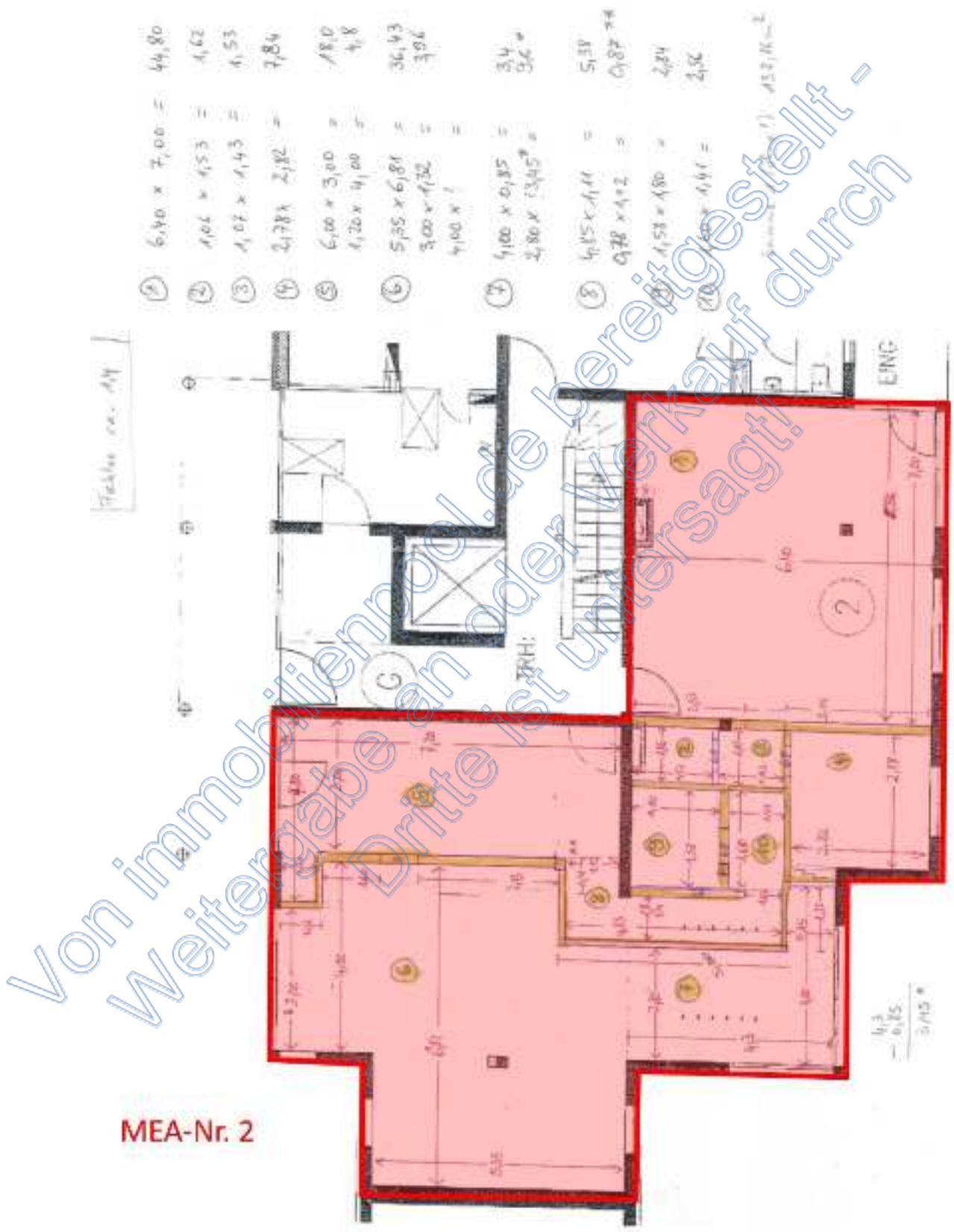
2. Lageplan 1:1000

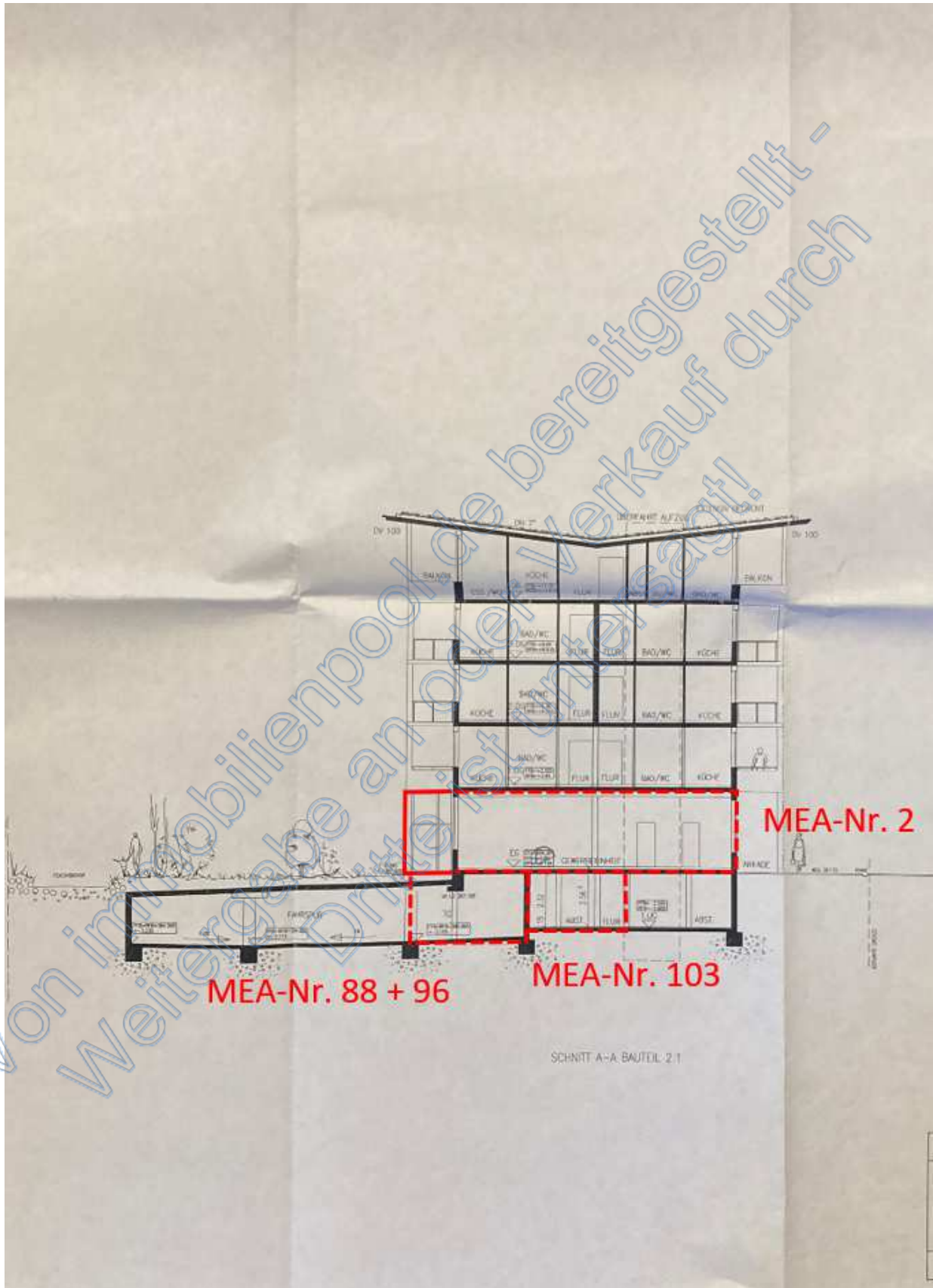
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

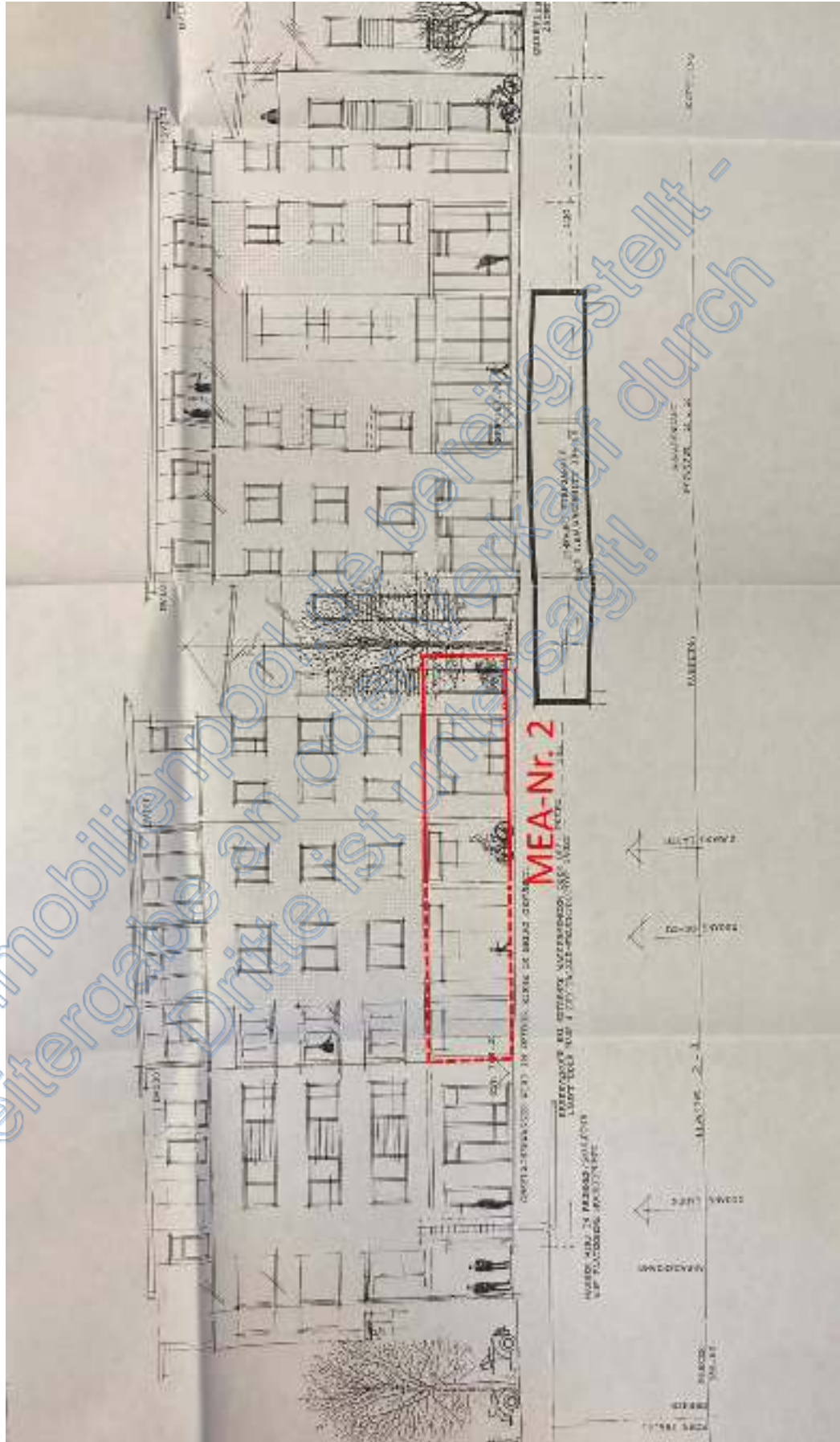
3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten

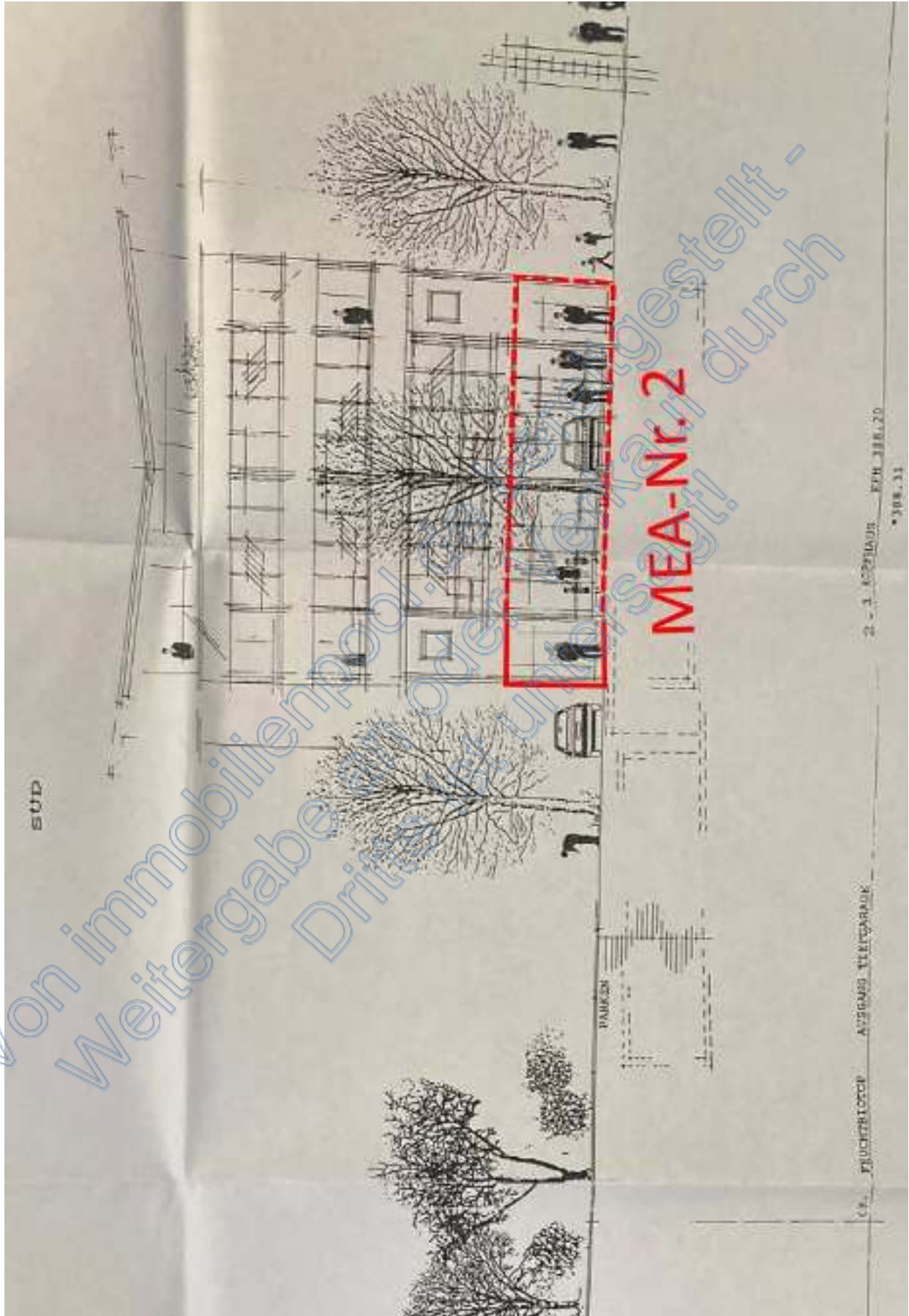














4. Energieausweis

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

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

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

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

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