

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. 6925/1, Humboldtstraße 19, 21 in 72760 Reutlingen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **4-Zimmer-Wohnung**, 7. Obergeschoss,
sowie einem **Kellerraum** im Erdgeschoss, jeweils Gebäude Nr. 19
- Aufteilungsplan **Nr. 72** -



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungsverfahren gegen
Humboldtstraße 19, 72760 Reutlingen
Humboldtstraße 19, 72760 Reutlingen
Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 16.12.2025- **1 K 41/25**

Bewertungstichtag: 03.02.2026
Qualitätsstichtag: 03.02.2026
Ortsbesichtigung: 03.02.2026

Teilnehmer: Herr und Frau Eigentümer
Herr Verwaltungsbeirat und dessen Ehefrau Frau
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.....	10
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
4.5	Hochwassergefährdungslage.....	21
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	22
5.1	Gebäudeart.....	22
5.2	Gebäudenutzung	22
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	22
5.4	Baubeschreibung.....	22
5.4.1	Bauweise / Bauart	23
5.4.2	Baujahre.....	24
5.5	Bautechnische Beschreibung.....	25
5.5.1	Konstruktion.....	25
5.5.2	Gebäudehülle	25
5.5.3	Innenbereich.....	25
5.5.4	Energiepass	26
5.6	Außenanlagen.....	26

6 Bautechnische Bewertung	27
6.1 Konstruktive Baumängel	27
6.2 Technische Baumängel	27
6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	27
7 Flächen- und Massenermittlung	28
7.1 Wohnfläche (WF)	28
7.2 Nutzfläche (NF)	29
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 03.02.2026
2. Lageplan, unmaßstäblich, ohne Datumsangabe
3. Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus dem Jahr 1968
4. Energieausweis vom 14.09.2008

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
WoFlV	–	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
Z	–	Anzahl der Vollgeschosse

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

Anschrift: Humboldtstraße 19, 21, 72760 Reutlingen, Landkreis Reutlingen, Land Baden-Württemberg

Gebäudetyp: Eigentumswohnung (MEA-Nr. 72) in einem Wohn-Hochhaus (Gebäude 19)

Baujahr: ca. 1970

Grundbuch: Grundbuch von Reutlingen, Blatt Nr. 25345, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Grundstücksfläche: Flst. 6925/1: 3.581,00 m²

Anteilige Grundstücksfläche, Flst. 6925/1: 61,24 m² (gerundet)

Wohnfläche, MEA-Nr. 72: ca. 98,00 m² (gerundet)

Nutzfläche, Abstellraum Nr. 72: ca. 5,00 m² (gerundet)

Bruttogrundfläche Wohn-Hochhaus: ca. 9.110,00 m² (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 16.12.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das bebaute Grundstück, Flst. 6925/1, Humboldtstraße 19, 21, in 72760 Reutlingen, zu erstatten.

Wertermittlungstichtag: 03.02.2026

Qualitätstichtag: 03.02.2026

Ortsbesichtigung: 03.02.2026

Wertermittlung abgeschlossen: 27.04.2026

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag:
Keine

Wirtschaftlichkeit: Für die Eigentumswohnung im Mehrfamilien-Wohnhochhaus, MEA-Nr. 72 ist Wirtschaftlichkeit gegeben. Die Wohnung wird wohnwirtschaftlich genutzt. Sie wird eigengenutzt.

1.2 Ermittelte Werte

Bodenwertanteil MEA-Nr. 72	=	58.785,70 €
Vergleichswert MEA-Nr. 72	=	245.042,99 €
Ertragswert MEA-Nr. 72	=	246.988,64 €
Bodenwertanteil MEA-Nr. 72	gerundet =	59.000,00 €
Vergleichswert MEA-Nr.72	gerundet =	245.000,00 €
Ertragswert MEA-Nr. 72	gerundet =	245.000,00 €

Kennzahlen MEA-Nr. 72

Multiplikator	24,6	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	2.509,61 €/m ²	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,1%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,2%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

Verkehrswert (§194 BauGB): 245.000,00 €

1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks

Ansicht West, Humboldtstraße 19, 21, Flst. 6925/1,
Eigentumswohnung MEA-Nr. 72,

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 Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 16.12.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für die Wohnungseinheit Nr. 72 des bebauten Grundstückes, Flst. 6925/1 Humboldtstraße 19, 21, in 72760 Reutlingen, zu erstatten.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, **Miteigentumsanteil Nr. 72 (Wohnung und Kellerraum)**, Humboldtstraße 19, 21, betreffend das Flurstück 6925/1 des bebauten Grundstückes unter der Anschrift Humboldtstraße 19, 21, in 72760 Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **03.02.2026**. 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 03.02.2026.

- 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 03.02.2026 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 und Frau Eigentümer sowie Herrn Verwaltungsbeirat und dessen Ehefrau Frau können entsprechend der Rechtssprechung 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 bewohnt und konnte besichtigt werden.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohneigentum mit zugehörigem Kellerraum in einem Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus).
- 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 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag nicht.
- e) Eine Innenbesichtigung der Wohnung war möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
- f) Das Objekt wird über die Firma „
 , verwaltet. Der Verwalter wurde, gemäß Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 21.08.2024 für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2026 wiederbestellt. Der bisher geltende Verwaltervertrag gilt für die Bestellzeit fort. Die monatliche Grundvergütung beträgt 20,00 € (incl. USt.).
- g) Das zu bewertende Wohnungseigentum war zum Wertermittlungstichtag bewohnt.
- 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 verfügbar.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen liegt kein Fremdeigentum vor.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, den 03.02. 2026, von 10:45 – 11:15 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Herr und Frau Eigentümer
- Herr Verwaltungsbeirat und dessen Ehefrau Frau
- 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 2025, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2025
- k) Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- l) Rechtswörterbuch, 24. Auflage 2022, Verlag C. H. Beck München
- m) Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Reutlingen

2.7 Objektbezogene Unterlagen

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

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

- a) Antrag auf Zwangsversteigerung, Dr. & Rechtsanwälte mbH, Tübingen
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 11.08.2025
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 16.12.2025
- d) Wohnungs-Grundbuch von Reutlingen (beglaubigter Auszug), Nr. 25345, vom 26.08.2025.
- e) Teilungserklärung vom 16.12.1982 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und Wohnflächenangabe
- f) Bauantrag (Erstellung von 3 Mietwohngebäude und 1 Heizzentral) mit Lageplan M = 1:500 vom 26.03.1968 mit Änderungen vom 17.03.1977, Grundrissen, Schnitt, Ansichten, M = 1:100 vom 18.03.1968, BRI- und Wohnflächenberechnung sowie Baubeschreibung vom 29.02.1968
- g) Aufteilungspläne mit Lageplan M = 1:500 vom 01.04.1969, Grundrissen, Schnitt, Ansichten, M = 1:100 vom 01.03.1968
- h) Wohnflächen und BRI-Berechnung ohne Datumsangabe
- i) Baubeschreibung vom 29.02.1968
- j) Baugenehmigung vom 02. Januar 1969
- k) Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06. Dezember 1982
- l) Energieausweis vom 15.09.2008
- m) Schriftliche Auskunft über Baulasten vom 27.03.2026, Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen
- n) Schriftliche Auskunft vom 27.03.2026 über den gültigen Bebauungsplan, Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen
- o) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen, Umweltschutzamt, Bodenschutz- und Abfallrecht, über Altlasten vom 25.03.2026
- p) Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung mit Verwalterbestellung vom 30.08.2021
- q) Verwaltervertrag vom 21.09.2021
- r) Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2022 - 2025
- s) Hausgeldabrechnungen 2021 - 2025
- t) Feststellungen beim Ortstermin vom 03.02.2026

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben

3.1 Grundbuch

Stand 26.08.2025

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuch von Reutlingen Nr. 25345,
Wohnungsgrundbuch

BV lfd. Nr. 1

171/10.000 (einhunderteinundsiebzig Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte SO 0111, Flurstück 6925/1, Humboldtstraße 19, 21, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.581m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 72** bezeichneten Wohnung im 7. Obergeschoß des Hauses 19.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (25296 – 25359) - ausgenommen dieses Heft - gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 16. Dezember 1982 samt Nachtrag vom 16. April 1984 – GA 25296/1 ff. -, Bezug genommen.

Miteigentumsanteil bei Anlegung dieses Heftes hierher übertragen aus Heft 302 Abt. I Nr. 2405. Den 25. Mai 1984.

Erste Abteilung lfd. Nr. 5

1	geb.	geb. am
– Anteil ½ -		
2	geb. am	–
Anteil ½ -		

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 6925/3 Humboldtstraße 15 - 3 a 29 m² (Heft 302 Abt. 1 Nr. 2507) der Gemarkung Reutlingen betr. Duldung von Heiz- und Warmwasserleitungen samt den dazu gehörenden Einrichtungen und der damit im Zusammenhang stehenden

Grundstücksbenützung, sowie Verbot des Betriebs einer eigenen Heiz- und Warmwasserversorgungsanlage. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Mai 1984, GA. 25 296 gleichrangig mit Abteilung lt. Nr., 2 eingetragen am 14. Mai 1984

Zweite Abteilung lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die

mit beschränkter Haftung, Sitz Reutlingen, betreffend Duldung der Einrichtung einer Fernseh- und Rundfunkantennenanlage und der damit im Zusammenhang stehenden Grundstücksbenützung, sowie Verbot des Haltens einer eigenen Fernseh- und/oder Rundfunkantennenanlage. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Mai 1984, GA, 25 296 gleichrangig mit Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 14. Mai 1984.

Zweite Abteilung lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 11.08.2025 (1 K 41/25). Eingetragen (BOE300/1116/2025) am 26.08.2025.

Anmerkung:

Zu Abt. II Nr. 1: Zur Erschließung des Areals ist diese Dienstbarkeit (Warmwasserzufuhr über das Bockheizkraftwerk) Voraussetzung. Weiter wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese Dienstbarkeit keinen Einfluss auf die maximal baurechtlich zulässige Maximalbebauung hat. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat somit keinen Werteeinfluss auf diese Wertermittlung.

Zu Abt. II Nr. 2: Zur Erschließung des Areals ist diese Dienstbarkeit (Duldung der Einrichtung einer Fernseh- und Rundfunkantennenanlage und der damit im Zusammenhang stehenden Grundstücksbenützung, sowie Verbot des Haltens einer eigenen Fernseh- und/oder Rundfunkantennenanlage) Voraussetzung. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat somit keinen Werteeinfluss auf diese Wertermittlung.

Anmerkungen zur Wertrelevanz der angeordneten Zwangsversteigerung

Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht wertbeeinflussend. Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswerts üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen, als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des „Makels der 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 15. 03. 1951, BGBl. I S. 175) ist die Teilung des Grundstücks, Flurstück Nr. 6925/1, Humboldtstraße 19, 21, Gebäude- und Freifläche, 3.581 m², Wohnungsgrundbuch Blatt 25345, BV Nr. 1 (Übertragung aus GB Heft 302 Abt. I Nr. 2405, eingetragen am 12. Mai 1984) 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 171/10.000 verbunden mit der in den Aufteilungsplänen mit **Nr. 72** bezeichneten **4-Zimmer-Wohnung, Hausnummer 19**, 7. Obergeschoss, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Flur, 2 Loggien, 1 Abstellraum in der Wohnung, 1 Keller im Erdgeschoss. Die Wohnfläche beträgt 98,00 m².

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 Frau _____ Stadt Reutlingen, Fachbereich 4 - Stadtplanung und Baurecht, vom 27.03.2026, sind auf dem Flurstück Nr. 6925/1 keine Baulasten hinterlegt.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht: Für das zu bewertende Flurstück Nr. 6925/1 gilt der Bebauungsplan Nr. 5_103 "Voller Brunnen IV", rechtskräftig seit 08.10.1971.

Maßgebende BauNVO:	1968
Baugebiet:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	IX
GRZ:	0,2
GFZ:	1,2
Bauweise:	offen
Dach Form/Neigung:	Flachdach

Tatsächliche Nutzung, Flst. 6925/1, Mehrfamilienhaus:

	<i>Humboldtstraße 19, 21</i>
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	XIII
GRZ:	ca. 0,4
GFZ:	ca. 2,5
WGFZ:	ca. 2,5
Dachform:	Flachdach

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird von einer genehmigten Überschreitung der zulässigen GFZ ausgegangen.

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	11.245.898	Einwohner
Regierungsbezirk Tübingen	1.904.079	Einwohner
Region Neckar-Alb	720.355	Einwohner
Landkreis Reutlingen	293.483	Einwohner
Stadt Reutlingen	118.852	Einwohner

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

4.1.2 Makrolage

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich nordöstlich 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 72 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:

Ortskarte:

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

4.1.3 Mikrolage

Allgemein:

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 2,7 km nordöstlich des Stadtzentrums (Marktplatz) von Reutlingen, in einem Wohngebiet.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen. Kirchen, Kindergärten sowie Bildungsstätten sind nahe gelegen. Die Minna-Specht-Gemeinschaftsschule befindet sich ca. 450 m westlich des Objekts.

Die naturnahe Lage zu Feldern und Wiesen nördlich bietet Möglichkeit zur Naherholung.

Parkierungssituation:

Zusätzlich zu den Stellplätzen in Gemeinschaftsnutzung im Freien auf dem Grundstück sind öffentliche Stellplätze im Freien entlang der Humboldtstraße vorhanden.

Infrastruktur:

Eine gute verkehrstechnische Anbindung der Humboldtstraße ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man über die ca. 1,5 km entfernt liegende Bundesstraße 28 nach Tübingen und in Weiterführung auf die A 81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen) sowie auf die B 313 mit Anschluss in Wendlingen auf die A 8 (Stuttgart-Ulm-München). Der Stuttgarter Flughafen ist über die B 312 und B 27 in ca. 35 Min. zu erreichen.

Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestelle „Reutlingen, Roannerstraße“ mit der Buslinie 4 liegt ca. 200 m entfernt. Über sie werden der Hauptbahnhof Reutlingen in ca. 10 Fahrminuten, der Stuttgarter Flughafen sowie die Neue Messe Stuttgart in Leinfelden-Echterdingen in ca. 90 Minuten erreicht.

Umgebungsbebauung:

Es handelt sich um ein Wohngebiet, in dem sich überwiegend Mehrfamilien-Wohnhochhäuser und Mehrfamilien-Reihenhäuser mit Flachdächern sowie südlich, Reihenhäuser mit Satteldächern befinden. Nördlich schließen sich Sportanlagen an, östlich erstreckt sich ein Industriegebiet.

Wirtschaft:

Die ehemalige Freie Reichsstadt Reutlingen ist heute das größte Wirtschaftszentrum zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Wirtschaftlich gehört Reutlingen zum südlichen Teil der Europäischen Metropolregion Stuttgart und bildet mit der Nachbarstadt Tübingen das gemeinsame Oberzentrum für die Region Neckar-Alb. Heute ist die Stadt ein moderner und dynamischer Dienstleistungs- und Industriestandort mit 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 Berufsauspender (2023)
- Umsatz 2023 im verarbeitenden Gewerbe Reutlingen: 9.401.079 T€ bei insgesamt 74 Betrieben mit 13.594 Beschäftigten.
(Stand: 31.12.2024, <https://www.statistik-bw.de>)

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Gute Lage mit günstiger infrastruktureller Anbindung.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe: Flst. Nr. 6925/1: 3.581m²

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks erfolgt südlich für Zugang und Zufahrt. Das Grundstück ist an die südlich verlaufende Erschließungsstraße „Humboldtstraße“ angeschlossen.

Abmessungen: Straßenfront, Humboldtstraße: ca. 65,50 m
Straßenfront, nördlich: ca. 40,50 m

Form: Parallelogramm mit Abschrägung nördlich und rechtwinkliger Erweiterung südlich der östlichen Grundstücksgrenze.

Oberflächengestalt: Fast eben

Verkehrliche Anschließung: Die „Humboldtstraße“ ist eine öffentliche, voll ausgebaute Straße mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten.

4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn Leitung Bodenschutz- und Abfallrecht, Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, vom 25.03.2026, liegt für das Flurstück Nr. 6925/1 kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK vor.

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.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht unter Denkmalschutz.

4.5 Hochwassergefährdungslage

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 6925/1, Humboldtstraße 19, 21 in 72760 Reutlingen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 30.03.2026, 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 6925/1 ist mit einem freistehenden, Mehrfamilien-Wohnhochhaus, Typ M V 3/4/68, bebaut.

5.2 Gebäudenutzung

Das Mehrfamilien-Wohnhochhaus, Humboldtstraße 19, 21, bestehend aus zwei aneinandergebauten Wohngebäuden, beinhaltet insgesamt 64 Wohneinheiten. Die Geschosse beider Gebäude werden jeweils über ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich, neben Technikräume, die den jeweiligen Miteigentumsanteilen zugehörigen Abstellräume sowie Waschküche, Trockenräume und der Fahrradraum. In den darüberliegenden 8 Obergeschossen befinden sich ausschließlich Wohnungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung (MEA-Nr. 72) liegt im 7. Obergeschoss des Gebäudes Nr. 19 und wird wohnwirtschaftlich genutzt. Der zugehörige Abstellraum (Nr. 72) befindet sich im Erdgeschoss.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche: ca. 873 m², gerundet
Geschossfläche: ca. 9.000 m², gerundet

Grundflächenzahl: GRZ = ca. 0,2
Geschossflächenzahl: GFZ = ca. 2,5
Wertrelevante Geschossflächenzahl: WGFZ = ca. 2,5

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird von einer genehmigten Überschreitung der zulässigen GFZ ausgegangen.

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 dominierenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

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

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

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) mit dem Flurstück 6925/1:

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

5.4.1 Bauweise / Bauart

Baulicher Bestand

Wohnung mit Abstellraum (MEA-Nr. 72) in einem 9-geschossigem Mehrfamilien-Wohnhochhaus, nicht unterkellert und überdeckt mit Flachdach.

5.4.2 Baujahre

1970:	Neubau Mehrfamilien-Wohnhochhaus
1998:	Sanierung Fenster aufgrund Hagelschaden
2009:	Sanierung: Flachdach (Isolierung, Kiesschüttung), Bodenbelag Treppenhaus, Loggien
2022:	Erneuerung Aufzug
2025:	Einbau Klingelanlage mit Videokamera

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 Nutzungsdauer 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 Innenausbau	2
Grundrissgestaltung	2
Summe Punkte	20

Humboldtstraße 19

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2
Verbesserung der Leitungssysteme	0
Modernisierung Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau	2
Grundrissgestaltung	0
Summe Punkte	10

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

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

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

Für die Eigentumswohnung (MEA-Nr. 72) ergibt sich bei einer GND von 80 Jahren für Mehrfamilienhäuser (gem. Anlage 1 der ImmoWertV2021), einem Gebäudealter von 56 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 10 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 41 Jahren, gerundet => bereinigtes Bj. = $2026 - 80 + 41 = 1987$. 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:	Stahlbeton, Mauerwerk
Dachtragwerk:	Stahlbetonplatte, Flachdachkonstruktion

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade:	Washbeton
Fenster:	Kst.-Fenster mit Isolierverglasung; Kst.-Rollläden
Dacheindeckung:	Kiesschüttung
Dachform:	Flachdächer
Dachrinnen:	Innenliegende Entwässerung über Dacheinläufe
Boden:	Stahlbetonbodenplatte
Heizung:	Blockheizkraftwerk in Gebäude Humboldtstraße 13
Warmwasserversorgung:	Zentral

5.5.3 Innenbereich

4-Zimmer-Wohnung (MEA-Nr. 72) mit Abstellraum

Erdgeschoss, ca. 5 m² NF: 1 Abstellraum (Nr. 72)

Belichtung:	Keine natürliche Belichtung
Fußboden:	Estrich
Innenwände:	Verputzt und gestrichen
Decke:	Stahlbetondecke, gestrichen
Türe:	Holzlattentüre roh

Treppenhaus, EG - 8. OG:	Stahlbetonkonstruktion, Kunststeinstufen
Aufzug:	1 Personenaufzug über 9 Stationen, Baujahr 1969, Umbau 2022, Tragfähigkeit: 900 kg, 12 Personen

Anmerkung:

Der Fahrradabstellraum, sowie die Waschküche und zwei Wäschetrockenträume werden gemeinschaftlich genutzt.

7. Obergeschoss, ca. 98 m² WF: Flur, Abstellraum, WC, Bad, Schlafzimmer mit West-Loggia, 2 Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer, West-Loggia mit kleinem Abstellverschlag

Belichtung:	Natürlich über Fenster (5 Stück), zweiflügelige Fenster mit hoher Brüstung (2 Stück) und Fenstertüren (1 Stück)
Fußboden:	Laminat, Fliesen; Bad, WC: Fliesen
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt, gestrichen; Küche: Wandfliesen im Koch- und Spülbereich; Bad und WC halbhoch, im Duschbereich deckenhoch gefliest
Decke:	Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Holz-Massivtüren
Sanitäre Anlagen:	WC mit Waschbecken; Bad mit Dusche und Waschbecken

5.5.4 Energiepass

Energieausweis für Wohngebäude vom 15.09.2008 mit Gültigkeit bis 14.09.2018 und einem Energieverbrauchswert von 83,0 kWh(m²a).

5.6 Außenanlagen

Zufahrt zu den gemeinschaftlich nutzbaren PKW-Stellplätzen im Freien sowie der Zugang zum östlich liegenden, in das Gebäude zurückspringenden Hauseingang erfolgen von der südlich vorbeiführenden Humboldtstraße aus. Das nicht umzäunte Grundstück enthält neben Rasenflächen, niedrigwachsende Gehölze in Hausnähe sowie hochgewachsene Laubbäume in den Randbereichen. Eine Hecke grenzt die PKW-Stellplätze zum Wohngebäude hin ab. Die westlich liegende Gartenfläche bildet mit der östlichen Gartenfläche des Nachbargebäudes zusammen einen Bereich zur Naherholung. Die Ausführung erscheint tragfähig und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der Humboldtstraße sowie durch Sickerung.

Anmerkung:

Keine

6 Bautechnische Bewertung

6.1 Konstruktive Baumängel

Es wurden zum Besichtigungstermin keine offensichtliche konstruktive 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.

Anmerkung:

An der Decke über der Dusche im Bad ist starke Schimmelbildung aufgrund Feuchtigkeit erkennbar. Als Ursache ist die fehlende Belüftung, was auch der Eigentümer bestätigt hat. Für die Instandsetzung der Decke in der Dusche kommen 1.000,00 € bei den objektspezifischen Gegebenheiten zum Abzug.

6.2 Technische Baumängel

Die technische Gebäudeausstattung befindet sich soweit ersichtlich, nach sachverständigem Ermessen in einem, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es konnten keine offensichtlichen technischen Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Bezüglich der mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungen wie Heizung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen 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. 72 mit Kellerraum befindet sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung, in einem befriedigenden Gesamtzustand. Schall- und Wärmeschutz sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt.

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Flächenberechnung und der Grundrisse aus dem Jahr 1968 wurden die Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums sowie die Bruttogrundfläche des Mehrfamilien-Wohnhochhauses 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.

Die Wohnfläche wurde über die Grundrisse ermittelt und anhand der vorliegenden Flächenberechnung plausibilisiert.

4-Zimmer-Wohnung, MEA-Nr. 72:

7. Obergeschoss

Raum	WF
Eingangsdiele und Flur	11,12 m ²
Abstellraum	2,94 m ²
WC	1,94 m ²
Bad	4,29 m ²
Loggia Süd 1/2	1,82 m ²
Schlafzimmer	14,75 m ²
Kinderzimmer 1	11,40 m ²
Kinderzimmer 2	11,40 m ²
Küche	7,46 m ²
Wohnzimmer	20,68 m ²
Loggia West 1/2	8,85 m ²
Abstellraum	1,77 m ²
Gesamt	98,42 m²

Gesamt-Wohnfläche, MEA-Nr. 72: = 98,40 m² (gerundet)

Anmerkung:

Keine

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).

Abstellraum, MEA-Nr. 72:

Erdgeschoss

Raum	NF
Abstellraum Nr. 72	4,71 m ²
Gesamt	4,71 m²

Nutzfläche Abstellraum Nr. 72 = 4,70 m² (gerundet)

Anmerkung:

Keine

7.3 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Mehrfamilien-Wohnhochhaus:

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
EG	1.012,14 m ²
1. OG	1.012,14 m ²
2. OG	1.012,14 m ²
3. OG	1.012,14 m ²
4. OG	1.012,14 m ²
5. OG	1.012,14 m ²
6. OG	1.012,14 m ²
7. OG	1.012,14 m ²
8. OG	1.012,14 m ²
Gesamt	9.109,24 m²

BGF Wohn-Hochhaus: = 9.110,00 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).

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

Bodenrichtwertzone Nr. 76401212: „MFH Humboldtstraße“, 640,00 €/m² (Wohnbaufläche), Allgemeines Wohngebiet, MFH, offene Bauweise, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2025. Diese Angaben gelten bei einer wertrelevanten GFZ von 1,2. Der Gutachterausschuss Reutlingen erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

Anpassung des Bodenwertes

Der spezielle Bodenwert des Wertermittlungsobjektes muss aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abgeleitet werden. Hierzu ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu- und Abschläge an die tatsächliche Situation des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 16 Abs. (1) + (2) Immo WertV):

Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2025 bis zum 03.02.2026 ist nach sachverständigem Ermessen nicht erkennbar, eine Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen der baulichen Ausnutzung

Für das zu bewertende Objekt findet eine WGFZ-Umrechnung Anwendung. Gem. Wertermittlungsrichtlinien vom 20.03.2014, Anlage 1, nach den Umrechnungskoeffizienten WGFZ (2,5): WGFZ (1,2) $\Rightarrow 1,65 : 1,1 \Rightarrow 1,5 \times 640,00 \text{ €/m}^2 \Rightarrow 960,00 \text{ €/m}^2$. Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 960,00 €/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 Objekt liegt wertneutral in dieser Bodenrichtwertzone mit guter Verkehrsanbindung.

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

Bauland 960,00 €/m²

festgelegt.

8.3 Berechnung Bodenwert

Humboldtstraße 19, 21

Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr.6925/1:

960,00 €/m²

Fläche Bauland, Flst. Nr. 6925/1:

3.581 m²

anteilige Fläche Bauland, Flst. Nr. 9125/1, Anteil 171/10.000

61,24 m²

Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 72

58.785,70 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

- €

Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 72

58.785,70 €

gerundet =

59.000,00 €

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 Reutlingen 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

Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Reutlingen weist gem. den Selektionskriterien: Gebrauchte Eigentumswohnungen in Hochhaus und Scheibenhause, Wohnfläche (81 - 100 m²) bereinigtes Baujahr (1980 bis 1992, ohne Neubau) und ohne Wohnlage, nachfolgende Vergleichspreise aus:

Vergleichsfaktoren für gebrauchtes Wohnungseigentum je m² Wohnfläche		
Wohnfläche	Bereinigtes Baujahr	
	1950 - 1979	1980 - 1992
	Vergleichsfaktor (EUR/m² WF) auf 100 EUR gerundet	
bis 35 m²	3040	3480
35 - 60 m²	2880	3320
61 - 80 m²	2730	3160
81 - 100 m²	2570	3010
101 - 170 m²	2410	2850

- Durchschnittswert 3.010 €/m², gerundet

Gem. Auskunft von Frau

Leiterin des Gutachterausschusses Reutlingens vom 27.08.2025 ist der Preisindikator zum Bewertungsstichtag rückläufig. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Verkaufsfälle zw. 01.06.2025 bis heute ergibt einen durchschnittlichen Wert von 2.547,00 €/m² WF

Eingangsnr.	Vertragsdatum	Vertragsart	Verkäufer	Käufer	Flur	Straße	LK	BRW-Zone Nr.	Geb. Art	Etage	Zimmeranzahl	tatsächl. Bj.	ber. Bj.	Aufzug	Balkon	Terrasse	Wfl. [m²]	berein. Kaufpreis [€]	berein. KP/Wfl. [€/m²]
202500667	03.06.2025	01	01	01	Reutlingen	Frankfurter Straße	3,0	76401201	140	+12	4	1970	1976	J	J	N	112	281.000	2.509
202500708	18.06.2025	01	01	01	Reutlingen	Humboldtstraße	3,0	76401212	140	+5	4	1971	1982	J	J	N	112	325.000	2.902
202500768	16.07.2025	09	02	19	Reutlingen	Hermann-Ehlers-Straße	2,5	76401301	140	+3	4	1979	1979	J	J	N	112	290.000	2.589
202500960	04.09.2025	01	02	01	Reutlingen	Sickenhäuser Straße	3,0	76401216	140	+6	4	1965	1965	J	J	N	111	270.000	2.432
202501078	02.10.2025	01	01	01	Reutlingen	Grenzweg	3,0	76401245	140	+11	4	1967	1972	J	J	N	110	260.000	2.364
202501274	10.11.2025	01	01	01	Reutlingen	Sickenhäuser Straße	3,0	76401216	140	+4	4	1965	1965	J	J	N	111	280.000	2.523
202501417	05.12.2025	01	02	01	Reutlingen	Tannenberger Straße	2,5	76401205	140	+1	4	1970	1970	J	J	N	112	340.000	3.036
202600057	20.01.2026	01	01	01	Reutlingen	Frankfurter Straße	3,0	76401201	140	+5	4	1970	1970	J	J	N	112	270.000	2.411
202600082	02.02.2026	01	02	01	Reutlingen	Hermann-Ehlers-Straße	3,0	76401301	140	+12	3	1972	1972	J	J	N	99	265.000	2.677
202600086	28.01.2026	01	01	01	Reutlingen	Frankfurter Straße	3,0	76401201	140	+6	4	1970	1970	J	J	N	112	278.000	2.482
202600114	06.02.2026	01	01	01	Reutlingen	Rangenbergstraße	3,0	76401245	140	+14	4,5	1974	1974	J	J	N	110	231.000	2.100
202600215	02.03.2026	01	01	01	Reutlingen	Rangenbergstraße	3,0	76401245	140	+17	4,5	1974	1974	J	J	N	110	267.500	2.432
202600240	10.03.2026	01	01	01	Reutlingen	Humboldtstraße	3,0	76401210	145	+3	4	1971	1971	J	J	N	98	260.000	2.653

Aufgrund der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine und Iran 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 Reutlingen, der Geschosslage und des bereinigten Baujahres wird nach sachverständigem Ermessen 2.500,00 €/m² WF als ortsüblich und nachhaltig festgestellt und für die Vergleichswertermittlung angesetzt.

Vergleichswert, MEA-Nr.72							
1							
Wohn-/ Nutzfläche:	98,42	m²					
Vergleichspreis in €/m² WF	2.500,00	€/m²			+	246.042,99	€
Abstellräume UG	0,00	€/St.			+	0,00	€
Stellplatz in TG	0,00	€/St.			+	0,00	€
allgemeiner Bauzustand					./.	0,00	€
Nießbrauch					./.	0,00	€
Vergleichswert, MEA-Nr. 72					=	246.042,99	€
				gerundet	=	245.000,00	€

Anmerkung:

Keine

Der Vergleichswert des **Miteigentumsanteils** an dem Grundstück, Flst. 6925/1, Humboldtstraße 19, 21, 72760 Reutlingen, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 72** bezeichneten **Wohnung – Wohnungseigentum – im 7. OG**, wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 wie folgt ermittelt:

Vergleichswert MEA-Nr. 72	246.042,99 €
Vergleichswert MEA-Nr. 72	gerundet = 245.000,00 €

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 (§ 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 (Eigentumswohnung 439,00 €/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 14,40 €/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 Vervielfältiger (§ 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:



Eigentumswohnungen

-2,1 – 3,0 %

Gem. Aussage von Frau Leiterin des Gutachterausschusses Reutlingens vom 15.04.2026 liegt der durchschnittliche LSZ für ETW in Reutlingen bei ca. 1,5 %. Dieser ist jedoch noch nicht veröffentlicht.

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 %
Gewerbepark in Großstädten	3,5 % - 7,0 %

Wohnen MEA-Nr. 72 2,0 %

Die Restnutzungsdauer für die Eigentumswohnung beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem bereinigten Baujahr 1987 (MEA-Nr. 72) im Jahr 2026 noch 41 Jahre, siehe Punkt 5.4.2.

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.

Nicht erforderlich, vgl. Punkt 6.3.

10.2 Mietansätze

Die Einheit ist vermietet, die Miete muss auf Ortsüblichkeit und Nachhaltigkeit hin überprüft und festgestellt werden.

Ortsübliche und nachhaltig erzielbare Miete

Der **Wohn**-Mietspiegel 2025 der Stadt Reutlingen gibt für:

Wohnungen mit 99 m² eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von 8,06 € an.

Unter Berücksichtigung der Baujahresklasse, Wohnmerkmale, Modernisierungsmaßnahmen, der Wohnlagemerkmale ermittelt sich eine durchschnittliche Quadratmetermiete von 8,79 €/m² bzw. einer Spanne zw. 6,94 – 10,64 €/m².

Da Wohnraum in dieser Größe, in dieser Lage in Reutlingen-Sondelfingen mit einer guten Ausstattung gut nachgefragt ist, können Mieten zwischen 8,00 €/m² und 10,50 €/m² angesetzt werden.

Somit wird für diese Wohnung Nr. 72 die Miete mit 8,50 €/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

sowie mit der Immobilienabteilung der KSK Reutlingen und dem gemeinsamen GAA der Stadt Reutlingen am 15.04.2026 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:	7,00-10,00 €/m ²
---------	-----------------------------

Die Mietansätze für das Bewertungsobjekt wurden nach den Kriterien guter Infrastruktur, sehr guter Lage, durchschnittlichen 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. 72:

8,50 €/m² WF

Anmerkung:

Keine

10.3 Ertragswert

MEA-Nr. 72									
a) Rohertrag									
Wohnung Nr. 3	98,42 m²	x	8,50 €/m²	x	12 Monate	=	10.038,55 €		
Stellplatz im Freien	0 St.	x	70,00 €/St.	x	12 Monate	=	0,00 €		
Jahresrohertrag	98 m²					=	10.038,55 €		
b) Bewirtschaftungskosten									
Verwaltung	1,0 Einh.	x	439 €/Einh.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	439,00 €		
Verwaltung TG	0,0 Einh.	x	48 €/Einh.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	0,00 €		
Instandhaltung Wohnfläche	98,42 m²	x	14,40 €/m²	Anlage 3 WertR und II. BV		=	1.417,21 €		
Instandhaltung Stellplätze	0,00 St.	x	40,00 €/St.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	0,00 €		
Mietausfallwagnis	2,00 %	x	10.039 €	Anlage 3 WertR und II. BV		=	200,77 €		
Summe Bewirtschaftungskosten						./	2.056,98 €		
a) Jahresreinertrag				20,5%		=	7.981,58 €		
c+d) Bodenwertverzinsung									
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag			2,00%	x	58.785,70 €	=	1.175,71 €		
Bodenwertverzinsungsbetrag						./			
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen						=	6.805,86 €		
c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger									
Liegenschaftszinssatz			2,00%						
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre						
Alter der baulichen Anlagen			39 Jahre						
Restnutzungsdauer			41 Jahre						
Vervielfältiger			27,79949	gerundet	x		27,8		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						=	189.202,94 €		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen						+	189.202,94 €		
Bodenwert						+	58.785,70 €		
Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil						=	247.988,64 €		
e) Besondere objektspezifische Merkmale									
Unterhaltungsrückstau						./	0,00 €		
Baumängel, Bauschäden						./	1.000,00 €		
Wirtschaftliche Überalterung allgemeiner Bauzustand						./	0,00 €		
Ertragswert						=	246.988,64 €		
			gerundet			=	245.000,00 €		

Der Ertragswert des **Miteigentumsanteils** an dem Grundstück, Flst. 6925/1, Humboldtstraße 19, 21, 72760 Reutlingen, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 72** bezeichneten **Wohnung – Wohnungseigentum im 7. Obergeschoss** –, nebst mit **Nr. 72** bezeichneten **Kellerraum** (EG) wurde zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 wie folgt ermittelt:

Ertragswert MEA-Nr. 72	246.988,64 €
Ertragswert MEA-Nr. 72	gerundet = 245.000,00 €

Kennzahlen MEA-Nr. 72

Multiplikator	24,6	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	2.509,61 €/m²	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,1%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,2%	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

Bodenwertanteil MEA-Nr. 72	=	58.785,70 €
Vergleichswert MEA-Nr. 72	=	245.042,99 €
Ertragswert MEA-Nr. 72	=	246.988,64 €
Bodenwertanteil MEA-Nr. 72	gerundet =	59.000,00 €
Vergleichswert MEA-Nr. 72	gerundet =	245.000,00 €
Ertragswert MEA-Nr. 72	gerundet =	245.000,00 €

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 Gutachterausschuss Reutlingen führt eine detaillierte Kaufpreissammlung.

Für diese Art von bebauten Grundstücken existieren Vergleichsfälle bzw. Vergleichspreise. Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren angesetzt. Der Ertragswert dient der Kontrolle.

11.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für den Miteigentumsanteil Nr. 72 auf dem Grundstück:

Flurstück 6925/1, Gebäude- und Freifläche

Wohnung im 7. Obergeschoss mit **Kellerraum** im Erdgeschoss– Aufteilungsplan **Nr. 72** - 72760 Reutlingen, Humboldtstraße 19, wurde zum Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag 03.02.2026 (§ 2 (1+5) Immo WertV) festgestellt mit

245.000,00 €

(zweihundertfünfundvierzigtausend 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 27.04.2026

Das vorstehende Gutachten umfasst 44 Seiten und 4 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 03.02.2026
2. Lageplan, unmaßstäblich, ohne Datumsangabe
3. Grundrisse, Schnitte, Ansichten aus dem Jahr 1968
4. Energieausweis vom 15.09.2008

Anlagen

1. Digitalfotoaufnahmen



Foto 1: Ansicht Ost, Humboldtstraße 19 und 21, Zugangsseite



Foto 2: Ansicht Ost



Foto 3: Ansicht West

Foto 4: EG. Fahrradkeller in Gemeinschaftsnutzung

Foto 5: EG. Trockenraum in Gemeinschaftsnutzung

Foto 6: EG, MEA-Nr. 72: Kellerraum Nr. 72



Foto 7: 7. OG, MEA-Nr. 72, 4-Zimmer-Wohnung: Bad



Foto 8: 7. OG, MEA-Nr. 72, 4-Zimmer-Wohnung: Zimmer



Foto 9: 7. OG, MEA-Nr. 72, 4-Zimmer-Wohnung: Süd-Loggia

Foto 10: 7. OG, MEA-Nr. 72, 4-Zimmer-Wohnung: Küche



Foto 11: 7. OG, MEA-Nr. 72, 4-Zimmer-Wohnung: West-Loggia

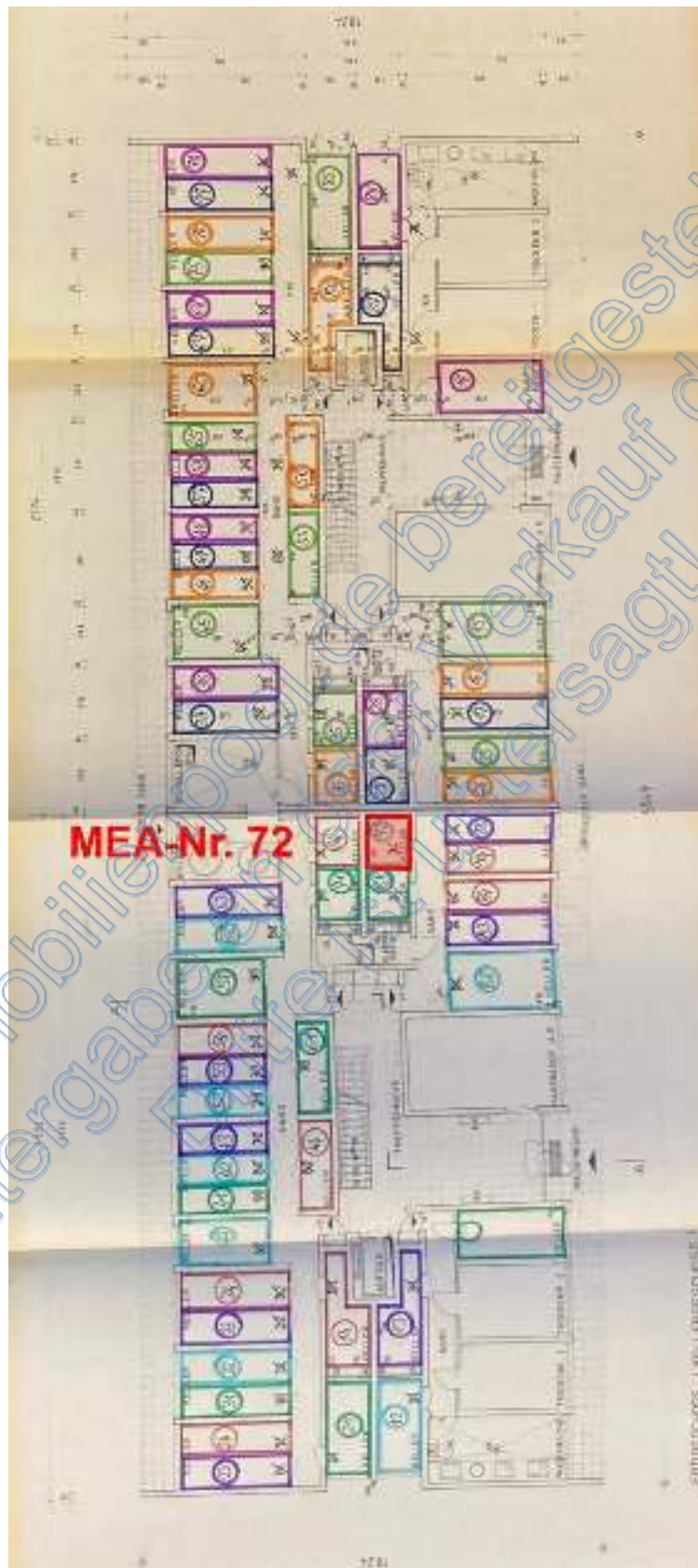


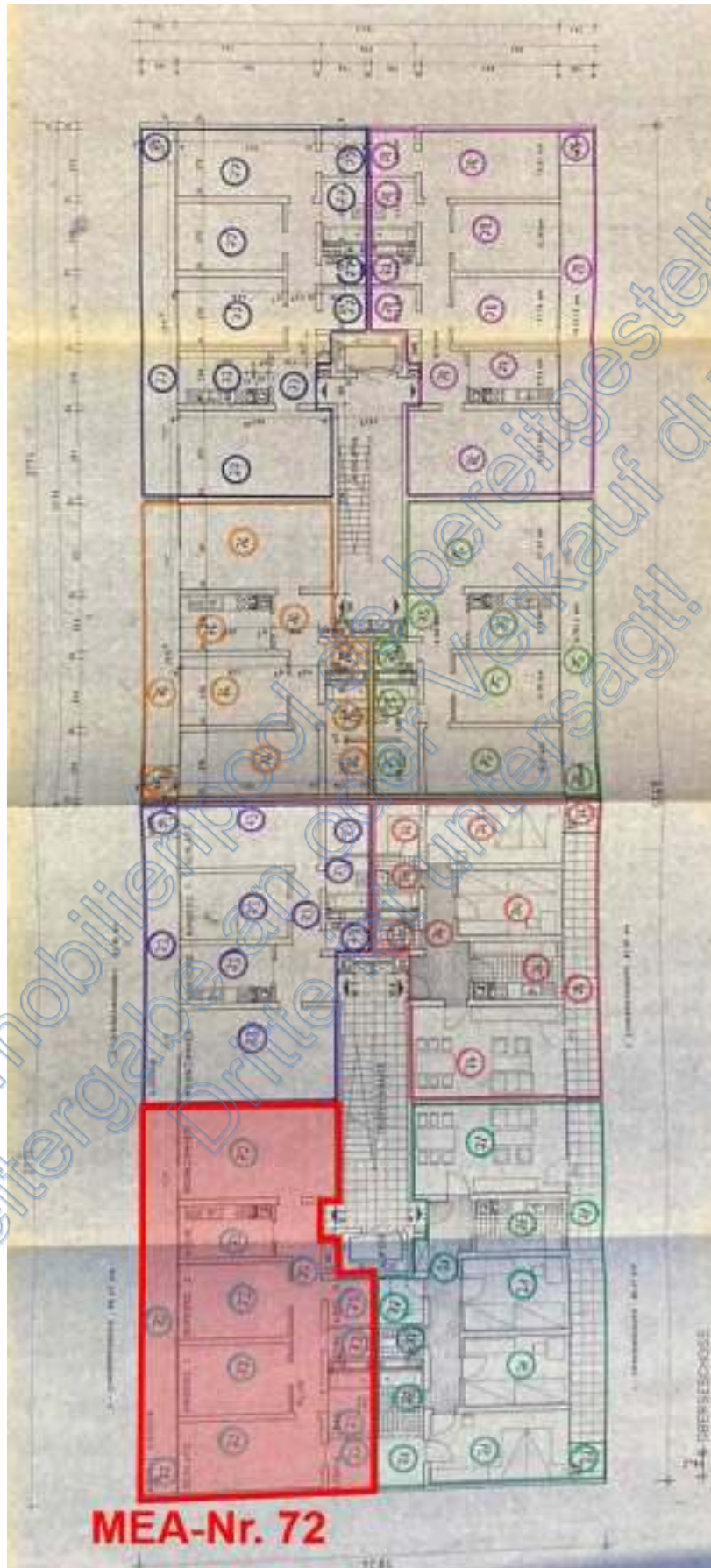
Foto 12: 7. OG, MEA-Nr. 72, 4-Zimmer-Wohnung:
Schimmelpilzbefall an der Decke des Duschbereichs mit Farbablösung

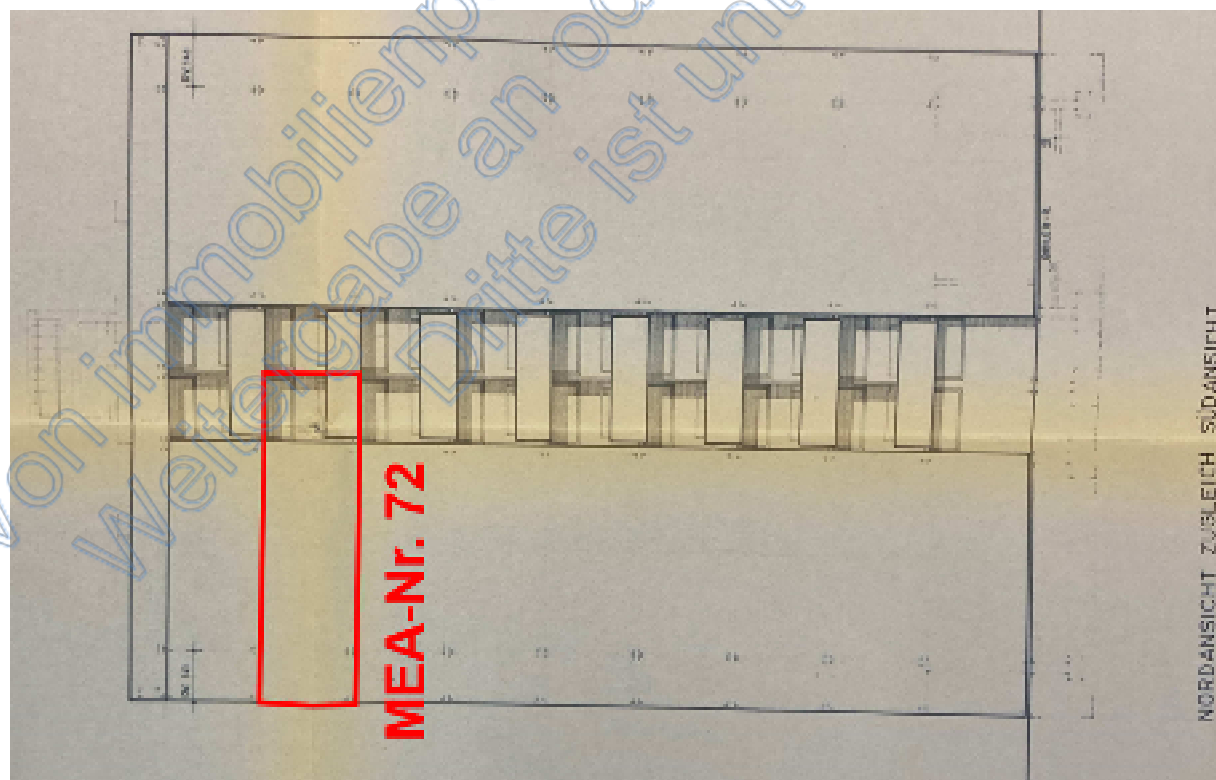
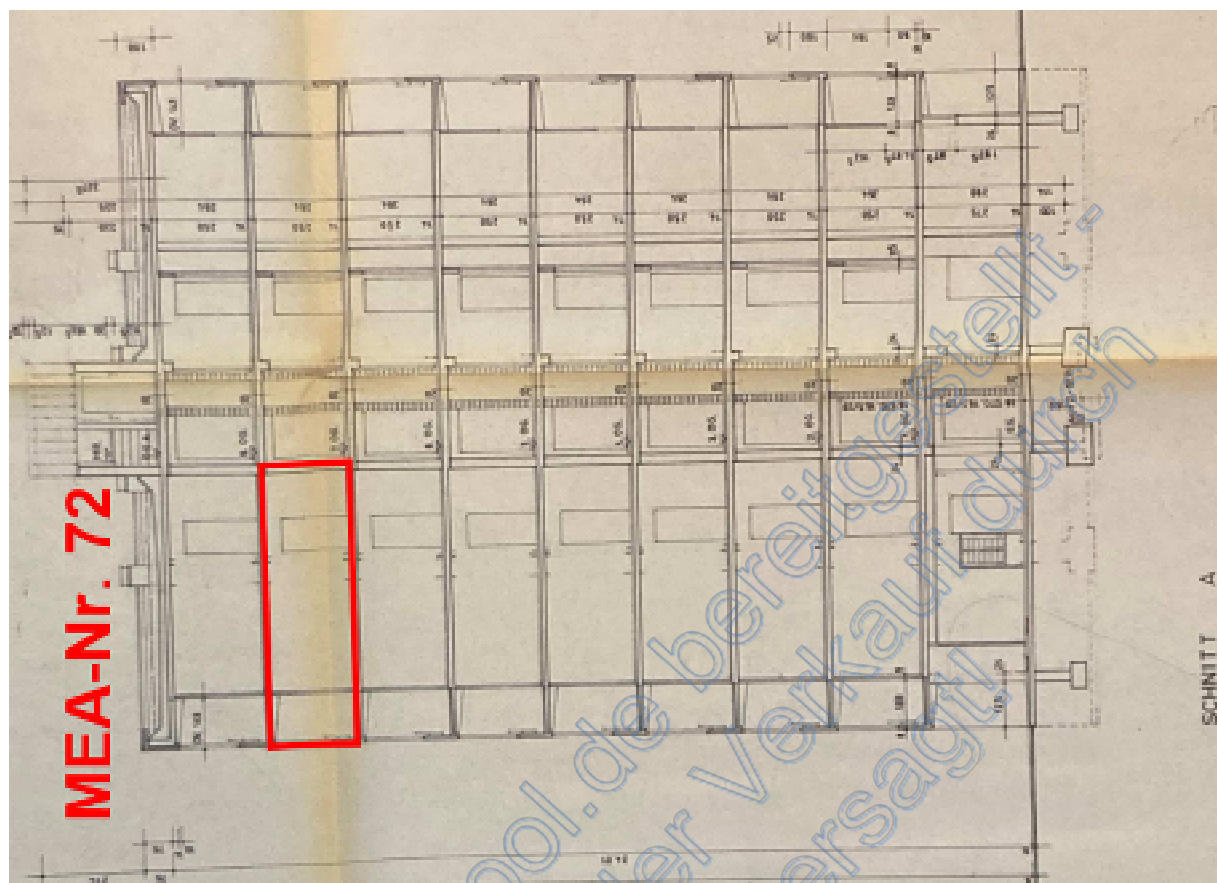
2. Lageplan 1:500

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

3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten







MEA-Nr. 72



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

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!