

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
für das bebaute Grundstück, Flst. 8028/11, Taubenweg 6/1,
Einfamilien-Doppelhaushälfte und Garage
in 72760 Reutlingen



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft, gegen:
Taubenweg 6/1, 72760 Reutlingen
Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 13.10.2025 –1 K 43/25

Bewertungstichtag: 24.11.2025
Qualitätstichtag: 24.11.2025
Ortsbesichtigung: 24.11.2025

Teilnehmer: Herr Eigentümer
Frau Eigentümerin
Frau Bekannte der Eigentümerin
Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	5
1.1	Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes	5
1.2	Ermittelte Werte	6
1.3	Digitalbild des bebauten Grundstücks.....	6
2	Grundlagen des Gutachtens	7
2.1	Grundlagen der Wertermittlung	7
2.2	Auftrag, Stichtag, Zweck	7
2.3	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	7
2.4	Allgemeines zu dieser Wertermittlung	8
2.5	Ortsbesichtigung	9
2.6	Allgemeine Unterlagen	9
2.7	Objektbezogene Unterlagen	11
3	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten.....	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Baulastenverzeichnis.....	12
3.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	13
3.4	Erschließungszustand	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	14
4	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	15
4.1	Merkmale des Standortes	15
4.1.1	Bevölkerung	15
4.1.2	Makrolage.....	15
4.1.3	Mikrolage.....	17
4.1.4	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität	18
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	18
4.3	Altlasten.....	19
4.4	Denkmalschutz.....	19
4.5	Hochwassergefährdungslage.....	20
5.	Beschreibung der baulichen Anlagen	21
5.1	Gebäudeart.....	21
5.2	Gebäudenutzung	21
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	21
5.4	Baubeschreibung.....	21
5.4.1	Bauweise / Bauart.....	22
5.4.2	Baujahre	22
5.5	Bautechnische Beschreibung.....	24
5.5.1	Konstruktion	24
5.5.2	Gebäudehülle.....	24
5.5.3	Innenbereich	24
5.5.4	Energiepass	25
5.6	Außenanlagen.....	25

6	Bautechnische Bewertung	26
6.1	Konstruktive Baumängel	26
6.2	Technische Baumängel.....	26
6.3	Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	26
7	Flächen- und Massenermittlung	27
7.1	Wohnfläche (WF)	27
7.2	Nutzfläche (NF)	28
7.3	Bruttogrundfläche (BGF)	29
7.4	Bruttorauminhalt (BRI)	29
8	Ermittlung des Bodenwertes	30
8.1	Allgemeine Definitionen.....	30
8.2	Festlegung Bodenwert	30
8.3	Berechnung Bodenwert	32
9	Ermittlung des Sachwertes	33
9.1	Allgemeine Definitionen.....	33
9.2	Sachwert	34
9.3	Erläuterungen Sachwert.....	35
10	Ermittlung des Vergleichswertes.....	37
10.1	Allgemeine Definitionen.....	37
10.2	Vergleichswertansätze	38
10.3	Vergleichswert.....	39
11	Feststellung des Verkehrswertes.....	40
11.1	Ermittelte Werte	40
11.2	Gewichtung Verfahrensergebnisse.....	40
11.3	Feststellung des Verkehrswertes.....	41

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 24.11.2025
2. Lageplan, Maßstab 1:500, vom 25.08.2018 mit Ergänzung vom 28.08.2018
3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten vom 05.06.2012, vom 28.08.2018 (Garagenanbau) und vom 15.07.2020 (Terrassendach)

Abkürzungsverzeichnis:

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

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

Anschrift: Taubenweg 6/1, 72760 Reutlingen, Landkreis Reutlingen

Gebäudetyp: Einfamilien-Doppelhaushälfte und Garage

Baujahr: ca. 2013-2014

Grundbuch: Grundbuch von Reutlingen Nr. 48705

Grundstücksfläche: Flst. 8028/11: 201,00 m²

Wohnfläche: ca. 126,00 m² (gerundet)

Nutzfläche: ca. 47,00 m² (gerundet)

Gesamt-Bruttogrundfläche: ca. 247,00 m²

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 13.10.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das bebaute Grundstück in 72760 Reutlingen, Taubenweg 6/1, zu erstellen.

Wertermittlungstichtag: 24.11.2025

Qualitätstichtag: 24.11.2025

Ortsbesichtigung: 24.11.2025

Wertermittlung abgeschlossen: 25.02.2026

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag: Keine

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist gegeben, die Einfamilien-Doppelhaushälfte wird wohnwirtschaftlich genutzt. Sie wird eigengenutzt.

1.2 Ermittelte Werte

Bodenwert		100.500,00 €
Sachwert		589.822,30 €
Vergleichswert		593.563,00 €
Bodenwert	gerundet =	100.000,00 €
Sachwert	gerundet =	590.000,00 €
Vergleichswert	gerundet =	590.000,00 €

Verkehrswert (§194 BauGB): **590.000,00 €**

1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks



Ansicht Süd, Taubenweg 6/1, Flst. 8028/11, Einfamilien-Doppelhaushälfte und Garage

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3 ImmoWertV), und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit, einer baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 13.10.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück, Taubenweg 6/1 in 72760 Reutlingen zu erstellen.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, Taubenweg 6/1, betreffend das bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 8028/11 in 72760 Reutlingen, Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **24.11.2025**. 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 § 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 24.11.2025.

- 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 24.11.2025 erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- c) Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
- d) Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit sowie die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- e) Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist, und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.
- f) Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- g) Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- h) Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Herrn Eigentümer,
Frau Eigentümerin und Frau Bekannte der
Eigentümerin, 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 Einfamilien-Doppelhaushälfte wurde zum Wertermittlungstichtag wohnwirtschaftlich genutzt.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte und Garage auf einem Grundstück in einem Wohngebiet.
- c) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag ausgeübte Wohnnutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und

Struktur bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen Bestand hat.

- d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestanden zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag nicht.
- e) Eine Innenbesichtigung war möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
- f) Das Wohnhaus wird **nicht** durch Dritte verwaltet.
- g) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Gebäude wird eigen genutzt.
- h) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- i) Es wird davon ausgegangen, dass **kein** Gewerbebetrieb geführt wird.
- j) Im Wohnhaus und auf dem Grundstück befinden sich **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
- k) Ein Energieausweis nach EnEV war nicht verfügbar.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen liegt **kein** Fremdeigentum vor.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Außen- und Innenbesichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, den 24.11.2025 von 8:30 – 9:15 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Herr Eigentümer
- Frau Eigentümerin
- Frau Bekannte der Eigentümerin
- Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

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

2.6 Allgemeine Unterlagen

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

- b) WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien), vom 1. März 2006, 35. Auflage, 10.06.2006, Deutscher Taschenbuch Verlag.
- c) ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021
- d) Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – WertR), Neubekanntmachung vom Oktober 2012
- e) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- f) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015
- g) Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
- h) Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 9. Januar 2011
- i) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), gemäß Sachwertrichtlinie – SW-RL, Bekanntmachung veröffentlicht am 18.10.2012 BAnz. AT 18.10.2012 B1
- j) BKI Baukosten 2025, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2025
- k) Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- l) Rechtswörterbuch, 24. Auflage 2022, Verlag C. H. Beck München
- m) Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Reutlingen
- n) IVD-Wohn-Preisspiegel 2024/2025
- o) Mietspiegel der Stadt Reutlingen 2025

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 vom Bürgerbüro Bauen Reutlingen Unterlagen in Fotokopie sowie Informationen in schriftlicher Form:

- a) Antrag auf Teilungsversteigerung, Rechtsanwälte eGbR, vom 14.07.2025.
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 28.07.2025.
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 13.10.2025
- d) Grundbuchauszug, beglaubigt, vom 12.08.2025
- e) Baugesuch (Neubau von 2 Doppelhäusern und 4 Garagen) mit Grundrissen, Schnitt und Ansichten im Maßstab 1:100 vom 05.06.2012, BRI-, Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 05.06.2012
- f) Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 24.04.2013
- g) Baugesuch (Geräteschuppen-Anbau) mit Lageplan M = 1 : 500 vom 25.08.2018, Grundriss-, Schnitt- und Ansichts-Skizzen, M = 1:100, vom 28.08.2018
- h) Baugesuch (Terrassenüberdachung) mit Lageplan M = 1 : 500 vom 30.06.2020, Ansichten und Dachaufsicht (Skizzen), M = 1:100, vom 15.07.2020
- i) Schriftliche Auskunft der Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 22.01.2026, über den aktuell gültigen Bebauungsplan
- j) Schriftliche Auskunft der Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 22.01.2026, über Baulasten
- k) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen - Umweltschutzamt über Altlasten vom 19.01.2026
- u) Feststellungen beim Ortstermin vom 24.11.2025

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

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

3.1 Grundbuch

Stand 12.08.2025

Amtsgerichtsbezirk Böblingen	Grundbuch von Reutlingen, Blatt Nr. 48705
BV lfd. Nr. 2	Flurstück 8028/11, Taubenweg 6/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 201 m ²
Erste Abteilung lfd. Nr. 2	1 geb. am 08. Oktober 1978; Reutlingen - Anteil ½ - 2 geb. Kim, geb. am 17. September 1976; Reutlingen - Anteil ½ -
Zweite Abteilung lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen - Vollstreckungsgericht - vom 28.07.2025 (1 K 43/25). Eingetragen (BOE300/985/2025) am 12.08.2025.

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 Baulastenverzeichnis

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

Gem. schriftlicher Auskunft durch Frau , Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 22.01.2026, enthält das Baulastenverzeichnis der Stadt Reutlingen bezüglich des Grundstücks Flst. 8028/11, Taubenweg 6/1 in 72760 Reutlingen, keine Eintragungen.

3.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht:

Das zu bewertende Flurstück 8028/11 liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. 5_61 „Baulinienfeststellungsplan Siedlung Römerschanze“, rechtskräftig seit dem 28.12.1954, V_102 „Baulinienplan Römerschanze Ergänzung Garagenflächen“, rechtskräftig seit dem 09.07.1971 und V_124 „Römerschanze 2, Ergänzung für Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze“, rechtskräftig seit dem 31.08.1981. In Verbindung mit der Ortsbausatzung Reutlingen mit der Baustaffel 5. Im Übrigen gilt §34 Bau GB.

Ortsbausatzung der Stadt Reutlingen,
Baustaffel 5:

Baugebiet:

Wohngebiet

Bauweise:

offen; ausnahmsweise dürfen mehrere Vordergebäude zusammengebaut werden, wenn sie in ihrem äußeren Erscheinungsbild eine einheitliche Gruppe bilden und gleichzeitig ausgeführt werden.

Zahl der Vollgeschosse:

≤ 2 Stockwerke unterhalb Dachtraufe

Dachform:

Satteldächer, DN max. 50 °

GRZ:

keine Angabe

GRZ:

keine Angabe

Tatsächliche Nutzung:

	<i>Taubenweg 6/1</i>
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ:	ca. 0,3
GFZ:	ca. 0,6
WGFZ:	ca. 0,8
Dachform:	Satteldach

Anmerkung:

In Ermangelung eines, der aktuellen Situation entsprechenden Dachgeschoss-Grundrisses konnte die Fläche zur Ermittlung der WGFZ lediglich, im Abgleich mit der Vorort-Situation, geschätzt werden.

3.4 Erschließungszustand

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vor.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

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

4.1.2 Makrolage

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

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

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

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. 2,0 km nordwestlich des Stadtzentrums (Marktplatz) in einem Wohngebiet.

Die „Römerschanz-Grundschule“ befindet sich ca. 350 m östlich, das „Albert-Einstein-Gymnasium“ ca. 600 m südöstlich, des Objektes.

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

Parkierungssituation:

Zusätzlich zu dem PKW-Stellplatz in der Garage sind ein Stellplatz vor der Garage und ein weiterer Stellplatz vor dem Haus, im Freien, vorhanden.

Infrastruktur:

Eine gute verkehrstechnische Anbindung des Taubenwegs ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man nach ca. 950 m über die südlich des Objekts vorbeiführende Bundesstraße 28 nach Tübingen und von dort weiterführend nach Bondorf auf die A 81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen) bzw. auf die B 313 mit Anschluss in Wendlingen auf die A 8 (Stuttgart-Ulm-München).

Vom Bewertungsobjekt besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Reutlingen Kirchsteig“ mit der Buslinie 21, ist ca. 350 m vom Objekt entfernt. Der Hauptbahnhof Reutlingen wird über diese Haltestelle in ca. 5 Min. erreicht. Der Flughafen und die Messe in Stuttgart-Echterdingen sind mit dem Bus in ca. 52 Min. oder mit dem Auto in ca. 30 Min. zu erreichen.

Umgebungsbebauung:

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

Wirtschaft:

Die ehemalige Freie Reichsstadt Reutlingen ist heute das größte Wirtschaftszentrum zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Wirtschaftlich gehört Reutlingen zum südlichen Teil der Europäischen Metropolregion Stuttgart und bildet mit der Nachbarstadt Tübingen das gemeinsame Oberzentrum für die Region Neckar-Alb. Heute ist die Stadt ein moderner und dynamischer Dienstleistungs- und Industriestandort mit 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 erfolg-

reich 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>)

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

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

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe: Flst. 8028/11: 201 m²

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks, Flst. 8028/11, erfolgt für Zugang über die nordwestlich vorbeiführende Straße „Taubenweg“.

Abmessungen: Taubenweg nordwestlich: ca. 8,90 m
Wachtelweg südöstlich: ca. 8,90 m
Mittlere Tiefe: ca. 22,60 m

Form: regelmäßiges Rechteck

Oberflächengestalt: Eben.

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

4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn , Landratsamt Reutlingen - Umweltschutzamt vom 19.01.2026 wird das Flurstück Nr. 8028/11 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen geführt.

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

Anmerkung:

In dieser Bewertung wird von altlastenfreien Grundstücken ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungstichtag 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. 8028/11, Taubenweg 6/1 in Reutlingen besteht, gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 27.01.2026, keine Überflutungsgefahr.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

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

5.1 Gebäudeart

Das Grundstück, Flst. 8028/11 ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und Garage bebaut.

5.2 Gebäudenutzung

Die Einfamilien-Doppelhaushälfte wird wohnwirtschaftlich genutzt.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche: ca. 62,00 m² (gerundet)
Geschossfläche: ca. 124,00 m² (gerundet)

Grundflächenzahl: GRZ = ca. 0,3 (gerundet)
Geschossflächenzahl: GFZ = ca. 0,6 (gerundet)
Wertrelevante Geschossflächenzahl: WGFZ = ca. 0,8 (gerundet)

Anmerkung:

In Ermangelung eines, der aktuellen Situation entsprechenden, Dachgeschoss-Grundrisses, konnte die Fläche zur Ermittlung der WGFZ lediglich, im Abgleich mit der Vorort-Situation, geschätzt werden.

5.4 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauakte und Beschreibung. Gebäude und Außenanlagen werden insoweit dargestellt, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

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

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

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) „Taubenweg 6/1“:

5.4.1 Bauweise / Bauart

Zweigeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte, voll unterkellert mit Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss. Überdeckung mit Satteldach. Garage mit Abstellraum-Anbau, nicht unterkellert, jeweils überdeckt mit Flachdach.

5.4.2 Baujahre

2013-2014: Neubau Einfamilien-Doppelhaushälfte und Garage
2018: Anbau eines Abstellraumes an Garage
2020: Überdeckung der Terrasse

Anmerkung:

Keine.

Ermittlung des bereinigten Baujahres

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

Punktesystem

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

Taubenweg 6/1

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:

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

Anhand der errechneten Punktezahl und in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer wird die Restnutzungsdauer (RND) und somit das bereinigte Baujahr ermittelt. Dieses Verfahren findet bei dieser Wertermittlung keine Anwendung, da es sich nahezu um einen Neubau handelt.

Somit ergibt sich bei einer GND von 80 Jahren für das Wohnhaus, gem. Anlage 1 der ImmoWertV2021, einem Gebäudealter von 12 Jahren, eine Restnutzungsdauer von 68 Jahren.

5.5 Bautechnische Beschreibung

5.5.1 Konstruktion

Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente Garage: Stahlbeton-Streifenfundamente Anbau: Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände:	Stahlbeton-Fertigteil (UG), sonst Stahlbeton, Dämmung; Garage: Stahlbeton-Fertigteil; Anbau: Holzständerwände
Dachtragwerk:	Holzkonstruktion, Wärmedämmung innenliegend Garage: Stahlbeton; Anbau: Holzkonstruktion, Stahlbeton

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade:	verputzt und gestrichen; Garage: verputzt und gestrichen; Anbau: Fassadenplatten
Fenster:	Kst.-Fenster mit 3-fach-Verglasung; Alu-Rollläden in Außenmontage, elektrisch bedienbar
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung; Garage: Kiesschüttung; Anbau: extensiv begrünt
Dachformen:	Satteldach; Garage: Flachdach; Anbau: Flachdach
Dachrinnen:	Zink
Boden:	Stahlbeton
Heizung:	Gas-Brennwert-Warmwasserzentralheizung (Dachgeschoss), Fußbodenheizung; Solar
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung

Anmerkung:

Überdeckung der Terrasse mit einer Glas-Stahlkonstruktion.

5.5.3 Innenbereich

Einfamilien-Doppelhaushälfte:

Untergeschoss: Flur mit Treppe, Waschküche, Kellerraum, Hobbyraum

Belichtung:	Natürliche Belichtung über Kellerlichtschächte (2 Stück)
Fußboden:	Keram. Bodenfliesen
Innenwände:	Stahlbeton, verputzt und teilweise gestrichen
Decke:	Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Holzwerkstofftür, weiß beschichtet
Treppe UG-EG:	Stahl-Unterkonstruktion mit Holztrittstufen, halbgewendelt

Erdgeschoss: Eingangsdiele mit Garderobe, WC, offenes Wohn- und Esszimmer sowie Treppe, Küche, Terrasse (überdeckt)

Belichtung:	Natürlich über Fenster (2 Stück), bodentiefe Festverglasung (2 Stück) und Fenstertür (1 Stück)
Fußboden:	Natursteinfliesen, keram. Bodenfliesen (WC)
Innenwände:	Stahlbeton, verputzt und gestrichen, GK-Ständerwände, gestrichen; WC: keram. Wandfliesen raumhoch
Decke:	Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Holzwerkstofftüren, weiß beschichtet
Sanitär:	WC mit Handwaschbecken
Treppe EG-OG:	Stahl-Unterkonstruktion mit Holztrittstufen, halbgewendelt

Obergeschoss: Flur mit Treppe, Bad, Schlafzimmer, Zimmer 1, Zimmer 2

Belichtung:	Natürliche Belichtung über Fenster (5 Stück)
Fußboden:	Vinyl, keram. Bodenfliesen (Bad)
Innenwände:	Stahlbeton, verputzt und gestrichen, GK-Ständerwände, gestrichen; Bad: keram. Wandfliesen raumhoch
Decke:	Stahlbetondecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Holzwerkstofftüren, weiß beschichtet
Sanitär:	Bad mit Eckbadewanne, Bidet, Waschtisch und WC
Treppe OG-DG:	Stahl-Unterkonstruktion mit Holztrittstufen, halbgewendelt

Dachgeschoss: Dachraum, Heizzentrale

Belichtung:	Natürliche Belichtung über Fenster (1 Stück) und Dachflächenfenster (2 Stück)
Fußboden:	Vinyl, Parkett
Innenwände:	Stahlbeton, verputzt und gestrichen
Decke:	Dachschräge, verputzt und gestrichen
Türen:	keine

Anmerkung:

Keine.

5.5.4 Energiepass

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

5.6 Außenanlagen

Der straßenseitig nicht umzäunte Bereich vor dem Haus mit Zugang und PKW-Stellplätzen ist mit Betonpflaster versehen. Im südöstlich liegenden Hauptgarten finden sich neben einer Rasenfläche, vereinzelt, niedrige Gehölze. Eine hohe Hecke grenzt den Garten zum Wachtelweg hin ab. Zu den seitlich liegenden Nachbargrundstücken hin, ist der Garten mit Sichtschutzpaneelen umzäunt. Die Ausführung erscheint tragfähig und befindet sich in einem wenig gepflegten Zustand. Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe des Taubenwegs bzw. Wachtelwegs sowie durch Sickerung.

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 nicht erkannt werden.

6.2 Technische Baumängel

Die technische Gebäudeausstattung befindet sich, nach sachverständigem Ermessen in einem zeitgemäßen Zustand. Es konnten keine offensichtlichen technischen Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Bezüglich der mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungen wie Gasheizung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen wird festgestellt, dass diese dem Baujahr entsprechend in Ordnung sind. Es wird eine regelmäßige Prüfung und Wartung unterstellt.

6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“

Die Einfamilien-Doppelhaushälfte befindet sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung, in einem guten Gesamtzustand. Schall- und Wärmeschutz sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt.

Anmerkung:

Keine

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Grundrisse und der Flächenberechnung vom 05.06.2012 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.

Erdgeschoss

Raum	WF
Diele	6,49 m ²
WC	1,49 m ²
Wohn-/ Esszimmer	30,54 m ²
Küche	8,73 m ²
Terrasse	5,25 m ²
Gesamt	52,50 m²

Obergeschoss

Raum	WF
Flur	3,41 m ²
Bad	6,78 m ²
Schlafzimmer	13,59 m ²
Zimmer 1	12,98 m ²
Zimmer 2	10,29 m ²
Gesamt	47,05 m²

Dachgeschoss

Raum	WF
Dachraum	26,74 m ²
Gesamt	26,74 m²

Gesamt-Wohnfläche = 126,30 m² (gerundet)

Anmerkung:

Die Wohnfläche wurde über die Maßeintragungen in den vorliegenden Grundrissen, im Abgleich mit der Flächenaufstellung, ermittelt.

7.2 Nutzfläche (NF)

Unter Nutzfläche (NF) versteht man den Anteil der Grundfläche, der der Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (zum Beispiel Eingänge, Treppenräume, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

Untergeschoss

Raum	NF
Flur	2,79 m ²
Waschküche	5,91 m ²
Keller	15,57 m ²
Hobbyraum	22,69 m ²
Gesamt	46,97 m²

Gesamt-Nutzfläche = 47,00 m² (gerundet)

Anmerkung:

Die Aufteilung des Untergeschosses in mehrere Räume ist nicht in den Plänen des Baugesuchs erkennbar. Anhand der Skizze des Eigentümers, Herrn [Name], konnten die Flächen der einzelnen Räume im Untergeschoss mit Hilfe der Maßeintragungen des vorliegenden Grundrisses lediglich grob überschlägig ermittelt werden.

7.3 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
UG	61,79 m ²
EG	61,79 m ²
OG	61,79 m ²
DG	61,79 m ²
Gesamt	247,16 m²

BGF = 247,00 m² (gerundet)

Anmerkung:

Keine

7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

Zur Wertermittlung nicht erforderlich.

Anmerkung:

Keine

8 Ermittlung des Bodenwertes

8.1 Allgemeine Definitionen

Der Bodenwert ist nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 07.05.2010) i.d.R. im Wege des Preisvergleichs zu ermitteln (§ 15), und zwar mit dem Wert, der sich ohne Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen auf dem Grundstück ergeben würde. Zur Bodenwertermittlung können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, die nach § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ebenfalls mit dem Wert ermittelt und veröffentlicht werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Gegenstand der Regelung des § 16 ImmoWertV ist im Kern lediglich der sich durch alle Wertermittlungsverfahren ziehende Grundsatz, dass sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Wert des unbebauten Grundstücks bemisst. (siehe Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023, S. 1194 ff)

Der Gutachterausschuss hat nach § 192 ff BauGB für die Ermittlung von Grundstückswerten den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§195 BauGB). In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen verwendungsfähige Kaufpreise vergleichbarer unbebauter Grundstücke vor.

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 BauGB durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie beziehen sich in der Regel auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben freie Grundstücke.

8.2 Festlegung Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert ist für das Wertermittlungsgrundstück, Flst. 8028/11, Taubenweg 6/1:

Bodenrichtwertzone Nr. 76401215, „RH-Römerschanze“: 440,00 €/m², baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Allgemeines Wohngebiet, Reihenhäuser, 2 Vollgeschosse, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2025. Diese Angaben gelten bei einer wertrelevanten GFZ = 0,6, Grundstückbreite = 6,0 m und Grundstücksfläche = 180 m². Der Gutachterausschuss Reutlingen erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

Anpassung des Bodenwertes

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

Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2025 bis zum 24.11.2025 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 $WGFZ(0,8) : WGFZ(0,6) \Rightarrow 0,9 : 0,78 \Rightarrow 1,1538 \times 440,00 \text{ €/m}^2 \Rightarrow 507,69 \text{ €/m}^2$. Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 500,00 €/m² (gerundet) festgelegt.

Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur nötig. Das Grundstück ist regelmäßig und gut geschnitten

Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Keine Korrektur, da keine Einschränkung besteht.

Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Objekt liegt wertneutral in dieser Bodenrichtwertzone.

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

Bauland: 500,00 €/m²

festgelegt.

8.3 Berechnung Bodenwert

Taubenweg 6/1

Bodenwert Bauland, Flst. Nr. 8028/11:	500,00 €/m ²	
Fläche Bauland, Flst. Nr. 8028/11:	201 m ²	
Bodenwert Bauland. Taubenweg 6/1		100.500,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		- €
Bodenwert Taubenweg 6/1		100.500,00 €
	gerundet =	100.000,00 €

Anmerkung:

Keine

9 Ermittlung des Sachwertes

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

9.1 Allgemeine Definitionen

a) Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

b) Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

Zur Berücksichtigung der „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ gibt es keine bundesweit gültigen Sachwertfaktoren; deshalb muss vor der Heranziehung entsprechender Tabellenwerke nachdrücklich gewarnt werden. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

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

d) Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

9.2 Sachwert

Normalherstellungskosten NHK 2010, gem. SW-RL vom 05.09.2012					
(mit Mehrwertsteuer, inkl. Baunebenkosten, Preisstand 2010)					
Typ 2.11, Doppel-, Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe:					1-4
Kosten der Bruttogrundfläche:					702 €/m²
Bezogene NHK/ BGF ermittelt:				=	851,40 €/m²
Baupreisindex* (2010 = 100, Wohngebäude)				x	1,8956
*Statistisches Bundesamt, II. Q 2025					
Korrekturfaktor freistehende Zweifamilienhäuser				x	1,05
Bezogene NHK/BGF zum Wertermittlungsstichtag gerundet (inkl. MwSt. u					= 1.694,62 €/m²
a) Herstellungskosten					
Doppelhaushälfte	247,16 m²	x	1.694,62 €/m²	=	418.845,40 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen					418.845,40 €
b) Wertminderung wegen Alters, linear					
Gesamtnutzungsdauer:		80	Jahre		
bereinigtes Baujahr:		2013			
Restnutzungsdauer:		68	Jahre		
Alter der baulichen Anlage:		12	Jahre		
Alterswertminderungsfaktor linear 12/80:		15%	aus	418.845,40 €	= -62.826,81 €
Zeitwert der baulichen Anlage					356.018,59 €
Außenanlagen				pauschal	= 5.000,00 €
Simon/Kleiber, Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen					
Terrassenüberdachung				pauschal	= 5.000,00 €
Garage mit Abstellraum				pauschal	= 25.000,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen					391.018,59 €
Bodenwert					= 100.500,00 €
vorläufiger Sachwert					491.518,59 €
c) Marktanpassung		1,20			= 589.822,30 €
d) besondere objektspezifische Merkmale					
Instandhaltungstau, Instandsetzung				./.	0,00 €
Grunddienstbarkeit				./.	0,00 €
Sachwert					= 589.822,30 €
gerundet					= 590.000,00 €

9.3 Erläuterungen Sachwert

Sachwertermittlung nach SW-RL und NHK2010						
	Standardstufe	1	2	3	4	5
Anteil	Gewerk Typ 2.11, Doppel-, Reihenendhäuser, Ke	615	685	785	945	1.180
23%	Außenwände			11,5%	11,5%	
15%	Dach			7,5%	7,5%	
11%	Außentüren/Fenster			5,5%	5,5%	
11%	Innenwände und -türen			11,0%		
11%	Decken/Treppe			5,5%	5,5%	
5%	Böden			2,5%	2,5%	
9%	Sanitär			4,5%	4,5%	
9%	Heizung			4,5%	4,5%	
6%	Sonstiges			6,0%		
100%	Summe	0,0%	0,0%	58,5%	41,5%	0,0%
	Stufenanteile	0,00	0,00	459,23	392,18	0,00
	NHK2010/BGF			851,40	€/m²	

Das Doppelhaus, Typ 2.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Standardstufe: 3 58,5 %), 4 (41,5 %).

In dieser Wertermittlung kommen Herstellkosten in Höhe von 851,40 €/m² BGF zum Ansatz. Diese Herstellungskosten wurden anhand der obigen Schlüsselung nach SW-RL und aufgrund des Alters des Gebäudes ermittelt. Eine Plausibilisierung der Gebäudekosten erfolgte über die BKI 2025.

Unter Berücksichtigung des Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes in Höhe von 1,8956 (III. Q 2025: 170,7 Basisjahr 2010: 90,05) sowie den Korrekturfaktoren für Wohnungsgröße und Grundrissart 1,00, Korrekturfaktoren für freistehende Doppelhäuser 1,05, ergibt sich ein Wert von: 851,40 €/m² x 1,8956 x 1,00 x 1,05 = 1.694,62 €/m² BGF, inkl. MwSt. und BNK.

Die Außenanlagen (Punkt 5.6) werden nach sachverständigem Ermessen pauschal mit 5.000,00 € festgelegt. Die Garage mit angebautem Abstellraum wird gem. dem GMB 2025 der Stadt Reutlingen pauschal mit 25.000 € angesetzt, die Terrassenüberdachung mit 5.000 €. Die Terrasse im Erdgeschoss ist in den Außenanlagen enthalten.

In Punkt 6.3 „Allgemeiner Bauzustand“ fallen keine Kosten an.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Reutlingen weist für Doppelhäuser in Reutlingen, bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 490.000,00 €, einen Sachwertfaktor von 1,3 zum 01.01.2025 (Auswertungsjahre 2023 und 2024) aus. Mit dem Sachwertfaktor soll nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV die in § 2 Abs. 2 ImmoWertV definierten „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ des der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Wertermittlungsstichtages erfasst werden. Aufgrund der aktuellen erhöhten Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg, Nahostkrieg, hohe Energiekosten, strukturelle Probleme, Autoindustrie mit Zulieferindustrie), der momentanen Zinspolitik ist seit Erhebung der Marktdaten für den Grundstücksmarktbericht 2025 eine weiter leicht rückläufige Marktentwicklung zu beobachten. Es wird daher in dieser Wertermittlung ein Sachwertfaktor von 1,20 angesetzt.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks, Flst. 8028/11, 72760 Reutlingen wurde zum Wertermittlungstichtag 24.11.2025 wie folgt ermittelt:

Sachwert	589.822,30 €
Sachwert	gerundet = 590.000,00 €

Anmerkung:

Keine

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

10 Ermittlung des Vergleichswertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 24 und § 25 der ImmoWertV.

Die Wertermittlung von Teileigentum und Standardreihenhäusern 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 bzw. Standardreihenhäusern heute in aller Regel nicht nur hinreichend viele Vergleichspreise, sondern auch umfangreiche Auswertungen über das Wertgefüge bereitgestellt werden. Für Eigentumswohnungen bzw. Standardreihenhäusern werden vielfach sogar aus der Kaufpreissammlung abgeleitete und nach Wohnlagen differenzierte Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen bzw. Standardreihenhäusern (Durchschnittswerte pro Quadratmeter WF) abgeleitet und in den Marktberichten veröffentlicht. Der Reutlinger Gutachterausschuss führt Vergleichspreise für Standardreihenhäusern mit den Parametern Wohnungsgröße, Lage und Baujahr.

10.1 Allgemeine Definitionen

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

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

10.2 Vergleichswertansätze

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

Vergleichspreise 2023/2024 (§ 25 WertV)

Kriterien:

Bereinigtes Baujahr: 1960 - 1974

Lageklasse 3: mittlere Wohnlage

Wohnfläche: 120 m² – 139 m²

Bodenrichtwertbereich: 430 – 509 €/m²

Ergebnis: durchschnittlich 3.390 €/m² WF

Anhand der Umrechnungskoeffizienten Bauplatzgröße = 1,000, bereinigtes Baujahr 2005 - 2022 = 1,276 ergibt sich ein Wert von: 3.730 €/m² x 1,000 x 1,276 = 4.760 €/m², gerundet.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss der Stadt Reutlingen vom 23.02.2026 bereinigt um die Neubauten sowie um die bereinigten Baujahre < 1985 ergibt einen Durchschnittswert nur für Reihenhäuser diesen Typs von:

- Durchschnittswert 4.788,00 €/m², gerundet

Aufgrund der aktuellen erhöhten Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg, Nahostkrieg, hohe Energiekosten, strukturelle Probleme, Autoindustrie mit Zulieferindustrie), der momentanen Zinspolitik ist seit Erhebung der Marktdaten für den Grundstücksmarktbericht 2025 eine weiter leicht rückläufige Marktentwicklung zu beobachten. Unter Berücksichtigung dieses Risikos sowie der Einzelverkäufe aus der Kaufpreissammlung, der durchschnittlichen Lage, der durchschnittlichen Ausstattung, des durchschnittlichen Zustandes sowie unter Berücksichtigung des Baujahres werden nach sachverständigem Ermessen 4.700,00 €/m² WF, inkl. Garage als ortsüblich und nachhaltig festgestellt und für die Vergleichswertermittlung angesetzt. Der angebaute Abstellraum an die Garage wird pauschal mit 5.000 € festgelegt

Anmerkung:

Keine

10.3 Vergleichswert

Vergleichswert							
Wohnfläche:	126,29 m²						
Vergleichspreis in €/m² WF	4.700,00 €/m²				+	593.563,00 €	
Besondere objektspezifische Merkmale							
Instandhaltungsschau					./.	0,00 €	
Abstellraum					+	5.000,00 €	
Vergleichswert					=	593.563,00 €	
				gerundet	=	590.000,00 €	

Der Vergleichswert des bebauten Grundstücks, Flst. 8028/11, 72760 Reutlingen, Taubenweg 6/1, Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und angebautem Abstellraum, wurde zum Wertermittlungstichtag 24.11.2025 wie folgt ermittelt:

Vergleichswert	593.563,00 €
Vergleichswert	gerundet = 590.000,00 €

Anmerkung:

Keine

11 Feststellung des Verkehrswertes

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

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes):

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

11.1 Ermittelte Werte

Bodenwert		100.500,00 €
Sachwert		589.822,30 €
Vergleichswert		593.563,00 €
Bodenwert	gerundet =	100.000,00 €
Sachwert	gerundet =	590.000,00 €
Vergleichswert	gerundet =	590.000,00 €

11.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse

Das Ertragswertverfahren wird immer dann angewendet, wenn es sich um die Bewertung von ertragsorientierten Objekten handelt. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Betriebs- und Industriegrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke (siehe Kleiber-Simon-Weyers, 10. Auflage 2023, S.221 f und vgl. 3.1.2 WertR).

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

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren, Ertrags- und Sachwertverfahren überlegen, bei denen die ermittelten Ausgangswerte noch durch schwer nachweisbare Marktanpassungszuschläge oder -abschläge zu korrigieren sind. Der GAA Reutlingen verfügt über genügend Verkäufe für DHH, um hier fundierte Vergleichswerte abbilden zu können gem. einer Auswertung aus der Kaufpreissammlung durch Frau , Leiterin des GAA RT vom 23.02.2026.

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

11.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für die Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage und angebautem Abstellraum auf dem Grundstück:

Flurstück 8028/11, Gebäude- und Freifläche

in 72760 Reutlingen, Taubenweg 6/1, wird zum Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag 24.11.2025 (§ 2 (1+5) ImmoWertV) festgestellt mit

590.000,00 €

(fünfhundertneunzigtausend 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 25.02.2026

Das vorstehende Gutachten umfasst 41 Seiten und 3 Anlagen

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

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

Michael Eberhard Wendler

Dipl. Kfm. t. o.

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

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 24.11.2025
2. Lageplan, Maßstab = 1:500, vom 25.08.2018 mit Ergänzung vom 28.08.2018
3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten vom 05.06.2012, vom 28.08.2018 (Garagenanbau) und vom 15.07.2020 (Terrassendach)

Anlagen

1. Digitalfotoaufnahmen



Foto 1: Ansicht Nord



Foto 2: Ansicht Süd-Ost

Foto 3: UG: Abstellraum



Foto 4: UG: Waschküche



Foto 5: EG: WC



Foto 6: EG: Wohnbereich



Foto 7: EG: Küche



Foto 9: OG: Bad

Foto 10: DG: Dachraum



Foto 11: DG: Heizung

Foto 12: Garage-Innenraum

Foto 13: Geräteraum (Anbau)



Foto 14: Terrasse

2. Lageplan-Ausschnitt

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

3. Grundrisse, Schnitte und Ansichten

















