

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. XXX, XXXXXXXXXstraße 9, 72764 Reutlingen,  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der **Wohnung** im 2. Obergeschoss  
- Aufteilungsplan **Nr. W 8** –  
und einem Abstellraum im Untergeschoss  
- Aufteilungsplan **Nr. W 8** –  
sowie dem PKW-Stellplatz **EP 1** im Freien, **nicht erschließbar**



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen  
- Vollstreckungsgericht -  
Gartenstraße 40  
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungssache gegen

Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 01.12.2022 – **1 K 43/22**

Bewertungstichtag: 03.03.2023

Qualitätsstichtag: 03.03.2023

Ortsbesichtigung: 03.03.2023

Teilnehmer: Herr XXXXXXX, Sachbearbeiter Wohneigentumsverwaltung,  
Reutlingen

Herr XXXXXXXXX, Mieter

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes .....	5
1.2	Ermittelte Werte .....	6
1.3	Digitalbild des bebauten Grundstücks.....	6
<b>2</b>	<b>Grundlagen des Gutachtens</b> .....	<b>7</b>
2.1	Auftrag, Stichtag, Zweck .....	7
2.2	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	7
2.3	Allgemeines zu dieser Wertermittlung .....	8
2.4	Ortsbesichtigung .....	10
2.5	Allgemeine Unterlagen.....	10
2.6	Objektbezogene Unterlagen.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten</b> .....	<b>13</b>
3.1	Grundbuch.....	13
3.2	Teilungserklärung.....	14
3.3	Baulastenverzeichnis.....	15
3.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand .....	15
3.4	Erschließungszustand .....	16
3.5	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	16
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen</b> .....	<b>17</b>
4.1	Merkmale des Standortes .....	17
4.1.1	Bevölkerung .....	17
4.1.2	Makrolage.....	17
4.1.3	Mikrolage.....	19
4.1.4	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität .....	20
4.2	Beschaffenheitsmerkmale .....	20
4.3	Altlasten.....	21
4.4	Denkmalschutz.....	21
<b>5</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>22</b>
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.....	23
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

<b>6 Bautechnische Bewertung .....</b>	<b>26</b>
6.1 Konstruktive Baumängel.....	26
6.2 Technische Baumängel.....	26
6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“ .....	26
<b>7 Flächen- und Massenermittlung .....</b>	<b>27</b>
7.1 Wohnfläche (WF) .....	27
7.2 Nutzfläche (NF).....	27
7.3 Bruttogrundfläche (BGF).....	28
7.4 Bruttorauminhalt (BRI) .....	28
<b>8 Ermittlung des Bodenwertes .....</b>	<b>29</b>
8.1 Allgemeine Definitionen .....	29
8.2 Festlegung Bodenwert.....	29
8.3 Berechnung Bodenwert.....	31
<b>9 Ermittlung des Vergleichswertes.....</b>	<b>32</b>
9.1 Allgemeine Definitionen .....	32
9.2 Vergleichswert .....	33
<b>10 Ermittlung des Ertragswertes.....</b>	<b>35</b>
10.1 Allgemeine Definitionen .....	35
10.2 Mietansätze .....	37
10.3 Ertragswert .....	38
<b>11 Feststellung des Verkehrswertes.....</b>	<b>40</b>
11.1 Ermittelte Werte.....	40
11.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse.....	40
11.3 Feststellung des Verkehrswertes .....	41

**Anlagen:**

1. Digitalfotoaufnahmen vom 03.03.2023
2. Lageplan, M=1:500, vom 06.07.1982
3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten, M=1:100, vom 02.01.1983

**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 2010
VW-RL	–	Vergleichswertrichtlinie
WoFIV	–	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
Z	–	Anzahl der Vollgeschosse

# 1 Zusammenfassung

## 1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

<u>Anschrift:</u>	XXXXXXXXXstraße 9, 72764 Reutlingen, Landkreis Reutlingen
<u>Gebäudetyp:</u>	Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus
<u>Baujahr:</u>	1983/1984
<u>Grundbuch:</u>	Wohnungs-Grundbuch von Reutlingen Nr. 31054
<u>Grundstücksfläche:</u>	332,00 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche:</u>	ca. 43 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 3 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Bruttogrundfläche:</u>	ca. 1.024 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Bruttorauminhalt:</u>	ca. 3.121 m <sup>3</sup> (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 40, über den Beschluss vom 01.12.2022, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das bebaute Grundstück in 72764 Reutlingen, XXXXXXXXstraße 9, zu erstellen.

<u>Wertermittlungstichtag:</u>	03.03.2023
<u>Qualitätstichtag:</u>	03.03.2023
<u>Ortsbesichtigung:</u>	03.03.2023
<u>Wertermittlung abgeschlossen:</u>	06.07.2023

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag: keine

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist gegeben. Die Eigentumswohnung ist vermietet.

**1.2 Ermittelte Werte**

Bodenwert		20.564,08 €
Vergleichswert		138.487,43 €
Ertragswert		137.779,77 €
Bodenwert	<b>gerundet =</b>	<b>21.000,00 €</b>
Vergleichswert	<b>gerundet =</b>	<b>140.000,00 €</b>
Ertragswert	<b>gerundet =</b>	<b>140.000,00 €</b>

## Kennzahlen

Multiplikator	23,0	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	3.233,39 €/m <sup>2</sup>	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,4%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,7%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

Wohnflächenfaktor	3.250,00 €/m <sup>2</sup>	Vergleichswert/Wohnfläche
-------------------	---------------------------	---------------------------

**Verkehrswert (§194 BauGB): 140.000,00 €**

**1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks**

Ansicht Nord-West, straßenseitig, XXXXXXXXstraße 9, Flst. XXX

## 2 Grundlagen des Gutachtens

### 2.1 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 40, über den Beschluss vom 01.12.2022, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das Wohnungseigentum Nr. W8 des bebauten Grundstückes, XXXXXXXXstraße 9 in 72764 Reutlingen, zu erstellen.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, Wohnungseigentum Nr. W8, XXXXXXXXstraße 9, betreffend das Flurstück XXX des bebauten Grundstückes unter der Anschrift XXXXXXXXstraße 9, 72764 Reutlingen, Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 03.03.2023. Der Stichtag wurde zum Tag der Ortsbesichtigung festgelegt. Der Wertermittlungsstichtag ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt als auch für den Zustand des Grundstückes, siehe § 3 Wertermittlungsverordnung.

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

### 2.2 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 03.03.2023.
- 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 03.03.2023 erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- c) Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
- d) Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige

Gebrauchstauglichkeit sowie die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

- e) Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist, und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.
- f) Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
- g) Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- h) Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Herrn XXXXXXXX, WEG-Sachbearbeiter der und Herrn XXXXXXXXXX, Mieter, 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

### 2.3 Allgemeines zu dieser Wertermittlung

- a) Die zu bewertende Eigentumswohnung war zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohneigentum mit zugehörigem Kellerraum in einem Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Reutlingen.
- c) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag geplante Wohnnutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und Struktur bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlage Bestand hat.
- d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestanden zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht.
- e) Eine Innenbesichtigung war möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
- f) Das Objekt wird über die „  
“ verwaltet. Der Verwalter wurde, gemäß Protokoll der Wohneigentümerversammlung vom 01.01.2018 für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2022 bestellt. Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn XXXX, Sachbearbeiter Wohneigentumsverwaltung der vom 20.03.2023, beträgt die

Verwaltergebühr für diesen Zeitraum 16,81 € zzgl. 19 % MwSt. je Wohneinheit und Monat.

- g) Das zu bewertende Wohnungseigentum war zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
- h) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- i) Es wird **kein** Gewerbebetrieb geführt.
- j) Im Wohnhaus und auf dem Grundstück befinden sich **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
- k) Ein Energieausweis nach EnEV war nicht verfügbar.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen liegt kein Fremdeigentum vor. Die Küche steht im Eigentum.

**Anmerkung:**

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten. Mit der neuen Verordnung soll stärker als bislang sichergestellt werden, dass insbesondere die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgen.

Zuvor waren Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswerts (§ 194 des Baugesetzbuchs - BauGB) sowie zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 BauGB) in der bisherigen ImmoWertV 2010 (Verordnung vom 19. Mai 2010), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 und in folgenden Richtlinien enthalten:

- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597),
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1),
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3),
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4),
- Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121).

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Den Gutachterausschüssen wurde eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gewährt, um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Basis der Vorgaben der ImmoWertV 2021 abzuleiten. Es kann daher vorkommen, dass aufgrund der Modellkonformität lediglich solche für die Wertermittlung

erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind. In solchen Fällen ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV 2021 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Da der zuständige Gutachterausschuss für den vorliegenden Bewertungsfall die für die Wertermittlung erforderlichen Daten noch auf Basis der ImmoWertV 2010 und der damit verbundenen Richtlinien ermittelt hat, ist die nachfolgende Verkehrswertermittlung auf Basis der ImmoWertV 2010 und den zugehörigen Richtlinien, erstellt. Die Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 ist somit sichergestellt.

## 2.4 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Freitag, den 03.03.2023 von 10:15 – 10:45 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Herr XXXXXXXX, WEG-Sachbearbeiter der
- Herr XXXXXXXXX, Mieter
- Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

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

## 2.5 Allgemeine Unterlagen

- a) BauGB (Baugesetzbuch) mit BauNVO (Baunutzungsverordnung), WertV (Wertermittlungsverordnung), 50. Auflage, 2018, Deutscher Taschenbuch Verlag
- b) WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien), vom 1. März 2006, 35. Auflage, 10. Juni 2006, Deutscher Taschenbuch Verlag.
- c) ImmoWertV 2010 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 19.05.2010
- 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 BAAnz AT 18.10.2012 B1
- j) BKI Baukosten 2022, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2022
- k) Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- l) Rechtswörterbuch, 21. Auflage 2014, Verlag C. H. Beck München
- m) Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Reutlingen
- n) IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022
- o) Mietspiegel der Stadt Reutlingen 2020

## 2.6 Objektbezogene Unterlagen

Der Sachverständige geht in dieser Wertermittlung ungeprüft davon aus, dass die von der Stadt Reutlingen angeforderten Unterlagen und gegebenen Informationen, wie nachstehend aufgeführt, zum 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 sowie vom Stadtbauamt Reutlingen und vom Landratsamt Reutlingen Unterlagen in Fotokopie sowie Informationen in schriftlicher Form:

- a) Antrag der Anwaltskanzlei \_\_\_\_\_, auf Zwangsversteigerung vom 13.09.2022.
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 20.09.2022
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über Beitrittszulassung vom 08.11.2022
- d) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 01. 12.2022
- e) Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 28.10.2022
- f) Abschrift aus dem Servitutenbuch aus dem Jahr 1896

- g) Teilungserklärung vom 05.03.1984 mit Grundrissen (UG, EG, 1. OG) M=1:100, Kellerraum, Stellplatz und Wohnung
- h) Baugesuch vom 02.02.1982 (genehmigt am 27.08.1982) mit Lageplan im M = 1:500, Grundrissen, Schnitt und Ansichten M = 1:100 sowie BGF-/ BRI- und Wohnflächenberechnung
- i) Aufteilungspläne vom 02.02.1982 bzw. Änderungen vom 15.06.1982 und 12.01.1983 mit Lageplan im M = 1:500, Grundrissen, Schnitt und Ansichten M = 1:100 sowie BGF-/ BRI- und Wohnflächenberechnung
- j) Aktenvermerk über Geschoszahl- und Baugrenzenüberschreitung vom 27.08.1982
- k) Aktenvermerke über veränderte Bauausführung vom 25.02.1982 und 05.12.1983
- l) Stellplatz-Ablösevertrag vom 03.03.1983
- m) Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.04.1983
- n) Grundrisse (Aufteilungspläne UG, 1. OG) im Maßstab 1:100 vom 29.04.1983
- o) Schlussabnahme ohne Putz, Außenanlagen und Stellplätze vom 29.12.1983
- p) Bauantrag über veränderte Bauausführung vom Januar 1984
- q) Bewilligung vom 08.02.1990
- r) Bewilligung vom 03.06.1992
- s) Bewilligung vom 01.09.1992
- t) Auszug aus dem Grundbuch eines Nachbargrundstücks vom 15.02.2023 bzgl. Hofraumüberbauung
- u) Schriftliche Auskunft der Stadt Reutlingen, Bürgerbüro Bauen, vom 13.01.2023, über den aktuell gültigen Bebauungsplan
- v) Schriftlicher Auskunft der Stadt Reutlingen, Stadtbauamt-Baurechtsbehörde vom 13.01.2023, über Baulasten
- w) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen – Umweltschutzamt, über Altlasten vom 13.01.2023
- x) Feststellungen beim Ortstermin vom 03.03.2023

### 3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben

#### 3.1 Grundbuch

Stand, 28.10.2022

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuch von Reutlingen Nr. XXXXX,  
Wohnungsgrundbuch

BV lfd. Nr. 1

652/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte SO XXXX, Flurstück XXX, XXXXXXXXstraße 9, Gebäude- und Freifläche, Größe XXX m<sup>2</sup>; verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. W8** bezeichneten **Wohnung - Wohnungseigentum -**.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Falle

- a) der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,
- b) der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Hefte 31XXX bis 31XXX – ausgenommen dieses Heft – je BV Nr. 1) gehörenden, Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 05.03.1984 samt Änderungen vom 08.02.1990 und 01.09.1992 samt Einigung vom 03.06.1992/01.09.1992 Bezug genommen.

Miteigentumsanteil bei Anlegung dieses Hefts hierher übertragen aus Heft 30038 BV Nr. 1

Eingetragen (GA 31047 /1 ff.) am 09.12.1992

Erste Abteilung lfd. Nr. 2

;

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1 Lastend auf 85 m<sup>2</sup> (früher Lindenstraße 12): Verpflichtung, die Dunglege 2 Schuh von Geb. Nr. 10 der Lindenstraße entfernt zu lassen, siehe Geb. Serv. Buch, Band VI 292. Hierher mitübertragen am 09.12.1992.

Zweite Abteilung lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 20.09.2022 (1Az: 1K 43/22). Eingetragen (BOE300/1775/2022) am 28.10.2022.

**Anmerkung:**

Zu Abt. II Nr. 1: Am Besichtigungsstichtag wurde festgestellt, dass die Dunglege (Dungstätte) nicht mehr besteht und folglich keinen Werteinfluß auf diese Wertermittlung hat. Es besteht eine Transkription des Servitutenbuches, das beim Sachverständigen abgefragt werden kann.

Zu Abt. II Nr. 4: Kein Werteinfluss, siehe Anmerkungen.

**Anmerkungen zur Wertrelevanz der angeordneten Zwangsversteigerung**

Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht wertbeeinflussend. Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswerts üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen, als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des „Makels der Zwangsversteigerung“ (Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs finden auftragsgemäß in dieser Wertermittlung für die Zwangsversteigerung keine Berücksichtigung.

### 3.2 Teilungserklärung

Gegenstand der Teilung (gem. Teilungserklärung zur Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG vom 05. März 1984, UR Nr. XXX/1984, Ergänzung vom 08.02.1990, UR Nr. XXX7/1990) ist die Teilung des Grundstückes, Gemarkung Reutlingen, Wohneigentum-Grundbuch Heft 31054, BV Nr. 1, (Übertragung aus GB Heft 3XX38 BV Nr. 1, eingetragen am 09.12.1992) Flst. XXX, XXXXXXXXstraße 9, Gebäude- und Freifläche, 332 m<sup>2</sup> 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 652/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. **W 8** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung** im 2. Obergeschoß, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 Diele, 1 Abstellraum in der Wohnung mit einer Gesamt-Netto-Wohnfläche (ohne Keller) von 43,89 m<sup>2</sup> sowie dem im Aufteilungsplan mit Nr. **W 8** bezeichneten **Kellerraum** im Untergeschoss. Es sind Sondernutzungsrechte begründet:

Demnach erhält der jeweilige Eigentümer von Wohnung Nr. 8, den mir roter Farbe und mit Nr. **EP 1** bezeichneten **Einstellplatz** mit einer Größe von ca. 11,50 m<sup>2</sup>.

**Hinweis:**

Dieser Stellplatz kann nur über das Grundstück, Flst. 51/2, Eigentümer: \_\_\_\_\_, erschlossen werden. Dies ist weder im Grundbuch noch als Baulast geregelt. Die \_\_\_\_\_ strebt eine konsensuale Lösung an. Der Stellplatz bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

### 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 die Baurechtsbehörde der Stadt Reutlingen, Frau XXXXX, vom 12.01.2023, enthält das Baulastenverzeichnis der Stadt Reutlingen bezüglich des Grundstücks Flst. XXX, XXXXXXXXstraße 9, 72764 Reutlingen, keine Eintragungen.

### 3.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht: Das zu bewertende Flurstück XXX, XXXXXXXXstraße 9 in Reutlingen liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans I\_150\_6 "Altstadt 6", rechtskräftig seit dem 07.09.1984.

Baugebiet: besonderes Wohngebiet 2 (WB 2) => Wohnnutzung oberhalb EG zwingend

Zahl der Vollgeschosse: II / III

Bauweise: geschlossene Bauweise

Dachneigung: geneigte Dächer (GD)

GRZ: keine Angabe

GFZ: 2,2

**Tatsächliche Nutzung:**

	XXXXXXXXXXstraße 9
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Besonderes Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	III
GRZ:	ca. 0,7
GFZ:	ca. 2,0
WGFZ:	ca. 2,9
Dachform:	Satteldach

**Anmerkung:**

Keine

**3.2 3.4 Erschließungszustand**

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

**3.5 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben**

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

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

## 4 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

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

### 4.1 Merkmale des Standortes

#### 4.1.1 Bevölkerung

Land Baden-Württemberg	11.124.642	Einwohner
Regierungsbezirk Tübingen	1.876.055	Einwohner
Region Neckar-Alb	708.509	Einwohner
Landkreis Reutlingen	288.158	Einwohner
Stadt Reutlingen	116.456	Einwohner

(Stand 31.12.2021, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

#### 4.1.2 Makrolage

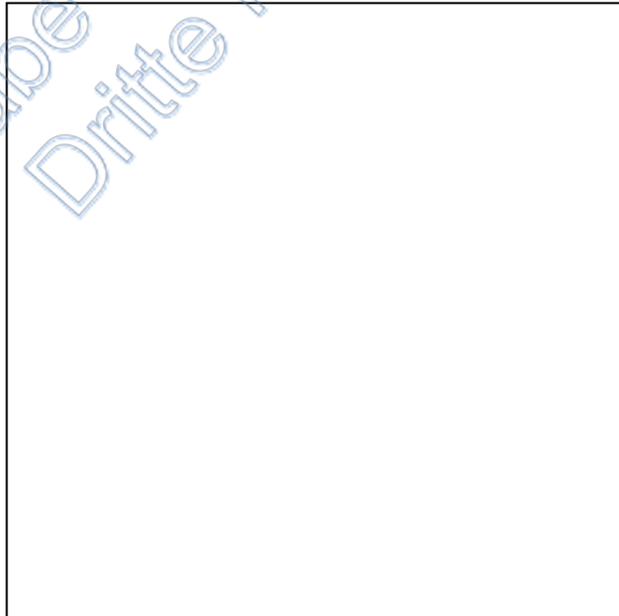
Reutlingen ist Kreisstadt, liegt 382 m ü. NN und ist die größte Stadt des Landkreises Reutlingen in zentraler Lage Baden-Württembergs. Die Stadt liegt im äußersten Nordwesten des Kreisgebietes. Die nächsten Großstädte sind Stuttgart (31 Kilometer nördlich) und Ulm (57 Kilometer südöstlich von Reutlingen). 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 südöstlich 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 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 Verkehrsverbund 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 über die B 464 und B 27 entfernt.

**Regio-Karte:**

**Stadtkarte:**



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

### 4.1.3 Mikrolage

Allgemein:	<p>Das zu bewertende Objekt liegt ca. XXXX m südöstlich des Stadtzentrums (Marktplatz) von Reutlingen, in einem Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone.</p> <p>Die „Hermann-Kurz-Grund- und Hauptschule“ befindet sich ca. 1,4 km nordwestlich, die „Eduard-Spranger-Gemeinschaftsschule“ ca. 1,4 km südwestlich und das „Friedrich-List-Gymnasium“ ca. 90 m südwestlich des Objektes.</p>
Parkierungssituation:	<p>Zusätzlich zu dem von der Lindenstraße aus befahrbaren PKW-Stellplatz EP1 im Freien auf dem Grundstück sind öffentliche Kfz-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Objekt nicht vorhanden. Die XXXXXXXXstraße ist nicht durchfahrbar. Die Zufahrt endet kurz vor dem Objekt.</p>
Infrastruktur:	<p>Eine gute verkehrstechnische Anbindung der XXXXX-XXXXstraße ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man über die ca. 2,5 km entfernt liegende Bundesstraße 313 mit Anschluss in Wendlingen auf die A8 (Stuttgart-Ulm-München). Die B 28 in Richtung Tübingen mit Anschluss in Herrenberg auf die A81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen) befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung. Über die, in ca. 300 m Entfernung liegende B 464 mit Anschluss auf die B27 (Tübingen-Stuttgart) ist der Stuttgarter Flughafen in ca. 30 Min. zu erreichen.</p> <p>Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Reutlingen Stadthalle“ mit der Buslinie 4 befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Objekts. Der Reutlinger Hauptbahnhof liegt ca. 800 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Über ihn werden der Stuttgarter Flughafen in Leinfelden-Echterdingen sowie die Neue Messe mit dem Bus in ca. 50 Min. erreicht.</p>
Umgebungsbebauung:	<p>Es handelt sich um ein Wohngebiet, in dem sich überwiegend mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Satteldächern befinden.</p>
Wirtschaft:	<p>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 116.000 Ein-</p>

wohnen. 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 5.000 Betriebe, vor allem im mittelständischen Bereich.

- Wirtschaftskennzahlen:
- 57.427 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (2021)
  - 34.221 Berufseinpender (2021)
  - 24.682 Berufsauspender (2021)
  - Umsatz 2021 im verarbeitenden Gewerbe: 7.456.595 T€ bei insgesamt 73 Betrieben mit 13.270 Beschäftigten.

(Stand 31.12.2021, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

#### 4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Die Standortfaktoren sind aufgrund der zentrumsnahen und ruhigen Lage sowie der guten Anbindung über die Bundesstraßen 464 (B27, Flughafen Stuttgart) und B28 (Tübingen, A81) als gut zu bezeichnen.

#### 4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe: Die Gesamtfläche Flst. XXX beträgt XXX m<sup>2</sup>.

Erschließung: Die fußläufige Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nordwestlich verlaufende XXXXXXXXstraße. Die Zufahrt zu dem PKW-Stellplatz EP1 erfolgt von der südöstlich verlaufenden Lindenstraße aus über ein nicht im Eigentum befindliches Nachbargrundstück. Das Grundstück ist an die Erschließungsstraße „XXXXXXXstraße“ angeschlossen.

Abmessungen: Straßenfront ca. 15,70 m  
Mittlere Tiefe ca. 21,10 m

Form: viereckiges, fast rechteckiges Grundstück, zur XXXXX-XXXXstraße hin sich beidseitig leicht verjüngend.

Oberflächengestalt: Eben.

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

### 4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn XXXXXX, Landratsamt Reutlingen - Umweltschutzamt vom 12.01.2023 wird das Grundstück, Flst. XXX 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 einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

### 4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht unter Denkmalschutz.

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

## 5 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

### 5.1 Gebäudeart

Das Grundstück, Flurstück XXX ist mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

### 5.2 Gebäudenutzung

Das Wohn- und Geschäftshaus beinhaltet im Erdgeschoss 3 Gewerbeeinheiten und 10 Eigentumswohnungen in den darüber liegenden Geschossen, die über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen werden. Im Untergeschoss liegen die, den Einheiten zugehörigen, Lager- und Abstellräume sowie gemeinschaftlich genutzte Räume.

Die zu bewertende Eigentumswohnung (Nr. W8) befindet sich im 2. Obergeschoss links und wird wohnwirtschaftlich genutzt. Der zugehörige Abstellraum (Nr. W8) liegt im Untergeschoss des Gebäudes.

### 5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche:	ca. 218,40 m <sup>2</sup>
Geschossfläche:	ca. 661,30 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl:	GRZ = ca. 0,7
Geschossflächenzahl:	GFZ = ca. 2,0
Wertrelevante Geschossflächenzahl:	WGfZ = ca. 2,9

#### **Anmerkung:**

Keine.

### 5.4 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbeobachtung 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), XXXXXXXXstraße 9



#### 5.4.1 Bauweise / Bauart

##### **Baulicher Bestand**

Miteigentumsanteil W8 (Wohnung und Abstellraum) in einem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus, voll unterkellert, zwei ausgebaute Dachgeschosse, mit Satteldach.

#### 5.4.2 Baujahre

1984:                   Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplätzen

##### **Ermittlung des bereinigten Baujahres**

Wenn ein Gebäude umfangreich saniert wurde, wird ein bereinigtes Baujahr ermittelt. Der Arbeitskreis „erforderliche Daten“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen bzw. die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie hat ein Punkteverfahren entwickelt, mit welchem der Modernisierungsgrad ermittelt wird. Länger als 20 Jahre zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen haben keinen Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Aus einer entsprechenden Tabelle wird anhand der errechneten Punktezah und in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer die Rest-

nutzungsdauer (RND) und somit das bereinigte Baujahr ermittelt. Ist bei dieser Wertermittlung nicht erforderlich.

## 5.5 Bautechnische Beschreibung

### 5.5.1 Konstruktion

Fundamente: Stahlbeton-Streifenfundamente  
Außenwände: Stahlbeton  
Dachtragwerk: Holzkonstruktion

### 5.5.2 Gebäudehülle

Fassade: verputzt und gestrichen  
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung; Rollläden manuell  
Dacheindeckung: Ziegeleindeckung  
Dachformen: Satteldach  
Dachrinnen: Zink  
Boden: Stahlbetonbodenplatte  
Heizung: Gas-Zentralheizung  
Warmwasserversorgung: Zentral über Heizung

### 5.5.3 Innenbereich

Miteigentumsanteil-Nr. W8

**Untergeschoss:** Abstellraum W8 (Lattenverschlag)

Belichtung: Keine natürliche Belichtung  
Fußboden: Estrich  
Decke: Stahlbetondecke  
Türen: Holzlattentür

#### **Anmerkung:**

Der Fahrradabstellraum sowie der Wasch- und Trockenraum werden gemeinschaftlich genutzt.

**2. Obergeschoss links, 2-Zimmer-Eigentumswohnung W8:** Diele, Küche mit Abstellraum, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Bad

Belichtung: Natürlich über Fenster (4 Stück)  
Fußboden: großformatige Bodenfliesen  
Innenwände: Mauerwerk massiv, verputzt, tapeziert (Rauhfaser) und gestrichen; Bad: raumhoch gefliest  
Decke: Stahlbetondecke  
Türen: Holzwerkstofftüren, weiß lackiert bzw. furniert (Wohnungstüre)  
Sanitäre Anlagen: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC  
Treppenhaus UG-DG: Stahlbeton mit Kst.-Noppenbelag

#### 5.5.4 Energiepass

Ein Energieausweis lag bei der Erstellung des Gutachtens nicht vor.

#### 5.6 Außenanlagen

Das straßenseitig unmittelbar auf der Grundstücksgrenze stehende Wohn- und Geschäftshaus findet Zugang, von Nord-Westen aus, zu den Wohnungen über einen, mit Betonpflaster versehenen, überdeckten Weg. Das Grundstück grenzt sich mittels eines Metallzaunes, teilweise unterbrochen durch eine alte Natursteinmauer, zum südwestlich liegenden Spielplatz hin ab. Die Zufahrt zu den, sich auf dem südöstlich liegenden Hofbereich befindenden, gepflasterten PKW-Stellplätzen ist asphaltiert. Ein kleiner Bereich an der südöstlichen Grundstücksgrenze enthält halbhohe Laubgehölze sowie Sträucher. Der Bodenbereich ist mit Efeu bedeckt. Insgesamt befinden sich die Außenanlagen in einem normal gepflegten Zustand.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der „XXXXXXXstraße“ sowie durch Sickerung.

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

## 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 somit nicht erkannt werden.

### 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. Gas-Zentral-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 mit Abstellraum 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 14.01.1983 wurden die Wohn- und Nutzflächen des Bewertungsobjekts sowie die Bruttogrundfläche und der Bruttorauminhalt des Wohn- und Geschäftsgebäudes 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 anhand der Grundrisse berechnet, im Abgleich mit der vorliegenden Flächenberechnung.

2-Zimmer-Eigentumswohnung:

2. Obergeschoss links

<b>Raum</b>	<b>WF</b>
Diele	4,48 m <sup>2</sup>
Küche	5,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,99 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	16,34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,76 m <sup>2</sup>
Bad	3,98 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>42,61 m<sup>2</sup></b>

Gesamt-Wohnfläche = 43,00 m<sup>2</sup> (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).

Untergeschoss

<b>Raum</b>	<b>NF</b>
Abstellraum	3,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3,37 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche = 3,40 m<sup>2</sup> (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.

Bruttogrundfläche

<b>Ebene</b>	<b>BGF</b>
UG	218,38 m <sup>2</sup>
EG	218,38 m <sup>2</sup>
OG 1	221,44 m <sup>2</sup>
OG 2	221,44 m <sup>2</sup>
DG mit Galerie	144,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1.023,73 m<sup>2</sup></b>

BGF-Wohn- und Geschäftshaus: = 1.024,00 m<sup>2</sup> (gerundet)**Anmerkung:**

keine

**7.4 Bruttorauminhalt (BRI)**

Bruttorauminhalt

<b>Ebene</b>	<b>BRI</b>
UG	545,95 m <sup>3</sup>
EG	541,97 m <sup>3</sup>
OG 1	581,28 m <sup>3</sup>
OG 2	581,28 m <sup>3</sup>
DG mit Galerie	870,09 m <sup>3</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3.120,57 m<sup>3</sup></b>

BRI-Wohn- und Geschäftshaus = 3.121,00 m<sup>3</sup> (gerundet)**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 digitaler Bodenrichtwertkarte der Stadt Reutlingen, 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:

Bodenrichtwertzone, Nr. 1610 „Museums- /Lindenstraße“: 800,00 €/m<sup>2</sup>, Besonderes Wohngebiet, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2022. Diese Angaben gelten bei einer wertrelevanten GFZ von 2,2. Der Gutachterausschuss der Stadt Reutlingen erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

### **Anpassung des Bodenwertes**

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

#### Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2022 bis zum 03.03.2023 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 (2,9): WGFZ (2,2) => 1,81 : 1,53 => 1,1830 x 800,00 €/m<sup>2</sup> => 946,41 €/m<sup>2</sup>. Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 950,0 €/m<sup>2</sup> (gerundet) festgelegt.

#### Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

#### Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur, da es sich um ein nahezu regelmäßiges Grundstück handelt.

#### Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Keine Korrektur, da keine Einschränkung besteht.

#### Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Objekt liegt wertneutral am nördlichen Rand in dieser Bodenrichtwertzone mit guter Verkehrsanbindung.

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

**Bauland: 950,00 €/m<sup>2</sup>**

festgelegt.

Für den PKW-Stellplatz **EP 1** im Freien werden gem. der Fachliteratur 10 % des Bodenrichtwerts in dieser Wertermittlung angesetzt: 950 €/m<sup>2</sup> x 10 % = 95,00 €/m<sup>2</sup>.

#### **Verkehrsfläche von:**

**95,00 €/m<sup>2</sup>**

#### **Hinweis:**

Der Stellplatz im Freien wird in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, siehe Punkt 3.2.

**8.3 Berechnung Bodenwert****XXXXXXXXXXstraße 9**Bodenwert Bauland, Flst. Nr. XXX: 950,00 €/m<sup>2</sup>Fläche Bauland, Flst. Nr. XXX: 332 m<sup>2</sup>anteiliger Fläche Bauland, Flst. Nr. XXX, 652/10.000 21,65 m<sup>2</sup>**Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. W8 20.564,08 €**

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände - €

**Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. W8 20.564,08 €****gerundet = 21.000,00 €**

## 9 Ermittlung des Vergleichswertes

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

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

### 9.1 Allgemeine Definitionen

#### a) Ermittlung des Vergleichswerts (§ 15 ImmoWertV)

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

## 9.2 Vergleichswert

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt Reutlingen gem. den Selektionskriterien: gebrauchte Eigentumswohnungen, Wohnfläche (36 - 60 m<sup>2</sup>) bereinigtes Baujahr (1980 bis 1992, ohne Neubau) und Wohnlage, Lageklasse 3, ergibt sich ein Vergleichspreis:

- Durchschnittswert 3.210 €/m<sup>2</sup>, gerundet



Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit Stichtag 05.04.2023 ergibt einen Durchschnittswert von:

- Durchschnittswert 3.545,00 €/m<sup>2</sup>, gerundet

Aufgrund der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg) sowie der aktuellen Zinspolitik ist mit einer rückläufigen Marktentwicklung zu rechnen, deren Ausprägung derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden kann. Unter Berücksichtigung dieses Risikos sowie der Einzelverkäufe aus der Kaufpreissammlung, der guten Lage, der Geschosslage (OG) und der durchschnittlichen Ausstattung werden nach sachverständigem Ermessen 3.250,00 €/m<sup>2</sup> WF als ortsüblich und nachhaltig festgestellt und für die Vergleichswertermittlung angesetzt. Der Stellplatz im Freien wird nicht berücksichtigt, siehe Punkt 3.2.

### Vergleichswert

Wohn-/ Nutzfläche:	42,61 m <sup>2</sup>		
Vergleichspreis in €/m <sup>2</sup> WF	3.250,00 €/m <sup>2</sup>	+	138.487,43 €
TG-Stellplatz	0,00 €/St.	+	0,00 €
Abstellraum im Spitzboden	0,00 €/St.	+	0,00 €
Instandhaltungsstau		./.	0,00 €
Nießbrauch		./.	0,00 €

<b>Vergleichswert</b>		=	<b>138.487,43 €</b>
	<b>gerundet</b>	=	<b>140.000,00 €</b>

### Anmerkung:

Keine

Die Vergleichswerte des **Miteigentumsanteils** an dem Grundstück, Flst. XXX, XXXXXXXXstraße 9, 72764 Reutlingen, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. W8** bezeichneten **Wohnung – Wohnungseigentum** - wurden zum Wertermittlungstichtag 03.03.2023 wie folgt ermittelt:

Vergleichswert MEA-Nr. W8	138.487,43 €
<b>Vergleichswert MEA-Nr. W8</b>	<b>gerundet = 140.000,00 €</b>

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

## 10 Ermittlung des Ertragswertes

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

### 10.1 Allgemeine Definitionen

#### a) Reinertrag, Rohertrag (§ 18 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 (§ 19 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 (§ 19 Abs. 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.

Instandhaltungskosten: Sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen (Wohnen 12,00 €/m<sup>2</sup> gem. WertR nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV).

Verwaltungskosten: 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 (Wohnen 305,00 €/Einheit gem. WertR nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV).

#### c) Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV), Restnutzungsdauer und Vielfältiger:

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 sofort-

tigen 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 2021 der Stadt Reutlingen liegen nachfolgende Liegenschaftszinssätze vor:

mit der Bemerkung abhängig von Lage, Zustand, Wirtschaftlichkeit und Nutzung.

Weiter wurden der Fachliteratur nachfolgende Liegenschaftszinssätze als Anhaltspunkt entnommen:

Einfamilienhäuser	0,5 % - 3,0 %
2 - und mehrgeschossige Wohngrundstücke	1,0 % - 4,0 %
gemischt genutzte Grundstücke	2,0 % - 7,0 %
Gewerbe- und Industriegrundstücke	3,0 % - 9,0 %
Landwirtschaftliche Anwesen	4,5 % - 8,5 %

Aufgrund der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg) sowie der aktuellen Zinspolitik ist mit einer rückläufigen Marktentwicklung zu rechnen, deren Ausprägung derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden kann sowie in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer, der Größe, der Lage in Reutlingen, der Gebäude-, Nutzungs-

und Zustandsmerkmale unter Berücksichtigung eines Leerstandsrisikos des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz nach sachverständigem Ermessen mit 1,50 % festgelegt.

Restnutzungsdauer (analog §16 Abs. 4 WertV): Die Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein. Dabei wird von einer anhaltend ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer für das Gebäude beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unter Ansatz des Baujahrs 1984 (siehe Punkt 5.4.2) noch 31 Jahre.

**d) Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV):**

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

**e) Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV):**

Bzgl. Baumängel und Bauschäden, siehe Punkt 6.1 + 6.2 und Punkt 6.3, Allgemeiner Bauzustand. Hier keine Mängel bzw. Schäden.

**f) Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen (§ 16 Abs. 2-5 ImmoWertV):**

Hier kommt der Uderrent zum Ansatz, vgl. Punkt 10.2.

## 10.2 Mietansätze

Die Wohnung, MEA-Nr. 1 im 2. OG, links ist vermietet, die ortsübliche und nachhaltige Miete muss ermittelt werden.

Ortsübliche und nachhaltig erzielbare Miete

Der Mietspiegel 2023 der Stadt Reutlingen gibt für Baujahre 1980-1984 und für Wohnflächen von 43 bis unter 45 m<sup>2</sup> Quadratmetermieten eine Basis-Nettomiete von 9,20 €/m<sup>2</sup> an. Die Ermittlung der Wohnmerkmale über Zu-/Abschläge je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage (+ 9 %) ergibt eine Mietpreisspanne zwischen 7,92 €/m<sup>2</sup> und 12,14 €/m<sup>2</sup>. In dieser Wertermittlung wird die tatsächliche Miete (Aussage des Mieters) mit 11,73 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Diese Miete korrespondiert auch mit unserer Internetrecherche. Die Immobilienabteilung der BW-Bank schätzt eine Quadratmetermiete in Höhe von durchschnittlich 10,00-12,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit dieser Ausstattung, Größe und in dieser Lage im Zentrum von Reutlingen und in diesem Zustand als nachhaltig erzielbar.

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

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

**Mietansatz Wohnfläche TE-Nr. W8:  
Stellplatz im Freien**

**11,73 €/m<sup>2</sup> WF**

**0,00 €/Platz**

### 10.3 Ertragswert

<b>a) Rohertrag</b>							
Wohnung	42,61 m <sup>2</sup>	x	11,73 €/m <sup>2</sup>	x	12 Monate	=	6.000,00 €
Abstellraum Keller	1 St.	x	0,00 €/St.	x	12 Monate	=	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>	<b>43 m<sup>2</sup></b>					=	<b>6.000,00 €</b>
<b>b) Bewirtschaftungskosten</b>							
Verwaltung	1,0 Einh.	x	305 €/Einh.	Anlage 3 WertR und II. BV		=	305,00 €
Instandhaltung	42,61 m <sup>2</sup>	x	12,00 €/m <sup>2</sup>	Anlage 3 WertR und II. BV		=	511,34 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	x	6.000 €	Anlage 3 WertR und II. BV		=	120,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>						./	<b>936,34 €</b>
<b>a) Jahresreinertrag</b>				15,6%		=	<b>5.063,66 €</b>
<b>c+d) Bodenwertverzinsung</b>							
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag			1,5%	x	20.564,08 €	=	308,46 €
<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b>						./	
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>						=	<b>4.755,20 €</b>
<b>c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger</b>							
Liegenschaftszinssatz			1,5%				
Gesamtnutzungsdauer			70 Jahre				
Alter der baulichen Anlagen			39 Jahre				
Restnutzungsdauer			31 Jahre				
Vervielfältiger			24,64615	gerundet	x		24,65
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>						=	<b>117.215,69 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>						+	<b>117.215,69 €</b>
<b>Bodenwert</b>						+	<b>20.564,08 €</b>
<b>Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil</b>						=	<b>137.779,77 €</b>
<b>e) Besondere objektspezifische Merkmale</b>							
Unterhaltungsrückstau						./	0,00 €
Baumängel, Bauschäden						./	0,00 €
Wirtschaftliche Überalterung						./	0,00 €
<b>Ertragswert</b>						=	<b>137.779,77 €</b>
			<b>gerundet</b>			=	<b>140.000,00 €</b>

Der Ertragswert des **Miteigentumsanteils** an dem Grundstück, Flst. XXX, XXXXXXXXstraße 9, 72764 Reutlingen, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. W8** bezeichneten **Wohnung – Wohnungseigentum** - wurden zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2023 wie folgt ermittelt:

Ertragswert MEA-Nr. W8		137.779,77 €
<b>Ertragswert MEA-Nr. W8</b>	<b>gerundet =</b>	<b>140.000,00 €</b>

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

## 11 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird über § 8 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 19.05.2010) und § 194 BauGB definiert.

### Definition des Verkehrswertes:

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

### 11.1 Ermittelte Werte

Bodenwert		20.564,08 €
Vergleichswert		138.487,43 €
Ertragswert		137.779,77 €
Bodenwert	<b>gerundet =</b>	<b>21.000,00 €</b>
Vergleichswert	<b>gerundet =</b>	<b>140.000,00 €</b>
Ertragswert	<b>gerundet =</b>	<b>140.000,00 €</b>

#### Kennzahlen

Multiplikator	23,0	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	3.233,39 €/m <sup>2</sup>	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,4%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,7%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

Wohnflächenfaktor	3.250,00 €/m <sup>2</sup>	Vergleichswert/Wohnfläche
-------------------	---------------------------	---------------------------

#### 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-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 Einfamilienhaus bzw. einer Doppelhaushälfte.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren, Ertrags- und Sachwertverfahren überlegen, bei denen die ermittelten Ausgangswerte noch durch schwer nachweisbare Marktanpassungszu- oder abschläge zu korrigieren sind. Der Reutlinger Gutachterausschuss führt eine detaillierte Kaufpreissammlung. Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren angesetzt, das Ertragswertverfahren dient der Kontrolle.

### 11.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für das **Miteigentumsanteil** auf dem Grundstück:

Flurstück XXX, Gebäude- und Freifläche

an der **Wohnung** im 2. Obergeschoss - Aufteilungsplan **Nr. W8**, 72764 Reutlingen, XXXXXXXXstraße 9, wurden zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 03.03.2023 (§ 3+4 ImmoWertV) festgestellt mit

**140.000,00 €**

(einhundertvierzigtausend 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 06.07.2023

Das vorstehende Gutachten umfasst 42 Seiten und 3 Anlagen

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

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

Michael Eberhard Wendler

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

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 03.03.2023
2. Lageplan 1:500 vom 06.07.1982 (Deckblatt)
3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten vom 15.06.1982 mit Deckblatt vom 02.11.1983 (UG)  
sowie Grundriss EG vom 05.03.1984

# Anlagen

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

## 1. Digitalfotoaufnahmen vom 03.03.2023



Foto 3: Ansicht Süd-Ost mit PKW-Stellplatz EP 1



Foto 4: UG: Kellerraum W8

Foto 5: 2. OG, 2-Zimmer-Wohnung: Zimmer

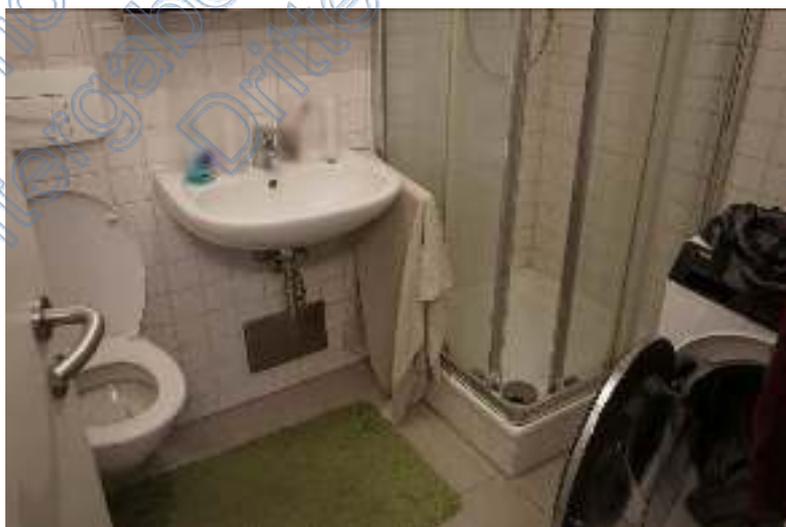


Foto 6: 2. OG, 2-Zimmer-Wohnung: Bad

Foto 7: 2. OG, 2-Zimmer-Wohnung: Küche

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

## 2. Lageplan vom 06.07.1982



### 3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten

