

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!**

Verkehrswertgutachten



2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 21 Ulmenweg 3, 72555 Metzingen

Auftraggeber

Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Verfasser

Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)
Elsachstraße 5
72574 Bad Urach

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	2
2	Wertrelevante Merkmale	2
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	2
2.2	Lage	3
2.3	Gebäude- und Wohnungsmerkmale	4
2.4	Sonstiges	6
3	Wertermittlung	6
3.2	Vorgehensweise	6
3.2	Ertragswertverfahren	7
3.3	Plausibilisierung	9
3.4	Zubehör	9
4	Verkehrswert	9
	Umgebungskarte	11
	Lageplan	12
	Fotos	13

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 21 im 3. Obergeschoss Ulmenweg 3, 72555 Metzingen
Aktenzeichen	1 K 64/25
Ortstermin	16. Juni 2026
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	16. Juni 2026
Baujahr	1969
Anzahl der Wohneinheiten im Objekt	40
Größe der Wohnung	ca. 47 m ²
Anzahl der Zimmer	2
Grundstücksgröße	1593 m ²
Miteigentumsanteile	26,234/1000
Verkehrswert	115.000 €

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswerts des Grundbesitzes aufgrund Anordnungsbeschluss des Amtsgerichts Reutlingen vom 2. März 2026 und Auftrag vom 4. März 2026.
Objekt	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 21 im 3. Obergeschoss Ulmenweg 3, 72555 Metzingen
Ortstermin	Der Ortstermin fand am 16. Juni 2026 statt. Teilnehmer waren: • • Günter Buck
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts war am 16. Juni 2026 abgeschlossen. Dieser Tag ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Grundbuchauszug vom 9. Dezember 2025 • Teilungserklärung vom 17. September 1984 mit Nachtrag vom 13. November 1984 • Auszüge aus den Bauantragsunterlagen von 1967 • Auskünfte der Stadt Metzingen zu Baurecht, Baulasten und Abgaben • Informationen der WEG-Verwaltung
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch dieses Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wesentliche Literatur	• Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage 2023 • Kleiber. ImmoWertV (2021), Reguvis Fachmedien GmbH, 14. Auflage 2024 • Sommer/Wölfl/Findeisen. Grundstücks- und Gebäudewert-ermittlung. Stand 1/2026. Haufe-Lexware GmbH & Co.KG

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Angaben im Grundbuch	• Amtsgericht Böblingen • Gemeinde Metzingen • Grundbuchbezirk Metzingen • Grundbuch Nr. 7659 (Wohnungsgrundbuch) • lfd. Nr. 1 26,234/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 8181/1, Ulmenweg 3, Gebäude- und Freifläche, 15 a 93 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 3. Obergeschoss und dem Abstellraum im Untergeschoss).
-----------------------------	---

- lfd. Nr. 2 zu 1
Reallast auf Flst. Florianstraße 105 der Gemarkung Metzingen betr.
Recht auf dauernde Lieferung der erforderlichen Heizwärme.

Eigentümerin

WEG-Verwalter

Mietverträge

Die Wohnung wird von der Eigentümerin selbst genutzt.

Rechte und Lasten

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

- lfd. Nr. 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Metzingen betr.
Bau- und Benützungsbefreiung.
- lfd. Nr. 2
Grunddienstbarkeit für Florianstraße 105, 246 m² der Gemarkung
Metzingen betr. Duldung und Betrieb einer Heizleitung sowie
Betretungsrecht.

Baurecht

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Neugreuth“ vom 11. April 1962 mit der Festlegung von Baufenstern,
Baulinien, Anzahl der Geschosse sowie Anbauvorschriften.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Metzingen sind keine Eintragungen
vorhanden.

**Abgabenrechtliche
Situation**

Laut Auskunft der Stadt Metzingen sind die Erschließungs- und
Abwasserbeiträge nach heutiger Sach- und Rechtslage abgegolten.
Die Abwasserbeiträge sind bis zum zulässigen Maß der baulichen
Nutzung abgegolten.

Heizungsanlage

Das Gebäude ist an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Die Heizungs-
anlage befindet sich in ca. 150 m Entfernung auf dem Grundstück
Florianstraße 105. Das Recht auf Lieferung der erforderlichen
Heizwärme ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs durch einen
Herrschervermerk rechtlich gesichert.

2.2 Lage

Lage im Ort

Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlich der Kernstadt gelegenen
Stadtteil „Neugreuth“. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathaus)
beträgt ca. 3 km. Östlich grenzt das Grundstück an die Grafenberger
Straße, B 313, die über Grafenberg nach Nürtingen führt.

Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung ist geprägt von Reihenhäusern und Mehr-
familienhäusern in verdichteter Bauweise.

Makrolage

Metzingen hat direkten Anschluss an die B 28/B312. Bis zur
Anschlussstelle Wendlingen der A 8 sind es ca. 15 km, bis nach
Stuttgart (Stadtzentrum, Hauptbahnhof) ca. 35 km.

Parkplätze

Der Wohnung ist kein PKW-Stellplatz zugeordnet. Im öffentlichen
Straßenraum sind in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten
vorhanden.

Infrastruktur	Metzingen ist Große Kreisstadt mit ca. 23500 Einwohnern. Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in Metzingen vorhanden. Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, vielfältige Angebote von Vereinen sowie Grundschule, Förderschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium sowie berufliche Schulen sind in Metzingen vorhanden. Darüber hinaus wird Metzingen geprägt von ca. 50 Fabrikverkäufen („Outlet-City“) mit Schwerpunkt im Textil- und Bekleidungsbereich.
Immissionen	Der Ulmenweg ist eine Anliegerstraße (Sackgasse). Östlich führt die B 313 mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen am Bewertungsgrundstück vorbei.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale des Gebäudes Ulmenweg 3. Teilbereiche hiervon können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen, Angaben des Eigentümers oder Annahmen.								
Baujahr	1969								
Bauweise des Gebäudes	• Wohngebäude mit 8 Stockwerken mit 40 Eigentumswohnungen • Untergeschoss, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Dachgeschoss • Massivbauweise • Beton, Mauerwerk • Flachdach • Fassade teilweise Putz, teilweise verkleidet • Heizung und Warmwasserversorgung über Nahwärmeversorgung • Aufzug • Außenanlage mit Grünflächen und Bepflanzung • Kfz-Stellplätze im Freien								
Zustand des Gebäudes	Das Gebäude befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. Schäden und Unterhaltungsrückstände konnten anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt werden. Folgende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zu Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sind dokumentiert: • ab 2008: Sanierung von Laubengängen in mehreren Abschnitten • 2014: Sanierung Flachdach • 2022: Modernisierung der Aufzugsanlage • 2024: Betonsanierung der Brüstungen der Laubengänge								
Energieausweis	Für das Anwesen Ulmenweg 3 liegt ein Energieausweis vom 21.10.2024 vor. Dieser bezieht sich auf die gesamte Wohnanlage und nicht auf die zu bewertende Wohnung im Einzelnen. Es wird ein nach dem erfassten Energieverbrauch des Gebäudes ermittelter Kennwert ausgewiesen: <table><tr><td>Energieverbrauchskennwert:</td><td>172 kWh/(m²a)</td></tr><tr><td>Vergleichswerte Endenergiebedarf:</td><td></td></tr><tr><td>Mehrfamilienhaus Neubau</td><td>ca. 50 kWh/(m²a)</td></tr><tr><td>Durchschnitt Wohngebäude</td><td>ca. 150 kWh/(m²a)</td></tr></table>	Energieverbrauchskennwert:	172 kWh/(m²a)	Vergleichswerte Endenergiebedarf:		Mehrfamilienhaus Neubau	ca. 50 kWh/(m²a)	Durchschnitt Wohngebäude	ca. 150 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert:	172 kWh/(m²a)								
Vergleichswerte Endenergiebedarf:									
Mehrfamilienhaus Neubau	ca. 50 kWh/(m²a)								
Durchschnitt Wohngebäude	ca. 150 kWh/(m²a)								

Laut Angabe im Energieausweis wurde der Wärmeerzeuger im Jahr 2012 eingebaut.

Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist nach Westen ausgerichtet. Vom Treppenhaus führt ein Laubengang zum Wohnungseingang.

- Wohnräume
Bodenbelag PVC, Wände und Decke mit Raufaser tapeziert
- Küche
Bodenbelag PVC, Küchenzeile älterer Bauart
- Bad
Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
- Fenster
teilweise Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung, teilweise Holz-Doppelfenster

Zustand der Wohnung

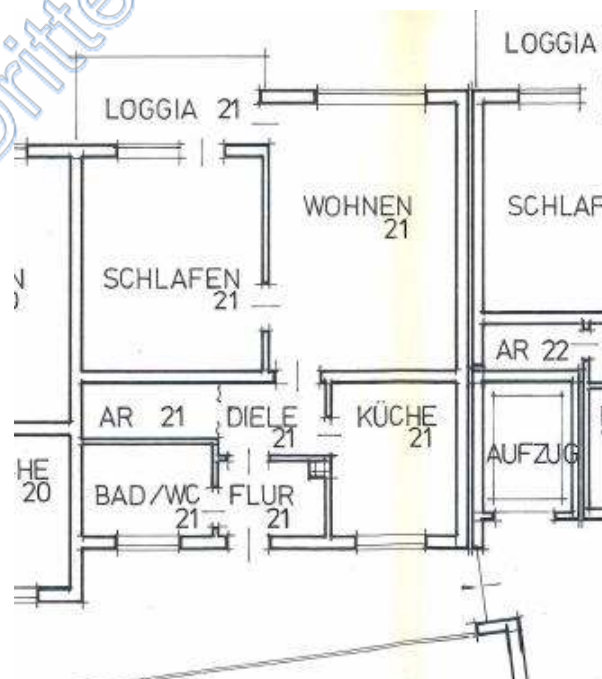
Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand mit geringfügigen Unterhaltungsrückständen. Das Bad wurde nach Angabe der Eigentümerin vor ca. 15 Jahren modernisiert.

Aufteilung und Flächen

Wohnzimmer	16,04 m ²
Schlafzimmer	12,29 m ²
Küche	5,72 m ²
Bad	3,78 m ²
Abstellraum	1,47 m ²
Flur	2,70 m ²
Windfang	2,46 m ²
Balkon	2,45 m ²
	46,91 m ²
Abstellraum UG	4,50 m ²

Die Angaben wurden den Bauantragsunterlagen von 1967 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit entnommen.

Grundriss



2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Deshalb wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird über die Florianstraße und den Ulmenweg verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass auch die übrige Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) über diese Straßen verläuft.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Bei der Substanzbeschreibung müssen daher unter Umständen eine übliche Ausführung und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Außerdem wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

3.2 Vorgehensweise

Vorbemerkung

Grundsätzlich kann für die Ermittlung von Grundstückswerten das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks zu bemessen.

Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) kommt i. d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung. Die Einschätzung eines solchen Objekts wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baukosten bestimmt.

Vergleichswertverfahren

Es kann immer dann herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Ein Auszug aus der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen geführten Kaupreissammlung liegt vor. Dieser kann zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswerts herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Bei Wohnungseigentum bietet sich das Ertragswertverfahren an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum und des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zum großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden und vermietet sind, lässt sich eine Miete in der Regel unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielerlei Hinsicht den Charakter von Mietwohnungen haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oft vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ getroffen. Auch insofern liegt das Ertragswertverfahren nahe.

Die Wertermittlung erfolgt daher nach dem Ertragswertverfahren.

3.2 Ertragswertverfahren**Hinweis**

Im Gutachten sind bei den nachfolgenden Berechnungen in den Nachkommastellen Rundungen vorgenommen worden. Bei einem Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten Werten können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Aufbau des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert
- Wertkorrekturen

Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert. Danach wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Werten wie folgt durchgeführt:

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
-	Verzinsungsbetrag des Bodenwerts
=	Reinertrag der Wohnung
x	Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwertanteil
=	vorläufiger Ertragswert
±	Wertkorrekturen
=	Ertragswert des Grundstücks

Marktüblich erzielbare Erträge

Bei den marktüblich erzielbaren Erträgen handelt es sich um die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbare Kaltmiete.

Grundlage für die Bemessung der erzielbaren Kaltmiete ist der von der Stadt Metzingen herausgegebene qualifizierte Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum, gültig ab 01.04.2026. Unter Berücksichtigung der Wohnungsmerkmale wird die ortsübliche Vergleichsmiete mit dem Mittelwert in Höhe von 10,65 €/m² bei einer

Bandbreite von 8,84 €/m² bis 12,46 €/m²/Monat angegeben. Der Ansatz des Mittelwerts erscheint im vorliegenden Fall angemessen. Der marktüblich erzielbare Ertrag errechnet sich daraus wie folgt:

Wohnung	47 m ² x 10,65 €/m ²	500 €/Monat
jährlicher Rohertrag:	x 12 Monate	6.000 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend den Angaben in Anlage 3 der ImmoWertV (2021) ermittelt:

Verwaltungskosten	€/Jahr	418 €
Instandhaltung	15 €/m ² Wohnfläche	705 €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	120 €
Summe	€/Jahr	1.243 €

Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

In Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) wird die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser mit 70 Jahren bei einer Bandbreite von +/- 10 Jahren angegeben. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angesetzt.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 57 Jahren ergibt sich damit die Restnutzungsdauer mit 23 Jahren.

Liegenschaftszinssatz Der Gemeinsame Gutachterausschuss mit Sitz bei der Stadt Metzingen veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Deshalb wird auf den Grundstücksmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Reutlingen zurückgegriffen. Dort wird für Wohnungen mit 36 – 60 m² Wohnfläche der Liegenschaftszinssatz mit einem Mittelwert von 0,9 % angegeben. Dieser Wert erscheint auch im vorliegenden Fall angemessen.

Vervielfältiger Der Reinertrag des Grundstücks fällt nach Abzug aller Kosten dem Eigentümer bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Durch die Multiplikation des jährlichen Reinertrags mit dem Vervielfältiger wird der Wert ermittelt, den die Summe der bis zum Ende der Restnutzungsdauer anfallenden Reinerträge am Wertermittlungsstichtag hat.

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich der Vervielfältiger mit 20,692.

Bodenrichtwert

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwerts ist der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss mit Sitz bei der Stadt Metzingen zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlichte Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert	460 €/m ²
Bodenrichtwertzone	76200010
Entwicklungszustand	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Bodenwert

Das Grundstück weist für die Richtwertzone typische Merkmale auf. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

$$1593 \text{ m}^2 \times 460 \text{ €/m}^2 = 732.780 \text{ €}$$

Da das Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde, ist nun noch der auf die einzelne Eigentumseinheit entfallende Anteil zu ermitteln. Als Grundlage hierfür werden die in der Teilungserklärung vom 17. September 1984 gebildeten Miteigentumsanteile herangezogen:

Wohnung Nr. 21	26,234/1000	19.224 €
----------------	-------------	----------

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	6.000 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	1.243 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	4.757 €/Jahr
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	173 €/Jahr
= Reinertrag (bauliche Anlagen)	4.584 €/Jahr
x Vervielfältiger	20,692
= Ertragswert (bauliche Anlagen)	94.851 €
+ Bodenwertanteil	19.224 €
= Ertragswert (vorläufiger Verkehrswert)	114.075 €

3.3 Plausibilisierung**Kaufpreissammlung**

Ein Auszug aus der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Metzingen geführten Kaufpreissammlung vom 17.06.2026 liegt vor. Darin sind für das Anwesen Ulmenweg 3 fünf Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2026 dokumentiert. Ein weiterer Kauffall wurde als Ausreiser nicht berücksichtigt. Die ausgewerteten Kaufpreise liegen zwischen 2.297 €/m² und 2.800 €/m² mit einem Mittelwert von 2.497 €/m.

Ergebnis

Der ermittelte Ertragswert liegt bei 2.427 €/m² und damit innerhalb der Bandbreite.

3.4 Zubehör**Küche**

Der vorhandenen Küchenzeile wird aufgrund ihres Zustands kein Restwert beigemessen

4 Verkehrswert**Besondere objekt-spezifische Merkmale**

Der weiter oben beschriebenen Zustand des Gebäudes und der Wohnung wurde in den Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens berücksichtigt.

Aus den in Abt. II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen wird keine wertbeeinflussende Wirkung abgeleitet.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung des Verkehrswerts

Auf der Grundlage der obigen Werte ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

	Ertragswert als	114.075 €
	vorläufiger Verkehrswert	
±	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
=	Ertragswert	114.075 €
	rd.	115.000 €

Ergebnis

Der Verkehrswert, wie er in § 194 Baugesetzbuch normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV (2021) aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wurden tatsächliche bzw. marktübliche Größen, wie z. B. Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder. Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale wurde der Verkehrswert abgeleitet. Weitere Korrekturen sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird die Eigentumswohnung Nr. 21 im Anwesen Ulmenweg 3 in Metzingen zum Wertermittlungstichtag 16. Juni 2026 geschätzt auf:

115.000 €

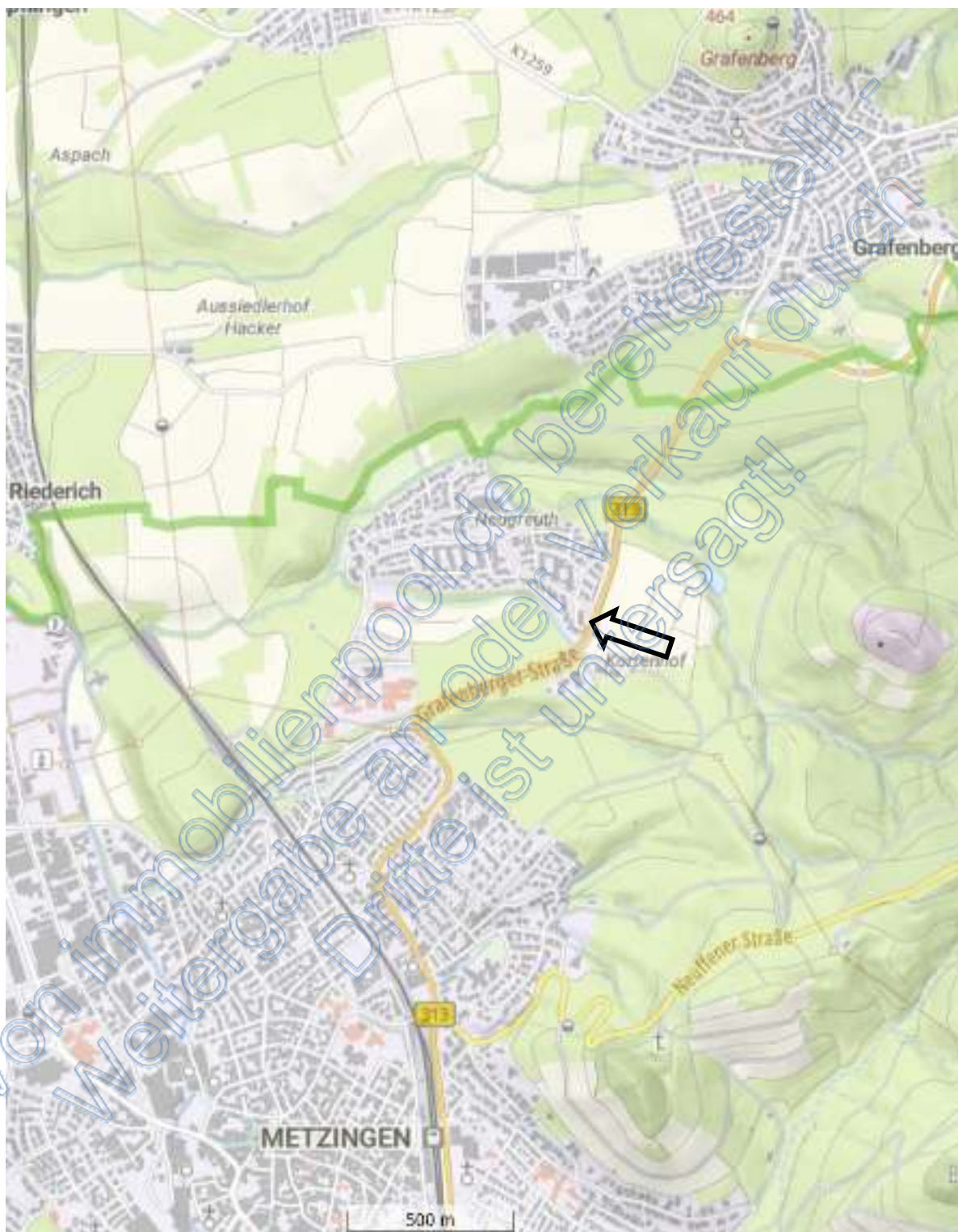
Ich versichere, das vorstehende Gutachten ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Bad Urach, 19. Juni 2026



Günter Buck
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Umgebungskarte



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Lageplan

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

Fotos

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Balkon



Küche

Bad



Flur



**Laubengang mit
Wohnungseingang**



Abstellraum UG

Hauseingang

