

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!**



IMMOBILIENBEWERTUNG MARKTWERT

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Balingen
Ebertstraße 20
72336 Balingen

AUFTRAG vom

11. Februar 2025

OBJEKTART

Wohneigentum

OBJEKTORT

Römerstraße 35
72336 Balingen

REGISTRIER-NR.

25008

BEWERTUNGSTICHTAG

23. Januar 2025

FERTIGUNGORT, -TAG

Reutlingen, 14. Mai 2025



1	GRUNDDATEN, EINZELERGEBNISSE UND VERGLEICHSDATEN	<i>Seite</i>	3
	1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse		
	1.2 Vergleichsdaten		
	1.3 Beantwortung der Beweisfragen		
2	VORAUSSETZUNGEN, BEDINGUNGEN UND ANNAHMEN	<i>Seite</i>	5
3	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	<i>Seite</i>	11
	3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen		
	3.2 Lage		
	3.3 Baurechtliche Fragen		
	3.4 Beurteilung		
4	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	<i>Seite</i>	20
	4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht		
	4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung		
	4.3 Beurteilung		
	4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)		
5	BODENWERTERMITTLUNG	<i>Seite</i>	24
	5.1 Bodenrichtwert		
	5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)		
	5.3 Bodenwert		
6	ERTRAGSSITUATION	<i>Seite</i>	25
	6.1 Vermietungssituation im Objekt (tatsächliche Ertragsverhältnisse)		
	6.2 Vermietungsmarkt		
	6.3 Marktübliche Ansätze (marktübliche Ertragsverhältnisse)		
	6.4 Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten		
	6.5 Immobilienmarkt		
	6.6 Liegenschaftszinssatz - objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	<i>Seite</i>	28
	7.1 Ertragswert		
8	VERGLEICHSWERT	<i>Seite</i>	29
	8.1 Bewertungsbasis		
	8.2 Vergleichswert		
9	MARKTWERT	<i>Seite</i>	31
	9.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse		
	9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	9.3 Marktwert		
10	ANLAGEN	<i>Seite</i>	32

Diese Immobilienbewertung wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt.
Die Immobilienbewertung umfasst 32 Seiten ohne Anlagen.

1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse

Besichtigungstag	16. April 2025
Qualitätsstichtag	23. Januar 2025
Bewertungsstichtag	23. Januar 2025
Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit)	1973
wirtschaftliches Baujahr	1975
Gesamt- / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 30 Jahre
Makrolage	durchschnittlich bis gut
Mikrolage	gute Wohnlage
Bauzustand des Gebäudes	gut
Gebäudekonzeption	gut
Bauart	massiv

1.2 Vergleichsdaten

Bodenwert	21.280 € (280 €/m ²)
Vergleichswert	147.000 €
Ertragswert	145.000 €
Rohertrag	7.507 €
Reinertrag	5.451 €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	27,38 %
Liegenschaftszins	1,50 %
Barwertfaktor	24,016
Der Marktwert von	140.000 €
entspricht bei o.g. Jahresrohertrag dem x - fachen von	18,65
und wird verzinst mit	5,36 %
hat bei einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von	89,37 m²
einen Preis einschließlich Stellplätzen von	1.567 €/m²
Der Bodenwertanteil liegt bei	15,20 %

1.3 Beantwortung der Beweisfragen

Es ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Balingen vom 23.01.2025 der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts Wohnung Nr. 31 im 7. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichnet, in der Römerstraße 35 zu schätzen.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Versteigerungsobjekts beträgt zum 23.01.2025: **140.000 €**

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

A Auftraggeber

Auftraggeber ist:

Amtsgericht Balingen
Ebertstraße 20
72336 Balingen

B Zweck der Bewertung

Aktenzeichen 10 K 14/24

Amtsgericht Balingen

Vollstreckungsgericht

Beschluss

Im Zwangsvollstreckungsverfahren

- Antragsteller -

gegen

- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Weilstetten
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
153/10.000	Wohnung Nr. 31 im 7. Obergeschoss	1163

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Fläche
Weilstetten	2236	Gebäude- und Freifläche	Römerstraße 31, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9, 33, 35	4.937 m ²

Zusatz: Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten Blatt 1133 bis 1162 und 1164 bis 1207 beschränkt.

hat das Amtsgericht Balingen am 23.01.2025 beschlossen:

1. Es wird festgestellt, dass die Schuldner innerhalb der Notfrist des § 30b ZVG einen Antrag auf einstweilige Verfahrenseinstellung nach § 30a ZVG nicht gestellt haben.
- 2.
3. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

Strizzi
Amtspflegerin

C Objekt

Gegenstand der Bewertung ist ein Miteigentumsanteil von 153/10.000 an einem Grundstück mit 4.937 m², verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung.

D Ortsbesichtigung

Mit Einschreiben vom 17.03.2025 wurden vom Sachverständigen Antragsgegner und Antragsteller zu einer Objektbesichtigung am 16.04.2025 um 10:00 Uhr eingeladen. Die Parteien wurden nicht angetroffen. Die Wohnung konnte nicht begutachtet werden.

E Informationen von Subunternehmern oder Maklern und deren Beiträge

Die Grundlage der Bewertung wurde von Dipl.-Kfm. Michael Blum bearbeitet.

Informationen bezüglich der Marktmietrecherchen wurden über die Stadt Balingen sowie über regionale Immobilienmakler eingeholt.

Zur Ermittlung der Bodenwerte wurden die ermittelten Werte des Gutachterausschusses der Stadt Balingen zugrunde gelegt.

Vergleichspreise wurden über den Gutachterausschuss der Stadt Balingen abgefragt.

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

Es wird der **Marktwert** in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Er entspricht dem Market Value entsprechend den International Valuation Standards.

§ 194 BauGB: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

International Valuation Standards: "Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Tag der Wertermittlung, zwischen einem bereitwilligen Käufer und einem bereitwilligen Verkäufer in einer unbelasteten Transaktion nach üblichem Marketing, bei dem beide Parteien sachkundig, besonnen und ohne Zwang handeln, ausgetauscht werden sollte."

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

Bewertungsgrundlage ist dabei die:

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) in der Fassung vom 14. Juli 2021

- A Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV 2021), in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit Preisen und Eigenschaften vergleichbarer Objekte analysiert wird.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Wertermittlungsgrundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Es besteht die Möglichkeit bei der Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung heranzuziehen, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt bestimmt sind.

- B Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021), das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag aus Vermietung beruht.

Der Ertragswert eines (bebauten) Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Bodenwerts. Mit dem Ertragswert wird demzufolge aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Miet- und Pachtzinsniveau rentierlich verzinst.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Grundstückes abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag der jeweiligen Wertermittlungsgrundstücke umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (Mieten und Pachten) ohne Berücksichtigung von Betriebskostenumlagen.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen sämtliche bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehenden Kosten des Grundstückseigentümers und Vermieters, die nicht als sogenannte Neben- und Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet, oder nicht vom Mieter unmittelbar getragen werden.

Hierbei sind regelmäßig Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Beleihungswertes kommt zusätzlich das Modernisierungsrisiko hinzu.

Betriebskosten sind nur insoweit zu berücksichtigen, wie diese nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

- C Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021), das auf Art und Wertigkeit des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen abgestellt ist.

Zur Ermittlung des Herstellungswertes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zugrunde zu legen. Besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Der Wert der Außenanlagen wird, wenn er nicht im Bodenwert mit erfasst wurde, separat ermittelt.

Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück mit einem Wohneigentum.

Sofern Vergleichspreise vorliegen, sind als Anlageobjekt genutzte Immobilien vorzugsweise nach dem Vergleichswertverfahren zu beurteilen. Hilfsweise und für zusätzliche Vergleichszwecke kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss konnte Vergleichswerte zur Verfügung stellen.

Der Marktwert wird vom Vergleichswert abgeleitet und mit dem Ertragswert plausibilisiert.

G Umfang/Größe der Wertermittlung

Die Wertermittlung umfasst das Gebäude und das Grundstück, das zu dem Objekt gehört.

Es erfolgte eine vollständige Bewertung, es handelt sich nicht um ein Kurzgutachten.

H Annahmen, Bedingungen und Einschränkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich der Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine marktübliche Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertiggestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Für diese wird ein mängel- bzw. schadensfreier Zustand unterstellt. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Es werden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten betreffend vorgenommen. Dies gilt auch für die bei Neubau oder bei baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben der EnEV eingehalten werden.

Im Rahmen der Bewertung werden die Kosten für die Behebung von Instandhaltungstau/Mängeln, für Revitalisierungsbedarf und/oder gegebenenfalls Modernisierungsbedarf überschlägig abgeschätzt und bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Die Einschätzung erfolgt auf der Grundlage des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks. Zerstörende Prüfungen sowie Untersuchungen verdeckter Bauteile bezüglich der Standsicherheit, des Brand-, Schall-, Feuchte- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Für eine detailliertere, weiterführende Erfassung und zur Konkretisierung der Kostenschätzung wird dem Auftraggeber empfohlen, entsprechende Experten/Sachverständige heranzuziehen.

Schadensanteile am Gemeinschaftseigentum wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eine angemessene Instandhaltungsrückstellung gebildet wurde.

Die Bewertung wurde vollständig und unparteiisch erstellt. Sie ist nur für den Auftraggeber und den bezeichneten Zweck bestimmt und gilt nur für das darin genannte Objekt. Sie ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der Seite Inhalt ausgewiesen.

I Bestätigung

Der Verfasser befolgte bei der Erfüllung der Aufgabe die ethischen und professionellen Anforderungen des IfS (Institut für Sachverständigenwesen) und des IVS (International Valuation Standards) Code of Conduct. Der Verfasser versichert, dass die Analysen, Informationen und Schlussfolgerungen der Bewertung der Aufgabenbeschreibung entsprechen.

J Vollständigkeitserklärung

Die unter Anlage A genannten Unterlagen und Zusammenfassungen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Die daraus verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten erfüllt. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen auf Grundlage der seitens des Auftraggebers vorgelegten Unterlagen/Informationen sowie eigener Recherchen. Die Wertermittlung erfolgt jeweils in Auswertung der vorhandenen Unterlagen, der eingeholten Informationen, der beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheines.

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

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.11 Grundstücksdaten

Das Grundstück ist gemäß Wohnungsgrundbuch vom 03.01.2025 folgendermaßen im Grundbuch eingetragen:

Gemeinde: Balingen

Amtsgericht: Sigmaringen

Blatt: 1163

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Karte SW	Flst. Geb.	Bezeichnung, Nutzungs- bzw. Kulturart	Größe m ²
1	2813	2236	153/ 10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Römerstraße 31, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9, 33, 35 Gebäude- und Freifläche 4.937 m ²	76 m ²
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung im 7. Obergeschoss. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten Blatt 1133 bis 1162 und 1164 bis 1207 beschränkt. Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, ferner bei der ersten Veräußerung durch den jetzigen Eigentümer. Im übrigen wird wegen des Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 12. Februar 1970/ 14. Mai 1971.				
Summe				76 m²

Abt. 1 Eigentümer

lfd. Nr. 1 - Eigentümer

Abt. II Lasten, Dienstbarkeiten

lfd. Nr. 1 - Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Balingen vom 20.12.2024 (10 K 14/24).

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.11 Grundstücksdaten

Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden in Abt. III sind für die Wertermittlung ohne Einfluss.

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Ausstellungsdatum des Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Bewertungsobjektes im Grundbuch keine Änderungen vorgenommen worden sind. Sollten sich im Nachhinein Abweichungen herausstellen, ist die Bewertung ggf. zu modifizieren.

Beurteilung

In der Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dieser hat keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

3.12 Teilungserklärung

Es liegt eine Teilungserklärung gemäß § 8 WEG vom 12.02.1970 (Bezirksnotariat Frommern) mit Nachtrag vom 14.05.1971 vor. Auf dem gegenständlichen Grundstück sind 66 Wohneinheiten in 2 Gebäuden und 9 Garagen untergebracht.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den 31. Miteigentumsanteil von 153/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 31 bezeichneten Wohnung im 7. Obergeschoss, bestehend aus

3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur/Garderobe, Abstellraum, Putzbalkon, Balkon, sowie ein Abstellraum im Untergeschoss.

3.13 Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der darauf befindlichen Gebäude, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile der Gebäude, die für die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die dem Gemeinschaftsgebrauch der der Wohnungs- und Teileigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

3.14 Wohngeld und Nebenkosten

Gemäß Betriebskostenabrechnung vom 23.02.2025 für das Jahr 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) ergeben sich für die Wohnung Nr. 31 folgender Beträge:

- Bewirtschaftungskosten:	4.837,39 €
- Erhaltungsrücklage:	-369,04 €
(die Gesamtrücklage für die Wohngebäude 33, 35 und die Garagenanlage schloss zum 31.12.2024 mit 320.659,99 €)	

Gemäß Wirtschaftsplan vom 23.02.2025 für das Jahr 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) ergeben sich für die Wohnung Nr. 31 folgender Beträge:

- Bewirtschaftungskosten:	3.799,33 €
- Erhaltungsrücklage:	929,19 €

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.03.2025 ergeben sich keine wertrelevanten Besonderheiten.

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.15 Baulasten

Das Grundstück ist gem. Auskunft der Stadt Balingen (Amt für Bau- und Planungsrecht, Tel.: 07433 / 17 03 75), vom 02.04.2025, nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.16 Denkmalschutz

Denkmalschutz kann aufgrund des Baujahres und der Umgebungsbebauung ausgeschlossen werden.

3.17 Miet-, Pacht und sonstige Nutzungsverhältnisse

sind nicht bekannt

3.18 Sonstige Rechte und Lasten

Dem Sachverständigen sind keine Rechte und Lasten am Grundstück mitgeteilt worden, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine sonstigen Rechte und Lasten bestehen.

3.2 Lage

Makrolage:

Das Bewertungsobjekt ist in der Stadt Balingen gelegen. Balingen ist eine Stadt im Süden Baden-Württembergs, etwa 75 Kilometer südsüdwestlich von Stuttgart sowie 65 Kilometer nördlich des Bodensees. Sie ist die Kreisstadt und nach Albstadt hinsichtlich der Bevölkerungszahl die zweitgrößte Stadt des Zollernalbkreises. Balingen bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Große Kreisstadt (seit 1. Januar 1974) ist mit der Nachbarstadt Geislingen eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen.

Die Stadt besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Dürrwangen, Endingen, Engstlatt, Erzingen, Frommern, Heselwangen, Ostdorf, Roßwangen, Stockenhausen, Streichen, Weilstetten und Zillhausen.

Überörtl. Verkehrsanbindung:

Durch Balingen führt die Zollernalbbahn, welche von Tübingen über Hechingen, Balingen, Albstadt und Sigmaringen bis nach Aulendorf verläuft. Zudem liegt Balingen an der Bahnstrecke Balingen-Schömburg, welche aber nur im Ausflugsverkehr und Güterverkehr bedient wird. Balingen hat insgesamt sechs Bahnhöfe: Engstlatt, Balingen (Württ), Balingen-Süd, Frommern, Endingen und Erzingen.

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Stadt befindet sich in der Wabe 331. Für die Stadt selbst gilt der Stadttarif 31.

Durch Balingen führt die Bundesstraße 27, die sich nördlich des Stadtteiles Engstlatt bis südlich von Balingen auf einer Länge von etwa 10 km mit der Bundesstraße 463 vereint. Die B 27 verbindet die Stadt nach Norden mit dem Großraum Stuttgart und nach Süden mit Schaffhausen in der Schweiz. Die B 463 verläuft in Richtung Nordwesten über Haigerloch zur Bundesautobahn 81 (Anschlussstelle Empfingen) und in Richtung Südosten über Albstadt bis nach Sigmaringen.

3.2 Lage

Mikrolage:

Ortsbeschreibung:

Das gegenständliche Wohneigentum befindet sich in Balingen - Weilstetten.

Weilstetten ist der drittgrößte Stadtteil von Balingen und liegt südlich der Kernstadt, am Fuße der Schwäbischen Alb unterhalb des Albtraufs. Die Bundesstraße 463 (Balingen - Sigmaringen) grenzt direkt an Weilstetten an und trennt den Stadtteil vom Stadtteil Frommern. Die Landesstraße L440 führt via Lochenpass nach Tübingen Richtung Stockach. Ende 2021 hatte Weilstetten rd. 3.700 Einwohner.

Lage im Ort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Römerstraße 35. Die Stadtmitte von Balingen liegt rd. 5 km entfernt.

Charakter der Umgebung:

Bei dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, handelt es sich um ein durchgrüntes Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Auf dem gegenständlichen Grundstück befinden sich 9 Garagen und zwei Hochhäuser mit jeweils 8 Obergeschossen. In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Kindergarten, Sportplätze und die Turn- und Festhalle Weilstetten.

Örtliche Verkehrslage:

Die Römerstraße ist eine durchschnittlich befahrene Anliegerstraße mit Busverkehr, die von der Durchgangsstraße des Stadtteils aus erschlossen wird. Über Ausfallstraßen besteht Anschluss an die B 463 und B 27.

Verkehrsmittel:

Im Stadtgebiet verkehren mehrere Buslinien in einem Halbstundentakt. Ergänzt wird das Angebot des Balingener Stadtverkehrs durch verschiedene Regionalbuslinien des Landkreises.

Öffentliche Einrichtungen:

Alle erforderlichen Ämter und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Balingen ansässig. Alle Schularten befinden sich in Balingen.

3.3 Baurechtliche Fragen

3.31 Baugenehmigung / Energieausweis

Baugenehmigungen und Energieausweis liegen nicht vor.

3.32 Bebauungsplan

Gem. den Aussagen der Stadt Balingen (Stadtplanungsamt, Tel.: 07433 / 17 03 36), vom 07.05.2025, besteht der Bebauungsplan "Weilstetten Stollenau I", in Kraft getreten am 29.05.1970. Es wurden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
- Zahl der Vollgeschosse Z = VIII
- o - offene Bauweise

Auszug aus dem Bebauungsplan

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

3.4 Beurteilung

Makrolage:

Die Makrolage kann aufgrund der Lage des Objektes im Zollernalbkreis als durchschnittlich bis gut eingestuft werden. Die vorhandene Infrastruktur in Verbindung mit den ansässigen Firmen bietet eine hohe Produktivität mit relativ geringer Arbeitslosigkeit.

Neben dem wirtschaftlichen Aspekt bietet die Region aufgrund der Nähe zur Schwäbischen Alb und zum Schwarzwald einen hohen Erholungswert.

Mikro- bzw. Wohnlage:

Gemäß üblicher Mietspiegel werden Wohnlagen grundsätzlich nach drei Lageklassen unterschieden.

Lageklasse 1 (gute Wohnlage)

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Lageklasse 2 (mittlere Wohnlage)

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt (sanierte Innenstadtbereiche können der Lageklasse 2 hinzugerechnet werden) und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen haben, jedoch keine besondere Freilage haben.

Lageklasse 3 (einfache Wohnlage)

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Einstufung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um eine **gute Wohnlage**.

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

Grundstückerschließung:

- a) Zufahrt zum Grundstück
- b) Hausanschlüsse

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Römerstraße.

Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

3.4 Beurteilung

Anliegerbeiträge:

Die Stadt Balingen hat mitgeteilt, dass alle Anliegerbeiträge beglichen sind.

Immissionsbelastungen:

Zum Ortsbesichtigungstermin war die Römerstraße durchschnittlich befahren. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit mittlerer Verkehrsbelastung.

Beschaffenheit/Zuschnitt:

Das Grundstück ist eben und, soweit erkennbar, gut für eine Hochhaus- und Gargen-Bebauung beschaffen. Der Zuschnitt des Grundstücks ist, wie aus der beiliegenden Lageplanskizze zu entnehmen, unregelmäßig. Eine gute Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit ist gewährleistet.

Straßenfront/mittlere Tiefe:

95 m / 50 m

Ausnutzung:

Grundstücksrestfläche:

Grundstücksgröße (Bauland)	4.937,00 m ²
./. Grundfläche der baul. Anlagen	1.110,30 m ²
unbebaute Restfläche	<u>3.826,70 m²</u>

vorhandene Grundstücksausnutzung:

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** der baulichen Anlagen gibt an, wie viel Quadratmeter "Grundfläche" der baulichen Anlagen je Quadratmeter "Grundstücksfläche" zulässig sind.

anrechenbare Grundfläche 930,30 m²

$$\text{GRZ} = \frac{930,30 \text{ m}^2}{4.937,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 0,2$$

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** der baulichen Anlagen gibt an, wie viel Quadratmeter "Geschossfläche" der baulichen Anlagen je Quadratmeter "Grundstücksfläche" zulässig sind.

anrechenbare Geschossfläche 7.442,40 m²

$$\text{GFZ} = \frac{7.442,40 \text{ m}^2}{4.937,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 1,5$$

Beurteilung:

Der Bebauungsplan definiert das Maß der höchstmöglichen baulichen Nutzung mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 1,2. Die realisierte GFZ beträgt rd. 1,5. Das Maß der baulichen Nutzung ist somit überschritten. Ausbaureserven für eine weitere Wohnbebauung sind nicht vorhanden. Die Garagen werden in der Regel nicht auf die GRZ angerechnet.

3.4 Beurteilung

Altlasten:

Das Grundstück ist gem. Auskunft der Landkreis Zollernalbkreis (Umwelt und Abfallwirtschaft, Tel.: 07433 / 92 - 1781), vom 18.03.2025, nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Hochwasser:

Das Grundstück wird gemäß Auskunft der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg in der Hochwasserrisikokarte nicht als Überflutungsfläche geführt.

Risiken:

für das Grundstück sind keine Risiken zu erwarten

Werthaltigkeit:

Das Grundstück ist im Zuge der Eigennutzung aufgrund seiner Lage in Balingen als wertbeständig einzustufen.

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

4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Hinweis:

Die Nutzflächen und Geschossflächen wurden auf der Basis der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen berechnet und der Bewertung zugrunde gelegt.

Gebäudeübersicht:

Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf die Bruttogrundfläche (BGF) abgestellt.

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** bezeichnet die Summe der (nutzbaren) Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Sie setzt sich zusammen aus der Konstruktions- und der Netto-Grundfläche.

Gebäude/Bauteil Geschoss	BGF m ²
Untergeschoss	930,30
Erdgeschoss	930,30
1. bis 8. Obergeschoss	6.512,10
Summe:	8.372,70

Nutzungsübersicht:

Die **Wohn- bzw. Nutzfläche** ist die Fläche eines Gebäudes, die der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	vermietbare Fläche	Anzahl Stellplätze
Wohnung Nr. 31	Wohnen	89,37 m ²	
Summe:		89,37 m²	

4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertig gestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben sind aus den vorliegenden Planunterlagen und der Außenbetrachtung abgeleitet.

4.21 Rohbau

Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente
Tragkonstruktion:	Stahlbeton und Mauerwerk
Außenwände:	Stahlbeton und Mauerwerk
Fassaden:	Putzfassade, gestrichen
Balkon/Terrasse:	vorhanden
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	massive Stahlbetondecken
Treppen:	massive Betontreppen mit Kunststeinbelag
Dach:	Flachdach

4.22 Ausbau

Fenster:	unbekannt
Türen:	Eingangstür: - Metalltür, mit Glasausschnitt; Briefkasten- und Gegensprechanlage; Wohnungseingangstüre aus Holz Innentüren: - unbekannt
Bodenbeläge:	Im Treppenhaus Kunststeinbelag, in der Wohnung unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidung:	unbekannt
Sanitär:	gem. Grundrissplan Badewanne und Doppelwaschbecken; WC mit Handwaschbecken
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Elektroversorgung:	unbekannt
Besondere Betriebsvorrichtungen:	Personenaufzug Firma
Besonderheiten:	keine
Energetische Eigenschaften:	ein Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	in der Wohnung unbekannt

4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung

4.23 Möblierung	keine
4.24 Nebengebäude	Garagenanlage
4.25 Außenanlagen	Die Einfriedung des Grundstückes besteht aus Mauern und Maschendrahtzaun. Das Grundstück ist zum Gehen und Fahren mit Betonsteinen befestigt sowie durch Rasen, Kleingehölz und Bäume begrünt.

4.3 Beurteilung

4.31 Gebäudekonzeption	Die Gebäudekonzeption wird als gut eingestuft. Es handelt sich um ein Hochhaus mit 8 Obergeschossen in dem 33 Wohneinheiten untergebracht sind. Im Untergeschoss befinden sich den Wohnungen zugeordnete Abstellräume. Die einzelne Ebenen werden durch ein innen liegendes Treppenhaus und einen Personenaufzug erschlossen. Im Erdgeschoss und in den 7 Obergeschossen sind jeweils 4 Wohnungen untergebracht. Im 8. Obergeschoss befindet sich eine Penthouse-Wohnung.
4.32 Konstruktionsart	Die Art der Konstruktion ist baujahrstypisch, kann aufgrund der Bauweise als gut eingestuft werden. Das Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise erbaut. Die tragenden Wände wurden aus Stahlbetonelementen und Mauerwerk erstellt. Bei den Decken handelt es sich um eine massive Deckenkonstruktion. Bei dem aufgesetzten Dach handelt es sich um ein Flachdach.
4.33 Raumökonomie/ Flächenfunktionalität	Bei der Wohnung handelt es sich gemäß Grundrissplan um eine Dreizimmerwohnung im 7. Obergeschoss mit Südwestausrichtung. Die Wohnung verfügt über Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Putzbalkon, Abstellraum, WC, Bad, Flur/Garderobe, Diele und Balkon. Im Untergeschoss befindet sich ein zugehöriger Abstellraum. Die Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten wird aufgrund der Südwestausrichtung als gut eingeschätzt, wobei das Bad und das WC innenliegend sind und kein Fenster aufweisen. Die Flächenfunktionalität bzw. Zuordnung der Räumlichkeiten sind in sich schlüssig. Die Flächenfunktionalität bewegt sich im mittleren bis guten Bereich. Ebenfalls ist die Raumökonomie unter Berücksichtigung der Größen als mittel bis gut zu bewerten.

4.3 Beurteilung

4.34	Ausbauqualität	<p>Die gegenständliche Wohnung konnte nicht begutachtet werden. Das Gemeinschaftseigentum (Eingangsbereich, Treppenanlage, Aufzug und Stockwerksflure vor den Wohnungen) macht einen gepflegten Eindruck und verfügt über eine gute Ausbaugqualität.</p> <p>Die Ausbaugqualität der Wohnung wird als durchschnittlich eingeschätzt.</p>
4.35	Baulicher Zustand	<p>Während der Ortsbesichtigung wurden keine bauliche Mängel bzw. Schäden festgestellt.</p> <p>Nähere Untersuchungen, die über eine Inaugenscheinnahme hinaus gehen, sind nicht erfolgt. Dies ist auch nicht Gegenstand der Bewertung.</p>
4.36	Nebenräume	Nebenräume sind im Untergeschoss in ausreichendem Umfang vorhanden.
4.37	Risiken	Bezüglich der baulichen Ausführung des Gebäudes sind keine Risiken zu erwarten.
4.38	Marktsituation	
	a) zum Stichtag	<p>Die Marktsituation für Wohnungen dieser Art ist, sofern kein Instandhaltungsrückstau vorliegt, grundsätzlich im guten Bereich zu sehen.</p> <p>Die Grundrisse des Objektes sind architektonisch gut und zeitgemäß ausgerichtet. Wohn- und Nutzflächen sind in ihrer Größe maßstäblich und gut einander zugeordnet.</p>
	b) künftig	Mit der gegebenen Nutzung und Gebäudekonzeption ist die zukünftige Marktsituation ebenfalls im guten Bereich einzustufen.

4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandsetzung gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021:

Mehrfamilienhäuser

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugfertigkeit) 1973

tatsächliches Alter 52 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer (auf 5 Jahre gerundet) 30 Jahre

5.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Balingen (Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen, Tel.: 07433 / 17 04 34) weist zum 01.01.2023 für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Wohneigentum befindet, einen Bodenrichtwert von 280 €/m² aus. Der Bodenrichtwert gilt für ein erschließungsbeitragsfreies, unbebautes Grundstück für Geschosswohnungsbau. Die Bodenrichtwertzone umfasst lediglich das gegenständliche Grundstück.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)

Der Bodenwert wird maßgeblich durch Grundstückslage, Verkehrsanbindungen, Grundstücksgröße, Grundstücksausnutzung sowie Alter und Qualität der aufstehenden Bebauung beeinflusst.

Der Bodenrichtwert hat sich vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2023 nicht verändert. Es liegen keine Erkenntnisse auf Bodenwertsteigerungen seit dem 01.01.2023 vor. Aus Sachverständigensicht ist keine zeitliche (konjunkturelle) Anpassung des Bodenwerts erforderlich. Da die Bodenrichtwertzone nur das gegenständliche Grundstück umfasst, kann auf eine Anpassung wegen abweichender Bebauung ebenfalls verzichtet werden.

Bodenwert	280 €/m²
------------------	----------------------------

5.3 Bodenwert

	Fläche	€/m ²	€
Bauplatz (anteilig)	76,00 m ²	280	21.280 €
Summe	76,00 m ²		21.280 €
Rundung			0 €
Erschließungskosten	im Bodenwert enthalten		0 €
Sonstige Grundstückskosten	im Bodenwert enthalten		0 €
Bodenwert			21.280 €

Die Ertragswertermittlung erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer marktmöglichen Rendite. Zu beachten sind die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die ortsüblich marktüblich erzielbaren Erträge.

Als Bezugsflächen werden die unter Ziffer 4.1 dargestellten vermietbaren Nutzflächen zugrunde gelegt.

6.1 Vermietungssituation im Objekt (tatsächliche Ertragsverhältnisse)

Die Vermietungssituation im Objekt ist nicht bekannt. Im Rahmen der Ertragswertberechnung wird die ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt.

6.2 Vermietungsmarkt

Als Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die zum Stichtag am Markt erzielbare Miete heranzuziehen. Die marktüblich erzielbare Miete entspricht dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag vergleichbarer Objekte. Der Mietansatz erfolgt unter Berücksichtigung von Baujahr, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Balingen hat keinen Mietspiegel veröffentlicht. Aus Sachverständigensicht kann ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde herangezogen werden. Dies sind Gemeinden, die ein vergleichbares Bodenrichtwert-Niveau besitzen. Das Bodenrichtwert-Niveau in der Stadt Hechingen ist vergleichbar mit dem in Balingen - Weilstetten. Es wird deshalb der qualifizierte Mietspiegel 2024 (Online-Mietspiegel) der Stadt Hechingen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen.

Es ergeben sich für eine vergleichbare Wohnung folgende Daten:

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	6,40 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	569,60 €
Preisspanne in Euro pro m ²	5,18 € – 7,62 €/m ²
Preisspanne	461,38 € – 677,82 €

6.3 Marktübliche Ansätze (marktübliche Ertragsverhältnisse)

Unter Berücksichtigung der Objektnutzung als Wohneigentum in Verbindung mit der Lage, der Ausstattung und der Wohnungsgröße wird folgender Mietansatz als marktüblich in Ansatz gebracht:

Bezeichnung	Fläche m ²	Stpl. St.	monatlicher Rohertrag		Jahresrohertrag € p. a.
			€/m ² /St.	€ p. Mon.	
Wohnung Nr. 31	89,37		7,00	626,00	7.512,00
Summe	89,37			626,00	7.512,00

6.4 Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wie die Eigenverwaltungskosten und das Mietausfallrisiko werden auf der Basis der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 und eigener Erfahrungswerte wie folgt zugrunde gelegt:

Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Vor dem Hintergrund der Wohnnutzung und den damit verbundenen Verwaltungskosten, wird ein Kostenansatz für die Verwaltung von 429 € für die Wohnung als angemessen erachtet.

Mietausfallrisiko

Das Mietausfallwagnis ist eine kalkulatorische Position, durch deren Ansatz die Risiken einer eventuellen Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände und mieterwechselbedingte Leerstände sowie eventuell anfallende Rechtsverfolgungs- und Räumungskosten abgedeckt werden. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage innerhalb von Balingen das Mietausfallwagnis mit 2,00 % für angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten

Hinsichtlich der Instandhaltung beinhalten die Mietverträge im Allgemeinen die Regelung, dass der Mieter die Kosten der Instandhaltung innerhalb seiner Mietflächen, der Vermieter die Kosten der Instandhaltung an Dach und Fach sowie die Wartung der technischen Einrichtungen trägt. Folgende Kostensätze werden als angemessen erachtet:

- Wohnen 14,00 €/m²

6.5 Immobilienmarkt

Aufgrund des Krieges in der Ukraine, steigenden Zinsen und steigender Inflation ist die Nachfrage nach Immobilien seit Mitte 2022 eingebrochen. Dies führte zu rückläufigen Preisen. Diese Entwicklung hat bis Ende 2024 angehalten. Seit dem 2. Quartal 2025 sind wieder steigende Immobilienpreise zu beobachten.

6.6 Liegenschaftszinssatz - objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Balingen hat bisher noch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen hat Daten ermittelt. Für Eigentumswohnungen mit einer Größe von rd. 90 m² wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % genannt. Der Markt für Eigentumswohnungen ist in Balingen vergleichbar mit dem in Hechingen.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich auch nach Angebot und Nachfrage und ist abhängig vom Risiko bezüglich der zu erzielenden Rendite. Je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.

Für das zu bewertende Wohneigentum wird der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes und der Lagequalität des Grundstücks in Balingen markt- und nutzungsbezogen mit 1,50 % zugrunde gelegt.

Vorstehender Ansatz beruht auf eigenen Erfahrungswerten im Bewertungsgebiet und Gegenüberstellungen marktüblich vergleichbarer Grundstücke.

Unter Berücksichtigung einer zum Stichtag vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von 30 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 24,016.

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

7.1 Ertragswert

marktüblich erzielbare Mieten			Miete	Jahresmiete	Jahresmiete	
Bauteil	Pl.	m ²	€/m ² €/St.	monatlich €	Wohnen €	Gewerbe €
Wohnung Nr. 31		89,37	7,00	625,59	7.507,08 €	
Summe	0	89,37		625,59	7.507,08 €	0,00
Jahresrohertrag					rd. 7.507 €	
Verwaltungskosten:			1 WE x 429,00 €/m ² =	429,00 €		
Instandhaltung: - Wohnen		89,37 m ²	x 14,00 €/m ² =	1.251,18 €		
Mietausfallwagnis: - Wohnnutzung		7.507,08 €	x 2,00 % =	150,14 €		
Summe Bewirtschaftungskosten:			27,38 %	2.055,53 €	rd. 2.056 €	
Jahresrohertrag					7.507 €	
Bewirtschaftungskosten					-2.056 €	
Jahresreinertrag					5.451 €	
./.. Bodenwertverzinsung			LZ = 1,50 % aus	21.280 €	-319 €	
Gebäudeanteil			RND 30 Jahre		5.132 €	
Gebäudeertragswert			Barwertfaktor 24,016		rd.	123.300 €
Bodenwert					21.280 €	
Ertragswert vor Marktanpassung					144.580 €	
Allgemeine Marktanpassung						
Von einer zusätzlichen Marktanpassung kann abgesehen werden. Die zugrunde gelegten Ansätze für Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz spiegeln bereits das Marktgeschehen zum Stichtag wider.					0 €	
zur Rundung					420 €	
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert					145.000 €	

8.1 Bewertungsbasis

Der Gutachterausschuss der Stadt Balingen konnte aus seiner Kaufpreissammlung 4 Vergleichspreise zur Verfügung stellen die sehr genau mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichspreise der Wohnung 1 und Wohnung 3 sind um Kaufpreisteile für Garagen (10.000 €) zu bereinigen. Die Wohnung 2 wurde im im Januar 2022 veräußert. Die Preise für Wohneigentum waren zu diesem Zeitpunkt rd. 20 % höher als zum Wertermittlungsstichtag. Ferner ist die Ausstattung der Wohnung deutlich besser als die einer durchschnittlichen Wohnung. Auf den Wert der Wohnung 2 ist deshalb ein Abschlag von 30 % vorzunehmen. Das Preisniveau der Jahre 2020, 2024 und 2025 wird als vergleichbar eingeschätzt, so dass keine zeitlichen Anpassungen erforderlich sind. Folgende Daten stehen zur Verfügung:

Objekt	m ²	Vertragsdatum	Kaufpreis bezahlt €	Korrektur Garage in €	Kaufpreis ohne Garage	zeitliche Anpassung x	zeitl. angep. Kaufpreis	Kaufpreis in €/m ²
Wohnung 1	89	Feb 20	150.000	-10.000	140.000	1,0	140.000	1.573
Wohnung 2	86	Jan 22	219.000		219.000	0,7	153.300	1.783
Wohnung 3	59	Dez 24	112.000	-10.000	102.000	1,0	102.000	1.729
Wohnung 4	60	Jan 25	90.000		90.000	1,0	90.000	1.500
Mittelwert (MW)								1.646
Median								1.651
Min.								1.500
Max.								1.783
Standardabweichung (S)								132
Variationskoeffizient (V)								0,08

Die Daten in der Spalte 'Kaufpreis in €/m²' sind auf das Bewertungsobjekt angepasst. Es ergibt sich für die bereinigten Preise eine Standardabweichung von 132 €/m² und ein Variationskoeffizient (= Standardabweichung/Mittelwert) von 0,08.

Die Standardabweichung ist eine statistische Maßzahl für die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Die Standardabweichung steigt, je größer die Abstände zwischen dem Mittelwert und den Einzelwerten sind. Somit spiegeln sich weit auseinander liegende Einzelwerte oder viele Ausreißer in einer hohen Standardabweichung wieder.

Der Variationskoeffizient gibt Auskunft über die Qualität der Datenauswahl. Er ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel.

Folgende statistische Einordnungen des Variationskoeffizienten sind in der Fachliteratur aufgeführt:

Einschätzung des Variationskoeffizienten nach GUG 1995, S. 32

0,00	<	V	</=	0,05	sehr gut
0,05	<	V	</=	0,10	gut
0,10	<	V	</=	0,15	noch ordentlich
0,15	<	V	</=	0,20	recht bedenklich
0,20	<	V			absolut zu verwerfen

Der Variationskoeffizient von 0,08 kann mit 'gut' bewertet werden.

Als Vergleichspreis der zu bewertenden Wohnung wird der Mittelwert aus den bereinigten Vergleichswerten von 1.646 € herangezogen.

8.2 Vergleichswert

a) Der Vergleichswert der Eigentumswohnung Nr. 31 im 7. Obergeschoss	89,37 m ²	x	1.646 €/m ²	147.112 €
zur Rundung				-112 €
Vorläufiger Vergleichswert				147.000 €

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

9.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse

Bodenwert	21.280 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	145.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	147.000 €

9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vorläufig marktangepasster Vergleichswert	147.000 €
Sicherheitsabschlag 5 % (da keine Innenbesichtigung)	-7.350 €
zur Rundung	350 €
Vergleichswert	140.000 €

9.3 Marktwert

Marktwert zum Stichtag	140.000 €
-------------------------------	------------------

Der Vergleichswert wird vom Ertragswert gestützt!

$$\text{Rohertragsfaktor Objekt} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert}}{\text{Rohertrag}} = \frac{147.000 \text{ €}}{7.507 \text{ €}} = 19,58$$

Der Preis beträgt für das Bewertungsobjekt 1.567 €/m².

Der Marktwert in Höhe von 140.000 € ist somit plausibel.

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

- A Unterlagen
- B Berechnung Bruttogrundfläche
- C Wohn- und Nutzflächenberechnung
- D Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- E Lageplanskizze
- F Stadtplanausschnitt
- G Übersichtsplan
- H Fotos

Erwähnte Zu- und Abschläge sind nur als überschlägige Kostenschätzung, vorbehaltlich genauer Angebote, zu verstehen. Das Objekt wurde besichtigt. Altlasten und verdeckte Bauteile wurden nicht untersucht. Die Bewertung wurde vollständig und unparteiisch erstellt. Die Immobilienbewertung ist nur für den Auftraggeber und den bezeichneten Zweck bestimmt und gilt nur für das darin genannte Objekt. Sie ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der Seite Inhalt ausgewiesen.



Dipl.-Kfm. Michael Blum
Immobilienbewerter (IfS)

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuch, 03.01.2025
- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftragschreiben vom 11.02.2025

Vom Gutachter beschaffte Unterlagen:

- Lageplan, 07.05.2025
- Katasterplanauszug, 07.05.2025
- Teilungserklärung, 12.02.1970 / 14.05.1971
- BGF-Berechnung, 14.01.2014
- NF-Berechnung, 15.01.2014
- Energieausweis, nicht vorgelegt
- Bodenrichtwertauskunft, 07.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, 02.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, 18.03.2025
- Mietrecherchen
- Fotos

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

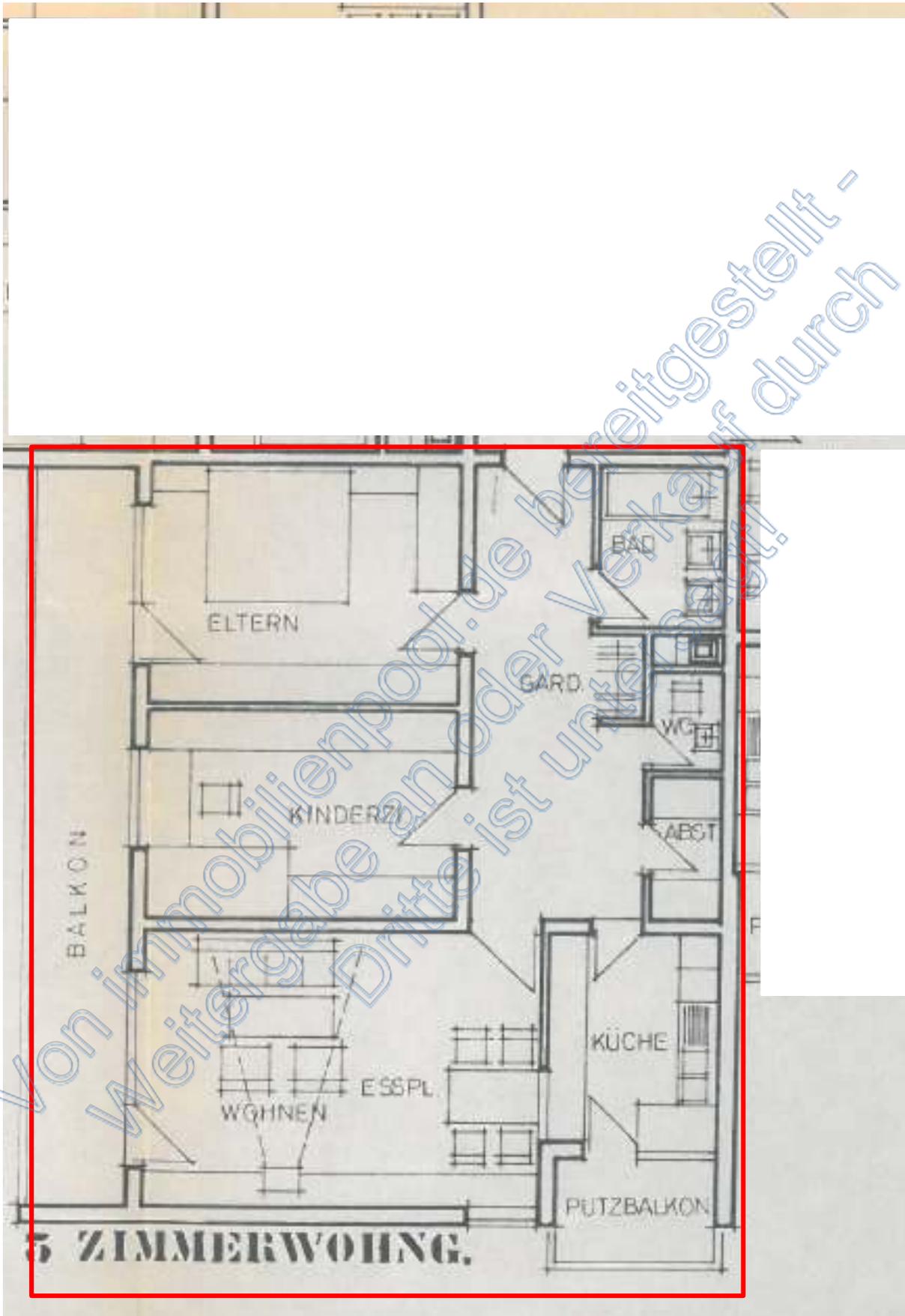
BERECHNUNG m² BRUTTOGRUNDFLÄCHE**B**

Bauteil Geschoss	Faktor	lang m	tief m	Summe rd. m ²	BGF m ²	Faktor	hoch m	Rauminhalt m ³
Garagen					180,000			
Haus Nr. 35 EG	1,00	18,860	9,800	184,828				
	1,00	11,130	10,300	114,639				
	1,00	13,610	10,300	140,183				
	1,00	7,500	3,400	25,500	465,150			
Haus Nr. 35 1.-8. OG					3.256,050			
Haus Nr. 31 EG					465,150			
Haus Nr. 35 1.-8. OG					3.256,050			
bebaute Fläche		930,30 m²	GRZ : 12,32					
Geschossfläche		7.442,40 m²	GFZ : 98,53					
wertrelevante Geschossfläch		7.442,40 m²	WGFZ : 98,53					
Brutto-Grundfläche		4.366,35 m²						
Grundstücksgröße		75,54 m²			4.366,350			

RAUMTEILUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHENBERECHNUNG**C**

Bauteil Geschoss Raum	Faktor	breit m	lang m	Fläche m ²		Summe Wohnfl. m ²	Summe sonst. NF m ²
Wohnen				22,600			
Kind				13,200			
Schlafen				15,390			
Küche				7,180			
Putzbalkon				1,870			
Abstellraum				2,010			
WC				1,510			
Bad				3,980			
Flur/Garderobe				3,880			
Diele				10,270			
Balkon				7,480	89,370	89,37	
Summe:						89,37	0,00

Grundriss
Wohnung





Anischt Ost



Ansicht Nord



Hauseingang



Treppenhaus



Aufzug



Wohnungstüre Wohnung 31