



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 den Grundstücken,  
Flst. 2490, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25 und Flst. 2491, Arbachstraße,  
jeweils in 72793 Pfullingen,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung in Gebäude** Arbachstraße 19  
2. Obergeschoss rechts/Ost  
- Aufteilungsplan **Nr. 38 -**



Auftraggeber:  
Amtsgericht Reutlingen  
- Vollstreckungsgericht -  
Gartenstraße 44  
72764 Reutlingen

Bezug:  
Zwangsversteigerungsverfahren gegen

Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 21.03.2025 - **2 K 3/25**

Bewertungsstichtag: 05.05.2025  
Qualitätsstichtag: 05.05.2025  
Ortsbesichtigung: 05.05.2025

Teilnehmer: t.w. der Eigentümerin  
Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 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 Grundlagen des Gutachtens .....</b>	<b>7</b>
2.1 Grundlagen der Wertermittlung .....	7
2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck .....	7
2.3 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	7
2.4 Allgemeines zu dieser Wertermittlung .....	8
2.5 Ortsbesichtigung.....	9
2.6 Allgemeine Unterlagen.....	10
2.7 Objektbezogene Unterlagen .....	10
<b>3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten.....</b>	<b>13</b>
3.1 Grundbuch.....	13
3.2 Teilungserklärung.....	15
3.3 Baulastenverzeichnis.....	15
3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand .....	16
3.5 Erschließungszustand .....	16
3.6 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	16
<b>4 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
4.5 Hochwassergefährdungslage .....	22
<b>5 Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>24</b>
5.1 Gebäudeart.....	24
5.2 Gebäudenutzung .....	24
5.3 Grundfläche/Geschoßfläche/Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl .....	24
5.4 Baubeschreibung.....	24
5.4.1 Bauweise / Bauart .....	25
5.4.2 Baujahre .....	25
5.5 Bautechnische Beschreibung.....	27
5.5.1 Konstruktion.....	27
5.5.2 Gebäudehülle .....	27
5.5.3 Innenbereich.....	27
5.5.4 Energiepass .....	28
5.6 Außenanlagen.....	28

<b>6 Bautechnische Bewertung .....</b>	<b>29</b>
6.1 Konstruktive Baumängel.....	29
6.2 Technische Baumängel .....	29
6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“ .....	29
<b>7 Flächen- und Massenermittlung .....</b>	<b>30</b>
7.1 Wohnfläche (WF) .....	30
7.2 Nutzfläche (NF).....	30
7.3 Bruttogrundfläche (BGF).....	31
7.4 Bruttorauminhalt (BRI) .....	32
<b>8 Ermittlung des Bodenwertes .....</b>	<b>33</b>
8.1 Allgemeine Definitionen .....	33
8.2 Festlegung Bodenwert.....	33
8.3 Berechnung Bodenwert.....	35
<b>9 Ermittlung des Vergleichswertes.....</b>	<b>36</b>
9.1 Allgemeine Definitionen .....	36
9.2 Vergleichswert .....	37
<b>10 Ermittlung des Ertragswertes.....</b>	<b>39</b>
10.1 Allgemeine Definitionen .....	39
10.2 Mietansätze .....	42
10.3 Ertragswert .....	44
<b>11 Feststellung des Verkehrswertes.....</b>	<b>46</b>
11.1 Ermittelte Werte.....	46
11.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse.....	46
11.3 Feststellung des Verkehrswertes .....	47

**Anlagen:**

1. Digitalfotoaufnahmen vom 05.05.2025
2. Lageplan (unmaßstäblich), Bodenrichtwertinformationssystem, vom Juni 2025
3. Grundrisse vom Februar 1965, Schnitte und Ansichten vom August 1962

**Abkürzungsverzeichnis:**

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

## 1 Zusammenfassung

### 1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

<u>Anschrift:</u>	Arbachstraße 19, 72793 Pfullingen, Landkreis Reutlingen, Land Baden-Württemberg
<u>Gebäudetyp:</u>	Eigentumswohnung (MEA-Nr. 38) in einem Mehrfamilienhaus
<u>Baujahr:</u>	ca. 1963
<u>Grundbuch:</u>	Grundbuch von Pfullingen, Nr. Blatt Nr. 387, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
<u>Grundstücksfläche:</u>	Flst. 2490: 12.660,00 m <sup>2</sup> Flst: 2491: 43,00 m <sup>2</sup>
<u>Anteilige Grundstücksfläche, Flst. 2490:</u>	112,30 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Anteilige Grundstücksfläche, Flst: 2491:</u>	0,38 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Wohnfläche, MEA-Nr. 38:</u>	ca. 90,00 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 6,00 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Bruttogrundfläche, Geb. Nr. 19:</u>	ca. 4.721,00 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Bruttogrundfläche gesamt:</u>	ca. 17.229,00 m <sup>2</sup> (gerundet)
<u>Zweck der Wertermittlung:</u>	Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 21.03.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für die bebauten Grundstücke, Flst. 2490, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25 und Flst. 2491, Arbachstraße, jeweils in 72793 Pfullingen, zu erstatten.
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	05.05.2025
<u>Qualitätsstichtag:</u>	05.05.2025
<u>Ortsbesichtigung:</u>	05.05.2025
<u>Wertermittlung abgeschlossen:</u>	26.06.2025
<u>Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungsstichtag:</u>	Keine
<u>Wirtschaftlichkeit:</u>	Für die Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus, MEA-Nr. 38 ist Wirtschaftlichkeit gegeben. Die Wohnung wird wohnwirtschaftlich genutzt. Sie wird eigengenutzt.

## 1.2 Ermittelte Werte

Bodenwertanteil MEA-Nr. 38	=	42.686,29 €
Vergleichswert MEA-Nr. 38	=	224.963,73 €
Ertragswert MEA-Nr. 38	=	222.866,94 €
Bodenwertanteil MEA-Nr. 38	<b>gerundet =</b>	<b>42.500,00 €</b>
Vergleichswert MEA-Nr. 38	<b>gerundet =</b>	<b>225.000,00 €</b>
Ertragswert MEA-Nr. 38	<b>gerundet =</b>	<b>225.000,00 €</b>

Kennzahlen MEA-Nr. 38

Multiplikator	21,7	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	2.476,70 €/m <sup>2</sup>	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,6%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,8%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

**Verkehrswert (§194 BauGB): 225.000,00 €**

## 1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks



Arbachstraße 19, Flst. 2490, Ansicht Ost, Eigentumswohnung MEA-Nr. 38

## 2 Grundlagen des Gutachtens

### 2.1 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV), und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 ImmowertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit, einer baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

### 2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 21.03.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für die Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 38 des bebauten Grundstückes, Flst. 2490 und des unbebauten Grundstücks, Flst. 2491, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25, in 72793 Pfullingen, zu erstatten.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, **Miteigentumsanteil Nr. 38 (Wohnung)**, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25, betreffend das Flurstück 2490 des bebauten Grundstückes unter der Anschrift Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25, und das Flurstück 2491 des unbebauten Grundstückes unter der Anschrift Arbachstraße, jeweils in 72793 Pfullingen, Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **05.05.2025**. 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 § 2 + 3 ImmoWertV.

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

### 2.3 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

- 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 Informa-

tionen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung vom 05.05.2025.

- b) Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 05.05.2025 erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- c) Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
- d) Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit sowie die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- e) Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist, und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.
- f) Es wird zum 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 der Eigentümerin, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

## 2.4 Allgemeines zu dieser Wertermittlung

- a) Die zu bewertende Eigentumswohnung war zum Wertermittlungsstichtag bewohnt, konnte jedoch nicht von innen besichtigt werden.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohneigentum mit zugehörigen Abstellräumen in einem Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus) in einem Wohngebiet.

- c) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag ausgeübte Wohnnutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und Struktur bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen Bestand hat.
- d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestanden zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht.
- e) Eine Innenbesichtigung war **nicht** möglich. Es kann keine Aussage über den Verdacht auf Hausschwamm gemacht werden.
- f) Das Objekt wird über die Firma **veraltet**. Der Verwalter wurde, gemäß Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 07.05.2025 für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 31.12.2028 weiterbestellt. Der bisher geltende Verwaltervertrag gilt für die Bestellzeit fort. Gemäß Beschluss der Eigentümergeellschaft erhöht sich die monatliche Vergütung auf 19,80 € zzgl. Mehrwertsteuer je Wohneinheit.
- g) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das zu bewertende Wohnungseigentum wurde zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.
- h) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- i) Es wird **kein** Gewerbebetrieb geführt.
- j) Es kann **keine** Aussage getroffen werden, ob sich im Wohnhaus und auf dem Grundstück Maschinen oder Betriebseinrichtungen befinden.
- k) Ein Energieausweis nach EnEV war **nicht** verfügbar.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen kann **keine** Aussage über evtl. Fremdeigen-  
tum gemacht werden.

## 2.5 Ortsbesichtigung

Die Außenbesichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Montag, den 05.05.2025, von 9:00 – 9:45 Uhr statt.

Teilnehmer:

- T.w. der Eigentümerin
- Herr Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

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

**Anmerkung:** der Eigentümerin, , erteilte teilweise  
mündliche Auskünfte zur Ausstattung der Wohnung.

## 2.6 Allgemeine Unterlagen

- a) BauGB (Baugesetzbuch) mit BauNVO (Baunutzerverordnung), WertV (Wertermittlungsverordnung), 50. Auflage, 2018, Deutscher Taschenbuch Verlag
- b) WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien), vom 1. März 2006, 35. Auflage, 10. Juni 2006, Deutscher Taschenbuch Verlag
- c) ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021
- d) Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – WertR), Neubekanntmachung vom Oktober 2012
- e) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- f) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015
- g) Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
- h) Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 9. Januar 2011
- i) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), gemäß Sachwertrichtlinie – SW-RL, Bekanntmachung veröffentlicht am 18.10.2012 BAnz AT 18.10.2012 B1
- j) BKI Baukosten 2024, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2024
- k) Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- l) Rechtswörterbuch, 24. Auflage 2022, Verlag C. H. Beck München
- m) Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Reutlingen und der Stadt Tübingen

## 2.7 Objektbezogene Unterlagen

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

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

- a) Antrag auf Zwangsversteigerung, Kreissparkasse Reutlingen, Kreditmanagement/Recht, vom 16.01.2025
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 23.01.2025
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 21.03.2025
- d) Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Pfullingen (beglaubigter Auszug) vom 04.02.2025.
- e) Teilungserklärung vom 05.04.1966
- f) Baugesuch (Veränderte Ausführung der 3 32-Familiengebäude mit Sammelleitung und 46 Reihengaragen) mit Lageplan M = 1:500 vom 24.09.1962, Grundrissen, Schnitt, Ansichten, M = 1:100 vom August 1962 und Baubeschreibung, BGF- und BRI- sowie Wohn- und Nutzflächen-Berechnung vom 11.09.1962
- g) Baugesuch (Veränderte Ausführung der 3 32-Familiengebäude mit Sammelleitung und 42 Reihengaragen) mit Lageplan M = 1:500 vom 24.05.1963, Grundrissen, Schnitt, Ansicht, M = 1:100 vom Februar 1965
- h) Baugesuch (Anbau einer Fertiggarage an bestehende Reihengaragenanlage) mit Lageplanskizze, Grundriss, Schnitt, Ansicht, M = 1:100, vom 17.10.1979
- i) Baugesuch (Anbau einer Fertiggarage an bestehende Garage) mit Lageplanskizze, Grundriss, Schnitt, Ansicht, M = 1:100, vom 28.11.1979
- j) Baugesuch (Abbruch und Neubau von 42 Fertiggaragen und Stellplatzerweiterung) vom 29.07.2010 mit Grundriss M = 1:200 vom 26.07.2010.
- k) Baugesuch (Abbruch und Neubau von 42 Fertiggaragen und Stellplatzerweiterung) mit Lageplan M = 1:500 vom 10.09.2010.
- l) Schriftliche Auskunft über Baulisten vom 29.04.2025, Stadt Pfullingen, Fachbereich Baurecht
- m) Schriftliche Auskunft vom 30.04.2025 über den gültigen Bebauungsplan, Stadt Pfullingen, Stadtentwicklung und Stadtplanungsamt
- n) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen über Altlasten vom 07.05.2025
- o) Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.04.2023
- p) Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.04.2024

- q) Protokoll der Eigentümerversammlung mit Verwalterbestellung vom 07.05.2025
- r) Feststellungen beim Ortstermin vom 05.05.2025

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

### 3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben

#### 3.1 Grundbuch

Stand 04.02.2025

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuch von Pfullingen Nr. 387,  
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

BV lfd. Nr. 1

8,87/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte SO 0412, Flurstück 2490, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25, Gebäude- und Freifläche, Größe 12.660 m<sup>2</sup>.

SO 0412, Flurstück 2491, Arbachstraße, Verkehrsfläche, Größe 43 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 38** bezeichneten Wohnung - Wohnungseigentum - in Gebäude Arbachstraße 19, zweites Obergeschoss, rechts/Ost.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 350 bis Nr. 486).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung

- an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie,
- durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sonder-eigentums wird auf die Bewilligung vom 05.04.1966 - GA 350 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 48 Abt. I Nr. 1, hierher übertragen.

Eingetragen am 10. Februar 1967

Erste Abteilung lfd. Nr. 2

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Reutlingen, betreffend Übergangs- und Überfahrtsrecht. Bezug: Bewilligung vom 25.05.1966 - GA R 163. Eingetragen am 25.05.1966 in Heft 48 Abt. II Nr. 1 lit. e).

Zweite Abteilung lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Pfullingen, betreffend Beschränkung in der Bebauung sowie Unterlassung der Errichtung eines Gewerbebetriebes und der gewerblichen Nutzung. Hat Gleichrang mit dem Recht in Abt. II Nr. 3. Bezug: Bewilligung vom 21.07.1966 - GA 48. Eingetragen am 06.10.1966 in Heft 48 Abt. II Nr. 1 lit. f).

Zweite Abteilung lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Pfullingen, betreffend Duldung der Benutzung zur Durchführung von Unterhaltungsarbeiten am Arbach. Hat Gleichrang mit dem Recht in Abt. II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 21.07.1966 - GA 48. Eingetragen am 06.10.1966 in Heft 48 Abt. II Nr. 1 lit. g).

Zweite Abteilung lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 23.01.2025 (2 K 3/25). Eingetragen (BOE098/130/2025) am 04.02.2025.

**Anmerkung:**

Zu Abt. II Nr. 1: Zur Unterhaltung dieses Areals spielt die beschränkte persönliche Dienstbarkeit der Stadt Reutlingen keine Rolle. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat somit keinen Werteinfluss auf diese Wertermittlung.

Zu Abt. II Nr. 2: Es wird in dieser Wertermittlung von einer genehmigten baurechtlichen Bebauung ausgegangen und diese Bestandsbebauung wird bewertet. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat somit keinen Werteinfluss auf diese Wertermittlung.

Zu Abt. II Nr. 3: Die Unterhaltung des Arbachs durch die Stadt Pfullingen ist notwendig und hat keinen Werteinfluss. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat somit keinen Werteinfluss auf diese Wertermittlung.

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 15. 03. 1951, BGBl. I S. 175) ist die Teilung des Grundstücks, Flurstück Nr. 2490, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25, Gebäude- und Freifläche, 12.660 m<sup>2</sup>, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt 387, BV Nr. 1 (Übertragung aus GB Heft 48 Abt. I Nr. 1, eingetragen am 10. Februar 1967) in Miteigentumsanteile und verbindet mit diesen Miteigentumsanteilen Sonder-eigentum an Wohnungen zu Wohneigentum sowie Teileigentumseinheiten an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen i. S. des WEG wie folgt:

Miteigentumsanteil von 8,87/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 38** bezeichneten **Wohnung** - Wohnungseigentum - in Gebäude 19 Arbachstraße, 2. Obergeschoss rechts / Ost, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe, Loggia sowie 1 Vorrats- und 1 Abstellraum im Erdgeschoss. Die Wohnfläche beträgt 89,83 m<sup>2</sup>.

#### **Anmerkung:**

Keine

### **3.3 Baulistenverzeichnis**

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

Gem. schriftlicher Auskunft durch Frau Stadt Pfullingen, Fachbereich 4 - Stadtplanung und Baurecht, vom 30.04.2025, sind auf den Flurstücken Nr. 2490 und 2491 keine Baulisten hinterlegt.

### 3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht: Für die zu bewertenden Flurstücke Nr. 2490 und 2491 gilt der qualifizierte Bebauungsplan "Burgweg", rechtskräftig seit 09.02.1968.

Maßgebende BauNVO:	1962
Baugebiet:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	IX
GRZ:	0,3 (gem. §17 BauNVO)
GFZ:	1,0 (gem. §17 BauNVO)
Bauweise:	keine Angabe
Dach Form/Neigung:	Flachdächer bei Gebäuden mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse > IV

#### Tatsächliche Nutzung, Flst. 2490, Mehrfamilienhaus:

	Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	IX
GRZ:	ca. 0,4
GFZ:	ca. 1,0
WGFZ:	ca. 1,0
Dachform:	Flachdach

#### Anmerkung:

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

### 3.5 Erschließungszustand

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

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben

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

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

## 4 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

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

### 4.1 Merkmale des Standortes

#### 4.1.1 Bevölkerung

Land Baden-Württemberg	11.246.307	Einwohner
Regierungsbezirk Tübingen	1.905.164	Einwohner
Region Neckar-Alb	720.088	Einwohner
Landkreis Reutlingen	293.800	Einwohner
Stadt Pfullingen	19.784	Einwohner

(Stand: März 2024, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

#### 4.1.2 Makrolage

Pfullingen ist eine Kleinstadt in Baden-Württemberg, liegt 426 m ü. NN und grenzt unmittelbar an den Südosten der Kreisstadt Reutlingen. Pfullingen liegt am Fuße der Schwäbischen Alb im Tal der Echaz und ist umgeben von den beiden kegelförmigen Erhebungen Achalm und dem Georgenberg sowie einigen Bergen des Albtraufs wie dem Schönberg und dem Ursulaberg. Pfullingen ist mit einem Großteil seiner Gemarkung Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb.

Die Bundesstraße 312, von der Bundesautobahn 8 beim Flughafen Stuttgart kommend, führt an Pfullingen vorbei über Riedlingen und Biberach an der Riß nach Memmingen. Im Dezember 2003 wurde die Umgehung der Ortsdurchfahrt Pfullingen in Form des 1.180 m langen Tunnels (Ursulaberg-Tunnel) für den Verkehr freigegeben.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Stadt befindet sich in der Wabe 220.

Bis zum Beginn der 1980er Jahre fuhr durch Pfullingen eine Eisenbahn. Heute ist auf der Trasse ein Radweg angelegt. Seit einigen Jahren ist jedoch die Regionalstadtbahn Neckar-Alb (Linien S2 sowie S6) von Plochingen über Reutlingen und Pfullingen bis nach Schelklingen im Gespräch.

Eine direkte Eisenbahnverbindung besteht nicht. Der nächste Eisenbahnknotenpunkt liegt in Reutlingen. Reutlingen liegt an der „Neckar-Alb-Bahn“ Stuttgart–Plochingen–Tübingen. Neben RB und RE verkehrt ein IRE als Expresszug ohne Zwischenhalt nach Stuttgart. Im Zuge des Großprojektes Stuttgart 21 soll eine direktere Linienführung über den Flughafen (ohne den Umweg über Plochingen) zu einer deutlichen Verbesserung der Anbindung nach Stuttgart sowie an den Fernverkehr führen. Der nächste internationale Flughafen von Pfullingen aus, befindet sich in Stuttgart, ca. 35 km über die B312.

**Regio-Karte:**

**Ortskarte:**

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

#### 4.1.3 Mikrolage

Allgemein:

Das zu bewertende Objekt liegt ca. 1,6 km nördlich des Stadtzentrums (Marktplatz) von Pfullingen, in einem Wohngebiet.

In ca. 260 m Entfernung befindet sich die Außenstelle „Burgweg-Grundschule“ der „Uhland-Grundschule“. Die „Wilhelm-Hauff-Realschule“ ist ca. 1,6 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

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

Parkierungssituation:

Das zu bewertende Objekt selbst verfügt über keine eigenen PKW-Stellplätze. Öffentliche PKW-Stellplätze entlang des Arbachstraßes sind vorhanden.

Infrastruktur:

Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Ca. 290 m südlich des Objekts befindet sich die Bushaltestelle „Pfullingen Daimlerstraße“ mit der Linie 2. Über diese Haltestelle sind der Hauptbahnhof Reutlingen mit der Buslinie 2 in ca. 15 Min., der Flughafen Stuttgart in Leinfelden-Echterdingen und die Neue Messe über die Buslinie 2 und Buslinie X3 in ca. 90 Min. zu erreichen.

Umgebungsbebauung:

Es handelt sich um ein Wohngebiet, in dem sich überwiegend Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern und Satteldächern befinden. Östlich, im weiteren Verlauf der Schönbergstraße sind Reihenhäuser mit Flachdächern gebaut. Ca. 300 m westlich schließt sich ein Gewerbegebiet an.

Wirtschaft:

Die Stadt Pfullingen liegt auf der Stufe eines Mittelzentrums direkt im Süden an der als Oberzentrum eingestuften Großen Kreisstadt Reutlingen, zudem auf der regionalen Siedlungs- und Nahverkehrsachse Reutlingen/Riedlingen. Im Südwesten liegen auch für die Freizeit attraktive schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft und die nicht besiedelten Hänge stehen für die Forstwirtschaft und für Landschafts- und Naturschutz. Ansonsten gehört Pfullingen infrastrukturell vor allem zum Einzugsbereich des Großraums Stuttgart, insbesondere Reutlingens.

## Wirtschaftskennzahlen:

- 5.759 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (2023)
- 4.292 Berufseinpendler (2023)
- 7.009 Berufsauspendler (2023)
- Umsatz 2023 im verarbeitenden Gewerbe Pfullingen: 288.075 T€ bei insgesamt 13 Betrieben mit 937 Beschäftigten.  
(<https://www.statistik-bw.de>)

**4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität**

Sehr gute Lage mit günstiger infrastruktureller Anbindung.

**4.2 Beschaffenheitsmerkmale**

Größe:

<u>Flst. Nr. 2490:</u>	12.660 m <sup>2</sup>
<u>Flst. Nr. 2491:</u>	43 m <sup>2</sup>

Erschließung:

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt südlich für Zugang und Zufahrt, Flst. 2490 bzw. für Zugang, Flst. 2491. Die Grundstücke sind an die Erschließungsstraße „Arbachstraße“ angeschlossen.

Abmessungen:

<u>Flst. Nr. 2490:</u>	ca. 207,00 m
Straßenfront:	ca. 61,00 m

<u>Flst. Nr. 2491:</u>	ca. 39,00 m
Straßenfront:	ca. 1,10 m

Form:

Flst. Nr. 2490:  
Polygonales, halbkreisförmiges Grundstück.

Flst. Nr. 2491:  
Polygonales, schmales und spitz zulaufendes Grundstück.

Oberflächengestalt:

Flst. Nr. 2490:  
Eben.

Flst. Nr. 2491:  
Eben.

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

#### 4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn , Landratsamt Reutlingen, Umweltschutzamt, vom 07.05.2025, liegen für die Flurstücke Nr. 2490 und Nr. 2491 keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK vor.

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

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

#### 4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht unter Denkmalschutz.

#### 4.5 Hochwassergefährdungslage

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

##### **Anmerkung:**

Für das Grundstück, Flst. 2490, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25 in Pfullingen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 02.04.2025, keine Überflutungsgefahr.

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

**Anmerkung:**

Für das Grundstück, Flst. 2491, Arbachstraße in Pfullingen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 02.04.2025, keine Überflutungsgefahr.

## 5 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

### 5.1 Gebäudeart

Das Grundstück, Flurstück 2490 ist mit 3 freistehenden Mehrfamilienhäusern (Wohnhochhäuser), einer Heizungsanlage (Anbau an Gebäude 15) sowie 42 Reihengaragen bebaut.

Das Grundstück Flurstück 2491 ist unbebaut.

### 5.2 Gebäudenutzung

Das Mehrfamilien-Wohnhochhaus, Arbachstraße 19, beinhaltet 32 Wohneinheiten, die über ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug erschlossen werden. Im Untergeschoss befinden sich die Müllsammelstelle bzw. die Mülltonnen. Das Erdgeschoss beinhaltet neben gemeinschaftlich genutzten Räumen, die den jeweiligen Eigentumseinheiten zugeordneten Keller- und Abstellräume. In den darüber liegenden Obergeschossen finden sich die Wohnungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung (MEA-Nr. 38) liegt im 2. Obergeschoss rechts/Ost und wird wohnwirtschaftlich genutzt. Die zwei zugehörigen Abstellräume (Nr. 38) befinden sich im Erdgeschoss.

### 5.3 Grundfläche/Geschoßfläche/Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Grundfläche:

ca. 1.629,70 m<sup>2</sup>, gerundet

Geschoßfläche:

ca. 14.080,00 m<sup>2</sup>, gerundet

Grundflächenzahl:

GRZ = ca. 0,4

Geschoßflächenzahl:

GFZ = ca. 1,1

Wertrelevante Geschoßflächenzahl:

WGFZ = ca. 1,1

#### Anmerkung:

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

### 5.4 Baubeschreibung

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

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

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

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) mit dem Flurstück 2490:

#### 5.4.1 Bauweise / Bauart

##### **Baulicher Bestand**

Miteigentumsanteil (Wohnung mit Abstellräumen, MEA-Nr. 38) in einem 9-geschossigem Mehrfamilien-Wohnhochhaus, teilunterkellert im Untergeschoss und überdeckt mit Flachdach.

#### 5.4.2 Baujahre

- ca. 1963: Neubau Mehrfamilien-Wohnhochhaus
- ca. 2005: Sanierung Wohnung MEA-Nr. 38
- ca. 2010: Abbruch und Neubau von 42 Fertiggaragen und Stellplatzerweiterung
- seit 2009: Sanierungen: Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Erneuerung Heizungsanlage
- 2014: Erneuerung Aufzüge
- 2022: Sanierung Fassade und Flachdach (energetische Sanierung), Balkonbeläge, Balkongeländer

### **Ermittlung des bereinigten Baujahres**

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

#### **Punktesystem**

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Max. Punkte</b>
Dacherneuerung	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2
Verbesserung der Leitungssysteme	2
Modernisierung Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau	2
Grundrissgestaltung	2
<b>Summe Punkte</b>	<b>20</b>

#### **Arbachstraße 19**

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Max. Punkte</b>
Dacherneuerung	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	0
Verbesserung der Leitungssysteme	0
Modernisierung Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbau	1
Grundrissgestaltung	0
<b>Summe Punkte</b>	<b>7</b>

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

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

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

Für die Eigentumswohnung (MEA-Nr. 38) ergibt sich bei einer GND von 80 Jahren für Mehrfamilienhäuser (gem. Anlage 1 der ImmoWertV2021), einem Gebäudealter von 62 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 7,0 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren, gerundet => bereinigtes Bj. = 2025 - 80 + 33 = 1978. Hierbei werden die Werte a, b und c der Tabelle 3 aus der Anlage 2 der ImmoWertV2021 entnommen.

## 5.5 Bautechnische Beschreibung

### 5.5.1 Konstruktion

Fundamente: Stahlbeton-Streifenfundamente;  
 Außenwände: Stahlbeton (UG), Mauerwerk massiv  
 Dachtragwerk: Stahlbetonplatte, Flachdachkonstruktion

### 5.5.2 Gebäudehülle

Fassade: verputzt und gestrichen  
 Fenster: Kst.-Fenster vermutl. mit Isolierverglasung; Kst.-Rollläden  
 Dacheindeckung: Bitumen  
 Dachform: Flachdach  
 Dachrinnen: innenliegende Entwässerung über Dacheinläufe  
 Boden: Stahlbetonbodenplatte  
 Heizung: Öl-Zentralheizung (Sammelheizung) im Anbau an Gebäude,  
 Arbachstraße 15  
 Warmwasserversorgung: zentral im Gebäude Arbachstraße 19

### 5.5.3 Innenbereich

Eigentumswohnung (MEA-Nr. 38) mit Abstellräumen

**Erdgeschoss:** 2 Abstellräume (Lattenverschlag)

Belichtung: Keine natürliche Belichtung  
 Fußboden: Estrich  
 Innenwände: Holzlatten-Trennwände  
 Decke: Stahlbetondecke, gestrichen  
 Türe: Holzlattentür, roh  
 Treppe: zentrales Treppenhaus, UG – 8. OG, Stahlbeton, Kunststein-  
 stufen  
 Aufzug: 1 Personenaufzug über 9 Stationen, Baujahr 1963, Tragfähigkeit:  
 600 kg, 8 Personen

**2. Obergeschoss, rechts/Ost, 3-Zimmer-Wohnung, ca. 90,00 m<sup>2</sup> WF:** Eingangs-  
 diele mit Garderobe, Küche mit Essplatz, Wohnzimmer mit Ost-Balkon, Flur, sep. WC,  
 Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide

Belichtung: Natürlich über Fenster (5 Stück) und Fenstertüre (1 Stück)  
 Fußboden: Laminat, keramische Bodenfliesen  
 Innenwände: Mauerwerk, vermutl. verputzt, tapeziert oder gestrichen;  
 Decke: Stahlbetondecke, vermutl. verputzt, tapeziert oder gestrichen  
 Türen: Holzwerkstofftüren  
 Sanitäre Anlagen: WC vermutl. mit Waschbecken; Bad vermutl. mit Badewanne  
 und Waschbecken

**Anmerkung:**

Der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, sowie die Waschküche und der Wäschetrockenraum im Erdgeschoss werden gemeinschaftlich genutzt.

In Ermangelung einer Innenbesichtigung kann über die Ausstattung der Wohnung keine eindeutige Aussage getroffen werden.

#### **5.5.4 Energiepass**

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

### **5.6 Außenanlagen**

Der Zugang zum östlich liegenden Hauseingang erfolgt über einen asphaltierten Weg, von der südlich vorbeiführenden Arbachstraße aus. Der in das Gebäude zurückspringende Hauseingang ist mit keramischen Bodenfliesen versehen, die sich ins Foyer im Inneren des Wohnhauses fortsetzen. Das Grundstück grenzt sich straßenseitig durch eine lockere Baum- und Strauchbepflanzung ab. Entlang der sich bogenförmig von Westen über Norden nach Osten erstreckenden Grundstücksgrenze sind hohe Laubbäume gepflanzt. Zwischen den Gebäuden finden sich neben Rasen, ein Spielplatz sowie vereinzelt oder in Gruppen stehende Laubgehölze. Die Ausführung erscheint tragfähig und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der Straße Arbachstraße sowie durch Sickerung.

Das Grundstück, Flst. 2491, ist straßenseitig mit Laubgehölzen bepflanzt und nicht eingezäunt. Die Ausführung erscheint tragfähig und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der Straße Arbachstraße sowie durch Sickerung.

**Anmerkung:**

Keine

## 6 Bautechnische Bewertung

### 6.1 Konstruktive Baumängel

Es konnten zum Besichtigungszeitpunkt äußerlich keine offensichtlich konstruktiven Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können jedoch Mängel im Wohneigentum nicht ausgeschlossen werden.

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. Bezuglich der mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungen wie Heizung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen kann, in Ermangelung einer Innenbesichtigung, keine eindeutige Aussage getroffen werden. Dass diese, dem Baujahr entsprechend, in Ordnung sind, kann lediglich gemutmaßt werden. Es wird eine regelmäßige Prüfung und Wartung unterstellt.

### 6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“

Das Wohngebäude befindet sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung, soweit erkennbar, in einem guten, dem Baujahr entsprechenden, Gesamtzustand. Schall- und Wärmeschutz sind, soweit erkennbar, dem Baujahr entsprechend ausgeführt.

## 7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Flächenberechnung vom 11.09.1962 und der Grundrisse vom Februar 1965 wurden die Wohn- und Nutzfläche des Wohneigentums sowie die Bruttogrundfläche des Mehrfamilienhauses ermittelt und plausibilisiert.

### 7.1 Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird gem. Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004 ermittelt. Die Wohnflächenverordnung (WoFlV) ist eine deutsche Verordnung, mit der Wohnflächen definiert und berechnet werden können.

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

3-Zimmer-Wohnung, MEA-Nr. 38:

2. Obergeschoss rechts / Ost

Raum	WF
Garderobe	4,59 m <sup>2</sup>
Küche mit Essplatz	15,78 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	26,89 m <sup>2</sup>
Balkon 1/4	2,50 m <sup>2</sup>
Flur	3,07 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Bad	2,50 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,40 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer mit Ankleide	21,44 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,99 m<sup>2</sup></b>

Gesamt-Wohnfläche, MEA-Nr. 38: = 90,00 m<sup>2</sup> (gerundet)

Anmerkung:

### 7.2 Nutzfläche (NF)

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

Untergeschoss

Raum	NF
Kinderwagen-/Fahrradabstellraum	14,72 m <sup>2</sup>
Waschküche	15,78 m <sup>2</sup>
Wäschetrockenraum	14,72 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>45,21 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche allgemein = 45,20 m<sup>2</sup> (gerundet)

Abstellräume, MEA-Nr. 38:

Untergeschoß

Raum	NF
Abstellraum 1	2,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	3,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5,78 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche MEA-Nr. 38 = 5,80 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

Gebäude	BGF
Gebäude 15	4.791,83 m <sup>2</sup>
Gebäude 29	4.718,46 m <sup>2</sup>
Gebäude 23	4.718,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>14.228,75 m<sup>2</sup></b>

BGF Mehrfamilienhäuser Nr. 15, 19, 23 = 14.229,00 m<sup>2</sup> (gerundet)

Anmerkung:

Keine

## 7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) ist ein Begriff, der das Volumen eines Gebäudes definiert. In Deutschland wird er auf Grundlage der Norm DIN 277 berechnet, die Maßeinheit ist Kubikmeter.

Berechnungsgrundlage für den Bruttorauminhalt sind die einzelnen Bruttogrundflächen (BGF) der Geschosse multipliziert mit den resultierenden Höhen der einzelnen Geschosse:

$$\text{BRI} = \text{Bruttogrundfläche} \times \text{Höhe}$$

Die Höhen zur Berechnung des BRI werden folgendermaßen ermittelt:

Bei Erd- und Obergeschossen:

Abstand zwischen den einzelnen Fertigfußböden der Geschosse untereinander, d.h. inklusive der fertigen Bodenbeläge.

Bei Dachgeschossen:

Abstand zwischen Fertigfußboden des Dachgeschossraumes bis zur Oberkante der fertigen Dachfläche (Oberkante Dachdeckung).

Bei Untergeschossen (Kellergeschossofen):

Abstand zwischen der konstruktiven Bauwerkssohle (= Unterkante Bodenplatte) bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des darüberliegenden Geschosses.

Nicht zum Bruttorauminhalt werden gerechnet:

Fundamente, Bauteile von untergeordneter Bedeutung (Bsp. Kellerlichtschächte, Kriechkeller, Außenrampen, Außentreppen, Eingangsstufen).

**Anmerkung:**

Nicht erforderlich.

## 8 Ermittlung des Bodenwertes

### 8.1 Allgemeine Definitionen

Der Bodenwert ist nach § 14 (1) und 40 Abs. (1 und 2) ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021) i.d.R. im Wege des Preisvergleichs zu ermitteln (§ 40 (2)), und zwar mit dem Wert, der sich ohne Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen auf dem Grundstück ergeben würde. Zur Bodenwertermittlung können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, die nach § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ebenfalls mit dem Wert ermittelt und veröffentlicht werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Gegenstand der Regelung des § 13 (2) ImmoWertV ist im Kern lediglich der sich durch alle Wertermittlungsverfahren ziehende Grundsatz, dass sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Wert des unbebauten Grundstücks bemisst.

(siehe Kleiber-Fischer-Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023, S. 1194 ff)

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

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

### 8.2 Festlegung Bodenwert

Aus der Bodenrichtwertkarte für die Zone (ImmowertV § 15), in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss (GAA) den Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag festgestellt und beschlossen. Der Bodenrichtwert ist für das Wertermittlungsgrundstück:

Bodenrichtwertzone Nr. 77102440: „Burgweg (Kaiser-, Hauf-, Hölderlin-, usw.)“, 380,00 €/m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche), Reines Wohngebiet, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2023, ohne weitere Abhängigkeiten wie GRZ/GFZ, Grundstücksfläche -tiefe etc. Der gemeinsame Gutachterausschuss Pfullingen, Eningen unter Achalm und Lichtenstein erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

### **Anpassung des Bodenwertes**

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

#### Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2023 bis zum 05.05.2025 ist nach sachverständigem Ermessen nicht erkennbar, eine Korrektur ist nicht erforderlich.

#### Korrektur wegen der baulichen Ausnutzung

Für das zu bewertende Objekt findet keine WGFZ-Umrechnung Anwendung. Der Bodenrichtwert wird ohne Abhängigkeiten ausgewiesen. Die Grundstücke in der Nachbarschaft sind ähnlich bebaut. Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 380,00 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

#### Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

#### Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur erforderlich.

#### Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Keine Korrektur, da keine Einschränkung besteht.

#### Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

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

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

**Bauland 380,00 €/m<sup>2</sup>**

festgelegt.

Für den unbebauten Grundstücksstreifen, Flurstück-Nr. 2491, Verkehrsfläche, werden nach sachverständigem Ermessen, 10 % des Bodenrichtwerts in dieser Wertermittlung angesetzt:  $380 \text{ €/m}^2 \times 10\% = 38,00 \text{ €/m}^2$ .

**Verkehrsfläche: 38,00 €/m<sup>2</sup>**

### 8.3 Berechnung Bodenwert

#### Arbachstraße 19

Bodenrichtwert Bauland, Flst. Nr. 2490:	380,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Verkehrsfläche, Flst. Nr. 2491:	38,00	€/m <sup>2</sup>
Fläche Bauland, Flst. Nr. 2490:	12.660	m <sup>2</sup>
anteilige Fläche Bauland, Flst. Nr. 2490, Anteil 8,87/1.000	112,29	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, Flst. Nr. 2491:	43	m <sup>2</sup>
anteilige Verkehrsfläche, Flst. Nr. 2491	0,38	m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 38, Arbachstraße 19, Bauland</b>	<b>42.671,80 €</b>	
<b>Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 38, Arbachstraße, Verkehrsfläche</b>	<b>14,49 €</b>	
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	-	€
<b>Bodenwert Miteigentumsanteil Nr. 38</b>	<b>42.686,29 €</b>	
gerundet =		<b>42.500,00 €</b>

## 9 Ermittlung des Vergleichswertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 24-26 der ImmoWertV.

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

### 9.1 Allgemeine Definitionen

#### a) Ermittlung des Vergleichswerts (§ 25 ImmoWertV)

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

## 9.2 Vergleichswert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Pfullingens bedient sich noch dem GMB der Stadt Reutlingen. Der Grundstücksmarktbericht Reutlingen 2023 (am ehesten mit Pfullingen vergleichbar) weist gem. den Selektionskriterien: gebrauchte Eigentumswohnungen, Wohnfläche (81-100 m<sup>2</sup>) bereinigtes Baujahr (1950 bis 1979) und Wohnlage, Lageklasse 3 (auf Pfullingen übertragen), nachfolgende Vergleichspreise aus:

Wohnfläche	Vergleichsfaktoren für gebrauchtes Wohnungseigentum je m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf die Lageklasse 3			
	Bereinigtes Baujahr			
	1950 - 1979	1980 - 1992	1993 - 2005	2006 - 2019
Vergleichsfaktor [EUR/m <sup>2</sup> WFL] auf 10 EUR gerundet				
bis 35 m <sup>2</sup>	3310	3640	3960	4290
35 - 60 m <sup>2</sup>	3310	3640	3960	4290
61 - 80 m <sup>2</sup>	3310	3640	3960	4290
81 - 100 m <sup>2</sup>	3310	3640	3960	4290
101 - 170 m <sup>2</sup>	3310	3640	3960	4290

- Durchschnittswert 3.310 €/m<sup>2</sup>, gerundet

Gem. Auskunft von Herrn , stellvertretende Leiter des gemeinsamen Gutachterausschusses Pfullingens vom 23.06.2025 wurden folgende vergleichbaren Verkaufsfälle ausgewertet:

Straße	m <sup>2</sup>	Stock	Baujahr	Vertragsdatum	Kaufpreis	Abzug (Garage, Zubehör usw.)	Bereinigter Kaufpreis	Preis pro m <sup>2</sup> WF
Arbachstraße 15	90	6	1963	04.2022	266.000 €	0 €	266.000 €	2.955,56 €/m <sup>2</sup>
Arbachstraße 23	110	8	1963	05.2024	277.000 €	15.000 €	262.000 €	2.381,82 €/m <sup>2</sup>
Arbachstraße 19	110	5	1963	08.2023	295.000 €	15.000 €	280.000 €	2.545,45 €/m <sup>2</sup>
Arbachstraße 23	110	6	1963	05.20225	360.000 €	17.500 €	342.500 €	3.113,64 €/m <sup>2</sup>
Arbachstraße 15	110	5	1963	02.2022	269.200 €	0 €	269.200 €	2.447,27 €/m <sup>2</sup>
Arbachstraße 15	90	4	1963	02.2022	218.100 €	0 €	218.100 €	2.423,33 €/m <sup>2</sup>
								<b>2.644,51 €/m<sup>2</sup></b>

- Durchschnittswert 2.645 €/m<sup>2</sup>, gerundet

Aufgrund der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine und Iran Krieg) sowie der aktuellen Zinspolitik ist mit einer rückläufigen Marktentwicklung zu rechnen, deren Ausprägung derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden kann. Unter Berücksichtigung dieses Risikos sowie der wenigen Einzelverkäufe aus der Kaufpreissammlung, der Lage in Pfullingen (nicht Reutlingen), der Geschosslage, des bereinigten Baujahres am obersten Rand der Spanne und der fehlenden Innenbesichtigung wird nach sachverständigem Ermessen 2.500,00 €/m<sup>2</sup> WF als ortsüblich und nachhaltig festgestellt und für die Vergleichswertermittlung angesetzt.

<b>Vergleichswert, MEA-Nr. 38</b>				
Wohn-/ Nutzfläche:	89,99 m <sup>2</sup>			
Vergleichspreis in €/m <sup>2</sup> WF	2.500,00 €/m <sup>2</sup>	+	224.963,73 €	
Abstellräume UG	0,00 €/St.	+	0,00 €	
Stellplatz im Freien	0,00 €/St.	+	0,00 €	
allgemeiner Bauzustand		./.	0,00 €	
Nießbrauch		./.	0,00 €	
<b>Vergleichswert, MEA-Nr. 38</b>		=	<b>224.963,73 €</b>	
		<b>gerundet</b>	<b>= 225.000,00 €</b>	

**Anmerkung:**

Keine

Der Vergleichswert des **Miteigentumsanteils** an dem Grundstück, Flst. 2490 und 2491, Arbachstraße 19, 72793 Pfullingen, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 38** bezeichneten **Wohnung – Wohnungseigentum – im 2. OG**, wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 wie folgt ermittelt:

Vergleichswert MEA-Nr. 38	224.963,73 €
<b>Vergleichswert MEA-Nr. 38</b>	<b>gerundet = 225.000,00 €</b>

## 10 Ermittlung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren entsprechend §§ 27 – 34 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021).

### 10.1 Allgemeine Definitionen

a) Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV):

Bei Anwendung des in § 32 Abs. 1 ImmoWertV geregelten Ertragswertverfahrens ist von dem bei „ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ und zulässiger Nutzung „marktüblich erzielbaren“ Rohertrag auszugehen. Mit dem Abzug der marktüblich bei „ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ anfallenden Bewirtschaftungskosten ergibt sich mithin der marktüblich erzielbare Reinertrag.

b) **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV):**

Jährliche Bewirtschaftungskosten vom Grundstückseigentümer bzw. Vermieter, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, sind hier zu berücksichtigen.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 32 Abs. (2)-(4) ImmoWertV zu § 27 II. BV Berechnungsverordnung bzw. Betriebskostenverordnung). Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstückmarktes werden die Betriebskosten in der Regel größtenteils durch die Mieter neben der Miete getragen.

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. (2) ImmoWertV): Entstehen durch Verwaltungsleistungen, die die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung umfassen. Der Kostensatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen (Eigentumswohnung 429,00 €/Einheit gem. ImmoWertV, Anlage 3, WertR nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2, II. BV).

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. (3) ImmoWertV): Sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen (Wohnung 14,00 €/m<sup>2</sup> gem. ImmoWertV, Anlage 3, WertR nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV).

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. (4) ImmoWertV): Dies ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder kurzzeitiges Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht (Wohnen 2,0 % gem. ImmoWertV, Anlage 3, WertR u. a. nach §29 Abs. 2 II. BV, aktualisiert).

**c) Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV), Restnutzungsdauer und Vervielfältiger (§ 34 ImmoWertV):**

Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In einer Ertragswertermittlung hat die Höhe des Liegenschaftszinssatzes eine zentrale Bedeutung. Zusammengefasst kumulieren in diesem Ansatz der zukünftig zu erwartende und/oder der erwartete Nutzen aus der Immobilie (abhängig u. a. von der Lage, Vermietbarkeit, Zustand der Immobilie, Entwicklungspotential). Liegen hier die Parameter günstig, gibt sich ein Eigentümer mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden. Er erwartet eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszins ist niedrig.

Sind die Voraussetzungen weniger günstig (keine Mietsteigerungen, dauerhaft gute Vermietung nicht gewährleistet), wird der Eigentümer schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite erwarten und nicht auf eine zukünftig höhere Rendite spekulieren. Der Liegenschaftszins wird höher sein.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Reutlingen (am ehesten mit Pfullingen vergleichbar nach Auskunft von Herrn [redacted], Leiter des gemeinsamen Gutachterausschusses Pfullingens vom 23.06.2025) liegt der Liegenschaftszins für:

Nutzungsart	Grundlagen					Ergebnisse				
	Bereinigtes Baujahr			Ertragsfaktor	Liegenschaftszinssatz	Mittel	Min.	Max.	Standardabweichung	Mittel
	Bereich	Mittel	Min.							
<b>Wohnen</b>										
bis 35 m <sup>2</sup> WFL	1973-1995	1982	3				1,4	0,8	1,2	1,1
36m <sup>2</sup> - 60m <sup>2</sup> WFL	1957-2017	1987	6,4				3,6	4,0	1,5	0,4
61m <sup>2</sup> - 80m <sup>2</sup> WFL	1966-2005	1993	5,8				4,0	2,4	1,7	0,3
81m <sup>2</sup> - 100m <sup>2</sup> WFL	1967-1999	1984	7	-	-	-	-3,0	2,2	1,3	-0,3
101m <sup>2</sup> - 170m <sup>2</sup> WFL	1963-1993	1987	6	-	-	-	-3,0	0,5	1,2	-0,6
Ein- und Zweifamilienhaus	1963-1992	1976	33	15,0%	55,9%	5,2	35,1	-1,5	3,0	1,0
Drei- und Vierfamilienhaus	1954-1984	1966	24	16,7%	41,1%	5,9	27,7	-0,2	2,9	0,6
5-20 Familienhaus	1956-2021	1976	9	5,3	36,0	5,7	25,2	0,1	5,1	0,9
<b>Gewerbe</b>										
Büro, Praxis	1956-2000	1983	7	7,4	25,6	5,3	20,1	0,7	6,3	1,8
Handel, Laden	1954-1997	1976	20	11,2	35,6	6,0	20,1	0,0	5,1	1,9
Gastronomie	1962-2020	1982	6	11,7	24,2	4,3	17,1	1,7	5,9	1,9
Produktion, Werkstatt, Lager	1979-2005	1988	6	8,8	22,1	4,5	16,8	3,2	7,7	1,6

Eigentumswohnungen

-3,0 – 2,2 %

für das Jahr 2023, mit der Bemerkung abhängig von Restnutzungsdauer, Größe, Zentralität und Attraktivität des Objektes, Wirtschaftlichkeit, Gebäude-, Nutzungs- und Zustandsmerkmale des Objektes und Art und Lage des Objektes.

Gem. Aussage von Herrn , Leiter des gemeinsamen Gutachter-ausschusses Pfullingens vom 23.06.2025 liegt der durchschnittliche LSZ für Pfullingen bei 1,9 %. Dieser ist jedoch noch nicht veröffentlicht.

Weiter wurden der Fachliteratur nachfolgende Liegenschaftszinssätze als Anhaltpunkt entnommen:

Einfamilienhausgrundstücke	1,0 % - 3,0 %
Zweifamilienhausgrundstücke	1,5 % - 4,0 %
Bürohäuser	2,0 % - 5,0 %
Lagerhallen	3,5 % - 7,0 %
Geschäftshäuser	3,0 % - 6,0 %
Gewerbehallen in Großstädten	3,5 % - 7,0 %

Aufgrund der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine und Iran Krieg), der momentanen 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 Pfullingen, der Gebäude-, Nutzungs- und Zustandsmerkmale unter Berücksichtigung eines Leerstandsrisikos des Objektes wird der Liegenschaftszinssatz nach sachverständigem Ermessen festgelegt:

Wohnen MEA-Nr. 38	2,0 %
-------------------	-------

Restnutzungsdauer (analog Anlage 2 ImmoWertV): 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 die Eigentumswohnung beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem bereinigten Baujahr 1978 (MEA-Nr. 38)) im Jahr 2025 noch 32 Jahre, siehe Punkt 5.4.2.

#### **d) Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 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 Anlage.

#### **e) Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV, Punkt 11 Ertragswertrichtlinie – EW-RL):**

Nicht erforderlich, vgl. Punkt 6.3.

## 10.2 Mietansätze

Die Einheit steht derzeit leer, die Miete muss auf Ortsüblichkeit und Nachhaltigkeit hin überprüft und festgestellt werden.

### Ortsübliche und nachhaltig erzielbare Miete

Der **Wohn**-Mietspiegel 2023 der Stadt Pfullingen gibt für:

Wohnungen mit 45 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von 9,53 € an.

Unter Berücksichtigung der Baujahresklasse, Wohnmerkmale, Modernisierungsmaßnahmen, der Wohnlagermerkmale ermittelt sich eine durchschnittliche Quadratmetermiete von 9,19 €/m<sup>2</sup>.

Da Wohnraum in dieser Größe, in dieser Lage in Pfullingen mit einer guten Ausstattung gut nachgefragt ist, können Mieten zwischen 8,00 €/m<sup>2</sup> und 11,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Wohnungen mit 123 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Netto-Kaltmiete von 8,54 € an.

Unter Berücksichtigung der Baujahresklasse, Wohnmerkmale, Modernisierungsmaßnahmen, der Wohnlagermerkmale ermittelt sich eine durchschnittliche Quadratmetermiete von 9,72 €/m<sup>2</sup>.

Da Wohnraum in dieser Größe, in dieser Lage in Pfullingen mit einer guten Ausstattung gut nachgefragt ist, können Mieten zwischen 8,50 €/m<sup>2</sup> und 11,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Somit wird für diese Wohnung Nr. 38 die Miete mit 9,50 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Nachfragen des Sachverständigen bei Kollegen, Mieter bzw. Vermietern unmittelbar benachbarter Grundstücke mit gleichen oder ähnlichen wohnwirtschaftlichen Nutzungen bestätigten die vorhandenen Mietspannen für sanierte Wohnungen.

Die Mieten wurden über eine Recherche im Internet, unter zur Hilfenahme der Bulwien-Gesa Studie, nach einem Gespräch mit Herrn

sowie mit der Immobilienabteilung der KSK Reutlingen und dem gemeinsamen GAA der Stadt Pfullingen am 23.06.2025 plausibilisiert bzw. bestätigt.

Nachfragen des Sachverständigen bei Kollegen, Mieter bzw. Vermietern unmittelbar benachbarter Grundstücke bzw. in den Gewerbegebieten mit gleichen oder ähnlichen gewerbe- bzw. wohnwirtschaftlichen Nutzungen ergaben folgende Mietspannen:

Wohnen: 8,00-11,00 €/m<sup>2</sup>

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

Auf Grund meiner Tätigkeit bin ich mit dem Mietmarkt in der Region ausreichend gut vertraut. Ohne mich auf Einzeldaten zu stützen, begutachte ich den nachhaltig

erzielbaren Rohertrag ohne Berücksichtigung der Betriebskosten aufgrund meiner Berufserfahrung mit:

**Mietansatz Wohnfläche MEA-Nr. 38:** **9,50 €/m<sup>2</sup> WF**

**Stellplatz im Freien:** **0,00 €/Platz**

**Anmerkung:**

Keine

### 10.3 Ertragswert

<b>MEA-Nr. 38</b>							
<b>a) Rohertrag</b>							
Wohnung Nr. 3	89,99 m <sup>2</sup>	x	9,50 €/m <sup>2</sup>	x	12 Monate	=	10.258,35 €
Stellplatz im Freien	1 St.	x	0,00 €/St.	x	12 Monate	=	0,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>					=	<b>10.258,35 €</b>
<b>b) Bewirtschaftungskosten</b>							
Verwaltung	1,0 Einh.	x	429 €/Einh.	Anlage 3 WertR und II. BV	=	429,00 €	
Verwaltung TG	0,0 Einh.	x	47 €/Einh.	Anlage 3 WertR und II. BV	=	0,00 €	
Instandhaltung Wohnung	89,99 m <sup>2</sup>	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	Anlage 3 WertR und II. BV	=	1.259,80 €	
Instandhaltung Stellpla	0,00 St.	x	40,00 €/St.	Anlage 3 WertR und II. BV	=	0,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %	x	10.258 €	Anlage 3 WertR und II. BV	=	205,17 €	
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>					./	<b>1.893,96 €</b>	
<b>a) Jahresreinertrag</b>			18,5%		=	<b>8.364,38 €</b>	
<b>c+d) Bodenwertverzinsung</b>							
Bodenwertanteilverzinsungsbetrag	2,00%		x	42.686,29 €	=	853,73 €	
<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b>					./.		
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>					=	<b>7.510,66 €</b>	
<b>c+d) Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Vervielfältiger</b>							
Liegenschaftszinssatz	2,00%						
Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre				
Alter der baulichen Anlagen			47 Jahre				
Restnutzungsdauer			33 Jahre				
Vervielfältiger	23,98856			gerundet	x	23,99	
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>					=	<b>180.180,65 €</b>	
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>					+	<b>180.180,65 €</b>	
<b>Bodenwert</b>					+	<b>42.686,29 €</b>	
<b>Ertragswert aller baulichen Anlagen mit Bodenwertanteil</b>					=	<b>222.866,94 €</b>	
<b>e) Besondere objektspezifische Merkmale</b>							
Unterhaltungsrückstau					./	0,00 €	
Baumängel, Bauschäden					./	0,00 €	
Wirtschaftliche Überalterung allgemeiner Bauzustand					./	0,00 €	
<b>Ertragswert</b>					=	<b>222.866,94 €</b>	
			<b>gerundet</b>				= <b>225.000,00 €</b>

Der Ertragswert des **Miteigentumsanteils** an dem Grundstück, Flst. 2490, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25, 72793 Pfullingen, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichneten **Wohnung – Wohnungseigentum – im Dachgeschoss**, nebst einem Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz Nr. 3** im Freien wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 wie folgt ermittelt:

Ertragswert MEA-Nr. 38	222.866,94 €
<b>Ertragswert MEA-Nr. 38</b>	<b>gerundet = 225.000,00 €</b>

## Kennzahlen MEA-Nr. 38

Multiplikator	21,7	Ertragswert/Jahresrohertrag
Mietflächenfaktor	2.476,70 €/m <sup>2</sup>	Ertragswert/Mietfläche
Bruttoanfangsrendite	4,6%	Jahresrohertrag/ Ertragswert
Nettoanfangsrendite	3,8%	Jahresreinertrag/ Ertragswert

**Anmerkung:**

Keine

## 11 Feststellung des Verkehrswertes

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

### Definition des Verkehrswertes:

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

### 11.1 Ermittelte Werte

Bodenwertanteil MEA-Nr. 38	=	42.686,29 €
Vergleichswert MEA-Nr. 38	=	224.963,73 €
Ertragswert MEA-Nr. 38	=	222.866,94 €
Bodenwertanteil MEA-Nr. 38	<b>gerundet =</b>	<b>42.500,00 €</b>
Vergleichswert MEA-Nr. 38	<b>gerundet =</b>	<b>225.000,00 €</b>
Ertragswert MEA-Nr. 38	<b>gerundet =</b>	<b>225.000,00 €</b>

### Anmerkung:

Keine

### 11.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse

Das Ertragswertverfahren wird immer dann angewendet, wenn es sich um die Bewertung von ertragsorientierten Objekten handelt. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (siehe Kleiber-Fischer-Werling, 10. Auflage 2023, S.2429 ff und vgl. 3.1.2 WertR).

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

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren, Ertrags- und Sachwertverfahren überlegen, bei denen die ermittelten Ausgangswerte noch durch schwer nachweisbare Marktanpassungszu- oder abschläge zu korrigieren sind.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Pfullingen führt eine erst in den Anfängen befindliche Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum und verweist auf den Gutachterausschuss Reutlingen.

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

### 11.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für das Miteigentumsanteil Nr. 38 Wohnhaus auf dem Grundstück:

Flurstück 2490 und 2491, Gebäude- und Freifläche

Eigentumswohnung MEA-Nr. 38, 72793 Pfullingen, Arbachstraße 13, 15, 19, 19/1, 23, 25, wurde zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag 05.05.2025 (§ 2 (1+5) Immo WertV) festgestellt mit

**225.000,00 €**

(zweihundertfünfundzwanzigtausend 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 Verkaufsstall 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 26.06.2025

Das vorstehende Gutachten umfasst 48 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)

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 05.05.2025
2. Lageplan (unmaßstäblich), Bodenrichtwertinformationssystem, vom Juni 2025
3. Grundrisse vom Februar 1965, Schnitte und Ansichten vom August 1962

# Anlagen

Von Immobilienpool  
Weitergabe an Dritte ist unter  
Dritte ist unter  
bereitgestellt -  
oder Verkauf durch  
Von Immobilienpool  
Weitergabe an Dritte ist unter  
Dritte ist unter  
bereitgestellt -  
oder Verkauf durch

## 1. Digitalfotoaufnahmen vom 05.05.2025



Foto 1: Ansicht Süd-Ost, Arbachstraße 19



Foto 2: Ansicht Nord



Foto 3: Ansicht Ost, Eigentumswohnung MEA-Nr. 38



Foto 4: EG: Waschküche in Gemeinschaftsnutzung



Foto 5: EG, Abstellraum 2



Foto 6: EG, Abstellraum 1

## 2. Lageplan 1:500

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

### 3. Grundrisse, Schnitt, Ansichten









