

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
für das bebaute Grundstück, Flst. 9, Zwiefalter Straße 11,
Wohnhaus mit Büroraum
sowie das bebaute Grundstück, Flst. 9/1, Seebach,
Carport,
jeweils in 72525 Münsingen-Buttenhausen



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungsverfahren gegen

Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 16.01.2025 – **2 K 46/24**

Bewertungstichtag: 28.05.2024

Qualitätstichtag: 28.02.2025

Ortsbesichtigung: 28.02.2025

Teilnehmer: Frau Eigentümerin
Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
1.1	Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes	5
1.2	Ermittelte Werte	6
1.3	Digitalbild des bebauten Grundstücks.....	6
2	Grundlagen des Gutachtens	7
2.1	Grundlagen der Wertermittlung	7
2.2	Auftrag, Stichtag, Zweck	7
2.3	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	7
2.4	Allgemeines zu dieser Wertermittlung	8
2.5	Ortsbesichtigung.....	9
2.6	Allgemeine Unterlagen.....	9
2.7	Objektbezogene Unterlagen.....	11
3	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Baulastenverzeichnis.....	13
3.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	13
3.4	Erschließungszustand	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	14
4	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	15
4.1	Merkmale des Standortes	15
4.1.1	Bevölkerung	15
4.1.2	Makrolage.....	15
4.1.3	Mikrolage.....	17
4.1.4	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität	18
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	18
4.3	Altlasten.....	19
4.4	Denkmalschutz.....	19
4.5	Hochwassergefährdungslage.....	20
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	22
5.1	Gebäudeart.....	22
5.2	Gebäudenutzung	22
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	22
5.4	Baubeschreibung.....	22
5.4.1	Bauweise / Bauart.....	23
5.4.2	Baujahre	23
5.5	Bautechnische Beschreibung.....	25
5.5.1	Konstruktion	25
5.5.2	Gebäudehülle.....	25
5.5.3	Innenbereich	25
5.5.4	Energiepass	26
5.6	Außenanlagen.....	27

6	Bautechnische Bewertung	28
6.1	Konstruktive Baumängel.....	28
6.2	Technische Baumängel.....	28
6.3	Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	28
7	Flächen- und Massenermittlung.....	29
7.1	Wohnfläche (WF)	29
7.2	Nutzfläche (NF).....	30
7.3	Bruttogrundfläche (BGF).....	30
7.4	Bruttorauminhalt (BRI).....	31
8	Ermittlung des Bodenwertes	32
8.1	Allgemeine Definitionen	32
8.2	Festlegung Bodenwert.....	32
8.3	Berechnung Bodenwert.....	33
9	Ermittlung des Sachwertes	34
9.1	Allgemeine Definitionen	34
9.2	Sachwert.....	35
9.3	Erläuterungen Sachwert	36
10	Feststellung des Verkehrswertes.....	38
10.1	Ermittelte Werte	38
10.2	Gewichtung Verfahrensergebnisse.....	39
10.3	Feststellung des Verkehrswertes.....	39

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 28.02.2025
2. Lageplan 1:500 vom 26.08.2003
3. Grundrisse, Schnitt und Ansichten vom August 2003

Abkürzungsverzeichnis:

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

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

<u>Anschrift:</u>	Zwiefalter Straße 11 und 11/1, 72525 Münsingen, Landkreis Reutlingen
<u>Gebäudetyp:</u>	Wohnhaus mit Büroraum im EG sowie Carport
<u>Baujahr:</u>	ca. Ende 1880
<u>Grundbuch:</u>	Grundbuch von Buttenhausen Nr. 1166
<u>Grundstücksfläche:</u>	Flst. 9 198 m ² Flst. 9/1 48 m ²
<u>Wohnfläche:</u>	ca. 216,00 m ² (gerundet)
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 14,00 m ² (gerundet)
<u>Bruttogrundfläche Gebäude:</u>	ca. 326,00 m ² (gerundet)
<u>Bruttogrundfläche Carport:</u>	ca. 18,00 m ² (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 16.01.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das bebaute Grundstück in 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11, sowie das bebaute Grundstück in 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11/1 zu erstellen.

<u>Wertermittlungstichtag:</u>	28.02.2025
<u>Qualitätstichtag:</u>	28.02.2025
<u>Ortsbesichtigung:</u>	28.05.2025
<u>Wertermittlung abgeschlossen:</u>	05.04.2025

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag: Keine

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist nicht gegeben, das Wohnhaus mit Büroraum im EG wird aktuell nicht genutzt. Es besteht Leerstand aufgrund der Trennung der Gemeinschaft.

1.2 Ermittelte Werte

Gesamt

Bodenwert	=	13.530,00 €
Sachwert	=	409.648,39 €
Bodenwert	gerundet =	14.000,00 €
Sachwert	gerundet =	410.000,00 €

BV-Nr. 4, lfd. Nr. 2, Zwiefalter Straße 11/1, Carport

Bodenwert	=	2.640,00 €
Sachwert	=	17.640,00 €
Bodenwert	gerundet =	3.000,00 €
Sachwert	gerundet =	17.000,00 €

BV-Nr. 4, lfd. Nr. 3, Zwiefalter Straße 11, Wohnhaus

Bodenwert	=	10.890,00 €
Sachwert	=	392.008,39 €
Bodenwert	gerundet =	11.000,00 €
Sachwert	gerundet =	390.000,00 €

Verkehrswert (§194 BauGB): 410.000,00 €

Verkehrswert (§194 BauGB) BV-Nr 4, lfd. Nr. 2: 390.000,00 €

Verkehrswert (§194 BauGB) BV-Nr 4, lfd. Nr. 3 17.000,00 €

1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks



Ansicht Süd-Ost, Zwiefalter Straße 11 (Flst. 9) und 11/1 (Flst. 9/1)

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Grundlagen der Wertermittlung

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

2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 16.01.2025, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das mit einem Wohnhaus mit Büroraum im EG bebaute Grundstück, Zwiefalter Straße 11, sowie für das bebaute Grundstück, Zwiefalter Straße 11/1, Carport, jeweils in 72525 Münsingen-Buttenhausen zu erstellen.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, Zwiefalter Straße 11, betreffend das bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 9 sowie das bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 9/1, jeweils 72525 Münsingen-Buttenhausen, Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **28.02.2025**. 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 § 3 Wertermittlungsverordnung.

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

2.3 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

- a) Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der angeforderten Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung vom 28.02.2025.

- 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 28.02.2025 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 Frau _____ anteilige Eigentümerin, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.4 Allgemeines zu dieser Wertermittlung

- a) Das zu bewertende Wohnhaus mit Büroraum im EG wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht gewerbe- und wohnwirtschaftlich genutzt.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes in wohn- und gewerblicher Nutzung auf einem Grundstück mit zugehörigem Carport auf einem sich anschließenden Grundstück in einem gemischt genutzten Gebiet.
- c) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag ausgeübte Nutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und Struk-

- tur 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 möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
 - f) Das Wohn-/Bürogebäude wird **nicht** durch Dritte verwaltet.
 - g) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Gebäude wird eigen genutzt.
 - h) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
 - i) Aktuell wird davon ausgegangen, dass **kein** Gewerbebetrieb geführt wird.
 - j) Im Wohnhaus mit Büroraum im EG sowie auf den Grundstücken befinden sich **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
 - k) Ein Energieausweis nach EnEV war nicht verfügbar.
 - l) Bei allen Einrichtungsgegenständen liegt **kein** Fremdeigentum vor.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Außen- und Innenbesichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Freitag, den 28.02.2025 von 9:30 – 10:10 Uhr statt.

Teilnehmer:

- Frau anteilige Eigentümerin
- Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

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

2.6 Allgemeine Unterlagen

- a) BauGB (Baugesetzbuch) mit BauNVO (Baunutzungsverordnung), WertV (Wertermittlungsverordnung), 50. Auflage, 2018, Deutscher Taschenbuch Verlag
- b) WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien), vom 1. März 2006, 35. Auflage, 10. 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 2023
- 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
- n) IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023
- o) Mietspiegel der Region Reutlingen 2024

2.7 Objektbezogene Unterlagen

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

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

- a) Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung, BHW Bausparkasse AG, vom 08.10.2024
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 04.12.2024
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 16.01.2025
- d) Grundbuchauszug, beglaubigt, vom 17.12.2024
- e) Kaufvertrag vom 14.08.2003
- f) Baugesuch (Erweiterung eines Ladengeschäfts) vom September 2003, mit Lageplan M=1:500, Grundrissen, Schnitt und Ansichten, M=1:100 vom August 2003
- g) BRI, Wohn- und Nutzflächenberechnung (Bestandteil des Baugesuchs 2003)
- h) Abbruchgesuch (Abbruch Remise auf Flurstück 9/1) vom Juli 2005
- i) Antrag auf Bauvorbescheid (Neubau Garage auf Flurstück 9 und 9/1) mit Lageplan M=1:500 vom 26.08.2003, Grundriss, Schnitt und Ansichten, M=1:100 vom Dezember 2006
- j) Schriftliche Auskunft der Stadt Münsingen, Bauamt, vom 24.03.2025, über den aktuell gültigen Bebauungsplan
- k) Schriftliche Auskunft der Stadt Münsingen, Bauamt, vom 14.02.2025, über Baulasten
- l) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen - Umweltschutzamt über Altlasten vom 25.03.2025
- u) Feststellungen beim Ortstermin vom 28.02.2025

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

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

3.1 Grundbuch

Stand 17.12.2024

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuch von Buttenhausen Nr. 1166

BV lfd. Nr. 4

Karte SO 1628, Flurstück 9/1, Zwiefalter Straße 11/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 48 m²
Flurst.-Nr. 9
Flurst.-Nr. 117/9

Karte SO 1628, Flurstück 9, Zwiefalter Straße 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 198 m²
Anliegerflurstück
Flurst.-Nr. 117/9

Erste Abteilung lfd. Nr. 5

1 geb. am
- Anteil ½ -
2 geb. am
- Anteil ½ -

Zweite Abteilung lfd. Nr. 1

Lastend auf Flst. 9 -: 106 m²:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Antennengemeinschaft Buttenhausen e. V. Sitz Münsingen-Buttenhausen bestehend in dem Recht, eine Antennenverteileranlage mit Verstärker nebst Zubehör auf dem Grundstück zu belassen und ggf. zu erneuern und Erweiterungen in geringerem Umfang vorzunehmen einschließlich eingeschränktem Gehrecht. Bezug: Bewilligung vom 14.08.2003 UR Nr. 854/2003 des Notariats Münsingen. Eingetragen am 18.08.2003 in H. 119 Abt. II Nr. 5. Hierher mitübertragen (GA 1166 Bu) am 25.02.2004.

Zweite Abteilung lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen vom 04.12.2024 (2 K 46/24). Eingetragen (BOE030/139/2024) am 17.12.2024.

Anmerkung:

Zu Abt. II lfd. Nr. 1:

Im Schreiben des Amtsgericht Reutlingen, Vollstreckungsgericht, vom 06.03.2025 wurde zur Dienstbarkeit in Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs von Buttenhausen darauf

hingewiesen, dass die Berechtigte im Vereinsregister gelöscht wurde. Es dürfte das davon auszugehen sein, dass das Recht nicht mehr benötigt wird.

Anmerkungen zur Wertrelevanz der angeordneten Zwangsversteigerung

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

3.2 Baulastenverzeichnis

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

Gem. schriftlicher Auskunft durch Frau [Name] Stadtverwaltung Münsingen, Stadtbauamt, vom 14.02.2025, enthält das Baulastenverzeichnis der Stadt Münsingen bezüglich der Grundstücke Flst. 9, Zwiefalter Straße 11 und Flst. 9/1, Zwiefalter Straße 11/1, jeweils 72525 Münsingen-Buttenhausen, keine Eintragungen.

3.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht: Für die zu bewertenden Grundstücke Flurstück-Nr. 9 und Flurstück-Nr. 9/1, gilt §34 BauGB: Somit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Baugebiet:	Gemischt genutztes Gebiet
Vollgeschosse:	II
Bauweise:	offen
Dachform:	Satteldach

Anmerkung:

Für den erstellten Carport mit darüber liegender Terrasse auf Grundstück Flurstück 11/1 liegt keine Baugenehmigung vor bzw. wurde kein Bauantrag gestellt. Gemäß Auskunft durch Herrn [Name] Leitung, Untere Baurechtsbehörde, Bauamt Münsingen, vom 01.04.2025, ist der Carport nach LBO § 50 Anhang verfahrensfrei, da seine Grundfläche unter 30 m² liegt und die mittlere Wandhöhe 3,0 m nicht überschreitet. Für die darüber liegende, als Aufenthaltsraum geltende, Terrasse wurden die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO § 5 zu den Nachbargrundstücken eingehalten.

Der Ausbau des Dachgeschosses der Gebäudeklassen 1-3 ist gem. LBO §50 (2) ebenfalls verfahrensfrei aufgrund neuer Nutzung zusätzlichen Wohnraumes der im Innenbereich geschaffen wurde. Dies wurde ebenfalls durch Herrn Leitung, Untere Baurechtsbehörde, Bauamt Münsingen, vom 01.04.2025 bestätigt.

Tatsächliche Nutzung:

	<i>Zwiefalter Straße 11</i>
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Mischgebiet
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ:	ca. 0,5
GFZ:	ca. 1,0
WGFZ:	ca. 1,5
Dachform:	Satteldach

Anmerkung:

In Ermangelung eines aktuellen Grundrisses, das ausgebaute Dachgeschoss betreffend, konnte die WGFZ lediglich grob überschlägig berechnet werden.

3.4 Erschließungszustand

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben

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

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

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 Münsingen (Stand März 2024, http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de)	14.799	Einwohner
Ortsteil Buttenhausen (http://www.münsingen.com/Buttenhausen)	550	Einwohner

4.1.2 Makrolage

Münsingen ist eine Stadt in Baden-Württemberg und bildet ein Mittelzentrum der Region Neckar-Alb. Sie liegt auf einer gemittelten Höhe von 706 m ü. NN im Osten des Landkreises Reutlingen auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb. Die zwischen Reutlingen und Ulm gelegene Stadt und ist mit einem Großteil seiner Gemarkung (98,5 %) Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb.

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich des Stadtzentrums von Münsingen im Ortsteil Buttenhausen.

Münsingen liegt an der Bundesstraße 465, die, von Bad Urach kommend, durch die Stadt über Ehningen nach Biberach an der Riß führt. Über die Landesstraße 230, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert, ist Münsingen an die Bundesautobahn 8 (Stuttgart - Ulm) bei Merklingen angebunden.

Der Bahnhof Münsingen ist Haltepunkt einiger Regionalbahnen, die in Richtung Ulm oder Gomadingen fahren.

Der Öffentliche Personen-Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Alle Linien sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrsverbunds nutzbar. Die Stadt befindet sich in der Wabe 225. Der nächste internationale Flughafen von Münsingen aus, befindet sich in Leinfelden-Echterdingen (Stuttgart), ca. 55 km über die B465 und B312 entfernt.

Regio-Karte:

Stadtkarte:

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

4.1.3 Mikrolage

Allgemein:

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 6,5 km südlich des Zentrums (Marktplatz) von Münsingen und ca. 200 m südlich des Ortskerns (Kirche) von Buttenhausen, in einem gemischt genutzten Gebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortsteil.

Der von Feldern, Wiesen und Wald umgebende Ortsteil bietet Möglichkeit zur Freizeitgestaltung und Naherholung.

Parkierungssituation:

Zusätzlich zu dem PKW-Stellplatz im Carport auf Flst. 9/1 ist ein Stellplatz vor dem Carport im Freien auf dem Flst. 9 vorhanden.

Infrastruktur:

Eine gute verkehrstechnische Anbindung der Zwiefalter Straße ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man über die ca. 8,0 km entfernt liegende Auffahrt auf die Landesstraße 230 mit Anschluss in Merklingen auf die A8 (Stuttgart-Ulm-München). In ca. 5,0 km Entfernung befindet sich die B465 mit Weiterführung in Bad Urach auf der B28 in Richtung Reutlingen und Tübingen. Über die B465 mit Anschluss in Metzingen auf die B312 werden der internationale Flughafen Stuttgart in Leinfelden-Echterdingen sowie die Neue Messe Stuttgart in ca. 50 Minuten erreicht.

Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Bushaltestelle „Buttenhausen Hauenstraße“ mit der Regionalbuslinie 265 befindet sich ca. 180 m nordwestlich des Bewertungsobjekts. Über diese Haltestelle sind der Flughafen Stuttgart in Leinfelden-Echterdingen und die Neue Messe mit Bus und Bahn in ca. 2,75 Std. zu erreichen.

Umgebungsbebauung:

Es handelt sich um ein Mischgebiet, in dem sich überwiegend freistehende Zwei- und Mehrfamilienhäuser, sowie Wohn- und Geschäftshäuser, und vereinzelt Gehöfte mit Satteldächern befinden.

Wirtschaft:

Als Mittelzentrum ist Münsingen Einzugsbereich für über 50.000 Menschen. Überwiegend kleine und mittelständische Unternehmen kennzeichnen Münsingen als Wirtschaftsstandort. Hierbei bilden Unternehmen der Metall-, Chemie- und Kunststoffverarbeitung, Holz- und Möbelindustrie, Anlagen-/Maschinen- und Werkzeugbau, Druck- und Druckveredelungsindustrie, Bau-/ Baustoffgewerbe die industriellen Schwerpunkte. Zahlreiche Handwerksbetriebe, Dienstleister, darunter auch Unternehmen der Sozialwirtschaft, sowie Unter-

nehmen aus Landwirtschaft und Tourismus sind in Münsingen ansässig. Im ländlichen Umland finden sich neben landwirtschaftlicher Nutzung, vereinzelte Handels- und Gewerbebetriebe.

Wirtschaftskennzahlen:

- 4.769 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (2023)
- 2.451 Berufseinpender: (2023)
- 4.079 Berufsauspendler: (2023)
- Umsatz 2023 im verarbeitenden Gewerbe: 329.175 T€ bei insgesamt 13 Betrieben mit 1.313 Beschäftigten.

(Stand 31.12.2023, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Befriedigende Lage mit günstiger infrastruktureller Anbindung, jedoch direkt an der Ortsdurchgangsstraße.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe: Flst. 9: 198 m²
Flst. 9/1: 48 m²

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks, Flst. 9, erfolgt für Zugang und Zufahrt über die südwestlich vorbeiführende Zwiefalter Straße. Als Zufahrt sind abgesenkte Randsteine vorhanden.
Der Zugang zum Grundstück Flst. 9/1 und die Zufahrt zum Carport erfolgen von der Zwiefalter Straße aus über das Grundstück Flst. 9.

Abmessungen: Flst. 9:
Straßenfront: ca. 21,10 m
Straßenfront südöstlich: ca. 12,80 m

Flst. 9/1:
Mittlere Breite: ca. 6,50 m
Mittlere Tiefe: ca. 7,40 m

Form: Flst. 9:
Polygonales Grundstück.

Flst. 9/1:
Fast regelmäßiges Grundstück.

Oberflächengestalt: Flst. 9:
Nahezu eben.

Flst. 9/1:
Nahezu eben.

Verkehrliche Anschließung: Die Zwiefalter Straße ist eine öffentliche voll ausgebaute Straße mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten.

4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn Landratsamt Reutlingen – Umweltschutzamt vom 25.03.2025 liegen für die Flurstücke Nr. 9 und Nr. 9/1 keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen vor.

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

Anmerkung:

In dieser Bewertung wird von altlastenfreien Grundstücken ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum 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. 9, Zwiefalter Straße 11 in Münsingen-Buttenhausen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 19.03.2025, keine Überflutungsgefahr.

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

Anmerkung:

Für das Grundstück, Flst. 9/1, Zwiefalter Straße 11/1 in Münsingen-Buttenhausen, besteht gemäß Auskunft aus dem digitalen Daten- und Kartendienst der LUBW vom 19.03.2025, keine Überflutungsgefahr.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

5.1 Gebäudeart

Das Grundstück, Flst. 9 ist mit einem freistehenden Wohnhaus mit Büroraum im EG, bebaut.

Das Grundstück Flst. 9/1 mit einem Carport bebaut.

5.2 Gebäudenutzung

Das aktuell leer stehende Wohnhaus mit Büroraum im EG beinhaltet im Erdgeschoss Geschäftsräume. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich die Wohnräume. Der Spitzboden ist als Abstellfläche teilweise nutzbar.

Im Carport mit der darüber liegenden Terrasse findet 1 PKW Stellplatzfläche.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche: ca. 108,70 m²

Geschossfläche: ca. 217,50 m²

Grundflächenzahl: GRZ = ca. 0,5

Geschossflächenzahl: GFZ = ca. 1,0

Wertrelevante Geschossflächenzahl: WGFZ = ca. 1,5

Anmerkung:

In Ermangelung eines DG-Grundrisses konnte die Fläche zur Ermittlung der WGFZ lediglich grob überschlägig ermittelt werden.

5.4 Baubeschreibung

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (Heizung, Elektro, Wasser, Toranlagen etc.) wurde nicht geprüft. Bei der

Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit zum Wertermittlungstichtag unterstellt.

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) „Zwiefalter Straße 11“

5.4.1 Bauweise / Bauart

Flst. 9: zweigeschossiges Wohnhaus mit Büroraum im EG, nicht unterkellert, ausgebauter Dachgeschoß. Überdeckung mit Satteldach.

Flst. 9/2: Carport, nicht unterkellert, Überdeckung als Terrasse ausgebildet, die dem Wohnhaus mit Büroraum im EG zugehörig ist.

5.4.2 Baujahre

Ca.1880: Neuerstellung

2017/18: Komplettanierung (Außenwände, Dach, Fenster, Wände, Türen, Böden, Sanitär, Elektro, Heizung)

Ermittlung des bereinigten Baujahres

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

Punktesystem

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

Zwiefalter Straße 11

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2
Verbesserung der Leitungssysteme	2
Modernisierung Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	3
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung des Innenausbau	2
Grundrissgestaltung	2
Summe Punkte	17

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

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

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

Hieraus ergibt sich bei einer GND von 80 Jahren (Wohnhäuser mit Mischnutzung) für das Gebäude (gem. Anlage 1 der ImmoWertV2021), einem Gebäudealter von ≥ 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 17,0 Punkten (überwiegend modernisiert-umfassend modernisiert) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 53 Jahren, gerundet \Rightarrow bereinigtes Bj. = $2025 - 80 + 53 = 1998$. 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

Wohnhaus mit Büroraum im EG (Flst. 9)

Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände:	Fachwerkkonstruktion mit Mauerwerkaufachung
Dachtragwerk:	Holzkonstruktionen, isoliert

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade:	Außendämmung, verputzt und gestrichen
Fenster:	Kst.-Fenster mit Isolierverglasung (Nord-West-Front und DG), Holzfenster mit Isolierverglasung (OG straßenseitig und EG); Faltrillos (Innenmontage), im Erdgeschoss, teilweise im Obergeschoss
Dacheindeckung:	Tonziegel
Dachformen:	Satteldach
Dachrinnen:	Zink gestrichen
Boden:	Stahlbetonbodenplatten
Heizung:	Elektroheizung, Holzofen
Warmwasserversorgung:	zentral

5.5.3 Innenbereich

Erdgeschoss: Flur mit Treppe, Mehrzweckraum, Büroraum, WC, Gewölbekeller,

Belichtung:	Natürliche Belichtung über Fenster (6 Stück) und Fenster mit niedriger Brüstung (4 Stück)
Fußboden:	Beton, poliert; Tonziegel offenporig (Gewölbekeller)
Innenwände:	Fachwerk sichtbar mit Mauerwerkaufachung, verputzt und gestrichen; Mauerwerk verputzt und gestrichen, gemauertes Gewölbe, teilweise verputzt und gestrichen, Holzständerwände mit GK-Beplankung, gespachtelt, verputzt und gestrichen
Decke:	Holzbalkendecke; Gewölbedecke aus Mauersteinen, teilweise verputzt und gestrichen
Türen:	massive Holzlattentür, Glastüren satiniert, Holzwerkstofftür, weiß furniert
Sanitäre Anlagen:	WC mit Handwaschbecken
Treppe EG-OG:	Stahlbetontreppe mit Holz-Trittstufen und Stufenmatten

Obergeschoss: Flur mit Treppe, sep. WC, Küche mit Zugang zu Terrasse, Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, Bad, Hauswirtschaftsraum mit Ausguß

Belichtung:	Natürlich über Fenster, einflügelig (6 Stück), Fenster, dreiflügelig (8 Stück) und Fenstertür (1 Stück)
Fußboden:	Holzdielen; Sanitärräume: Betonboden poliert

Innenwände:	Mauerwerk, verputzt und gestrichen; Bad und sep. WC halbhoch, im Duschbereich (Bad) raumhoch gefliest
Decke:	Holzbalkendecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Holzwerkstofftüren, weiß furniert
Sanitäre Anlagen:	sep. WC mit Handwaschbecken und WC; Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
Treppe EG-OG:	Holtreppe mit Stufenmatten

Anmerkung:

Im Wohn- und Essbereich wurde die Mauerwerkausfachung der Fachwerkwände entfernt, so dass nun die Holzkonstruktion sichtbar ist.

Dachgeschoss: Aufenthaltsfläche

Belichtung:	Natürlich über Fenster, einflügelig (4 Stück)
Fußboden:	Holzdielen
Innenwände:	lediglich sichtbare Holzständer
Decke:	Holzbalkendecke, beplankt, verputzt und gestrichen
Türen:	Holzwerkstofftüren, weiß furniert
Zugang Spitzboden:	Holz-Einschubleiter

Spitzboden: Abstellfläche

Belichtung:	Keine natürliche Belichtung
Fußboden:	Rohspanplatten zum DG gedämmt
Decke:	sichtbare Sparren mit Abdichtung

Anmerkung:

Auf dem Grundstück Flst. 9/1 ist ein Carport erstellt, dessen Dach als Terrasse ausgebildet und über das OG des Wohnhauses erschließbar ist.

5.5.4 Energiepass

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

5.6 Außenanlagen

Das straßenseitig nicht umzäunte Grundstück findet Zugang von der südwestlich vorbeiführenden Zwiefalter Straße aus. Große Pflanztröge auf dem schmalen Grundstückstreifen vor dem Gebäude flankieren die Treppe, die über zwei Stufen zum Hauseingang führt. Der Stellplatz im Freien bzw. die Zufahrt zu dem PKW-Stellplatz im Carport auf Flurstück 9/1 ist asphaltiert und teilweise mit Granitpflaster, das sich im Bereich der straßenseitigen Hausecke fortsetzt sowie in Hausnähe mit Schotter, ebenso wie der Stellplatz im Carport auf Flst. 9/1, versehen. Der Grundstückstreifen entlang der südöstlich liegenden Straße beinhaltet einen Laubbaum, Sträucher, niedrigwachsende Gehölze und Bodendecker. Zwei mit Efeu bewachsene Rankgitter hindern den direkten Einblick in den Carport. Hinter den beiden Gartengerätehäuschen bildet eine hohe Mauer aus stapelbaren Betonpflanztrögen die nordöstliche Grenze zum Nachbargrundstück. Der Grundstückstreifen entlang der nordwestlichen Hausfront ist asphaltiert. Ein Holzlattentor hindert den Zugang zum Grundstücksbereich hinter dem Gebäude. Die Ausführung erscheint tragfähig und befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der Zwiefalter Straße sowie durch Sickerung.

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

6 Bautechnische Bewertung

6.1 Konstruktive Baumängel

Es konnten zum Besichtigungstermin keine offensichtlich konstruktiven Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Eine Notwendigkeit für eine entsprechende Untersuchung am Gebäude konnte nicht erkannt werden.

6.2 Technische Baumängel

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

6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“

Das Wohnhaus mit Büroraum im EG mit Carport befindet sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung, in einem guten Gesamtzustand. Schall- und Wärmeschutz sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt.

Anmerkung:

Keine

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Grundrisse (Werkpläne) vom 19.09.2011 wurden die Wohn- und Nutzflächen des Wohn- und Geschäftshauses, im Abgleich mit der vorliegenden Flächenberechnung, ermittelt und plausibilisiert.

7.1 Wohnfläche (WF)

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

Erdgeschoss	NF
Flur	9,70 m ²
Mehrzweckraum	13,97 m ²
Büroraum mit WC	31,58 m ²
Gesamt	55,25 m²

Obergeschoss	WF
Flur	5,52 m ²
WC	2,05 m ²
Küche	13,31 m ²
Terrasse	- m ²
Wohn-/Essraum	44,61 m ²
Bad	11,02 m ²
Hauswirtschaftsraum	4,65 m ²
Gesamt	81,15 m²

Dachgeschoss	WF
Ausgebauter Raum	79,48 m ²
Gesamt	79,48 m²

Gesamt-Wohnfläche = 215,90 m² (gerundet)

Anmerkung:

In Ermangelung eines aktuellen DG-Grundrisses wurde die Wohnfläche des Dachgeschosses über den Schnitt sowie den Grundriss des darunter liegenden Obergeschosses lediglich grob überschlägig berechnet.

7.2 Nutzfläche (NF)

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

Erdgeschoss	NF
Lager (Gewölbekeller)	14,24 m ²
Gesamt	14,24 m²

Gesamt-Nutzfläche = 14,20 m² (gerundet)

Nutzfläche Carport = 16,40 m² (gerundet)

Anmerkung:

Für den Carport lagen keine Grundrisse zum Zeitpunkt der Wertermittlung vor. Die Nutzfläche konnte daher lediglich grob überschlägig ermittelt werden.

7.3 Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Wohn- und Geschäftsgebäude:

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
EG	108,74 m ²
OG	108,74 m ²
DG	108,74 m ²
Gesamt	326,23 m²

BGF = 326,00 m² (gerundet)

BGF Carport = 18,00 m²

Anmerkung:

Für den Carport lagen keine Grundrisse zum Zeitpunkt der Wertermittlung vor. Die Grundfläche konnte daher lediglich grob überschlägig ermittelt werden.

7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

Zur Wertermittlung nicht erforderlich.

Anmerkung:

Keine

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

8 Ermittlung des Bodenwertes

8.1 Allgemeine Definitionen

Der Bodenwert ist nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 07.05.2010) i.d.R. im Wege des Preisvergleichs zu ermitteln (§ 15), und zwar mit dem Wert, der sich ohne Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen auf dem Grundstück ergeben würde. Zur Bodenwertermittlung können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, die nach § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ebenfalls mit dem Wert ermittelt und veröffentlicht werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Gegenstand der Regelung des § 16 ImmoWertV ist im Kern lediglich der sich durch alle Wertermittlungsverfahren ziehende Grundsatz, dass sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Wert des bebauten 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 bebauter 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 bebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben freie Grundstücke.

8.2 Festlegung Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert ist für das Wertermittlungsgrundstück, Flst. 9, Zwiefalter Straße 11 und Flst. 9/1, Zwiefalter Straße 11/1:

Bodenrichtwertzone Nr. 77561201, „Ortsbereich“: 55,00 €/m², baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung), ohne weitere Angaben zu WGFZ, Grundstückstiefe, Grundstücksfläche etc., unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2023. Der Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Münsingen erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

Anpassung des Bodenwertes

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

Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2023 bis zum 28.02.2025 ist nach sachverständigem Ermessen nicht erkennbar, eine Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen der baulichen Ausnutzung

Für das zu bewertende Objekt ist keine WGFZ-Umrechnung erforderlich.

Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur, da es sich um nahezu regelmäßige Grundstücke handelt.

Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Keine Korrektur, da keine Einschränkung besteht.

Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Objekt liegt im südöstlichen Sektor in dieser Bodenrichtwertzone.

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

Bauland: 55,00 €/m²

festgelegt.

8.3 Berechnung Bodenwert**Zwiefalter Straße 11 und 11/1**

Bodenwert Bauland, Flst. Nr. 9:	55,00 €/m ²
Bodenwert Bauland, Flst. Nr. 9/1:	55,00 €/m ²
Fläche Bauland, Flst. Nr.9:	198 m ²
Fläche Bauland, Flst. Nr.9/1:	48 m ²

Bodenwert Bauland Flst. Nr. 9:	10.890,00 €
Bodenwert Bauland Flst. Nr. 9/1:	2.640,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €
Bodenwert Zwiefalter Straße 11 und 11/1	13.530,00 €
gerundet =	14.000,00 €

9 Ermittlung des Sachwertes

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

9.1 Allgemeine Definitionen

a) Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

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

b) Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

c) Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Zur Berücksichtigung der „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ gibt es keine bundesweit gültigen Marktanpassungsfaktoren; deshalb muss vor der Heranziehung entsprechender Tabellenwerke nachdrücklich gewarnt werden.

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

d) Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

9.2 Sachwert

Normalherstellungskosten NHK 2010 gem. SW-RL vom 05.09.2012					
(mit Mehrwertsteuer, inkl. Baunebenkosten, Preisstand 2010)					
Typ 1.31, freistehende Einfamilienhäuser, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe:					2-4
Kosten der Bruttogrundfläche:					1002,63 €/m ²
Bezogene NHK/ BGF ermittelt:				=	1.002,63 €/m²
Baupreisindex* (2010 = 100, Wohngebäude)				x	1,84675
*Statistisches Bundesamt, 4/2024					
Korrekturfaktor für freistehende Einfamilienhäuser				x	1,00
Korrekturfaktor für Grundrissart				x	1,00
Bezogene NHK/BGF zum Wertermittlungsstichtag gerundet (inkl. MwSt. und E				=	1.851,60 €/m²
a) Herstellungskosten					
Einfamilienha	326,23 m ²	x	1.851,60 €/m ²	=	604.043,52 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen					604.043,52 €
b) Wertminderung wegen Alters, linear					
Gesamtnutzungsdauer:					80 Jahre
bereinigtes Baujahr:					1998
Restnutzungsdauer:					53 Jahre
Alter der baulichen Anlage:					27 Jahre
Alterswertminderungsfaktor				34% aus	604.043,52 €
Zeitwert der baulichen Anlage				=	-203.864,69 €
Außenanlagen, Zwiefalter Straße 11/1				pauschal	= 1.500,00 €
Außenanlagen, Zwiefalter Straße 11				pauschal	= 1.000,00 €
Simon/Kleiber, Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen					
Carport mit Terrasse					15.000,00 €
Stellplatz					0,00 €
Balkone/Terrassen					0,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen					417.678,83 €
Bodenwert				=	13.530,00 €
vorläufiger Sachwert					431.208,83 €
c) Marktanpassung				0,95	= 409.648,39 €
d) besondere objektspezifische Merkmale					
Underrent				/.	0,00 €
Instandhaltungstau				/.	0,00 €
Sachwert				=	409.648,39 €
				gerundet	= 410.000,00 €

9.3 Erläuterungen Sachwert

Sachwertermittlung nach SW-RL und NHK2010						
	Standardstufe	1	2	3	4	5
Anteil	Gewerk Typ	720	800	920	1.105	1.385
23%	Außenwände				23,0%	
15%	Dach				15%	
11%	Türen/Fenster			11,0%		
11%	Innenwände			5,5%	5,5%	
11%	Decken/Treppe			11,0%		
5%	Böden			2,5%	2,5%	
9%	Sanitär			4,5%	4,5%	
9%	Heizung		9,0%			
6%	Sonstiges			6,0%		
100%	Summe	0,0%	9,0%	40,5%	50,5%	0%
	Stufenanteile	0	72,00	372,60	558,025	0
	NHK2010/BGF			1.002,63	€/m²	

Standardstufe: 2 (9,0 %), 3 (40,5 %), 4 (50,5 %)

In dieser Wertermittlung kommen Herstellkosten in Höhe von 1.002,63 €/m² BGF zum Ansatz. Diese Herstellkosten wurden anhand der obigen Schlüsselung nach SW-RL und aufgrund des Alters des Gebäudes ermittelt. Eine Plausibilisierung der Gebäudekosten erfolgte über die BKI 2024.

Unter Berücksichtigung des Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes in Höhe von 1,84675 (IV. Q 2024: 166,3 Basisjahr 2010: 90,05) sowie den Korrekturfaktoren für Wohnungsgröße und Grundrissart 1,00, Korrekturfaktoren für freistehendes Wohnhaus mit Büroraum im EG 1,00, ergibt sich ein Wert von: $1.002,63 \text{ €/m}^2 \times 1,84675 \times 1,00 \times 1,00 = 1.851,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF, inkl. MwSt. und BNK.}$

Die Außenanlagen (Punkt 5.6) werden nach sachverständigem Ermessen pauschal mit 1.500,00 € für Flst. 9/1, BV-Nr. 4, lfd. Nr. 2, Zwiefalter Straße 11/1, Carport und 1.000 € für Flst. 9, BV-Nr. 4, lfd. Nr. 3, Zwiefalter Straße 11, Wohnhaus festgelegt. Der große Carport mit Terrasse auf dem Dach, wird mit 7.500,00 € angesetzt.

Der Sachwertfaktor wird vom gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen für Wohnhäuser im Bereich Münsingen bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 425.000,00 €, mit 1,17 ausgewiesen. Aufgrund des Auswertungszeitraumes 2019-2022, der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg), der momentanen Zinspolitik und der Lage in Buttenhausen ist mit einer rückläufigen Marktentwicklung zu rechnen, deren Ausprägung derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden kann. Daher wird, nach Absprache mit Frau vom gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Münsingen am 01.04.2025, in dieser Wertermittlung ein Sachwertfaktor von 0,95 angesetzt.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks, Flst. 9/1 und 9, 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11/1 und 11, BV-Nr. 4, lfd. Nr. 2 und 3 wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 wie folgt ermittelt:

Gesamt

Bodenwert	=	13.530,00 €
Sachwert	=	409.648,39 €
Bodenwert	gerundet =	14.000,00 €
Sachwert	gerundet =	410.000,00 €

Der Sachwert des bebauten Grundstücks, Flst. 9/1, 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11/1, BV-Nr. 4, lfd. Nr. 2, Carport mit Terrasse wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 wie folgt ermittelt:

BV-Nr. 4, lfd. Nr. 2, Zwiefalter Straße 11/1, Carport

Bodenwert	=	2.640,00 €
Sachwert	=	17.640,00 €
Bodenwert	gerundet =	3.000,00 €
Sachwert	gerundet =	17.000,00 €

Der Sachwert des bebauten Grundstücks, Flst. 9, 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11, BV-Nr. 4, lfd. Nr. 3, Wohnhaus wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2025 wie folgt ermittelt:

BV-Nr. 4, lfd. Nr. 3, Zwiefalter Straße 11, Wohnhaus

Bodenwert	=	10.890,00 €
Sachwert	=	392.383,39 €
Bodenwert	gerundet =	11.000,00 €
Sachwert	gerundet =	390.000,00 €

Anmerkung:

Keine

10 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.

10.1 Ermittelte Werte

Gesamt

Bodenwert	=	13.530,00 €
Sachwert	=	409.648,39 €
Bodenwert	gerundet =	14.000,00 €
Sachwert	gerundet =	410.000,00 €

BV-Nr. 4, lfd. Nr. 2, Zwiefalter Straße 11/1, Carport

Bodenwert	=	2.640,00 €
Sachwert	=	17.640,00 €
Bodenwert		3.000,00 €
Sachwert	gerundet =	17.000,00 €

BV-Nr. 4, lfd. Nr. 3, Zwiefalter Straße 11, Wohnhaus

Bodenwert	=	10.890,00 €
Sachwert	=	392.383,39 €
Bodenwert	gerundet =	11.000,00 €
Sachwert	gerundet =	390.000,00 €

Anmerkung:

Keine

10.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse

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

Das Sachwertverfahren ist das Verfahren, welches angewandt wird, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt, z. B. bei einem Wohnhaus mit Büroraum im EG bzw. einer Doppelhaushälfte.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren, Ertrags- und Sachwertverfahren überlegen, bei denen die ermittelten Ausgangswerte noch durch schwer nachweisbare Marktanpassungszu- oder abschläge zu korrigieren sind. Der gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Münsingen führt eine detaillierte Kaufpreissammlung – jedoch mit zu wenig Vergleichsobjekten gem. Aussage von Frau vom 01.04.2025.

Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren angesetzt.

10.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für das Wohnhaus mit Büroraum auf dem Grundstück:

Flurstück 9, Gebäude- und Freifläche, Wohnhaus mit Büroraum
in 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11,

sowie Carport auf dem Grundstück:

Flurstück 9/1, Gebäude- und Freifläche, Carport mit Terrasse
in 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11/1,

wird zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 28.02.2025 (§ 2 (1+5) ImmoWertV) festgestellt mit

410.000,00 €

(vierhundertzehntausend Euro)

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für den Carport auf dem Grundstück:

Flurstück 9/1, Gebäude- und Freifläche, **BV-Nr. 4, Lfd. Nr. 2**, Carport

in 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11/1, wird zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 28.02.2025 (§ 2 (1+5) ImmoWertV) festgestellt mit

17.000,00 €

(siebzehntausend Euro)

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

Flurstück 9, Gebäude- und Freifläche, **BV-Nr. 4, Lfd. Nr. 3**, Wohnhaus

in 72525 Münsingen-Buttenhausen, Zwiefalter Straße 11, wird zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 28.02.2025 (§ 2 (1+5) ImmoWertV) festgestellt mit

390.000,00 €

(dreihundertneunzigtausend Euro)

Hinweis:

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern. Dieser kann jedoch, da er auf empirisch abgeleiteten Daten erfolgter Verkäufe basiert, als der wahrscheinlichste Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde. Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 5 bis 10% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert in jedem Fall mit diesem konform und stützen ihn.

Ausgefertigt:

Reutlingen, den 05.04.2025

Das vorstehende Gutachten umfasst 40 Seiten und 3 Anlagen

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

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



Michael Eberhard Wendler

Dipl. Kfm. t. o.

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

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 28.02.2025
2. Lageplan 1:500 vom 26.08.2003
3. Grundrisse, Schnitt und Ansichten vom August 2003

Anlagen

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

1. Digitalfotoaufnahmen vom 28.02.2025



Foto 1: Ansicht Südwest, straßenseitig



Foto 2: Ansicht Südost

Foto 3: EG: Gewölbekeller

Foto 4: EG: Mehrzweckraum



Foto 5: EG: Büro



Foto 6: EG: WC



Foto 7: OG: WC

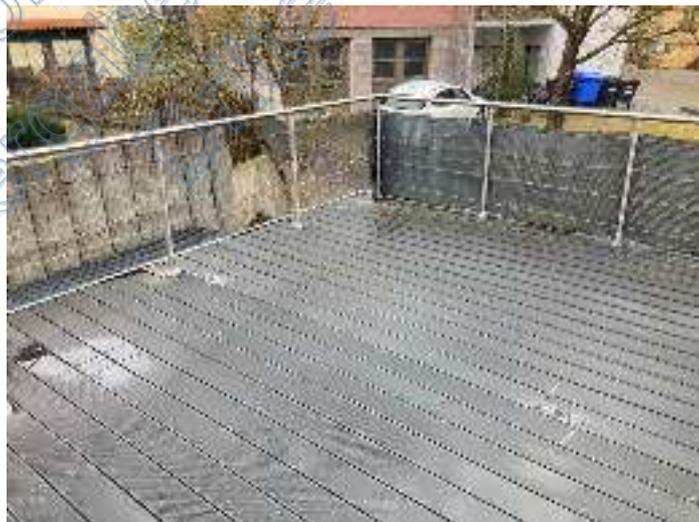


Foto 9: OG: Terrasse



Foto 10: OG: Essbereich



Foto 11: OG: Wohnbereich

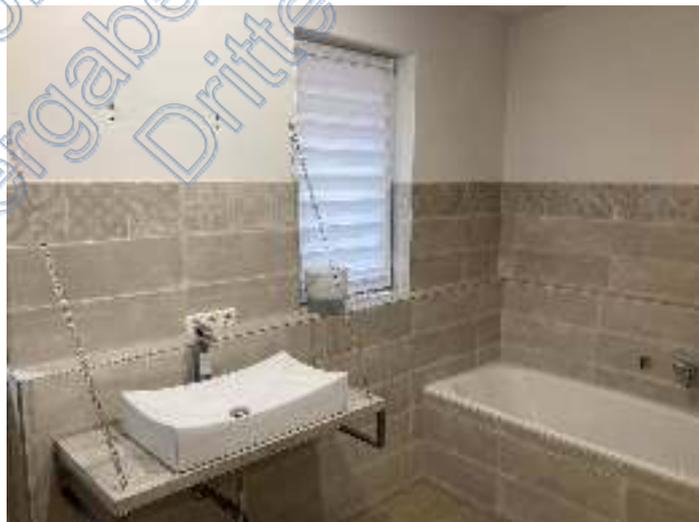


Foto 12: OG: Bad



Foto 13: DG: Zimmer



Foto 14: DG: Zimmer



Foto 15: Spitzboden

2. Lageplan 1:500

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

3. Grundrisse, Schnitte (Werkpläne) und Ansichten



