

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 2 im
Dachgeschoss und Carportstellplatz

Adresse: Eugen-Bolz-Straße 19
Ortsteil Frommern
72336 Balingen
Flurstück Nr. 4307/7

Auftraggeber: Amtsgericht Balingen
Aktenzeichen: 9 K 13/24

Wertermittlungstichtag: 23.05.2025



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

durch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen
Grundstücken

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürkheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Mikrolage	10
3.1.3	Gesamtbeurteilung der Lage.....	12
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3	Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten	15
3.4	Grundstücksbeschreibung	17
3.5	Gebäudebeschreibung.....	18
3.6	Objektbeurteilung.....	22
4	WERTERMITTLUNG	24
4.1	Verfahrenswahl.....	24
4.2	Bodenwert	25
4.3	Ertragswertverfahren	28
4.3.1	Eingangsdaten	29
4.3.2	Marktanpassung	37
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
4.3.4	Ertragswert	40
4.3.5	Plausibilisierung des Verkehrswertes	41
5	ZUBEHÖR	43
6	VERKEHRSWERT	44
7	ANLAGEN	45
7.1	Lage	45
7.2	Aufteilungspläne	51
7.3	Fotodokumentation	55

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Grundbuch von Frommern Nr. 6698 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch 475/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück Nr. 4307/7 Eugen-Bolz-Straße 19 bebaut mit nicht freistehendem Zweifamilien- wohnhaus (Doppelhaushälfte)
Objektart	3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachge- schoss mit Carportstellplatz
Nutzungssituation	Eigennutzung
Altlasten	kein Eintrag bei der Stadt Balingen bekannt
Hausschwamm	keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	23.05.2025	
Qualitätsstichtag	23.05.2025	
Ortstermin	23.05.2025	
Baujahr	2023	
Anzahl der Wohneinheiten	2	
Größe der zu bewertenden Wohnung	75 m²	
Eigentumswohnung Nr.	2	
Grundstücksgröße	377 m²	
Bodenrichtwert	210,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Bodenwert	210,00 €/m²	
Miteigentumsanteil	0,475	
Bodenwertanteil	37.606 €	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	78 Jahre	
Mietansatz Wohnung	10,00 €/m²	
Mietansatz Stellplatz	40 €	
Jahresrohertrag	9.480 €	
Bewirtschaftungskosten	19%	
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,25%	
Vorläufiger Ertragswert	286.106 €	
Marktanpassung	1,00	
Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	286.106 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-26.000 €	
Ertragswert	260.106 €	
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	23.05.2025	260.000 €

Zubehör wurde nicht festgestellt.

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

Mitarbeit an diesem Gutachten Dieses Gutachten wurde unter der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).

Bewertungsobjekt 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines nicht freistehenden Zweifamilienwohnhauses als Doppelhaushälfte mit Carportstellplatz

Hinweis: Zum Wertermittlungstichtag war der Carport noch nicht hergestellt

Bauliche Nutzung Das Bewertungsobjekt wird nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung konnten nicht festgestellt werden.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Balingen
Grundbuch von Frommern Nr. 6698 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	475/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
		4307/7	Eugen-Bolz-Straße Gebäude- und Freifläche	377 m ²
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohn- und Teileinheit (Wohnung im 1. Obergeschoss nebst Carport)		
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 6697 bis 6698).		
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.		
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 26.09.2022		
		genommen.		
			Bezug	

Hinweis: Im Grundbuch ist das Bewertungsobjekt noch nicht mit einer Hausnummer bezeichnet, Tatsächlich handelt es sich nicht um das 1. Obergeschoss sondern das Dachgeschoss.

Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs nach § 892 BGB bezieht sich nicht auf tatsächliche Angaben wie Größe, Lagebezeichnung oder Bebauung.

Eigentümer	Eigentümer ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 05.12.2025 Herr X
Hausverwaltung	Nach Auskunft des Eigentümers ist keine Hausverwaltung bestellt.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 17.04.2025 am 23.05.2025 durchgeführt. Anwesend waren: Herr X Frau und Herr Y Herr Hans G. Beirow als öbuv Gutachter Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige
Wertermittlungstichtag	Der Ortstermin fand am 23.05.2025 statt. Dieser Tag ist der Wertermittlungstichtag. Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 03.07.2025 abgeschlossen.
Qualitätstichtag	Der Qualitätstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss. ¹ Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	Vom Amtsgericht Balingen wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Auszug aus dem Grundbuch vom 05.12.2025 Herr X hat mir folgende Unterlagen zukommen lassen: • Kurzgutachten zum 16.08.2024 • Baugesuch vom 12.11.2021 Folgende Unterlagen und Informationen wurden von mir angefordert: • Lageplan aus dem Geoportal Baden-Württemberg • Schriftliche Auskünfte der Stadt Balingen vom 08.05.2025 • Baugesuch vom 12.11.2021

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- Lageinformation Datenportal on-geo GmbH Bestellnummer 03517574

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) neugefasst durch Bekanntmachung vom 12.01.2021
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Zeitschrift GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 4/2025

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Diese wird unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von Balingen²

Bundesland	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Tübingen
Landkreis	Zollernalb
Einwohner	35.414 Stand 31.12.2023 davon in Frommern 4.684

Balingen liegt am Rand der Schwäbischen Alb. Die Große Kreisstadt Balingen ist Mittelzentrum innerhalb der Region Neckar-Alb.

In den 1990er Jahren wurde die Innenstadt nach einem städtebaulichen Ideenwettbewerb umfangreich umgestaltet. Der gesamte Stadtkern wurde verkehrsberuhigt und um den Marktplatz eine zentrale Mitte geschaffen. Es entstand ein attraktiver Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandort.

Neben zahlreichen Kindergärten stehen in Balingen auch Betreuungseinrichtungen für Kinder unter 3 Jahren zur Verfügung. Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Durch die Landesgartenschau 2023 entstand im Zentrum entlang der Eyach ein attraktives Naherholungsgebiet.

Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, ein Krankenhaus und Apotheken vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten sind über den täglichen Bedarf hinaus vorhanden.

Im Stadtteil Frommern stehen mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Verkehrsanbindung

Balingen liegt direkt an der B 27 zwischen Rottweil und Stuttgart. Damit besteht eine Anbindung an die Metropolregion Stuttgart sowie das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen. Ab Balingen sind weite Strecken vierspurig ausgebaut. Der nächst gelegene Autobahnanschluss auf die A 81 zwischen Stuttgart und Singen ist in ca. 18 km erreichbar. Der nächst gelegene Bahnhof mit IC-Anschluss befindet sich im ca. 22 km entfernten Rottweil. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 60 km.

Im Bahnverkehr bestehen Verbindungen nach Stuttgart und Sigmaringen.

Der Stadtteil Frommern verfügt über einen Bahnanschluss.

²<https://www.balingen.de/unsere-stadt/Stadtportrait/Zahlen+und+Fakten> [Eingesehen am 24.06.2025]

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Gemäß dem Demografiespiegel des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg³ sind das relative Arbeitsplatzangebot, die Pendlerrelation und die Branchenvielfalt günstig.

Balingen zählt gemäß dem Wegweiser Kommune zum Demografietyt 5 und damit moderat wachsenden Städten und Gemeinden mit regionaler Bedeutung.

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung⁴

Auffallend sind die überdurchschnittliche Kaufkraft und die geringe SGB-II-Quote. Diese sind Indikatoren für den Wohlstand in der Kommune. Die unterdurchschnittliche Zahl von Hochqualifizierten deutete auf eine eher mäßige Bedeutung als Wirtschaftsstandort hin.

Balingen wird ein Bevölkerungsrückgang zwischen 2025 und 2040 von ca. 2,3% prognostiziert⁵. Dabei wird der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren um ca. 4,0% zurückgehen, während der Anteil der Älteren ab 65 Jahren um ca. 13,2% zunehmen wird.

Das über dem Durchschnitt liegende Medianalter gibt einen Hinweis auf einen stärkeren Alterungsprozess der Bevölkerung als im Durchschnitt der Kommunen des Typs 5.

³ <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417002> [Eingesehen am 24.06.2025]

⁴ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+balingen+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 24.06.2025]

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS417002>

3.1.2 Mikrolage

Allgemeines

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:⁶

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Grünanteil der Umgebung
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- das kleinräumige Straßenbild und die großräumige Quartierslage
- Nutzungsdichte
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung

Die Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines nicht freistehenden Zweifamilienhauses mit 2 Eigentumswohnungen. Die Doppelhaushälfte liegt im Ortsteil Frommern in Ortsrandnähe. Naherholungsmöglichkeiten sind zu Fuß in ca. 300 m erreichbar. Die nähere Umgebungsbebauung wird durch weitere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geprägt. Richtung Norden schließen sich ein Misch- und Gewerbegebiet sowie ein Industriegebiet an. In einer Entfernung von ca. 180 m befindet sich ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule in freier Trägerschaft sind in einer Entfernung von 260 m, ein kirchlicher Kindergarten in ca. 650 m erreichbar. Die Entfernung zur Grund- und Hauptschule beträgt ca. 1,2 km. 2 Bushaltestellen sowie der Bahnhof in Frommern sind in einer Entfernung ca. 500 m gelegen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bestehen bei einem Supermarkt in einer Entfernung von ca. 700 m.

Parkplätze

Zum Bewertungsobjekt gehört gemäß dem Grundbuch, Teilungserklärung und Aufteilungsplänen ein Carportstellplatz.

Zum Wertermittlungsstichtag war der Carport noch nicht hergestellt. Zur Eugen-Bolz-Straße wurde lediglich eine Kiesfläche als Parkplatz für 2 Pkws provisorisch hergestellt.

Immissionen

Bei der Eugen-Bolz-Straße handelt es sich um eine Wohngebieterschließungsstraße in einem allgemeinen Wohngebiet (Ausweisung laut Bebauungsplan).

Bei der Ortsbesichtigung konnte nur geringer Anliegerverkehr mit geringen Lärmimmissionen festgestellt werden.

⁶ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

Hochwassergefahr Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg besteht für das Bewertungsgrundstück Hochwassergefahr bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}). Die Überflutungstiefe beträgt danach 0,1 m (siehe Hochwasserrisikoabfrage Anlagen Seite 49).

Ein Extremhochwasser ist seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten.

Weitere Beeinträchtigungen Es konnten keine weiteren Beeinträchtigungen festgestellt werden.

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

3.1.3 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	geringes Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	durchschnittlich
Immobilienmarkt	Seit dem 4. Quartal 2022 rückläufige Preise für Wohnimmobilien, die in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zum 2. Quartal 2024 leicht gestiegen sind und seitdem auf diesem Niveau verharren. Eine erneute Leitzinssenkung im Juni 2025 hat nicht zu einer Senkung der Bauzinsen geführt. Diese bewegen sich weiterhin bei einer Laufzeit von 10 Jahren um ca. $\pm 3,3\%$, bei einer Laufzeit von 15 Jahren bei ca. $\pm 3,5\%$. Geopolitische Risiken und wirtschaftliche Unwägbarkeiten sorgen für weitere Unsicherheiten am Immobilienmarkt.

Die Makrolage ist insgesamt als gut bis mittlere Lage zu qualifizieren.

Mikrolage

Aus den zuvor beschriebenen Lagemerkmalen leitet sich insgesamt eine überwiegend gute Mikrolage ab.

Gesamtbeurteilung der Lage

Die Lagemerkmale werden in nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

- in der Bodenwert-Berechnung durch Anpassung des Bodenrichtwertes
- im Ertragswertverfahren durch die Anpassung der Miete und des Liegenschaftszinssatzes

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Es liegt kein Mietvertrag vor. Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	In Abteilung II des Grundbuchs liegt folgende Eintragungen vor: Zwangsversteigerungsvermerk
Altlasten	Nach schriftlicher Auskunft ist bei der Stadt Balingen kein Eintrag im Altlastenkataster bekannt.
Baurecht	Laut Auskunft der Stadt Balingen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bruckwiesen“, rechtskräftig seit dem 07.03.1998. Die Festsetzungen in diesem Plan lauten: WA allgemeines Wohngebiet eingeschossige Bauweise Grundflächenzahl GRZ = 0,4 Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 offene Bebauung
Baulasten	Laut Auskunft der Stadt Balingen ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Sonstiges	Laut Auskunft der Stadt Balingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.
Abgabenrechtliche Situation	Von der Stadt Balingen habe ich folgende Auskunft erhalten: Kommunalbeiträge <i>Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge wurden veranlagt. Zu weiteren Anschlussbeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) wird das Grundstück nicht mehr herangezogen, es sei denn, dass durch eine planerische Änderung oder durch eine Baugenehmigung nachträglich ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen wird.</i>

Erschließungsbeiträge

Die Eugen-Bolz-Straße wurde noch nicht endgültig hergestellt. 1971 und 1975 (Gehweg) wurden Beiträge für bestimmte Straßenteile im Rahmen der Kostenspaltung veranlagt. Diese Straßenteile, z.B. der Gehweg, gelten als bereits veranlagt und werden bei der Erschließungsbeitragsveranlagung nach der endgültigen Herstellung nicht mitabgerechnet.

Diese Auskunft ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- und Rechtsmittelverfahren hier- von abweichen kann.

Teilungserklärung

Gemäß Nr. 1 Teilungserklärung erfolgt die Umlegung der Heizkosten und Warmwasserbereitung zu 30% nach der Wohnfläche bzw. beheizbaren Nutzfläche und zu 70% nach dem Verbrauch. Die Verbrauchsregistrierung soll durch Wärme- und Warmwassermesser erfolgen. Die Eigentümerversammlung ist berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss mit einer Stimmenmehrheit von 2/3 aller Stimmen den Umlageschlüssel zu ändern.

Es wird auf die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vom 21.01.1989 (BGBl. 1989, 115) verwiesen.

Jede Einheit hat eine Stimme.

Eine Veräußerungsbeschränkung wurde nicht vereinbart.

Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt.

Eine Erhaltungsrücklage wird nicht angespart.

Sondernutzungs- recht

Es wurden Sondernutzungsrechte vereinbart. Danach obliegen die Gartennutzung sowie die Nutzung eines Stellplatzes entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der Einheit Nr. 1 (siehe Anlagen Seite 54).

Dem Bewertungsobjekt ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

3.3 Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten

Mietverträge

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zu Grunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete entspricht grundsätzlich der nachhaltig erzielbaren Miete.

Es wird in der nachfolgenden Berechnung die recherchierte marktüblich erzielbare Miete, angepasst auf das Bewertungsgrundstück, als Grundlage der Ertragswertberechnung angesetzt.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Balingen ist nichts über Altlasten bekannt. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Die Bauantragsunterlagen wurden im Kenntnisgabeverfahren bei der Stadt Balingen eingereicht. Das Maß der Bebauung ist, soweit überschlägig überprüfbar, eingehalten. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

Abgabenrechtliche Situation

Die Eugen-Bolz-Straße ist mit Ausnahme des Gehwegs nicht endgültig hergestellt. Im Falle der endgültigen Herstellung drohen Erschließungsbeiträge. Wann die endgültige Herstellung erfolgen wird und in welcher Höhe Erschließungsbeiträge anfallen ist zum Wertermittlungstichtag unbekannt. Es erfolgt eine Risikoaufschlag beim Liegenschaftszinssatz.

Teilungserklärung

Zum Wertermittlungstichtag war eine verbrauchsabhängige Ermittlung von Wärme und Warmwasserbereitung aufgrund fehlender Verbrauchsmessungen nicht möglich. Es erfolgt ein überschlägiger Kostenansatz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Nach Angabe wird keine Erhaltungsrücklage angespart. Bei Instandsetzungen und Instandhaltungen des Gemeinschaftseigentums werden Sonderumlagen fällig. Aufgrund des jungen Baujahrs ergibt sich daraus nur ein geringes Risiko. Dieses berücksichtige ich beim Liegenschaftszinssatz.

**Sondernutzungs-
recht**

Durch Sondernutzungsrechte werden Eigentümern alleinige Gebrauchs- und Nutzungsrechte eingeräumt. Die Bewilligung eines solchen Sondernutzungsrechts stellt eine Gebrauchsregelung i.S. des § 15 WEG dar.⁷

Dem Bewertungsobjekt wurden keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

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

⁷ Vgl. Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 31.1.2022 Kleiber digital > Teil V - Besondere Immobilienarten > 2 Wohnimmobilien > 2.5 Eigentumswohnung > 2.5.1 Allgemeines > 2.5.1.1 Begriffe und 2.5.6 Sonderfälle > 2.5.6.2 Sondernutzungsrechte

3.4 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Eugen-Bolz-Straße beträgt die Grundstückslänge ca. 12 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 31 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 377 m ² .
Topografie	Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Eugen-Bolz-Straße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Eugen-Bolz-Straße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Eugen-Bolz-Straße verläuft.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.
Ausrichtung des Bewertungsobjektes	Die Wohnung ist insgesamt nach Südosten ausgerichtet.

3.5 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Gebäudeart Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Erd- und Dachgeschoss

Baujahr ca. 2023

Gemeinschaftseigentum

Bauweise und wesentliche Ausstattung Gemeinschaftseigentum	Zweifamilienhaus, 1 Vollgeschoss – Einspänner
Fundamente	Stahlbeton-Bodenplatte
Außenwände	Holz-Systemwand mit 26 cm Wärmedämmung
Decken	Holzbalkendecke
Treppen	Holztreppe
Haustür	Aluminiumtür isolierverglast
Fenster	PVC-Fenster 3-Scheibenisolierverglasung mit Aluminiumrollläden mit Elektroantrieb
Dach	Pfettendach aus Nadelholz
Dachdeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Ablaufrohre	Titan-Zinkblech
Abwasserleitungen	PE-Rohre
Wasserleitungen	Kunststoffverbundrohre
Elektroinstallation	Standard des Baujahres, jedoch keine vollständige Trennung der Verbrauchszählung
Heizung	Wärmepumpe für Fußbodenheizung, keine getrennt Verbrauchszählung

Außenanlagen	Einfriedung	teilweise Drahtmaschenzaun
	Befestigungen	teilweise Betonverbundpflaster, nach Angabe aus gebrauchten Steinen
		Hauszugang und KFZ-Stellplätze nur provisorisch hergestellt
	Carport	geplant, noch nicht hergestellt
	Weitere Kfz-Stellplätze	1 Stellplatz mit Sondernutzungsrecht Eigentumswohnung Nr. 1
	Gartengestaltung	Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

Sondereigentum/Teileigentum

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung	Fußböden	Fliesenbelag in allen Räumen
	Wände und Decken	Dekorputz gestrichen
	Türen	Wohnungstür Holztür lackiert
		Zimmertüren Holztüren lackiert
	Küchenausstattung	Aus handelsüblichen Einbauküchenelemente, weder als Zubehör noch als wesentlicher Bestandteil zu berücksichtigen
	Sanitärausstattung	Bad, innenliegend mit Abluftventilator
		Bodenbelag großformatige Fliesen, Wände großformatige Fliesen, teilweise Dekorputz, ausgestattet mit Badewanne wandhängendem WC und bodengleiche Dusche, 2 Waschbecken
	Balkon	geplanter Balkon noch nicht ausgeführt
	Sonstiges	Türsprechanlage mit Kamera
		LAN-Kabel in allen Räumen

Zustand, Baumängel/Bauschäden Es werden nur Baumängel und -schäden berücksichtigt, die über den normalen Alterungsprozess eines Gebäudes hinausgehen. Zum Ansatz kommen auch unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Zustand / Schäden Gemeinschaftseigentum

Bei der Ortsbesichtigung konnten nach Augenschein keine Instandhaltungsrückstände festgestellt werden.

- Hauzugang nicht fertiggestellt
- Mängelbeseitigung bei der Elektroinstallation insbesondere Herstellung von Verbrauchszählern:
 - Heizungsanlage wird über Strom aus der PV-Anlage betrieben. Diese befindet sich im Eigentum der Einheit Nr. 1.
 - keine Verbrauchszählung für Warmwasserbereitung
 - Zähler für Allgemeinstrom nicht installiert
 - Motorantrieb für das Dachflächenfenster im Treppenhaus funktioniert nicht.
- im Technikraum fehlt Abluftanlage

Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm oder umweltschädigende Substanzen.

Zustand / Schäden Sondereigentum

Die Wohnung weist augenscheinlich keinen Instandhaltungsrückstand auf. Es sind Fertigstellungsarbeiten auszuführen:

- Im Bereich Zugang zum Dachraum fehlt teilweise die Wandverkleidung
- Der Balkon ist nicht hergestellt.
- Der Carport ist nicht hergestellt.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Aufgrund des jungen Baujahres sowie der Bauweise ist eine Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 nicht zu überprüfen.

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Aufteilungsplänen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir vor. Dieser ist jedoch nicht zu entnehmen, auf welcher Grundlage sie erstellt wurde. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Balkone werden nach § 4 Abs. 4 WoFIV mit 25% der Grundfläche höchstens jedoch mit 50% angerechnet. Eine Anrechnung zu 50% kommt nach gängiger Wertermittlungspraxis nur bei besonders guten Lagen oder besonders aufwändiger Gestaltung in Betracht, wenn dadurch ein höherer als der übliche Wohnwert erreicht wird. Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von einem üblichen Wohnwert aus.

Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Flur	1,00	1,17	1,71	2,00 m ²
	1,00	1,49	4,32	6,44 m ²
Abstellraum	1,00	1,95	1,28	2,50 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,95	1,28	-1,25 m ²
Kinderzimmer	1,00	2,41	1,75	4,22 m ²
	1,00	4,10	3,45	14,15 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	0,60	5,20	-3,12 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,60	5,20	-4,16 m ²
Schlafzimmer	1,00	3,46	3,62	12,53 m ²
Wohnen	1,00	4,90	4,84	23,72 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	0,60	2,66	-1,60 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,60	2,66	-2,13 m ²
Küche	1,00	3,76	3,65	13,72 m ²
	-1,00	1,03	2,48	-2,55 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,20	2,48	-1,49 m ²
Bad	1,00	3,22	2,90	9,34 m ²
Balkon	0,25	4,00	3,00	3,00 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss				75,32 m²
gerundet				75,00 m²

Gemäß der mir vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim wird die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss mit insgesamt 75,36 m² angegeben. Ich habe die Wohnfläche aus dem örtliche Aufmaß überprüft und eine Wohnfläche von gerundet 75 m² ermittelt.

3.6 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Das Zweifamilienhaus ist in Holz-Fertigbauweise errichtet. Die Bausubstanz ist nach Augenschein gut. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt bezeichnet mit Wohnungsnummer 2 befindet sich im Dachgeschoss. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung. Zu der Wohnung gehört der eingeschränkt nutzbare Dachraum sowie ein Carportstellplatz.

Die Wohnung ist nur über das Treppenhaus zugänglich und somit nicht barrierefrei erreichbar.

Das Bewertungsobjekt ist nach Südosten ausgerichtet.

Der Grundriss der Wohnung ist zweckmäßig.

Zustand / Instandhaltung

Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Fertigstellungsarbeiten, Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind.

Gemeinschaftseigentum

Zweifamilienhaus

Die noch nicht fertiggestellten Außenanlagen mit Carport, Balkon für die Wohnung Nr. 2, sowie die Trennung der Installationen mit Verbrauchszähleinrichtungen für beide Wohnungen berücksichtige ich wertmindernd getrennt nach Gemeinschafts- und Sondereigentum bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Zustand / Instandhaltung Sondereigentum

Wohnung

Die Fertigstellung der Wandbekleidung am Zugang zum Dachspitz berücksichtige ich wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Modernisierung

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Durch Modernisierung wird die Qualität eines Gebäudes erheblich verbessert und damit die Restnutzungsdauer verlängert.

Die Ausstattung ist zeitgemäß.

Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zum Energieverbrauchskennwert des Gebäudes gemacht werden.

Aufgrund der hochwärmegedämmten Gebäudehülle schätze ich eine Einstufung des Wohngebäudes in die Energieeffizienzklasse A ggf. A+.

Energieeffizienzklasse	Endenergie (Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr)
A+	≤ 30
A	≤ 30
B	≤ 75
C	≤ 100
D	≤ 130
E	≤ 160
F	≤ 200
G	≤ 250
H	≥ 250

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Drittverwendbarkeit im engeren Sinne

Das Bewertungsobjekt ist zu Wohnzwecken konzipiert. Für diese Nutzung hat es eine gute Drittverwendbarkeit im engeren Sinne.

Vermietbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine normale Vermarktbarkeit schließen.

Aufgrund der noch fertig zu stellenden Außenanlagen im Eingangsbereich sowie der Herstellung des Balkons und einer weiteren Mängelbeseitigung gehe ich von einer eingeschränkten Vermarktbarkeit aus.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine teilungsgenehmigte Wohnung nach WEG. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Ertragswert.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellt der zuständige Gutachterausschuss jedoch keine Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet. Die Herstellungskosten der im Sondereigentum befindlichen Wohnung lassen sich nur schwer bestimmen und von der übrigen Substanz der Wohnanlage trennen.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Ertragswertes abgeleitet.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Balingen zum Stichtag 01.01.2023 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.⁸

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 beträgt 210 €/m².

Der Gutachterausschuss benennt folgende zugrunde liegende Daten des Richtwertgrundstücks:

- Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
- Wohnbaufläche

⁸ <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

Anpassung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte der unmittelbaren Umgebungsbebauung. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Es ist eine Anpassung in Bezug auf die Beschaffenheit des Grundstücks, die Grundstücksgröße (übergroße Grundstücke), Zuschnitt, Topografie, und die konjunkturelle Anpassung zu überprüfen.

Lage

Das Bewertungsgrundstück entspricht weitgehend der Lagequalität der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke. Eine Anpassung für die Lage halte ich nicht für erforderlich.

Größe

Die Größe des Richtwertgrundstück ist nicht festgelegt. Eine Anpassung ist somit obsolet.

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend regelmäßig ausgeformt. Eine Anpassung für die Ausformung halte ich nicht für erforderlich.

Bauliche Nutzung

Die Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf eine zulässige bauliche Nutzung. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist daher nicht erforderlich.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück liegt weitgehend eben. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 ermittelt. Eine Anpassung ist aufgrund der Aktualität und der Lage auf dem Immobilienmarkt nicht vorzunehmen.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	rechteckig	1,00
4. bauliche Nutzung	keine Angabe	1,00
5. Topografie	nahezu eben	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		1,00

Bodenwertaufteilung

Eine Aufteilung in Bau- und Gartenland ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Große	€/m²	Anpassung	Bodenwert	Anteil	Bodenwertanteil	
4307/7	Bauland	377 m²	210 €/m²	1,00	79.170 €	0,475	37.606 €
objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil							37.606 €

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

4.3 Ertragswertverfahren

Quelle: ImmoWertA

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zum Ansatz. Es erfolgt eine Ertragswertberechnung auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Mietansätzen und dem für Objekte dieser Art üblichen Liegenschaftszinssatz.

4.3.1 Eingangsdaten

Mieten

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zu Grunde gelegt.

Die marktüblich erzielbare Miete leite ich aus der eigenen Mietensammlung, den on-geo Vergleichsmieten und dem Internetportal Wohnpreis.de⁹ ab.

Eigene Mietdaten

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen mir 15 Vergleichsmieten aus Balingen vor. Es erfolgt eine Ausreißerbereinigung über die einfache Standardabweichung.¹⁰

Vergleichsobjekt	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Ausreißerbereinigung
Nr. 1	77 m ²	7,53 €/m ²	
Nr. 2	101 m ²	12,63 €/m ²	
Nr. 3	90 m ²	9,33 €/m ²	9,33 €/m ²
Nr. 4	82 m ²	9,02 €/m ²	9,02 €/m ²
Nr. 5	86 m ²	8,02 €/m ²	8,02 €/m ²
Nr. 6	91 m ²	12,42 €/m ²	
Nr. 7	85 m ²	8,82 €/m ²	8,82 €/m ²
Nr. 8	93 m ²	9,89 €/m ²	9,89 €/m ²
Nr. 9	85 m ²	10,59 €/m ²	10,59 €/m ²
Nr. 10	98 m ²	8,98 €/m ²	8,98 €/m ²
Nr. 11	102 m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Nr. 12	123 m ²	9,35 €/m ²	9,35 €/m ²
Nr. 13	90 m ²	7,80 €/m ²	
Nr. 14	85 m ²	8,24 €/m ²	8,24 €/m ²
Nr. 15	75 m ²	12,67 €/m ²	
im Mittel	91 m ²	9,69 €/m ²	9,22 €/m ²
Standardabweichung		1,71 €/m ²	0,79 €/m ²
unterer Wert		7,98 €/m ²	
oberer Wert		11,40 €/m ²	
Variationskoeffizient			0,09

Der Variationskoeffizient gibt Auskunft über die Güte der Datenauswahl. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Grundmenge. Bei einem Wert von 0,09 kann von einer guten Auswahl an Vergleichsmieten ausgegangen werden.

⁹ <https://www.wohnpreis.de/>

¹⁰ Streuung einer Stichprobe um das arithmetische Mittel bei Eliminierung von Extremwerten nach oben und unten

on-geo Vergleichsmiete

Aus dem Datenportal Geoport liegen on-geo Vergleichsmieten in einer Spanne von 9,57 €/m² bis 12,24 €/m², im Mittel bei 10,82 €/m² vor.

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 03517574

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

Internetportal Wohnpreis.de¹¹

Aus dem Internetportal Wohnpreis.de liegen Vergleichsmieten in einer Spanne von 6,49 bis 15,37 €/m², im Mittel bei 9,84 €/m² vor.

Zusammenstellung der Mietpreisinformationen

Aus den recherchierten Mietspannen leite ich für Balingen folgende marktübliche Wohnraummiete ab:

	von	bis	gewählt
Eigene Mieten	7,53 €/m ²	12,67 €/m ²	9,22 €/m ²
on-geo Vergleichsmiete	9,57 €/m ²	12,24 €/m ²	10,82 €/m ²
Wohnpreisschätzung.de	6,49 €/m ²	15,37 €/m ²	9,84 €/m ²
im Mittel			9,96 €/m ²

Die ermittelte, durchschnittlich erzielbare marktübliche Miete ist entsprechend der mietpreisbestimmenden Determinanten Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage auf das Bewertungsobjekt anzupassen. Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale sowie die Schätzung der Zu- und Abschläge basiert auf Dröge.¹² Die Anpassung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Formel von Streich¹³ $y = 2,9526 \cdot x^{-0,2351}$. Diese berücksichtigt, dass mit zunehmender m²-Zahl die m²-Miete in der Regel bis zu einer gewissen Wohnungsgröße abnimmt, dann gleich bleibt oder sogar wieder steigt.

¹¹ <https://www.wohnpreis.de/> [Eingesehen am 03.07.2025]

¹² Siehe Dröge S. 242 ff.

¹³ Dto. S. 245

Für das Bewertungsobjekt leite ich folgende marktübliche Miete ab:

Wohnung	Dachgeschoss		9,96 €/m ²
Anpassung	Anpassungsfaktor	Gewichtung	Anteile
Art	1,00	5%	0,50 €/m ²
Größe	1,07	10%	1,07 €/m ²
Ausstattung	1,00	50%	4,98 €/m ²
Beschaffenheit	1,00	10%	1,00 €/m ²
Lage	1,00	25%	2,49 €/m ²
marktübliche Nettokaltmiete Dachgeschoss			10,04 €/m ²
gerundet			10,00 €/m²

Die Mieten für Carports liegen zwischen 30 und 50 € monatlich. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich einen Mietansatz von 40 € monatlich für sachgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Kostenansätze sind der Anlage 3 ImmoWertV 2021 zu entnehmen. Die Kostenansätze sind jährlich entsprechend Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 anzupassen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts sind als Bewirtschaftungskosten folgende Kosten anzusetzen:¹⁴

- a) marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten entsprechend § 32 ImmoWertV 2021
- b) den als Modellansatz bei der Ableitung des im Einzelfall herangezogenen Liegenschaftszinssatzes angesetzten Bewirtschaftungskosten

Abweichungen der tatsächlichen von den marktüblich anfallenden bzw. als Modellansatz herangezogenen Bewirtschaftungskosten sind, sofern sie ins Gewicht fallen ggf. für den jeweiligen (vertraglichen) Zeitraum bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Die jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten muss nach Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 mit dem Prozentsatz erfolgen, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Der gemeinsamen Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen hat mir einen aktuellen Liegenschaftszinssatz mitgeteilt. Somit sind die Bewirtschaftungskosten 2025 anzusetzen. Diese beruhen auf der Anpassung entsprechend dem Monat Oktober 2024.

¹⁴ Siehe Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil V - Besondere Immobilienarten > 2 Wohnimmobilien > 2.5 Eigentumswohnung > 2.5.4 Ertragswertverfahren > 2.5.4.3 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungs- kosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 (jährliche Anpassung) betragen diese für das Jahr 2025

jährlich je Eigentumswohnung	429 €
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	47 €

Instandhaltungs- kosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 betragen diese für das Jahr 2025:

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	14,00 €
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen ¹⁵	106,00 €

Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 der Betriebskostenverordnung¹⁵. In der Regel verbleibt ein geringer Betrag beim Eigentümer. Dieser wird auf 0,25% des Rohertrags geschätzt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung oder Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind.

Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu

¹⁵ Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Nach Anlage 3 ImmoWertV sind 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Mietausfallrisiko mit 2 % berücksichtigt.

**Angemessenheit
der Bewirtschaf-
tungskosten**

Die dargestellten Bewirtschaftungskosten liegen im Verhältnis zum jährlichen Rohertrag bei insgesamt:

Instandhaltung	75,00 m ²	14,00 €	1.050 €
Instandhaltung Carport	1,0	106,00 €	106 €
Verwaltung	1,0	429,00 €	429 €
Verwaltung Carport	1,0	47,00 €	47 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,25%	9.480 €	24 €
Mietausfallwagnis	2,0%	9.480 €	190 €
		19%	1.846 €

Die Bewirtschaftungskosten überschreiten im vorliegenden Bewertungsfall nicht die zulässigen Ansätze laut Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist im Ertragswertverfahren die entscheidende Größe zur Wertfindung. Der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach § 33 ImmoWertV 2021 auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.

Von der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen wurde mir für das Bewertungsobjekt ein aktueller Liegenschaftszinssatz in der Spanne von 2,0% bis 2,30% mitgeteilt.

Es ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz aus den Risiken und Chancen des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich wegen dem Kostenrisikos für die Fertigstellungsarbeiten, drohender Erschließungsbeiträge im Falle der endgültigen Fertigstellung der Eugen-Bolz-Straße sowie des geringen Risikos einer fehlenden Erhaltungsrücklage einen Risikozuschlag in Höhe von 0,10% als angemessen.

Ausgehend vom Mittelwert der genannten Spanne in Höhe von 2,15% leite ich den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz wie folgt ab:

Angabe Gutachterausschuss	von	2,00%
	bis	2,30%
im Mittel		2,15%
Risikozuschlag		0,10%
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		2,25%

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz liegt innerhalb der Spanne über dem Mittelwert. Dies ist in Bezug auf die Risiken des Bewertungsobjekts plausibel.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude 80 Jahre. Der zuständige Gutachterausschuss hat eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Nach der ImmoWertV 2021 ist für die Sachwertermittlung eine lineare Alterswertminderung vorgeschrieben. Die Formel dafür lautet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

Baujahr ca.	2023
+ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahren
- Wertermittlungsstichtag	2025
= Restnutzungsdauer	78 Jahre

Ertragsvervielfältiger

Mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) wird der Anteil der baulichen Anlage am Jahresreinertrag auf die Restnutzungsdauer in Höhe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

$$\begin{aligned} q &= 1 + p \\ p &= \text{Liegenschaftszinssatz} \\ n &= \text{Restnutzungsdauer} \end{aligned}$$

Der Vervielfältiger liegt im vorliegenden Bewertungsfall bei:

Restnutzungsdauer	78 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,25%
Vervielfältiger	36,6087

4.3.2 Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen. Die Risiken und Chancen des Bewertungsobjekts sind über den Liegenschaftszinssatz abgebildet.

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

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind Fertigstellungsarbeiten sowohl am Gemeinschaftseigentum wie auch am Sondereigentum wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach Erfahrungswerten bzw. indexierten Literaturwerten¹⁶, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die Fertigstellungskosten der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Gemeinschaftseigentum	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Fertigstellung Balkon	15.000 €		
Herstellung Carport und Hauszugang	25.000 €		
Mangelbeseitigung Elektroinstallation inkl. Motor	5.000 €		
Dachflächenfenster Treppenhaus			
Anschluss Abluft Technikraum	2.000 €		
Herstellung der Verbrauchszähler	6.000 €		
Zwischensumme	53.000 €		
zuzüglich Baunebenkosten 0%	0 €		
Zwischensumme	53.000 €	0 €	0 €
Alterswertminderungsfaktor	0,975	0 €	0 €
Zwischensumme	51.675 €	0 €	0 €
gesamt			51.675 €
Miteigentumsanteil			0,4750
			24.546 €
gerundet			25.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Sondereigentum	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Fertigstellung Wandbekleidung	1.000 €		
Zwischensumme	1.000 €		
zuzüglich Baunebenkosten 0%	0 €		
Zwischensumme	1.000 €		
Alterswertminderungsfaktor	0,975		
Zwischensumme	975 €	0 €	0 €
gesamt			975 €
gerundet			1.000 €

¹⁶ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum	-25.000 €
Instandhaltungsrückstände Sondereigentum	-1.000 €
Modernisierungen	0 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	0 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-26.000 €

Die tatsächlichen Kosten können je nach Art und Umfang der gewählten Ausführung und konjunktureller Lage erheblich unter oder über diesem Betrag liegen.

Weitere wertbeeinflussende Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

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

4.3.4 Ertragswert

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
Wohnung Dachgeschoss	75,00 m²	10,00 €	750 €
Carport-Stellplatz	1	40,00 €	40 €
Rohrertrag /Monat			790 €
Jahresrohertrag			9.480 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltung	75,00 m²	14,00 €	1.050 €
Instandhaltung Carport	1,0	106,00 €	106 €
Verwaltung	1,0	429,00 €	429 €
Verwaltung Carport	1,0	47,00 €	47 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,25%	9.480 €	24 €
Mietausfallwagnis	2,0%	9.480 €	190 €
		19%	1.846 €
Jahresrohertrag			9.480 €
- Bewirtschaftungskosten		19%	1.846 €
= Jahresreinertrag			7.634 €
- Bodenwertverzinsung	2,25%	37.606 €	846 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			6.788 €
Restnutzungsdauer	78 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,25%		
x Ertragsvervielfältiger			36,6087
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			248.500 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			37.606 €
vorläufiger Ertragswert			286.106 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			286.106 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-26.000 €
= Ertragswert gerundet			260.106 €
			260.000 €

4.3.5 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Aus dem Datenportal on-geo GmbH liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 3.289 €/m² bis 4.152 €/m² vor. Der angemessene Wert wird mit 3.695 €/m² angegeben.

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

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 03517574

Der Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts liegt ohne Berücksichtigung des Carports und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei

	vorläufiger Ertragswert ohne Carport	273.732 €	
÷	Wohnfläche	75 m ²	
=	Wohnflächenfaktor	3.650 €/m ²	100%
	on-geo Vergleichspreis	3.695 €/m ²	101%
	Differenz		-1%

Der ermittelte Verkehrswert wird durch den recherchierten angemessenen Wert hinreichend plausibilisiert.

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

5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

Der Verkehrswert von Eigentumswohnung wird vorrangig im Vergleichswertverfahren abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall stellt der Gutachterausschuss der Balingen keine geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt somit aus dem Ertragswert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 sachverständig geschätzt auf

260.000 €

In Worten: - zweihundertsechzigtausend - Euro

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens und seiner Ergebnisse ausdrücklich nicht gestattet.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Gefertigt: Bad Dürrenheim, den 08.07.2025

Hans G. Beirow
Diplom-Ingenieur (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)



von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen bzw. Aufteilungspläne sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lage

Lage in Deutschland

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

¹⁷ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap¹⁸

¹⁸ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Hinweis: Bei der Darstellung handelt es sich nicht um einen amtlichen Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

Die vorhandene Bebauung wurde noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen

Auszug aus dem Bebauungsplan

Quelle: Stadt Balingen

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

Hochwasserrisikoabfrage¹⁹

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

¹⁹ Hochwasserrisikomanagementabfrage über <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg²⁰

²⁰ dto.

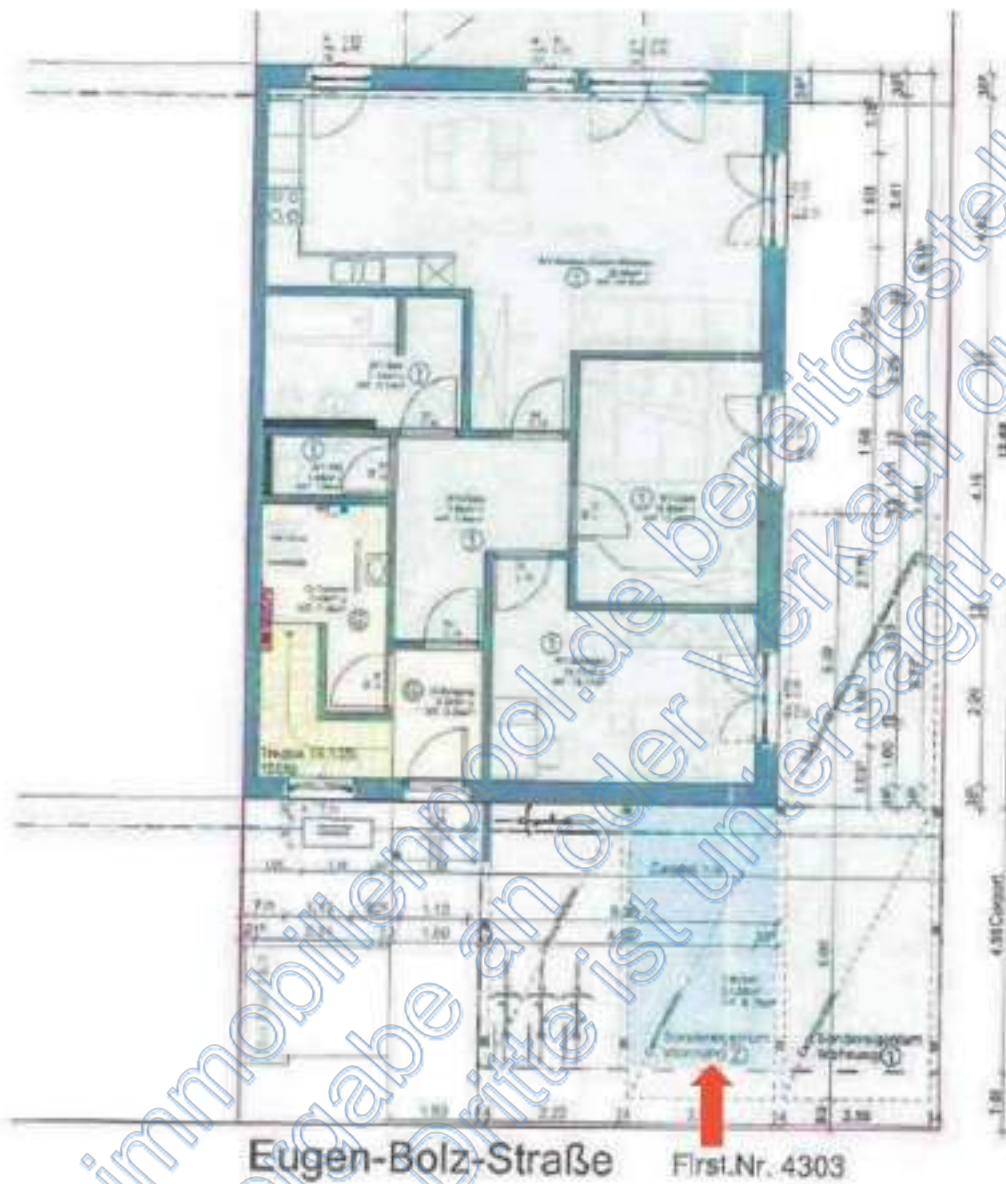
7.2 Aufteilungspläne

Grundriss Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss



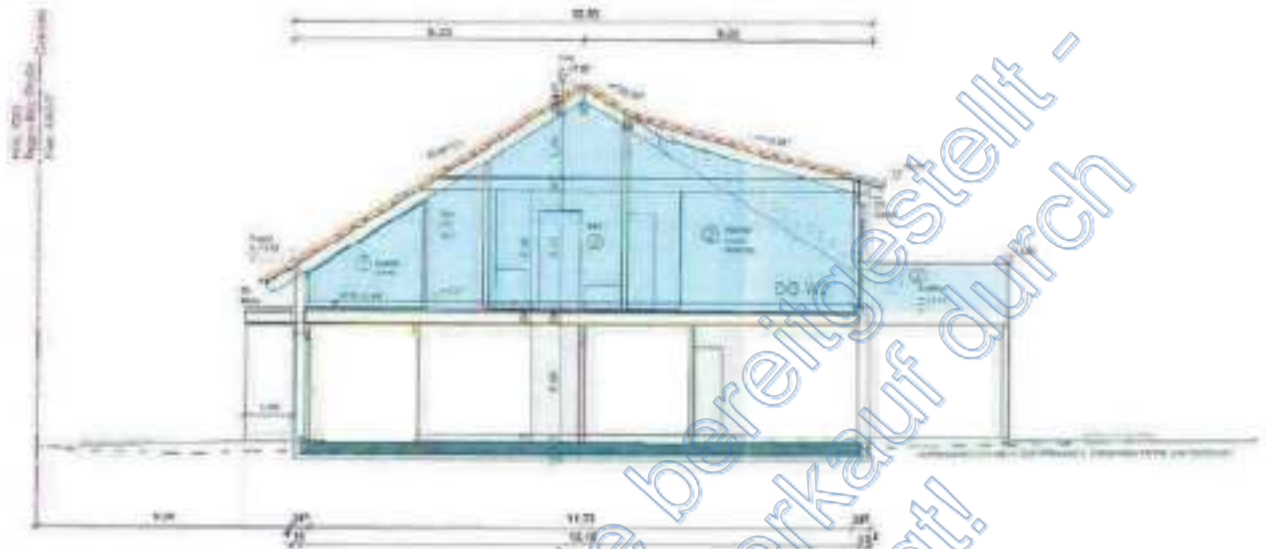
Hinweis: Der Balkon ist noch nicht hergestellt.

Grundriss Erdgeschoss mit Technikraum Gemeinschaftseigentum und Carport Eigentumswohnung Nr. 2



Gebäudeschnitt

Schnitt A-A DHH , Meierhöfer - de Kleer



Hinweis:

Der Balkon sowie der Carport und der Hauszugang sind noch nicht erstellt.

Sondernutzungsrechte

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

Hinweis: Dem Bewertungsobjekt ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

7.3 Fotodokumentation

Der Eigentümer hat die Verwendung von Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts untersagt.

Bild 1 Ansicht von der Eugen-Bolz-Straße – Hinweis: PV-Anlage befindet sich im Eigentum der Eigentümer Wohnung Nr. 1



Bild 2 Ansicht vom Garten



Bild 3

Ansicht vom Garten - Hinweis: PV-Anlage befindet sich im Eigentum der Eigentümer Wohnung Nr. 1



Bild 4

Vorhandenes Betonpflaster (gebraucht)

