

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!**



Sachverständigenbüro
BITZER

Sachverständigenbüro BITZER | Zollernstraße 49 | 72336 Balingen

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der

84/1.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Doppelhaus (zwei
6-Familienhäuser) bebauten Grundstück in

72458 Albstadt-Ebingen
Fasanenweg 9

verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan** mit
Nr. 9 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss



Verein der Industrie- und Handels-
kammern Balingen-Bittlingen
Inhaber und vereidigter Sach-
verständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



RICS

Member of Royal Institution of
Chartered Surveyors



Immobilienbewertung
und -finanzierung

HypZert F

Immobiliengutachter HypZert für
Finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-
und Beleihungswertermittlung)
= HypZert F = Zertifizierungserklärung
auf Grundlage der ISO/IEC 17024



Datum: 26.02.2026

Az.: 2025-056

Gericht Az.: 9 K 14/25

signiert von:

Benjamin Tobias
Bitzer

am: 26.02.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt
24 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und
einer PDF-Version erstellt.

Sachverständigenbüro BITZER

Zollernstraße 49

72336 Balingen

Tel. +49 7433 276340-0

Info@svo-bitzer.de

www.svo-bitzer.de

USt-IdNr: DE315497800

Ralfpilsenbank Geislingen-Rosenfeld eG

BIC: RALF3333

IBAN: DE44 6536 2499 0079 5430 06

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **3-Zimmer-Wohnung Nr. 9**in **Albstadt-Ebingen, Fasanenweg 9**Flurstücksnummer **1658/1**Wertermittlungsstichtag: **20.10.2025**

Objektdaten		
Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF [m ²]	Baujahr
3-Zimmer-Wohnung	ca. 63	1965

Relativer Wert

relativer Verkehrswert:

rd. 1.825,- €/m² WF**Ergebnisse**

Vergleichswert:

rd. 115.000,- €

Verkehrswert (Marktwert):**rd. 115.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	15
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	17
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum – Doppelhaus (zwei 6-Familienhäuser).....	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.1.2	Nutzungseinheiten.....	19
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	22
3.2	Außenanlagen.....	23
3.3	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9	23
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	23
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	26
3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	27
3.4	Sondernutzungsrechte und WEG-spezifische Regelungen.....	27
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	29
4.1	Vergleichswertermittlung.....	31
4.1.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.1.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	35
4.2	Plausibilisierung	36

4.3	Verkehrswert	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Objektadresse: Fasanenweg 9
72458 Albstadt-Ebingen

Grundbuchangaben:

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Albstadt – Vollstreckungsgericht vom 26.09.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag: Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag **20.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)** erstellt.

Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. In dieser Wertermittlung entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.10.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 30.09.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räume des Sondereigentums und einige Räume des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden, sodass ein repräsentativer Gesamteindruck entstand. Unzugängliche oder verdeckte Bauteile (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren äußeren Inaugenscheinnahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.
Teilnehmende am Ortstermin:	Die Schuldnerin und der Sachverständige. Die betreibende Gläubigerin sagte eine Teilnahme im Vorfeld ab. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
Eigentümer*in gem. Grundbuch:	Entsprechen namentlich der Schuldnerin und dem Schuldner im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren, in Errungenschaftsgemeinschaft nach kosovarischem Recht. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen Form zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 30.07.2025 <p>Von der Schuldnerin wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage in digitaler Form zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Energieausweis vom 19.02.2018 <p>Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500; Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung) vom 29.09.2025• Teilungserklärung vom 22.03.1965 nebst Aufteilungsplan (auszugsweise)

- Baugesuch *Erstellung eines Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten in Ebingen* mit Genehmigungsstempel vom 04.12.1962
- Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2020 – 2024, nebst Wirtschaftsplan 2025
- Eigentümerversammlungsprotokolle der Jahre 2021 – 2025
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte zu Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baulasten, Anliegerbeiträgen, Denkmalschutz und Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche für die Erstellung des Gutachtens bereitgestellten oder vom Sachverständigen recherchierten Unterlagen und Informationen frei von datenschutz- sowie urheberrechtlichen Beschränkungen sind und dass erforderlichen Rechte zur Nutzung, Verarbeitung und Darstellung im Rahmen der Gutachtenerstellung ordnungsgemäß vorliegen.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

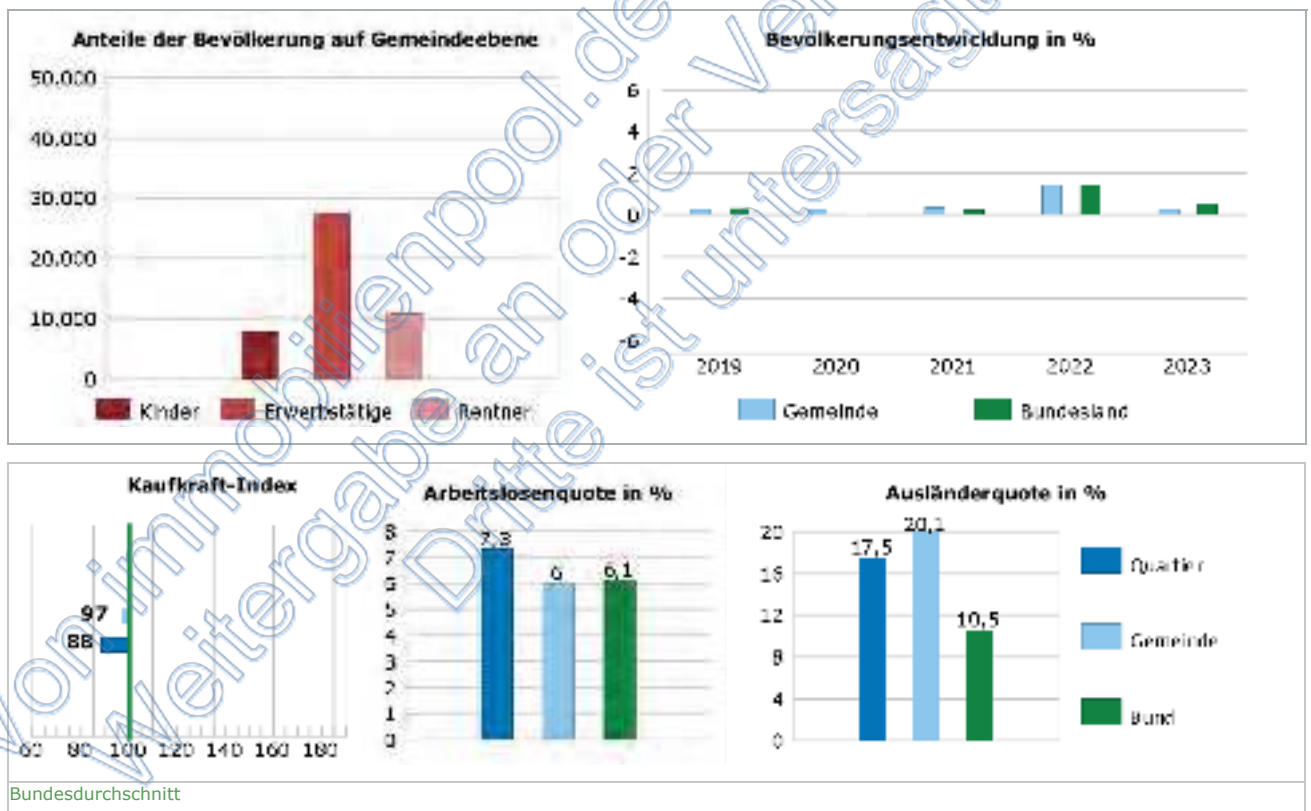
2.1.1 Großräumige Lage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (63,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Albstadt, Stadt (3,0 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	46.134	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.484
Haushalte (Gemeinde)	23.065	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.109



Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Übersichtskarte



Bundesland: Baden-Württemberg



Kreis: Zollernalbkreis

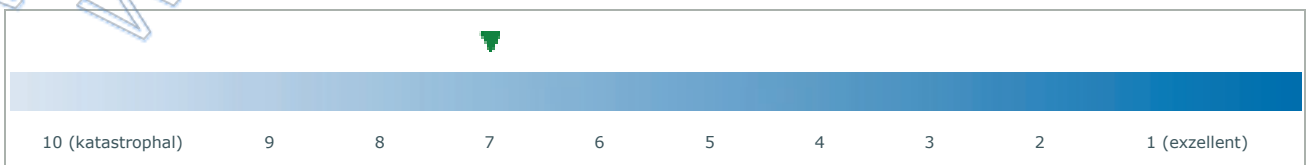


Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

2.1.2 Kleinräumige Lage

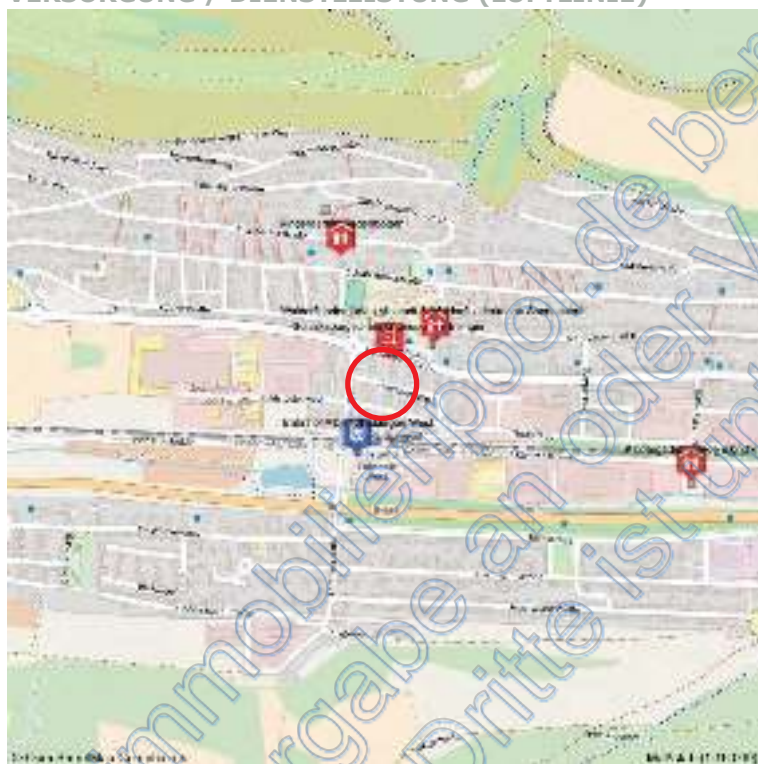
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	Mehrfamilienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (27,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Albstadt-Ebingen West (0,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Vaihingen (57,9 km)
nächster Flughafen (km)	Manfred Rommel Flughafen [STR] (55,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schalksburgschule (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,7 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Krankenhaus	(1,8 km)
Apotheke	(1,5 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(1,8 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,1 km)
Realschule	(3,6 km)
Hauptschule	(4,7 km)
Gymnasium	(2,8 km)
Hochschule	(2,7 km)
DB Bahnhof	(0,1 km)

Quelle:

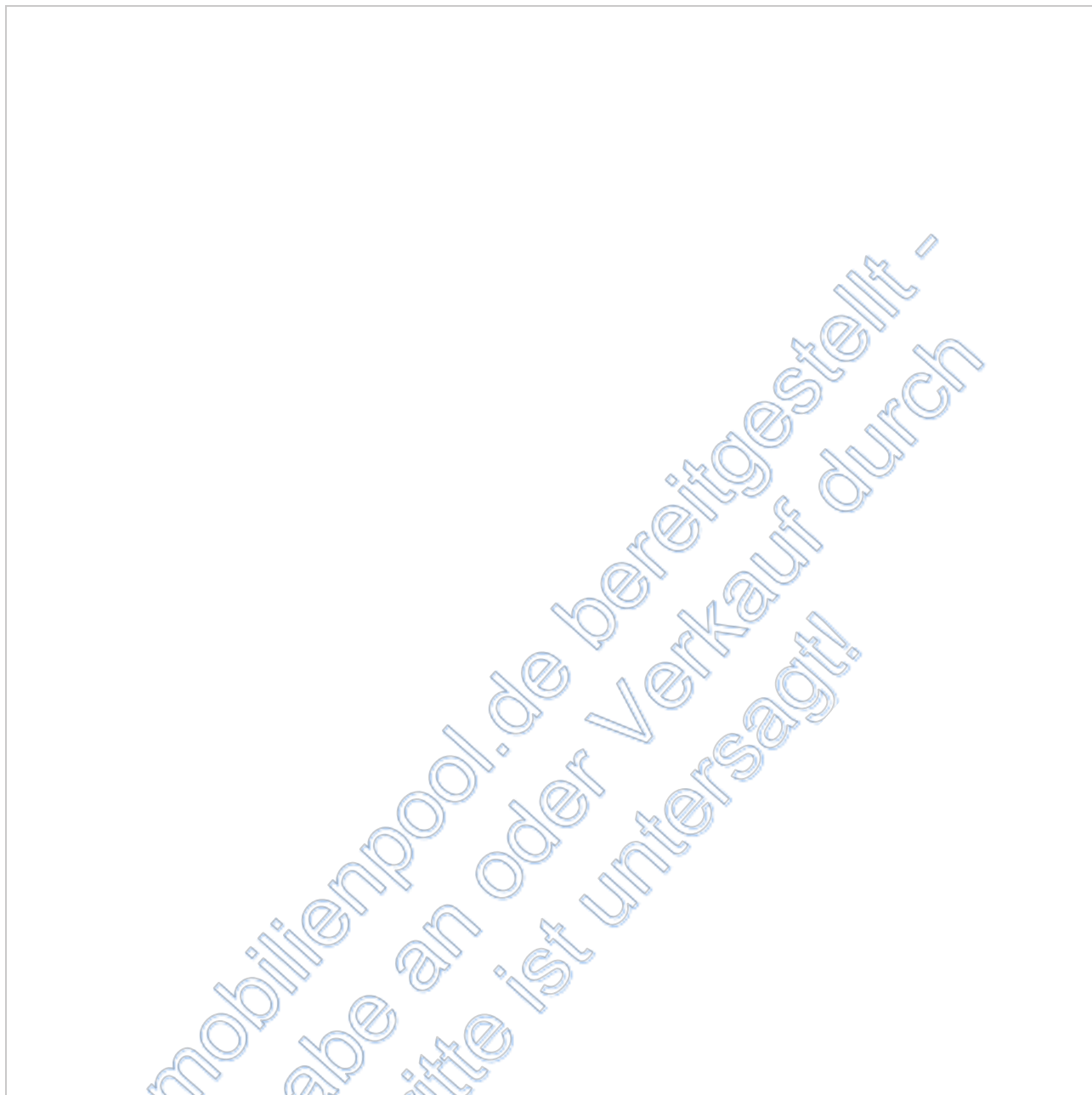
Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024; vom Sachverständigen überarbeitet

Risiken:

ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: sehr geringe Gefährdung
Starkregengefährdung: mittel

Topografie:

im Wesentlichen eben



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

DARSTELLUNG DER WOHLNAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS



einfach

gehoben

WISSENSWERTES ZUR METHODIK

Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2026

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 31 m zum Fasanenweg

ca. 32 m zur Olgastraße

mittlere Tiefe:

ca. 35 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch und Liegenschaftskataster:

1.112 m²

Bemerkungen:

trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraßen mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden;

Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser, Gas (Hausanschluss nicht hergestellt) aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Grenzberührung der Nordgrenze;

überwiegend eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden (A-Fall). Die Fläche wird lediglich zu Dokumentationszwecken noch weitergeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 30.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende, wertmäßig unberücksichtigte Eintragung:

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Da in Abt. III des Wohnungsgrundbuchs keine Eintragung einer Förderbank vorliegt, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass eine dementsprechende Wohnpreisbindung nicht besteht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan *Lerchenstraße I*, in Kraft getreten am 30.10.1969, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet
III = 3 Vollgeschosse
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde sachverständig plausibilisiert. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV);

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Bei einer eventuellen Erweiterung der Nutzung können weitere Beiträge entstehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, schriftlich und möglicherweise mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Vom Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der vorliegenden Auskünfte übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus (zwei aneinandergebaute 6-Familienhäuser) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich eine befestigte Fläche, die zur Abstellung Kraftfahrzeugen genutzt wird. Es ist keine Zuweisung zu einzelnen Wohnungen ersichtlich.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt. Die Eigentümerstruktur ist heterogen zusammengesetzt. Die Wohnungen sind augenscheinlich überwiegend eigengenutzt.

Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht offensichtlich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung der Gebäude, sowie der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient als Übersicht. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich wert erheblich sind, etwa Angaben zu Bodenbelägen wie Laminat, Parkett, Vinyl, Fliesen usw. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Eine Schadensbeurteilung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Nach heutigem Stand der Wissenschaft wurden bis zu ihrem Verbot im Hochbau verschiedene Schadstoffe wie beispielsweise Asbest, Formaldehyd usw. eingesetzt. Vereinzelt Schadstoffe wurden erst in den 2000er Jahren verboten wobei auch jüngere Baujahre nicht automatisch schadstofffrei sind, etwa durch die Verarbeitung von Restlagerbeständen. Die Inhaltsstoffe, die bis etwa 1980 beim Bau von Fertighäusern eingesetzt wurden, gelten heute als problematisch. Eine Sanierung der eingebrachten Schadstoffe ist aufwändig und oft teuer. Konstruktive Mängel erschweren den Umgang mit diesen Bestandsgebäuden. Schadstoffe werden vielfach in zahlreichen Bauteilen vermutet (Abdichtungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Bodenbelägen usw.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in vorliegendem Bewertungsfall verschiedene Schadstoffe in diversen Bauteilen eingesetzt worden sein können.

Außerdem wurden vorliegend keine Messungen oder sonstige Feststellungen über die Radonsituation im Gebäude durchgeführt oder getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei energetischen Sanierungen eine Verminderung der Luftwechselrate eintreten und dadurch zu erhöhten Radonwerten in Innenräumen führen kann.

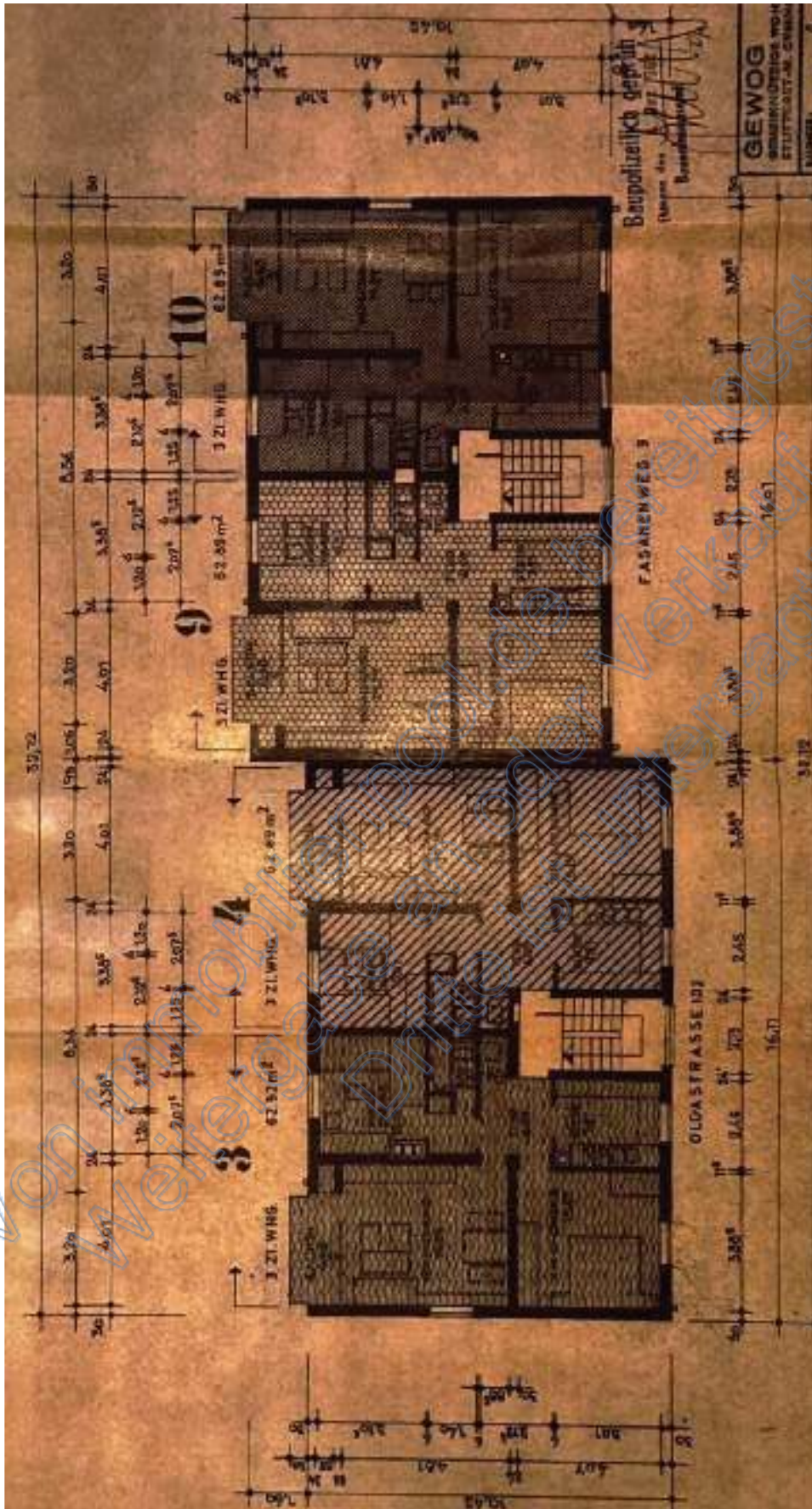
3.1 Gemeinschaftliches Eigentum – Doppelhaus (zwei 6-Familienhäuser)

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; 3-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Doppelhaus
Baujahr:	1965 (gemäß Bauakte)

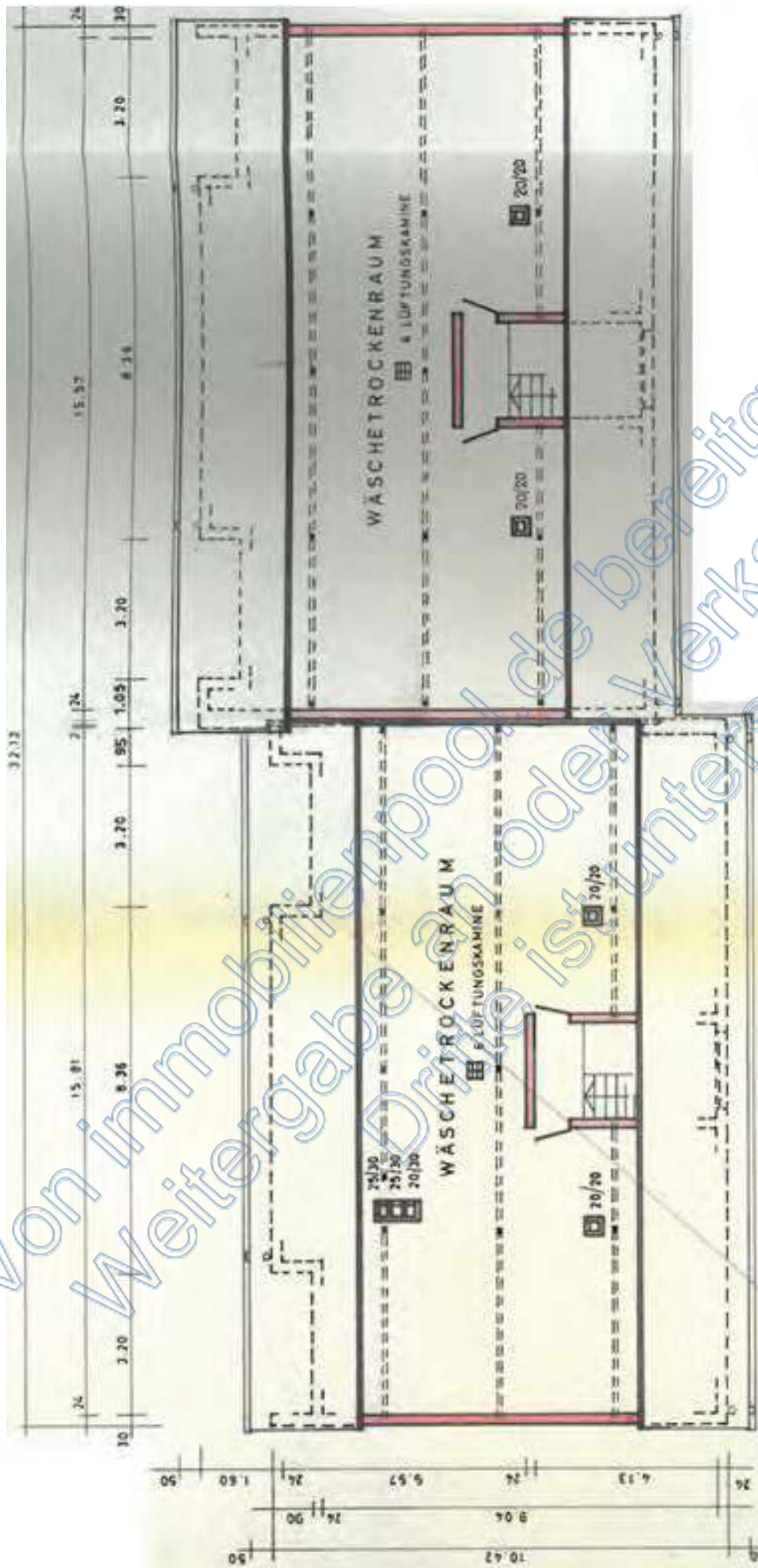
wesentliche Modernisierungen:	2017: Erneuerung der Heizungsanlage 2023: Erneuerung der Hauseingangstüren inkl. Klingel- und Briefkastenanlagen 2025: Erneuerung der Wohnungseingangstüren ansonsten im Rahmen der Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte (gemäß Bauakte):	ca. 753 m ² Wohnfläche ca. 3.733 m ³ umbauter Raum
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt: Endenergieverbrauch: 165 kWh / (m ² * a) Primärenergieverbrauch: 181 kWh / (m ² * a) Energieeffizienzklasse: F
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht komplett schwellenfrei. Nicht alle Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; Sockel farblich abgesetzt

1. Obergeschoss:



Erd- und 2. Obergeschoss schnittgleich

Dachgeschoss:



3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Stampfbeton B 80
Keller:	Stampfbeton B 120
Umfassungswände:	Bimshohlblocksteine HBL 25/50
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivplatten
Treppen:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt und Seitenteil
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz-Pfettendach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dachdeckung:</u> Flachdachpfannen

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter; augenscheinlich mindestens teilweise modernisiert (2000er Jahre)
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr 2017 (gem. Energieausweis)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Balkone (mit Markisen)
Besonnung und Belichtung:	nach Westen ausgerichtete Wohnräume und Balkone, baualterstypisch große Fensteröffnungen, offene Nachbarbebauung

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen, vom Regelzustand abweichenden Bauschäden und Baumängel erkennbar;

Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich;

Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist dem Baulter entsprechend weitestgehend normal. Das Objekt wird weitestgehend laufend ordentlich unterhalten und macht grundsätzlich einen ansprechenden Gesamteindruck.

3.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigungen, befestigte Stellplatzflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum im Untergeschoss.

Wohnfläche:

Die Wohnflächenberechnung wird der vorliegenden, plausibilisierten Berechnung der Bauunterlagen entnommen:

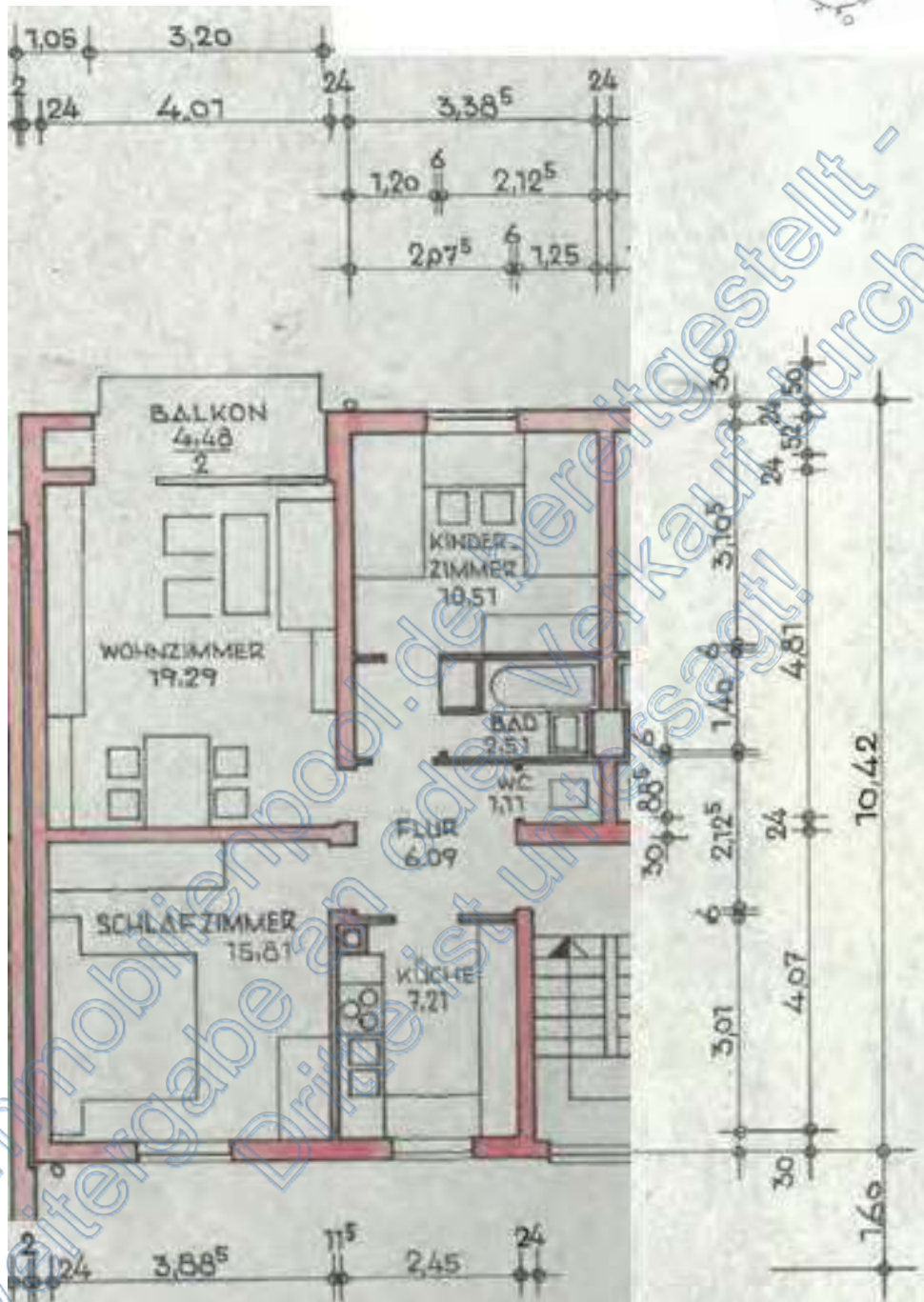
Wohnzimmer	4,81 x 4,01	=	19,29 qm
Schlafzimmer	4,07 x 3,885	=	15,61 qm
Kinderzimmer	3,385 x 3,105	=	10,51 qm
Küche	3,01 x 2,45	=	7,37 qm
./. Kamin	0,40 x 0,40	=	0,16 qm
Bad	1,65 x 0,70	=	1,16 qm
	+ 1,945 x 0,695	=	1,35 qm
WC	1,25 x 0,885	=	1,11 qm
Flur	2,075 x 2,125	=	4,41 qm
	+ 2,40 x 1,20	=	2,88 qm
Balkon	0,40 x 0,65	=	0,26 qm
	0,52 x 0,70	=	0,36 qm
		=	0,62 qm
			werden nicht berücksichtigt
			12,53 qm
			./. 35 für Putz
			1,38 qm
			60,65 qm
Balkon	3,20 x 1,40	=	4,48 x 3/7
			2,24 qm
			62,89 qm

Die Berechnung entspricht den Vorgaben der WoFIV. Die zugrunde liegenden Pläne sind möglicherweise nicht komplett bemaßt, weshalb fehlende Angaben auch durch händisches Maß entnommen worden sein können. Folglich sind geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten möglich, die sich aber regelmäßig im nicht wertrelevanten Rundungsbereich bewegen. Es wurde kein Aufmaß gefertigt. Die Berechnung ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer nicht gegebenen Genauigkeit wird der ermittelte Ansatz gerundet berücksichtigt.

Grundrissgestaltung:

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine Abbildung im Maßstab 1:100 bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein. Vereinzelt Raumnutzungen, Durchgänge und Wandstellungen wurden möglicherweise schon von den Planungen abweichend erstellt oder im Laufe der Jahre umgenutzt bzw. angepasst. Die Raumbeschreibungen und Aufteilungen stimmen deshalb möglicherweise nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Nicht abgebildete Grundrisse konnten dem Sachverständigen von den zuständigen Stellen nicht übermittelt werden.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	durchschnittliche Qualität in gebräuchlichen Zuständen
Fenster:	zweifach verglaste Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen; Baujahr 1993 (gemäß Stempel im Fensterfalz)
Türen:	Holztüren aus der Gebäudeentstehungszeit in baulalterstypischen Zuständen
sanitäre Installation:	eingebaute Dusche (beinahe bodentief), WC, Waschbecken, Handtuchwärmer, Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität, (elektr.) Zwangsentlüftung, raumhoch gefliest; ca. in den 2000er Jahren modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung)
Zubehör (Küchenausstattung):	Einbauküche durchschnittlicher Qualität;

Es ist umstritten und wird regional unterschiedlich gehandhabt, ob Einbauküchen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes gem. § 94 BGB, Zubehör gem. § 97 BGB oder bewegliches Vermögen sind. Nur wenn die Einbauküche als wesentlicher Bestandteil oder als Zubehör anzusehen ist, ist das Eigentum an der Einbauküche im Rahmen der Zwangsversteigerung übergegangen. Maßgeblich können dabei verschiedene Abwägungen sein. Diese Vorgaben hat der BGH mit Versäumnisurteil vom 20.11.2008, Az.: IX ZR 180/07 gemacht:

Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsauffassung als Zubehör betrachtet? Besteht die Küche aus vorgefertigten Systembestandteilen und kann an anderer Stelle aufgebaut werden? Wurde die Küche durch den Eigentümer oder von einem Mieter angeschafft? Wie alt ist die Einbauküche?

Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entspreche, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.

In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewertet noch mitversteigert. In der Folge bleibt die Einbauküche in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	überdachter Balkon, Markise
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen, vom Regelzustand abweichenden Bauschäden und Baumängel erkennbar
allgemeine Bewertung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand ist dem Baualter entsprechend weitestgehend normal.

3.4 Sondernutzungsrechte und WEG-spezifische Regelungen

Teilungserklärung:	Der Sachverständige hat die vorliegende Teilungserklärung vom 22.03.1965 lediglich cursorisch durchgesehen. Dabei ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen von üblichen Regelungen. Die Zuweisung des Sondereigentums erfolgt unter § 2:
--------------------	--

9. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9
bezeichneten Wohnung, Obergeschoss.
Die Wohnfläche beträgt 62,89 qm.

84/1000

Gemäß Aufteilungsplan gehört außerdem ein Kellerraum im Untergeschoss zum Sondereigentum.

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen nicht.
Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan:	Dem Sachverständigen wurden die Einzelkostenabrechnungen der Jahre 2020 bis 2024, sowie der Wirtschaftsplan 2025 vorgelegt. Diese werden nach sachverständiger Würdigung als repräsentativ beurteilt. Demnach ergibt sich ein Wohngeld zwischen 2.723,- € und 4.706,- €, im Durchschnitt 3.295,- €/p. a. (= 275,- €/p. m. = 4,37 €/m ² Wohnfläche p. m.) ohne Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage. Eine Beurteilung der Angemessenheit der Höhe des Wohngeldes ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Hierzu werden vom Sachverständigen keinerlei Feststellungen getroffen.
Wohngeld:	Das Wohngeld beträgt gem. Wirtschaftsplan 2025 monatlich 381,- € inkl. Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage.

Instandhaltungsrücklage:

Der Rücklagenstand betrug 55.109,- € zum 31.12.2024. Auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entfielen demnach bei 84/1.000 Miteigentumsanteilen 4.629,- €.

Eine umfassende Sanierung des Parkplatzes und der Einfahrt wurde bereits mehrfach diskutiert, jedoch aufgrund der hohen Kosten von geschätzt zwischen 50.000,- € und 90.000,- € immer wieder zurückgestellt. Ein punktuelles Auffüllen von Schlaglöchern wird als nicht nachhaltig erachtet.

Eine Überprüfung des tatsächlichen Vorhandenseins der Instandhaltungsrücklage und deren Angemessenheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Hierzu wurden vom Sachverständigen keinerlei Feststellungen getroffen. Vor einer Vermögensverfügung wird angeraten, sich unmittelbar bei der Hausverwaltung über den Stand der Instandhaltungsrücklage und eventuell anstehende Sonderumlagen zu informieren.

Hausverwaltung:

einstimmige Wiederwahl bis 31.12.2027 gemäß TOP 6 des Eigentümerversammlungsprotokolls vom 28.05.2024

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dardun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV und auch WertR veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

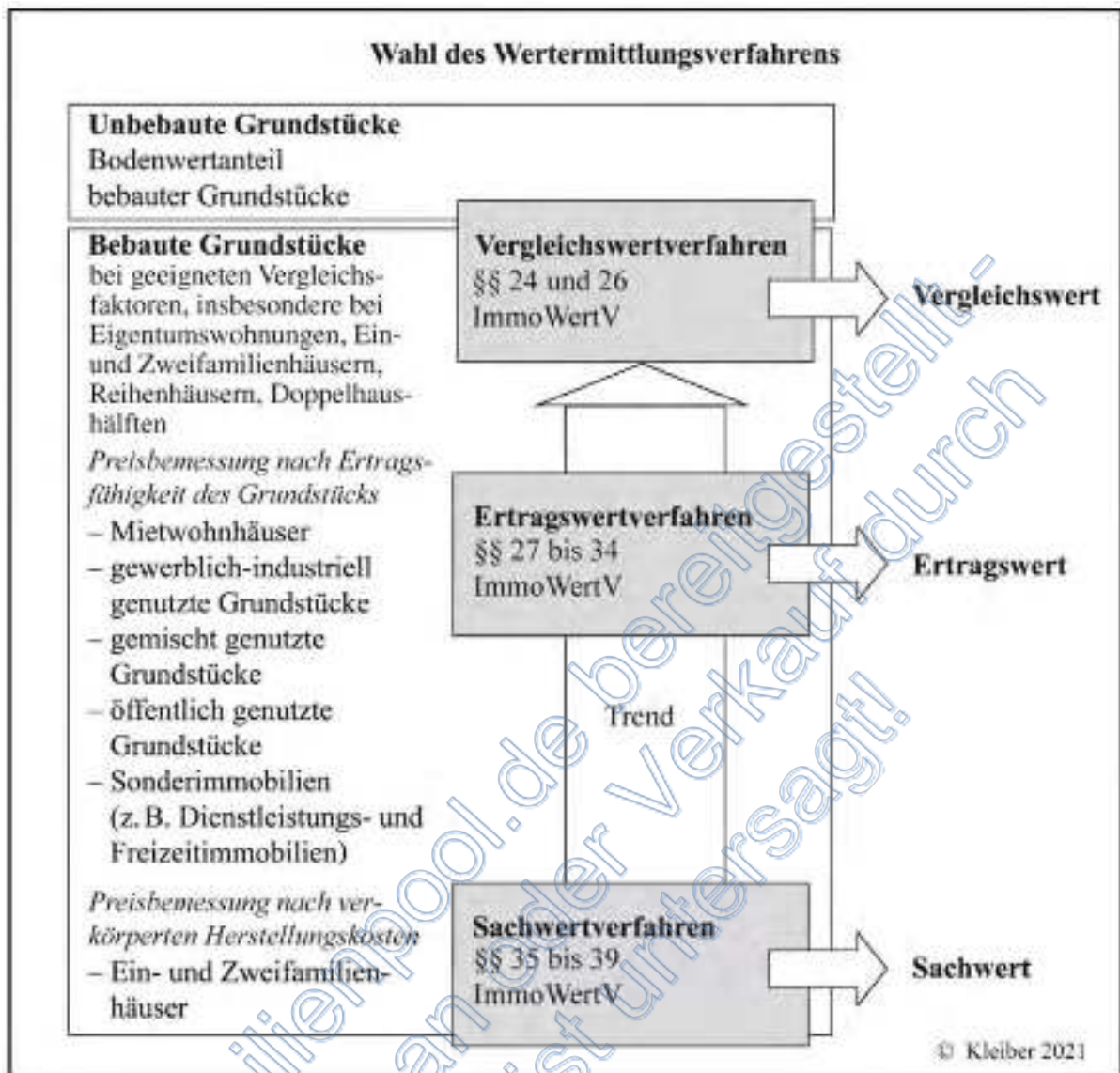
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Vergleichspreise und -faktoren werden regelmäßig für solche Objekte abgeleitet, von denen am Markt eine Vielzahl von grundsätzlich vergleichbaren Objekten gehandelt werden. Dies trifft regelmäßig auf standardisiertes Wohnungseigentum und möglicherweise auch standardisierte Einfamilienhäuser zu.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



Vorliegend handelt es sich um standardisiertes Wohnungseigentum. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise übermittelt, weshalb vorliegend das **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

4.1 Vergleichswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

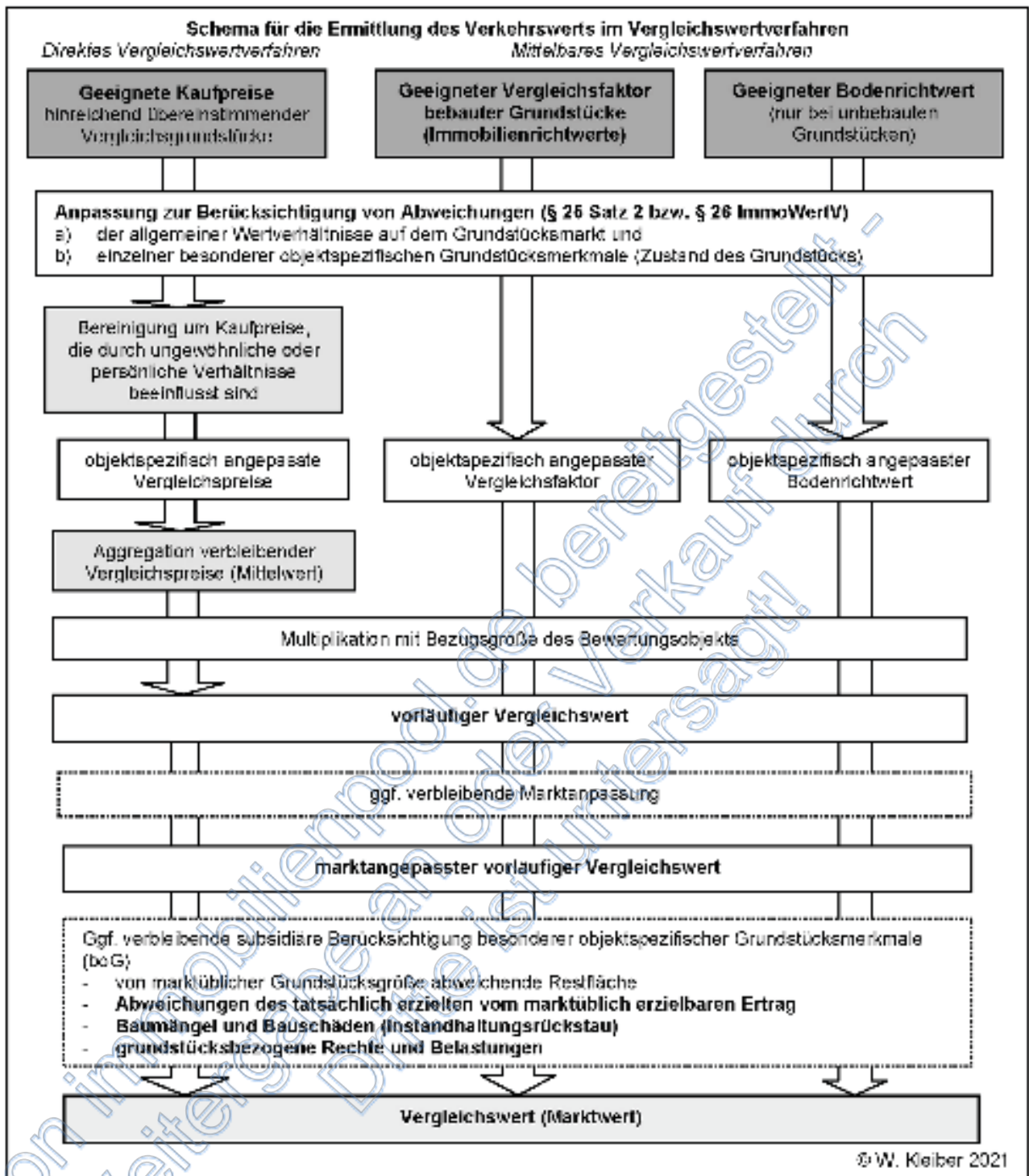
Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



4.1.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einem möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich. Die Feststellung von Baumängeln gehört nicht zu den Sachverständigenpflichten. Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich Erwerbende auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßiger Bewertung berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziell Erwerbenden haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i. d. R. keinen wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadensbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung der Beteiligten und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.1.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden insgesamt 15 Verkaufspreise übermittelt. Es handelt sich ausschließlich um Wohnungsverkäufe aus den weitestgehend baugleichen Mehrfamilienhäusern im Fasanenweg.

Die Verkaufsfälle unterscheiden sich in der Lage im Gebäude (EG, 1. OG, 2. OG oder 3. OG), der Zimmeranzahl (3 oder 4), der Wohnfläche (51 bis 90 m²) und des Baujahres (1960 bis 1979). Nach Würdigung der vorgenannten Eingangsdaten wird festgestellt, dass die durchschnittlichen Vergleichskaufpreise weitestgehend unabhängig der Lage im Gebäude, der Zimmeranzahl und der Fläche sind. Die Vergleichspreise sind nach sachverständiger Einschätzung insofern hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Es wurden folgende Vergleichspreise übermittelt:

Verkaufsfall	Datum	Zimmer	Whfl.	Etage	Vollpreis	Straße	Hsnr.	Baujahr	Garage	Stellplatz
1	20.08.2020	3	51	n.a.	70.000,00 €	Fasanenweg	7	1962		1
2	23.12.2020			EG	99.000,00 €	Fasanenweg	11	1979	1	
3	15.03.2021	4	90	1. OG	248.500,00 €	Fasanenweg	11	1979		1
4	17.12.2021	3	60	EG	125.000,00 €	Fasanenweg	7	1962		
5	22.02.2022			2. OG	170.000,00 €	Fasanenweg	1	1962		
6	28.04.2022	3	51	n.a.	145.000,00 €	Fasanenweg	7	1962		
7	28.04.2022	3	72	dtb.	n.A.	Fasanenweg	7	1962		
8	13.02.2023	3	72	EG	169.000,00 €	Fasanenweg	7	1962		
9	22.10.2024			n.a.	85.000,00 €	Fasanenweg	7	1962		
10	19.11.2024	3	59	1. OG	80.000,00 €	Fasanenweg	10	1960		
11	10.12.2024	3	59	EG	110.000,00 €	Fasanenweg	10	1960		1
12	04.03.2025	3	59	3. OG	95.000,00 €	Fasanenweg	10	1960		
13	30.04.2025	3	59	1. OG	120.000,00 €	Fasanenweg	16	1967	1	
14	06.06.2025	3	64	1. OG	126.000,00 €	Fasanenweg	14	1967	1	
15	11.09.2025	3	59	3. OG	152.000,00 €	Fasanenweg	10	1960		

Mangels wesentlicher Angaben werden die Verkaufsfälle 2, 5, 7 und 9 entfernt. Aufgrund der abweichenden Zimmerzahl, Wohnfläche und Baujahr auch der Verkaufsfall 3. Für die gehandelten Objekte mit Stellplätzen wird ein pauschaler Abschlag i. H. v. 7.500,- €, für Garagen i. H. v. 15.000,- € berücksichtigt. Es verbleiben folgende, angepasste Verkaufsfälle:

Verkaufsfall	Datum	Zimmer	Whfl.	Etage	Vollpreis	Kaufpreis / m ²	Straße	Hsnr.	Baujahr
1	20.08.2020	3	51	n.a.	62.500,00 €	1.225 €	Fasanenweg	7	1962
4	17.12.2021	3	60	EG	125.000,00 €	2.083 €	Fasanenweg	7	1962
6	28.04.2022	3	51	n.a.	145.000,00 €	2.843 €	Fasanenweg	7	1962
8	13.02.2023	3	72	EG	169.000,00 €	2.347 €	Fasanenweg	7	1962
10	19.11.2024	3	59	1. OG	80.000,00 €	1.356 €	Fasanenweg	10	1960
11	10.12.2024	3	59	EG	102.500,00 €	1.737 €	Fasanenweg	10	1960
12	04.03.2025	3	59	3. OG	95.000,00 €	1.610 €	Fasanenweg	10	1960
13	30.04.2025	3	59	1. OG	105.000,00 €	1.780 €	Fasanenweg	16	1967
14	06.06.2025	3	64	1. OG	111.000,00 €	1.734 €	Fasanenweg	14	1967
15	11.09.2025	3	59	3. OG	152.000,00 €	2.576 €	Fasanenweg	10	1960

Durchschnitt:

114.700,00 €

1.929 €

Somit ist eine Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag notwendig. Dies geschieht vorliegend mit den transaktionsbasierten Miet- und Preisindizes der vdpResearch GmbH für Eigentumswohnungen in Deutschland.

Die vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden. Damit werden zeitnahe und verlässliche Marktinformationen bereitgestellt.

Verkaufsfall	Datum	Zimmer	Whfl.	Etage	Vollpreis	Kaufpreis / m ²	zeitliche Anpassung	Kaufpreis / m ² am WE
1	20.08.2020	3	51	n.a.	82.500,00 €	1.225 €	+ 15 %	1.409 €
4	17.12.2021	3	60	EG	125.000,00 €	2.083 €	+/- 0 %	2.083 €
6	28.04.2022	3	51	n.a.	145.000,00 €	2.843 €	- 4 %	2.728 €
8	13.02.2023	3	72	EG	189.000,00 €	2.347 €	+/- 0 %	2.347 €
10	18.11.2024	3	59	1. OG	80.000,00 €	1.356 €	+ 2 %	1.383 €
11	10.12.2024	3	59	EG	102.500,00 €	1.737 €	+ 1 %	1.755 €
12	04.03.2025	3	59	3. OG	95.000,00 €	1.610 €	+/- 0 %	1.610 €
13	20.04.2025	3	59	1. OG	105.000,00 €	1.780 €	+/- 0 %	1.780 €
14	08.06.2025	3	64	1. OG	111.000,00 €	1.734 €	+/- 0 %	1.734 €
15	11.09.2025	3	59	3. OG	152.000,00 €	2.578 €	+/- 0 %	2.578 €
Durchschnitt:					114.700,00 €	1.929 €		1.941 €
unterer Vertrauensbereich (20 %):								1.553 €
oberer Vertrauensbereich (20 %):								2.329 €

Nach Eliminierung der Kauffälle außerhalb des Vertrauensbereichs verbleiben nachfolgende Verkaufsfälle:

Verkaufsfall	Datum	Zimmer	Whfl.	Etage	Vollpreis	Kaufpreis / m ²	zeitliche Anpassung	Kaufpreis / m ² am WE
4	17.12.2021	3	60	EG	125.000,00 €	2.083 €	+/- 0 %	2.083 €
11	10.12.2024	3	59	EG	102.500,00 €	1.737 €	+ 1 %	1.755 €
12	04.03.2025	3	59	3. OG	95.000,00 €	1.610 €	+/- 0 %	1.610 €
13	20.04.2025	3	59	1. OG	105.000,00 €	1.780 €	+/- 0 %	1.780 €
14	08.06.2025	3	64	1. OG	111.000,00 €	1.734 €	+/- 0 %	1.734 €
Durchschnitt:					107.700,00 €	1.788 €		1.792 €

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.792,- €/m ²	
Wohnfläche	× 63 m ²	
Vergleichswert	= 112.896,- €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2025 mit **rd. 115.000,- €**

4.2 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt vorliegend mit den im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Hohenzollern abgeleiteten Verkaufspreisen für Wohnungseigentum im Wiederverkauf. Die Marktsituationen werden hierbei auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete, Bodenrichtwerte, der Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastruktureller Anbindung, als weitestgehend vergleichbar eingeschätzt.

Demnach liegen die Verkaufspreise für Wohnungseigentum im Wiederverkauf mit Wohnflächen zwischen 46 und 75 m² in Gebäuden der Baujahresklasse 1953 – 1977 im gesamten Dienstbezirk des Gutachterausschusses zwischen 1.450,- € und 2.410,- €/m² Wohnfläche. Der Median beträgt 1.952,- €/m².

Der vorliegend ermittelte Vergleichswert i. H. v. 1.792,- €/m² Wohnfläche bewegt sich innerhalb der abgeleiteten Spanne und wird deshalb als plausibel festgestellt.

4.3 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileistungswertes bezeichnet. Der "Wert" ist vom "Preis" zu unterscheiden, der das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei konkreten Marktteilnehmern ist. Der Wert kann deshalb auch als objektivierter Preis verstanden werden. Zwischen dem Wert und Preis sind Abweichungen möglich und üblich: BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen." Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt am Markt keine Nachfrage erfährt. Bei der Wertermittlung wird versucht eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu treffen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Element der Schätzung. Der Wert ist deshalb keine mathematisch genau ermittelbare Größe, weshalb unterschiedliche Gutachter in der Regel zu verschiedenen Ergebnissen kommen. In den Wertermittlungsverfahren (d. h. zur Berechnung der Verfahrensergebnisse) werden für die Einflussgrößen die jeweiligen wahrscheinlichsten Werte (d. h. deren arithmetischer Mittelwert) angesetzt. Ergebnis ist dann der durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielende Preis, d. h. der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der sich innerhalb einer mittels Wahrscheinlichkeitsrechnung bestimmbarer Spanne bewegt.

Es ist immer nur eine begrenzte Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar und diese Stichprobe ist auch nicht beliebig vergrößerbar. Zudem streuen Vergleichspreise und die Umrechnungen von den Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf die des Bewertungsobjekts und sind mit bestimmten Unsicherheiten verbunden. Demzufolge besitzt die mit allen Wertermittlungsverfahren erfolgte Schätzung des wahrscheinlichsten Verkehrswertes keine 100 % Genauigkeit. Die Schätzung ist immer mehr oder weniger (un)genau; sie besitzt eine mehr oder weniger große Standardabweichung. D. h. der wahre Wert wird innerhalb einer bestimmten Spanne um den geschätzten Wert zu suchen sein. Dennoch sind Verkehrswerte exakt festzulegen. Verkehrswertspannen wären für viele Situationen nicht dienlich. Verkehrswertspannen selbst helfen auch nicht weiter. Richtig ermittelte Verkehrswertspannen beziehen sich nämlich auf Signifikationsniveaus und wären einzelfallweise zu bestimmen – eine Überforderung der Wertermittlungspraxis. Signifikationsniveaus = statistische Wahrscheinlichkeit, dass z. B. 90 % aller Kaufpreise innerhalb dieser Spanne liegen. Insbesondere wegen unterschiedlichen Ausgangsgrößen (Vergleichsobjekte) und subjektiver divergierender Zustandsanpassungen gelangen verschiedene Sachverständige auch nur – wenn überhaupt – ganz ausnahmsweise zu identischen Wertermittlungsergebnissen. Bei der Bewertung von sog. Standardobjekten (z. B. unbebaute Baugrundstücke; Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum) ist unter "normalen Verhältnissen" eine Wertgenauigkeit von $\pm 5\%$ – 15% zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von "bis zu ± 20 bis 30% " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

Der Wohnimmobilienmarkt in Albstadt-Ebingen ist durch eine insgesamt stabile, jedoch im Vergleich zu Ballungsräumen moderat ausgeprägte Nachfrage gekennzeichnet. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre um 1960–1970 bilden einen etablierten Teil des örtlichen Angebots und sprechen vor allem Eigennutzende mit begrenztem Budget sowie Kapitalanlegende mit Fokus auf solide Anfangsrenditen an.

Das Bewertungsobjekt entspricht hinsichtlich Baujahr und Modernisierungsstand dem typischen örtlichen Wohnungsbestand. Die durchgeführten Modernisierungen führen zu einem wirtschaftlich noch marktgängigen Zustand, ohne jedoch einen neubauähnlichen Standard zu erreichen. Insgesamt ist von einer normalen Drittverwendungsfähigkeit und marktüblichen Verwertbarkeit auszugehen.

Die Zinssituation hat sich nach dem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen seit 2022 auf einem erhöhten Niveau stabilisiert. Dies führt weiterhin zu einer spürbaren Kaufzurückhaltung insbesondere bei preisempfindlichen Eigennutzenden, während Kapitalanlegende selektiver agieren und stärker auf das Verhältnis von Kaufpreis zu erzielbarer Miete achten. In Mittelzentren wie Albstadt wirkt sich dies tendenziell stärker preisdämpfend aus als in nachfragestarken Metropolregionen.

Das Angebot an Bestandswohnungen vergleichbarer Baujahre ist örtlich vorhanden, jedoch nicht übermäßig hoch. Die Nachfrage ist als vorhanden, aber preis- und zustandsabhängig zu bewerten. Gut instand gehaltene Wohnungen in wirtschaftlich soliden Wohnungseigentümergeinschaften bleiben grundsätzlich vermarktbar, allerdings können sich die Vermarktungszeiten gegenüber den Jahren mit Niedrigzinsumfeld verlängern.

Zusammenfassend ist für das Bewertungsobjekt von einer normalen, jedoch nicht überdurchschnittlichen Marktfähigkeit bei durchschnittlicher Vermarktungsdauer auszugehen. Die Preisbildung erfolgt derzeit stärker qualitäts-, lage- und renditeorientiert als in der Niedrigzinsphase.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Vergleichspreise und -faktoren werden regelmäßig für solche Objekte abgeleitet, von denen am Markt eine Vielzahl von grundsätzlich vergleichbaren Objekten gehandelt werden. Dies trifft regelmäßig auf standardisiertes Wohnungseigentum – wie im vorliegenden Bewertungsfall – zu. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise übermittelt, weshalb vorliegend das **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 115.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Vergleichswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **84/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit **einem Doppelhaus (zwei 6-Familienhäuser)** bebaute Grundstück in **72458 Albstadt-Ebingen, Fasanenweg 9**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan mit Nr. 9** bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss, wird zum **Wertermittlungsstichtag 20.10.2025**, gleich dem plausibilisierten Vergleichswert geschätzt, mit rd.

115.000,- €

in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro

Balingen, den 26.02.2026

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Chartered Surveyor
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

Sachverständigen-Haftung, Urheberrecht, Nutzungsbeschränkung, KI-Verbot, Vertragsstrafe und Datenschutz

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§§ 2, 7 UrhG). Alle Rechte verbleiben beim Verfasser. Nutzung, Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Zugänglichmachung, Bearbeitung oder Speicherung ist ausschließlich zum vertraglich oder gesetzlich bestimmten Zweck zulässig. Dazu zählen gerichtliche Verfahren, Behördenaufträge oder der vereinbarte private Auftrag. Jede anderweitige Nutzung, auch durch Dritte – insbesondere Verfahrensbeteiligte, Schuldner, Gläubiger, Bieter oder Internetnutzer – ist untersagt. Dritte sind auf diese Beschränkungen hinzuweisen.

Es ist ausdrücklich verboten, das Gutachten ganz oder teilweise in Künstliche-Intelligenz-Systeme, automatisierte Analyse-, Trainings- oder Plausibilisierungssysteme oder vergleichbare digitale Plattformen einzuspeisen oder dort verarbeiten zu lassen. Dies gilt unabhängig von öffentlicher oder nicht-öffentlicher Zugänglichkeit, entgeltlicher oder unentgeltlicher Nutzung. Unbefugtes Hochladen, Analysieren oder Weitergeben an Dritte stellt eine Urheberrechtsverletzung dar und kann Unterlassungs-, Auskunfts- und Schadensersatzansprüche sowie strafrechtliche Konsequenzen (§§ 106 ff. UrhG) nach sich ziehen.

Verstößt ein Auftraggeber oder Dritter gegen die vorgenannten Nutzungsbeschränkungen oder das KI-Verbot, verpflichtet er sich, an den Sachverständigen eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,- € je Verstoß zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten. Die Vertragsstrafe gilt für private Auftraggeber; bei gerichtlicher Beauftragung dient sie der eindeutigen Dokumentation des Verbots, ohne Gerichtsverfahren zu beeinträchtigen.

Das Gutachten darf nur für den vorgesehenen Zweck veröffentlicht werden. Bei Zwangsversteigerungen maximal bis Abschluss des Verfahrens, in anderen Fällen bis maximal sechs Monate. Eine darüber hinausgehende Nutzung, Archivierung oder kommerzielle Verwertung ist unzulässig.

Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version übermittelt. Für nachträgliche Änderungen oder Manipulationen wird keine Haftung übernommen. Änderungen mit Täuschungs- oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

Die Haftung gegenüber nicht vertraglich eingebundenen Dritten ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Bei leicht fahrlässiger Pflichtverletzung ist die Haftung – außer bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit – auf vorhersehbare, vertragstypische Schäden begrenzt. Grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz bleibt unberührt.

Gesamthaftung: 1.000.000,- €, je Einzelfall max. 100.000,- €.

Schadensersatzansprüche verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

Soweit gesetzlich zulässig, ist Gerichtsstand Balingen.

Verantwortlicher für den Datenschutz ist Benjamin Bitzer, Zollernstraße 49, 72336 Balingen. Verarbeitung erfolgt zur Erstellung der Sachverständigenleistung aufgrund gerichtlicher Beauftragung oder privater Auftragserteilung. Rechtsgrundlagen: Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 407 ZPO, Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 36 GewO und Sachverständigenordnung.

Erhobene Daten: Name, Titel, Anschrift, Beruf, ggf. Geburts- und Funktionsdaten, gesundheitsbezogene Angaben, aus Unterlagen, Akten, Ortsterminen oder Recherchen.

Aufbewahrung: 10 Jahre ab Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde; Verlängerung bei Rechtsstreitigkeiten.

Beteiligte haben Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Vervollständigung und Löschung nach DSGVO.

Aufsichtsbehörde: Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Tel. +49 711 6155410, E-Mail: poststelle@lfd.bwl.de

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024; Hechingen 2024
- [3] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.12.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Pläne und Zeichnungen werden ohne Maßstabsangaben dargestellt. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein.

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500
- Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Energieausweis
- Anlage 5: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Rückansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Wohnung von der Rückansicht



Bild 4: Hauseingang

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Treppenhaus



Bild 6: Wohnungseingangstüre

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Diele

Bild 8: Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 7

Bild 9: Schlafzimmer

Bild 10: Wohnzimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 7

Bild 11: Balkon

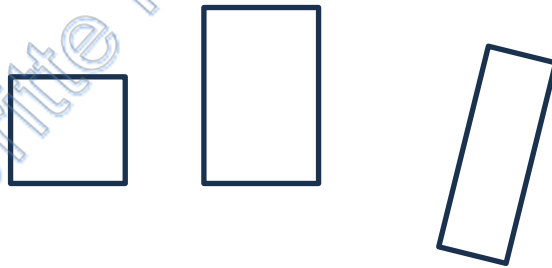


Bild 12: Zimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 7

Bild 13: Bad

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

Bild 14: Bad

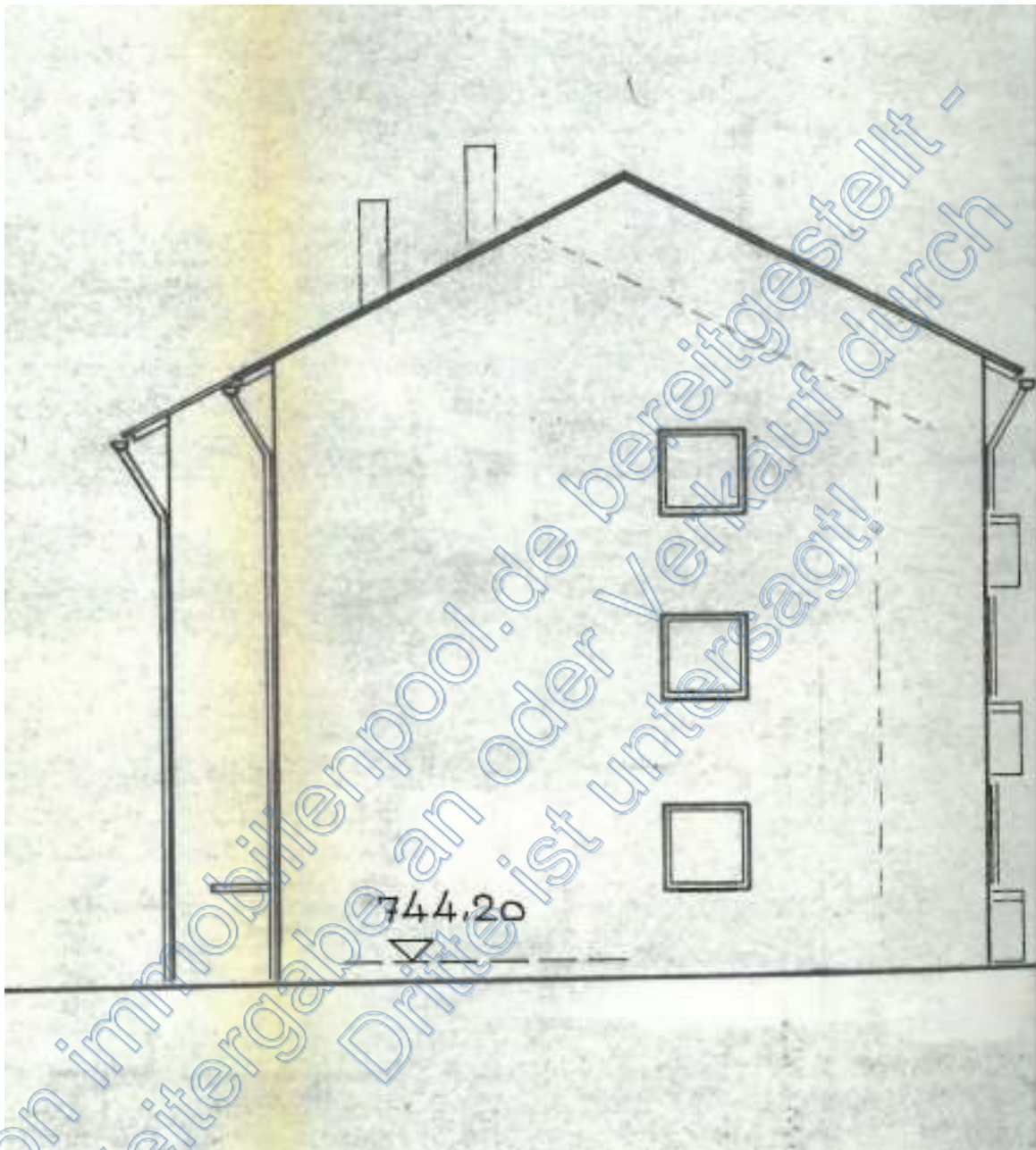
Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

Seite 1 von 1

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

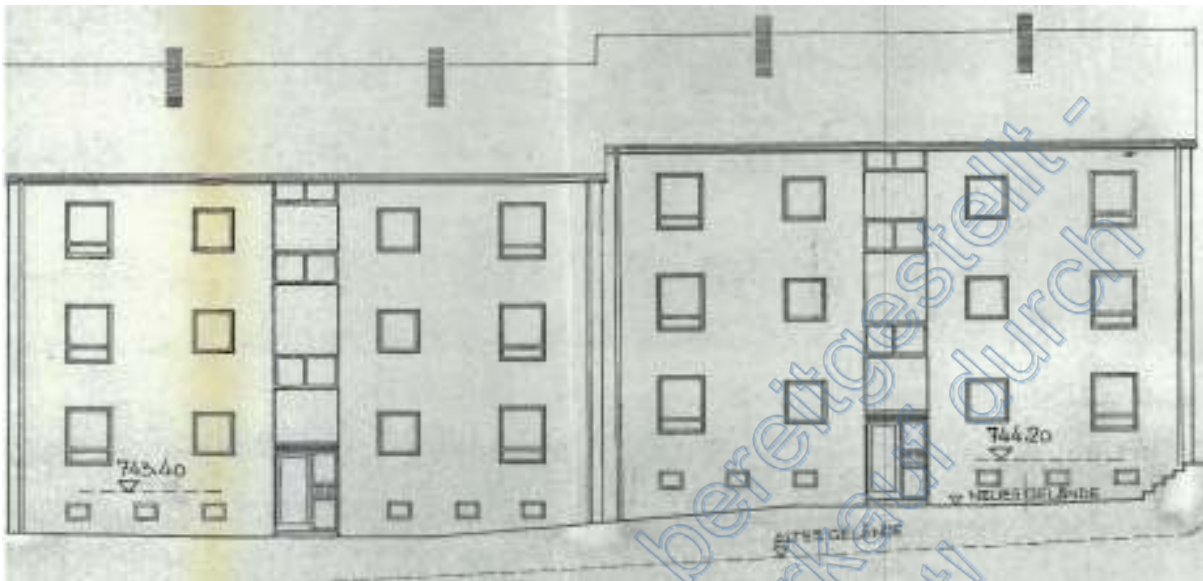
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 1 von 5



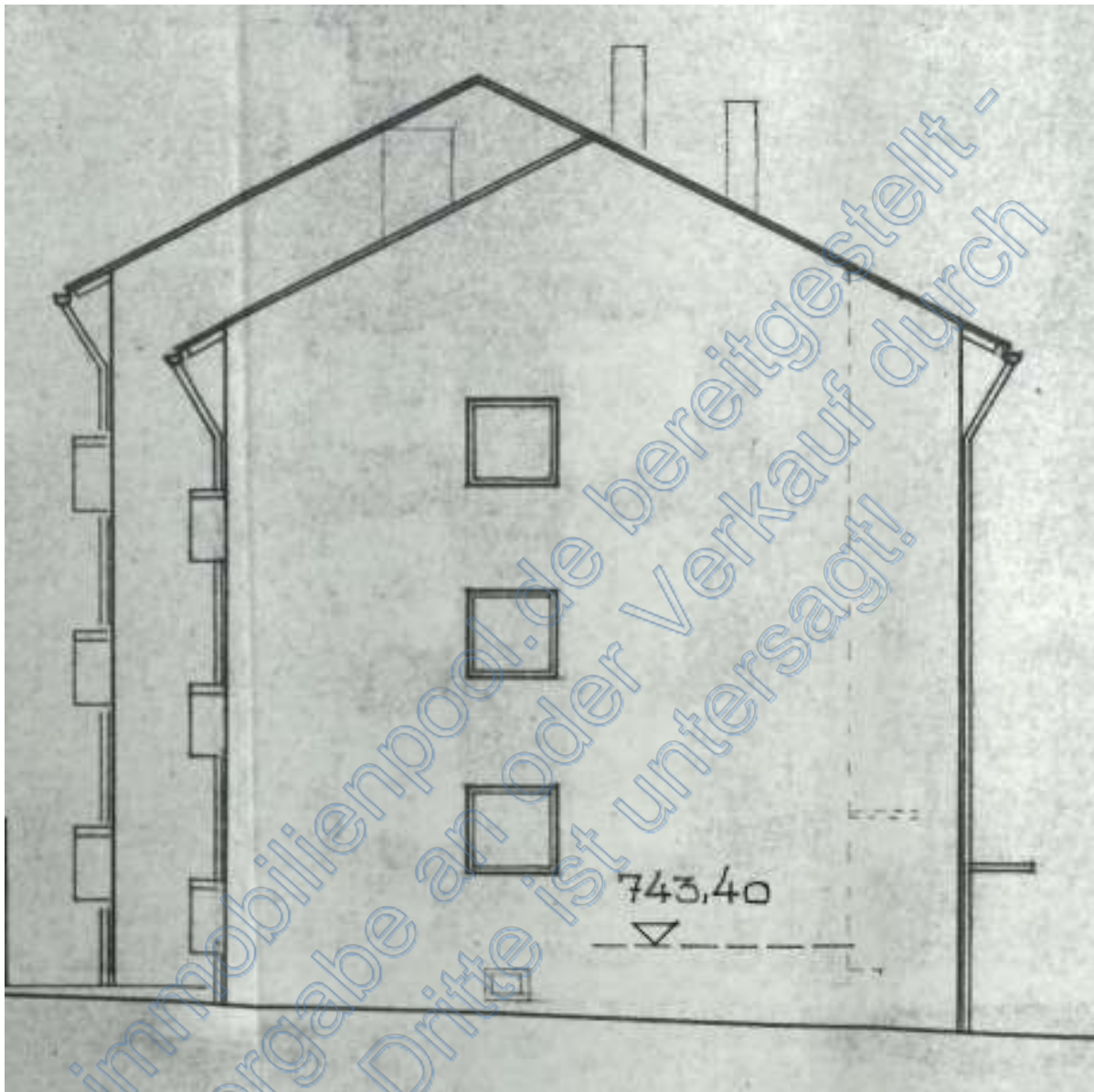
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 2 von 5



Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 3 von 5



Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 4 von 5

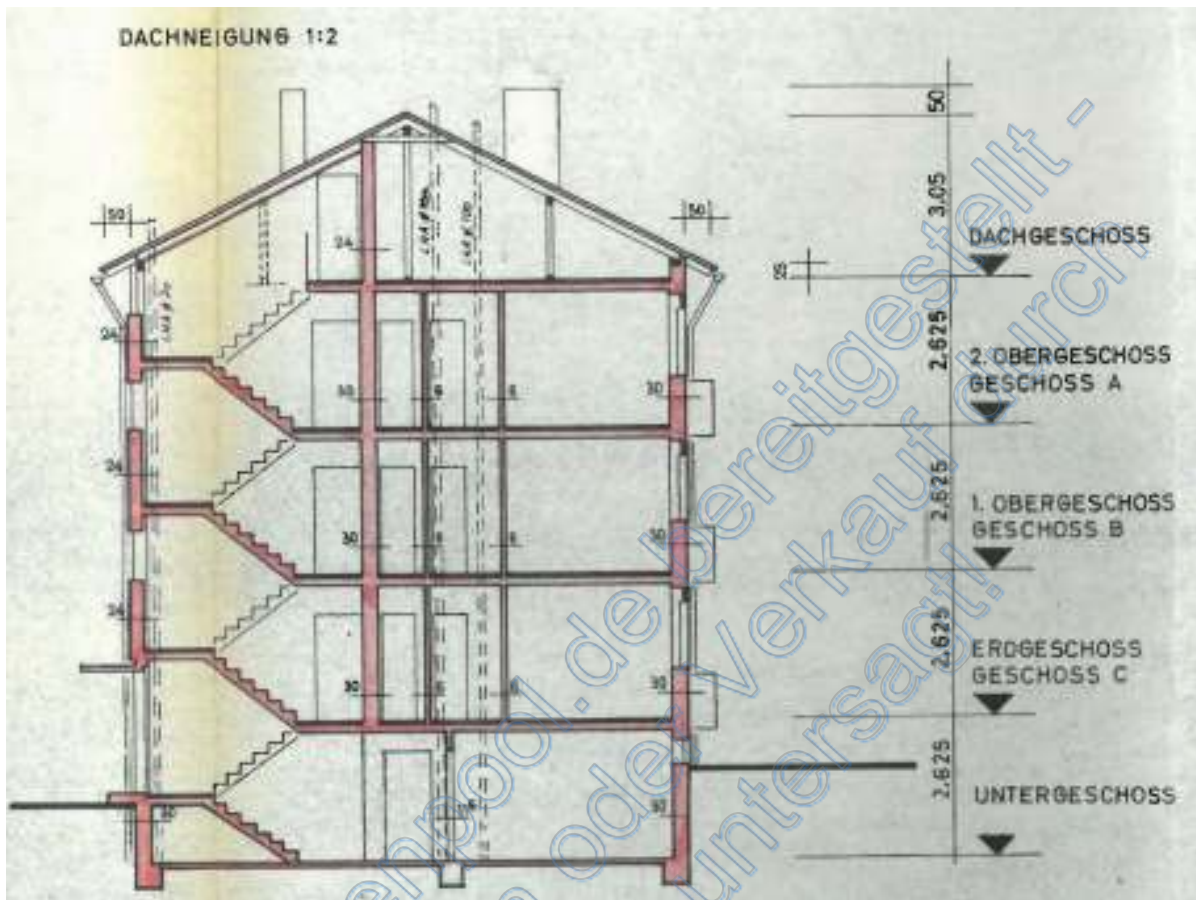


verzeichnete Fertiggaren nicht (mehr) existent

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

Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 5 von 5



Anlage 4: Energieausweis

Seite 1 von 5

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

Anlage 4: Energieausweis

Seite 2 von 5

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

Anlage 4: Energieausweis

Seite 3 von 5

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

Anlage 4: Energieausweis

Seite 4 von 5

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

Anlage 4: Energieausweis

Seite 5 von 5

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

Anlage 5: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 1 von 6

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

Anlage 5: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 2 von 6

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

Anlage 5: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 3 von 6

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

Anlage 5: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 4 von 6

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

Anlage 5: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 5 von 6



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

Anlage 5: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

Seite 6 von 6

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