

Kein Original  
Gutachten!

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

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



## IMMOBILIENBEWERTUNG MARKTWERT

### AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Balingen  
Ebertstraße 20  
72336 Balingen

### AUFTRAG vom

11. Februar 2025

### OBJEKTART

Garage

### OBJEKTORT

Römerstraße 35  
72336 Balingen

### REGISTRIER-NR.

25007

### BEWERTUNGSTICHTAG

23. Januar 2025

### FERTIGUNGORT, -TAG

Reutlingen, 15. Mai 2025



<b>1</b>	<b>GRUNDDATEN, EINZELERGEBNISSE UND VERGLEICHSDATEN</b>	Seite	3
	1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse		
	1.2 Vergleichsdaten		
	1.3 Beantwortung der Beweisfragen		
<b>2</b>	<b>VORAUSSETZUNGEN, BEDINGUNGEN UND ANNAHMEN</b>	Seite	4
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS</b>	Seite	10
	3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen		
	3.2 Lage		
	3.3 Baurechtliche Fragen		
	3.4 Beurteilung		
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES</b>	Seite	18
	4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht		
	4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung		
	4.3 Beurteilung		
	4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)		
<b>5</b>	<b>VERGLEICHSWERT</b>	Seite	21
	5.1 Bewertungsbasis		
	5.2 Vergleichswert		
<b>6</b>	<b>MARKTWERT</b>	Seite	22
	6.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse		
	6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	6.3 Marktwert		
<b>7</b>	<b>ANLAGEN</b>	Seite	23

## 1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse

Besichtigungstag	16. April 2025
Qualitätsstichtag	23. Januar 2025
Bewertungsstichtag	23. Januar 2025
Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit)	1973
wirtschaftliches Baujahr	1975
Gesamt- / Restnutzungsdauer	60 Jahre / 10 Jahre
GRZ	0,20
GFZ	1,50
Makrolage	durchschnittliche Lage
Mikrolage	gute Lage
Bauzustand	Instandhaltungsrückstau
Bauart	massiv

## 1.2 Vergleichsdaten

Bodenwert	1.400 € (280 €/m <sup>2</sup> )
Vergleichswert	10.000 €
Marktwert	10.000 €
Der Bodenwertanteil liegt bei	14,00 %

## 1.3 Beantwortung der Beweisfragen

Es ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Balingen vom 23.01.2025 der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts Garage G04, im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichnet, in der Römerstraße 33/35 zu schätzen.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Versteigerungsobjekts beträgt zum 23.01.2025: 10.000 €

## A Auftraggeber

Auftraggeber ist:

Amtsgericht Balingen  
Ebertstraße 20  
72336 Balingen

## B Zweck der Bewertung

Aktenzeichen 9 K 15/24

**Amtsgericht Balingen**

Vollstreckungsgericht

**Beschluss**

Im Zwangsvollstreckungsverfahren

- Antragsteller -

gegen

- Antragsgegner -

**Versteigerungsobjekt:**

Eingetragen im Grundbuch von Weilstetten  
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
10/10000	Nr. 70 im Aufteilungsplan nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Garage)	1202

an Grundstück

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

Zusatz: Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten Blatt 1133 bis 1201 und 1203 bis 1207 beschränkt.

hat das Amtsgericht Balingen am 23.01.2025 beschlossen:

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

Strizzi  
Ampfpflegerin

### C Objekt

Gegenstand der Bewertung ist ein Miteigentumsanteil von 10/10.000 an einem Grundstück mit 4.937 m<sup>2</sup>, der mit einer Garage bebaut ist.

### D Ortsbesichtigung

Mit Einschreiben vom 17.03.2025 wurde vom Sachverständigen Antragsgegner und Antragsteller zu einer Objektbesichtigung am 16.04.2025 um 10:00 Uhr eingeladen. Die Parteien wurden nicht angetroffen. Die Garage war geöffnet und konnte im für die Bewertung erforderlichen Umfang auch von innen begutachtet werden.

### E Informationen von Subunternehmern oder Maklern und deren Beiträge

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

Vergleichspreise wurden über den Gutachterausschuss der Stadt Balingen abgefragt.

### F Definition und Basis des gesuchten Wertes

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

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

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

Bewertungsgrundlage ist dabei die:

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

## F Definition und Basis des gesuchten Wertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

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

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

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

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

**Wahl des Bewertungsverfahrens**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Grundstücksanteil mit einer Garage.

Der Gutachterausschuss konnte Vergleichswerte zur Verfügung stellen.

Der Marktwert wird vom Vergleichswert abgeleitet.

G Umfang/Größe der Wertermittlung

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

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

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

**H Annahmen, Bedingungen und Einschränkungen**

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

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

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

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

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

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

**I Bestätigung**

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

## J Vollständigkeitserklärung

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

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

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

## 3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

## 3.11 Grundstücksdaten

Das Grundstück ist gemäß Teileigentumsgrundbuch vom 23.12.2024 folgendermaßen im Grundbuch eingetragen:

Gemeinde: Balingen

Amtsgericht: Sigmaringen

Blatt: 1202

**Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr.	Karte SW	Flst. Geb.	Bezeichnung, Nutzungs- bzw. Kulturart	Größe m <sup>2</sup>
1	2813	2236	10/ 10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Römerstraße 31, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 31/8, 31/9, 33, 35 Gebäude- und Freifläche	4.937 m <sup>2</sup> 5 m <sup>2</sup>
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 70</b> bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Garage). Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten Blatt 1133 bis 1201 und 1203 bis 1207 beschränkt. Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, ferner bei der ersten Veräußerung durch den jetzigen Eigentümer. Im übrigen wird wegen des Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 12. Februar 1970/ 14. Mai 1971.				
<b>Summe</b>				<b>5 m<sup>2</sup></b>

**Abt. 1 Eigentümer**

lfd. Nr. 6 - Eigentümer

**Abt. II Lasten, Dienstbarkeiten**

lfd. Nr. 1 - Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Balingen vom 20.12.2024 (9 K 15/24).

## 3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

## 3.11 Grundstücksdaten

**Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

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

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

**Beurteilung**

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

## 3.12 Teilungserklärung

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den 70. Miteigentumsanteil von 10/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. G 4 bezeichneten, nicht zu wohnzwecken dienenden Raum - Garage -.

## 3.13 Gemeinschaftseigentum

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

## 3.14 Wohngeld und Nebenkosten

Gemäß Betriebskostenabrechnung vom 23.02.2025 für das Jahr 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) ergeben sich für die Garage folgender Beträge:

- Bewirtschaftungskosten:	69,12 €
- Erhaltungsrücklage:	104,17 €
(die Gesamtrücklage für die Wohngebäude 33, 35 und die Garagenanlage schloss zum 31.12.2024 mit 320.659,99 €)	

Gemäß Wirtschaftsplan vom 23.02.2025 für das Jahr 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) ergeben sich für die Garage folgender Beträge:

- Bewirtschaftungskosten:	70,62 €
- Erhaltungsrücklage:	104,17 €

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.03.2025 ergibt sich, dass der Pflastersteinbelag im Garagenhof der "kleinen Garagenanlage" (Anmerkung des Sachverständigen: In der sich die gegenständliche Garage befindet) nivelliert oder in absehbarer Zeit saniert werden soll. Sonst ergeben sich keine wertrelevanten Besonderheiten aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung.

### 3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

#### 3.15 Baulasten

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

#### 3.16 Denkmalschutz

Denkmalschutz kann aufgrund des Baujahres und der Umgebungsbebauung ausgeschlossen werden.

#### 3.17 Miet-, Pacht und sonstige Nutzungsverhältnisse

sind nicht bekannt

#### 3.18 Sonstige Rechte und Lasten

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

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

### 3.2 Lage

#### **Makrolage:**

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

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

#### **Überörtl. Verkehrsanbindung:**

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

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

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

Von immobilien.com  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt

### 3.2 Lage

#### Mikrolage:

#### Ortsbeschreibung:

Das gegenständliche Garage befindet sich in Balingen - Weilstetten.

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

#### Lage im Ort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Römerstraße 33/35. Die Stadtmitte von Balingen liegt rd. 5 km entfernt.

#### Charakter der Umgebung:

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

#### Örtliche Verkehrslage:

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

#### Verkehrsmittel:

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

#### Öffentliche Einrichtungen:

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

## 3.3 Baurechtliche Fragen

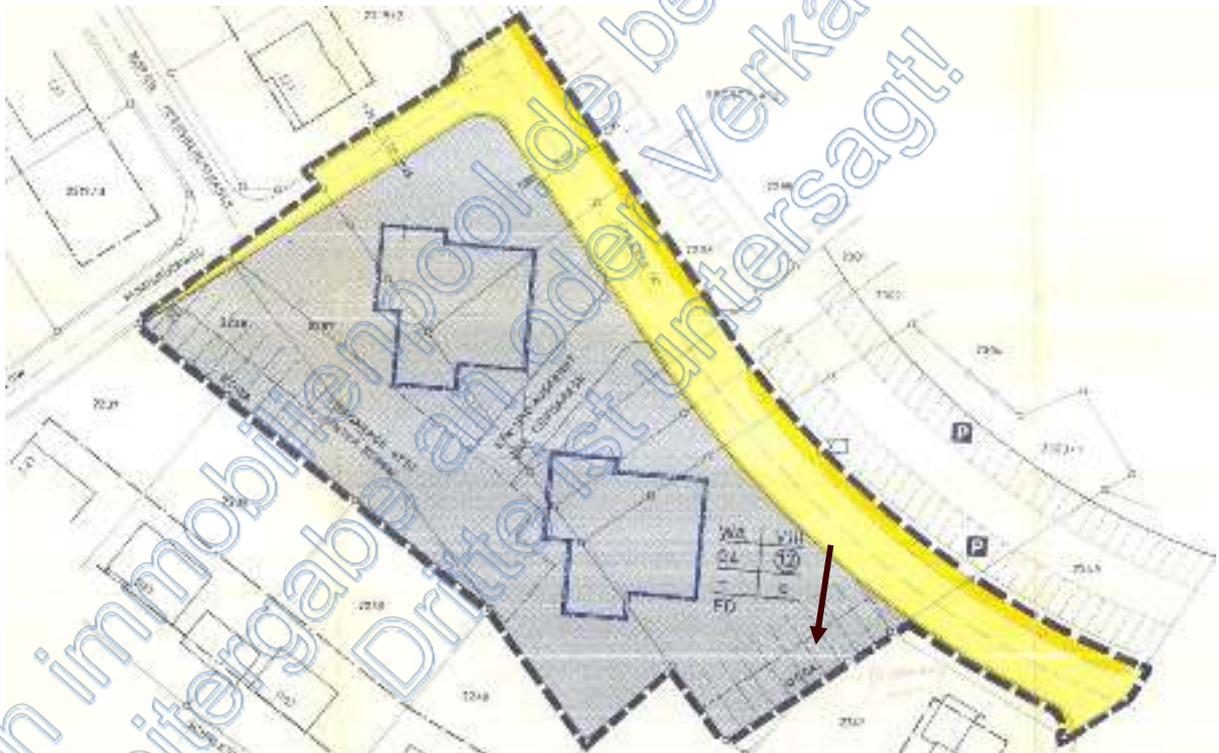
## 3.31 Baugenehmigung / Energieausweis

Baugenehmigungen und Energieausweis liegen nicht vor.

## 3.32 Bebauungsplan

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

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



Auszug aus dem Bebauungsplan

## 3.33 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das gegenständliche Grundstück Wohnnutzung vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 3.4 Beurteilung

Makrolage:	Die Makrolage kann aufgrund der Lage des Objektes im Zollernalbkreis als durchschnittlich bis gut eingestuft werden. Die vorhandene Infrastruktur in Verbindung mit den ansässigen Firmen bietet eine hohe Produktivität mit relativ geringer Arbeitslosigkeit.  Neben dem wirtschaftlichen Aspekt bietet die Region aufgrund der Nähe zur Schwäbischen Alb und zum Schwarzwald einen hohen Erholungswert.
Mikro- bzw. Wohnlage:	Es handelt sich um eine <b>gute Lage</b> .
Entwicklungszustand	Es handelt sich um baureifes Land.
Grundstückerschließung:	
a) Zufahrt zum Grundstück	Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Römerstraße.
b) Hausanschlüsse	keine
Anliegerbeiträge:	Die Stadt Balingen hat mitgeteilt, dass alle Anliegerbeiträge beglichen sind.
Immissionsbelastungen:	Zum Ortsbesichtigungstermin war die Römerstraße durchschnittlich befahren. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit mittlerer Verkehrsbelastung.
Beschaffenheit/Zuschnitt:	Das Grundstück ist eben und, soweit erkennbar, gut für eine Hochhaus- und Garagen-Bebauung beschaffen. Der Zuschnitt des Grundstücks ist, wie aus der beiliegenden Lageplanskizze zu entnehmen, unregelmäßig. Eine gute Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit ist gewährleistet.
Straßenfront/mittlere Tiefe:	95 m / 50 m

Von Immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Ober-Verkauf durch  
Drittsurveysagt!

## 3.4 Beurteilung

## Ausnutzung:

Grundstücksrestfläche:

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

vorhandene Grundstücksausnutzung:

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

anrechenbare Grundfläche 930,30 m<sup>2</sup>

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

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

anrechenbare Geschossfläche 7.442,40 m<sup>2</sup>

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

Beurteilung:

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

## Altlasten:

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

## Hochwasser:

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

## Risiken:

für das Grundstück sind keine Risiken zu erwarten

## Werthaltigkeit:

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

## 4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht

## Hinweis:

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

## Gebäudeübersicht:

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

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

Gebäude/Bauteil Geschoss	BGF m <sup>2</sup>
Reihengarage	180,00
<b>Summe:</b>	<b>180,00</b>

## Nutzungsübersicht:

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

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	vermietbare Fläche	Anzahl Stellplätze
Reihengarage	PKW-Abstellplatz	(16,50 m <sup>2</sup> )	1 St.
<b>Summe:</b>			<b>1 St.</b>

## 4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung

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

## 4.21 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Tragkonstruktion:	Betonfertigteile
Fassaden:	Putzfassade, gestrichen
Dach:	Flachdach aus Beton
Garagentor:	Kiptor aus Metall mit Handbedienung
Bodenbeläge:	Beton

## 4.22 Außenanlagen

Die Einfriedung des Grundstückes besteht aus Mauern und Maschen-drahtzaun.

Das Grundstück ist zum Gehen und Fahren mit Betonsteinen befestigt sowie durch Rasen, Kleingehölz und Bäume begrünt.

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

## 4.3 Beurteilung

4.31 Gebäudekonzeption	Es handelt sich um eine Reihengaragenanlage mit 9 abgeschlossenen Garagen.
4.32 Konstruktionsart	Die Art der Konstruktion ist baujahrstypisch, kann aufgrund der Bauweise als durchschnittlich bis gut eingestuft werden.  Die Garagen bestehen aus Beton-Fertigelementen (Betonplatten).  Bei dem aufgesetzten Dach handelt es sich um ein Flachdachdach aus Beton.
4.33 Baulicher Zustand	Während der Ortsbesichtigung wurden folgende <b>bauliche Mängel bzw. Schäden</b> festgestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rissbildung an den Stößen der Deckenplatten</li> <li>- Putzschäden in der Fassade</li> <li>- Abplatzungen innerhalb im Sockel- und Deckenbereich</li> <li>- Rostschäden an der Zufahrtsschwelle</li> <li>- Unebenheiten im Garagenhof</li> </ul> <p>Schadensanteile am Gemeinschaftseigentum werden wertmäßig nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eine angemessene Instandhaltungsrückstellung gebildet wurde, die für die Schadens-beseitigung auskömmlich ist.</p> <p>Nähere Untersuchungen, die über eine Inaugenscheinnahme hinaus gehen, sind nicht erfolgt. Dies ist auch nicht Gegenstand der Bewertung. Hierfür wird empfohlen entsprechende Fachfirmen zu beauftragen.</p>
4.34 Risiken	Bezüglich der baulichen Ausführung des Gebäudes sind keine Risiken zu erwarten.
4.35 Marktsituation	
a) zum Stichtag	Die Marktsituation für Gebäude dieser Art ist nach Behebung von o.g. Instandhaltungsrückstau im guten Bereich zu sehen.
b) künftig	Mit der gegebenen Nutzung ist die zukünftige Marktsituation ebenfalls im guten Bereich einzustufen.

## 4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)

**Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandsetzung gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012:**

Einzelgaragen

Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit)	1973
Modernisierung/Instandsetzung	2005
wirtschaftliches Baujahr	1975
tatsächliches Alter	52 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (gerundet)	10 Jahre

## 5.1 Bewertungsbasis

Auf den Internet-Portalen [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) und [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) werden zum Bearbeitungszeitpunkt des Gutachtens im gesamten Zollernalbkreis keine Garagen zum Kauf angeboten.

Auskünfte bei verschiedenen Gutachterausschüssen lieferten folgende Daten:

Gutachterausschuss	Minimalwert	Mittelwert	Maximalwert
Rottenburg am Neckar	10.000 €	15.000 €	20.000 €
Reutlingen	5.000 €	20.000 €	35.000 €
<b>Balingen</b>	<b>10.000 €</b>	<b>12.500 €</b>	<b>15.000 €</b>
Ehingen/Donau	7.000 €	8.500 €	10.000 €
Tübingen für Kusterdingen	8.000 €	8.000 €	8.000 €

Aufgrund des Baujahres, der Größe und der Ausstattung hat sich der Marktwert für die gegenständliche Garage an den Minimalwerten zu orientieren.

Die Daten sind sehr inhomogen. Garagen werden üblicherweise zusammen mit der zugehörigen Wohnimmobilie (Wohnhäuser, Eigentumswohnungen) veräußert bzw. erworben. Der Gutachterausschuss Balingen hat mitgeteilt, dass sich aus der Kaufpreissammlung für Wohnungskäufe in den Objekten Römerstraße 33 und 35 Preise für Garagen von 10.000 € ergeben haben. Dies entspricht dem vom Gutachterausschuss Balingen mitgeteilten o.g. Minimalwert.

## 5.2 Vergleichswert

a) <b>Der Vergleichswert der Garage G 4</b> beträgt	10.000 €
zur Rundung	0 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>10.000 €</b>

## 6.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse

Bodenwert	1.400 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	8.700 €
Vorläufiger Vergleichswert	10.000 €

## 6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<b>Vorläufig marktangepasster Vergleichswert</b>	10.000 €
Instandhaltungsrückstau (trifft die Instandhaltungsrücklage)	0 €
zur Rundung	0 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>10.000 €</b>

## 6.3 Marktwert

<b>Marktwert zum Stichtag</b>	<b>10.000 €</b>
-------------------------------	-----------------

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

- A Unterlagen
- B Berechnung Bruttogrundfläche
- C Lageplanskizze
- D Stadtplanausschnitt
- E Übersichtsplan
- F Fotos

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



Dipl.-Kfm. Michael Blum  
Immobilienbewerter (IfS)

**Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:**

- Teileigentumsgrundbuch, 23.12.2024
- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftragschreiben vom 11.02.2025

**Vom Gutachter beschaffte Unterlagen:**

- Lageplan, 07.05.2025
- Katasterplanauszug, 07.05.2025
- Bebauungsplanauskunft, 07.05.2025
- BGF-Berechnung, 14.01.2014
- Bodenrichtwertauskunft, 07.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, 02.04.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, 18.03.2025
- Mietrecherchen
- Fotos

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

**BERECHNUNG m<sup>2</sup> BRUTTOGRUNDFLÄCHE****B**

Bauteil Geschoss	Faktor	lang m	tief m	Summe rd. m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>	Faktor	hoch m	Rauminhalt m <sup>3</sup>
Garagen					180,000			
Haus Nr. 35 EG	1,00	18,860	9,800	184,828				
	1,00	11,130	10,300	114,639				
	1,00	13,610	10,300	140,183				
	1,00	7,500	3,400	25,500	465,150			
Haus Nr. 35 1.-8. OG					3.256,050			
Haus Nr. 31 EG					465,150			
Haus Nr. 35 1.-8. OG					3.256,050			
<b>bebaute Fläche</b>		<b>930,30 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ : 0,19</b>					
<b>Geschossfläche</b>		<b>7.442,40 m<sup>2</sup></b>	<b>GFZ : 1,51</b>					
<b>wertrelevante Geschossfläch</b>		<b>7.442,40 m<sup>2</sup></b>	<b>WGFZ : 1,51</b>					
<b>Brutto-Grundfläche</b>		<b>4.366,35 m<sup>2</sup></b>						
<b>Grundstücksgröße</b>		<b>4.937,00 m<sup>2</sup></b>			<b>4.366,350</b>			



Garagenanlage



Garage G 4



Schadensbild Fassade



Putzschäden Sockel



Putzschäden Decke



Putz- und Rostschäden