

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 | Zolernstraße 49 | 72336 Balingen

**Benjamin Bitzer MRICS**

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der

24/1.000 Miteigentumsanteile dem mit vier Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in

**72458 Albstadt-Ebingen**

**Am Jausenteich 50, 52, 54, 56**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2.7 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss (tatsächlich im Dachgeschoss), Haus 2, mit Kellerraum im Hanggeschoss

sowie

1/5 Miteigentumsanteil an den 3/1.000 Miteigentumsanteilen an demselben Objekt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Doppelparker in der Tiefgarage



Von der Industrie- und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**RICS**

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors



Immobilienbewertung  
nach ISO 10241

**HypZert F**

Immobilienbewertung HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt- und Beleihungswertermittlung) – HypZert F – Zertifizierungsprüfung auf Grundlage der ISO/IEC 17024



Datum: 02.04.2026

Az.: 2026-002

Gericht Az.: 9 K 21/25

signiert von:

**Benjamin Tobias  
Bitzer**

am: 02.04.2026

mit:

**digiSeal<sup>®</sup>**  
by secrypt



### Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

Sachverständigenbüro BITZER

Zolernstraße 49  
72336 Balingen

Tel: +49 7143 276740-0  
info@svb-bitzer.de  
www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497890

Raiffeisenbank Geislingen-Rosenfeld eG  
BIC: GENODE33GE  
IBAN: DE48 6556 2199 0079 5430 00

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 2.7

in Albstadt-Ebingen, Am Jausenteich 54

Flurstücksnummer 4035/3

Wertermittlungsstichtag: 02.02.2026

Objektdaten		
Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr
2,5-Zimmer-Wohnung	ca. 86	1994

<b>Relativer Wert</b>	
relativer Verkehrswert:	rd. 2.500,- €/m <sup>2</sup> WF

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	rd. 215.000,- €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 215.000,- €

<b>Bemerkungen</b>	
Es war keine Innenbesichtigung möglich;	
Verkehrswert 1/3 Miteigentumsanteils an dem Doppelparker Nr. 9 in der Tiefgarage: rd. 7.000,- €	



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
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 .....	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	15
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	16
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>17</b>
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum – vier Mehrfamilienhäuser.....	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
3.1.2	Nutzungseinheiten.....	19
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	21
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	21
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	22
3.2	Nebengebäude.....	22
3.3	Außenanlagen.....	23
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2.7 .....	23
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	23
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	25
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	26
3.5	Sondernutzungsrechte und WEG-spezifische Regelungen.....	26
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>28</b>
4.1	Vergleichswertermittlung .....	30
4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	32

4.3	Vergleichswertermittlung der Wohnung Nr. 2.7 .....	34
4.4	Plausibilisierung .....	35
4.5	Verkehrswert der Wohnung Nr. 2.7 .....	36
4.6	Vergleichswertermittlung des Doppelparkers Nr. 9 .....	38
4.7	Verkehrswert des Doppelparkers Nr. 9 .....	38
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>40</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	40
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>41</b>

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 2,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss (tatsächlich im Dachgeschoss) in einem 9-Familienhaus;  
½ Miteigentumsanteil an einem Doppelparker in der Tiefgarage

Objektadresse: Am Jausenteich 54  
72458 Albstadt-Ebingen

Grundbuchangaben:

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

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Albstadt – Vollstreckungsgericht vom 07.01.2026 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 <b>02.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)</b> 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 02.02.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 14.01.2026 fristgerecht eingeladen. Dem Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt. Außerdem konnten einige Gemeinschaftsräume und die Tiefgarage besichtigt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird auftragsgemäß unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass verdeckte Bauteile nicht besichtigt werden konnten. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren äußeren Inaugenscheinahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige. Die betreibende Gläubigerin gemäß Pkt. 1 des Beschlusses sagte eine Teilnahme im Vorfeld ab. Die Gläubigerin gemäß Pkt. 2 des Beschlusses und der Schuldner reagierten auf die Einladungsschreiben nicht und waren am Ortstermin auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist nicht zugegen. Mehrere Klingelversuche blieben unbeantwortet.
Eigentümer gem. Grundbuch:	Entspricht namentlich dem Schuldner im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, wird hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen in digitaler Form zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 19.11.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 03.02.2026; Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung vom 19.02.2026)
- Teilungserklärung vom 30.07.1992
- Auszug aus der Bauakte *40 Eigentumswohnungen und Tiefgarage* vom 28.11.1991
- Einzelkostenabrechnungen der Jahre 2019 – 2024 nebst Wirtschaftsplan 2025
- Eigentümerversammlungsprotokolle der Jahre 2021 – 2025
- Energieausweis vom 25.09.2019
- 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 erforderliche Rechte zur Nutzung, Verarbeitung, und Darstellung im Rahmen der Gutachtenerstellung ordnungsgemäß vorliegen.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß werden vorliegend die beiden Bewertungsobjekte (Wohnung und Doppelparker) separat bewertet, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

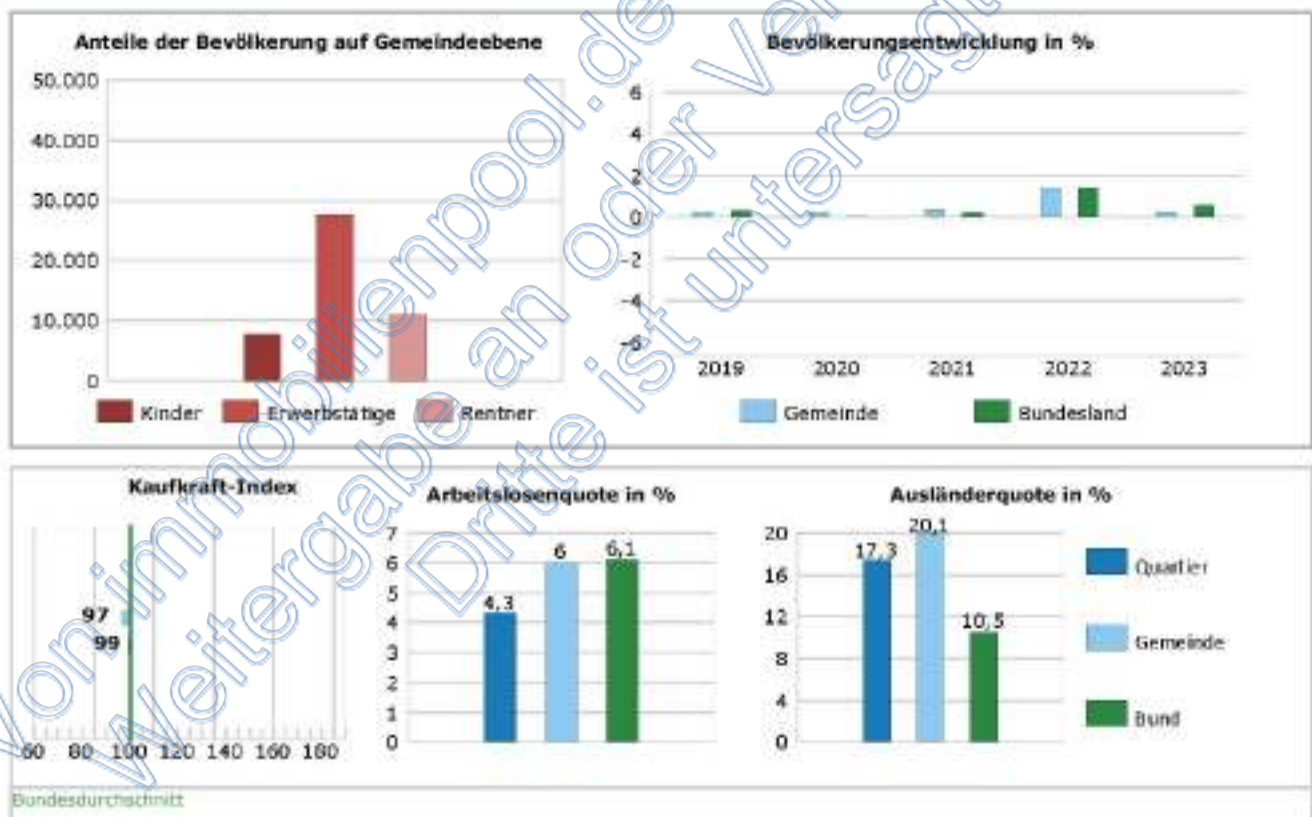
#### 2.1.1 Großräumige Lage

##### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (61,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Albstadt, Stadt (3,8 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	28.165



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

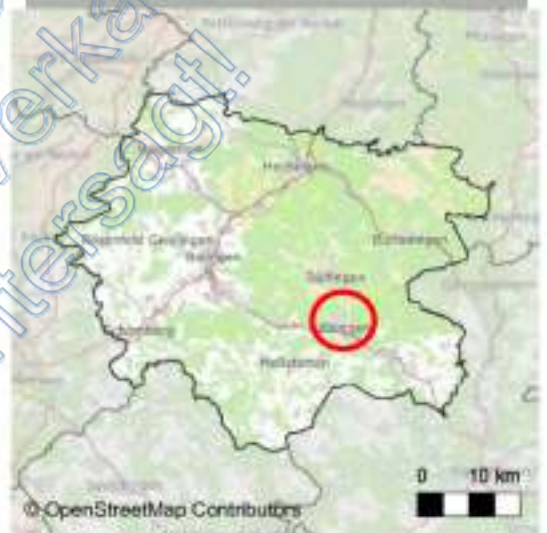
**Übersichtskarte**



**Bundesland: Baden-Württemberg**



**Kreis: Zollernalbkreis**



**Datenquelle**

OpenStreetMap-Werke © Stand: 2019

**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)**

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 Kleineräumige Lage

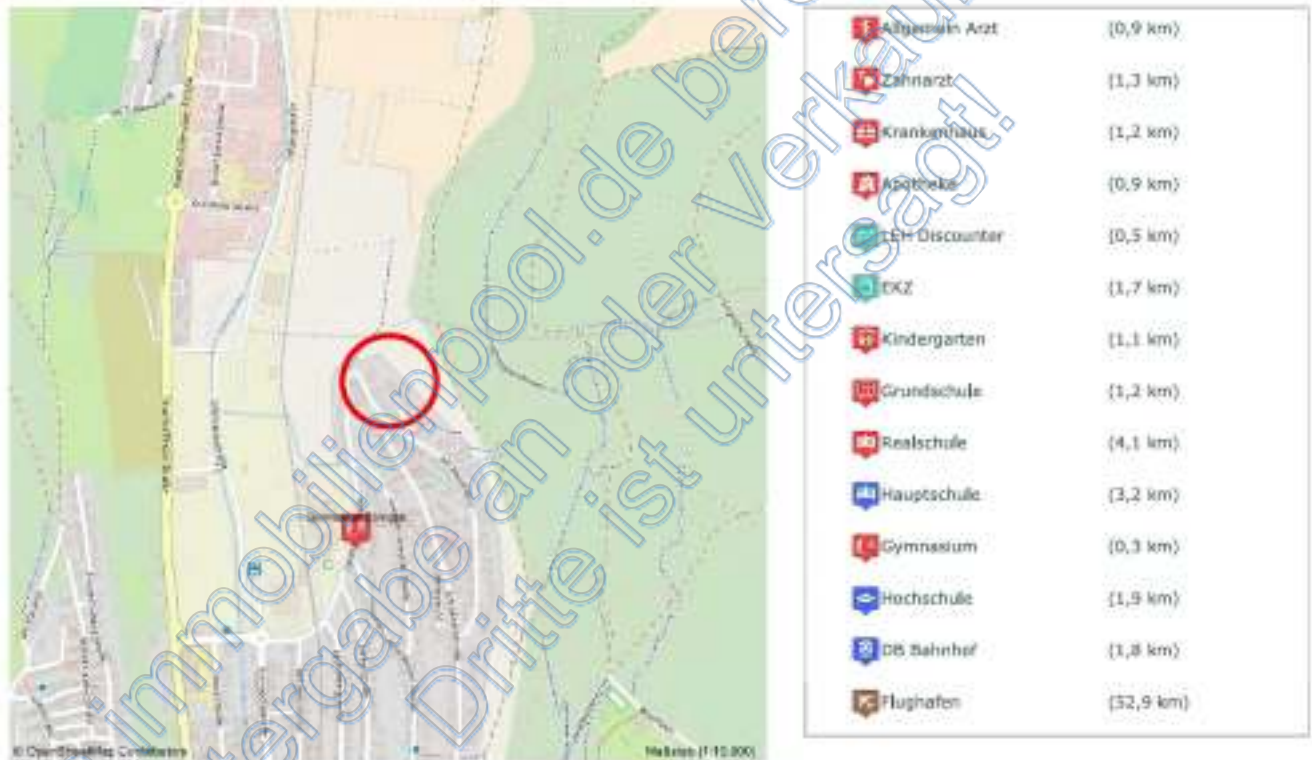
### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeitende in kleinen Städten
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser und Mehrfamilienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (28,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Albstadt-Ebingen (1,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Vaihingen (56 km)
nächster Flughafen (km)	Manfred Rommel Flughafen [STR] (52,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Konradin-Kreutzer-Straße (0,2 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Quelle:

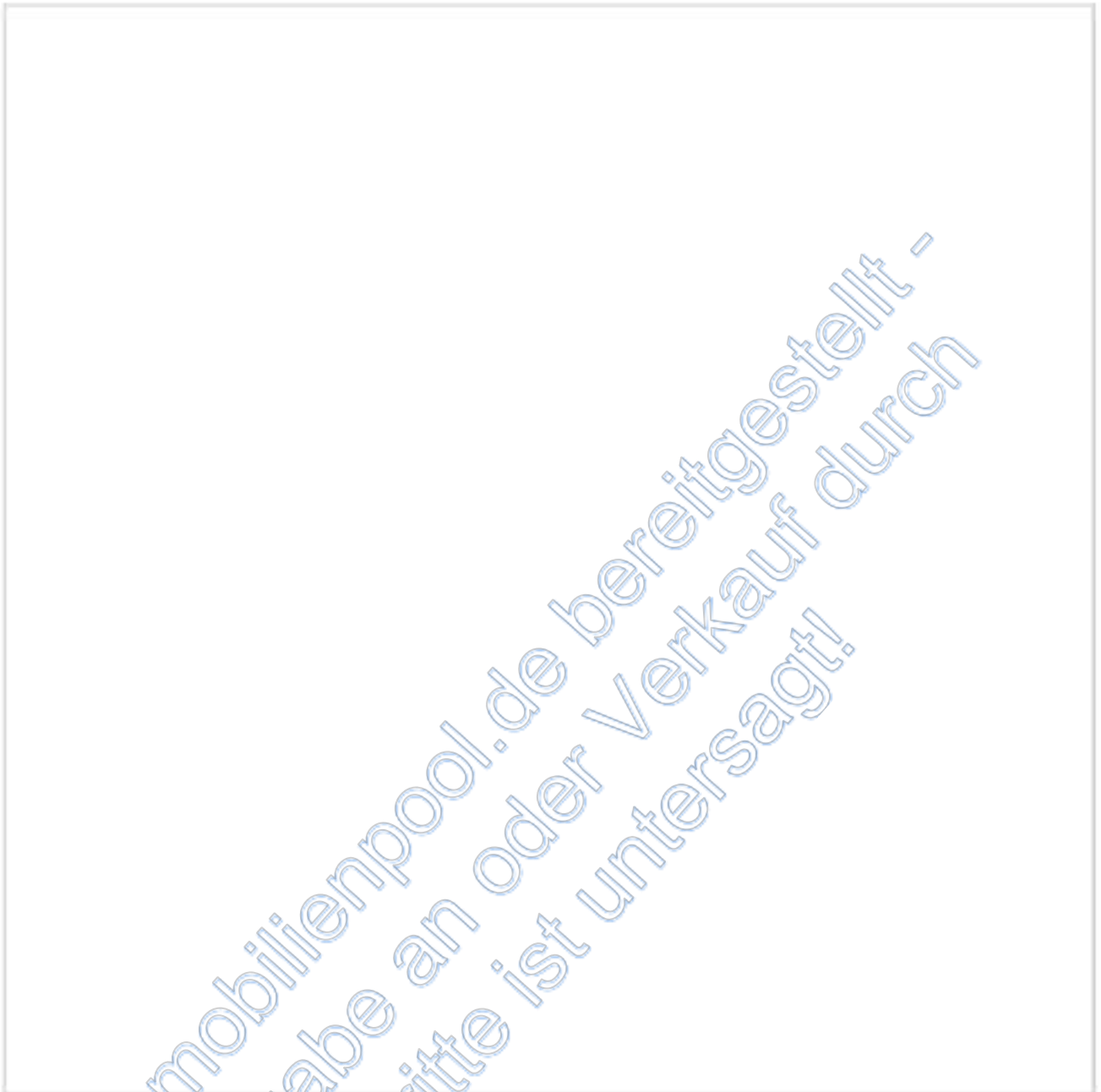
MakroMarkt, micron Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025; vom Sachverständigen überarbeitet

Risiken:

ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: sehr geringe Gefährdung  
Starkregengefährdung: mittel

Topografie:

starke Hanglage, von der Straße aus ansteigend



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



100 m

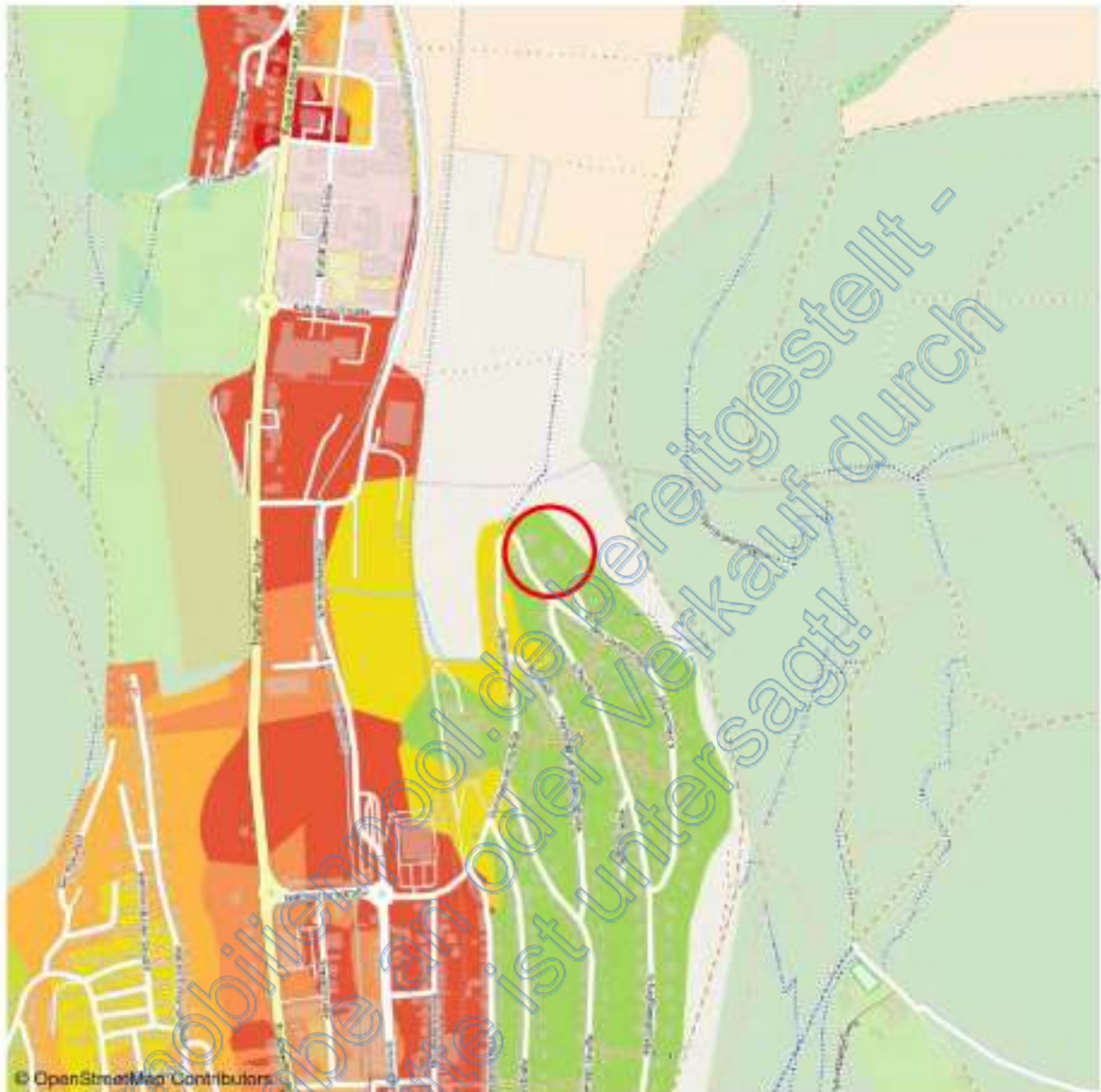
#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung 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 Landesentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## DARSTELLUNG DER WOHNLAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS



## 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 Farben 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. 53 m

mittlere Tiefe:

ca. 80 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

3.733 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehweg einseitig vorhanden;  
Parken an der Straße grundsätzlich möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:  
elektrischer Strom, Wasser, Gas (Hausanschluss nicht hergestellt) aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

tlw. eingefriedet durch Mauern, Büsche und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 19.11.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II folgende, nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III der Grundbücher 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 der Grundbücher keine Eintragung einer Förderbank vorliegt, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass eine dementsprechende Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG 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 *Am Jausesteich / Gymnasiumstraße*, in Kraft getreten am 06.08.1994, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet  
II = 2 Vollgeschosse  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)  
o = offene Bauweise

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. Beitragsituation

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 vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen (2 x 9 Wohnungen und 2 x 11 Wohnungen) und einer Tiefgarage mit 22 Doppelparkern (44 Stellplätze) und 8 Einzelparkplätzen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist vermutlich eigengenutzt. Der Eigentümer gemäß Grundbuch ist namentlich an Briefkasten und Türklingel vermerkt. Gleichfalls ist vermerkt: PSi CONSULTING GmbH. Die bezeichnete GmbH ist unter northdata.de mit der Adresse des Bewertungsobjektes verzeichnet. Als Unternehmenszweck ist genannt: Die Erbringung von Beratungsleistungen auf dem Gebiet der Sicherheitstechnik und die damit zusammenhängende Vermittlung von Dienstleistungen zur Abwicklung von Projekten sowie die Verwaltung und Nutzung von Vermögensgegenständen aller Art, insbesondere der Beteiligung der Gesellschaft an der apropos Sicherheitstechnik GmbH mit Sitz in Albstadt. Insofern wird von einem nicht störenden Bürobetrieb ohne nennenswerten Publikumsverkehr ausgegangen.

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.

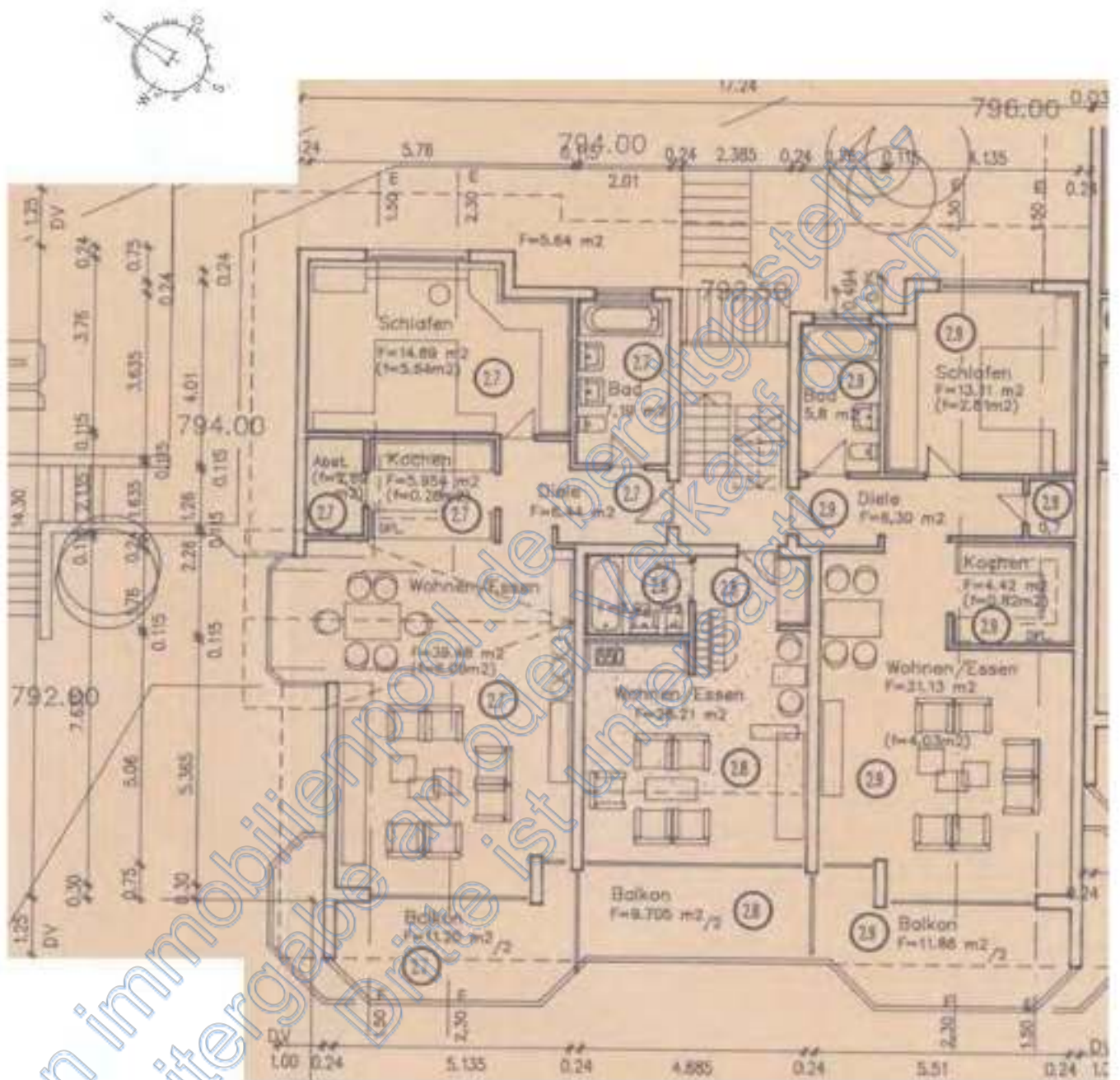
#### 3.1 Gemeinschaftliches Eigentum – vier Mehrfamilienhäuser

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	vier gleichartige Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 40 Wohnungen (2 x 9 und 2 x 11 Wohneinheiten); zweigeschossig; ausgebaute Dachgeschosse; unterkellert (aufgrund von Hanglage mit Wohnungen)
Baujahr:	Nachtragsbaugesuch vom 18.08.1993. Eine Schlussabnahmebescheinigung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Es wird von einer Fertigstellung im Jahr <b>1994</b> ausgegangen und bei dieser Wertermittlung entsprechend zugrunde gelegt.

wesentliche Modernisierungen:	seit ca. 2020 werden nach und nach Fenster modernisiert
Bruttorauminhalt:	17.339 m <sup>3</sup>
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt:  Endenergiebedarf: 98,4 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Primärenergiebedarf: 177,1 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Energieeffizienzklasse: C
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 ausreichende Bewegungsflächen (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit vertretbarem Aufwand 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



Dachgeschoss:

Erd- und Obergeschoss mit vergleichbaren Grundrissen;  
Wohnungen Nrn. 2.3 – 2.6

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30 cm
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten und Seitenteil
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

### 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
Heizung:	Elektro-Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich über Boiler (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Erker, Terrassen, Balkone, Eingangsüberdachungen
Besonnung und Belichtung:	überwiegend nach Südwesten ausgerichtete Wohnungen, Balkone und Terrassen, baualterstypisch normalgroße Fensteröffnungen, offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	<p>keine wesentlichen, vom Regelzustand abweichenden Bauschäden und Baumängel erkennbar;</p> <p>aus den vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokollen geht eine umfassende Tiefgaragensanierungsmaßnahme von über 600.000,- € in den Jahren 2019 – 2021 hervor. Trotz der Sanierung bestünden im mittleren Gebäudeteil anhaltende Undichtigkeiten an der Tiefgaragendecke, durch die Regen- und Schmelzwasser eindringe und zu erhöhten Chloridwerten im Beton führten. Eine vollumfängliche Sanierung der Decke wurde 2023 diskutiert, wobei die Kostenschätzungen je nach Variante zwischen ca. 227.000,- € und 437.000,- € lagen. Die Eigentümergemeinschaft hat diese Maßnahme zurückgestellt und 2024 als Zwischenlösung beschlossen, die Sockel- und Kantenbereiche freizulegen und neu abzudichten. In der Folge bleibt ein finanzielles Restrisiko für die Zukunft bestehen;</p> <p>außerdem werden seit ca. 2020 nach und nach Fenster modernisiert, wobei die gesamte Modernisierung am Wertermittlungstichtag noch nicht abgeschlossen ist;</p> <p>Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich;</p> <p>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.</p> <p>Der bauliche Zustand ist dem Baualter und erfolgten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend normal. Das Objekt wird augenscheinlich ordentlich verwaltet und laufend unterhalten, wobei mittelfristig baualtersbedingt, weitere übliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erwarten sind. Grundsätzlich macht die Wohnanlage einen ordentlichen Gesamteindruck.</p>
Allgemeinbeurteilung:	

### 3.2 Nebengebäude

Tiefgarage mit 22 Doppelparkern (44 Stellplätze) und 8 Einzelparkplätzen

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen mit Freitreppen und Stützmauern, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Kinderspielplatz, Einfriedung (Mauern, Büsche und Hecken)

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2.7

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im **Aufteilungsplan mit Nr. 2.7** bezeichneten Wohnung im Obergeschoss, Haus 2, mit Kellerraum im Hanggeschoss. Die im Grundbuch als im Obergeschoss gelegen bezeichnete Wohnung befindet sich gemäß Aufteilungsplan tatsächlich im Dachgeschoss.

Außerdem besteht das Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Doppelparker in der Tiefgarage.

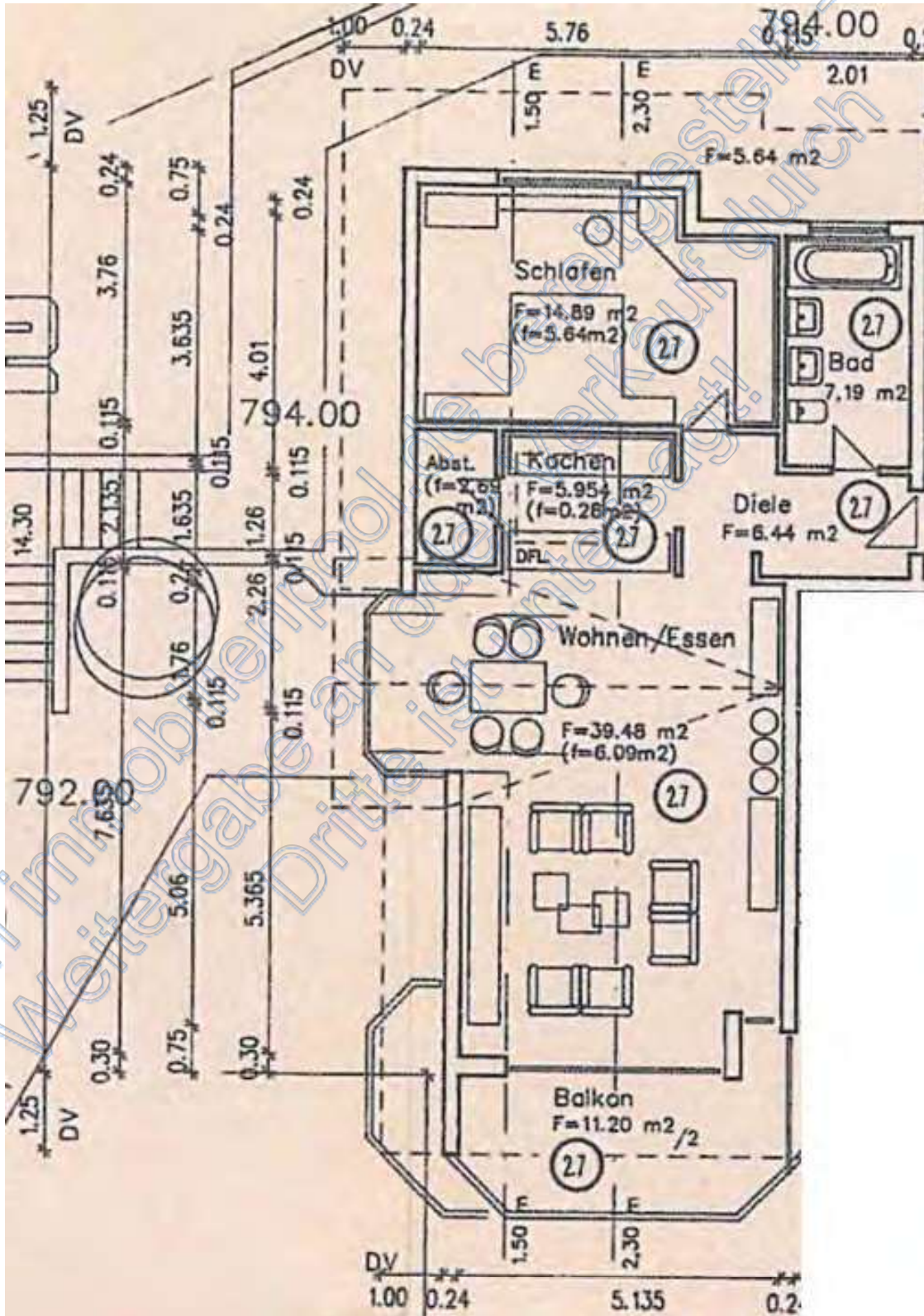
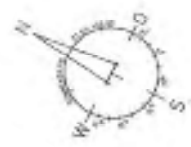
Wohnfläche:

Die Berechnung der Wohnfläche wird den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Die Berechnung entspricht den Vorgaben der WoFIV. Es 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.

DACHGESCHOSS Haus 2 / Haus 3		
2 1/2-Zimmerwohnung, KOC		
	MFL über 1,5 m	MFL unter 1,5 m
Wohnen/Essen	38,20 qm	5,00 qm
Schlafen	10,42 qm	5,58 qm
Kochen	5,90 qm	
Bad	7,19 qm	
Abstellraum	0,00 qm	2,00 qm
Diele	8,44 qm	
	80,15 qm	14,18 qm
7,3 % für Putz	2,04 qm	0,43 qm
	82,11 qm	13,75 qm
+ Balkon	6,00 qm	
<b>Wohnfläche 2 1/2-Zi-Mhg. West</b>	<b>88,11 qm</b>	

Grundrissgestaltung:

Beigefügter Grundriss dient vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine maßstabgenaue Abbildung (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.



### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da keine Innenbesichtigung möglich war, erfolgt die nachfolgende Beschreibung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, Annahmen aufgrund regelmäßig verbauter Bauteile in den entsprechenden Baujahren und dem äußeren Eindruck.

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	es wird eine durchschnittliche Qualität in gebräuchlichen Zuständen unterstellt
Fenster:	vermutlich zweifach verglaste Isolierglasfenster im Holzrahmen aus der Gebäudeentstehungszeit oder jüngst modernisiert im Kunststoffrahmen
Türen:	vermutlich durchschnittliche Qualität aus der Gebäudeentstehungszeit
sanitäre Installation:	vermutlich eingebaute Wanne, ein oder zwei Waschbecken, WC in durchschnittlicher Qualität aus der Gebäudeentstehungszeit; raumhoch gefliest, Entlüftung über Fenster
Zubehör (Küchenausstattung):	<p>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:</p> <p>Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsanschauung 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?</p> <p>Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entsprechende, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.</p> <p>In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewertet noch mitversteigert. In der Folge bleibt eine evtl. vorhandene Einbauküche in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.</p>

### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

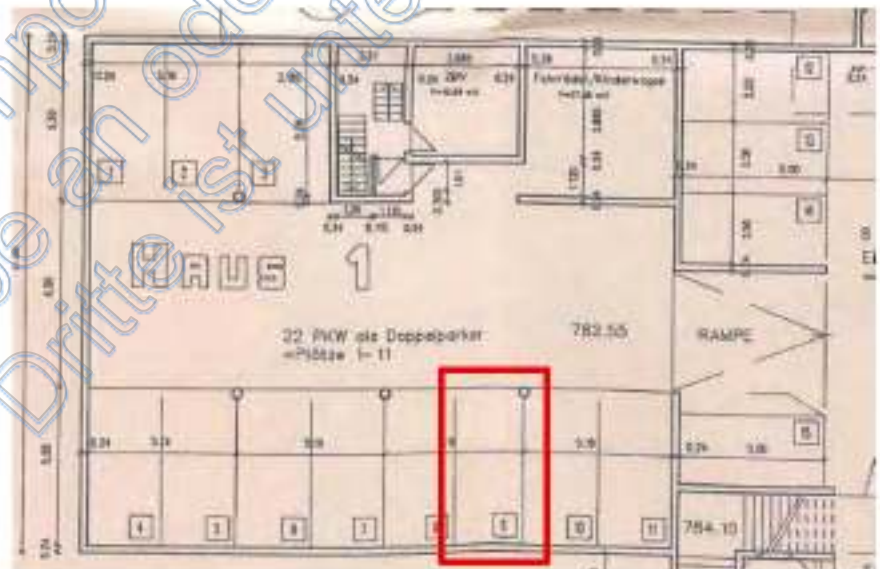
besondere Bauteile: überdachter Balkon

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird entsprechend des äußeren Eindrucks ein baualterstypischer, normaler Zustand unterstellt.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und WEG-spezifische Regelungen

Teilungserklärung: Der Sachverständige hat die vorliegende Teilungserklärung vom 30.07.1992 lediglich cursorisch durchgesehen. Dabei ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen von üblichen Regelungen. Die Zuweisung des Sondereigentums erfolgt in der Teilungserklärung unter Anlage 1:

- |                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| 18. Miteigentumsanteil von                 | 24/1.000 |
| verbunden mit dem Sondereigentum an der in |          |
| Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten    | 9378     |
| Wohnung im Obergeschoss, Haus 1,           |          |
| mit Kellerterrasse im Hanggeschoss,        |          |
| 49. Miteigentumsanteil von                 | 3/1.000  |
| verbunden mit dem Sondereigentum an dem in |          |
| Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten     | 9409     |
| Doppelparkter in der Tiefgarage,           |          |



Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine Wesentlichen

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 liegen die Einzelkostenabrechnungen der Jahre 2019 bis 2024, sowie der Wirtschaftsplan 2025 vor. Im Jahr 2020 fielen außergewöhnlich hohe Kosten aufgrund einer Sonderumlage zur Sanierung der Tiefgarage an, weshalb diese Abrechnung als nicht repräsentativ beurteilt wird. Für die restlichen Jahre ergibt sich ein Wohngeld zwischen 2.079,- € und 4.952,- €, im Durchschnitt 3.489,- €/p. a. (= 291,- € p. m. = 3,38 €/m<sup>2</sup> 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 gemäß Wirtschaftsplan 2025 seit Mai 2005, **280,- €/p. m.** inkl. Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage.

Instandhaltungsrücklage: Der Rücklagenstand betrug 210.805,- € zum 31.12.2024. Auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entfielen demnach bei 27/1.000 Miteigentumsanteilen 5.692,- €. Gemäß dem vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokoll vom 14.04.2024 wurde die malermäßige Renovierung des Treppenhauses und Teilen des Dachgebälks mit Kosten zu 11.162,- € beschlossen. Zusätzlich wurde die Erneuerung weiterer Fassaden- und Dachfenster sowie die malermäßige Renovierung einzelner Fenster mit einem Kostenumfang von ca. 25.000,- € beschlossen. Die Finanzierungen erfolgten über die Rücklage.

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:

Bestellungsnachweis gemäß Eigentümerversammlungsprotokoll vom 02.04.2024, TOP 06: einstimmige Wiederbestellung bis 31.12.2027

## 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.

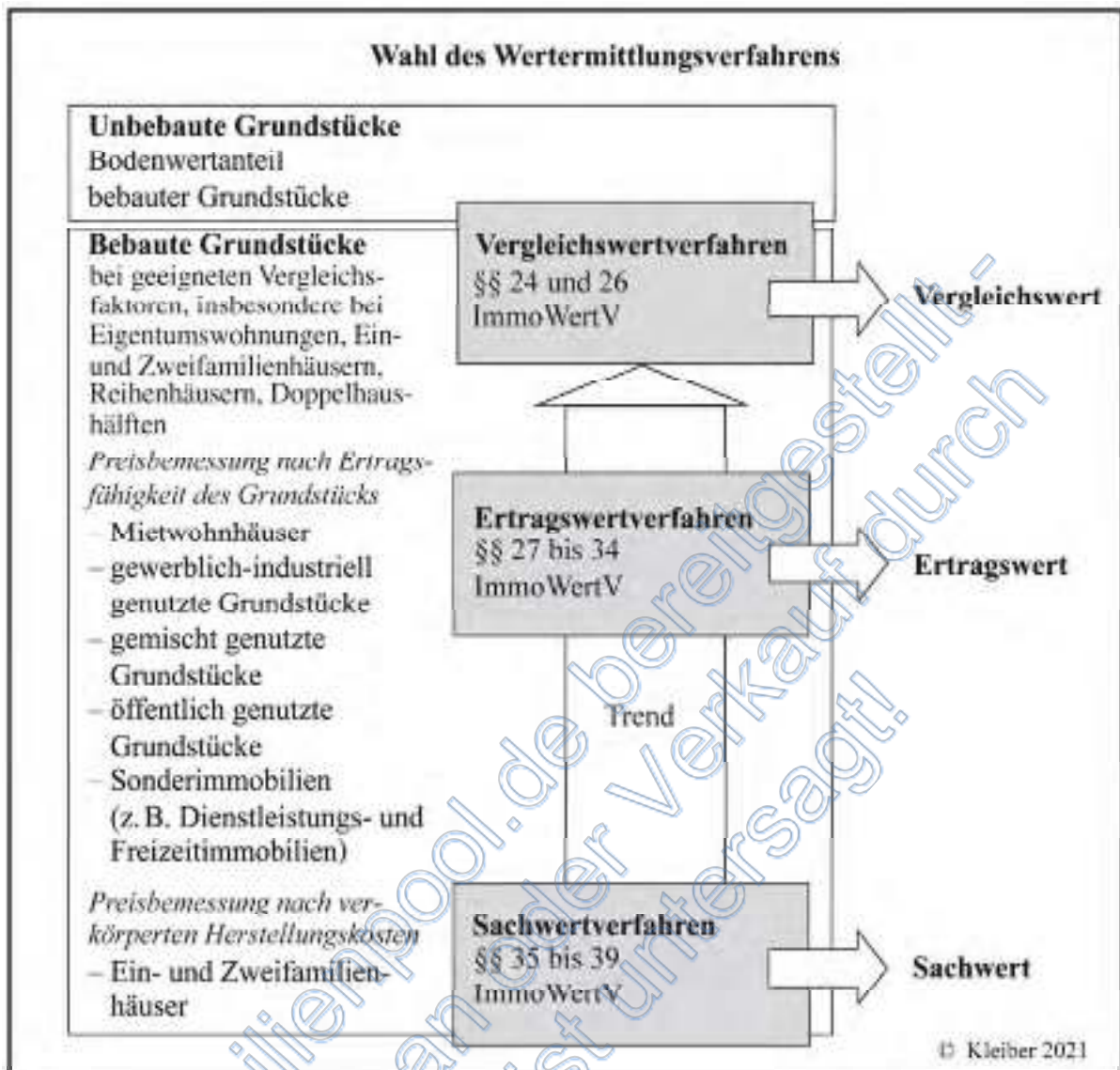
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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.

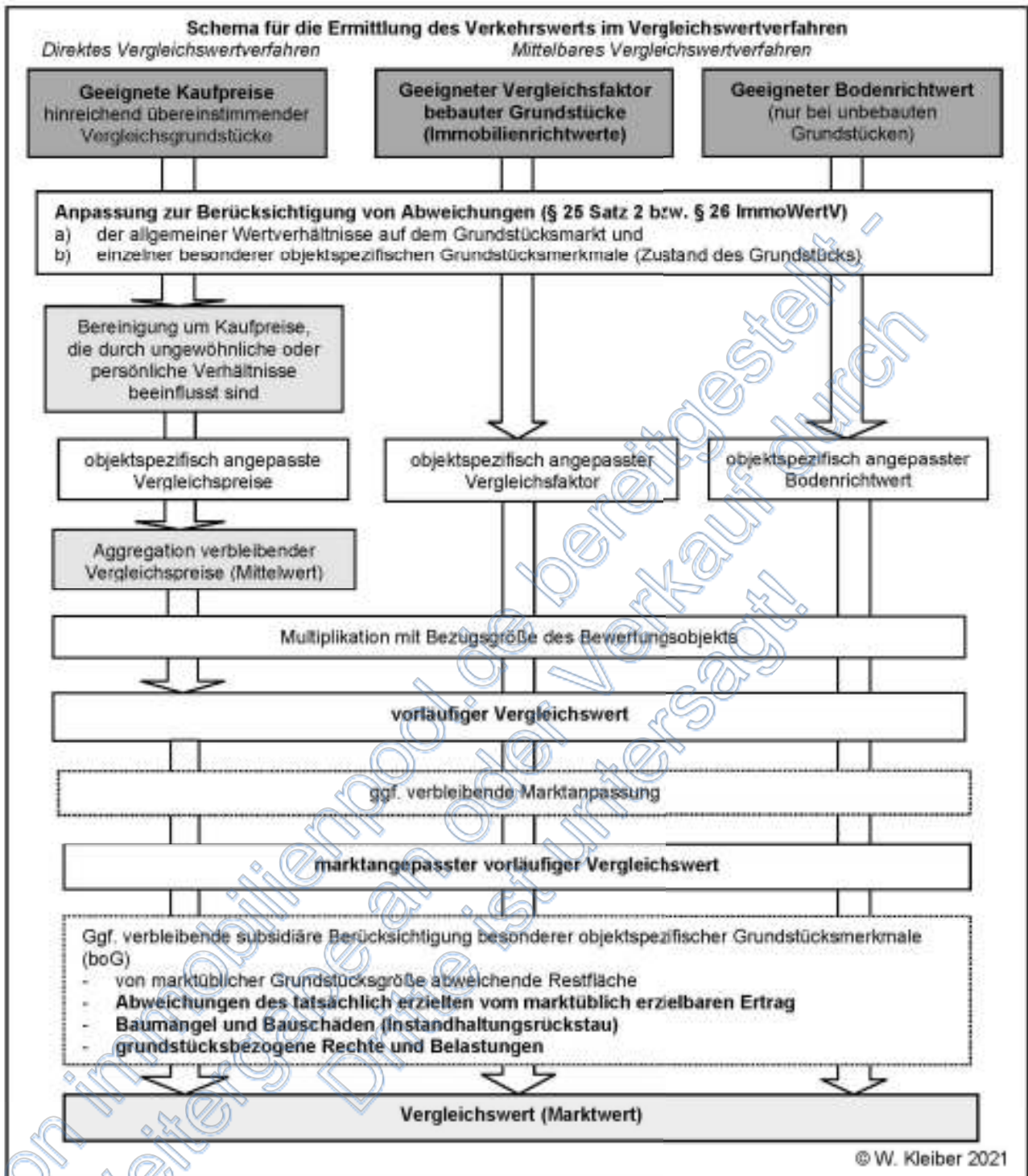
Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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.



## 4.2 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 (Gebäundefaktoren), 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.

### 4.3 Vergleichswertermittlung der Wohnung Nr. 2.7

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 14 Verkaufspreise übermittelt. Es wurden nur Wohnungen aus der näheren Umgebung selektiert. Zwei Wohnungen in einem Gebäude mit Baujahr 1975 wurden mangels Vergleichbarkeit vom Sachverständigen entfernt, sodass nur noch Wohnungen in Gebäuden mit Baujahren 1990, 1993 oder 1996 verbleiben. Es verbleiben Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 58 und 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 bis 3,5 Zimmern. Die Vergleichspreise sind nach sachverständiger Einschätzung insofern hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Eine zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag ist 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.*

Nach Eliminierung der Kauffälle außerhalb des Vertrauensbereichs verbleiben nachfolgende Verkaufsfälle:

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.620,- €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	x 86 m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	= <b>225.320,- €</b>	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.600,- €	E1
<b>Vergleichswert</b>	= <b>216.720,- €</b>	

#### E1

Es wird ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund Nichtanwesenheit bzw. Zutrittsverweigerung des Schuldners am Ortstermin. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Bauunterlagen. Der Eigentümer wurde auf die Auswirkungen des § 74 a Abs. 5 ZVG hingewiesen:

*Verweigert der Schuldner dem gerichtlich bestellten Gutachter den Zutritt zu den Räumlichkeiten des Versteigerungsobjekts, kann die Festsetzung des Verkehrswertes nicht mit der Begründung der Unrichtigkeit des Wertes angefochten werden.*

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits, werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes sowie einem unterstellten Schadensgrad.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich üblicherweise sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Roh- und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Aus- und Rohbaus durch Mängel und Schäden. Nach sachverständiger Einschätzung besteht vorliegend insbesondere das Risiko eines stärker abgenutzten Ausbaustands als über die Restnutzungsdauer zugrunde gelegt. Der Sicherheitsabschlag wird deshalb auf Grundlage pauschaler Modernisierungskosten ermittelt. Entsprechend der einschlägigen Wertermittlungsliteratur wird hierfür vorliegend ein Ansatz i. H. v. 100,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt, somit: 100,- € x 86 m<sup>2</sup> = **8.600,- €**.

Der **Vergleichswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2026 **rd. 215.000,- €**

#### 4.4 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 über 75 m<sup>2</sup> in Gebäuden der Baujahresklasse 1978 – 2004 im gesamten Dienstbezirk des Gutachterausschusses zwischen 1.339,- € und 3.802,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Median beträgt 2.342,- €/m<sup>2</sup>.

Der vorliegend ermittelte Vergleichswert i. H. v. 2.620,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bewegt sich innerhalb der abgeleiteten Spanne und wird deshalb als plausibel festgestellt.

#### 4.5 Verkehrswert der Wohnung Nr. 2.7

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  $\pm 20$  bis  $30\%$ " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

Der Wohnungsmarkt in Albstadt-Ebingen ist insgesamt als stabil mit leicht differenzierten Teilmärkten zu bewerten. Eigentumswohnungen mittlerer Größe in ordentlichem Unterhaltungszustand treffen auf eine kontinuierliche, überwiegend eigennutzergeprägte Nachfrage. Das vorliegende Bewertungsobjekt entspricht einem marktgängigen Zuschnitt und spricht sowohl Eigennutzende (Singles, Paare, Best Ager) als auch kleinere Kapitalanlegende an.

Das Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen hat sich nach dem deutlichen Anstieg der Jahre 2022/2023 auf einem moderat erhöhten, jedoch wieder stabileren Niveau eingependelt. Dies führt weiterhin zu einer gewissen Kaufzurückhaltung preisempfindlicher Nachfrager, gleichzeitig bleibt Wohnraum in solider Lage grundsätzlich gefragt. In Mittelstädten wie Albstadt zeigt sich ein selektiver Markt. Gut gepflegte Bestandswohnungen in funktionierenden Wohnungseigentümergeinschaften sind weiterhin gut verwertbar, während Objekte mit Instandhaltungstau oder ungünstigem Zuschnitt längere Vermarktungszeiten aufweisen.

Das Angebot an vergleichbaren Bestandswohnungen in den Baujahrssegmenten der frühen 1990er Jahre ist vorhanden, jedoch nicht übermäßig hoch. Die Nachfrage ist als solide, aber preissensibel zu beurteilen. Insgesamt ist für das Bewertungsobjekt bei marktgerechter Preisansetzung von einer normalen Verwertbarkeit und üblichen Vermarktungsdauer auszugehen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschrieben

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. 215.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Vergleichswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **24/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit **vier Mehrfamilienhäusern** bebaute Grundstück in **72458 Albstadt-Ebingen, Am Jausenteich 50, 52, 54, 56**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan mit Nr. 2.7** bezeichneten Wohnung im Obergeschoss (tatsächlich im Dachgeschoss), Haus 2, mit Kellerraum im Hanggeschoss, wird zum **Wertermittlungsstichtag 02.02.2026**, gleich dem plausibilisierten Vergleichswert geschätzt, mit rd.

**215.000,- €**

**in Worten: zweihundertfünzehntausend Euro**

Balingen, den 02.04.2026

  
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.

#### 4.6 Vergleichswertermittlung des Doppelparkers Nr. 9

Auftragsgemäß wird der ½ Miteigentumsanteil des Sondereigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage separat bewertet. Für Doppelparkerstellplätze liegen keine ausgewerteten Vergleichskaufpreise vor.

Der Vergleichswert für Tiefgargenstellplätze wird auf Basis der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Verkaufsfälle abgeleitet. Demnach liegen nach Eliminierung von Ausreißern 15 Verkaufsfälle seit 2019 vor, die durchschnittlich zu rd. 12.000,- € veräußert wurden.

Doppelparkerstellplätze liegen marktüblich deutlich unter dem Wert eines Tiefgaragenstellplatzes, meist bei ca. 50 – 70 % eines vollwertigen Tiefgaragenstellplatzes, abhängig von Nutzbarkeit und Akzeptanz.

Vorliegend wird ein Ansatz von 60 % für angemessen erachtet. Der Vergleichswert wird zum Wertermittlungstichtag 02.02.2026 somit mit 12.000,- € x 60 % x 2 Stellplätze = 14.400,- € ermittelt. ½ Miteigentumsanteil somit: 14.400,- € x ½ = 7.200,- **rd. 7.000,- €**

#### 4.7 Verkehrswert des Doppelparkers Nr. 9

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 7.000,- €** ermittelt. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Vergleichswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **3/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit **vier Mehrfamilienhäusern** bebaute Grundstück in **72458 Albstadt-Ebingen, Am Jausenteich 50, 52, 54, 56**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan mit Nr. 9** bezeichneten Doppelparker in der Tiefgarage, wird zum **Wertermittlungstichtag 02.02.2026**, gleich dem Vergleichswert geschätzt, mit rd.

**7.000,- €**

**in Worten: siebentausend Euro**

Balingen, den 02.04.2026

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, Schuldnerinnen und Schuldner, Gläubigerinnen und Gläubiger, Bietende oder Internetautoren – 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.

Wer gegen die vorgenannten Nutzungsbeschränkungen oder das KI-Verbot verstößt, verpflichtet sich an den Sachverständigen eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,- € je Verstoß zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten. Bei gerichtlicher Beauftragung dient die Vertragsstrafe 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.

Die Gesamthaftung ist auf 1.000.000,- € beschränkt, je Einzelfall auf 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](mailto: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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

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

**ImmoWertV:**

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

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [3] Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024; Hechingen 2024
- [4] 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 05.03.2026) 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. 1:1.000
- Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Energieausweis
- Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)

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

**Anlage 1: Fotos**

Seite 1 von 5

**Bild 1: Vorderansicht****Bild 2: Seitenansicht**

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 3: Vorderansicht



Bild 4: Rückansicht

**Anlage 1: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild 5: Eingang



Bild 6: Treppenhaus

**Anlage 1: Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 7: Wohnungseingangstür

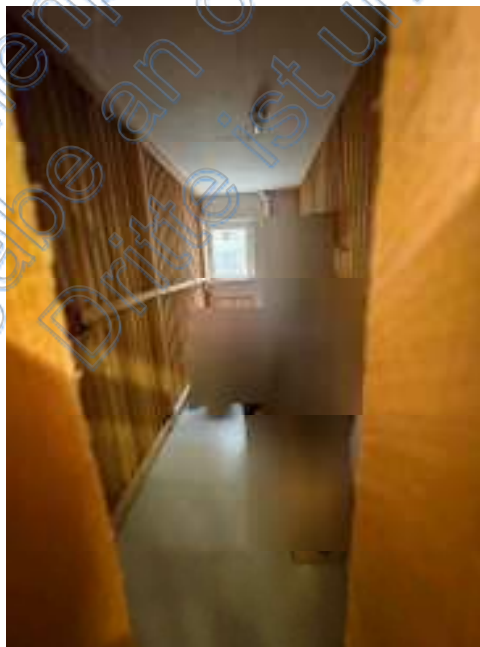


Bild 8: Kellerraum

**Anlage 1: Fotos**

Seite 5 von 5

**Bild 9: Elektroinstallation****Bild 10: Doppelparker**

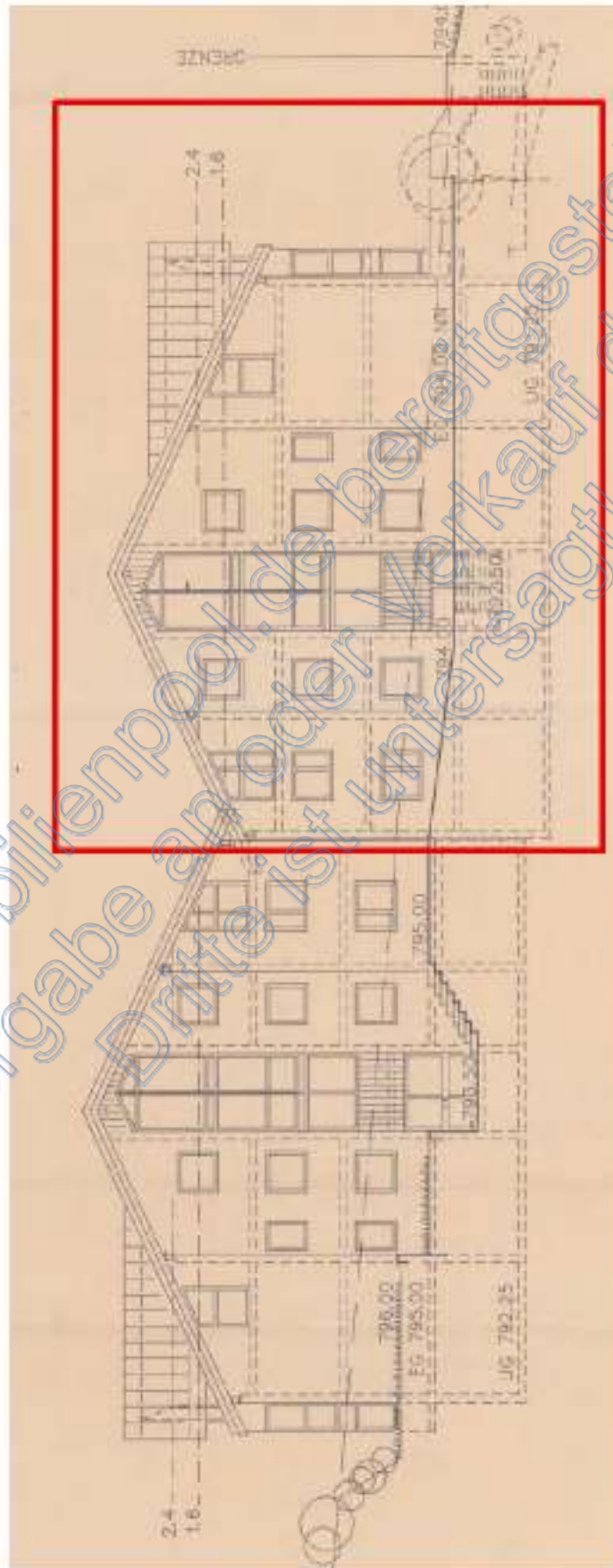
**Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1.000**

Seite 1 von 1

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

**Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)**

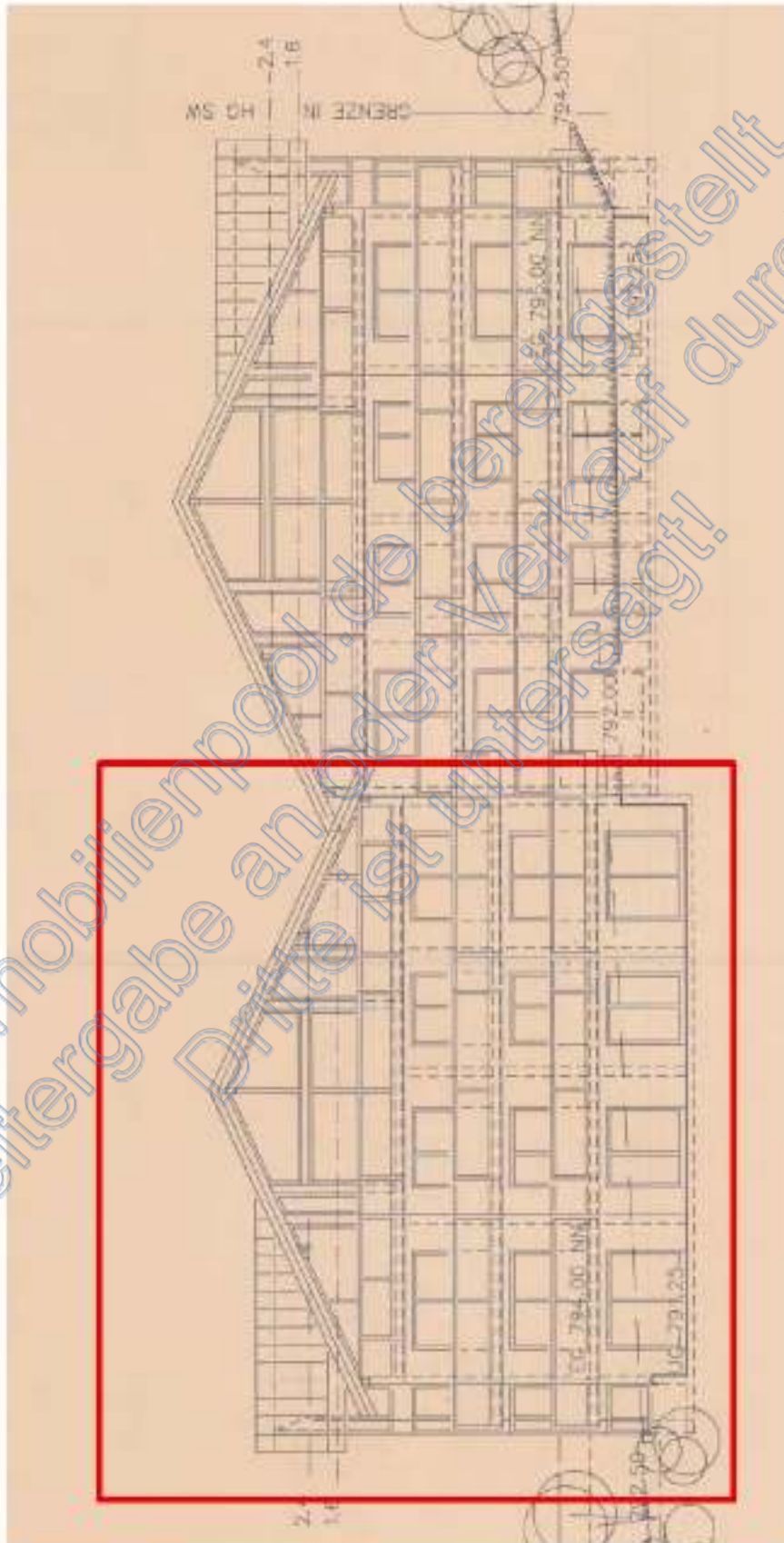
Seite 1 von 4





**Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 3 von 4





**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: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 1 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 2 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 3 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 4 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 5 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 6 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 7 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 8 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 9 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 10 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 11 von 12

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

**Anlage 5: Grundbuchauszüge (ohne Abt. I und III)**

Seite 12 von 12

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