

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 12 und
Außenstellplatz P

Adresse: Wielandstraße 10
72336 Balingen
Flurstück Nr. 4944

Auftraggeber: Amtsgericht Balingen
Aktenzeichen: 9 K 6/25

Wertermittlungsstichtag: 16.01.2026



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert

zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürkheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Makrolage	9
3.1.2	Mikrolage	11
3.1.3	Gesamtbeurteilung der Lage.....	13
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.3	Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten	16
3.4	Angaben der Hausverwaltung	17
3.5	Würdigung der Angaben der Hausverwaltung	18
3.6	Grundstücksbeschreibung	19
3.7	Gebäudebeschreibung	20
3.8	Objektbeurteilung	24
4	WERTERMITTLUNG	26
4.1	Verfahrenswahl	26
4.2	Bodenwert	27
4.3	Ertragswertverfahren	30
4.3.1	Eingangsdaten	31
4.3.2	Marktanpassung	42
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
4.3.4	Ertragswert	44
4.3.5	Plausibilisierung des Verkehrswertes	45
5	ZUBEHÖR	47
6	VERKEHRSWERT	48
7	ANLAGEN	49
7.1	Lage	49
7.2	Lärmkartierung	52
7.3	Auszug aus dem Energieausweis	53
7.4	Aufteilungspläne	55
7.5	Fotodokumentation	57

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Balingen Grundbuch von Balingen Grundbuch Nr. 10200 Wohnungsgrundbuch
	bebaut mit 2 Mehrfamilienwohnhäuser, jedes Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaus mit jeweils 16 Wohnungen
Objektart	4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss mit Küche, Bad, WC, Diele, Abstellraum, Balkon und Abstellraum im Untergeschoss
	Sondernutzungsrecht an Außenstellplatz P
Nutzungssituation	Eigennutzung
Altlasten	nichts bekannt
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	keine Einträge im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	16.01.2026
Ortstermin	16.01.2026
Qualitätsstichtag	16.01.2026

Baujahr der Wohnanlage ca.	1991
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Wohneinheiten in der Doppelhaushälfte Nr. 10	8
Größe der zu bewertenden Wohnung	86 m ²

Eigentumswohnung Nr. 12

Grundstücksgröße	3.013 m ²
Bodenrichtwert	275,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	275,00 €/m ²
Miteigentumsanteil	40/1.000
Bodenwertanteil	33.143 €

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	45 Jahre

Mietansatz Wohnung	9,30 €/m ²
Mietansatz Stellplatz	20 €
Jahresrohertrag	9.840 €
Bewirtschaftungskosten	18%
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,40%
Vorläufiger Ertragswert	231.050 €
Marktanpassung	1,00
Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	231.050 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Ertragswert	231.050 €

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	16.01.2026	231.000 €
---	-------------------	------------------

Zubehör wurde nicht festgestellt.

2 ALLGEMEINES

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

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

Bewertungsobjekt 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss im Mehrfamilienwohnhaus Wielandstraße Nr. 10 mit Küche, Bad, WC, Diele, Abstellraum, Balkon und Abstellraum im Untergeschoss

Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. P

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

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Balingen
Grundbuch von Balingen Nr. 10200 Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	40/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
		4944	Wielandstraße 4, 6, 8, 10 Gebäude- und Freifläche	3.013 m ²
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt. Sämtliche Wohnungseigentumsrechte sind gebucht in den Grundbüchern Blatt 10.189 bis Blatt 10.253 je BV 1. Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom 03.04.1990/10.05.1990 (GA 10.189) Bezug genommen.		

Bestandsverzeichnis Bestand und Zuschreibungen:

Sondernutzungsrecht am Stellplatz P ist zugeordnet.

Eigentümerin Eigentümer ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 24.06.2025

Frau X

Hausverwaltung	Folgende Hausverwaltung ist nach Aktenlage bestellt: Hausverwaltung XY
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 21.11.2025 am 16.01.2026 durchgeführt. Anwesend waren: Frau X Herr Hans G. Beirow als öbuv Gutachter Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige
Wertermittlungstichtag	Der Ortstermin fand am 16.01.2026 statt. Dieser Tag ist der Wertermittlungstichtag. Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 13.02.2026 abgeschlossen.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss.¹ Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	Vom Amtsgericht Balingen wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 24.06.2025 Frau X hat mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Auszug aus dem Kaufvertrag vom 26.04.1990 • Auszug aus der Teilungserklärung vom 03.04.1990 • Aufteilungspläne Untergeschoss, Tiefgarage, 1. Obergeschoss • Wohnflächenberechnung • Energieausweis vom 23.03.2018 • Hausgeldabrechnung 2024 • Wirtschaftsplan 2025 • Protokolle Eigentümerversammlung 2025, 2024 und 2023 Folgende Unterlagen und Informationen wurden von mir angefordert: • Lageplan aus dem Geoportal Baden-Württemberg • Schriftliche Auskünfte der Stadt Balingen • Baugenehmigung vom 19.03.1990

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung
- Unterlagen der Hausverwaltung
 - Hausgeldabrechnung 2024
 - Rücklagenaufteilung 2024
 - Wirtschaftsplan 2025
 - Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen WEG 2023, 2024 und 2025
 - Beschlusssammlung vom 07.03.2023 bis 14.10.2025
 - Schriftliche Auskunft zu Modernisierungen
- Teilungserklärung vom 03.04.1990 und Nachtrag zur Teilungserklärung vom 10.05.1990, Aufteilungspläne Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss, Wohnflächenberechnung, Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bürgermeisteramts der Stadt Balingen vom 09.03.1990 aus der Grundakte beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Lageinformation Datenportal on-geo GmbH Bestellnummern 04026432 und 04035214

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Zeitschrift GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 1/2026

Anmerkung

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

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Balingen²	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner	35.623 Stand 31.12.2024

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

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

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

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

Einkaufsmöglichkeiten sind über den täglichen Bedarf hinaus vorhanden.

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

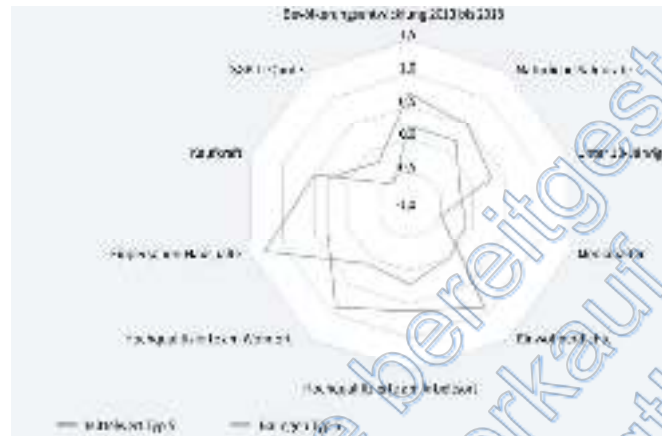
Im Bahnverkehr bestehen Verbindungen nach Stuttgart und Sigmaringen.

² <https://www.balingen.de/unsere-stadt/Stadtportrait/Zahlen+und+Fakten> und <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/> [Eingesehen am 10.02.2026]

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

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

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



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung⁴

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

Balingen wird zwischen 2025 und 2045 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,2% prognostiziert⁵. Dabei wird der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren relativ stabil bleiben, während der Anteil der Älteren ab 65 Jahren um ca. 13,4% zunehmen wird.

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

³ <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417002> [Eingesehen am 10.02.2026]

⁴ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+balingen+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 10.02.2026]

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

3.1.2 Mikrolage

Allgemeines

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

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

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage in Balingen	nahe dem nordöstlichen Stadtrand
Objekttyp	4-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss im Doppelhaus Nr. 8 und 10 mit 16 Wohnungen, Doppelhaushälfte Nr. 10 mit 8 Wohnungen
Umgebungsbebauung	überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser
Durchgrünung	gute Durchgrünung durch überwiegend große Hausgärten
Entfernung zum Stadtrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 300 m
Kindergarten	ca. 850 m
Grundschule	ca. 1,1 km
weiterführende Schulen	Schulzentrum ca. 1,2 bis 1,4 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	im Umkreis von 1,2 bis 2,0 km
Stadtzentrum	ca. 1,6 km
Bushaltestelle	ca. 300 m
Bahnhof	ca. 1,5 km

Parkplätze

Zum Bewertungsobjekt gehört gemäß Grundbuchauszug das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz P.

Immissionen

Bei der Wielandstraße handelt es sich um eine Wohngebieterschließungsstraße. Bei der Ortsbesichtigung konnte nur geringer Anliegerverkehr mit entsprechend geringen Lärmimmissionen beobachtet werden.

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

Beim Ortstermin war die in ca. 300 m westlich verlaufende Bundesstraße B 27 vernehmbar (siehe Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁷ Anlagen Seite 52).

Hochwasserrisiko Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁸ besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefahr.

Weitere Beeinträchtigungen Es konnten keine weiteren Beeinträchtigungen festgestellt werden.

⁷ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

⁸ dto.

3.1.3 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	nahezu konstante Bevölkerungsentwicklung bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	durchschnittlich

Es ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

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

Gesamtbeurteilung der Lage

Die Lagemerkmale werden in nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Objekt ist nicht vermietet. Es liegt Eigennutzung vor.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	In Abteilung II des Grundbuchs liegt folgender Eintrag vor: Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Altlasten	Über einen Eintrag im Altlastenverdachtsverzeichnis ist nichts bekannt. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise ergeben. Auf einen kostenpflichtigen Auszug aus dem Altlastenkataster wurde verzichtet. Dem Altlastenkataster liegt großteils die flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten zugrunde. Es handelt sich dabei um Altablagerungen und Altstandorte. Bei den Altstandorten werden insbesondere Grundstücke mit vorheriger gewerblicher oder industrieller Nutzung im Altlastenkataster geführt.
Baurecht	Laut Homepage der Stadt Balingen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.
Baulasten	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Balingen ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Sonstiges	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Balingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.
Abgabenrechtliche Situation	Die zuständige Sachbearbeiterin bei der Stadt Balingen hat dazu folgende Auskunft erteilt: <i>Der Erschließungsbeitrag für die Herstellung der Wielandstraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks abgerechnet (veranlagt und bezahlt oder verjährt).</i> <i>Die Anschlussbeiträge (Klär-, Kanal- und Wasserversorgungsbeitrag) für das Grundstück Wielandstraße 10 (Flurstück Nr. 4944) sind abgerechnet (veranlagt und bezahlt oder verjährt). Zu weiteren Anschlussbeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) wird</i>

das Grundstück nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr herangezogen, es sei denn, dass durch eine planerische Änderung oder durch eine Baugenehmigung nachträglich ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen wird.

Teilungserklärung

Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz bezeichnet mit P zugeordnet.

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

3.3 Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten

Mietverträge

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

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Die Baugenehmigung für die Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage vom 19.03.1990 Wielandstraße 4-10 in Balingen liegt mir vor. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

Des Weiteren liegt mir die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bürgermeistersamts der Stadt Balingen vom 09.03.1990 vor.

Teilungserklärung

Durch Sondernutzungsrechte werden Eigentümern alleinige Gebrauchs- und Nutzungsrechte eingeräumt. Die Bewilligung eines solchen Sondernutzungsrechts stellt eine Gebrauchsregelung i.S. des § 15 WEG dar.⁹

Das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz P berücksichtige ich über einen Mietansatz im Rahmen der Ertragswertberechnung.

⁹ Vgl. Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil V - Besondere Immobilienarten > 2 Wohnimmobilien > 2.5 Eigentumswohnung > 2.5.1 Allgemeines > 2.5.1.1 Begriffe und 2.5.6 Sonderfälle > 2.5.6.2 Sondernutzungsrechte

3.4 Angaben der Hausverwaltung

Einsicht Unterlagen Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend wiedergegeben:

Hausgeld

Beim Hausgeld wird in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten unterschieden. Die nicht umlagefähigen Kosten hat der Eigentümer einer Eigentumswohnung zu tragen. Die umlagefähigen Kosten können im Falle einer Vermietung auf den Mieter umgelegt werden. Das Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025

Umlagefähige Kosten	2.665,56 €
Nicht umlagefähige Kosten	682,35 €
Erhaltungsrücklage	1.471,56 €
Hausgeld gesamt jährlich inkl. Erhaltungsrücklage	4.819,47 €
Hausgeld monatlich	401,62 €
gerundet	402,00 €

Erhaltungsrücklage Über den aktuellen Stand der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 ergibt sich über den Miteigentumsanteil ein fiktiver Anteil von:

Stand Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024	108.968,76 €
Miteigentumsanteile Bewertungsobjekt	0,0857
Anteil Bewertungsobjekt	9.333,51 €

Die Gesamtzuführung aller Miteigentümer beträgt nach dem aktuellen Wirtschaftsplan 2025

Zuführung zur Erhaltungsrücklage gesamt	34.860,92 €
Anteil Bewertungsobjekt	1.471,56 €

Sonderumlagen

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung von 2024 wurde zur Finanzierung des Fensteraustausches eine Sonderumlage in Höhe von 20.000 € erhoben. Die Eigentümer wurden entsprechend ihrer Miteigentumsanteile belastet.

Rückstand

Den mir vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen sowie der Beschlussammlung war nichts über Rückstände beim Hausgeld zu entnehmen.

3.5 Würdigung der Angaben der Hausverwaltung

Grundsätzliches

Folgenden Unterlagen sind Rückschlüsse in Bezug auf gegenwärtige und zukünftige Kosten des Wohnungseigentums zu entnehmen:

- Teilungserklärung
- Beschlussammlung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle

In der Teilungserklärung wird das Gemeinschaftseigentum benannt, das von allen Eigentümern zu unterhalten ist. Sie regelt zusätzlich die Stimmverteilung in der Eigentümerversammlung. Dabei könnte es problematisch werden, wenn ein hoher Stimmanteil in einer Hand liegt oder sogar ein Mehrheitseigentümer vorhanden ist. Der Einfluss des einzelnen Eigentümers ist dann bei bestimmten Beschlüssen, die mit einfacher Mehrheit gefasst werden können, wie z.B. die Veränderung der Hausgeldumlage oder die Durchführung von Instandhaltungen gering. Die Richtigkeit der Teilungserklärung und der darin enthaltenen Miteigentumsanteile wird unterstellt.

Die Beschlussammlung enthält alle von der Eigentümerversammlung aufgestellten Beschlüsse, die auch für den Rechtsnachfolger verbindlich sind.

Aus dem Wirtschaftsplan sind die Kosten des Gemeinschaftseigentums und die entsprechende Hausgeldumlage ersichtlich.

Die Protokolle der Eigentümerversammlungen geben Aufschluss über anstehende Instandhaltungen. In der Regel ist u.a. aus dem Abstimmungsverhalten ersichtlich, ob die Eigentümerversammlung konstruktiv zusammenarbeitet.

Hausgeldrückstände führen in der Regel zu einer finanziellen Belastung der Eigentümergemeinschaft. Neben drohenden Rechtsverfolgungskosten fehlen zunächst Einnahmen auf dem Gemeinschaftskonto, die je nach Umfang der Rückstände unter Umständen von der Eigentümergemeinschaft auszugleichen sind.

Gemäß der mir vorliegenden Beschlussammlung und den mir vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen wurden die Fenster 2024 erneuert. Des Weiteren wurde laut Beschlussammlung im Oktober 2025 die Erneuerungen der Heizungsanlagen beschlossen.

3.6 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Wielandstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 82 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 39 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 3.013 m ² .
Topografie	Das Bewertungsgrundstück steigt von West (Wielandstraße) nach Ost um ca. 1,60 m an.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Wielandstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Wielandstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Wielandstraße verläuft.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.
Ausrichtung des Bewertungsobjektes	Die Wohnung ist insgesamt nach Westen ausgerichtet.

3.7 Gebäudebeschreibung

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

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

Gebäudeart Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaus mit separaten Eingängen bestehend aus Unter-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss, Zweispänner¹⁰

Baujahr ca. 1991

Gemeinschaftseigentum

Bauweise und wesentliche Ausstattung Gemeinschaftseigentum	Fundamente	Beton
	Ausführung	Massivbauweise, Untergeschoss Stahlbeton, weitere Geschosse Mauerwerk verputzt
	Wärmedämmung Außenwände	kein Wärmedämmverbundsystem
	Decken	Stahlbeton
	Treppen	Stahlbetontreppen belegt mit Natursteinen, Geländer Stahl/Holz
	Haustür	Aluminium isolierverglast aus dem Baujahr mit Türsprech- und Briefkastenanlage
	Fenster	PVC-Fenster 2024, 3-scheibenisolierverglast mit Kunststoffrollläden im Treppenhaus gemäß Falzstempel von 2004
	Dach	Pfettendach aus Nadelholz
	Dachdeckung	Betondachsteine
	Dachrinnen / Ablaufrohre	Kupferblech
	Abwasserleitungen	Stahlrohre SML (muffenlos)
	Wasserleitungen	unbekannt, da nicht einsehbar
	Elektroinstallation	Standard des Baujahrs
	Heizung	Gaszentralheizung aus dem Baujahr, soll gemäß Beschlussammlung 2025 erneuert werden

¹⁰ Anzahl der Wohnungen pro Etage

	Ausstattungsmerkmale Unter- geschoss	Bodenbelag Fliesen, Wände überwiegend verputzt und gestrichen, Kellertüren Stahl- Allzwecktüren Abstellräume im Untergeschoss getrennt durch Mauerwerk, Bodenbelag im Abstell- raum Nr. 12 Beton gestrichen, Wände und Decke Beton gestrichen
Außenanlagen	Einfriedung	überwiegend keine, zum nördlich gelege- nen Mehrfamilienwohnhaus Hecke
	Befestigungen Kfz-Stellplätze	Betonverbundsteinpflaster vor den 2 Mehrfamilienwohnhäusern, dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungs- recht an dem Stellplatz P zugeordnet
	Gartengestaltung	Wiese, vereinzelt Gehölze

Sondereigentum/Teileigentum

Wesentliche Ausstattungsmerk- male der Wohnung	Fußböden	Wohn- und Schlafräume nach Recherche höherwertiger Vinylbelag, Bad, WC und Küche Fliesenbelag
	Wände und Decken	tapeziert und gestrichen
	Türen	Wohnungseingang- und Zimmertüren Holz- furniertüren
	Fenster	PVC-Fenster 2024 mit 3-Scheibenisolier- verglasung; Kunststoffrollläden
	Küchenausstattung	Einbauküche aus handelsüblichen Stan- dardelementen, weder als Zubehör noch als wesentlicher Bestandteil zu berücksich- tigen
	Sanitärausstattung	Bad Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, in- nenliegend mit Abluftventilator WC Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbe- cken, innenliegend mit Abluftventilator
	Balkon	Bodenbelag Betonplatten, Geländer aus verzinktem Stahl mit Fassadenplatten

Zustand, Baumängel/Bauschäden

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

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

Zustand / Schäden Gemeinschaftseigentum

Bei der Ortsbesichtigung konnten nach Augenschein keine wesentlichen Instandhaltungsrückstände festgestellt werden.

Schimmelbildung konnte nicht festgestellt werden.

Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm oder umweltschädigende Substanzen.

Zustand / Schäden Sondereigentum

In der Eigentumswohnung konnten keine Instandhaltungsrückstände festgestellt werden. Lediglich in der Küche war über dem Kühlschrank im Wand-/Deckenbereich eine Verschmutzung erkennbar. Schimmelbildung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Energetischer Zustand

Es liegt mir ein Energieausweis vor:

Aussteller	
Ausstellungsdatum	23.03.2018
Gültig bis	23.03.2028
Endenergieverbrauch	138 kWh/(m ² *a)

Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

- Austausch einer alten Heizkesselanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt wird (§ 72 GEG)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (§ 71 GEG)

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

- Austausch von Heizungskesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden

Die Gaszentralheizung stammt aus dem Baujahr. Laut Beschlussammlung wurde die Erneuerung im Jahr 2025 beschlossen. Die wärme führenden Leitungen im Untergeschoss sind wärme gedämmt. Es kann unterstellt werden, dass im ausgebauten Dachgeschoss die Dachflächen wärme gedämmt sind.

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Aufteilungsplänen in der Anlage entnommen werden. Es liegt mir eine Wohnflächenberechnung gemäß der 1983 zurückgezogenen DIN 283 vor. Diese berücksichtigt bei allen Wohnungen nicht die Balkone bzw. Terrassen. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Balkone und Terrassen werden nach § 4 Abs. 4 WoFIV mit 25% der Grundfläche höchstens jedoch mit 50% angerechnet. Eine Anrechnung zu 50% kommt nach gängiger Wertermittlungspraxis nur bei besonders guten Lagen oder besonders aufwändiger Gestaltung in Betracht, wenn dadurch ein höherer als der übliche Wohnwert erreicht wird. Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von einem üblichen Wohnwert aus.

Gemäß der mir vorliegenden Wohnflächenberechnung beträgt die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ohne Balkon inklusive Putzabzug 84,01 m² gerundet 84 m². Die Differenz resultiert aus der nicht angerechneten Fläche des Balkons. In der nachfolgenden Ertragswertberechnung kommt die Wohnfläche inklusive Balkon, gerundet 86,00 m² zum Ansatz.

Wohnung Nr. 12	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	Putz	Nettofläche
Wohnen Essen	1,00	3,760	6,385	24,01 m ²	-0,72 m ²	23,29 m ²
	1,00	0,315	2,635	0,83 m ²	-0,02 m ²	0,81 m ²
	1,00	1,500	1,135	1,70 m ²	-0,05 m ²	1,65 m ²
	1,00	0,875	0,438	0,38 m ²	-0,01 m ²	0,37 m ²
Kind	1,00	2,700	3,885	10,49 m ²	-0,31 m ²	10,18 m ²
	-1,00	0,810	0,405	-0,33 m ²	0,01 m ²	-0,32 m ²
Eltern	1,00	3,760	3,885	14,61 m ²	-0,44 m ²	14,17 m ²
Diele	1,00	1,385	4,135	5,73 m ²	-0,17 m ²	5,56 m ²
	1,00	1,250	1,823	2,28 m ²	-0,07 m ²	2,21 m ²
Kind	1,00	4,135	2,635	10,90 m ²	-0,33 m ²	10,57 m ²
WC	1,00	1,600	0,885	1,42 m ²	-0,04 m ²	1,38 m ²
Bad	1,00	2,635	1,885	4,97 m ²	-0,15 m ²	4,82 m ²
	1,00	0,920	0,650	0,60 m ²		0,60 m ²
Küche	1,00	2,385	2,885	6,88 m ²	-0,21 m ²	6,67 m ²
Abstellraum	1,00	2,385	0,885	2,11 m ²	-0,06 m ²	2,05 m ²
Balkon	0,25	4,750	2,000	2,38 m ²		2,38 m ²
Wohnfläche						86,39 m ²
gerundet						86,00 m²

3.8 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Das Mehrfamilienhaus ist in Massivbauweise errichtet. Die Bausubstanz ist nach Augenschein gut. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt bezeichnet mit Wohnungsnummer 12 befindet sich im 1. Obergeschoss. Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum im Kellergeschoss sowie das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz P. Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt über keinen Aufzug. Ein barrierefreier Zugang zum Bewertungsobjekt ist somit nicht möglich.

Der Grundriss der Eigentumswohnung ist funktional. Mit Ausnahme von Bad und WC sind alle Räume natürlich belichtet und belüftet sowie ausreichend bemessen. Das Bewertungsobjekt ist nach Westen ausgerichtet.

Zustand / Instandhaltung

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

Gemeinschaftseigentum

Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus weist insgesamt einen guten Instandhaltungszustand auf. Kleinere Instandhaltungsarbeiten können voraussichtlich durch die Erhaltungsrücklage gedeckt werden.

Zustand / Instandhaltung Sondereigentum

Wohnung

In der Wohnung war kein Instandhaltungsrückstand festzustellen. Die Wohnung ist in einem guten Instandhaltungszustand.

Modernisierung

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

Die Ausstattung ist zeitgemäß. Es war kein Modernisierungsbedarf feststellbar.

Energetische Eigenschaften

Es handelt sich um einen Energieverbrauchsausweis. Mit einem Endenergieverbrauch von 138 kWh/(m²*a) ist das Bewertungsobjekt in die Energieeffizienzklasse E einzuordnen.

Energieeffizienzklasse	Endenergie [Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr]
A+	≤ 30
A	≤ 50
B	≤ 75
C	≤ 100
D	≤ 130
E	≤ 160
F	≤ 200
G	≤ 250
H	> 250

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz war nicht feststellbar.

Vermietbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine gute Vermarktbarkeit schließen.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

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

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellt der Gutachterausschuss Kaufpreise von Vergleichsobjekten zur Verfügung. Die wertrelevanten Merkmale liegen für die Vergleichsobjekte nicht vor. Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet. Die Herstellungskosten der im Sondereigentum befindlichen Wohnung lassen sich nur schwer bestimmen und von der übrigen Substanz der Wohnanlage trennen. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Die Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung werden für eine Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 sind im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW noch nicht veröffentlicht. Zum Stichtag 01.01.2023 lagen die Bodenrichtwerte bei 275 €/m². Auf Nachfrage bei der Geschäftsstelle wurde mitgeteilt, dass die Bodenrichtwerte zum Wertermittlungstichtag als unverändert angenommen werden können.

Der Gutachterausschuss benennt folgende zugrunde liegende Daten des Richtwertgrundstücks:

Anpassung

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

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

Lage

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

Größe

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

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig für die Bebauung jedoch nicht nachteilig ausgeformt. Eine Anpassung erachte ich als nicht sachgerecht.

Bauliche Nutzung

Der Gutachterausschuss hat keine wertrelevante Geschossflächenzahl für ein Richtwertgrundstück bestimmt. Eine Anpassung ist somit nicht vorzunehmen.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Hanglage auf. Dies entspricht der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 ermittelt. Es ist eine konjunkturelle Anpassung zu untersuchen. Nach Auskunft der Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind die Bodenrichtwerte intern schon abgeleitet, jedoch noch nicht veröffentlicht. Danach haben sich keine Veränderungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2023 ergeben. Eine konjunkturelle Anpassung ist somit nicht vorzunehmen.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	kein Richtwertgrundstück	1,00
3. Ausformung	unregelmäßig, nicht nachteilig	1,00
4. bauliche Nutzung	kein Richtwertgrundstück	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung	nicht erforderlich	1,00
Anpassungsfaktor		1,00

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

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenwert**

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m²	Anpassung	Bodenwert	Anteil	Bodenwertanteil
4944	Bauland	3.013 m²	275 €/m²	1,00	828.575 €	0,04
objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil						33.143 €

4.3 Ertragswertverfahren

Quelle: ImmoWertA

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

4.3.1 Eingangsdaten

Mieten

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

Die marktüblich erzielbare Miete leite ich aus der eigenen Mietensammlung, den on-geo Vergleichsmieten, den FUB IGES Mieten¹¹ und dem Internetportal ImmoScout24 Mietspiegel.de ab.

Eigene Mietdaten

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen mir 22 Vergleichsmieten aus Balingen vor. Es erfolgt eine Ausreißerbereinigung über die einfache Standardabweichung.¹²

Vergleichsobjekt	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Ausreißerbereinigung
Nr. 1	77 m ²	7,53 €/m ²	
Nr. 2	90 m ²	9,33 €/m ²	9,33 €/m ²
Nr. 3	82 m ²	9,02 €/m ²	9,02 €/m ²
Nr. 4	86 m ²	8,02 €/m ²	
Nr. 5	85 m ²	8,82 €/m ²	8,82 €/m ²
Nr. 6	93 m ²	9,89 €/m ²	9,89 €/m ²
Nr. 7	85 m ²	10,59 €/m ²	10,59 €/m ²
Nr. 8	98 m ²	8,98 €/m ²	8,98 €/m ²
Nr. 9	102 m ²	10,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Nr. 10	123 m ²	9,35 €/m ²	9,35 €/m ²
Nr. 11	90 m ²	7,80 €/m ²	
Nr. 12	85 m ²	8,24 €/m ²	
Nr. 13	68 m ²	10,15 €/m ²	10,15 €/m ²
Nr. 14	82 m ²	10,85 €/m ²	10,85 €/m ²
Nr. 15	58 m ²	10,86 €/m ²	10,86 €/m ²
Nr. 16	68 m ²	10,15 €/m ²	10,15 €/m ²
Nr. 17	85 m ²	12,71 €/m ²	
Nr. 18	95 m ²	10,95 €/m ²	10,95 €/m ²
Nr. 19	74 m ²	12,03 €/m ²	
Nr. 20	111 m ²	9,01 €/m ²	9,01 €/m ²
Nr. 21	56 m ²	9,11 €/m ²	9,11 €/m ²
Nr. 22	103 m ²	10,29 €/m ²	10,29 €/m ²
im Mittel	86 m ²	9,71 €/m ²	9,83 €/m²
Standardabweichung		1,32 €/m ²	0,75 €/m ²
unterer Wert		8,39 €/m ²	
oberer Wert		11,03 €/m ²	
Variationskoeffizient			0,08

¹¹ FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

¹² Streuung einer Stichprobe um das arithmetische Mittel bei Eliminierung von Extremwerten nach oben und unten

Der Variationskoeffizient gibt Auskunft über die Güte der Datenauswahl. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Grundmenge. Bei einem Wert von 0,08 kann von einer guten Auswahl an Vergleichsmieten ausgegangen werden.

on-geo Vergleichsmiete

Nach dem Internetportal Geoport liegen in Balingen die Mietpreise für Wohnungen in einer Spanne von 7,88 bis 10,29 €/m², im Durchschnitt bei 9,01 €/m².

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72336 Balingen, Wielandstr. 10



Informationen zur Lage	
Stadt	Balingen
Stadtteil	-
Postleitzahl	72336
Straße	Wielandstr.
Hausnummer	10

Objektangaben	
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	86
Grundstücksfläche	3613
Baujahr	1991
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebotspreis	6

* Wenn eine Mindestangebotspreis angegeben ist, ist dies ein Richtwert. Die Angebotspreise können sich je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Immobilie unterscheiden. Bitte beachten Sie, dass die Angebotspreise nicht verbindlich sind.

Informationen zur Lage - Vergleichsmieten	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	2.493,00
Preisspanne [EUR/m ²]	2.242,00 bis 2.749,00
Bemerkung	Es wurden 1494 Objekte im Umkreis von 5 km auf höchstmögliche Übereinstimmung mit dem Referenzobjekt untersucht (Standort, Baujahr, 2020). Daraus wurden die 23 günstigsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsmieten beträgt 86,5 m ² . Es wurden die durchschnittlichen Werte für die Lage, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung ermittelt. Die mittlere Vergleichsmiete wurde für die Berechnung der Wertverhältnisse am Marktverhältnissparagraphe angepasst. Der Vergleichswert besteht aus der Berechnung der folgenden 5 Werte (in EUR/m ²): - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr: 1991, Wohnfläche: 86 m ² , ursprünglicher Vergleichswert 2493 EUR/m ² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr: 1991, Wohnfläche: 86 m ² , ursprünglicher Vergleichswert 2493 EUR/m ² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr: 1991, Wohnfläche: 86 m ² , ursprünglicher Vergleichswert 2493 EUR/m ² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr: 1991, Wohnfläche: 86 m ² , ursprünglicher Vergleichswert 2493 EUR/m ² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr: 1991, Wohnfläche: 86 m ² , ursprünglicher Vergleichswert 2493 EUR/m ²

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	9,01
Preisspanne [EUR/m ²]	7,88 bis 10,29
Bemerkung	Es wurden 1321 Objekte im Umkreis von 5 km auf höchstmögliche Übereinstimmung mit dem Referenzobjekt untersucht (Standort, Baujahr, 2020). Daraus wurden die 11 günstigsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsmieten beträgt 86,5 m ² . Es wurden die durchschnittlichen Werte für die Lage, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung ermittelt. Die mittlere Vergleichsmiete wurde für die Berechnung der Wertverhältnisse am Marktverhältnissparagraphe angepasst.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025

FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

FUB IGES – Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

72336 Balingen, Wielandstr. 10



Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04035214¹³

¹³ Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarkunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarkstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird. In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietenindex für die einzelnen Baualterklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

Internetportal ImmoScout24 Mietspiegel¹⁴

Nach dem Internetportal Immo Scout24 Mietspiegel liegen in Balingen die Mietpreise für Wohnungen in einer Spanne von 6,99 bis 13,89 €/m², im Durchschnitt bei 9,93 €/m².

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

72336 Balingen, Wielandstr. 10



Mietpreise in der Kreis Zollernalbkreis				
Größe	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche
		Kaltnieter/m	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	2.378	10,24 €	6,04 € - 18,63 €	2.047
<=30 m ²	99 (4,2%)	14,73 €	9,78 € - 22,00 €	1.597 (78%)
>30 - 60 m ²	636 (26,8%)	11,05 €	7,84 € - 15,05 €	1.731 (84,6%)
>60 - 90 m ²	950 (40%)	9,93 €	6,99 € - 13,89 €	1.754 (85,7%)
>90 - 120 m ²	439 (18,5%)	9,41 €	6,70 € - 13,00 €	1.641 (80,2%)
>120 m ²	254 (10,7%)	9,08 €	5,47 € - 13,45 €	1.595 (77,9%)

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04026432

Zusammenstellung der Mietpreisinformationen

	von	bis	gewählt
Eigene Mieten	7,53 €/m ²	12,71 €/m ²	9,83 €/m ²
on-geo Vergleichsmiete	7,88 €/m ²	10,29 €/m ²	9,01 €/m ²
F+B Mieten	7,53 €/m ²	8,32 €/m ²	8,13 €/m ²
IS24 Mietspiegel Balingen	6,99 €/m ²	13,89 €/m ²	9,93 €/m ²
im Mittel			9,23 €/m ²

Anpassung

Die ermittelte, durchschnittlich erzielbare marktübliche Miete ist entsprechend der mietpreisbestimmenden Determinanten Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage auf das Bewertungsobjekt anzupassen. Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale sowie die Schätzung der Zu- und Abschläge basiert auf Dröge.¹⁵ Die Anpassung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Formel von Streich¹⁶ $y = 2,9520 \cdot x^{-0,2151}$. Diese berücksichtigt, dass mit zunehmender m²-Zahl die m²-Miete in der Regel bis zu einer gewissen Wohnungsgröße abnimmt, dann gleich bleibt oder sogar wieder steigt.

¹⁴ <https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/zollernalbkreis/balingen/mietspiegel-wohnpreis.de/> [Eingesehen am 11.02.2026]

¹⁵ Siehe Dröge S. 242 ff.

¹⁶ Dto. S. 245

Im vorliegenden Bewertungsfall leite ich die Miete für das Bewertungsobjekt wie folgt ab:

Wohnung	1. Obergeschoss		9,23 €/m ²
Anpassung	Anpassungsfaktor	Gewichtung	Anteile
Art	1,00	5%	0,46 €/m ²
Größe	1,04	10%	0,96 €/m ²
Ausstattung	1,00	50%	4,61 €/m ²
Beschaffenheit	1,00	10%	0,92 €/m ²
Lage	1,00	25%	2,31 €/m ²
marktübliche Nettokaltmiete 1. Obergeschoss			9,26 €/m ²
gerundet			9,30 €/m²

Stellplätze werden marktüblich für 20 € monatlich vermietet.

Bewirtschaftungskosten

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

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts sind als Bewirtschaftungskosten folgende Kosten anzusetzen:¹⁷

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

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

Die jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten muss nach Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 mit dem Prozentsatz erfolgen, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Der gemeinsame Gutachterausschuss Balingen hat noch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Die von mir angeforderten Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung sind mit Liegenschaftszinssätzen ausgewiesen. Ich leite den Liegenschaftszinssatz aus dieser Spanne für das Bewertungsobjekt ab. Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2022-2025, im Mittel 2023. Somit sind die

¹⁷ Siehe Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil V - Besondere Immobilienarten > 2 Wohnimmobilien > 2.5 Eigentumswohnung > 2.5.4 Ertragswertverfahren > 2.5.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten 2023 anzusetzen. Diese beruhen auf der Anpassung entsprechend dem Monat Oktober 2022.

Verwaltungs- kosten

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

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 (jährliche Anpassung) betragen diese für das Jahr 2023

jährlich je Eigentumswohnung 404 €

Instandhaltungs- kosten

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

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

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 betragen diese für das Jahr 2023:

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 13,20 €

Für Außenstellplätze sind nach Kleiber¹⁸ 20 € pro Stellplatz ausreichend.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt die Zuführung zur Erhaltungsrücklage über dem Ansatz der ImmoWertV 2021:

tatsächliche Zuführung			1.471,56 €
Zuführung nach ImmoWertV 2021	13,20 €/m ²	86,00 m ²	1.135,20 €
Differenz			336,36 €

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage liegt über dem Ansatz der ImmoWertV 2021. Im Rahmen der Ertragswertberechnung kommen die Ansätze der ImmoWertV 2021 zum Ansatz. Eine Berücksichtigung der Differenz zwischen der tatsächlichen Zuführung laut Wirtschaftsplan und den Ansätzen der ImmoWertV 2021 bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt nicht. Es liegt keine Information vor, wie lange die erhöhte Zuführung erfolgen soll. Die erhöhte Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

¹⁸ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren > Syst. Darst. Ertragswertverfahren – Unterabschnitt 2 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) > 3 Grundzüge der Ertragswertverfahren > 3.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts > 3.3.3 Bewirtschaftungskosten > 3.3.3.7 Instandhaltungskosten

Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 der Betriebskostenverordnung¹⁹. In der Regel verbleibt ein geringer Betrag beim Eigentümer. Dieser wird auf 0,5% des Rohertrags geschätzt.

Mietausfallwagnis

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

Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Mietausfallrisiko mit 2 % berücksichtigt.

Angemessenheit der Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltung	86,00 m ²	13,20 €	1.135 €
Instandhaltung Stellplatz	1	20,00 €	20 €
Verwaltung	1	404,00 €	404 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	9.840 €	49 €
Mietausfallwagnis	2,0%	9.840 €	197 €
		18%	1.805 €

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

Nach Kleiber liegen die Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen je nach Alter, Ausstattung und Miethöhe in einer Spanne von 18% bis 35%²⁰. Die Bewirtschaftungskosten liegen innerhalb der Spanne am unteren Ende und sind somit plausibel.

¹⁹ Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

²⁰ Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 2 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens > 3 Grundzüge der Ertragswertverfahren > 3.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts > 3.3.6 Liegenschaftszinssatz > 3.3.6.1 Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV

Liegenschafts- zinssatz

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

Vom gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Balingen habe ich Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen im Umfeld des Bewertungsobjekts angefordert. Aus diesen Verträgen wurden die Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,01% bis 4,06%, im Mittel 2,2% abgeleitet.

aus der KPS Balingen

Nr. 1	2,10%
Nr. 2	1,10%
Nr. 3	2,77%
Nr. 4	1,23%
Nr. 5	2,95%
Nr. 6	1,92%
Nr. 7	1,84%
Nr. 8	1,01%
Nr. 9	2,69%
Nr. 10	2,39%
Nr. 11	4,06%
im Mittel	2,20%

Ich leite den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz aus dieser Spanne wie folgt ab:

Eingrenzung des Liegenschaftszinssatzes			Spanne
			1,0% - 4,1%
Kriterien	Beschreibung	Einordnung	gewählt
Makrolage	gut bis durchschnittlich	untere-mittlere Bandbreite	2,00%
Mikrolage	gut bis durchschnittlich	untere-mittlere Bandbreite	2,00%
Objektgröße	Wohnanlage mit 32 Wohnungen	mittlere-obere Bandbreite	3,00%
Instandhaltungsrisiko	durchschnittlich	mittlere Bandbreite	2,20%
Modernisierungsrisiko	durchschnittlich	mittlere Bandbreite	2,20%
Erhaltungsrücklage	erhöhte Zuführung	obere Bandbreite	3,50%
Vermietbarkeit	gut	untere-mittlere Bandbreite	1,50%
Vermarktbarkeit	gut	untere-mittlere Bandbreite	2,00%
Energiestandard	leicht unterdurchschnittlich	mittlere-obere Bandbreite	2,75%
Mittelwert			2,35%
Zu- / Abschlag für	besondere Risiken / Chancen		0,00%
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			2,35%
gerundet			2,40%

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude 80 Jahre. Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Aufgrund der Modellkonformität kann nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bis zum Ablauf des 31.12.2024 abweichend von § 12 Abs 5 Satz 1 und Anlage 1 die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 3 verwendet werden. Die Bodenrichtwerte/Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze beruhen auf einer Ableitung entsprechend der Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwert-Richtlinie Anlage 3. Danach ist für Objekt1 eine Gesamtnutzungsdauer von durchschnittlich 70 Jahren anzunehmen.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ist eine dadurch bedingte Verlängerung der Restnutzungsdauer nach dem Modell nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Anlage 2 Tabelle II.3 ImmoWertA zu ermitteln.

Modernisierungen, welche nahe am Wertermittlungsstichtag (ggf. fiktiv) ausgeführt wurden, sind in voller Punktzahl zu berücksichtigen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu-rück	bis ca. 10 Jahre zu-rück	bis ca. 15 Jahre zu-rück	bis ca. 20 Jahre zu-rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2767	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2506	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4667	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9488	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	2	
Modernisierung der Fenster und Türen	2		2
Modernisierung der Leitungssysteme	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung Innenausbau	2		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			2

Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein Gebäudealter und ein relatives Alter wie folgt:

Wertermittlungstichtag	2026
- Ursprungsbaujahr	1991
= Alter (Jahre)	35
Alter (Jahre) - höchstens GND -	35
÷ Gesamtnutzungsdauer	80
= relatives Alter	44%

Das relative Alter liegt im vorliegenden Bewertungsfall unter dem in der Tabelle 3 angegeben Wert in Höhe von 55%. Damit ist das Modell nach Anlage 2 ImmoWertV nicht anwendbar. Die Restnutzungsdauer ist somit zu ermitteln aus der Formel $RND = GND - \text{Alter}$

Baujahr	1991
+ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahren
- Wertermittlungstichtag	2026
= Restnutzungsdauer	45 Jahre

Ertrags- vervielfältiger

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

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

q	=	1+p
p	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	Restnutzungsdauer

Der Vervielfältiger liegt im vorliegenden Bewertungsfall bei:

Restnutzungsdauer	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,40%
Vervielfältiger	27,3352

4.3.2 Marktanpassung

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

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

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine Sanierungsmaßnahmen wertmindernd zu berücksichtigen.

Weitere wertbeeinflussende Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

4.3.4 Ertragswert

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
Wohnung 1. Obergeschoss	86,00 m²	9,30 €	800 €
Stellplatz	1	20,00 €	20 €
Rohrertrag /Monat			820 €
Jahresrohertrag			9.840 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltung	86,00 m²	13,20 €	1.135 €
Instandhaltung Stellplatz	1	20,00 €	20 €
Verwaltung	1	404,00 €	404 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	9.840 €	49 €
Mietausfallwagnis	2,0%	9.840 €	197 €
		18%	1.805 €
Jahresrohertrag			9.840 €
Bewirtschaftungskosten		18%	1.805 €
Jahresreinertrag			8.035 €
Bodenwertverzinsung	2,40%	33.143 €	795 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			7.240 €
Restnutzungsdauer	45 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,40%		
Ertragsvervielfältiger			27,3352
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			197.907 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert			33.143 €
vorläufiger Ertragswert			231.050 €
zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			231.050 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0 €
Ertragswert			231.050 €
gerundet			231.000 €

4.3.5 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Vom gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Balingen wurden mir folgende Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung aus den Jahren 2022-2025 mitgeteilt. Zur konjunkturellen Anpassung wähle ich den jeweiligen DESTATIS Häuserpreisindex für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen.

Es ergibt sich eine Spanne von 2.068 €/m² bis 3.186 €/m² im Mittel 2.688 €/m².

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Lage	Kaufpreis €	TG / ST	Zubehör	bereinigter KP	Wohnfläche	€/m²	DESTATIS-Index	€/m²	
1	14.02.2022	2001	1.OG	285.000 €	-15.000 €	-10.000 €	260.000 €	83 m²	3.133 €	163,4	164,2	3.148 €
2	09.03.2022	1984	DG	240.000 €	-15.000 €		225.000 €	75 m²	3.000 €	163,4	164,2	3.015 €
3	13.07.2022	1991	2.OG	130.000 €	-15.000 €	-8.000 €	107.000 €	50 m²	2.140 €	163,5	164,2	2.149 €
4	14.11.2022	1990	1.OG	285.000 €	-10.000 €	-10.000 €	265.000 €	86 m²	3.081 €	163,5	164,2	3.094 €
5	01.12.2022	1991	DG	90.000 €	-15.000 €	-5.000 €	70.000 €	34 m²	2.059 €	163,5	164,2	2.068 €
6	03.08.2023	1991	EG	187.000 €	-15.000 €		172.000 €	66 m²	2.606 €	155,3	164,2	2.755 €
7	19.10.2023	2000	EG	260.000 €	-10.000 €	-10.000 €	240.000 €	81 m²	2.963 €	152,7	164,2	3.186 €
8	04.12.2023	1975	EG	275.000 €		-5.000 €	270.000 €	108 m²	2.500 €	152,7	164,2	2.688 €
9	12.12.2024	1990	2.OG	175.000 €	-10.000 €	-3.000 €	162.000 €	72 m²	2.250 €	156,2	164,2	2.365 €
10	26.08.2024	1990	2.OG	180.000 €	-10.000 €		170.000 €	72 m²	2.361 €	155,6	164,2	2.491 €
11	16.01.2025	1988	1.OG	198.000 €	-5.000 €	-8.000 €	185.000 €	75 m²	2.467 €	156,0	164,2	2.597 €
im Mittel											2.687 €	
Bewertungsobjekt ohne Stellplatz											2.616 €	

Der Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts liegt ohne Berücksichtigung des Stellplatzes bei:

Verkehrswert ohne Stellplatz	225.000 €
÷ Wohnfläche	86,00 m ²
= Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts	2.616 €

Ergebnis

Der Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts liegt ohne Berücksichtigung des Stellplatzes innerhalb der Spanne der Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung, ca. -3% unter dem Mittelwert.

Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts	2.616 €	97%
Vergleichspreis aus der Kaufpreissammlung	2.687 €	100%
Differenz		-3%

Der ermittelte Verkehrswert wird durch die Vergleichspreise hinreichend bestätigt.

on-geo Vergleichspreise für Wohnimmobilien

Eine weitere Überprüfung des ermittelten Verkehrswertes erfolgt über Vergleichspreise aus dem Datenportal on-geo GmbH. Hier liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 2.242 €/m² bis 2.749 €/m². Der angemessene Wert wird mit 2.483 €/m² angegeben.

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72336 Balingen, Wielandstr. 10

Informationen zur Lage

Stadt	Balingen
Stadtteil	-
Postleitzahl	72336
Straße	Wielandstr.
Hausnummer	10

Objektangaben

Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	86
Grundstücksfläche	3013
Baujahr	1991
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl aus Objekten mit der gewünschten Objektart und Fläche bei angegebenen Kriterien nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Berechnung entnommen werden.

Informationen zur Lage + Vergleichspreise

Angemessener Wert (EUR/m²)	2.483,00
Preisspanne (EUR/m²)	2.242,00 bis 2.749,00

Bemerkung:

Es wurden 1494 Objekte im Umkreis von 5 km zur Vergleichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 20 geeigneten Objekte für die Vergleichspreisermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 2,5 km. Es wurden die Standardisierten Werte Lage, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die berechneten Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Werteschwäche des Wertmittels angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Berücksichtigung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Vergleichsobjekt 1: 2,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr 1990, Wohnfläche 80 m², angereicherter Vergleichspreis 2700 €/m²
- Vergleichsobjekt 2: 2,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr 1985, Wohnfläche 87 m², angereicherter Vergleichspreis 2384 €/m²
- Vergleichsobjekt 3: 2,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr 2000, Wohnfläche 85 m², angereicherter Vergleichspreis 3113 €/m²
- Vergleichsobjekt 4: 2,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr 1990, Wohnfläche 86 m², angereicherter Vergleichspreis 2557 €/m²
- Vergleichsobjekt 5: 2,5 km Entfernung (PLZ: 72336), Baujahr 1989, Wohnfläche 86 m², angereicherter Vergleichspreis 2483 €/m²

Quelle: Bestellnummer 04026432

Der Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts liegt bei:

Verkehrswert ohne Stellplatz	225.000 €
÷ Wohnfläche	86,00 m²
= Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts	2.616 €

Ergebnis

Nach diesen Vergleichspreisen liegt der Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts innerhalb der recherchierten Spanne über dem angemessenen Wert.

Auch diese Informationsquelle bestätigt das Ergebnis des ermittelten Verkehrswertes.

5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

Der Verkehrswert von Eigentumswohnung wird vorrangig im Vergleichswertverfahren abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall stellt der Gutachterausschuss der Balingen keine ausreichenden Angaben zu den wertrelevanten Merkmalen der Vergleichsobjekte zur Verfügung. Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt deshalb nach dem Ertragswert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 sachverständig geschätzt auf

231.000 €

in Worten: - zweihunderteinunddreißigtausend - Euro

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

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

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 16.02.2026

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

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 16.02.2026

mit:

digisSeal®
by secryp



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

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

7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen bzw. Aufteilungspläne sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lage

Lage in Deutschland

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

Quelle: OpenStreetMap²¹

²¹ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap²²

²² <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

7.2 Lärmkartierung

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



Quelle: Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg²³

²³ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

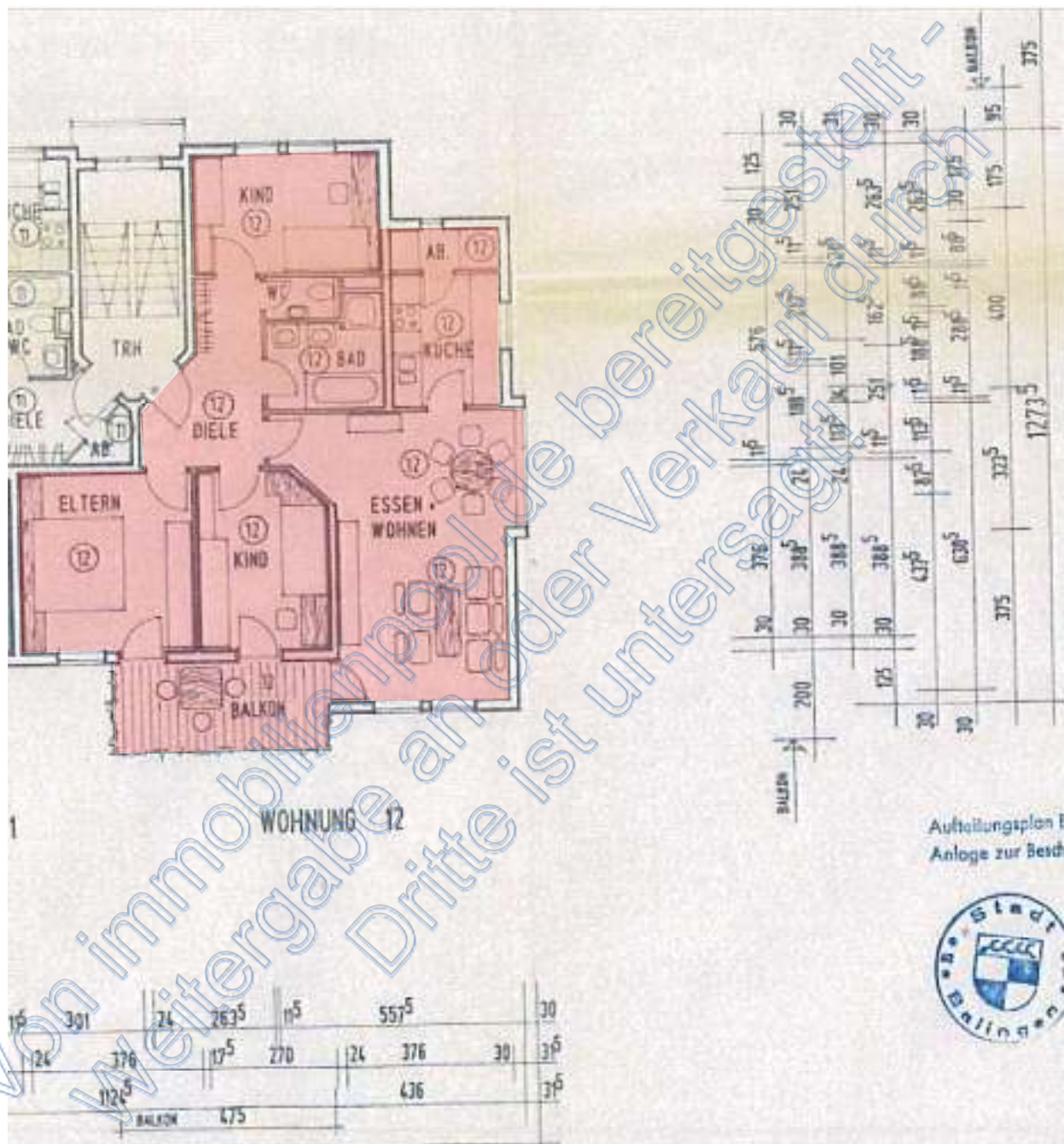
7.3 Auszug aus dem Energieausweis

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

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

7.4 Aufteilungspläne²⁴

1. Obergeschoss mit Eigentumswohnung Nr. 12



²⁴ Grundakte beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim

[illegible]

7.5 Fotodokumentation

Hinweis: Die Eigentümerin hat die Verwendung von Fotos aus der Wohnung im Verkehrswertgutachten nicht gestattet.

Bild 1 Ansicht Nordwest



Bild 2



Bild 3

Hauszugang



Bild 4

Treppenhaus



Bild 5 Wohnungseingang



Bild 6 Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss

