

Kein Original
Gutachten!

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

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



IMMOBILIENBEWERTUNG

MARKTWERT

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Balingen - Vollstreckungsgericht
Ebertstraße 20
72336 Balingen

AUFTRAG vom

02. Februar 2026

OBJEKTART

Einzimmerwohnung mit Stellplatz

OBJEKTORT

Liegnitzer Straße 29, 31
72336 Balingen

REGISTRIER-NR.

26008

BEWERTUNGSTICHTAG

14. Januar 2026

FERTIGUNGSSORT, -TAG

Reutlingen, 11. Mai 2026



1	GRUNDDATEN, EINZELERGEBNISSE UND VERGLEICHSDATEN	Seite	3
	1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse		
	1.2 Vergleichsdaten		
2	VORAUSSETZUNGEN, BEDINGUNGEN UND ANNAHMEN	Seite	5
3	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	Seite	10
	3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen		
	3.2 Lage		
	3.3 Baurechtliche Fragen		
	3.4 Beurteilung		
4	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	Seite	18
	4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht		
	4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung		
	4.3 Beurteilung		
	4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)		
5	BODENWERTERMITTLUNG	Seite	23
	5.1 Bodenrichtwert		
	5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)		
	5.3 Bodenwert		
6	ERTRAGSSITUATION	Seite	24
	6.1 Vermietungssituation im Objekt (tatsächliche Ertragsverhältnisse)		
	6.2 Vermietungsmarkt		
	6.3 Marktübliche Ansätze (marktübliche Ertragsverhältnisse)		
	6.4 Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten		
	6.5 Immobilienmarkt		
	6.6 Liegenschaftszinssatz - objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	Seite	27
	7.1 Ertragswert		
8	VERGLEICHSWERT	Seite	28
	8.1 Bewertungsbasis		
	8.2 Vergleichswert		
9	MARKTWERT	Seite	30
	9.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse		
	9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	9.3 Marktwert		
10	ANLAGEN	Seite	31

Diese Immobilienbewertung wurde in 3- facher Ausfertigung erstellt.
Die Immobilienbewertung umfasst 31 Seiten ohne Anlagen.

1 GRUNDDATEN, EINZELERGEBNISSE UND VERGLEICHSDATEN**3****1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse**

Besichtigungstag	20. April 2026
Qualitätsstichtag	14. Januar 2026
Bewertungsstichtag	14. Januar 2026
Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit)	1973
wirtschaftliches Baujahr	1973
Gesamt- / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 27 Jahre
GRZ	0,30
GFZ	0,50
Makrolage	durchschnittlich bis gut
Mikrolage	mittlere Wohnlage
Bauzustand	durchschnittlich
Gebäudekonzeption	durchschnittlich
Bauart	massiv

1.2 Vergleichsdaten

Bodenwert	12.000 € (245 €/m ²)
Vergleichswert	91.000 €
Ertragswert	87.000 €
Rohertrag	4.404 €
Reinertrag	3.286 €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	25,39 %
Liegenschaftszins	1,00 %
Barwertfaktor	23,560
Der Marktwert von	82.000 €
entspricht bei o.g. Jahresrohertrag dem x - fachen von	18,62
und wird verzinst mit	5,37 %
hat bei einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von	30,21 m²
einen Preis einschließlich Stellplätzen von	2.714 €/m²
Der Bodenwertanteil liegt bei	14,63 %

1.3 Beantwortung der Beweisfragen

Es ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Balingen vom 14.01.2026 der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts Einzimmerwohnung Nr. 12 im Obergeschoss mit Balkon und Abstellraum sowie das Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Buchstabe B (Untergeschossplan) zu schätzen.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Versteigerungsobjekts beträgt zum 14.01.2026: **82.000 €**

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

A Auftraggeber

Auftraggeber ist:

Amtsgericht Balingen - Vollstreckungsgericht
Ebertstraße 20
72336 Balingen

B Zweck der Bewertung

Aktenzeichen 9 K 12/25

Amtsgericht Balingen

Vollstreckungsgericht

Beschluss

Im Zwangsvollstreckungsverfahren

- Antragsteller -

gegen

- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Balingen
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Sondernutzungsrecht	Blatt
322/10.000	Einzimmerwohnung Nr. 12 im OG mit Balkon und Abstellraum Nr. 12 im UG	Garagenstellplatz Buchstabe B Untergeschossplan	12668 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	Fläche
Balingen	3933	Gebäude- und Freifläche	Liegnitzer Straße 29, 31	1.567 m ²

hat das Amtsgericht Balingen am 14.01.2026 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Strizzi
Amtspflegerin

C Objekt

Gegenstand der Bewertung ist ein Miteigentumsanteil von 322/10.000 an einem Grundstück mit 1.567 m², verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an einer Garage.

D Ortsbesichtigung

Mit Einschreiben vom 20.04.2026 wurden vom Sachverständigen der Eigentümer und Antragsgegner zu einer Objektbesichtigung am 11.05.2026 um 10:00 Uhr eingeladen. Der Eigentümer wurde nicht angetroffen. Die Wohnung und die Garage konnten nicht begutachtet werden. Bei der Ermittlung des Marktwerts wird ein Sicherheitsabschlag von 10 % vom vorläufig marktangepassten Vergleichswert vorgenommen.

E Informationen von Subunternehmern oder Maklern und deren Beiträge

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

Informationen bezüglich der Marktmietrecherchen wurden über die Stadt Balingen sowie über regionale Immobilienmakler eingeholt.

Zur Ermittlung der Bodenwerte wurden die ermittelten Werte des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Balingen zugrunde gelegt.

Vergleichspreise wurden über den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Balingen abgefragt.

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

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

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

Bewertungsgrundlage ist dabei die:

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

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

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

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

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

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Einzimmerwohnung und einen Garagenstellplatz.

Sofern keine Vergleichspreise vorliegen, sind als Anlageobjekt genutzte Immobilien vorzugsweise nach dem Ertragswertverfahren zu beurteilen. Hilfsweise und für zusätzliche Vergleichszwecke kann das Sachwertverfahren herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss konnte Vergleichswerte zur Verfügung stellen.

Der Marktwert wird vom Vergleichswert abgeleitet und mit dem Ertragswert plausibilisiert.

G Umfang/Größe der Wertermittlung

Die Wertermittlung umfasst das Wohneigentum und das Grundstück, das zu dem Objekt gehört. Es erfolgte eine vollständige Bewertung, es handelt sich nicht um ein Kurzgutachten.

H Annahmen, Bedingungen und Einschränkungen

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

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

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

Es werden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten betreffend vorgenommen. Dies gilt auch für die bei Neubau oder bei baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben der EnEV eingehalten werden.

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

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

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

I Bestätigung

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

J Vollständigkeitserklärung

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

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

Von immobilien24.com bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.11 Grundstücksdaten

Das Grundstück ist gemäß Wohnungsgrundbuch vom 25.08.2025 folgendermaßen im Grundbuch eingetragen:

Gemeinde: Balingen

Amtsgericht: Sigmaringen

Blatt: 12668

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Karte SW	Flst. Geb.	Bezeichnung, Nutzungs- bzw. Kulturart	Größe m ²
1	2313	3933	322/ 10.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Liegnitzer Straße 29, 31 Gebäude- und Freifläche 1.567 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Einzimmerwohnung im Obergeschoss mit Balkon und Abstellrum Nr. 12 im Untergeschoss Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Dieser Wohnung zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem im Untergeschossplan mit dem Buchstaben B bezeichneten Garagenstellplatz . Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 15. Februar 2012 sowie den Nachtrag vom 14. März 2012 (UR Nr. 567/2012 und 857/2012 des Notars [REDACTED] GA 12.657 / 1) Bezug genommen.	50 m ²
Summe				50 m²

Abt. 1 Eigentümer

lfd. Nr. 1 - XXXX

Abt. II Lasten, Dienstbarkeiten

lfd. Nr. 1 und 2 - gelöscht

lfd. Nr. 3 - Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Beurteilung

In der Abteilung II unter der laufenden Nummer 3 ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dieser hat keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.12 Teilungserklärung

Es liegen eine Teilungserklärung vom 16.02.2012 und ein Nachtrag zur Teilungserklärung vom 14.03.2012 vor. Das gegenständliche Grundstück ist gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile, verbunden mit 18 Sondereigentümer an Wohnungen aufgeteilt. Ferner sind Sondernutzungsrechte, betreffend Garagenstellplätze und Gartenflächen, begründet.

Das Bewertungsobjekt besteht aus 322/10.000 Miteigentumsanteilen am Grundstück Liegnitzer Straße 29, 31, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Einzimmerwohnung im Obergeschoss mit Balkon und Abstellraum Nr. 12 im Untergeschoss. Ferner ist dem Bewertungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an der im Untergeschossplan mit dem Buchstaben B bezeichneten Garage zugeordnet.

3.13 Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum einer Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur dem Gebrauch eines Sondereigentümers dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

3.14 Wohngeld und Nebenkosten

Gemäß Jahresabrechnung vom 26.09.2025 für die Zeit 01.07.2024 bis zum 30.06.2025 werden für die gegenständliche Wohnung folgende Kostenanteile ausgewiesen:

Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben - anteilig -	2.032,78 €
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	193,58 €
Erhaltungsrücklage am Ende der Abrechnungsperiode gesamt	30.269,51 €

Der Wirtschaftsplan vom 22.05.2025 nennt für die Zeit 01.07.2025 bis 30.06.2026 folgende Beträge:

Einzelabrechnungsrelevante Ausgaben - anteilig -	1.913,81 €
Zuführung zur Erhaltungsrücklage 10.000 €, anteilig	322,00 €

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.06.2025 ergeben sich keine Erkenntnisse die Einfluss auf die Bewertung haben. Alle Beschlüsse wurden einstimmig beschlossen.

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.15 Baulasten

Das Grundstück ist gem. Auskunft der Stadt Balingen (Amt für Bau- und Planungsrecht, Tel.: 07433 / 17 03 75), vom 20.04.2026, nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.16 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres und der Umgebungsbebauung kann unter der Annahme der Aufrechterhaltung der Nutzung eine Denkmaleigenschaft ausgeschlossen werden.

3.17 Miet-, Pacht und sonstige Nutzungsverhältnisse

Gemäß Auskunft der Wohnungsverwaltung war die Wohnung zum Stichtag vermietet.

3.18 Sonstige Rechte und Lasten

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

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

3.2 Lage

Makrolage:

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

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

Überörtl. Verkehrsanbindung:

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

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

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

3.2 Lage

Mikrolage:

Lage im Ort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Liegnitzer Straße 29 und 31 in der nördlichen Kernstadt. Die Stadtmitte liegt rd. 3,5 km entfernt.

Charakter der Umgebung:

Bei dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, handelt es sich um ein durchgrüntes Wohngebiet mit überwiegend ein- bis dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Auf dem gegenständlichen Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser und drei Gebäude mit Reihengaragen.

Örtliche Verkehrslage:

Die Liegnitzer Straße ist eine durchschnittlich befahrene Anliegerstraße, die von der Durchgangsstraße des Stadtteils aus erschlossen wird. Über Ausfallstraßen besteht Anschluss an die B 27.

Verkehrsmittel:

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

Öffentliche Einrichtungen:

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

3.3 Baurechtliche Fragen

3.31 Baugenehmigung / Energieausweis

Es liegt für den Gebäudeteil in dem sich die Einzimmerwohnung befindet ein Energieausweis vom 27.05.2019 vor. Der Endenergieausweis wird mit 104 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch mit 115 kWh/(m²*a) angegeben.

3.32 Bebauungsplan

Gem. den Aussagen der Stadt Balingen (Stadtplanungsamt, Tel.: 07433 / 17 03 36), vom 15.04.2026, besteht der Bebauungsplan "Schmiden II. Teil, in Kraft getreten am 13.03.1964. Es wurden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ = 0,9
- Zahl der Vollgeschosse Z = III
- o - offene Bauweise

3.33 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das gegenständliche Grundstück eine Wohnnutzung vor.

3.4 Beurteilung

Makrolage:

Die Makrolage kann aufgrund der Lage des Objektes im Zollernalbkreis als durchschnittlich bis gut eingestuft werden. Die vorhandene Infrastruktur in Verbindung mit den ansässigen Firmen bietet eine hohe Produktivität mit relativ geringer Arbeitslosigkeit.

Neben dem wirtschaftlichen Aspekt bietet die Region aufgrund der Nähe zur Schwäbischen Alb und zum Schwarzwald einen hohen Erholungswert.

Mikro- bzw. Wohnlage:

Gemäß üblicher Mietspiegel werden Wohnlagen grundsätzlich nach drei Lageklassen unterschieden.

Lageklasse 1 (gute Wohnlage)

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Lageklasse 2 (mittlere Wohnlage)

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt (sanierte Innenstadtbereiche können der Lageklasse 2 hinzugerechnet werden) und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen haben, jedoch keine besondere Freilage haben.

Lageklasse 3 (einfache Wohnlage)

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Einstufung des Bewertungsobjektes in den Mietspiegel

Es handelt sich um eine **mittlere Wohnlage**.

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

Grundstückerschließung:

- a) Zufahrt zum Grundstück
- b) Hausanschlüsse

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Liegnitzer Straße.
Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

3.4 Beurteilung

Anliegerbeiträge:

Da die Liegnitzer Straße augenscheinlich bereits seit Jahren fertigstellt ist, wird davon ausgegangen, dass alle Anliegerbeiträge für das vorliegende Maß der zulässigen baulichen Nutzung abgegolten sind.

Immissionsbelastungen:

Zum Ortsbesichtigungstermin war die Liegnitzer Straße kaum befahren. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbelastung.

Beschaffenheit/Zuschnitt:

Das Grundstück ist eben und, soweit erkennbar, gut für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung mit Garagen beschaffen. Der Zuschnitt des Grundstücks ist, wie aus der beiliegenden Lageplanskizze zu entnehmen, unregelmäßig. Eine gute Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit ist gewährleistet.

Straßenfront/mittlere Tiefe:

38 m / 46 m

Ausnutzung:

Grundstücksrestfläche:

Grundstücksgröße (Bauland)	1.567,00 m ²
./. Grundfläche der baul. Anlagen	645,00 m ²
unbebaute Restfläche	922,00 m ²

vorhandene Grundstücksausnutzung:

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

anrechenbare Grundfläche 405,00 m²

$$\text{GRZ} = \frac{405,00 \text{ m}^2}{1.567,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 0,3$$

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

anrechenbare Geschossfläche 810,00 m²

$$\text{GFZ} = \frac{810,00 \text{ m}^2}{1.567,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 0,5$$

Beurteilung:

Das im Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten.

3.4 Beurteilung

Altlasten:

Das Grundstück ist gem. Auskunft der Landkreis Zollernalbkreis (Umwelt und Abfallwirtschaft, Tel.: 07433 / 92 - 1781), vom 20.04.2026, nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Hochwasser:

Das Grundstück ist in der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) nicht als Überflutungsfläche ausgewiesen.

Risiken:

es sind keine Risiken zu erwarten

Werthaltigkeit:

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

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

4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Hinweis:

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

Gebäudeübersicht:

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

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

Gebäude/Bauteil Geschoss	BGF m ²
Untergeschoss	405,00
Erdgeschoss	405,00
Obergeschoss	405,00
Dachgeschoss	405,00
Summe:	1.620,00

Nutzungsübersicht:

Die **Wohn- bzw. Nutzfläche** ist die Fläche eines Gebäudes, die der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient (vgl. Anlage C).

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	vermietbare Fläche	Anzahl Stellplätze
Wohnung Nr. 12 im OG	Wohnen	30,21 m ²	
Summe:		30,21 m²	1 St.

4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung

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

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben sind aus den vorliegenden Planunterlagen und der Außenbetrachtung abgeleitet.

4.21 Rohbau

Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente
Tragkonstruktion:	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Fassaden:	Putzfassade, gestrichen
Balkon/Terrasse:	vorhanden
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	massiv
Treppen:	Metalltreppen mit Kunststeinbelag
Dach:	Satteldach in Zimmermannskonstruktion mit Ziegeleindeckung sowie Schleppdachgauben

4.22 Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden
Türen:	Eingangstür: - Metalltür, mit Glasausschnitt Wohnungstür: - Holztüre
Bodenbeläge:	UG: Fliesen im Bereich der Abstellräume; Treppenhaus: Kunststeinbelag
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidung:	unbekannt
Sanitär:	unbekannt
Heizung/Warmwasser:	unbekannt
Elektroversorgung:	unbekannt
Besondere Betriebsvorrichtungen:	unbekannt
Energetische Eigenschaften:	gemäß Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch 104 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 115 kWh/(m ² *a).
Barrierefreiheit:	unbekannt

4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung

4.23 Möblierung	keine
4.24 Nebengebäude	drei Garagengebäude mit Reihengaragen
4.25 Außenanlagen	Die Einfriedung des Grundstückes besteht aus Jägerzaun. Das Grundstück ist zum Gehen und Fahren mit Bitumen befestigt sowie durch Rasen, Kleingehölz und Bäume begrünt.

4.3 Beurteilung

4.31 Gebäudekonzeption	Die Gebäudekonzeption wird als durchschnittlich eingestuft. Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert, verfügt über zwei Vollgeschosse sowie über ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Eingang zu den Wohnungen befindet sich auf der Nordseite, ebenso die Garagen. Die einzelnen Ebenen werden über ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen.
4.32 Konstruktionsart	Die Art der Konstruktion ist baujahrstypisch, kann aufgrund der Bauweise als durchschnittlich eingestuft werden. Das Mehrfamilienhaus wurde in massiver Bauweise erbaut. Die tragenden Wände wurden aus Mauerwerk erstellt. Bei den Decken handelt es sich um eine massive Deckenkonstruktion. Bei dem aufgesetzten Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Schleppdachgauben in Zimmermannskonstruktion. Das Dach wurde mit Ziegeln eingedeckt.
4.33 Raumökonomie/ Flächenfunktionalität	Das Bewertungsobjekt besitzt eine Diele, Bad mit WC, Kochnische und Wohn-, Schlafzimmer sowie einen Balkon. Die Wohnung verfügt über 30,21 m².
4.34 Ausbauqualität	Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die Ausbauqualität ist nicht bekannt.

4.3 Beurteilung

4.35 Baulicher Zustand

Während der Ortsbesichtigung wurden folgende **bauliche Mängel bzw. Schäden** festgestellt:

- Putzschäden an den Garagen
- Rissbildung an der Fassade im Bereich der Haustür
- Feuchteschäden am Regenvordach

Es wird davon ausgegangen, dass die Instandhaltungsrücklage für die Behebung des o.g. Instandhaltungsrückstaus ausreicht.

4.36 Nebenräume

Nebenräume sind im Untergeschoss in ausreichendem Umfang vorhanden.

4.37 Risiken

Bezüglich der baulichen Ausführung des Gebäudes sind keine Risiken zu erwarten.

4.38 Marktsituation

e) zum Stichtag

Die Marktsituation für Wohnungen dieser Art ist im mittleren bis guten Bereich zu sehen.

f) künftig

Mit der gegebenen Nutzung und Gebäudekonzeption ist die zukünftige Marktsituation ebenfalls im mittleren guten Bereich einzustufen.

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

4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer dient zur Berechnung der Alterswertminderung im Sachwertfahren und Ableitung der Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren. Dabei steht nicht die physische Existenz im Vordergrund, sondern wie lange das Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (RND) wird üblicherweise durch den Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer (GND) rechnerisch ermittelt. Durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der Anzahl der Jahre, in denen ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Wegen der Modellkonformität für den Sachwertfaktor und den Liegenschaftszinssatz ist die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Modelle des Gutachterausschusses anzusetzen.

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

Mehrfamilienhäuser

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	(70 Jahr +/- 10 Jahre)
Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit)	1973	
tatsächliches Alter	53 Jahre	

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit zum Wertermittlungstichtag bestimmt. Dabei steht nicht die physische Existenz im Vordergrund, sondern wie lange das Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei neueren Gebäuden kann die Restnutzungsdauer durch Abzug des Gebäudealters von der angesetzten Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden. Bei älteren Gebäuden ist die Restnutzungsdauer abhängig von durchgeführten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitpunkts und der Intensität der Modernisierungen. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf rd. 27 Jahre geschätzt.

wirtschaftliches Baujahr	1973
Alter	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	27 Jahre

5.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Balingen (Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen, Tel.: 07433 / 17 04 34) weist zum 01.01.2023 für das Gebiet, in dem sich das Grundstück mit der zu bewertenden Einzimmerwohnung mit Stellplatz befindet, einen Bodenrichtwert von 245 €/m² aus. Der Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreie, unbebaute Grundstücke. Beschreibende Merkmale zum durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstück liegen nicht vor.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)

Der Bodenwert wird maßgeblich durch Grundstückslage, Verkehrsanbindungen, Grundstücksgröße, Grundstücksausnutzung sowie Alter und Qualität der aufstehenden Bebauung beeinflusst.

Der Bodenrichtwert hat sich vom 01.01.2023 bis zum Wertermittlungstichtag nicht verändert. Es liegen keine Erkenntnisse auf Bodenwertsteigerungen vor. Aus Sachverständigensicht ist keine zeitliche (konjunkturelle) Anpassung des Bodenwerts erforderlich. Da die Bodenrichtwertzone nur das gegenständliche und die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke umfasst, kann auf eine Anpassung wegen abweichender Bebauung ebenfalls verzichtet werden. Es liegt eine homogene Bebauung vor.

Bodenwert	245 €/m²
------------------	----------------------------

5.3 Bodenwert

	Fläche	€/m ²	€
Bauplatz	50,00 m ²	245	12.250 €
Summe	50,00 m ²		12.250 €
Rundung			-250 €
Bodenwert			12.000 €

Die Ertragswertermittlung erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer marktmöglichen Rendite. Zu beachten sind die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die ortsüblich marktüblich erzielbaren Erträge.

Als Bezugsflächen werden die unter Ziffer 4.1 dargestellten vermietbaren Nutzflächen zugrunde gelegt.

6.1 Vermietungssituation im Objekt (tatsächliche Ertragsverhältnisse)

Die Wohnungsverwaltung hat mitgeteilt, dass die Wohnung zum Stichtag vermietet war. Ein Mietvertrag mit der vereinbarten Miete liegt nicht vor. Im Rahmen der Ertragswertberechnung wird die ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt.

6.2 Vermietungsmarkt

Als Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die zum Stichtag am Markt erzielbare Miete heranzuziehen. Die marktüblich erzielbare Miete entspricht dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag vergleichbarer Objekte. Der Mietansatz erfolgt unter Berücksichtigung von Baujahr, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Balingen hat keinen Mietspiegel veröffentlicht. Aus Sachverständigensicht kann ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde herangezogen werden. Dies sind Gemeinden, die ein vergleichbares Bodenrichtwert-Niveau besitzen. Das Bodenrichtwert-Niveau in der Stadt Hechingen ist vergleichbar mit dem in Balingen. Es wird deshalb der qualifizierte Mietspiegel 2024 (Online-Mietspiegel) der Stadt Hechingen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen.

Es ergeben sich für eine vergleichbare Wohnung folgende Daten:

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	8,29 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	248,70 €
Preisspanne in Euro pro m ²	6,71 € – 9,87 €/m ²
Preisspanne	201,45 € – 295,95 €

Für die Garage wird eine Erfahrungswert von 80 € angesetzt.

6.3 Marktübliche Ansätze (marktübliche Ertragsverhältnisse)

Unter Berücksichtigung der Objektnutzung als Wohneigentum mit Garage in Verbindung mit der Lage, der Ausstattung und der Wohnungsgröße werden folgende Mietansätze als marktüblich in Ansatz gebracht:

Bezeichnung	Fläche m ²	Stpl. St.	monatlicher Rohertrag		Jahresrohertrag
			€/m ² /St.	€ p. Mon.	€ p. a.
Wohnung	30,21		9,50	287,00	3.444,00
Garage		1	80,00	80,00	960,00
Summe	30,21	1		367,00	4.404,00

6.4 Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wie die Eigenverwaltungskosten und das Mietausfallrisiko werden auf der Basis der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 und eigener Erfahrungswerte wie folgt zugrunde gelegt:

Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Vor dem Hintergrund der Wohnnutzung und den damit verbundenen Verwaltungskosten, wird ein Kostenansatz für die Verwaltung von 439 € für die Wohnung sowie 48 € für die Garage als angemessen erachtet.

Mietausfallrisiko

Das Mietausfallwagnis ist eine kalkulatorische Position, durch deren Ansatz die Risiken einer eventuellen Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände und mieterwechselbedingte Leerstände sowie eventuell anfallende Rechtsverfolgungs- und Räumungskosten abgedeckt werden. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage innerhalb von Balingen das Mietausfallwagnis mit 2,00 % für angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten

Hinsichtlich der Instandhaltung beinhalten die Mietverträge im Allgemeinen die Regelung, dass der Mieter die Kosten der Instandhaltung innerhalb seiner Mietflächen, der Vermieter die Kosten der Instandhaltung an Dach und Fach sowie die Wartung der technischen Einrichtungen trägt. Folgende Kostensätze werden als angemessen erachtet:

- Wohnen 14,40 €/m²
- Garage 108,00 €/St.

6.5 Immobilienmarkt

Aufgrund des Krieges in der Ukraine, steigenden Zinsen und steigender Inflation ist die Nachfrage nach Immobilien seit Mitte 2022 eingebrochen. Dies führte zu rückläufigen Preisen. Diese Entwicklung hat bis Ende 2024 angehalten. Seit dem 2. Quartal 2025 sind wieder steigende Immobilienpreise zu beobachten, die aber bei weitem noch nicht das Niveau von Mitte 2022 erreicht haben.

6.6 Liegenschaftszinssatz - objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Stadt Balingen hat bisher noch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Abhängigkeit der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden und der Größe ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze liegen alle in einer Spanne von 0,5 % bis 2,0 %.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich auch nach Angebot und Nachfrage und ist abhängig vom Risiko bezüglich der zu erzielenden Rendite. Je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz.

Für die zu bewertende Einzimmerwohnung mit Stellplatz wird der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes und der Lagequalität des Grundstücks in Balingen markt- und nutzungsbezogen mit 1,00 % zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung einer zum Stichtag vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von 27 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 23,56.

7.1 Ertragswert

marktüblich erzielbare Mieten			Miete	Jahresmiete	Jahresmiete
		€/m²	monatlich	Wohnen	Gewerbe
Bauteil	Pl.	m²	€/St.	€	€
Wohnung		30,21	9,50	287,02	3.444,24 €
Garage	1		80,00	80,00	960,00 €
Summe	1	30,21		367,02	4.404,24 €
Jahresrohertrag					rd. 4.404 €
Verwaltungskosten:		1 WE x 439,00 €/m² = 439,00 €			
		1 St. x 48,00 €/St. = 48,00 €			
Instandhaltung:					
- Wohnen		30,21 m² x 14,40 €/m² = 435,06 €			
- Garage		1 ST x 108,00 €/St. = 108,00 €			
Mietausfallwagnis:					
- Wohnnutzung		4.404,24 € x 2,00 % = 88,08 €			
Summe Bewirtschaftungskosten:		25,39 %		1.118,14 €	rd. 1.118 €
Jahresrohertrag					4.404 €
Bewirtschaftungskosten					-1.118 €
Jahresreinertrag					3.286 €
./.. Bodenwertverzinsung		LZ = 1,00 %	aus	12.000 €	-120 €
Gebäudeanteil		RND	27 Jahre		3.166 €
Gebäudeertragswert		Barwertfaktor	23,560	rd.	75.000 €
Bodenwert					12.000 €
Ertragswert vor Marktanpassung					87.000 €
Allgemeine Marktanpassung					
Von einer zusätzlichen Marktanpassung kann abgesehen werden. Die zugrunde gelegten Ansätze für Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz spiegeln bereits das Marktgeschehen zum Stichtag wider.					0 €
zur Rundung					0 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert					87.000 €

8.1 Bewertungsbasis

Der Gutachterausschuss der Stadt Balingen konnte aus seiner Kaufpreissammlung 4 Vergleichspreise zur Verfügung stellen die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichspreise der Wohnung 2 und Wohnung 4 sind um Kaufpreisanteile für Garagen (10.000 €) zu bereinigen. Die Verkäufe erfolgen von März 2016 bis Oktober 2025. Der Gutachterausschuss Balingen hat keine Preisindizes für zurückliegende Jahre veröffentlicht. Die zeitliche Anpassung der Kaufpreise erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss Reutlingen veröffentlichten Daten. Die Wohnung 4 ist größer als die Wohnungen 1 bis 3. Es erfolgt eine Preisanpassung von 5 % wegen der abweichenden Größe. Die angepassten Verkaufspreise stellen sich somit wie folgt dar:

Objekt	m ²	Vertragsdatum	Kaufpreis bezahlt €	Korrektur Garage in €	Kaufpreis ohne Garage	Anpassung zeitlich Größe	angepasster Kaufpreis	Kaufpreis in €/m ²
Wohnung 1	30	Mrz 16	54.250		54.250	1,55 zeitl.	84.088	2.803
Wohnung 2	30	Okt 16	72.300	-10.000	62.300	1,55 zeitl.	96.565	3.219
Wohnung 3	30	Aug 21	73.000		73.000	0,96 zeitl.	70.080	2.336
Wohnung 4	75	Okt 25	183.000	-10.000	173.000	1,05 Größe	181.650	2.422
Mittelwert (MW)								2.695
Median								2.612
Min.								2.336
Max.								3.219
Standardabweichung (S)								404
Variationskoeffizient (V)								0,15

Die Daten in der Spalte 'Kaufpreis in €/m²' sind auf das Bewertungsobjekt angepasst. Es ergibt sich für die bereinigten Preise eine Standardabweichung von 404 €/m² und ein Variationskoeffizient (= Standardabweichung/Mittelwert) von 0,15.

Die Standardabweichung ist eine statistische Maßzahl für die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel. Die Standardabweichung steigt, je größer die Abstände zwischen dem Mittelwert und den Einzelwerten sind. Somit spiegeln sich weit auseinander liegende Einzelwerte oder viele Ausreißer in einer hohen Standardabweichung wider.

Der Variationskoeffizient gibt Auskunft über die Qualität der Datenauswahl. Er ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel.

Folgende statistische Einordnungen des Variationskoeffizienten sind in der Fachliteratur aufgeführt.

Einschätzung des Variationskoeffizienten nach GUG 1995, S. 32

0,00	<	V	</=	0,05	sehr gut
0,05	<	V	</=	0,10	gut
0,10	<	V	</=	0,15	noch ordentlich
0,15	<	V	</=	0,20	recht bedenklich
0,20	<	V			absolut zu verwerfen

Der Variationskoeffizient von 0,15 kann mit 'noch ordentlich' bewertet werden.

Als Vergleichspreis der zu bewertenden Wohnung wird der Mittelwert aus den bereinigten Vergleichswerten von 2.695 € herangezogen.

Als Vergleichspreis für die Garage wird ein Vergleichswert in Höhe von 10.000 € angesetzt.

8.2 Vergleichswert

a)	Der Vergleichswert der Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss beträgt	30,21 m ²	x	2.695 €/m ²	81.421 €
b)	Garage	Zuschlag			10.000 €
	zur Rundung				-421 €
	Vorläufiger Vergleichswert				91.000 €

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

9.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse

Bodenwert	12.000 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	87.000 €
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	91.000 €

9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vorläufig marktangepasster Vergleichswert	91.000 €
Sicherheitsabschlag 10 % (da keine Innenbesichtigung)	-9.100 €
zur Rundung	100 €
Vergleichswert	82.000 €

9.3 Marktwert

Marktwert zum Stichtag	82.000 €
-------------------------------	-----------------

Der Vergleichswert wird vom Ertragswert gestützt!

$$\text{Rohertragsfaktor Objekt} = \frac{\text{vorläufiger Vergleichswert}}{\text{Rohertrag}} = \frac{91.000 \text{ €}}{4.404 \text{ €}} = 20,66$$

Der Preis einschließlich Stellplätzen und Garagen beträgt für das Bewertungsobjekt 2.714 €/m².

Das on-geo Vergleichsmieten und -preise Portal nennt für das Bewertungsobjekt einen angemessenen Wert von 2.719 €/m² und eine Preisspanne von 2.373 €/m² bis 3.102 €/m².

Der Marktwert in Höhe von 82.000 € ist somit plausibel!

- A Unterlagen
- B Berechnung Bruttogrundfläche
- C Wohn- und Nutzflächenberechnung
- D Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- E Lageplanskizze
- F Stadtplanausschnitt
- G Übersichtsplan
- H Fotos

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



Dipl.-Kfm. Michael Blum
Immobilienbewerter (IfS)

Reutlingen, 11. Mai 2026

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuch, 25.08.2025
- Beschluss im Zwangsvollstreckungsverfahren, 14.01.2026

Vom Gutachter beschaffte Unterlagen:

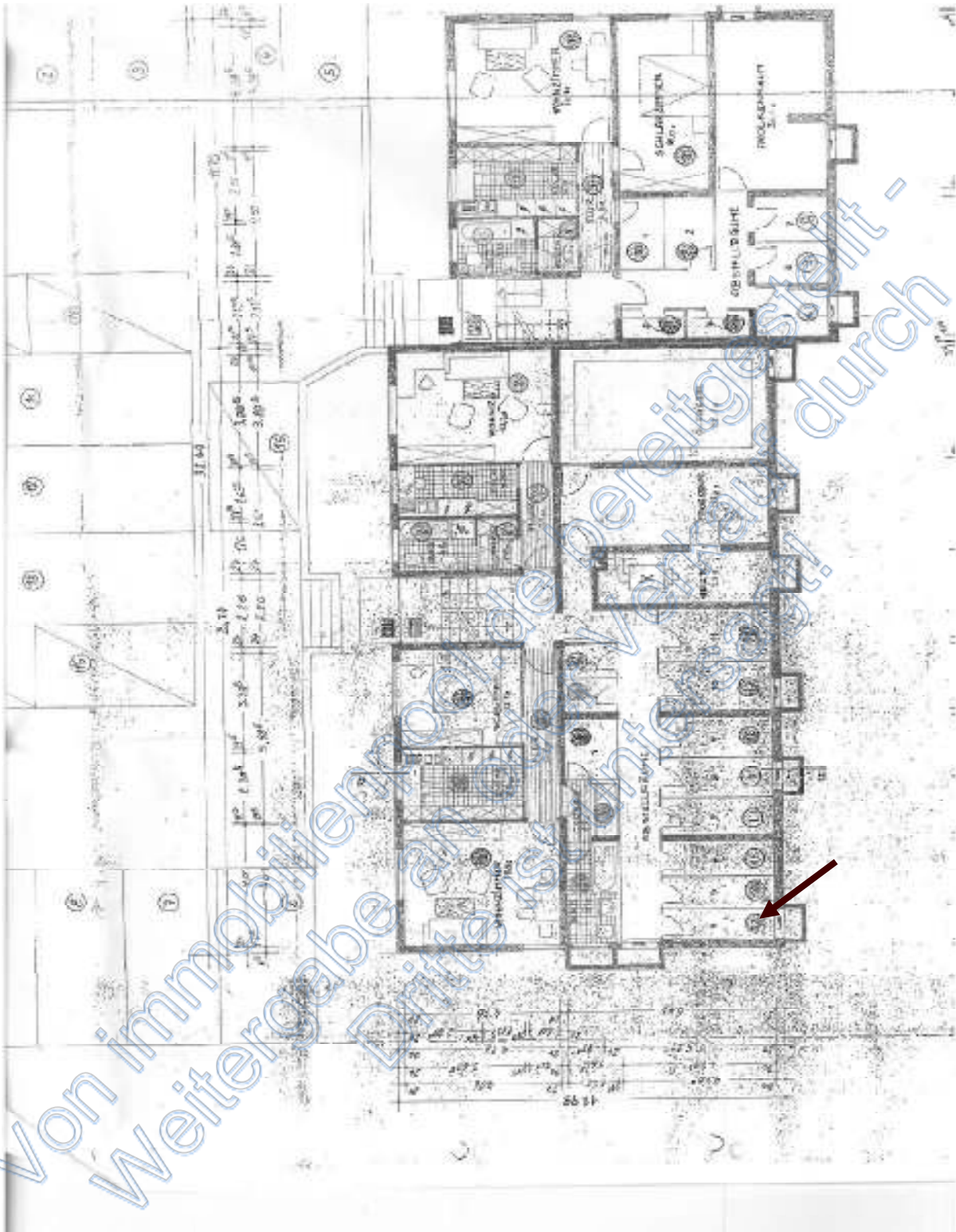
- Teilungserklärung, 15.02.2012
- Protokoll Eigentümerversammlung, 24.06.2025
- Wirtschaftlichkeitsplan, 22.05.2025
- Hausgeldabrechnung, 26.09.2025
- Lageplan, 15.04.2026
- Katasterplanauszug, 15.04.2026
- Bebauungsplanauskunft, 15.04.2026
- Baugesuch/ Pläne, ohne Datum
- BGF-Berechnung, 14.01.2014
- NF-Berechnung, 15.04.2026
- Bodenrichtwertauskunft, 15.04.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, 20.04.2026
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, 20.04.2026
- Mietrecherchen
- Fotos

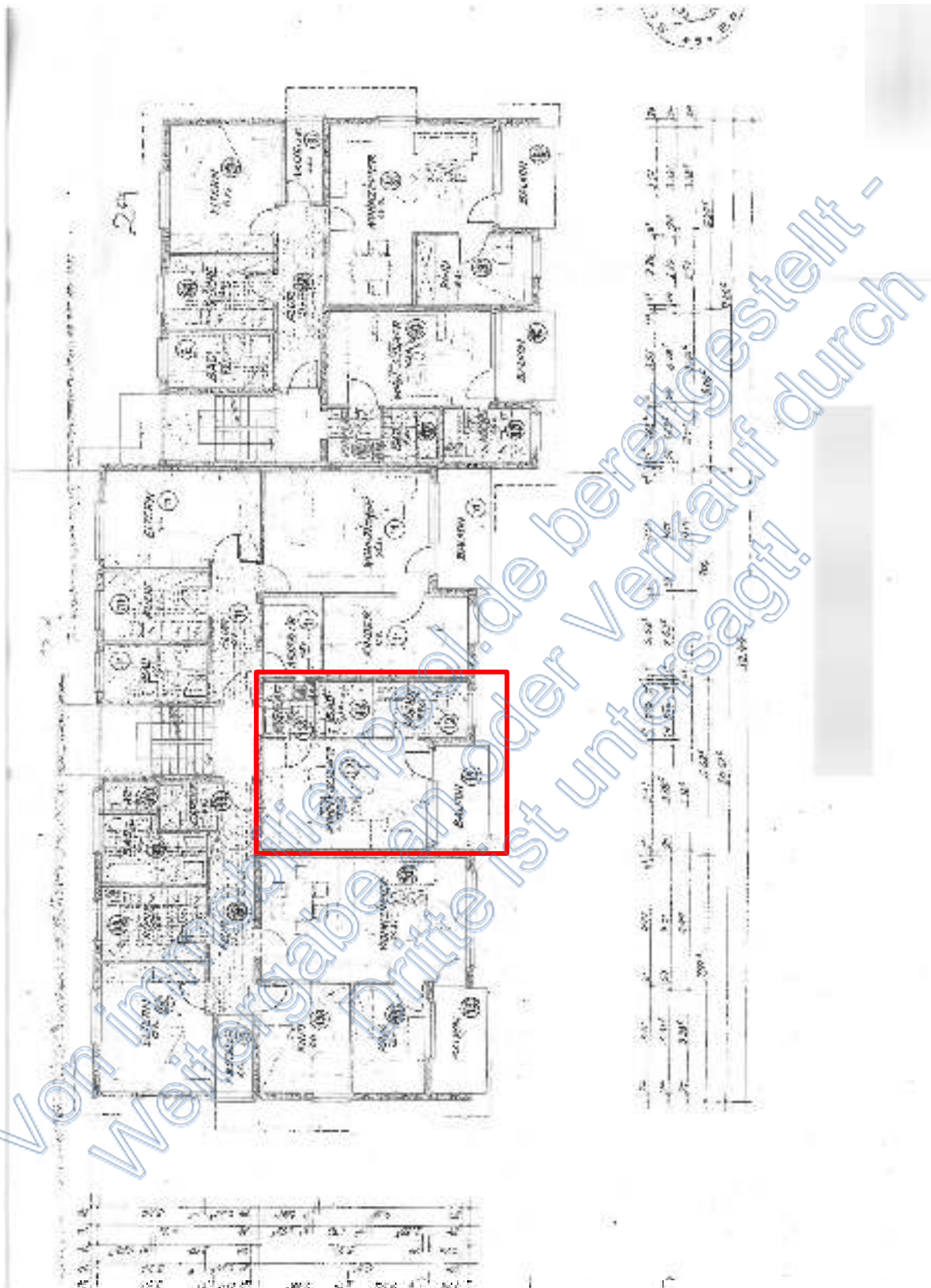
BERECHNUNG m² BRUTTOGRUNDFLÄCHE**B**

Bauteil Geschoss	Faktor	lang m	tief m	Summe rd. m ²	BGF m ²	Faktor	hoch m	Rauminhalt m ³
Untergeschoss					405,000			
Erdgeschoss					405,000			
1. Obergeschoss					405,000			
Dachgeschoss					405,000			
Garagen				90,000 60,000 90,000				
bebaute Fläche 405,00 m² GRZ : 0,26 Geschossfläche 810,00 m² GFZ : 0,52 wertrelevante Geschossfläch 1.113,75 m² WGFZ : 0,71 Brutto-Grundfläche 1.620,00 m² Grundstücksgröße 1.567,00 m²								
					1.620,000			

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Bauteil Geschoss Raum	Faktor	breit m	lang m	Fläche m²		Summe Wohnfl. m²	Summe sonst. NF m²
Vorplatz				2,800			
Bad				3,000			
Küche				4,900			
Wohn-, Schlafrum				18,200			
Balkon	1/4	3,500	1,500	1,313	30,213	30,21	
Summe:						30,21	0,00





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

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

Quelle: OpenStreetMap

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

Quelle: OpenStreetMap



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungstüre



Abstellräume UG



Gebäude 29 und 31 mit Garagen



Hof



Putzschäden Garage



Rissbildung an der Fassade



Feuchteschäden Regenvordach