

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!**

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

3- Zimmer Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz (ATP Nr. 29)

im Gebäude unter der Anschrift:

Keplerstraße 14
D – 72202 Nagold
(Landkreis Calw)

Qualitäts- / Wertermittlungssichtag: 30.04.2024

Bewertung nach Aktenlage ohne Innenbesichtigung



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 29 / 23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung

im Zwangsversteigerungsverfahren

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|-----------|
| 1. Zusammenfassung der Ergebnisse | 4 |
| 1.1 Kenndaten des Objekts | 4 |
| 2. Allgemeine Angaben | 6 |
| 2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber | 6 |
| 2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag | 6 |
| 2.3 Verwendungszweck | 6 |
| 2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen | 6 |
| 2.5 Ortsbesichtigung | 6 |
| 2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung | 7 |
| 2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung | 7 |
| 3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks | 8 |
| 3.1 Grundbuchdaten | 8 |
| 3.2 Teilungserklärung | 9 |
| 3.3 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten | 11 |
| 3.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse | 11 |
| 3.5 Hausverwaltung | 11 |
| 4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks | 12 |
| 4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes | 12 |
| 4.2 Planungsrecht | 12 |
| 4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung | 12 |
| 4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit | 12 |
| 4.5 KFZ- Stellplatzpflicht | 12 |
| 4.6 Denkmalschutz | 12 |
| 4.7 Baulastenverzeichnis | 12 |
| 5. Lagemerkmale | 13 |
| 5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage | 13 |
| 5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen | 13 |
| 6. Grundstücksbeschreibung | 14 |
| 6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks | 14 |
| 6.2 Bodenbeschaffenheit | 14 |
| 6.3 Altlastenkataster | 14 |
| 6.4 Erschließung | 14 |
| 6.5 Grundstücksgröße | 14 |
| 7. Gebäudebeschreibung | 15 |
| 7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes | 15 |
| 7.2 Flächenangaben | 18 |
| 7.3 Bauweise, Baukonzeption | 18 |
| 7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard | 20 |
| 7.5 Technische Gebäudeausstattung | 20 |
| 7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen | 21 |
| 7.7 Energetische Beurteilung | 21 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 8. | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 22 |
| 8.1 | Vorbemerkung | 22 |
| 8.2 | Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale | 23 |
| 9. | Angewandtes Bewertungsverfahren | 23 |
| 9.1 | Anmerkung zur ImmoWertV 2021 | 23 |
| 9.2 | Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch | 23 |
| 9.3 | Wahl des Ermittlungsverfahrens | 24 |
| 9.4 | Vergleichswertverfahren | 24 |
| 9.5 | Ertragswertverfahren | 24 |
| 9.6 | Das Sachwertverfahren | 24 |
| 9.7 | Begründung des Verfahrens | 24 |
| 10. | Bodenwertermittlung | 25 |
| 10.1 | Bodenrichtwerte und Vergleichspreise | 25 |
| 10.2 | Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert | 25 |
| 10.3 | Berechnung des Bodenwertes | 25 |
| 11. | Ertragswertverfahren | 26 |
| 11.1 | Vorbemerkung | 26 |
| 11.2 | Grundlagen der Ertragswertermittlung / Wohnungseigentum | 27 |
| 11.3 | Ermittlung des Ertragswertes zum Stichtag | 30 |
| 13. | Rechte, Lasten und Beschränkungen | 32 |
| 13.1 | Werteinfluss der Grundbucheintragungen | 32 |
| 13.2 | Werteinfluss der Baulasten | 33 |
| 14. | Verkehrswert | 34 |
| 14.1 | Verkehrswertdefinition | 34 |
| 14.2 | Ableitung des Verkehrswertes | 34 |
| 14.3 | Ausführungen zu weiteren Fragen | 36 |
| 29. | Anlagen | 37 |
| 29.1 | Anlagenverzeichnis | 37 |

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

1.1 Kenndaten des Objekts

| | |
|--|---|
| Grundbuch von Nagold Blatt Nr. 3192, BV Nr. 1 14,1 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Nagold Flst. 373 / 1 Keplerstraße 14 Gebäude- und Freifläche: 8.096 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 5. Obergeschoss) (Sowie Recht zur ausschließlichen Benützung eines Abstellraums Nr. 29 im 2. Untergeschoss und des Autoabstellplatzes Nr. 29 in der Tiefgarage) | Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 170.000,- € |
| Wertermittlungsstichtag: | 30.04.2024 |
| Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen: | 0,- € |
| Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil: | 0,- € |
| Zubehör: | Keine Angabe möglich |

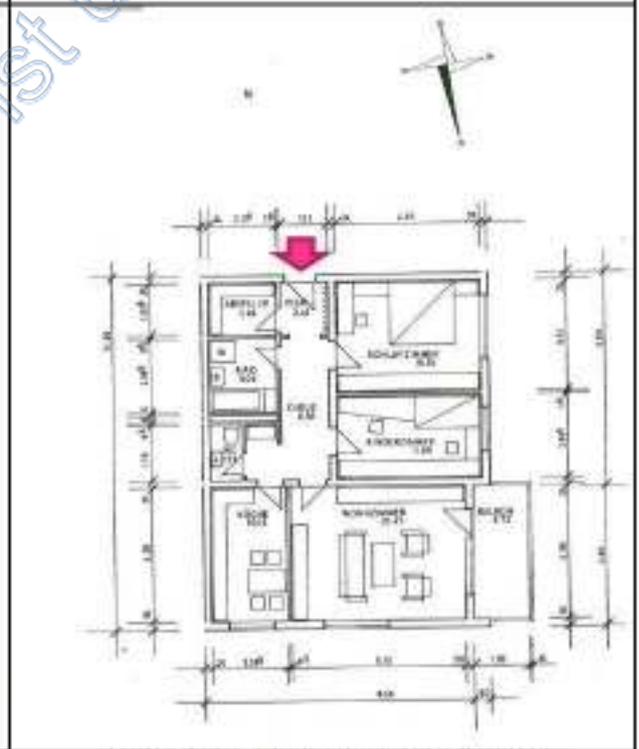
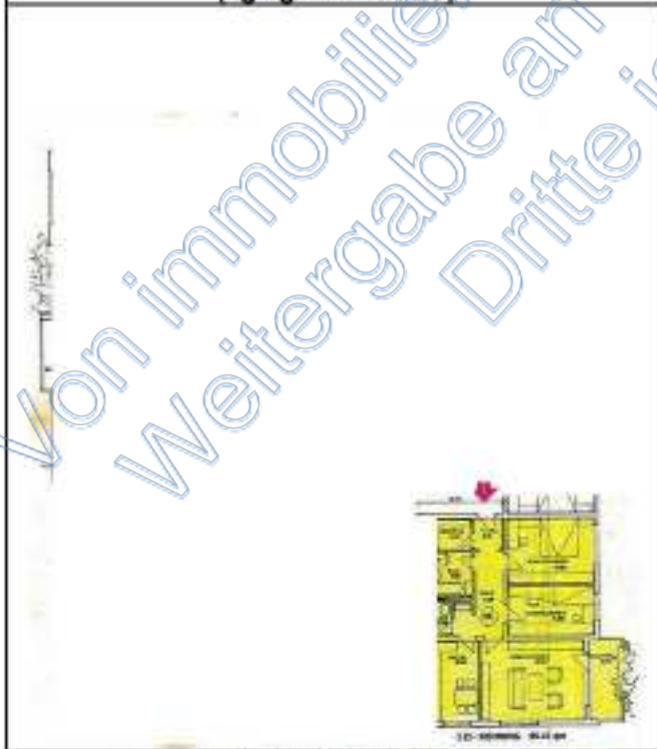
| Nur Außenbesichtigung | Bewertung nach Aktenlage | | |
|---|--|--|-------------------------|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnanlage (Hochhaus) Insgesamt 66 Wohnungen und 2 Tiefgaragen mit 52 Stellplätzen sowie 14 Stellplätze im Freien | | |
| Baujahr: | Baugenehmigung 1970+ (1 Jahr) = 1971 | | |
| Wohnung WE Nr. 29 im 1.OG: mit ausschließlichem Nutzungsrecht am Abstellraum Nr. 29 im 2.UG und an einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 | 3 – Zimmerwohnung mit Balkon | | |
| Mietverhältnisse zum Stichtag: | Eigen genutzt | Wohnfläche Bewertungsobjekt rd: | 86 m² |
| Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil: | 28.000, € | | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd: | Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung – 10% = rd. – 18.840,- € | | |
| Ertragswert rd: | 170.000,- € | | |
| Verkehrswert rd: | 170.000,- € | | |
| Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: (incl. ausschließliches Nutzungsrecht TG - Stellplatz Nr. 29) | 1.980,- € / m² | | |



| 3 - Zimmerwohnung | | | |
|-------------------------------|------|---|----------------------|
| Wohnzimmer | 5,51 | x | 4,26V = 23,47 qm |
| Schlafzimmer | 3,51 | x | 4,51V = 15,83 qm |
| Kinderzimmer | 2,63 | x | 4,51V = 11,98 qm |
| Küche | 2,38 | x | 4,26V = 10,16 qm |
| Diele | 1,01 | x | 1,78V = 1,80 qm |
| Bad | 1,51 | x | 4,51V = 6,80 qm |
| Abstellraum | 2,15 | x | 2,38V = 5,09 qm |
| WS | 1,01 | x | 1,76V = 1,77 qm |
| Flur | 1,63 | x | 1,51V = 2,46 qm |
| WE Nr. 29 / Wohnfläche | | | 86,45 |
| | | | m² |

**Ausschließliches Nutzungsrecht
am Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
(vgl. gelb markiert)**

Wohnfläche Bewertungsobjekt



**Grundriss 5. OG
mit Bewertungsobjekt gelb markiert**

Grundriss Bewertungsobjekt

2. Allgemeine Angaben

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart 1: **Wohnungseigentum Nr. 29 (im 5. OG)**
3 - Zimmer Wohnung mit Balkon

mit ausschließlichem Nutzungsrecht
am Abstellraum Nr. 29 im 2. UG und
am PKW - Stellplatz Nr. 29 in der Tiefgarage.

Adresse: Keplerstraße 14, 72202 Nagold.

Auftraggeber: **Amtsgericht Calw (AZ: 1 K 29 / 23)**
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11, 75365 Calw
Beschluss vom 14.03.2023.

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag: **30.04.2024.**

2.3 Verwendungszweck

Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden sachverständig bei Ämtern und Behörden erhoben:

- Grundbuchauszug vom 26.09.2023.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.04.2024.
- Planungsrechtliche Gegebenheiten vom 19.04.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.04.2024.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.04.2024.
- Baupläne vom 19.04.2024.
- Teilungserklärung vom 18.04.2024.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 19.04.2024.
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
- Energieausweis.

2.5 Ortsbesichtigung

Datum der Ortsbesichtigung: Dienstag, den 30.04.2024
von 11.00 Uhr bis 11.50 Uhr.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

Umfang der Ortsbesichtigung: Nur Außenbesichtigung.
Daher erfolgt die Bewertung auf der Grundlage der Außenbesichtigung und der Aktenlage.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nichtsichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Eine Überprüfung, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum Stichtag vorliegen, erfolgte.

Ferner wird zum Wertermittlungsstichtag nicht erhoben und ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich - rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw, die möglicherweise wertbeeinflussend sind, erhoben und bezahlt sind.

Für diese gutachterliche Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen und unterstellt, dass die Beschaffenheit und der Zustand des Allgemeineigentums in einem ausgeglichenen Verhältnis zur Höhe der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklagen steht, so dass daraus kein besonders zu berücksichtigender Werteeinfluss verbleibt.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Wohnflächen in Anlehnung an die DIN 283:

Die Wohnflächenermittlung wurde ungeprüft aus der Bauakte entnommen.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nur eine Außenbesichtigung möglich /

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück:

Beim Ortstermin konnte gutachterlich das Bewertungsobjekt lediglich nur von außen besichtigt werden mit Ausnahme des Gemeinschaftseigentums, Halle EG, Treppenhaus, UG, und Flur 5.OG, sowie der Tiefgarage.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen.
 Gemeinde: Nagold.
 Grundbuchbezirk: Nagold.
 Datum des Auszugs: 26.09.2023.

Wohnungsgrundbuch: Nr. 3192.
Bestandsverzeichnis: BV Nr. 1
14,1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Flst. 373 / 1
 Kepplerstraße 14
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 8.096 m².

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohneinheit im 5.OG

Weitere Regelungen aus dem Grundbuch::

„Der Gebrauch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Abstellräume (getrennt durch Lattenverschläge) im 1. u. 2. Untergeschoss, der Autoabstellräume in der Tiefgarage A und B sowie der Autoabstellräume im Hofraum durch die Wohnungseigentümer ist geregelt“.

Anmerkung der Gutachterin: Zum Bewertungsobjekt gehört das ausschließliche Benutzungsrecht am:

- **Abstellraum Nr. 29 im 2. UG**
- **Tiefgaragenstellplatz Nr. 29**

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.02.1970 Bezug genommen (vgl. Teilungserklärung).

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Leitungsrecht zu Lasten des Bewertungsobjekts:

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Nagold, betr. Leitung für Wasser und Abwasser

Bezug: Bewilligung vom 18.09.1968/ 8.12.1969 in Heft 3107 Abt. II Nr. 1a.

Lfd. Nr. 2:

Wegerecht zu Lasten des Bewertungsobjekts:

Grunddienstbarkeit

für das Flurstück 364 / 1 Markung Nagold,

bestehend in dem Recht über die Nordostecke des Flurstücks Nr. 373 / 1 in einer Breite von 25 m gerechnet von der Ostgrenze und einer Tiefe von 20 m gerechnet von der Keplerstraße zum Gehen und Fahren mit Personenkraftwagen mitzubedenutzen.

Die betroffene Fläche darf nicht verstellt werden. Lageplanskizze siehe Bewilligung vom 27.01.1970 –Ga 3107/15).



Lfd. Nr. 3:
Wegerecht zu
Lasten des Bewertungsobjekts

Grunddienstbarkeit für das Flurstück 364 / 1 Markung Nagold, bestehend in dem Recht über den östlichen Teil des belasteten Grundstücks und zwar vom Notausstieg der Tiefgarage auf dem berechtigten Grundstück bis zur Ostgrenze zu gehen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat auch den Notausstieg der Tiefgarage selbst zu dulden.
Bezug: Bewilligung vom 24.02.1970 –Ga 3107/ 16).

Lfd. Nr. 4: **Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 06.09.2023 (Az: 1 K 29 / 23).
Eingetragen am 26.09.2023.

3.2 **Teilungserklärung** **Teilungserklärung vom 24.02.1970**

Das Grundstück ist bebaut mit einer Mehrfamilienwohnanlage bestehend aus:

- Hochhausanlage mit 65 Wohnungen und einer Hausmeisterwohnung
- 2 Tiefgaragen (A und B) mit 52 Autoabstellplätze
- 14 offene PKW - Stellplätze im Hofraum

Anmerkung
der Gutachterin:

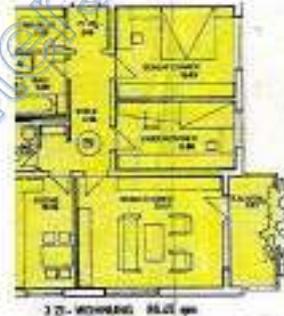
Die Hausmeisterwohnung ist Gemeinschaftseigentum und darf nur vom Hausmeister verwendet werden. Sämtlichen Miteigentümer sind von der Mitbenutzung der Hausmeisterwohnung ausgeschlossen.

Auszug aus der Teilungserklärung:

Sondereigentum:

**14,1 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss
- ATP Nr. 29 -**

bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Abstellraum und Balkon (im Aufteilungsplan gelb markiert).



Gemeinschaftseigentum:

Sämtliche übrigen, nicht zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile, z.B. die

3-Zimmer-Hausmeisterwohnung im 1. Untergeschoß, das Treppenhaus, die Flure, die Aufzüge, die Müllabwürfe, die Abstellräume, die Werkräume im 1. und 2. Untergeschoß, die Waschküche, die Trockenräume, der Müllraum, der Kinderwagen- und Fahrräderraum, der Hausmeisterraum, die Eingangshalle im 1. Untergeschoß, der Heizraum, der Öltank, der Notstromagregat-Raum und der Wasserdruckverstärker-Raum im 2. Untergeschoß

sowie die Garten- und Grünanlage mit Hofraum, Fahrbahnen und Gehwegen, die Wäschetrockenplätze sowie der Kinderspielplatz sind gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer.

Ausschließliches Benützungsrecht:
Zum Bewertungsobjekt gehört das ausschließliche Benützungsrecht am:

- **Abstellraum Nr. 29 im 2. UG**
- **Tiefgaragenstellplatz Nr. 29**

Gemäss § 15 WEG und in Ergänzung zu § 5 der Teilungserklärung wird jedoch als Inhalt der Wohnungsberechtigungsvereinbarung vereinbart; dass

die Abstellräume (Lattenverschlänge) im
1. und 2. Untergeschoß,

die Autoeinstellplätze in den Tiefgaragen A und B,

die Autoabstellplätze im Hofraum

je ausschliesslich von denjenigen Eigentümern benützt werden, deren Wohnungsnummern mit den Nummern der Abstellräume, der Autoeinstellplätze in den Tiefgaragen A und B sowie der Autoabstellplätze im Hofraum übereinstimmen.

Es benützen somit je ausschliesslich:

- a) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 - 40, 43, 48, 53, 58, 63 je einen Abstellraum im 2. Untergeschoß,
- b) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 12, 13, 16 - 43 je einen Autoeinstellplatz in der Tiefgarage A,

Instandhaltung:

„Jeder Wohnungseigentümer trägt die Unterhalts- und Instandsetzungskosten der im Bereich seines Sondereigentums sich befindlichen Fenster, Fensterläden und Abschlusstüren“.

„Soweit einem Sondereigentümer der Gebrauch gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungen zugewiesen ist, gelten für die Instandhaltungspflicht des betreffenden Sondereigentümers den der Gebrauch überlassen ist, die Vorschriften des § 6 entsprechend“.

Anmerkung der Gutachterin:

Der Abstellraum Nr. 29 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 wurden dem Eigentümer der Wohnung Nr. 29 zum Gebrauch überlassen. Dieser hat daher die Instandhaltung des Abstellraumes Nr. 29 und des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 29 zu tragen.

3.3 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Keine

3.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Stichtag ist die Wohnung eigen genutzt von der Eigentümerin.

3.5 Hausverwaltung

Verwaltung:

Monatliche Hausgeldrate: 362,- €

(Vgl. Wirtschaftsplan 2024 Anlage zum Gutachten)

4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Es handelt sich um erschlossenes, baureifes Land. Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung Lemberg III / Lialach, in Kraft getreten am 16.08.1968.

Auszug aus dem Bebauungsplan:

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| WR: | Reines Wohngebiet |
| Z: | Zahl der Vollgeschosse XIII |
| GRZ 0,3: | Grundflächenzahl 0,3. |
| GFZ 1,0: | Geschossflächenzahl 1,0 |
| Baufenster/ Baulinie: | Ja |
| Bauweise: | Offen. |

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung: Das Flurstück ist bebaut mit einer Hochhausanlage mit zwei Tiefgaragen, sowie Hofraum.

Haus II UG 1, UG 2, EG, + 12 Obergeschosse.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Ein Abbruch ist nicht erforderlich.

Eine Erweiterungsmöglichkeit bestimmt sich nach Bebauungsplan.

4.5 KFZ-Stellplatzpflicht

Der Stellplatznachweis ist für die gesamte Wohnanlage erbracht.

4.6 Denkmalschutz

Die bauliche Anlage steht nicht unter Denkmalschutz.

4.7 Baulastenverzeichnis

Eine Baulasteneintragung ist vorhanden:

Baulastenblatt 608 für Flst. 373 / 1, Keplerstraße 14

Lastend auf Flst. 4875 (Nachbargrundstück = Waldfläche)

Abstandflächenbaulast zu Gunsten des Bewertungsobjektes.

Der Werteeinfluss der Baulast wird unter Punkt 13.2 im Gutachten ermittelt.

5. Lagemerkmale

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

| | |
|---------------------|--|
| <u>Gebietslage:</u> | Bundesland: Land Baden – Württemberg. Regierungsbezirk: Karlsruhe. Landkreis: Calw. Stadt: Nagold (ca. 23.000 Einwohner). |
| <u>Ortslage:</u> | Nagold liegt am Rande des Nordschwarzwalds ca. 25 km nord-östlich von Freudenstadt und ist ein Mittelzentrum. |
| <u>Mikrolage:</u> | Das Bewertungsobjekt liegt im Südwesten von Nagold im Wohngebiet Lemberg auf einem Bergrücken in Aussichtslage direkt angrenzend an ein Wandgebiet. Das Kreisklinikum Calw Nagold ist fußläufig in 10 Minuten vom Objekt entfernt. |

Wohnlage: gut

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
(sehr gut - gut - mittelmäßig - schlecht - sehr schlecht - unzumutbar)

| | |
|----------------------|--|
| <u>Verkehrslage:</u> | Nagold ist von der Bundesautobahn 81 (Stuttgart–Singen) über die Ausfahrt Rottenburg am Neckar oder die Ausfahrt Gärtringen über Landstraßen ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen. |
| <u>Entfernungen:</u> | Calw ca: 28 km. Freudenstadt ca: 31 km Tübingen ca: 36 km. Stuttgart ca: 60 km. (Flughafen / Messe Stuttgart: ca. 52 km). |
| <u>ÖPNV Bus:</u> | Bushaltestelle fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. (Stadtverkehrslinie zum Lemberg im Halbstundentakt). Regionalverkehrsbuslinien zu den umliegenden Gemeinden. |
| <u>ÖPNV Bahn:</u> | Nagold liegt an der Nagoldtalbahn von Pforzheim nach Horb am Neckar und weiter nach Tübingen. |

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

| | |
|---------------------------|--|
| <u>Infrastruktur:</u> | Einrichtungen zur Versorgung für den täglichen Bedarf sind kaum fußläufig in unmittelbarer Nähe zu erreichen, jedoch auf dem Stadtgebiet vorhanden. Im Wohngebiet auf dem Lemberg gibt es Kindereinrichtungen und eine Grundschule als Ganztageschule. Auf dem Stadtgebiet der Kernstadt Nagold sind alle Schularten vorhanden. |
| <u>Umgebungsbebauung:</u> | Die unmittelbare Umgebungsbebauung sind überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser als Hochhäuser aber auch Ein- Zweifamilienwohnhäuser im Norden. |
| <u>Immissionen:</u> | Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Immissionen durch den Verkehr hörbar. |

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Topographie Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie: Hanglage zum Wald ansteigend.

Grundstücksform: Polygonaler Grundstückszuschnitt.

6.2 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

6.3 Altlastenkataster

Altlastenkataster:

Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt ist **nicht** im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Straße hergestellt:

Ja

Öffentlicher **Wasser**anschluss:

Ja.

Öffentlicher **Abwasser**anschluss:

Ja.

Öffentliche **Strom**versorgung:

Ja.

Öffentliche **Gas**versorgung:

Nein.

Öffentliche **Fernwärme**versorgung:

Nein.

Bodenrichtwertkarte:

Erschließungsbeitragsfrei.

Erschließung soweit vorhanden bezahlt:

Ja.

noch offene Positionen:

Nein.

Hinweis:

Nach Auskunft der zuständigen Gemeinde fallen nach dem derzeitigen Rechtsstand weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an, sofern die Baumasse nicht verändert wird.

6.5 Grundstücksgröße

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Bewertungsgrundstück: | 8.096 m² |
|------------------------------|----------------------------|

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: Baugenehmigung 1970 +1 Jahr = 1971.



Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:
Das Grundstück ist bebaut mit einer Hochhausanlage und zwei Tiefgaragen.

Nach der Teilungserklärung sind insgesamt auf dem Grundstück 65 Wohnungen, 1 Hausmeisterwohnung, 52 Tiefgaragenstellplätze und 14 Pkw - Stellplätze im Freien.

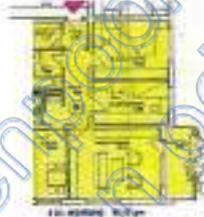
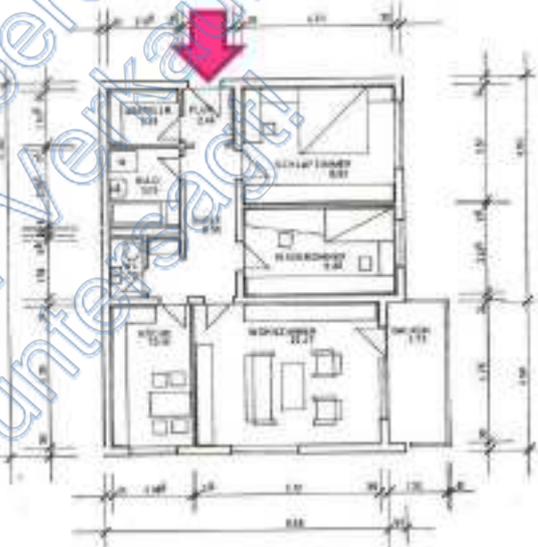
Die Hochhausanlage wird im Norden straßenmäßig erschlossen. Rampen führen behindertengerecht neben einer Treppenanlage zum Hauseingang, an dem sich im Inneren eine großzügige Halle mit Aufzügen anschließt. In der Halle sind ein Hausmeisterbüro und die Briefkastenlage für das gesamte Haus. Zur Erschließung der Stockwerke sind zwei Aufzugsanlagen vorhanden neben einem Treppenhaus.



Die Hochhausanlage hat zwei Untergeschosse für die haustechnischen Anlagen und Abstellräume. Gemeinschaftseinrichtungen sind auch auf diesen Ebenen vorhanden.

Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 29 im 5. OG

| | |
|---------------------------------|---|
| Art: | 3 - Zimmer Wohnung mit Balkon (Balkon nach Nord - Ost ausgerichtet). |
| Raumaufteilung: | Flur, Abstellraum, Bad, WC, Küche, Wohnen mit Zugang zum Balkon, Kinderzimmer und Schlafzimmer. |
| Ausschließliches Nutzungsrecht: | 1 Abstellraum im UG II, Nr. 29. 1 Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 in der Tiefgarage A. |

|  |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------|-----------------|--|--|------------|------|--------|--------------|--------------|------|--------|--------------|--------------|------|--------|--------------|-------|------|--------|--------------|-------|------|--------|-------------|--|------|--------|-------------|-----|------|--------|-------------|-------------|------|--------|-------------|----|------|--------|-------------|------|------|--------|-------------|--------|------|--------|-------------|--|--|--|-----------------|
| Grundriss 5. OG mit Bewertungsobjekt gelb markiert | Grundriss Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">3 - Zimmerwohnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzimmer</td> <td>5,51</td> <td>x 4,26</td> <td>= 23,47 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td>3,51</td> <td>x 4,51</td> <td>= 15,83 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td> <td>2,63</td> <td>x 4,51</td> <td>= 11,88 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>2,38</td> <td>x 4,26</td> <td>= 10,16 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>Diele</td> <td>1,01</td> <td>x 1,78</td> <td>= 1,81 qm ✓</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,51</td> <td>x 4,51</td> <td>= 6,80 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>2,13</td> <td>x 2,38</td> <td>= 5,09 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum</td> <td>1,63</td> <td>x 2,13</td> <td>= 3,49 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>1,01</td> <td>x 1,76</td> <td>= 1,77 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>1,63</td> <td>x 1,51</td> <td>= 2,46 qm ✓</td> </tr> <tr> <td>Balkon</td> <td>4,20</td> <td>x 1,70</td> <td>= 7,14 qm ✓</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"></td> <td>86,45 qm</td> </tr> </tbody> </table> | | 3 - Zimmerwohnung | | | | Wohnzimmer | 5,51 | x 4,26 | = 23,47 qm ✓ | Schlafzimmer | 3,51 | x 4,51 | = 15,83 qm ✓ | Kinderzimmer | 2,63 | x 4,51 | = 11,88 qm ✓ | Küche | 2,38 | x 4,26 | = 10,16 qm ✓ | Diele | 1,01 | x 1,78 | = 1,81 qm ✓ | | 1,51 | x 4,51 | = 6,80 qm ✓ | Bad | 2,13 | x 2,38 | = 5,09 qm ✓ | Abstellraum | 1,63 | x 2,13 | = 3,49 qm ✓ | WC | 1,01 | x 1,76 | = 1,77 qm ✓ | Flur | 1,63 | x 1,51 | = 2,46 qm ✓ | Balkon | 4,20 | x 1,70 | = 7,14 qm ✓ | | | | 86,45 qm |
| 3 - Zimmerwohnung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnzimmer | 5,51 | x 4,26 | = 23,47 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Schlafzimmer | 3,51 | x 4,51 | = 15,83 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kinderzimmer | 2,63 | x 4,51 | = 11,88 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Küche | 2,38 | x 4,26 | = 10,16 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diele | 1,01 | x 1,78 | = 1,81 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1,51 | x 4,51 | = 6,80 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad | 2,13 | x 2,38 | = 5,09 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Abstellraum | 1,63 | x 2,13 | = 3,49 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WC | 1,01 | x 1,76 | = 1,77 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Flur | 1,63 | x 1,51 | = 2,46 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Balkon | 4,20 | x 1,70 | = 7,14 qm ✓ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 86,45 qm | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Am Ortstermin war keine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 29 möglich. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

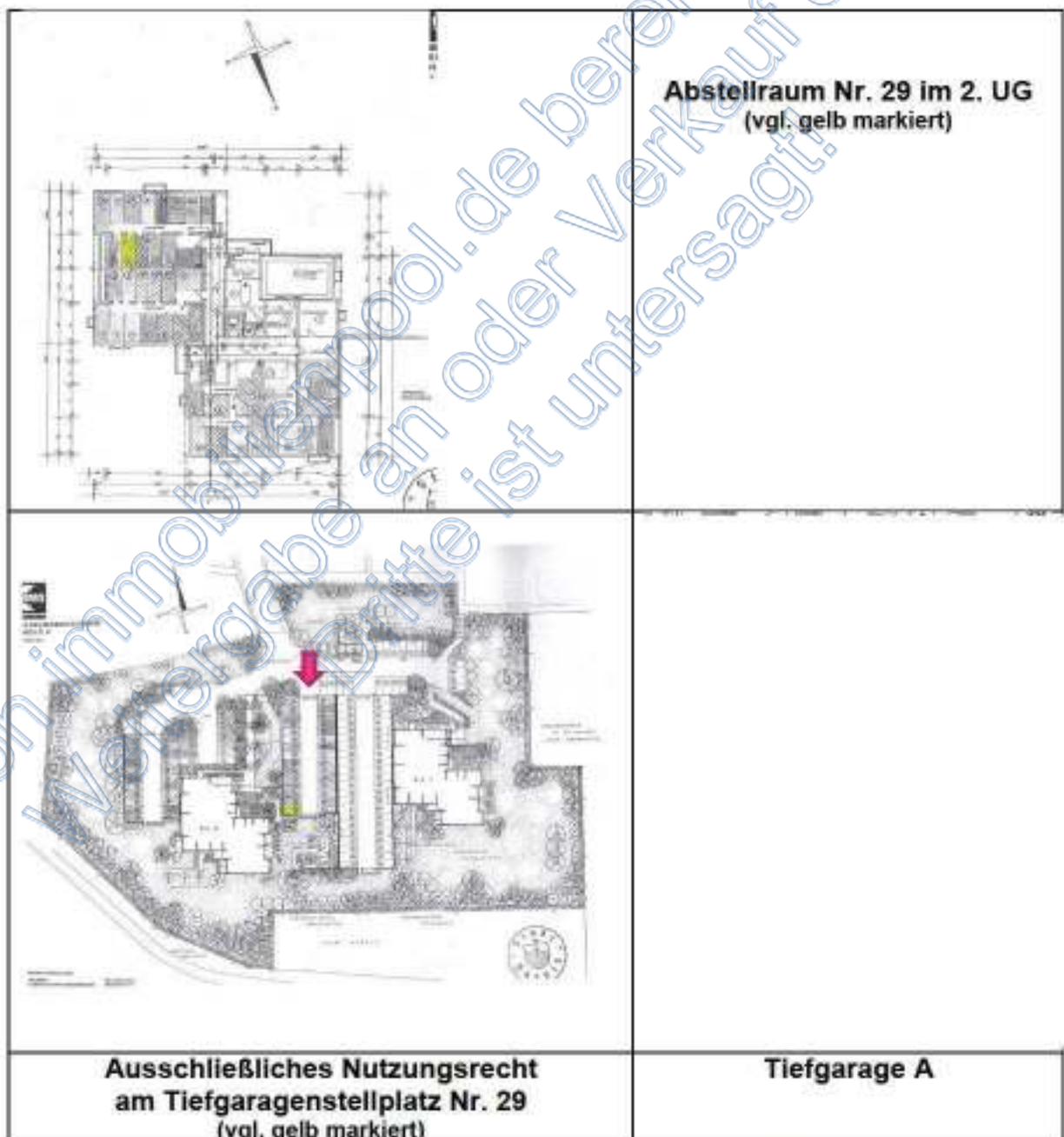
Grundriss: Zweckmäßig.
 Belichtung: Gut.
 Ausstattung: Keine Angaben hierzu möglich (nur Außenbesichtigung).

Erhaltungszustand: Sondereigentum:
 Keine Angaben hierzu möglich (nur Außenbesichtigung).

Gemeinschaftseigentum:
 Insgesamt guter gepflegter baujahrtyperischer Erhaltungszustand. Eingangshalle, Briefkastenanlage und Aufzugsanlagen wurden in jüngerer Zeit modernisiert.

Ausschließliches Nutzungsrecht

Ausschließliches 1 Abstellraum im UG II, Nr. 29
 Nutzungsrecht: 1 Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 in der Tiefgarage A.



Auszug aus der Baubeschreibung zum Gemeinschaftseigentum:

Anteilmäßiges Gemeinschaftseigentum: 1 Hausmeisterwohnung (3 Zimmer Nr. 0), Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Tankanlage, Notstromaggregat, Trafostation, Werkraum, Werkraum für Hausmeister, Müllschluckanlage, Treppenhaus, Aufzüge, Büroraum für Hausmeister, Kinderwagen- und Fahrradraum, Treppenhaus, Waschküche und Trockenräume (nicht eingerichtet), Müllraum, Gartenanlage, Hofraum, Wäschetrockenplatz, Kinderspielplatz, Fahrbahnen und Gehwege, sowie alle anderen mit der Nr. 0 bezeichneten Räume.

Die Dreizimmer-Wohnung Nr. 0 steht einem Hausmeister zur Verfügung, der die Heizungsanlage wartet, die Treppenhäuser, den Hofraum und die Gemeinschaftsräume säubert, die Außenanlage pflegt und kleinere Reparaturarbeiten ausführt. Jeder Erwerber erteilt ab sofort dem Hausverwalter die ausdrückliche Genehmigung zum Abschluß eines Arbeitsvertrages mit einem Ehepaar bzw. einer Einzelperson. Das Entgelt hierfür wird von der Hauskasse entrichtet. Der Verwalter verpflichtet sich, die Interessen der Hausgemeinschaft in Bezug auf die Höhe des Entgeltes zu vertreten.

7.2 Flächenangaben

Die Wohnflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283:

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche rd: | 86,00 m^{2*} |
| Nutzfläche Abstellraum Nr. 29 rd: | 6,00 m² |

*Wohnflächenberechnung ist Anlage zum Gutachten.

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Außenbesichtigung am Orts-termin und nach der Aktenlage der Baubeschreibung aus der Teilungserklärung. Abweichungen hiervon können ggf. vorhanden sein.

| Bauteil | Ausführung | Anmerkungen / Festgestellte Mängel |
|--------------------|--|--|
| Gebäudeart: | Hochhaus (Massivbau). | |
| Fundamente: | Beton - Streifenfundamente. | |
| Umfassungswände: | Beton und Mauerwerk. | |
| Außenfassade: | Putzfassade baujahrtypisch Gepflegtes Erscheinungsbild. | |
| Innenwände: | Mauerziegel, Bimssteine Schalbeton. | Wohnungstrennwände baujahrtypischer Schallschutz. |
| Geschossdecken: | Stahlbeton – Massivdecken. | Geschossdecken bau- jahrtypischer Schallschutz. |
| Balkon: | Stahlbeton Massivtragplat- ten; Betonbrüstung Beton mit Stahlhandlauf. | |
| Dach: | Flachdach isoliert mit Kies- schüttung, nicht begehbar. | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Dachdämmung: | Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau. | |
| Rinnen und Bleche: | Innenliegende Dachentwässerung in Eternit und Kunststoff. | |
| Treppen / Treppenhaus: | Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinbelag. Treppengeländer Stahl. | |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Isolierglas erneuert. | |
| Hauseingangs Türelement: | Eingangelement wurde erneuert als Kunststoffelement mit Isolierverglasung. Klingelpaneel ins Eingangelement integriert. | |
| Wohnungseingangstür: | Röhrenspantüre mit Stahlzarge aus dem Baujahr. | |
| Klingelanlage: | Klingelanlage ins Eingangelement integriert. | |
| Aufzugsanlage: | Zwei Personenaufzugsanlagen sind vorhanden, die auch in jüngerer Zeit modernisiert wurden. 15 Haltezellen vom II. UG bis zum 12. OG. Sammelsteuerung; Maschinenraum. Notstromaggregat | |
| Müllabwurf | Neben Aufzugsanlage pro Stockwerk in jeder Etage. Müllsammelraum und Lagerraum im 1. UG | |
| Wärmeschutz: | Insgesamt baujahrtypisch. Wärmeerzeuger Ölheizung 1998 nach Energieausweis. Putzfassade baujahrtypisch. Fassade ohne Wärmedämmputz. Fenster überwiegend erneuert; keine Angabe zur Flachdachdämmung möglich. | Insgesamt baujahrtypisch. |
| Schallschutz: | Baujahrtypisch. | Insgesamt baujahrtypisch. nach den damaligen DIN - Anforderungen Verminderter Schallschutz. |

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard
Am Ortstermin war keine Innenbesichtigung der Wohnung möglich.

| Bauteil | Ausführung | Festgestellte Mängel |
|--------------------------------|---|----------------------|
| Sondereigentum Wohnung: | | |
| Türen: | Keine Angabe hierzu möglich. | |
| Böden: | | |
| Wände: | | |
| Decken: | | |
| Abstellräume: | Unterteilt mit Holzbretterverschläge. Fußboden: Beton mit Zementglattstrich. | |
| Zubehör: | | |
| Einbauküche: | Keine Angabe hierzu möglich. | |

| Gemeinschaftseigentum Eingangshalle | | |
|--|--|--|
| Türen: | Eingangshalle wurde in jüngerer Zeit modernisiert. Neue Bodenbeläge; Strukturputz an den Wänden; abgehängte Elementdecke. Briefkastenanlage wurde erneuert. Sehr gepflegter Zustand für eine Hochhausanlage. | |
| Böden: | | |
| Wände: | | |
| Decken: | | |

7.5 Technische Gebäudeausstattung
 Angaben aus der Baubeschreibung und Energieausweis entnommen.
 Abweichungen hiervon sind ggf. vorhanden.

| Bauteil | Ausführung | Festgestellte Mängel |
|----------|--|----------------------|
| Heizung: | Öl-Zentralheizung. BJ nach Energieausweis 1998. Öltank kellergeschweißt; Fassungsvermögen 50.000 L. im 2. UG nach Baubeschreibung. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen. Abrechnung Verbrauch über Verdunstungszähler. | |
| Sanitär: | Nach der Baubeschreibung mit Zentralheizung gekoppelter Warmwasserboiler versorgt Wohnungen mit Gebrauchswarmwasser. Zapfstellen am Spültisch, an der Badewanne und am Waschtisch im Bad. <u>Bad mit WC:</u> Innenlegend. 1 Badewanne. 1 Handwaschbecken. 1 Waschmaschinenanschluss. | |

| | | |
|----------------------|---|--|
| | WC: Innenliegend. 1 WC. 1 Handwaschbecken. Keine weiteren Angaben möglich. Getrennte Verbrauchserfassung vorhanden. | |
| Elektroinstallation: | Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung. Sprechanlage und Türöffner vorhanden. | |
| Aufzugsanlage: | Zwei Personenaufzüge modernisiert (siehe Punkt 7.3). | |

7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen

| Bauteil | Ausführung | Festgestellte Mängel |
|------------------|--|----------------------|
| Wege / Zuwegung: | Zum Hauseingang Rampe befahrbar auch mit Auto, Treppenanlage saniert. Außenanlage vor dem Hauseingang wurde in jüngerer Zeit saniert. | |
| Bepflanzung: | Rasen, Bäume, Büsche und Bodendecker. Insgesamt gepflegter Zustand. | |

7.7 Energetische Beurteilung

Es liegt folgender Energieausweis vor siehe auch Anlage zum Gutachten

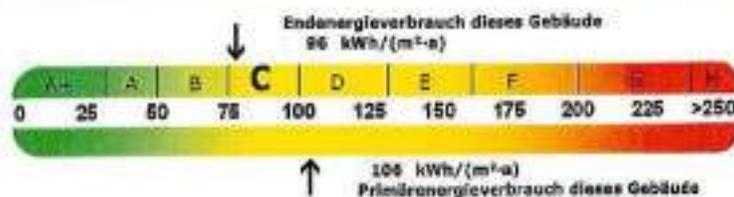
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierenummer: 845-2013-00343745

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

96 kWh/(m²·a)

Empfehlung:

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da die Hochhausanlage energetisch nicht wesentlich modernisiert wurde, liegen derzeit leider noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit sich künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt ausweist.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- architektonische Gestaltung,
- vom marktüblich erzielbaren Ertrag abweichender Ertrag,
- von marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichende Bewirtschaftungskosten,
- Leerstand,
- atypische Nutzungen (Fehlnutzungen),
- Abweichungen von der tatsächlichen und der lagetypischen Nutzung,
- Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch,
- Altlasten,
- Baulasten und Rechte am Grundstück,
- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau.

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ lassen sich untergliedern in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **Bausubstanz bezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale: (Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau)

Nur Außenbesichtigung - Bewertung nach Aktenlage.

Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen mangelnden Zugangs:

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltungsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Sicherheitsabschlags

bezogen auf den vorläufigen Ertragswert:

- 10 %

Dieser Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

9. Angewandtes Bewertungsverfahren

9.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Den Gutachterausschüssen wurde eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gewährt, um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Basis der Vorgaben der ImmoWertV 2021 abzuleiten.

Es kann daher vorkommen, dass aufgrund der Modellkonformität lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 sondern noch nach der ImmoWertV 2010 ermittelt worden sind, wie im Bewertungsfall. In solchen Fällen ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV 2021 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 erforderlich ist.

9.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert 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.“

9.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 2 ImmowertV 21). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

9.4 Vergleichswertverfahren

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichswerten ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“

9.5 Ertragswertverfahren

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragswerterzielung bestimmt sind.“

9.6 Das Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein und Zweifamilienwohnhäuser) kommt in d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung, da hier üblicherweise nicht die Rendite des Objektes nicht im Vordergrund steht.

9.7 Begründung des Verfahrens

Die Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Vergleichsfällen liefern, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, da keine Stockwerksangaben vorliegen für die Hochhausanlagen in der Keplerstraße.

Der Preis von Wohnungseigentum in Hochhausanlagen ist abhängig von der Etage, von der Ausrichtung der Wohnung, ob und auf was die die Wohnung Aussicht hat. Hinzukommt, dass im Bewertungsfall nur eine Außenbesichtigung möglich war.

Der Verkehrswertermittlung wird daher das **Ertragswertverfahren** zu Grunde gelegt für das Bewertungsobjekt.

Zur Verifizierung des Ertragswertes wird jedoch die Auswertung aus der Kaufpreissammlung herangezogen.

Bei Wohnungseigentum stehen die Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund. Das Sachwertverfahren ist hier nicht aussagekräftig.

10. Bodenwertermittlung

10.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses weist folgenden Bodenrichtwert aus:

Bodenrichtwert / Gutachterausschuss bei der Stadt Nagold.
Bodenrichtwert zum 01.01.2023 (Wohnbaufläche)

245,- € / m² erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) 2.5; Grundstücksgröße 7.000 m²

10.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

Wertermittlungsstichtag: 30.04.2024.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2022.
Zwischen den Stichtagen sind keine Preisänderungen festzustellen

Berücksichtigung von Abweichungen

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss bei der Stadt Nagold erfolgt keine WGfZ- Umrechnung im Bewertungsfall. Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb der Umrechnungstabelle für WGfZ : WGfZ des Kernstadtbereichs von Nagold, da das Grundstück überdurchschnittlich groß ist und das Bewertungsobjekt daher nur eine WGfZ von rd.1,0 hat. Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt lagetypisch.

| | | |
|------------------------------|--|---------------------------|
| Bewertungsgrundstück: | Bodenrichtwert: marktgerecht und lagetypisch: | 245,00 € / m ² |
|------------------------------|--|---------------------------|

10.3 Berechnung des Bodenwertes

| | | | |
|--|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Bewertungsgrundstück | | | |
| Bodenrichtwert lagetypisch: | | 245,00 € / m ² | |
| Bodenwert: | 8.096 m ² | 245,00 € / m ² | 1.983.520,00 € |
| Bodenwert Bewertungsgrundstück: | | | 1.983.520,00 € |

| | | | |
|--|-------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Wohnungseigentum Nr. 29 | | | |
| Bodenwert Bewertungsgrundstück rd: | | 1.983.520,00 € | |
| Miteigentumsanteil Wohnungseigentum: | 14,1 / 1.000 | | |
| Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil: | 1.983.520,00 € / 1.000 x 14,1 | | 27.967,63 € |
| Bodenwert Wohnungseigentum rd: | | | 28.000,00 € |

11. Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

„Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller künftigen Erträge. Damit der Unterhaltung von Immobilien in aller Regel Bewirtschaftungskosten verbunden sind, geht es konkret um die aus der Immobilie fließenden Reinerträge. Betrachtet man sich einmal die sich jährlich ergebenden Reinerträge, setzt sich der Ertragswert aus der Summe der über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage jährlich anfallenden Reinerträge, jeweils diskontiert auf den Wertermittlungsstichtag, zuzüglich des nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes verbleibenden diskontierten Restwerts zusammen. Restwert ist dabei der Bodenwert.“ (Entnommen aus Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage Bundesanzeiger Verlag). Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Reinertrag, Rohertrag § 18 ImmoWertV

„Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich den Bewirtschaftungskosten.“

„Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.“

Bewirtschaftungskosten § 21 ImmoWertV

(1) „Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko der Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

4. die Betriebskosten:“

Die Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden größtenteils durch den Mieter neben der Miete getragen. Beim Grundstückseigentümer können im Einzelfall die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes sowie die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung verbleiben.

11.2 Grundlagen der Ertragswertermittlung / Wohnungseigentum

Mietverhältnis: Zum Stichtag eigen genutzt durch Eigentümerin.

Marktüblich erzielbarer Ertrag (Miete)

Für Nagold liegt der Mietspiegel 2023 vor.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Dem Bewertungsobjekt wird daher eine durchschnittliche Sanitärausstattung und Laminatböden im Wohn - / Schlafzimmer ungeprüft unterstellt.

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

| | |
|--|------------------------------------|
| Mietspiegel Nagold 2023 | |
| Mietpreisspanne: | 6,41 bis 9,41 € / m ² . |
| Spannenmitte: | 7,91 € / m ² |
| Gutachteransatz monatliche Kaltmiete / m²: | 8,84 € / m² |

Begründung Gutachteransatz:

Insgesamt gepflegte Wohnanlage; Wohnung mit Balkon und Aussicht; fußläufig zum Krankenhaus. Der Mietspiegel macht keine Angaben zu Tiefgaragenstellplätzen

| | |
|--|----------------|
| Gutachteransatz monatlicher Mietpreis 1 Tiefgaragenstellplatz | 50,00 € |
|--|----------------|

BewirtschaftungskostenWohnungseigentum:

Dieser Ansatz beinhaltet die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis.

| |
|--|
| Nach der Ertragswertrichtlinie modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold Mit Ausnahme Stellplatz (Ansatz nach Ertragswertrichtlinie da TG Stellplatz) |
|--|

Angabe der Restnutzungsdauer mit Begründung

Die Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt liegt bei 70 Jahren.

Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr): 1971

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre.

Baualter zum Stichtag: 53 Jahre.

| | |
|---|-----------------|
| Gutachteransatz Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Der Bewertung wird für die Wohnung <u>ungeprüft unterstellt</u> , dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung im Inneren durchgeführt wurden. | 28 Jahre |
|---|-----------------|

Begründung des Liegenschaftszinssatzes (LSZ)

„Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz nach § 193 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.“

Der zuständige Gutachterausschuss Nagold hat Liegenschaftszinssätze veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für die Kernstadt Nagold. Das Bewertungsobjekt ist eigen genutzt und nicht vermietet.

Liegenschaftszinssatz (LSZ) Durchschnitt LSZ 0,74%
Spanne – 2,35% bis 3,60 %;

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sowie der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts ist für das Bewertungsobjekt aus gutachterlicher Sicht ein

Liegenschaftszinssatz von 1,75 % anzusetzen.

Begründung Gutachteransatz

Die für das Jahr 2022 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beruhen auf Daten des Immobilienmarktes im Jahr 2021.

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Bewertungsstichtag sind geprägt durch die drastischen Zinssteigerungen der EZB im Zuge der Inflationsbekämpfung im Vergleich zu den Kauffällen aus dem Jahr 2021 (aus denen die Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden).

Die immens gestiegenen Baugeldzinsen führen am lokalen Immobilienmarkt zu einer deutlich geringeren Nachfrage nach Wohnungseigentum. Gleichzeitig ist das Kaufangebot gestiegen. Durch die Turbulenzen um das GEG Gesetz rückt die energetische Qualität des Gebäudes stärker in den Vordergrund bei den Kaufüberlegungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilienpreise weiter fallen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Hochhausanlage.

| | |
|---|------------------|
| Bei einer Restnutzungsdauer von: | 28 Jahren |
| und einem Liegenschaftszinssatz von: | 1,75 % |
| ergibt sich ein Barwertfaktor von: | 21,99 |

Dies entspricht einer Kapitalisierung des Gebäudeertragswertes mit dem Liegenschaftszinssatz bezogen auf die Restnutzungsdauer.

11.3 Ermittlung des Ertragswertes zum Stichtag

| Wohnung Nr. 3 / Zusammenstellung der Daten: | |
|--|--|
| Wohnfläche: | 86,00 m ² |
| Monat. Kaltmiete / m ² : | 8,84 € / m ² |
| Bodenwert: | 28.000,- € |
| Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): | 28 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz (LSZ): | 1,75 % |
| Barwertfaktor bei LSZ 1,75 und RND 28 Jahre | 21,99 |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) | |
| Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung | - 10% vom vorläufigen Ertragswert |

| Ertragswertermittlung | | | | |
|--|-----------------|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Bewertungsobjekt | | Wohnfläche | Miete in € / m ² | Miete / Monat |
| Wohnfläche | | 86,00 m ² | 8,84 € / m ² | 760,00 € |
| Garage (TG) | Anzahl | 1 | 50,00 € | 50,00 € |
| Carport | Anzahl | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| Stellplätze im Freien | Anzahl | 0 | 0,00 € | 0,00 € |
| Ertrag pro Monat in € | | | | 810,00 € |
| Ertrag Objekt pro Jahr in € | | 12,00 | | 9.720,00 € |
| Jahresrohertrag (RO) | | | | 9.720,00 € |
| Bewirtschaftungskosten | pro Jahr | | | |
| abzügl. Betriebskosten | werden umgelegt | | | |
| Nicht auf den Mieter umgelegte Betriebskosten | | | | |
| Betriebskosten Verwaltungskosten | Wohnung | 1,00 | | -412,00 € |
| | Pkw Stellplatz | 0,00 | | -45,00 € |
| Betriebskosten Instandhaltung | Wohnung | 86,00 m ² | -13,50 € / m ² | -1.161,00 € |
| | Pkw Stellplatz | 1,00 | -101,80 € / m ² | -101,80 € |
| Betriebskosten Mietausfallwagnis | | -2% | | -170,10 € |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | | -19,44% | | -1.889,90 € |
| Reinertrag (RE) | | | | 7.830,10 € |
| Bodenwert | | 28.000,00 | | |
| Liegenschaftszinssatz in % | | -1,75% | | |
| Bodenwertverzinsung | | | | -490,00 € |
| Gebäudereinertrag | | | | 7.340,10 € |
| Restnutzungsdauer | | 28,00 | | |
| Vervielfältiger | | 21,99 | | 161.408,80 € |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | | 161.408,80 € |
| Zuzügl. Bodenwert | | 28.000,00 | | 28.000,00 € |
| Vorläufiger Ertragswert in € | | | | 189.408,80 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | |
| abzügl. marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau | | | | |
| Sicherheitsabschlag nur Außenbesichtigung | | -10,00% | | -18.940,88 € |
| bezogen auf den vorläufigen Ertragswert | | | | |
| zuzüglich sonstige wertmindernde Umstände | | | | |
| | | | | 0,00 € |
| zuzügl. sonstige werterhöhende Umstände | | | | |
| | | | | 0,00 € |
| abzügl. merkantiler Mindervwert | | | | |
| | | | | 0,00 € |
| Ertragswert | | | | 170.467,92 € |
| Ertragswert rd: | | | | 170.000,00 € |

Anmerkung der Gutachterin zur Verifizierung des Ertragswertes

Die Vergleichsobjekte haben folgende Parameter:

- Alle Objekte liegen in der Kepplerstraße .
- Mehrfamilienwohnanlagen, wie das Bewertungsobjekt.
- Baujahr 1971 wie das Bewertungsobjekt.
- Die Bodenrichtwertzone mit einem BRW von 245 € / m² ist identisch zum Bewertungsobjekt.

| Auszug aus der Kaufpreissammlung | | | | |
|---|---|---------------|---|--|
| Jahr | Grundstücks Größe in m² | Straße | Wohnfläche m² rd. | Ber. Kaufpreis in € / m² ohne Nebengebäude |
| 2020 | 6.999 | Kepplerstraße | 87 | 2.100 |
| 2020 | 6.999 | Kepplerstraße | 93 | 2.677 |
| 2021 | 8.096 | Kepplerstraße | 97 | 1.743 |
| 2022 | 6.999 | Kepplerstraße | 72 | 2.570 |
| 2023 | 6.999 | Kepplerstraße | 95 | 1.789 |
| 2023 | 6.999 | Kepplerstraße | 82 | 2.362 |
| Durchschnittswert | | 2.206,91 | Rd. | 2.207 |
| Medianwert | | 2.231 | | 2.231 |

| | | |
|---|--|--------------------------------|
| Bewertungsobjekt | | |
| Vorläufiger Kaufpreis / m² (188.446,94) € / 86 m ² = 2.191,24 rd | | 2.191 € / m² |
| Abzügl. - 10 % Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung | | |
| Kaufpreis / m² Wohnfläche Incl. ausschließliches Nutzungsrecht am TG - Stellplatz Nr. 29 (170.000 €) € / 86 m ² = 1.976,74 rd | | 1.980 € / m² |

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Werteeinfluss der Grundbucheintragungen

Lfd. Nr. 1:

Leitungsrecht zu
Lasten des Bewertungsobjekts:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Nagold, betr. Leitung für Wasser und Abwasser.

Bezug: Bewilligung vom 18.09.1968/ 8.12.1969 in Heft 3107 Abt. II Nr. 1a.

Diese Grunddienstbarkeit wurde grundsätzlich eingetragen mit dem Kaufvertrag zum Bewertungsgrundstück. Die Stadt Nagold hat das Grundstück veräußert an den Bauträger mit der Auflage zur Übernahme von Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte) in Bezug auf Wasser und Abwasser.

Auszug aus der Eintragungsverfügung:

„Der Erwerber räumt der Stadt Nagold das Recht ein die Zu- und Durchleitung für Wasser und Abwasser in das gekaufte Grundstück einzulegen, an die vorhandenen Leitungen anzuschließen und dauernd zu belassen. Der Erwerber bewilligt schon heute die Eintragung dieses Rechts im Grundbuch.“

Übliches Leitungsrecht bei Hochhausgrundstücken in dieser Größe zur Versorgung der Anlage.

Kein Werteeinfluss.

Lfd. Nr. 2:

Wegerecht zu
Lasten des Bewertungsobjekts:

Grunddienstbarkeit für das Flurstück 364 / 1 Markung Nagold,

bestehend in dem Recht über die Nordostecke des Flurstücks Nr. 373 / 1 in einer Breite von 25 m gerechnet von der Ostgrenze und einer Tiefe von 20 m gerechnet von der Keplerstraße zum Gehen und Fahren mit Personenkraftwagen mitzubedenutzen. Die betroffene Fläche darf nicht verstellt werden. Lageplanskizze siehe Bewilligung vom 27.01.1970 –Ga 3107/ 15).

Belastetes
Grundstück

(blau markiert
mit Kreis)



Die rot markierte Fläche schränkt die bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nicht wesentlich ein. Wesentliche Immissionen durch den Verkehr auf dieser Fläche sind nicht zu erwarten.

Kein Werteinfluss.

Lfd. Nr. 3:

Wegerecht zu
Gunsten des Bewertungsobjekt:

Grunddienstbarkeit

für das Flurstück 364 / 1 Markung Nagold, bestehend in dem Recht über den östlichen Teil des belasteten Grundstücks und zwar vom Notausstieg der Tiefgarage auf dem berechtigten Grundstück bis zur Ostgrenze zu gehen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat auch den Notausstieg der Tiefgarage selbst zu dulden.

Bezug: Bewilligung vom 24.02.1970 –Ga 3107/ 16).

Belastetes Grundstück
(blau markiert mit Kreis)

Eintragung üblich bei Tiefgaragen von Hochhausanlagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander angebaut sind.

Kein Werteinfluss.

Lfd. Nr. 4:

**Zwangsversteigerungsvermerk
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**
Eingetragen am 26.09.2023.

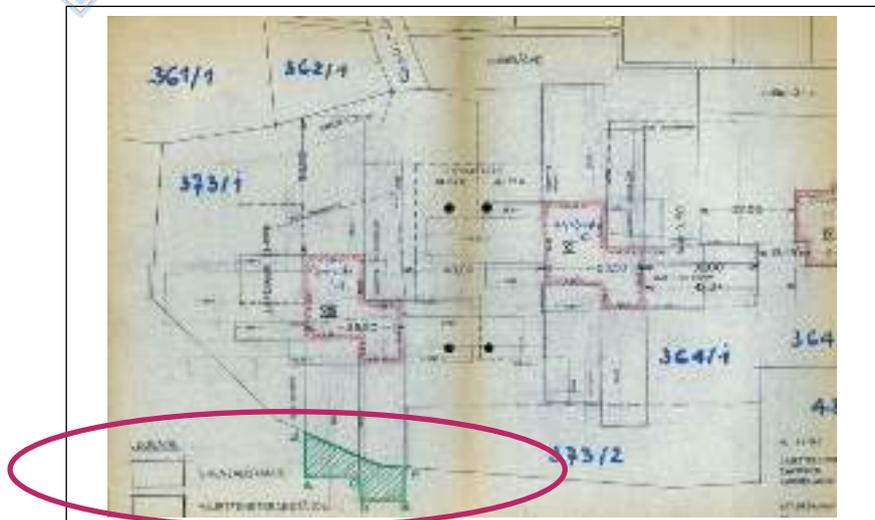
Kein Werteinfluss.

13.2 Werteinfluss der Baulasten

Baulastenblatt 608 für Flst. 373 / 1, Keplerstraße 14

Lastend auf Flst. 4875 (Nachbargrundstück = Waldfläche)

Abstandflächenbaulast zu Gunsten des Bewertungsobjektes (gelb markiert)



Die im Lageplan der Baulasteneintragung grün markierte Abstandfläche zu Gunsten des Bewertungsobjektes ermöglicht nur den Baukörper anders auf dem Bewertungsgrundstück anzuordnen.

Die Baulast ermöglicht jedoch nicht eine höhere Ausnutzung des Grundstücks. Die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) des Bewertungsgrundstücks ist geringer als die GFZ die der Bebauungsplan vorgibt.

Kein Werteeinfluss.

14. Verkehrswert

14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 214 Baugesetzbuch wie folgt definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| Anteiliger Bodenwert: | | 28.000,- € |
| Ertragswert rd: | | 170.000,- € |
| Bewertungsobjekt Quadratmeterpreis / Wohnfläche rd. 1.980,- € / m ² | Ertragswert 170.000,- € | Wohnfläche rd. 86 m ² |

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Bewertungsstichtag sind geprägt durch die drastischen Zinssteigerungen der EZB im Zuge der Inflationbekämpfung.

Bei Wohnungseigentum steht bei einer Erwerbsentscheidung die Renditeüberlegung klar im Vordergrund.

| | |
|--|---|
| Grundbuch von Nagold Blatt Nr. 3192, BV Nr. 1 14,1 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Nagold Flst. 373 / 1 Keplerstraße 14 Gebäude- und Freifläche: 8.096 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 5. Obergeschoss) (Sowie Recht zur ausschließlichen Benützung des Abstellraums Nr. 29 im 2. Untergeschoss und des Autoabstellplatzes Nr. 29 in der Tiefgarage) | Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 170.000,- € |
| Wertermittlungsstichtag: | 30.04.2024 |
| Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen: | 0,- € |
| Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil: | 0,- € |
| Zubehör: | Keine Angabe möglich |

| Nur Außenbesichtigung | | Bewertung nach Aktenlage | |
|---|----------------------|--|-------------------------|
| Gebäudeart: | | Mehrfamilienwohnanlage (Hochhaus) Insgesamt 66 Wohnungen und 2 Tiefgaragen mit 52 Stellplätzen sowie 14 Stellplätze im Freien | |
| Baujahr: | | Baugenehmigung 1970+ (1 Jahr) = 1971 | |
| Wohnung WE Nr. 29 im 1.OG: mit ausschließlichem Nutzungsrecht am Abstellraum Nr. 29 im 2.UG und an einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 | | 3 – Zimmerwohnung mit Balkon | |
| Mietverhältnisse zum Stichtag: | Eigen genutzt | Wohnfläche Bewertungsobjekt rd: | 86 m² |
| Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil: | | 28.000, € | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd: | | Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung – 10% = rd. – 18.840,- € | |
| Ertragswert rd: | | 170.000,- € | |
| Verkehrswert rd: | | 170.000,- € | |
| Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: (incl. ausschließliches Nutzungsrecht TG - Stellplatz Nr. 29) | | 1.980,- € / m² | |

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Erwerbsentscheidung ein Zeitraum liegen kann, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen

Zu a) Die Wohnung ist am Wertermittlungsstichtag Eigen genutzt.

Zu b) Die Wohnung wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu d) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Belastungen vor.

Zu e) WEG - Verwaltung:

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **61 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 01.07.2024

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

Gesehen:

Rainer Hekeler

Dipl. Ing. Freier Architekt

29. Anlagen

29.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)**
- Anlage 2 Luftbild**
- Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4 Grundbuchauszug**
- Anlage 5 Planunterlagen**
- Anlage 6 Flächenberechnungen**
- Anlage 7 Angaben der Hausverwaltung**
- Anlage 8 Energieausweis**
- Anlage 9 Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 10 Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1
Auszug aus der Stadtplan (unmaßstäblich)



Auszug aus open streetmap
Anlage 2
Luftbild

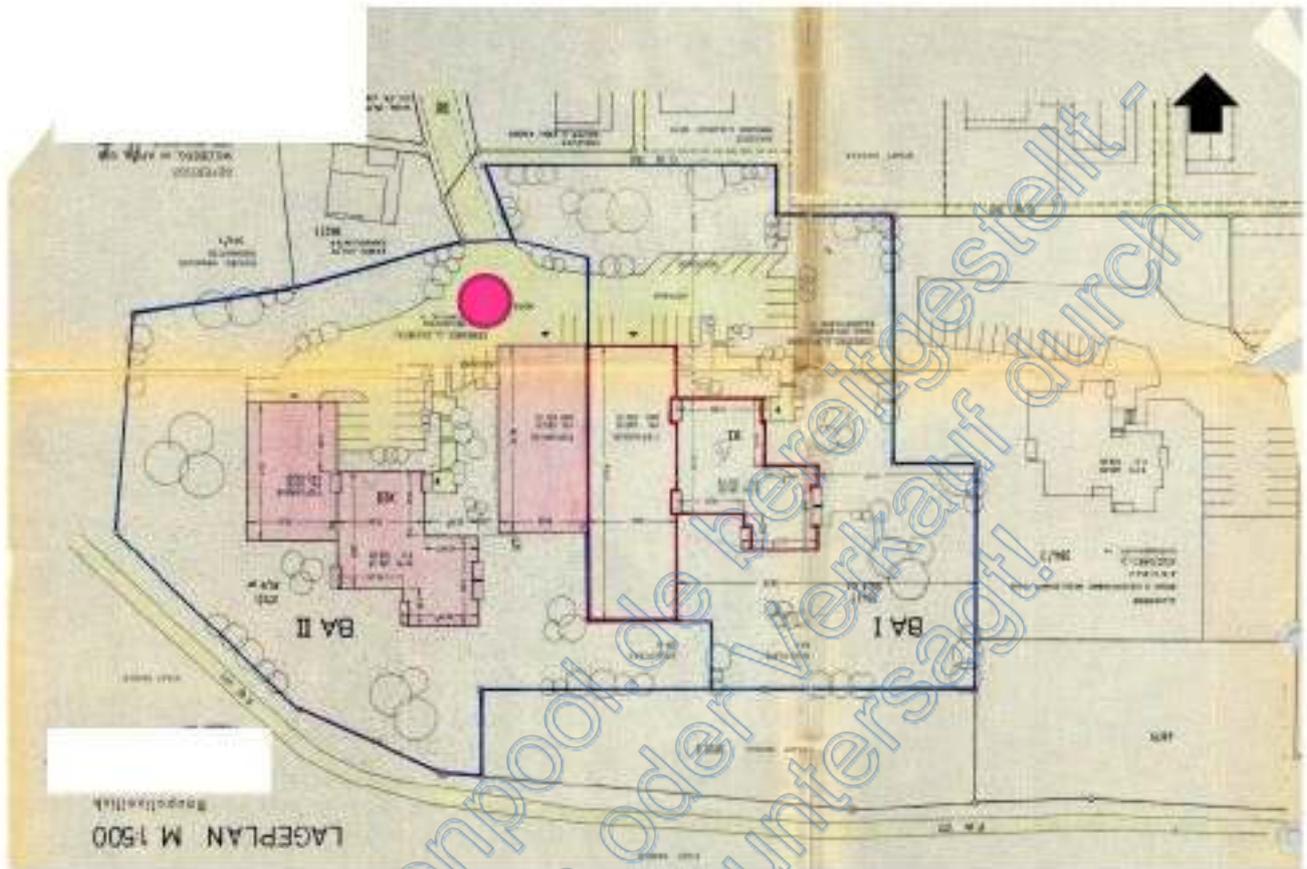


<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

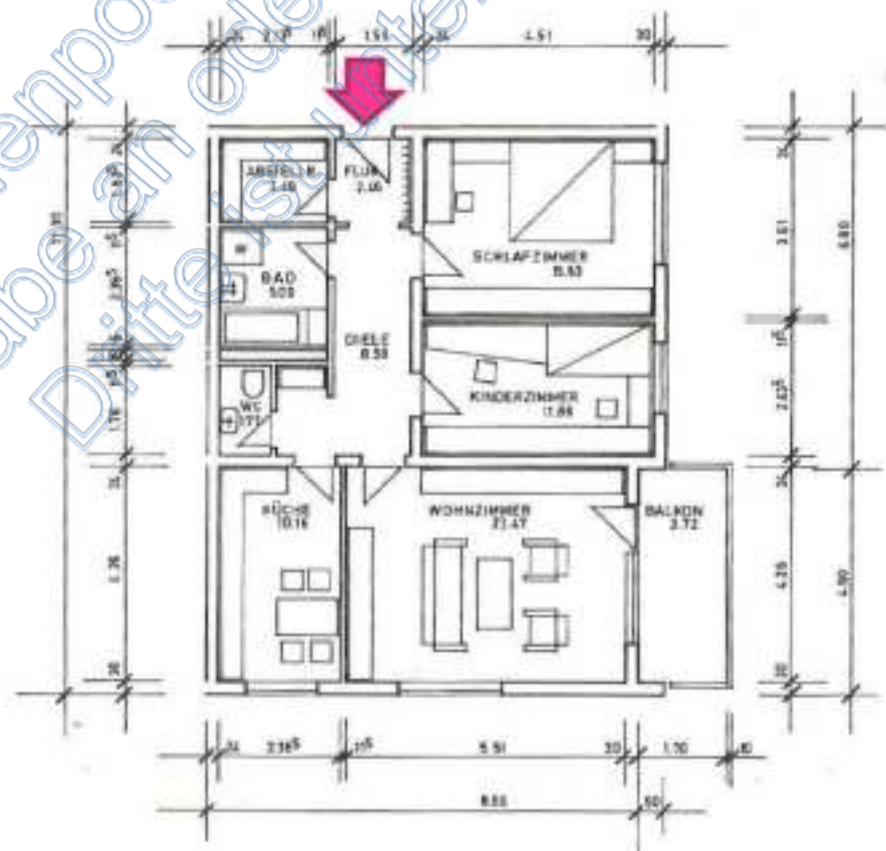
Anlage 3
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

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

Anlage 4
Planunterlagen Baugesuch



**Bewertungsobjekt (Haus 14) mit Tiefgaragen
mit roten Punkt markiert**

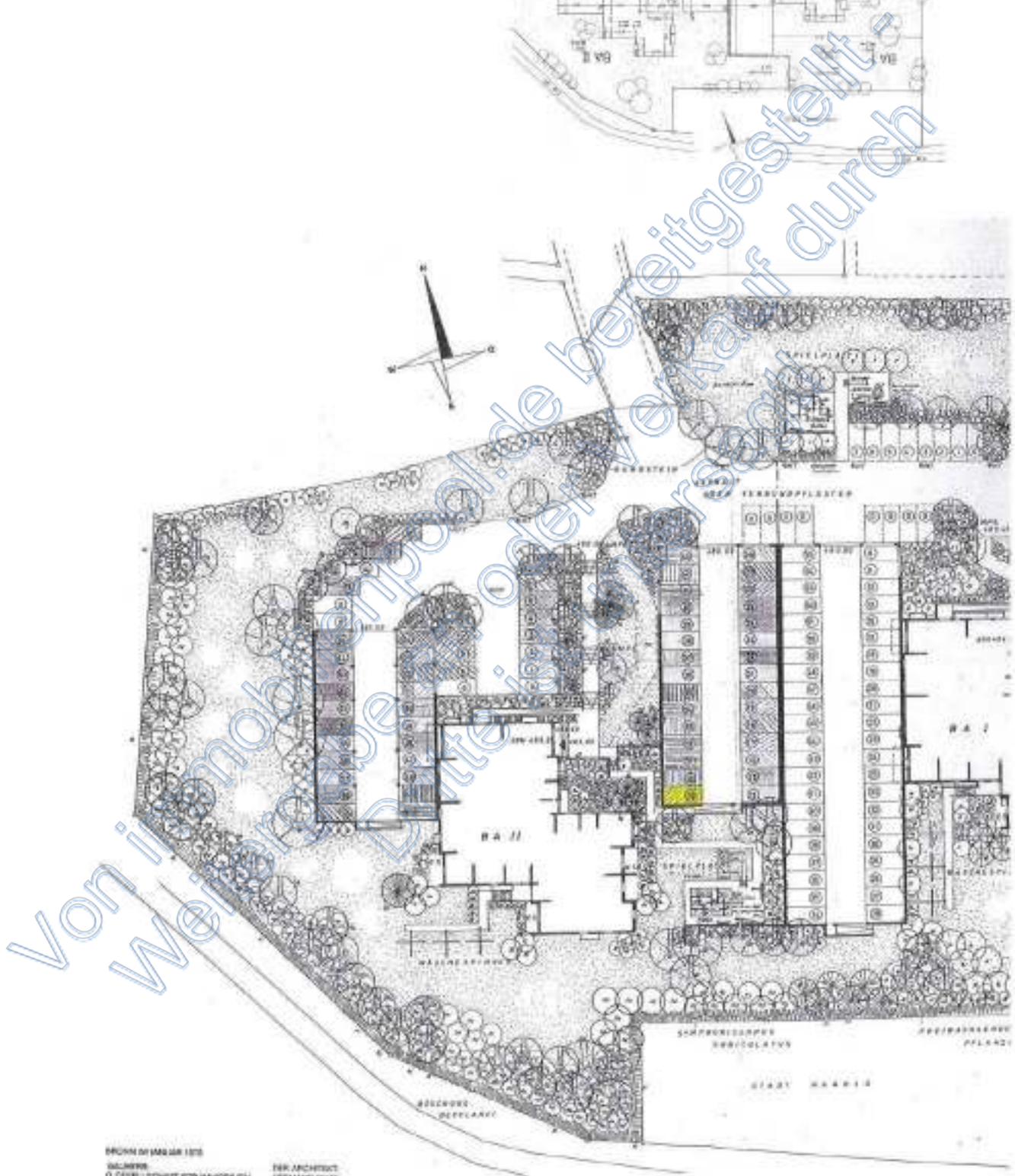
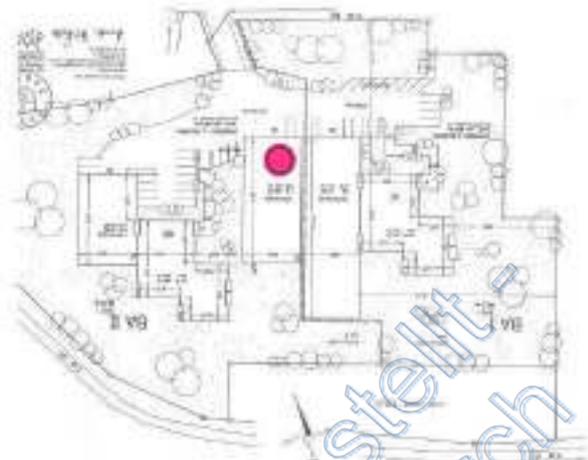


**5.Obergeschoss (5.OG)
Wohnung Nr. 29 ist markiert**

...kehrswertgutachten vc
Objekt: Wohnungseigentum
D – 72202

Architekten & Sachverständige
I mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
epplerstraße 14

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



BRUNNEN & MASCHER 1978
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND LÄNDLICHE GESTALTUNG
DR. ARCHITECT
TERRAZZI 1977

**Bewertungsobjekt /
Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 gelb markiert**

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 29 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
D - 72202 Nagold, Keplerstraße 14



Ansicht Nord



Ansicht West

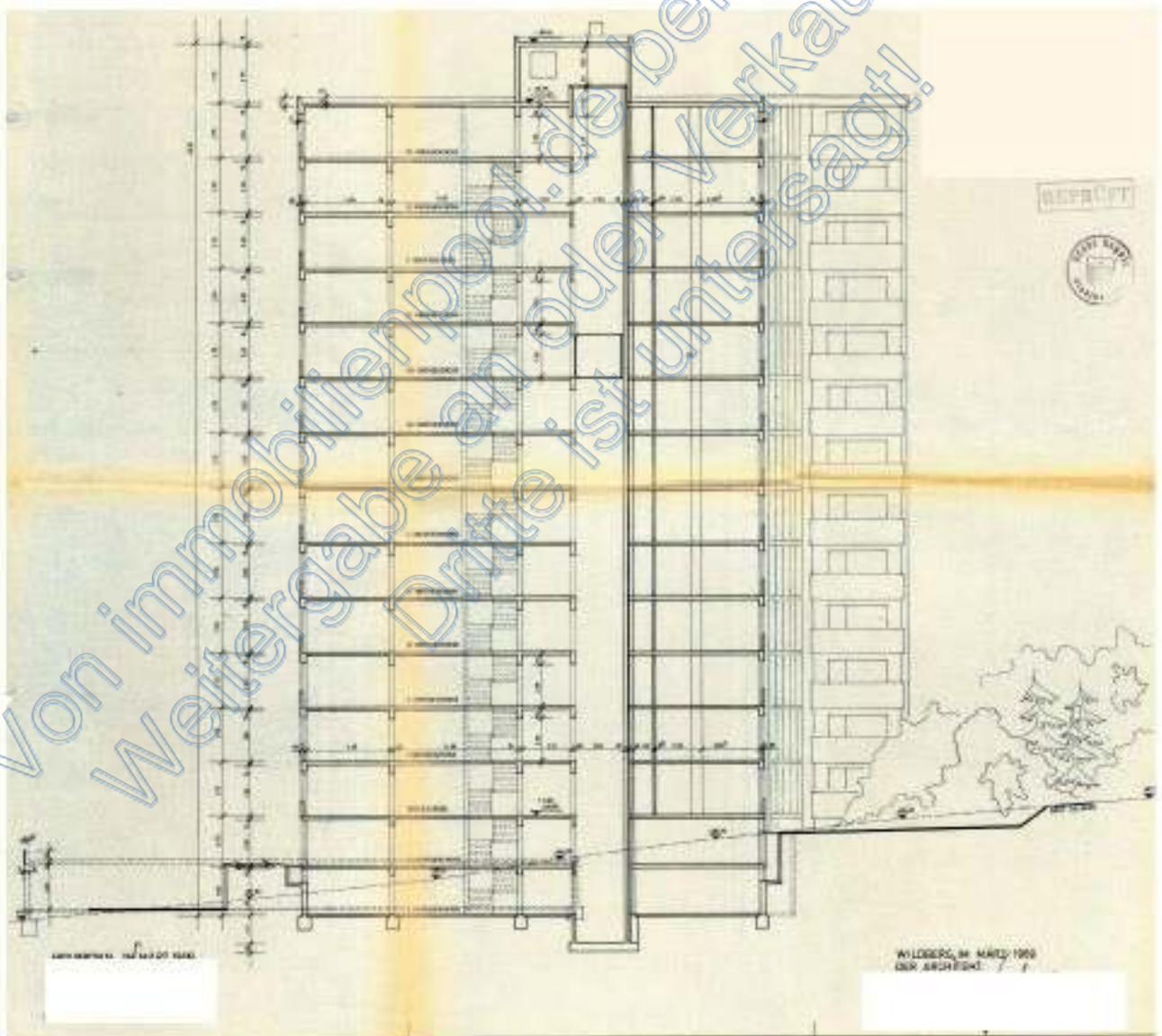


Ansicht Süd



Ansicht Ost

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



Schnitt

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 29 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
D - 72202 Nagold, Keplerstraße 14

Anlage 5
Flächenberechnungen

Wohnung Nr. 29

| <u>Zi</u> | <u>ung Nr. 4</u> | | | | | |
|--------------|-------------------|---|-------------------|---|---|------------|
| Wohnzimmer | 5,51 | x | 4,26 | ✓ | = | 23,47 qm ✓ |
| Schlafzimmer | 3,51 ⁵ | x | 4,51 | ✓ | = | 15,83 qm ✓ |
| Kinderzimmer | 2,63 ⁵ | x | 4,51 | ✓ | = | 11,88 qm ✓ |
| Küche | 2,38 ⁵ | x | 4,26 | ✓ | = | 10,16 qm ✓ |
| Diele | 1,01 | x | 1,76 | ✓ | = | |
| | 1,51 ⁵ | x | 4,51 | ✓ | = | 6,58 qm ✓ |
| Bad | 2,13 ⁵ | x | 2,38 ⁵ | ✓ | = | 5,09 qm ✓ |
| Abstellraum | 1,63 ⁵ | x | 2,13 ⁵ | ✓ | = | 3,49 qm ✓ |
| WC | 1,01 | x | 1,76 | ✓ | = | 1,77 qm ✓ |
| Flur | 1,63 ⁵ | x | 1,51 | ✓ | = | 2,46 qm ✓ |
| Balkon | 4,20 | x | 1,70 | ✓ | = | 3,22 qm ✓ |
| | | | 2 | | | 86,45 qm |

Wohnflächenberechnung WE Nr. 29
Wohnfläche rd: 86m²

Nutzflächenberechnung Abstellraum Nr. 29 in 2.UG
(5,63 m²) rd: 6 m²

Anlage 8
Bilder Ortstermin Außenansichten



(1) Ansicht Nord

Lageplan



(2) Ansicht Ost mit Hauseingang



(3) Ansicht Süd



(4) Ansicht West



(5) Detail Bewertungsobjekt markiert

Außenraumaufnahmen Bewertungsobjekt



(6) Zufahrt zum Hauseingang auf der Ostseite



(7) Treppe zum Hauseingang



(8) Hauseingang



(9) Detail



(10) Foyer mit Hausmeisterraum



(11) Foyer



(12) Dito

Innenraumaufnahmen Bewertungsobjekt



(13) Foyer vor den Aufzügen und Briefkastenanlage



(14) Aufzugskabine



(15) 5. OG vor den Aufzugskabinen und vor dem Müllschlucker



(16) Wohnungstür Bewertungsobjekt



(17) Detail



(18) Treppe zum UG



(19) Abstellräume im 2. UG mit Lattenver-schlägen

Ausschließliches Nutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 29



Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 markiert (20) Zufahrt zur Tiefgarage markiert.



(21) Tiefgarage mit Rollgitter



(22) Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 markiert

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

Gemeinschaftseinrichtungen



(23) Gepflegte Gartenanlage als Gemeinschaftseigentum



(24) Garten Blick von der Westseite auf die Burgruine Hohennagold



(25) Behinderten gerechter Zugang und Zufahrt zum Hauseingang



(26) Müllschlucker auf jeder Etage



(27) Fahrradabstellraum



(28) Großzügige Wäschtrockenräume

Anlage 9
Literatur, Gesetze, Normen

Als Grundlage für die Berechnung standen mir folgende Gesetzestexte zur Verfügung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in ihren 5 Fassungen:
BauNVO 62 vom 01.08.1962 (BGBl. IS. 429)
BauNVO 68 vom 26.11.1968 (BGBl. IS. 1237, ber. BGBl. 1969 IS.11)
BauNVO 77 vom 01.10.1977 (BGBl. IS. 1763)
BauNVO 86 vom 30.01.1986 (BGBl. IS. 2665)
BauNVO 90 vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2948) geändert worden ist

ImmoWertV 2010

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05. 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07. 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (zur ImmoWertV 2021) vom 20.9.2023

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

GAOVO

Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschuss-verordnung) vom 11.12.1989 (GBl. 1989 S. 541), zul. geändert am 29.02.2005 (GBl. S. 167)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien 2006. Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000. 9. Auflage 2006.

Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für den gewerblichen Raum (MF – G)

Richtlinie zur Ermittlung der Mietflächen für den gewerblichen Raum (MF-G) 2017 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V (gif).

DIN

DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau“, Dezember 2008 und DIN 277 Teil 1 und Teil 2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ - Begriffe, Berechnungsgrundlagen (Februar 2005); Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ (April 2005)

VwV Stellplätze

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Kleiber, Simon

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungs-verordnung und Beleihungswertverordnung, jeweils neueste Auflage im Onlinezugriff.

Dröge

„Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“; 3. Auflage

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2019.