

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!**

NY

NASEDY



EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Calw
AZ: 1 K 30/24

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

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon: 0721 - 4764604
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Calw; AZ: 1 K 30/24

15.04.2025



2-Zimmer-Eigentumswohnung

Verkehrswert: 97.000,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des 116,83/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

Grundbuch von Calmbach Blatt 20607

Flurstück 112, Gebäude- und Freifläche, Größe 409 m²

Calwer Straße 3 in 75323 Bad Wildbad

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2
im Erdgeschoss links und Abstellraum im Untergeschoss

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.12.2024

Ausfertigung 1 (2)

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon ist
ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw
AZ: 1 K 30/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
12.12.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	116,83/1.000 Miteigentumsanteil (Eigentumswohnung) an einem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 2 im EG links und Abstellraum im UG
Sondernutzungsrechte:	Kellerraum Nr. 2 und Kfz-Abstellplatz im Freien
Adresse:	Calwer Straße 3 in 75323 Bad Wildbad
Lage:	Stadtteil Camberg, im alten Ortskern gelegen, mittlere Wohnlage
Baujahr Gebäude:	Vor 1900
Detailangaben zur ETW Nr. 2:	2-Zimmer-Wohnung in Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, Wohnfläche rd. 53,00 m ² , Abstellräume im KG, separater Eingang
Objektzustand:	Augenscheinlich zufriedenstellender Gebäudezustand.
Vermietungssituation:	Angaben zur Vermietungssituation liegen nicht vor.
Hausverwaltung, Hausgeld etc.:	Angaben liegen nicht vor.
Abschlag wg. Instandhaltungsstau, sonstigen Besonderheiten rd.:	3.100,00 €
Abschlag, da nur Außenbesichtigung:	10.000,00 €
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	97.000,00 €
Verkehrswert:	97.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	1.990,00 €/m ² (gem. vorläufiger Vergleichswert)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	10
3.1	Lage	10
3.2	Grund und Boden	12
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.4	Hausverwaltung	18
3.5	Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Vergleichswertverfahren	23
4.4	Verfahrensergebnis	33
4.5	Verkehrswert	33
5	ANHANG	35
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Liegenschaftskarte	36
5.3	Luftbild/Hybrid	37
5.4	Grundrisse	38
5.5	Gebäudeschnitt	40
5.6	Freiflächenplan	41
5.7	Wohn-/ Nutzflächenberechnung	42
5.8	Auszüge aus der Teilungserklärung	43
5.9	Auszüge aus der Bewilligung UR-Nr. 320/1990	46
5.10	Baulasten	48
5.11	Denkmalschutz	51
5.12	Flächennutzungsplan	53
5.13	Grundlagen der Gebäude-Beschreibungen	54
5.14	Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz	55
5.15	Rechtsgrundlagen	56
6	FOTOS	57

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11, 75365 Calw

Aktenzeichen: 1 K 30/24

Auftrag: Vom 07.11.2024
Beschluss: Vom 31.10.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXXXX, Gz. 254/23B06/SHD7/1001-24

gegen

XXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Calmbach
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
116,83/1000	Wohnung Nr. 2 im EG links und Abstellraum im UG	20607 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Calmbach	112	Gebäude- und Freifläche	Calwer Straße 3	409

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen: [3] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkatas-
ter, Landratsamt Calw, Umwelt- und Arbeitsschutz
[4] Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, zur Bau-
leitplanung, zur Erschließungsbeitragssituation sowie zu denk-

malschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Bad Wildbad, Baurechtsabteilung

- [5] Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW); online-Abfrage
- [6] Kopien aus der Bauakte: Gebäude-Umbau 1930 (Baugenehmigung, Planunterlagen); Stadt Bad Wildbad, Baurechtsabteilung
- [7] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607 (Teilungserklärung UR 1034/1989 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplänen, Nachtrag UR 330/1990, Bewilligung UR-Nr. 320/1990 vom 22.03.1990); Grundbuchzentralarchiv BW, Zweigstelle Kornwestheim
- [8] Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw
- [9] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 12.12.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 12.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben von der Ortsbesichtigung informiert und um Zugang zum Bewertungsobjekt gebeten. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Zu Gunsten des Grundstücks Flst. 112 in Bad Wildbad sind folgende Baulasten verzeichnet (siehe auch Anhang):

Baulastenblatt Nr. 790:

Mit Baulast-Übernahmeerklärung vom 26. März 1990 hat sich die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 112/6 an der Calwer Straße in Wildbad-Calmbach gegenüber der Baurechtsbehörde verpflichtet, den jeweiligen Eigentümern, Benützern oder Besuchern des Grundstücks Calwer Straße 3 mit Flst. 112 einen ca. 2,50 m breiten Streifen an der Ostgrenze des Grundstücks Flst. 112/6 und einen ca. 5 m breiten Streifen an der Südgrenze des Grundstücks Flst. 112/6 als Zu- und Abfahrt zu den an der Nordseite des Gebäudes Calwer Straße 3 befindlichen Kfz-Abstellplätze sowie als Zu- und Abgang zu dem Gebäude Calwer Straße 3 mit Flst. 112 dauernd zu gestatten. Eingetragen: Wildbad, den 09. April 1990

Baulastenblatt Nr. 791:

Mit Baulast-Übernahmeerklärung vom 26. März 1990 hat sich die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 112/6 an der Calwer Straße in Wildbad-Calmbach gegenüber der Baurechtsbehörde verpflichtet, a) das Grundstück Flst. 112/6 an seiner Südseite zu dem Grund-

stück Calwer Straße 3 mit Flst.112 in einem Abstand von 6 m, gemessen von der Nordwand des Gebäudes Calwer Straße 3 und

- b) das Grundstück Flst.112/6 an seiner Ostseite zu dem Grundstück Calwer Straße 3 mit Flst.112 in einem Abstand von 3.20 m (privilegierter Grenzabstand), gemessen von der Westwand des Gebäudes Calwer Straße 3, unüberbaut zu lassen und diese Streifen auch nicht als Abstandsfläche für ein anderes Bauwerk - ausgenommen ein privilegiertes Garagengebäude - in Anspruch zu nehmen.

Eingetragen: Wildbad, den 9. April 1990

Baulastenblatt Nr. 914:

Mit Baulast-Übernahmeerklärung vom 30. Oktober 1995 hat sich die Eigentümerin des Grundstücks Flst. 112/6, Calwer Straße, Gemarkung Calmbach, gegenüber der Baurechtsbehörde verpflichtet, den jeweiligen Eigentümern, Besitzern und Besuchern des Grundstücks Flst. 112, Calwer Straße 3, Gemarkung Calmbach, die Benutzung der beiden Stellplätze, die nordwestlich des Flst. 112 auf dem Dach der dort geplanten Tiefgarage zu errichten sind, dauernd zu gestatten. Gleichzeitig verpflichtet sich die Eigentümerin, den berechtigten Personen die Zu- und Abfahrt und den Zu- und Abgang zu diesen Stellplätzen sowie zu den vier Stellplätzen nördlich des Gebäudes Calwer Straße 3 über die Hoffläche zwischen dem Gebäude Calwer Straße 3 und dem auf dem Grundstück Flst. 112/6 geplanten Gebäude Calwer Straße 3a dauern zu gestatten.

Eingetragen: Bad Wildbad, den 19. Januar 1996

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Wildbad, Baurechtsabteilung, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Enztal“ (Fassung vom 07.09.2010) ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als gemischte Baufläche dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Weitere behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Wildbad, Baurechtsabteilung, fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an. Anschlussbeiträge für die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung seien entrichtet worden. Eine Nachveranlagung gem. § 33 der Abwassersatzung der Stadt Bad Wildbad sei z.B. durch Erhöhung der allgemein zugelassenen Geschossfläche oder eine höhere Zahl der bisher zugelassenen Vollgeschosse möglich.

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gemäß § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz):

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Wildbad, Baurechtsabteilung, ist das Gebäude Calwer Straße 3 nicht als Bau- und Kulturdenkmal in der Denkmalliste eingetragen. Das Gebäude liegt jedoch im unmittelbaren Umgebungsbereich der Evangelischen Kirche Calmbach, die ein eingetragenes Kulturdenkmal gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 ist. Baumaßnahmen am Gebäude Calwer Straße 3 bedürfen daher gemäß § 15 Abs. 3 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (Umgebungsschutz für die Kirche).

In der Denkmalliste für Archäologie ist das Grundstück Flst. 112 als Prüffall hinterlegt (siehe Begründungstext und Kartenauszug im Anhang). Das bedeutet, dass das Landesamt für Denkmalpflege bei Vorhaben mit tiefen/großflächigen Bodeneingriffen beteiligt werden muss, da mit Funden gerechnet wird.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Calmbach Nr. 20607
- Wohnungsgrundbuch -

Datum des Abrufs: 27.09.2024; Letzte Eintragung vom: 27.09.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

116,83/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NW 2531, Flurstück 112, **Calwer Straße 3**, Gebäude- und Freifläche, Größe 409 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links und dem Abstellraum im Untergeschoß

Aufteilungsplan Nr. 2.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen auf den Grundbuchblättern 2 0606- 2 0611 ausgenommen dieses Blatt, beschränkt.

Die Benützung der Kraftfahrzeugabstellplätze ist geregelt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 23. März 1990/20. Dezember 1989 (GA 2 0606) Bezug genommen.

Eingetragen am 23. März 1990.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXX

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der

Stadt Wildbad im Schwarzwald

auf Übertragung des Eigentums an einer Teilfläche.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. März 1990.

Eingetragen am 22. März 1990. ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Bedingtes Wohnungsrecht für

XXXXX geb. XXXXX

geb. am 17.03.1950

Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. *

Bezug: Bewilligung vom 22.03.2011 (UR 178/2011 Notariat XXXXX).

Eingetragen (GA 20607) am 23.03.2011. ...

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw -Vollstreckungsgericht- vom 19.09.2024 (1 K 30/24).

Eingetragen (BOE235/997/2024) am 27.09.2024. ...

Hinweis zu *:

Gemäß telefonischer Auskunft des Amtsgerichts Calw ist die Berechtigte des Wohnungsrechts zwischenzeitlich verstorben. In vorliegender Wertermittlung bleibt das Wohnungsrecht unberücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

2.4.2.4 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

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

Bad Wildbad wird dem Demografietyt 4 -stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen- zugeordnet. Diesem Typ gehören häufig mittelgroße Gemeinden an, die ein moderates Wachstum durch Zuwanderung, eine durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen aufweisen.

Es bestehen gute Verkehrsanbindungen: Die Bundesstraße 294 führt direkt nach Bad Wildbad und verbindet die Stadt mit Pforzheim und Freudenstadt. Die Landesstraße 350 führt von Bad Wildbad nach Calmbach und weiter nach Bad Herrenalb. Die nächstgelegene Autobahn ist die A8 mit den Anschlussstellen Pforzheim-West und -Ost in etwa 25 km Entfernung, die von Karlsruhe nach Stuttgart führt. Öffentliche Verkehrsmittel wie die S-Bahn (S6) verbinden Bad Wildbad direkt mit Pforzheim und Karlsruhe. Die Stadtbahn Karlsruhe fährt direkt bis ins Kurgebiet von Bad Wildbad. Daneben bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Bad Herrenalb, Calw und Freudenstadt. Innerhalb von Bad Wildbad und Calmbach verkehrt zudem ein Rufbus.

Neben der Bedeutung von Kurbetrieb und Tourismus haben sich innerhalb der verschiedenen Standorte in den Ortsteilen Gewerbebetriebe aus den Bereichen Dienstleistung, Handel und Produktion angesiedelt. Insgesamt verfügt Bad Wildbad über eine gute Infrastruktur. Alle weiterführenden Schulen sowie Kindergärten, öffentliche Einrichtungen, Dienstleister und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebiets im Zentrum des Stadtteils Calmbach unweit der Durchgangsstraße B 294. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, z.T. mit kleineren Gewerbeeinheiten. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die evangelische Kirche, das Rathaus sowie das Heimat- und Flößermuseum. Im Umkreis von ca. 1 km liegen ein Kindergarten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt, der nächste Supermarkt und der Bahnhof Calmbach sind ca. 1,3 km entfernt. Die innerörtliche Lage ist unter Beachtung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen durch Straßenverkehr (Pkw) als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.de>; Markierung (blau) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Hanglage mit Nord-Süd- und Ost-West-Neigung
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	409 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	23 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	18 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Calwer Straße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Calwer Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Calwer Straße ist eine vollständig ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Bundesstraße (B 294). Im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Gehwege mit Natursteinbelag sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohngebäude; m Westen in Grenzbebauung zu Flst. 112/6 errichtet. Sonstige Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung liegt für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

**3.2.4 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das zu bewertende Grundstück Flst. 112 liegt im Gewässereinzugsgebiet Calmbächle. Hochwasserrisiko bzw. Überflutungsgefahr besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).²

**3.2.5 Umgebungslärm
(Straßenverkehr)**

Straßenlärm LDEN (24 h)³ / Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr):

Das Bewertungsgrundstück ist in der Lärmkartierung 2017 bzw. 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht erfasst. Gemäß den Erkenntnissen am Ortstermin bestehen Belastungen durch Straßenverkehrslärm (Durchgangsstraße B 294).

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.⁴

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: - 0,6 mm/Jahr
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,10

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

² <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>

³ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁴ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/>

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen**3.3.1 Vorbemerkungen**

Das auf Grundstück Flst. 112 errichtete Mehrfamilienhaus wurde gemäß vorliegender Teilungserklärung im Jahr 1989 in sechs Miteigentumsanteile (6 Wohneinheiten) aufgeteilt. Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Wohngebäude und das zu bewertende Sondereigentum (mit Nr. 2 bezeichnet).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ortsbesichtigung weder eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes noch des Sondereigentums Nr. 2 möglich war. Die Beschreibungen erfolgen daher auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte von 1930, Teilungserklärung und Teilungspläne aus der Grundakte) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 12.12.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen der Baujahresklasse.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohngebäude**3.3.2.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Vor 1900 (Annahme des SV)
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 19.11.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Gemäß einer am Gebäude angebrachten Gedenktafel wurde das Gebäude im 19. Jahrhundert errichtet. Gemäß Bauakte wurde das bestehende Wohnhaus ca. 1930 umgebaut/erweitert.
Nutzung:	Wohnnutzung (6 Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, in Teilbereichen Wärmedämmverbundsystem, Sandsteinsockel, Fenstergewände im Erdgeschoss aus Sandstein; Satteldach, straßenseitig Sattelgaube, hofseitig Zwerchhaus mit Erkervorbau (Treppenhaus)

3.3.2.2 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk und/oder Holzständerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Massivdecken und/oder Holzbalkendecken (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Geschosstreppen:	Massiv- und/oder Holztreppe (Annahme des SV)
Hauseingang Nordseite:	Eingang im Erkervorbau für die Wohneinheiten 1-6; Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage
Hauseingang Ostseite:	Eingang für Wohneinheit 2; massive Eingangstreppe

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden
Hauseingangstür Nordseite:	Tür mit Lichtausschnitten (Drahtglas)
Hauseingangstür Ostseite:	Holztür mit Lichtausschnitt
Innentüren:	Angaben liegen nicht vor

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV) Hausanschluss über Dach
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage, Warmwasserbereitung:	Angaben liegen nicht vor

3.3.2.5 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶ ausgestellt werden. Ein Energieausweis für das Wohngebäude liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Dachgaube, Zwischhaus, Außentreppe
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor

⁶ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Heizraum, Fahrradabstellräume (KG)

3.3.2.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen, Erweiterungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.:

Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgten (u.a. Fenstererneuerungen, Aufbringen von Wärmedämmung, Erneuerung von Raumbooberflächen und sanitären Anlagen etc.).

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u. a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Hof-/Kfz-Stellplatz und Wegeflächen (Nord-/Westseite, Betonpflaster), Kfz-Stellplatz (Ostseite, Natursteinpflaster/Asphalt), befestigte Terrassenfläche/Müllcontainerstandplatz (Südseite), Einfriedungen (Mauer, Holzzaun)

Sonstige Anlagen u. a.:

Nichtzutreffend

3.3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. 2**3.3.4.1 Generelle Angaben**

Wohnungsart/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im Erdgeschoss links (vom Treppenhaus) gelegen. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang an der Ostseite des Wohngebäudes.
Räumliche Aufteilung:	Zwei Zimmer, Küche, Duschbad, WC, Diele, Windfang Der Wohnung ist der Abstellraum Nr. 2 im KG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogener zweckmäßiger Grundriss; z.T. gefangene Räume (Duschbad und WC)
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen; das Duschbad ist ein innenliegender Raum
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

3.3.4.2 Ausstattung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

3.3.4.3 Wohnfläche

In der Teilungserklärung von 1989 befindet sich eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283. Diese wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche Nr. 2:	53,67 m ²
Nutzfläche Nr. 2 gesamt (KG)	11,58 m ²

3.3.4.4 Sondernutzungsrechte

Gemäß vorliegender Teilungserklärung (UR Nr. 1034/1989 vom 20.12.1989) gehört zu jeder Wohnung das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) derjenigen nicht im Sondereigentum stehenden Flächen und Gebäudeteile, die mit der gleichen Nummer wie das Wohnungseigentum im Aufteilungsplan eingezeichnet sind. Dies gilt vor allem für die auf dem Lageplan zum Aufteilungsplan eingezeichneten Kfz-Abstellplätze im Freien.

Somit sind für das zu bewertende Miteigentum Sondernutzungsrechte begründet an einem zweiten Abstellraum im KG sowie an einem Kfz-Abstellplatz im Hof, in den Aufteilungsplänen jeweils mit Nr. 2 bezeichnet, (siehe Anhang).

3.3.4.5 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen:

Angaben liegen nicht vor.

3.3.4.6 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:

Angaben liegen nicht vor.

Hinweis:

Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.4.7 Wertbeeinflussende Modernisierungen

Siehe unter 3.3.2.8.

Modernisierungen des Sondereigentums:

Belastbare Angaben liegen nicht vor.

3.4 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG, Hausgeld, Instandhaltungsrücklage etc.:

Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 19.11.2024 u. a. um Namen und Anschrift der Hausverwaltung sowie Angaben über Hausgeld, Instandhaltungsrücklagen und Sonderumlagen ersucht. Entsprechende Angaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Angaben zur einer evtl. bestehenden Hausverwaltung konnten vom SV auch bei der Ortsbesichtigung nicht ermittelt werden.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**3.5.2.1 Wertbeeinflussende
Bauschäden etc. des
Gemeinschaftseigen-
tums**

Außen

Z.T. Fassade schadhaft (Putzablösungen, Risse)
Z.T. Holzwerk am Dachüberstand überholungsbedürftig

Innen:

Angaben liegen nicht vor.



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzablösungen)



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Risse im Sandstein)



Abb. 5: Foto des SV z.T. Holzwerk am Dachüberstand überholungsbedürftig

3.5.2.2 Wertbeeinflussende Bauschäden etc. des Sondereigentums

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.

3.5.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Wohngebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes gegeben.

3.5.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

3.5.5.1 Vormerkung

Die Vormerkung stellt eine vorläufige Eintragung in das Grundbuch zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder auf Änderung des Inhalts oder des Rangs eines solchen Rechts dar. Regelfall der Vormerkung nach §§ 883, 885 BGB ist die Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruchs im Zeitraum zwischen Auflassung und Eintragung des Erwerbers im Grundbuch. Mit Eintragung der Vormerkung erwirbt der Erwerber ein Anwartschaftsrecht, das vom Eigentümer nicht mehr einseitig beeinträchtigt werden kann. Die Vormerkung bewirkt keine Grundbuchsperre, sondern nur eine relative Verfügungsbeschränkung: Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung getroffen wird, ist nach § 883 Abs. 2 BGB insoweit unwirksam, als sie den durch die Vormerkung gesicherten An-

spruch vereiteln oder beeinträchtigen würde.⁷

In Abteilung 2 des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Bad Wildbad auf Übertragung des Eigentums einer Teilfläche an Flst. 112 (ehemals Flst. 114).

3.5.5.2 Baulasten

Die Baulast ist ein Instrument des Bauordnungsrechts, das die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauverwaltung regelt. Sie dient dazu, baurechtliche Vorschriften einzuhalten und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben zu gewährleisten. Baulasten werden in einem Baulastenverzeichnis erfasst und können sowohl Vorteile als auch Nachteile für den Grundstückseigentümer mit sich bringen. In bestimmten Fällen können Baulasten gelöscht werden, wenn die baurechtlichen Gründe dafür entfallen oder wenn der Grundstückseigentümer und die Bauaufsichtsbehörde übereinstimmend erklären, dass die Baulast nicht mehr notwendig ist.⁸

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flst. Nr. 112 ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Wildbad gemäß Baulastenblatt Nr. 790 ein Geh- und Fahrrecht, gemäß Baulastenblatt Nr. 791 eine Abstandsflächenbaulast sowie gemäß Baulastenblatt Nr. 914 ein Geh- und Fahrrecht und ein Nutzungsrecht eingetragen (siehe 2.4.1.1).

⁷ <https://www.haufe.de/id/beitrag/grundbuchrecht-zertverw-6-arten-von-lasten-und-beschraenkungen>

⁸ <https://www.juraforum.de/lexikon/baulast>

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

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 des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Nach der ImmoWertV gilt das Vergleichswertverfahren bei der Wertermittlung als präzise Methode zur Wertermittlung von Grundstücken und (selbst genutzten) Immobilien. Da es auf konkreten Werten getätigter Käufe basiert, bildet es das Marktgeschehen besonders gut ab und wird zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. des Marktwertes eingesetzt. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

4.3 Vergleichswertverfahren

4.3.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen). Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 25 ImmoWertV vor.

Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

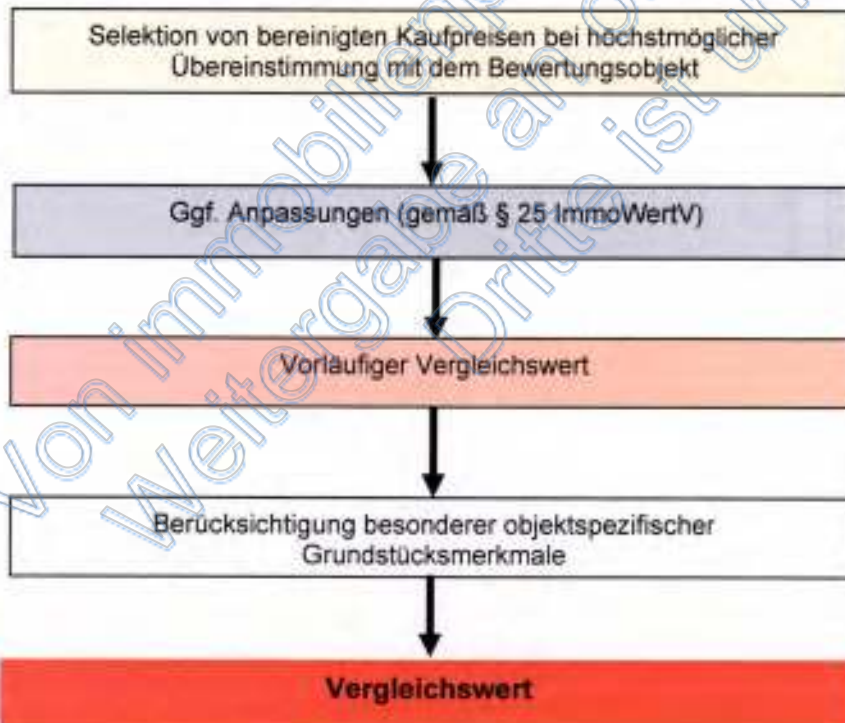


Abb. 6: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.3.2 Vergleichskaufpreise

Gemäß § 24 ImmowertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert im Vergleichsverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmowertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Unterzeichner hat bei dem zuständigen Gutachterausschuss, dem Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw, Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt und 18 Vergleichskaufpreise erhalten.

Von den vorliegenden Vergleichspreisen sind zehn Kauffälle von Wohnungseigentum mit dem Bewertungsobjekt in der Gesamtschau besonders vergleichbar. Sie befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit mindestens fünf Wohneinheiten in Bad Wildbad und wurden in einem Zeitraum von drei Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert.

Somit liegt dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl Kaufpreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor. Eigentumswohnungen sind dann vergleichbar, wenn sie in den wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften

- direkt übereinstimmen (direktes Vergleichsverfahren) oder
- in den unterschiedlichen Eigenschaften auf das zu bewertende Objekt angepasst werden (indirektes Vergleichsverfahren)

4.3.3 Wertbeeinflussende Umstände

Die Verkehrswerte von Wohnungseigentum werden insbesondere durch folgende Umstände im Wert beeinflusst:

- Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze
- Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte
- Kaufzeitpunkt
- Ausstattung
- Lage (Makro- und Mikro-Lage)
- Gebäude- bzw. Wohnungsalter
- Wohnungsgröße
- Wohnung vermietet / nicht vermietet

4.3.4 Stellplätze, Garagen etc.

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten keinen Stellplatzanteil/keinen Garagenstellplatz oder der entsprechende Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet. Sie sind somit direkt vergleichbar.

4.3.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind für das zu bewertende Wohnungseigentum sind begründet an einem zweiten Abstellraum im Kellergeschoss sowie einem Kfz-Stellplatz im Freien. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass auch die Vergleichsobjekte über entsprechende Abstellräume verfügen.

Das Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz wird vorliegend pauschal mit einem ortsüblichen Wertansatz von 3.000,00 € bewertet.

4.3.6 Kaufzeitpunkt

Die Vergleichswohnungen wurden zwischen 2021 und 2024 verkauft. Die zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.12.2024 veränderten allgemeinen Wertverhältnisse werden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zu-/Abschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des Statistischen Bundesamtes).⁹

4.3.7 Ausstattung

Für das Bewertungsobjekt wird eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Abweichungen im Ausstattungsstandard werden ggf. mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

4.3.8 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bad Wildbad im Stadtteil Camberg in mittlerer Lage. Auch die Vergleichsobjekte befinden sich in Camberg. Wertbeeinflussende Unterschiede in der Lagequalität werden gegebenenfalls durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt, die sich u.a. an der Baudichte, Grün-/Freiflächen, der Verkehrsanbindung, den Versorgungsmöglichkeiten und Immissionen orientieren.

4.3.9 Gebäudealter/Baujahr

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Wohngebäuden der Baujahre ca. 1900 bis 1968. Unterschiede in der Beschaffenheit werden ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge angepasst.

4.3.10 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 54 m². Die Vergleichswohnungen weisen Wohnungsgrößen in einer Spanne von rd. 53 m² bis rd. 67 m² auf. Bei der Auswertung der Daten war keine Signifikanz zwischen Kaufpreis und Wohnungsgröße erkennbar, so dass vorliegend keine Anpassungen zum Ausgleich von Wohnungsgrößenunterschieden vorgenommen werden.

⁹ © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025; <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex>

4.3.11 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd Nr.	Objektadresse (anonymisiert)	Verkaufs- Datum	Baujahr	Wohnfläche rd.	Vergleichspreis
1	Höfener Straße XX	Jan 22	1906	65	1.193,00
2	Tannmühle XX	Mrz 21	1958	67	1.336,00
3	Amselweg XX	Apr 21	1964	64	1.406,00
4	Gauthierstraße XX	Sep 22	1962	66	2.059,00
5	Von-Lutz-Straße XX	Dez 22	1972	58	2.034,00
6	Meisenweg XX	Jan 23	1962	61	1.532,00
7	Talstraße XX	Feb 23	1956	61	2.815,00
8	Gauthierstraße XX	Apr 23	1925	64	2.554,00
9	Gauthierstraße XX	Jun 23	1925	63	2.662,00
10	Gauthierstraße XX	Aug 23	1925	53	2.925,00

4.3.12 Anpassungen der Vergleichspreise**4.3.12.1 Ausgangsdaten des Bewertungsobjekts**

Wertermittlungsstichtag:	12.12.2024
Baujahr:	Vor 1900
Ausstattung:	Einfache bis mittlere Ausstattung (wird wertermittlungstheoretisch unterstellt)
Wohnungsgröße rd.:	54 m ² (53,64 m ²)
Lage im Stadtgebiet:	Calwer Straße, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, mittlere Lage
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss

4.3.12.2 Vergleichsobjekt 1

Kaufzeitpunkt:	01/2021	Zuschlag von 3,2 %
Baujahr:	1906	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Einfache Ausstattung	Zuschlag von 1,5 %
Wohnungsgröße rd.:	65 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Höfener Straße, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, einfache Lage	Zuschlag von 3,0 %
Lage im Gebäude:	Dachgeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 7,7 %

4.3.12.3 Vergleichsobjekt 2

Kaufzeitpunkt:	03/2021	Zuschlag von 3,2 %
Baujahr:	1958	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Mittlere Ausstattung	Abschlag von 1,5 %
Wohnungsgröße rd.:	67 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Tannmühle, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, einfache Lage	Zuschlag von 3,0 %
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 4,7 %

4.3.12.4 Vergleichsobjekt 3

Kaufzeitpunkt:	04/2021	Abschlag von 0,9 %
Baujahr:	1964	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Mittlere Ausstattung	Abschlag von 1,5 %
Wohnungsgröße rd.:	64 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Amselweg, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, mittlere Lage	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Gebäude:	1.Obergeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 2,4 %

4.3.12.5 Vergleichsobjekt 4

Kaufzeitpunkt:	09/2022	Abschlag von 2,6 %
Baujahr:	1962	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Mittlere Ausstattung	Abschlag von 1,5 %
Wohnungsgröße rd.:	66 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Gauthierstraße, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, mittlere Lage	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Gebäude:	2.Obergeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 4,1 %

4.3.12.6 Vergleichsobjekt 5

Kaufzeitpunkt:	12/2022	Abschlag von 3,5 %
Baujahr:	1972	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Mittlere bis gute Ausstattung	Abschlag von 3,0 %
Wohnungsgröße rd.:	58 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Von-Lutz-Straße, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, gute Lage	Abschlag von 3,0 %
Lage im Gebäude:	Obergeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 9,5 %

4.3.12.7 Vergleichsobjekt 6

Kaufzeitpunkt:	01/2023	Abschlag von 1,4 %
Baujahr:	1962	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Mittlere Ausstattung	Abschlag von 1,5 %
Wohnungsgröße rd.:	61 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Meisenweg, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, gute Lage	Abschlag von 3,0 %
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 5,9 %

4.3.12.8 Vergleichsobjekt 7

Kaufzeitpunkt:	02/2023	Abschlag von 1,4 %
Baujahr:	1956, umfassend modernisiert	Abschlag von 5,0 %
Ausstattung:	Gehobene Ausstattung	Abschlag von 5,0 %
Wohnungsgröße rd.:	61 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Talstraße, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, gute Lage	Abschlag von 3,0 %
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 14,4 %

4.3.12.9 Vergleichsobjekt 8

Kaufzeitpunkt:	04/2023	Zuschlag von 0,3 %
Baujahr:	1925	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Mittlere Ausstattung	Abschlag von 1,5 %
Wohnungsgröße rd.:	64 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Gauthierstraße, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, mittlere Lage	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Gebäude:	1.Obergeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 1,2 %

4.3.12.10 Vergleichsobjekt 9

Kaufzeitpunkt:	06/2023	Zuschlag von 0,3 %
Baujahr:	1925	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Mittlere Ausstattung	Abschlag von 1,5 %
Wohnungsgröße rd.:	63 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Gauthierstraße, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, mittlere Lage	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Gebäude:	1.Obergeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag - 1,2 %

4.3.12.11 Vergleichsobjekt 10

Kaufzeitpunkt:	08/2023	Zuschlag von 1,9 %
Baujahr:	1925	Anpassung nicht erforderlich
Ausstattung:	Einfache Ausstattung	Zuschlag von 1,5 %
Wohnungsgröße rd.:	53 m ²	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Stadtgebiet:	Gauthierstraße, Bad Wildbad, Gemarkung Camberg, mittlere Lage	Anpassung nicht erforderlich
Lage im Gebäude:	Dachgeschoss	Anpassung nicht erforderlich
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag + 3,4 %

4.3.13 Ergebnis

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Wfl. rd.	Vergleichspreis	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €
1	Höfener Straße XX	65	1.193,00	7,7	1.284,86
2	Tannmühle XX	67	1.336,00	4,7	1.398,79
3	Amselweg XX	64	1.406,00	- 2,4	1.372,26
4	Gauthierstraße XX	66	2.059,00	- 4,1	1.974,58
5	Von-Lutz-Straße XX	58	2.034,00	- 9,5	1.840,77
6	Meisenweg XX	61	1.532,00	- 5,9	1.441,61
7	Talstraße XX	61	2.815,00	- 14,4	2.409,64
8	Gauthierstraße XX	64	2.554,00	- 1,2	2.523,35
9	Gauthierstraße XX	63	2.662,00	- 1,2	2.630,06
10	Gauthierstraße XX	53	2.925,00	3,4	3.024,45
Summe					19.900,37

4.3.14 Vergleichswert

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

Summe Preis	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise rd.
19.900,37	10	=	1.990,04

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum Wohnung Nr. 2 einen Vergleichswert von 1.990,04 €/m² = rd. 1.990,00 €/m² Wohnfläche.

4.3.15 Besondere objektspezifische Merkmale**4.3.15.1 Kosten für Bauschäden etc. des Gemeinschaftseigentums**

Zusammenstellung	EURO
Maßnahmen	
z.T. Reparaturen von Fassade und Dachüberständen	15.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	15.000,00
Baunebenkosten (20%)	3.000,00
Zwischensumme 2	18.000,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	18.000,00
116,83/1.000 ME-Anteil	2.102,94
116,83/1.000 ME-Anteil rd.	2.100,00

Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen) wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Schadensbeseitigungsmaßnahmen und die damit verbundenen entsprechenden Investitionskosten aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.3.15.2 Rechte / Belastungen**4.3.15.2.1 Vormerkung**

In Abteilung 2 des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Bad Wildbad auf Übertragung des Eigentums einer Teilfläche an Flst. 112 (ehemals Flst. 114).

In vorliegender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Straßen- und Gehwegsituation vorstehende Vormerkung keine Wertbeeinflussung darstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

4.3.15.2.2 Baulasten

Die zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flst. Nr. 112 im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Wildbad gemäß Baulastenblatt Nr. 790 (Geh- und Fahrrecht und gemäß Baulastenblatt Nr. 791 eine Abstandsfächenbaulast (siehe 2.4.1.1 und 3.5.5.1)) eingetragenen Baulasten stellen keine Wertbeeinflussungen dar, da sie die bestehenden Nutzungsverhältnisse des Bewertungsgrundstücks dauerhaft gewährleisten.

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flst. Nr. 112 ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Wildbad gemäß Baulastenblatt Nr. 914 ein Geh- und Fahrrecht und ein Nutzungsrecht eingetragen (siehe 2.4.1.1 und 3.5.5.1).

Vorgenannte Baulast stellt darauf ab, dass die im nördlichen Grundstücksbereich gelegenen Stellplätze über die Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks zu erreichen sind. Durch bauliche Maßnahmen, insbesondere durch die Niveauerhöhung im nördlichen Grundstücksbereich, ist diese

Zufahrtsmöglichkeit aufgrund des Höhenversatzes nicht mehr gewährleistet. Die Zufahrt zu den nördlichen Kfz-Stellplätzen erfolgt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung über den westlichen Zufahrtsweg. Dieser ist ebenfalls durch eine Baulast (BL 790) gesichert. Hierbei sind jedoch die gemäß dem zeichnerischen Teil der Baulast in Blatt 914 eingezeichneten Stellplätze nicht mehr zugänglich.

Es ist nicht Aufgabe des SV, die sich zum Teil widersprechenden Regelungen der Baulasten auf Rechtmäßigkeit zu prüfen. Ggfs. wären hierzu rechtliche Gutachten einzuholen.

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Kfz-Stellplätze so wie im zeichnerischen Teil der Teilungserklärung eingetragen dauerhaft gesichert sind und ihre Zufahrtsmöglichkeit durch die bestehende Baulast Nr. 790 entlang der westlichen Grundstücksgrenze gewährleistet ist. Sollten sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

4.3.15.3 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten im Sinne des Paragraphen 194 BauGB. Das Merkmal Denkmalschutz muss sich nicht zwangsläufig, kann sich jedoch auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend, aber auch wertneutral auswirken.¹⁰

Vorliegend besteht für das Gebäude Calwer Straße 3 Umgebungsschutz für die Evangelische Kirche Calmbach, die ein eingetragenes Kulturdenkmal gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 DSchG ist. Das Grundstück Flst. 112 ist außerdem in der Denkmalliste für Archäologie als Prüffall hinterlegt (siehe unter 2.4.1.5 und im Anhang).

Die damit für das betreffende Grundstück Flst. 112 verbundenen möglichen Beeinträchtigungen, insbesondere eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei (tiefen/großflächigen) Bodeneingriffen und die denkmalschutzbehördliche Genehmigungspflicht bei Bauvorhaben stellen gegenüber den Vergleichsobjekten, die diese Einschränkungen nicht aufweisen, Nachteile dar. Dieser (wirtschaftliche) Nachteil wird sachverständig mit einem anteiligen Wertabschlag von rd. 1.000 € angesetzt. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.16 Sicherheitsabschlag

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Zum Sondereigentum Wohnung Nr. 2 war kein Zutritt möglich. Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich vorhandenen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung etc. wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 10.000,00 € an dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

¹⁰ Vgl. S. 2537 Kleiber u. a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9., aktualisierte Auflage. Köln 2020

4.3.17 Vergleichswertberechnung
--

1. Vergleichspreis	=	1.990,00	€/m ²
2. Wohnfläche rd.	x	53,67	m ²
3. Zwischensumme 1	=	106.803,30	€
4. Sonstiges 1	=	-	€/m ²
5. Sonstiges 2	x	-	m ²
6. Zwischensumme 2	=	-	€
7. Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)	=	106.803,30	€
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Instandhaltungsstau anteilig rd.	-	2.100,00	€
Einschränkungen durch Denkmalschutz		1.000,00	€
9. Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung		10.000,00	€
10. Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	93.703,30	€
11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd.	=	94.000,00	€
12. Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz (pauschal) gemäß 4.3.5	=	3.000,00	€
13. Vergleichswert des Wohnungseigentums mit Pkw-Stellplatz rd.	=	97.000,00	€
14. Vergleichswert des Wohnungseigentums mit Pkw-Stellplatz rd.	=	97.000,00	€

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt für das Sondereigentum Nr. 2 einen Vergleichswert von rd. 97.000,00 €.

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

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktconformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des 116,83/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss links mit Abstellraum im Untergeschoss, Calwer Straße 3 in 75323 Bad Wildbad wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.12.2024 mit rd. 97.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 116,83/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss links**
mit Abstellraum im Untergeschoss

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Calmbach Nr. 20607

Flurstück 112, Gebäude- und Freifläche, Größe 409 m²

Calwer Straße 3 in 75323 Bad Wildbad

wird zum **Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 12.12.2024** mit

97.000,00 €

in Worten: **siebenundneunzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



15.04.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Luftbild/Hybrid
- 5.4 Grundrisse
- 5.5 Gebäudeschnitt
- 5.6 Freiflächenplan
- 5.7 Wohn-/Nutzflächenberechnung
- 5.8 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.9 Auszüge aus der Bewilligung UR Nr. 320/1990
- 5.10 Baulasten
- 5.11 Denkmalschutz
- 5.12 Flächennutzungsplan
- 5.13 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.14 Erläuterung nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.15 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Liegenschaftskarte

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

Abb. 7: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Quelle: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Rotmarkierung d.d. SV

5.3 Luftbild/Hybrid

Abb. 8: Luftbild/Hybrid; Quelle: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Rotmarkierung d.d. SV

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

5.4 Grundrisse

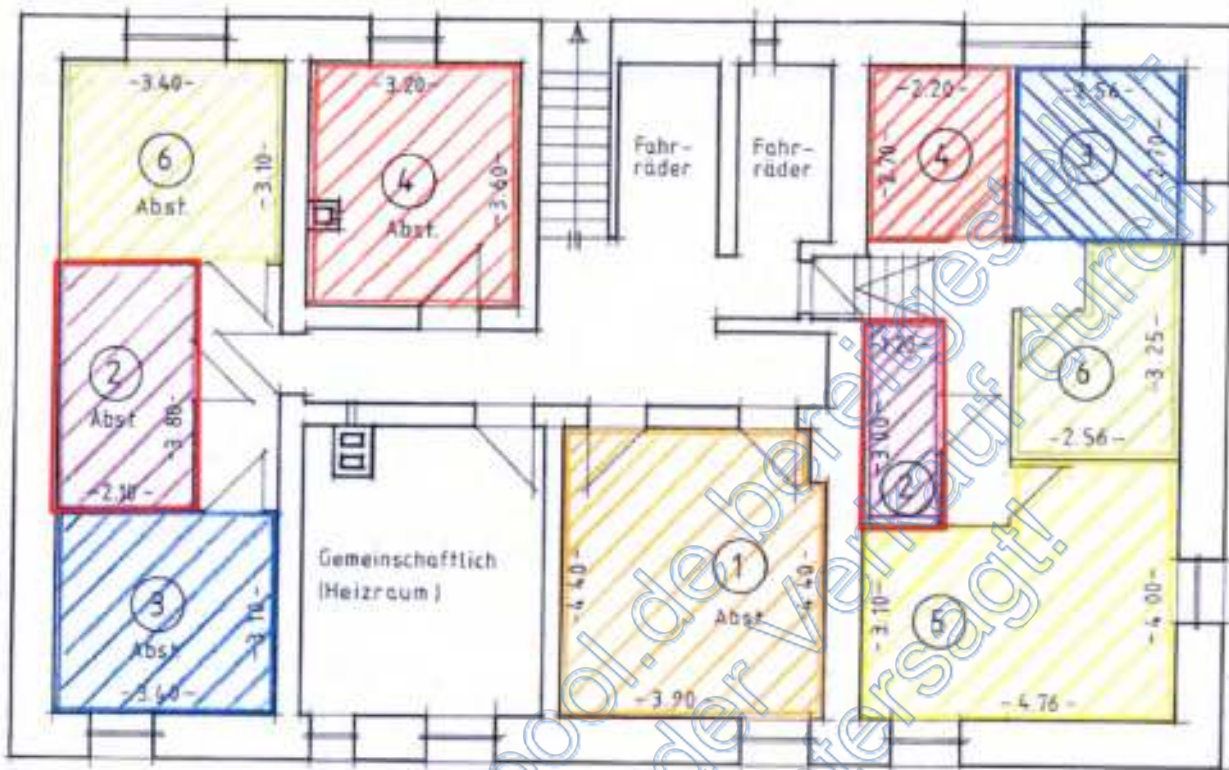


Abb. 9: Grundriss KG (ohne Maßstab); Quelle: Teilungspläne aus der Teilungserklärung UR Nr. 1034/1989 vom 20.12.1989, Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607, Roteintragung d.d. SV; Abstellraum Nr. 2 und Sondernutzungsrecht Kellerraum Nr. 2

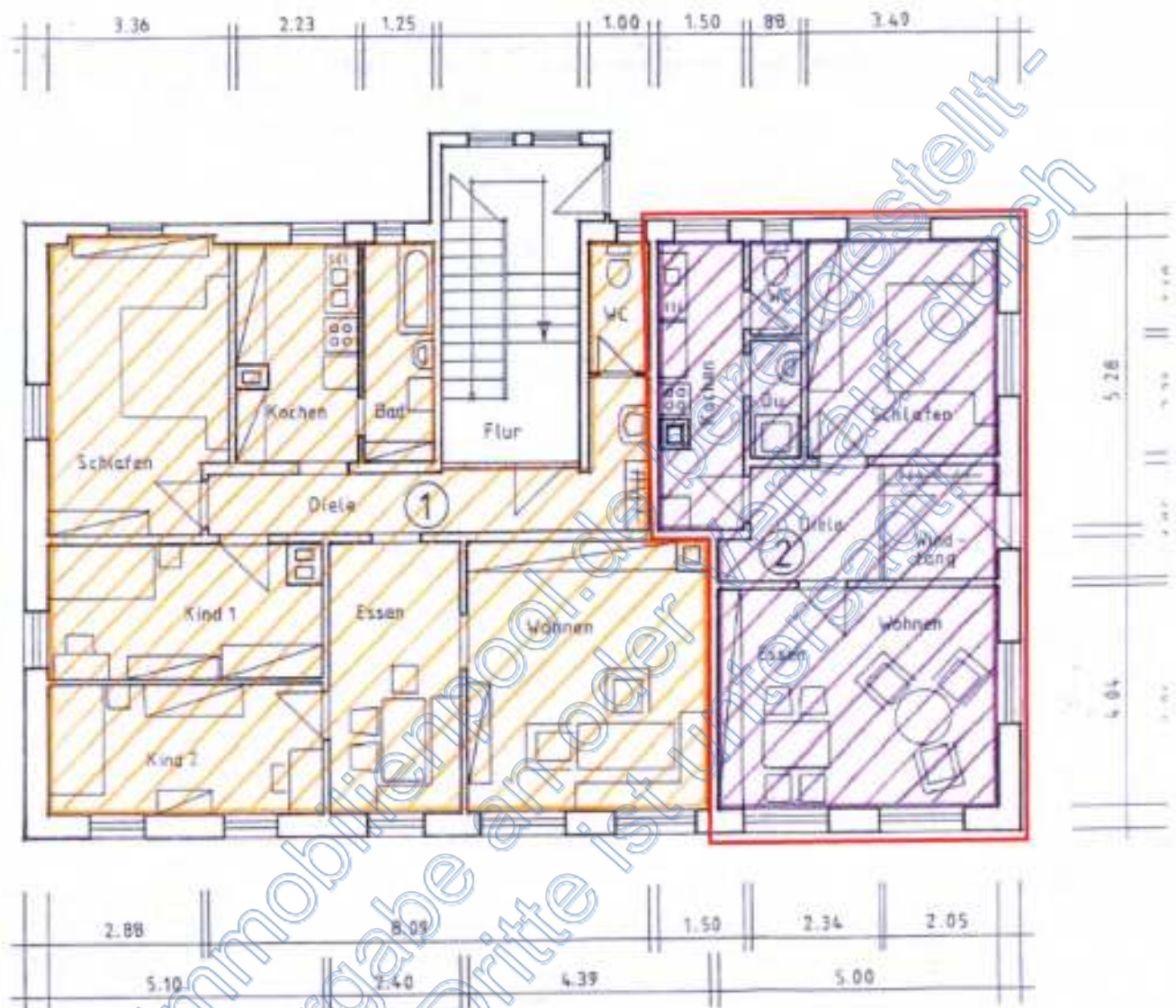


Abb. 10: Grundriss EG (ohne Maßstab), Detail Sondereigentum Wohnung Nr. 2; Quelle: Teilungspläne aus der Teilungserklärung UR Nr. 1034/1989 vom 20.12.1989, Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607, Roteintragung d.d. SV

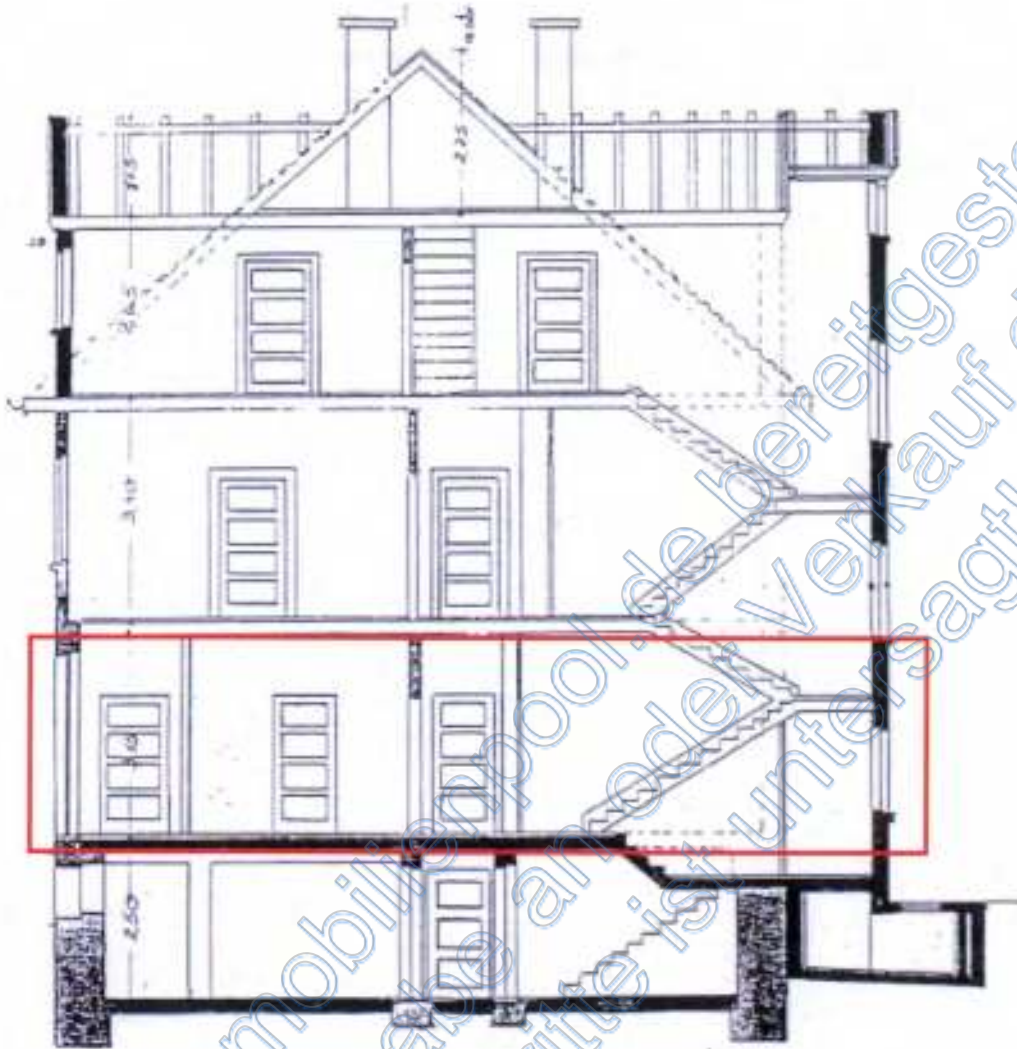
5.5 Gebäudeschnitt

Abb. 11: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Teilungspläne aus der Teilungserklärung UR Nr. 1034/1989 vom 20.12.1989, Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607; Roteintragung d.d. SV: grob schematische Lage der Wohnung Nr. 2

5.6 Freiflächenplan

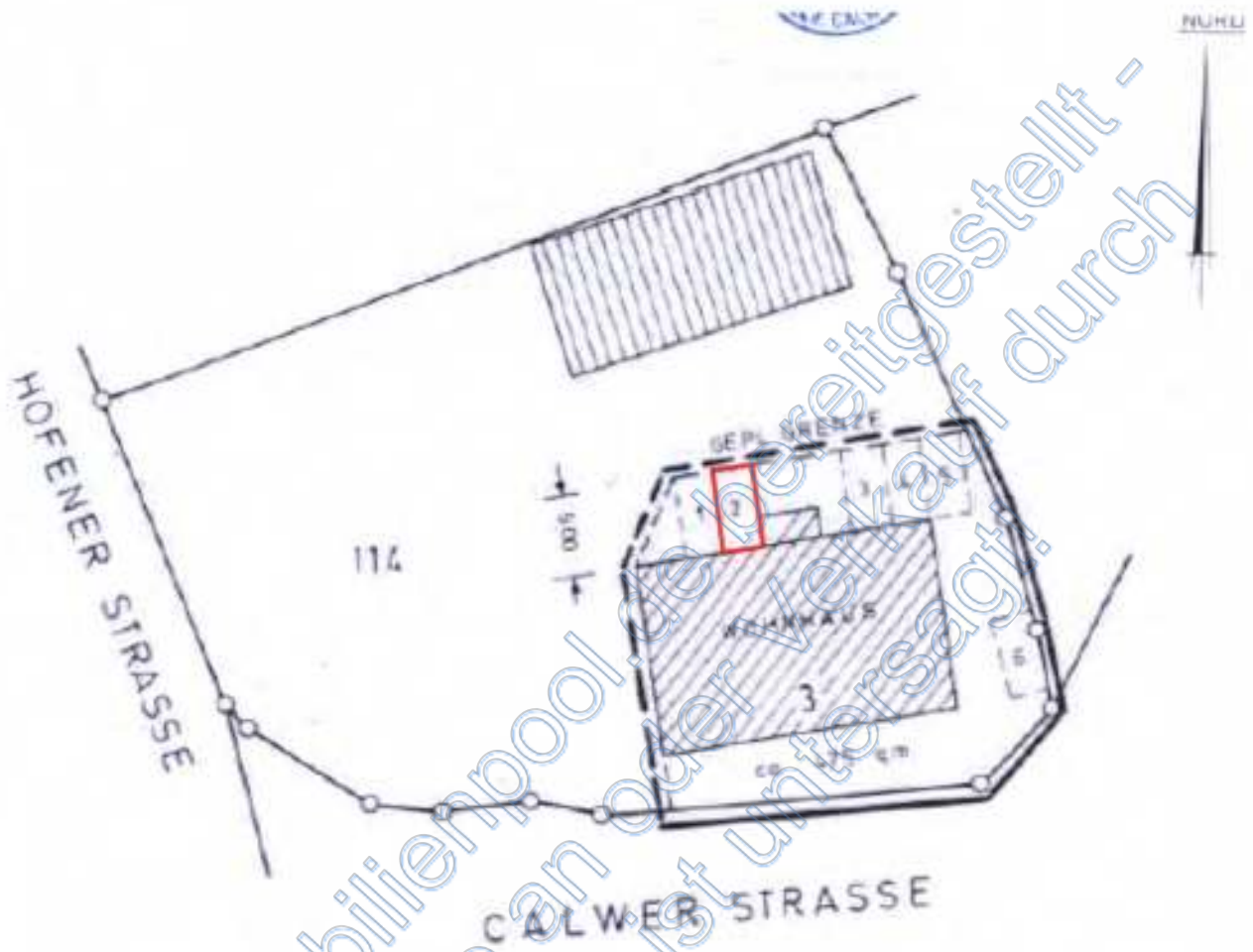


Abb. 12: Freiflächenplan (ohne Maßstab); Quelle: Teilungspläne aus der Teilungserklärung UR Nr. 1034/1989 vom 20.12.1989, Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607; Roteintragung d.d. SV: Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz zu Wohnung Nr. 2

**5.7 Wohn-/ Nutzflächenbe-
rechnung**

Wohnung 2:

Kochen	5,28 x 1,50	=	7,92 m ²
Kamin	- 0,68 x 0,76	=	- 0,52 m ²
WC	1,69 x 0,88	=	1,50 m ²
Ü B E R T R A G			8,90 m²

Ü B E R T R A G

Bücherregal	2,21 x 0,85	=	1,88 m ²
Schlafen	3,96 x 3,49	=	13,82 m ²
Bänke	2,34 x 1,95	=	4,57 m ²
	0,56 x 0,85	=	0,48 m ²
Handfang	2,05 x 1,00	=	2,05 m ²
Türen	5,00 x 4,04	=	20,20 m ²
W O H N F L Ä C H E			42,92 m²
Nutzfläche im US			
Weller 2	1,20 x 3,00	=	3,60 m ²
Abstellraum 2	1,80 x 2,10	=	3,78 m ²
			7,38 m²
W O H N - U N D N U T Z F L Ä C H E			50,30 m²

Abb. 13: Wohn- und Nutzflächenberechnung Sondereigentum Wohnung Nr. 2; Quelle: Teilungs-
erklärung UR Nr. 1034/1989 vom 20.12.1989, Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607

5.8 Auszüge aus der Teilungserklärung

Teilung nach § 8 WEG:

§ 1

Die H teilt das nach Abschnitt I Ziffer 3 neu zu bildende Grundstück Gebäude 3 Calwer Str. gem. § 8 WEG in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden ist, wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 209,71/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts, und dem Abstellraum im Untergeschoß
-Aufteilungsplan Nr. 1-
2. Miteigentumsanteil von 116,83/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links und dem Abstellraum im Untergeschoß,
-Aufteilungsplan Nr. 2-
3. Miteigentumsanteil von 178,76/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß rechts und dem Abstellraum im Untergeschoß
-Aufteilungsplan Nr. 3-
4. Miteigentumsanteil von 196,47/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß links und Abstellraum im Untergeschoß
-Aufteilungsplan Nr. 4-
5. Miteigentumsanteil von 154,48/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß rechts und dem Abstellraum im Untergeschoß
-Aufteilungsplan Nr. 5-
6. Miteigentumsanteil von 143,75/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß links und Abstellraum im Untergeschoß
-Aufteilungsplan Nr. 6-.

Die Angaben "rechts" und "links" beziehen sich jeweils auf die Sicht vom Hauseingang her gesehen.

§ 3

Gegenstand des Sondereigentums sind die vorstehend in § 1 näher bezeichneten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs-/Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt, oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Grundstück (Grund und Boden), sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Dabei handelt es sich insbesondere um die äußeren Umfassungswände, das Dach, die tragenden Teile, das Treppenhaus.

Abb. 15: Erläuterung Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums; Quelle: Teilungspläne aus der Teilungserklärung UR Nr. 1034/1989 vom 20.12.1989, Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607

§ 5

Zu jeder Wohnung gehört das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung (Sondernutzungsrecht) derjenigen nicht im Sondereigentum stehenden Flächen und Gebäudeteile, die mit der gleichen Nummer wie das Wohnungseigentum im Aufteilungsplan eingezeichnet sind.

Dies gilt vorallem für die auf dem Lageplan zum Aufteilungsplan eingezeichneten Kraftfahrzeug-Abstellplätze.

Abb. 16: Erläuterung Sondernutzungsrechte; Quelle: Teilungspläne aus der Teilungserklärung UR Nr. 1034/1989 vom 20.12.1989, Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607

§ 6

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum auf eigene Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Jeder Miteigentümer hat auch die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Fenster, Abschlußtüren und Balkonverkleidungen seiner Sondereigentumseinheit instandzuhalten und instandzusetzen. Das gleiche gilt für diejenigen Teile des Grundstücks und Gebäudes, an dem einem Miteigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht.

Instandhaltung und Instandsetzung der sonstigen, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 7

Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und sonstigen Verwaltung sowie eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums werden von den Miteigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.

Für gemeinschaftliche Anlagen zur Versorgung mit Wärme oder Warmwasser, sind die Kosten nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu tragen.

Soweit Meßgeräte zur gesonderten Feststellung von Verbrauchskosten vorhanden sind, trägt der betreffende Wohnungseigentümer die auf sein Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht fallenden Kosten allein.

**5.9 Auszüge aus der Bewil-
ligung UR-Nr. 320/1990**

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

Abb. 18: Auszüge aus der Bewilligung UR-Nr. 320/1990 v. 22.03.1990 (Kaufvertrag); Quelle: Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607

Abb. 19: Auszüge aus der Bewilligung UR-Nr. 320/1990 v. 22.03.1990 (Kaufvertrag), Lageplan; Quelle: Grundakte zu Grundbuch Blatt 20607

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

5.10 Baulasten

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

Abb. 20: Auszüge aus dem Baulastenblatt Nr. 790, Text- und Planteil; Quelle: Stadt Bad Wildbad, Baurechtsabteilung; Anonymisierung d.d. SV

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

Abb. 21: Auszüge aus dem Baulastenblatt Nr. 791, Text- und Planenteil; Quelle: Stadt Bad Wildbad, Baurechtsabteilung;
Anonymisierung d.d. SV

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

Abb. 22: Auszüge aus dem Baulastenblatt Nr. 914, Text- und Planenteil; Quelle: Stadt Bad Wildbad, Baurechtsabteilung;
Anonymisierung d.d. SV

5.11 Denkmalschutz

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

Abb. 23: Auszug Begründungstext Archäologischer Prüffall; Quelle: Stadt Bad Wildbad, Baurechtsbehörde; Anonymisierung und Markierung d.d. SV

Abb. 24: Kartenauszug Archäologischer Prüffall; Quelle: Stadt Bad Wildbad, Baurechtsbehörde; Markierung (Pfeil) d.d. SV

5.12 Flächennutzungsplan

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

Abb. 25: Auszüge aus dem Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Enztal“, Fassung vom 07.09.2010; Quelle: Stadt Bad Wildbad; Markierung (Pfeil) d.d. SV

5.13 Grundlagen der Gebäude- Beschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft, ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.14 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:	Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951) regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
Wohnungseigentum:	Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).
Teileigentum:	Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).
Gemeinschaftliches Eigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
Sondereigentum:	Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
Sondernutzungsrecht:	Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.15 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 409)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung, 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Südosten; von der Calwer Straße; Detail: Lage der Wohnung Nr. 2; Roteintragung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Norden, Hauseingangsseite; Detail: Lage der Wohnung Nr. 2; Roteintragung d.d. SV

Foto 3 des SV: Ansicht von Nordwesten



Foto 4 des SV: Ansicht von Südwesten, von der Calwer Straße; Detail:
Lage der Wohnung Nr. 2; Roteintragung d.d. SV

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

Foto 5 des SV: Ansicht von Norden, Eingangsseite Wohnung Nr. 2;
Anonymisierung d.d. SV

Foto 6 des SV: Eingang Wohnung Nr. 2

Foto 7 des SV: Hof mit Stellplätzen

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