

Kein Original
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	1 K 32/24
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung
Adresse	72213 Altensteig, Uhlandstraße 41
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	31.03.2025

Verkehrswert	120.000 €
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 16,10-fache des Jahresrohertrages rd. 1.740 €/m ² WNF

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 14.04.2025 Das Gutachten umfasst 44 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1
------------------	--

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 34	- 17 -
4.2.3 Wohn- und Nutzfläche	- 18 -
4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	- 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 21 -
6. Grundbuch	- 22 -
7. Wertermittlung	- 23 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 23 -
7.2 Bodenwert	- 24 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 26 -
7.4 Ertragswert	- 27 -
7.4.1 Ertragswertermittlung	- 29 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30 -
7.5 Vergleichswert	- 31 -
7.5.1 Vergleichspreise	- 31 -
7.5.2 Vergleichswertermittlung	- 32 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses	- 33 -
8. Verkehrswert	- 34 -

Anlagen	- 35 -
Übersichtskarte	- 35 -
Regionalkarte	- 36 -
Amtliche Liegenschaftskarte	- 37 -
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)	- 39 -
Grundriss Wohnungseigentum Nr. 34 (rot markiert): 2.Obergeschoss (bemaßt)	- 40 -
Grundriss Kellerraum Nr. 34 (rot markiert): Untergeschoss (bemaßt)	- 41 -
Übersicht Vergleichspreise Gutachterausschuss Calw	- 42 -
Objektbilder	- 43 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand sind insgesamt 6.926/431.745tel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohneinheit im 2. Obergeschoss, links sowie ein Kellerraum im UG und Sondernutzungsrecht an einer Dachbodenfläche am Flurstück Nr. 1023.
Objektadresse	72213 Altensteig, Umlandstraße 41.
Hausverwaltung	
Baujahr	ca. 1964.
Vermietung/ Verpachtung	Die zu bewertende Wohneinheit ist zum Stichtag eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist unter der lfd. Nr. 1 die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet. Es besteht kein Werteeinfluss.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 69 m ² WF im 2.OG (inkl. 50 % Ansatz der Balkonfläche).
Grundstücksgröße	6.857 m ² (anteilig rd. 110 m ² anhand Miteigentumsanteile).
Vergleichswert	124.200 €.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-5.000 € (anteilige Heizungssanierung).
Runden	+800 €.
Verkehrswert	120.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand sind insgesamt 6.926/431.745tel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 34 bezeichneten Wohneinheit im 2. Obergeschoss, links sowie ein Kellerraum im UG und Sondernutzungsrecht an einer Dachbodenfläche am Flurstück Nr. 1023.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 28.01.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 28.01.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	31.03.2025.
Ortstermin	Am 31.03.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümerin (anonymisiert)
Hinweis:	Auf Wunsch der Eigentümerin wurden keine Innenaufnahmen angefertigt.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 12784 (Kopie) vom 07.10.2024
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Teilungserklärung (UR Nr. 1327/1985) vom 15.11.1985 - Teilungserklärung 1. Nachtrag (UR Nr. 49/1986) vom 23.01.1986 - Bewilligungsurkunde (UR Nr. 547/2011) vom 19.04.2011 - Aufteilungsplan vom 09.10.1985 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.11.1985 - Baugesuch vom 19.06.1964 - Wohnflächenberechnung vom 12.06.1964 - amtliche Liegenschaftskarte vom 13.03.2025 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2023 - Kostenabrechnung 2023 vom 29.08.2024 - Wirtschaftsplan 2022 vom 03.05.2022 - Wirtschaftsplan 2023 vom 21.07.2023 - Wirtschaftsplan 2024 vom 05.08.2024 - Baulastenauskunft (Stadt Altensteig) vom 17.02.2025 - Altlastenauskunft (E-Mail des Landratsamtes Calw) vom 12.02.2025 - Denkmalschutzauskunft (Stadt Altensteig) vom 17.02.2025 - Erschließungsbeitragsauskunft (Stadt Altensteig) vom 26.02.2025 - Auskunft Bbauungsplan (Stadt Altensteig) vom 17.02.2025 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) - ZÜRS Hochwasserrisikoabfrage vom 13.03.2025 - Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss Calw vom 09.04.2025

- Gesetze und Verordnungen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
 - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
 - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022
- Fachliteratur/Quellen**
- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
 - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
 - Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023
- Verwendete Programme**
- Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde die gesamte Wohneinheit sowie das Gemeinschaftseigentum von innen und außen besichtigt. Auf Wunsch der Eigentümerin wurden keine Innenaufnahmen angefertigt.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen/ Maße	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, gesunkenen Real-einkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig. Im 4. Quartal 2024 wurde ein geringer Preisanstieg von ca. 1,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2024)

Landkreis Calw

Gemäß des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw konnten im Jahr 2023 insgesamt 1.179 Immobilientransaktionen (Vorjahr: 1.342) registriert werden. Dies stellt einen Rückgang von ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr dar. Dabei entfielen 507 Transaktionen auf Wohnungseigentum (Vorjahr: 577). Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke belief sich im Jahr 2023 auf rd. 90 Mio. €, was einen Rückgang von ca. 43 % gegenüber dem Jahr 2022 darstellt.

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Calw.
Gemeinde / Stadt	Altensteig.
Einwohnerzahl	rd. 10.980 (Stand 31.12.2023; Quelle: Stadt Altensteig).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Nagold (rd. 13 km). Freudenstadt (rd. 26 km). Pforzheim (rd. 49 km).
Kaufkraftindex	103,9 (Kreis Calw, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,3 % (Kreis Calw, Stand März 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Stadt Altensteig, im östlichen Teil, innerhalb eines Wohngebietes an der ‚Uhlandstraße‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser) in offener Bauweise geprägt. In rd. 100 m östlicher Richtung grenzt der Außenbereich mit forstwirtschaftlichen Flächen an.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Stadtzentrum von Altensteig befindet sich rd. 1,0 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	Altensteig verfügt über alle gängigen Schularten. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in den Städten Pforzheim, Karlsruhe und Stuttgart voll umfänglich vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nach rd. 50 m (Bushaltestelle ‚Gewog Siedlung‘) Entfernung.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Rottenburg / Reutlingen / Tübingen‘ zur Autobahn A81 ist rd. 25 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B294 rd. 12 km.

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 60 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Ein- bis Zweifamilienhäuser), zwei- bis dreigeschossig.
Parkplatzsituation	Normale öffentliche Parkplatzsituation. Straßenseitig stehen Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als durchschnittlich eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Süden hin abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die ‚Umlandstraße‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der südlichen Grundstücksseite.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 64 m.
Straßenfront	Rd. 107 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Altensteig vom 26.02.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 12.02.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anzeichen für das Vorhandensein von Altlasten. Dementsprechend wird von keinem Werteeinfluss ausgegangen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan ‚Hochnagoldtal 2015‘ der Stadt Altensteig gibt für das Bewertungsgrundstück ‚W - Wohnbaufläche‘ an.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Brandhalde‘, rechtskräftig seit dem 16.12.1964. Dieser enthält folgende wesentlichen Festsetzungen: Reines Wohngebiet (WR); Grundflächenzahl 0,3; offene Bauweise; Baugrenze vorhanden; Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden, weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Die vorhandenen Baufenster sind komplett überbaut. Das Grundstück ist vollständig ausgenutzt.

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

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baulasten	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Altensteig vom 17.02.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Altensteig vom 17.02.2025 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Weiterhin liegt es nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Bodendenkmäler sind zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht vorhanden.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 13.03.2025 liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb eines Bereichs mit einer sehr geringen Gefährdung durch Hochwasser (GK1). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe hierzu Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Wohnungseigentum Nr. 34 im 2. Obergeschoss sowie Gemeinschaftseigentum) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den vorliegenden Bauakten sowie gegebenenfalls mündliche Auskünfte aus dem Ortstermin. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/ technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/ Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

Es lag keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus.
Geschosse	Untergeschoss, drei Obergeschosse, ein Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0 (Gesamtanlage).
Wohneinheiten	56 (Gesamtanlage).
Garagen	27 (Gesamtanlage).
Pkw-Stp.	11 (Gesamtanlage).
Baujahr	ca. 1964.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung.
Wände	Außen: Massiv (Mauerwerk).

	Innen: Massiv (Mauerwerk).
Geschossdecken	UG/EG: Stahlbeton (Annahme) sowie Holzbalkendecken (Annahme).
Treppenhaus	Vorhanden; Erschließung an der Ostseite des Gebäudes.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch.
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Bad ohne Tageslicht (Lüftungsanlage).
Energetischer Zustand	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Gemäß einer Prüfung der Energieklassifizierung für Wohnimmobilien der HypZert GmbH entspricht die Bauweise des Bewertungsobjektes der Energieeffizienzklasse ‚F‘. Der Endenergiebedarf wird mit 180 bis 190 kWh/(m²*a) und der Primärenergiebedarf mit 200 bis 210 kWh/(m²*a) geschätzt. Es wird demnach von einer mäßigen Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.</p>
Modernisierungen/ Renovierungen	<p>Es lag keine Modernisierungs-/ Renovierungsaufstellung zur Bewertung vor. Aussagegemäß wurden im Jahr 2003/2004 die Fenster erneuert, der Bodenbelag ausgetauscht sowie das Badezimmer saniert.</p> <p>Das Gemeinschaftseigentum weist einen durchschnittlichen und baujahrestypischen Bau- und Unterhaltungszustand auf.</p>
Aufzugsanlage(n)	Nicht Vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächenanteilen ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	<p>Bei der Besichtigung wurden keine Bauschäden/ Baumängel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt.</p> <p>Gemäß Informationen der Hausverwaltung ist die Gas-Zentralheizung modernisierungsbedürftig. Diese soll durch eine Holz-Pelletsheizung ausgetauscht werden. Die Kosten hierfür werden mit insgesamt 800.000 € für die Gesamtanlage angegeben. Es werden somit anteilige Kosten i.H.v. rd. 5.000 € (abzgl. der Instandhaltungsrücklage) für die zu bewertende Wohneinheit in Abzug gebracht.</p>
Beurteilung des baulichen Zustandes	Der bauliche Zustand der Wohneinheit wird als durchschnittlich beurteilt.

4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 34

Art	Wohneinheit.
Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	<u>2.OG:</u> 3 Zimmer, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC, 1 Küche, 2 Abstellräume, 1 Balkon. <u>UG:</u> 1 Kellerraum.
Ausstattung	Bodenbelag: Fliesen, Laminat. Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster. Sanitär- anlagen: Insgesamt durchschnittlicher Standard. Belüftung: Lüftungsanlage. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Gas-Zentralheizung mit Wandheizkörpern. Elektro- installationen: Durchschnittlich. Küche: Vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Wohneinheit als durchschnittlich beurteilt.

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

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Definition

Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung

Es liegt eine Wohnflächenberechnung vom 12.06.1964 vor. Die Wohnfläche wurde dieser entnommen und mittels des Aufteilungsplans plausibilisiert. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es wurden folgende Wohn- und Nutzflächen ermittelt:

**Wohneinheit Nr. 34
(2. Obergeschoss)**

Wohnen	19,57
Zimmer	10,59
Flur	7,94
Bad	2,77
WC	1,53
Küche	8,64
Schlafen	14,81
Abstellraum	1,49
<u>Abstellraum</u>	<u>1,35</u>
abzgl. 3 % Putz	66,63
Balkon (50 % Ansatz)	2,63
Gesamt	69,26

4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jew. Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes.

In Ergänzung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Fußbodenbelag und der Deckenverputz einschließlich Loggienbelages und Balkonbelages,
- die nichttragenden Zwischenwände,
- der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume, einschließlich Anstrich Tapeten und sonstiger etwaiger Ausschmückungen der Räume,
- die Wohnungsinventuren
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Danach stehen im Sondereigentum insbesondere Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Einbaumöbel, Garderoben, Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs-, und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstückes im Sinne der §§ 93-95 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind,
- Zähler und Messgeräte, sofern sie nicht Eigentum der Versorgungsbetriebe sind, auch soweit sich diese außerhalb der Sondereigentumsräume, z.B. im Keller, befinden, ferner auch Läutevorrichtungen an der Grenze der Sondereigentumsräume,
- Loggien, Balkone, sofern Teile davon nicht kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinschaftseigentum stehen sowie die Rollläden,
- Garagentore.

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden (inkl. Bäume, Sträucher, sonst. Außenanlagen). Außerdem das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung und andere gemeinschaftliche Gelder und Ansprüche.

**Veräußerungs-
beschränkungen**

Nicht vorhanden; jedoch Anzeigepflicht an den Verwalter.

**Verteilung von Kosten
und Lasten**

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

Sondernutzungsrechte

Es bestehen Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen sowie Gartenanteilen im Erdgeschoss (nicht für den Bewertungsgegenstand).

Instandhaltungsrücklage

Gemäß vorliegender Kostenabrechnung zum 29.08.2024 besteht für den Bewertungsgegenstand eine Instandhaltungsrücklage von rd. 6.926 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 459 € (gemäß Wirtschaftsplan 2024).

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

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - marktgängige Wohnungsgröße - Modernisierungen erfolgt - Balkon vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - kein Stellplatz vorhanden - kein Aufzug vorhanden - kurz- bis mittelfristig energetische Investitionen notwendig 	<ul style="list-style-type: none"> - allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage, der gefragten Wohnungsgröße sowie der durchschnittlichen Ausstattung als normal eingestuft.

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

6. Grundbuch

Auszug vom: 07.10.2024

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Altensteig

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m ²
	12784	1	Altensteig	34		1023	6.926	431.745	109,99

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

109,99

davon zu bewerten

109,99

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
12784	1	1	1023	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw - Vollstreckungsgericht- vom 19.09.2024 (1 K 34/24). Eingetragen am 07.10.2024.	siehe Erläuterungen.	

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Sondernutzungsrecht

Trockenboden Geb. 41

Gemäß vorliegender Bewilligungsurkunde (UR Nr. 547/2011) vom 19.04.2011 wurde die linke Hälfte des Trockenbodens Haus Nr. 41 durch die Eigentümer der zu bewertenden Wohneinheit gekauft und als Sondernutzungsrecht der Wohneinheit Nr. 34 zugeordnet. Diese zählt somit ebenfalls zum Bewertungsgegenstand.

Erläuterungen zur Abt. II

Zu lfd. Nr. 1

Unter der lfd. Nr. 1 ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet. Es besteht kein Werteeinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um Wohnungseigentum. Es stehen ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.**

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Altensteig wird zum 01.01.2023 mit 200 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 42600015; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet; Tiefe: 40 m; Fläche: 700 m²) angegeben. Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Altensteig und der Gemeinde Egenhausen.

Beurteilung

Die Merkmale des Bodenrichtwertes stimmen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Der Bodenrichtwert wird unangepasst übernommen und in Ansatz gebracht.

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	ant. Grundstück	109,99	200,00					Ja	21.998

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

21.998

Entspricht 18% des Ertragswertes

Der Bodenwertanteil bewegt sich innerhalb üblicher Spannen für Wohnungseigentum innerhalb des Landkreises Calw.

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

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1964 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag 61 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Wohneinheit wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden einfache bis mittlere Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 6 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird.

7.4 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Begriff des Rohertrags wird im § 31 Abs. II der ImmoWertV erläutert. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab, so wird die Differenz als Sonderwert (Over- bzw. Underrent/ Mehr- bzw. Minderertrag) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss berücksichtigt.

Wohnen

Die Gemeinde Altensteig verfügt über einen einfachen Mietspiegel für das Jahr 2024/2025. Dieser weist in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie wertbestimmender Merkmale (Lage, Baujahr, Ausstattung usw.) folgende monatliche durchschnittliche Nettokaltmiete aus:

Bei 69 m² Wohnfläche: rd. 7,40 €/m² WF
(Spanne von rd. 6,44 - 8,37 €/m² WF mtl.)

Der Immobilien-Kompass von Capital weist in Altensteig für Wohngebäude im Bestand eine durchschnittliche Angebotsmiete von 8,90 €/m² WF mtl. aus.

Aufgrund des Baujahres, der marktgängigen Wohnungsgröße, der durchschnittlichen Ausstattung sowie der durchschnittlichen Wohnlage wird eine Nettokaltmiete i.H.v. 9,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Verwaltungskosten: Diese umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (vgl. §32 Abs. II ImmoWertV).
2. Betriebskosten: Diese sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (vgl. § 556 Abs. I BGB). Diese sind beispielsweise die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten des Betriebs sowie die Wartung der zentralen Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, u.a. (vgl. § 2 BetrKV).

3. Instandhaltungskosten: Diese umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).

4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (vgl. §32 Abs. IV ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten werden für die Wohneinheit mit 15,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten werden für die Wohneinheit mit 440,00 €/WE berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2,00 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO₂-Agabe gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) werden 1,20 €/m² WF mtl. als zusätzliche Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird im § 21 Abs. I ImmoWertV erläutert. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2023 herangezogen. Dieser weist für Eigentumswohnungen (Ø 32 m² WF; Ø Nettokaltmiete 9,83 €/m² WF mtl.; Ø RND 38 Jahre) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 2,50 % p.a. (Spanne von ca. -0,70 % bis 4,10 % p.a.) aus. Diese Angaben dienen der groben Orientierung.

Aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage, der nachfragegerechten Wohnungsgröße, der aktuellen Marktphase sowie des normalen Objektzustandes wird für die Wohneinheit ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % p.a. angesetzt.

7.4.1 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			m ²
w	1	Wohnen / 2.OG	25	2,00	1	69,00	0,00	9,00	7.452	440
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 25	Ø 2,00	Σ 1	Σ 69,00				Σ 7.452	Σ 440

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK	EUR	% RoE	wagnis	CO ₂	EUR/m ²	% RoE	
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)	% RoE	
w	1	Wohnen / 2.OG	15,00	440,00	5,90	2,00	1,20		1,11	22,92
Ø 22,92										

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR	
w	1	Wohnen / 2.OG	7.452	1.708	5.744	440	5.304	19,5234	103.552
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 7.452	Σ 1.708	Σ 5.744	Σ 440	Σ 5.304		Σ 103.552	

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

103.552

+ Bodenwert

21.998

ERTRAGSWERT**125.550****Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Wohnung Nr. 34 (2.OG)	69	7.452		
		Σ 69	Σ 7.452	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)**69****Gesamtrohertrag (EUR)****7.452**

7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

kein Werteeinfluss.

Baulasten

kein Werteeinfluss.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten werden für die Wohneinheit mit 15,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. gebracht.

Gemäß vorliegender Kostenabrechnung zum 29.08.2024 besteht für den Bewertungsgegenstand eine Instandhaltungsrücklage von rd. 6.926 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 459 € (gemäß Wirtschaftsplan 2024).

Bauschäden

Bei der Besichtigung wurden keine Bauschäden/ Baumängel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt.

Gemäß Informationen der Hausverwaltung ist die Gas-Zentralheizung modernisierungsbedürftig. Diese soll durch eine Holz-Pelletsheizung ausgetauscht werden. Die Kosten hierfür werden mit insgesamt 800.000 € für die Gesamtanlage angegeben. Es werden somit anteilige Kosten i.H.v. rd. 5.000 € (abzgl. der Instandhaltungsrücklage) für die zu bewertende Wohneinheit in Abzug gebracht.

Leerstandskosten

Das Objekt ist eigengenutzt.

Sonderwerte Mieten

Nicht vorhanden.

Von Immobilienpool.com bereitgestellt
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt

7.5 Vergleichswert

7.5.1 Vergleichspreise

Gemäß einer Abfrage vom 09.04.2025 beim Gutachterausschuss Calw konnten insgesamt 44 Vergleichspreise seit dem Jahr 2022 aus der Kaufpreisdatenbank zur Verfügung gestellt. Diese sind aus den Gemeinden Bad Liebenzell, Bad Wildbad, Neubulach und Neuweiler. Die Gemeinde Altensteig ist erst seit letztem Jahr beim Gutachterausschuss angesiedelt und weist deshalb noch keine Vergleichspreise aus. Die anonymisierte Kaufpreisübersicht ist als Anlage dem Gutachten beigelegt. Diese wurden um sieben Verkaufsfälle bereinigt. Die 37 Vergleichspreise sind mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Es ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 2.000 €/m² WF (Spanne von rd. 915 bis rd. 3.515 €/m² WF).

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2023 herangezogen. Dieser weist für Eigentumswohnungen (Ø 32 m² WF; Ø Nettokaltmiete 9,83 €/m² WF mtl.; Ø RND 38 Jahre) einen Gebädefaktor von ca. 2.810 €/m² WF aus.

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

7.5.2 Vergleichswertermittlung

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kauf- preis	EUR/m ² (Stk.) - Werte			ange- messen	Marktwert EUR
				Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
Wohnung Nr. 34 (2.OG)	1	69,00		915	3.515	2.000	1.800	124.200

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Calw; Stand 2022-2025

Vergleichswert

124.200

Aufgrund der Vergleichspreise sowie der aktuellen Preisentwicklung für Wohnungseigentum wird ein nachhaltig erzielbarer Quadratmeterpreis von 1.800 €/m² in Ansatz gebracht.

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

7.6 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	21.998
	Ertragswert	125.550
	Vergleichswert	124.200
Abschläge	Heizungssanierung (anteilig)	4,03% 5.000
Marktwert	Runden	120.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.740
	x-fache Jahresmiete	16,10
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,21%
	Nettorendite (ReE/x)	4,79%
Mietfläche	Wohnfläche	69m ²
	Nutzfläche	
	Σ	69m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	7.452
	Jahresreinertrag	5.744
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	22,92%
	Gewerbe	
	i.D.	22,92%

Kaufpreise Gutachter-
ausschuss Calw

Gemäß Abfrage beim Gutachterausschuss Calw konnten 37 vergleichbare Kaufpreise mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 2.000 €/m² WF recherchiert werden.

Einordnung des Ergebnisses

Der in der Vergleichswertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von 1.740 €/m² WF ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage i.V.m. mit einer nachfragegerechten Konzeption sowie einem durchschnittlichen Bauzustand als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Siehe § 194 BauGB)

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 den

Verkehrswert 120.000 EUR

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

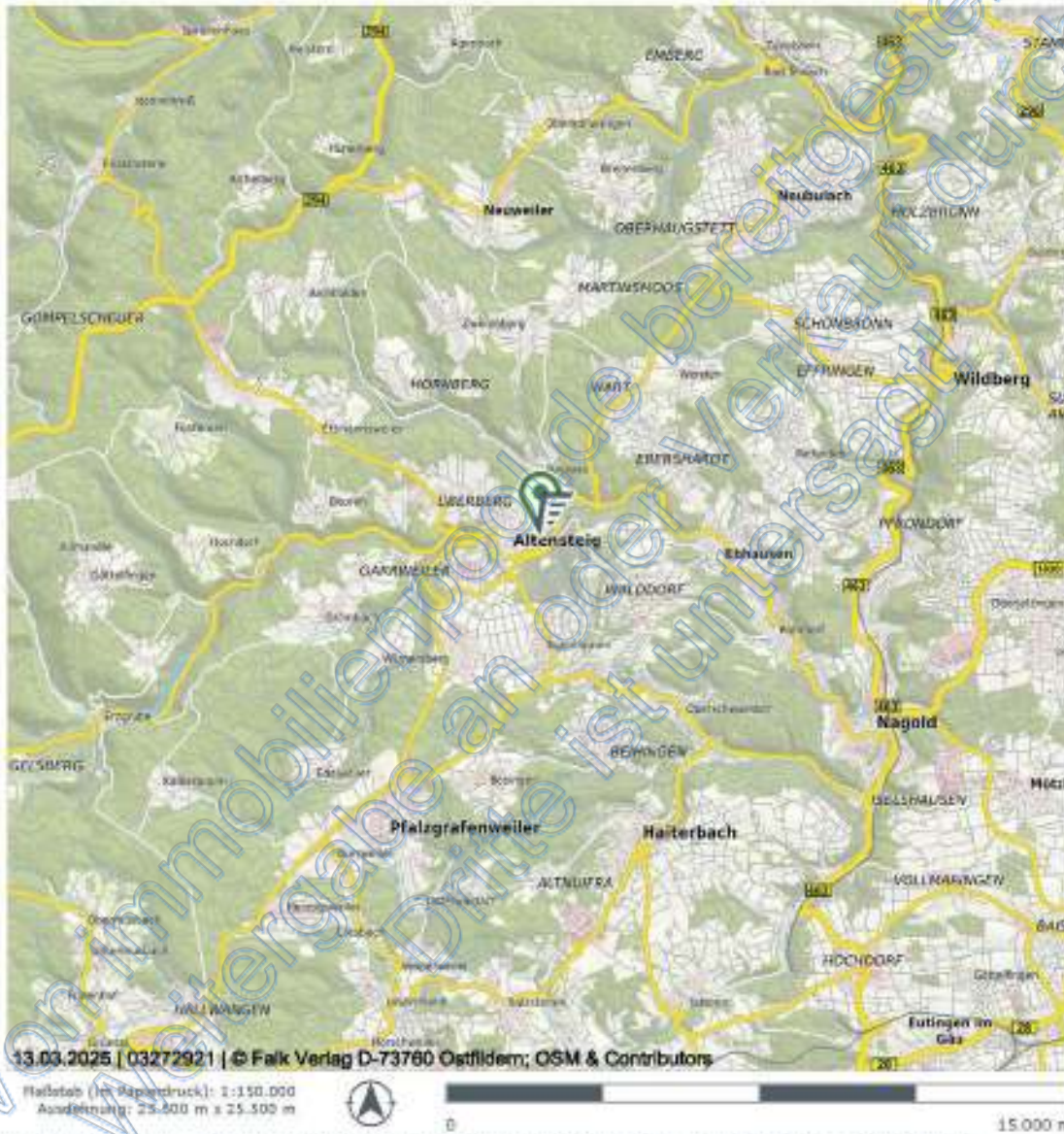
Anlagen

Übersichtskarte

Übersichtskarte Falk
72213 Altensteig , Württ, Umlandstr. 41



geoport



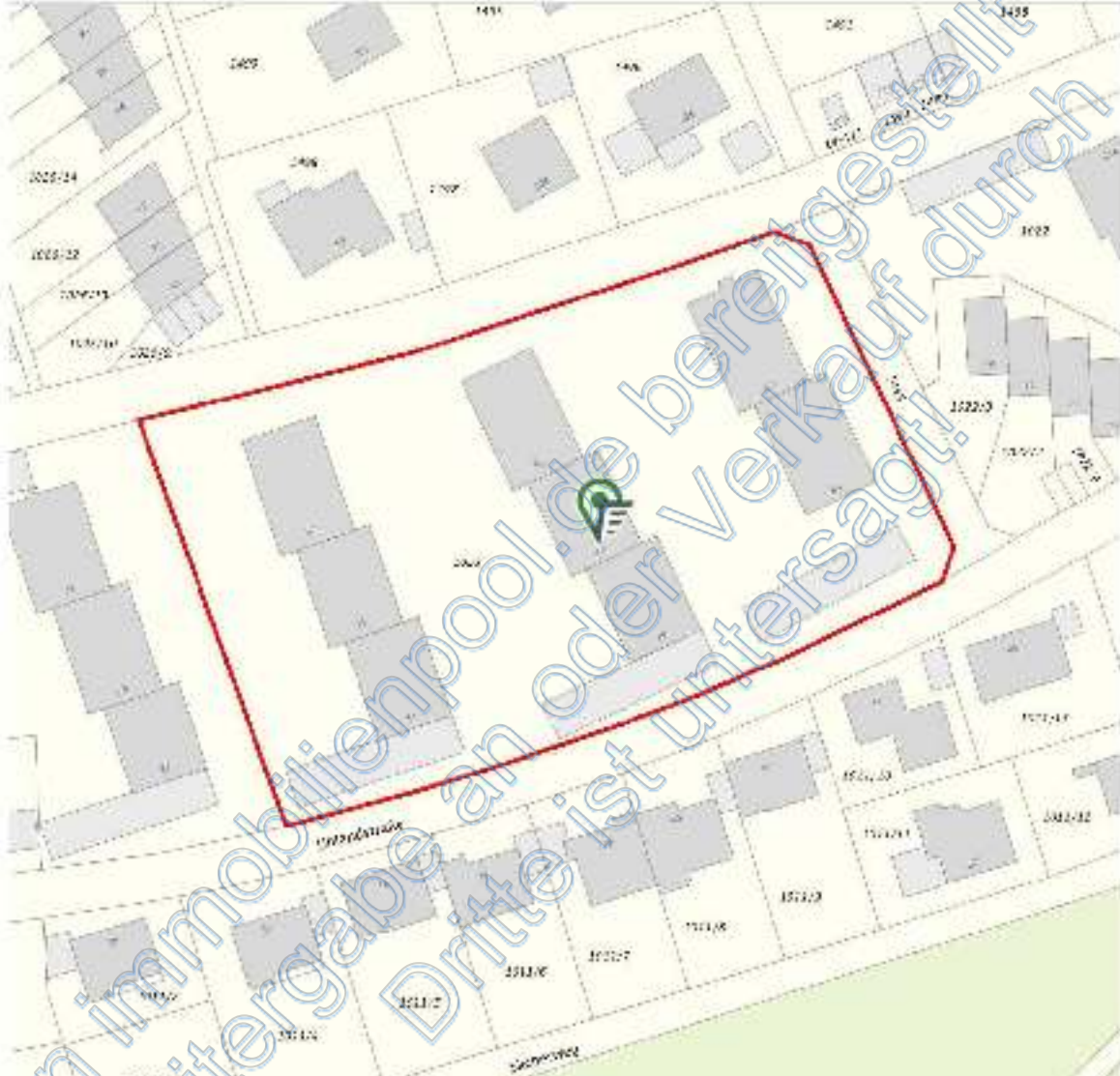
Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzwecken.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Informationen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Esprit gedruckt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Suchmaschinen im Rahmen von Zwangserlässungen und deren Veröffentlichung durch Anfragende.

Datenquelle
MAPBOX/OMT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Amtliche Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

72213 Altensteig, Württ, Umlandstr, 41



13.03.2025 | 03272924 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Abbildung: 170 mm x 170 mm

Berechnete Fläche des Flurstückes 1023: 6.857 m²

Die Grundstückskarte ist ein Produkt des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Die Karte ist ein Produkt des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.

Auszug von Teilflächen aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) - stellt den Zustand des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Größe der Liegenschaft dar. Die Karte enthält Informationen über die Größe, die Lage, die Flurstücknummer und die Flurstückfläche.

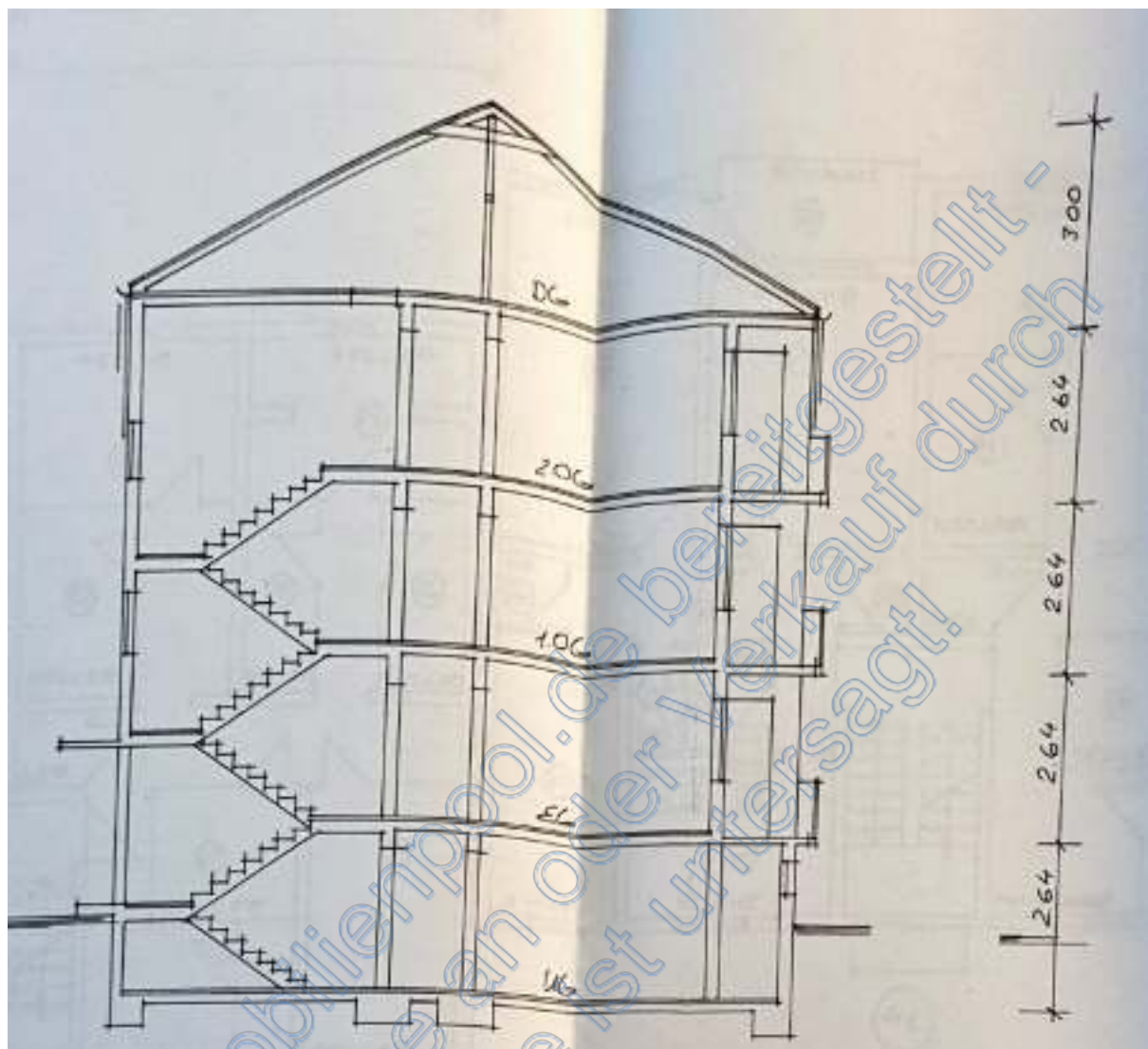
Quellquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, insbesondere Geoinformationssystem für den Kataster Baden-Württemberg Stand: März 2025

an-geo Dieses Dokument beruht auf der Vermessung 03272924 vom 13.03.2025 auf www.geoport.de. In dem Dokument an-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport-Vermessungs- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by an-geo GmbH, Geoport.de 2025

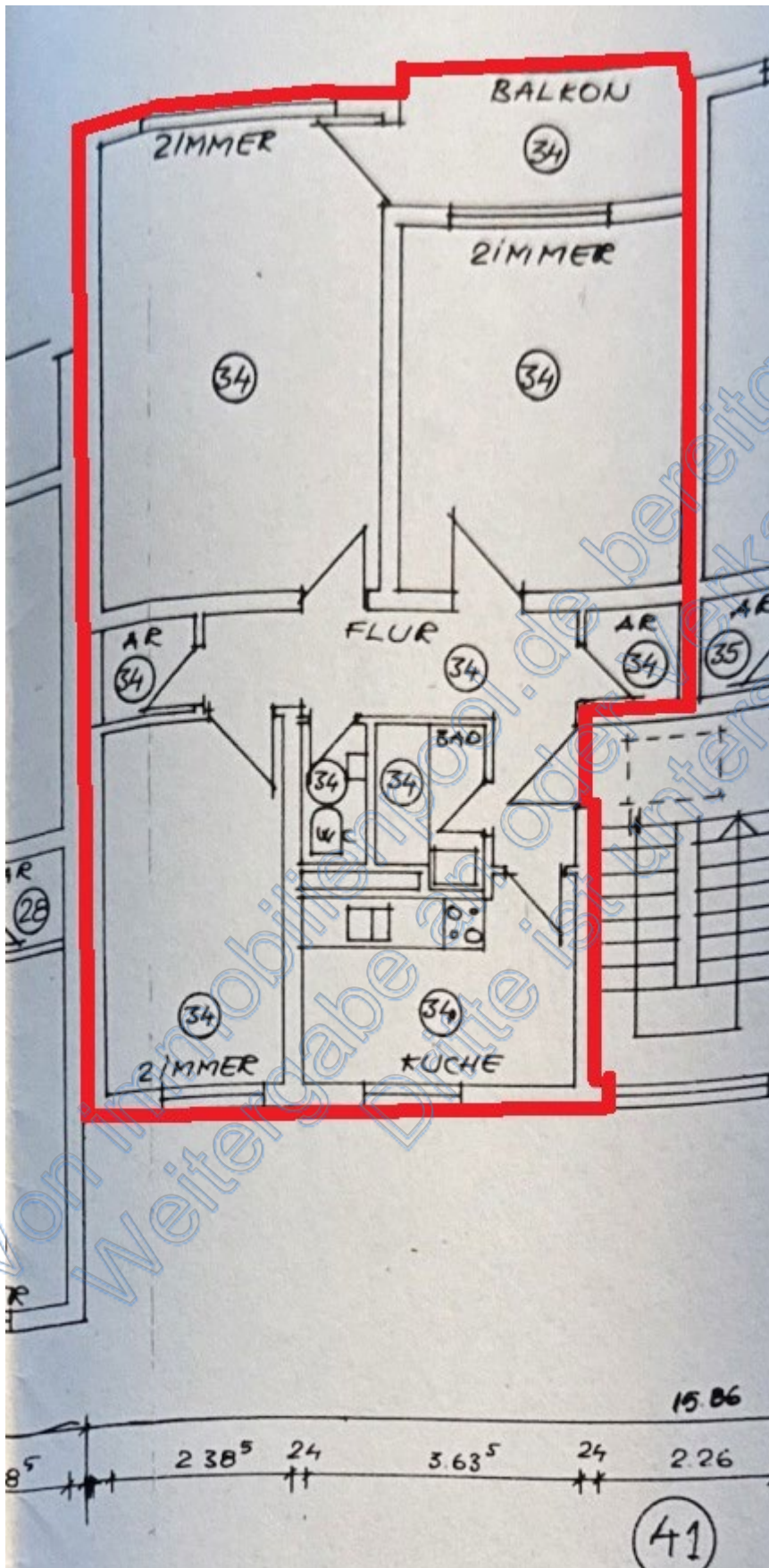
Seite 1

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

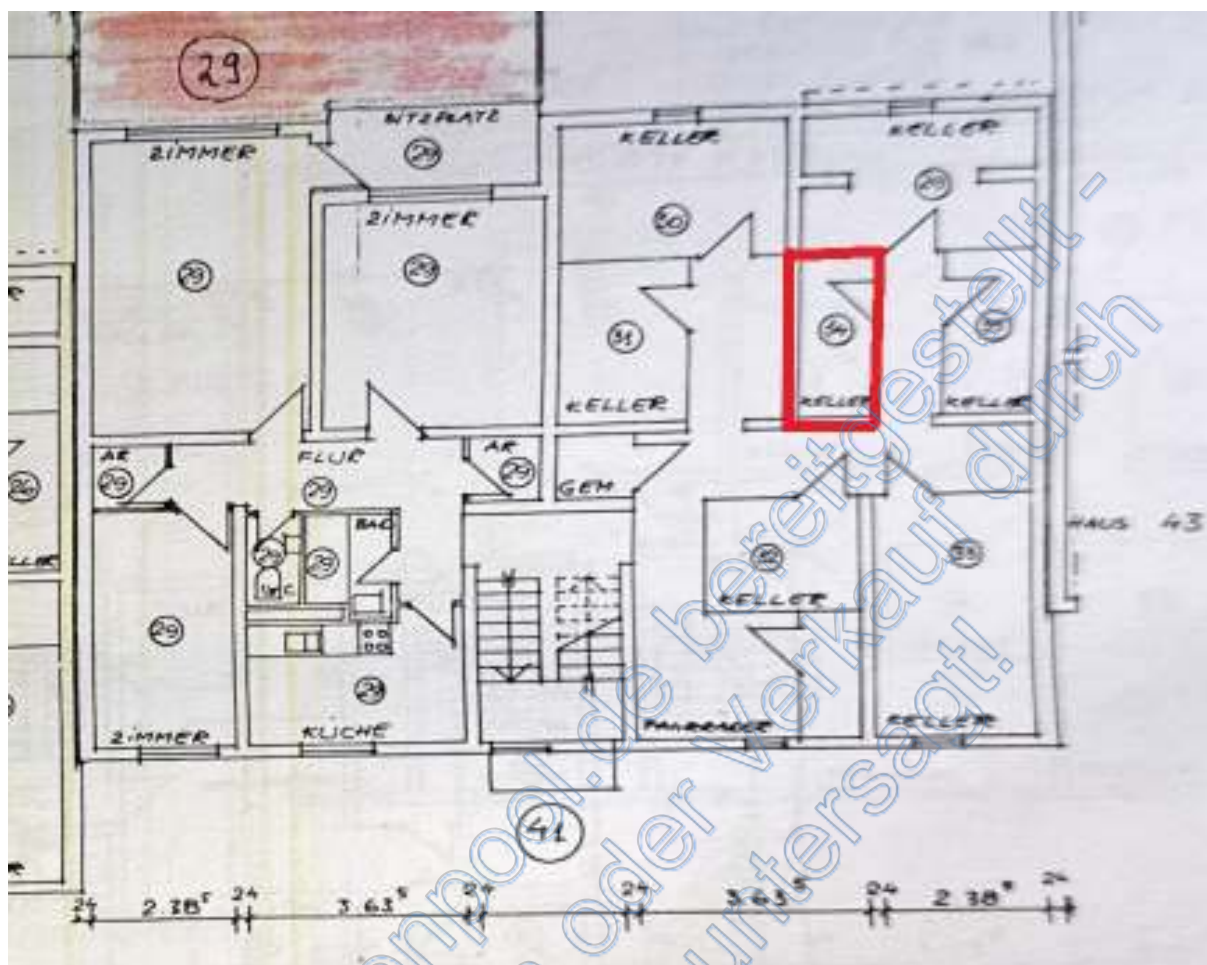
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)



Grundriss Wohnungseigentum Nr. 34 (rot markiert): 2.Obergeschoss (bemaßt)



Grundriss Kellerraum Nr. 34 (rot markiert): Untergeschoss (bemaßt)



Übersicht Vergleichspreise Gutachterausschuss Calw

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

Objektbilder

**Frontansicht;
Hauseingang;
Uhlandstraße Nr. 41**



**Rückansicht;
ETW Nr. 34 (rot markiert)**



Gesamtansicht

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

**Gemeinschaftseigentum;
Treppenhaus**



Front-/ Seitenansicht



Umgebungsansicht

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