

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!**



Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstraße 11
75363 Calw

fertiggestellt: 18.04.2024
Az.-Gericht: 1 K 39/21

Wertermittlungen-Gaitzsch
An der Pfinz 5, 76229 Karlsruhe

Thomas Gaitzsch
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,
DIA Zert (F)
Mitglied im Gutachterausschuss Karlsruhe

Fon: 0721 / 453 8702
Fax: 0721 / 453 8703
Mobil: 0178 / 239 6024
Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de
Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück
in 76332 Bad Herrenalb - Bernbach, Frauenalber Straße 16**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
17.04.2024 ermittelt mit rd.

404.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumauflistung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausrüstung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Garage	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Sachwertermittlung	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Sachwertberechnung	17
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Ertragswertberechnung	27
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27



4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.5	Verkehrswert	31
5	Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung	32
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Garage
Objektadresse:	Frauenalber Straße 16, 76332 Bad Herrenalb
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Herrenalb – Bernbach, Blatt 30431, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bernbach, Flurstück 24/1 (253 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 16.04.2024 (Zwangsvorsteigerungsverfahren 1 K 39/21) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert neu ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2024 (Aktualisierung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 16.04.2024)
Qualitätsstichtag:	05.05.2022 entspricht dem Ortstermin Es wird unterstellt, dass sich keine wesentlichen Zustandsveränderungen bis zum neuen Wertermittlungsstichtag am 17.04.2024 ergeben haben. Das Vorgehen wurde mit dem Amtsgericht Calw abgestimmt.
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 05.05.2022 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 25.04.2022 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	<p>Hinweis: Für die nicht besichtigen oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lageplan• Grundbucheintrag vom 12.08.2021• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte• Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB• planungsrechtliche Gegebenheiten• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Angaben zur Historie des Gebäudes



1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

In den Garagen und im Schuppen sind tw. erhebliche Ablagerungen von Abbruchmaterial (z.B. alte Verkleidungen aus Holz, Gipsplatten etc.) vorhanden. Der Bewertung wird unterstellt, dass diese Gegenstände vor Versteigerung entsorgt werden. Jeder Interessent sollte jedoch das Risiko mit einkalkulieren, dass der Erste-Her in der Zwangsversteigerung diese Ablagerungen selbst entsorgen muss.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Landkreis Calw
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Herrenalb (ca. 7.300 Einwohner), Stadtteil Bernbach (ca. 1.250 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ettlingen (ca. 20 km), Karlsruhe (ca. 27 km), Baden-Baden (ca. 24 km), Pforzheim (ca. 30 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 85 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 8 (Karlsruhe – Stuttgart), AS Karlsbad ca. 20 km <u>Bahnhof:</u> Stadtbahn nach Karlsruhe (vom Hauptort Herrenalb)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im nördlichen Ortsgebiet vom Stadtteil Bernbach gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathaus Herrenalb) beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bus- u. Stadtbahnhaltestelle), Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung in begrenztem Umfang im Stadtteil bzw. in vollem Umfang im Hauptort und größeren Orten der Umgebung; auf das Bewertungsgrundstück bezogen eher einfache Wohnlage (Grundstück komplett von Straßen umschlossen, sehr geringe Freiflächen)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Straßenverkehr
Topografie:	von der Frauentaler Straße ansteigend (ca. 1 Geschoss Höhenunterschied)



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: (an Frauenalber Straße) ca. 28 m;

mittlere Tiefe: ca. 0 m bis 15 m;

Grundstucksgröße: 253 m²;

Gestalt und Form:

Bemerkungen:

unregelmäßige (eher dreieckähnliche) Grundstucksform;
Eckgrundstück (komplett von Straßen umschlossen)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:

Frauenalber Straße, Klosterwaldstraße.

Fahrbahn aus Asphalt;

Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbefestigung bzw. grenznahe Bebauung der Gebäude;
tlw. eingefriedet durch Mauer, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Hinweis:

Die ggf. vorhandenen Feuchteschäden an den erdberührenden Bauteilen z.B. im UG (ggf. Putzausblühungen an den Wänden) sind vermutl. auf defekte Abdichtungen gegen Erdfeuchtigkeit bzw. auf eine baujahrestypische Bauweise zurückzuführen. Der Bewertung wird unterstellt, dass kein drückendes Wasser vorhanden ist. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadens-Gutachter festgestellt werden.

Altlasten:

Lt. schriftlicher Auskunft der örtlichen Baubehörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.08.2021 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Herrenalb – Bernbach, Blatt 30431 folgende Eintragung:
Zwangsvorsteigerungsvermerk.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Baulastenblatt Nr. 60

Vermerk auf Grund der Anordnung des Landratsamts Calw (Baupolizeibehörde) vom 03.12.1962:

Die baupolizeiliche Genehmigung zur Erstellung einer Vorgarteneinfriedung bei dem Wohngebäude Nr. 16 an der Frauenalber Straße und O. W. 2 (Klosterwaldstraße) ist vom Landratsamt Calw am 03.12.1962 in stets widerruflicher Weise erteilt worden. Erfolgt Widerruf, so ist die Bauausführung ohne Entschädigung zu beseitigen und der alte Zustand wieder herzustellen oder aber sind auf Verlangen der Baupolizeibehörde auf Kosten des jeweiligen Eigentümers Änderungen vorzunehmen.

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um die kleine Mauer an der NO-Ecke vor der Garage. Der Bewertung wird unterstellt, dass seitens der Baubehörde in absehbarer Zeit diesbezüglich keine Veränderungen zu erwarten sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der örtlichen Baurechtsbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BaubG und KAG tlw. beitragspflichtig.

Lt. schriftlicher Mitteilung der örtlichen Abrechnungsbehörde vom 09.03.2022 fallen aufgrund der derzeit geltenden Gesetzes- und Rechtslage für das Flst.-Nr. 24/1 in Bernbach Erschließungsbeiträge am Zeitpunkt und Höhe kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorausgesagt werden.

Hinweis:

Die Stadt Bad Herrenalb ist derzeit nicht in der Lage, die erschließungsbeitragsrechtliche Situation des Bewertungsgrundstücks verbindlich festzustellen. Es ist derzeit keine gesicherte Aussage möglich, in welcher Höhe zukünftig noch Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen – auch wenn die Anlagen bereits seit langer Zeit bestehen – von der Stadt Bad Herrenalb erhoben werden. Es ist deshalb auch nicht möglich, im Gutachten entsprechende Beträge zu berücksichtigen. Insofern sollte jeder Interessent das Risiko zukünftiger Beitragserhebungen mit einkalkulieren.

Nach telefonischer Rücksprache mit der örtlichen Abrechnungsbehörde am 17.04.2024 hat sich bis heute nichts an dieser Situation geändert.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 2 Pkw-Stellplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumangel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert (Keller talseitig voll sichtbar); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Garagenanbau
Baujahr:	ca. 1948 Wiederaufbau nach Kriegszerstörung (im Südwesten Wohnhaus, im Nordosten Scheune) ca. 1950/1961 Einbau Wohnung im DG-Wohnhaus, Erweiterung Scheune nach Nordosten) ca. 1980-er / 1990-er Jahre Modernisierungen und Ausbau EG u. DG der Scheune zu Wohnfläche
Modernisierung:	siehe Ausführungen zur Bestimmung der Nutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei (Treppe zum Windfang EG, kleine Schwelle zur Einliegerwohnung).
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Dachgauben mit Eternit-Schindeln verkleidet; Schuppen mit Holzverschalung



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

- Einliegerwohnung (Flur mit Kochnische, Bad, 2 Zimmer)
- Keller
- Heizung
- Garage

Erdgeschoss:

- Windfang 1 u. 2
- Diele mit Treppe zum DG
- Wohnen
- Küche
- Dusche
- Flur mit Treppe zum DG
- 2 Zimmer

Dachgeschoss:

- Flur 1 mit Treppe vom EG (Holzeinschubtreppe zum Spitzboden, Bereich ehem. Wohnhaus)
- Schlafzimmer
- Bad
- 5 Zimmer
- Flur 2 mit Treppe vom EG (Holzeinschubtreppe zum Spitzboden, Bereich ehem. Scheune)

Spitzboden:

Abstellflächen (Bereich ehem. Wohnhaus, Bereich ehem. Scheune)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau, Fachwerkanteile (vermutl. Nadelholz) können nicht ausgeschlossen werden

Fundamente:

vermutl. Bruchsteinsohlen

Keller:

Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk, Holzfachwerkanteile mit Ausmauerung können nicht ausgeschlossen werden

Innenwände:

Mauerwerk, Holzfachwerkanteile mit Ausmauerung können nicht ausgeschlossen werden

Geschossdecken:

Decke über UG: massiv (Beton), ggf. tlw. Holzbalken
Decke über EG, DG: Holzbalken
oberste Geschossdecke vermutl. beim Um- bzw. Ausbau wärmedämmmt (ggf. zwischen Deckenbalken)

Treppen:

Geschossstufen:

Diele EG: Stahlkonstruktion (Holme) mit Stufen aus Holz;
Flur EG: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;
Flur 1 u. Flur 2 DG: Holzeinschubtreppen zum Spitzboden

Hauseingangsbereiche:

Eingangstüren aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung



Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion, mit Aufbauten (Gauben)
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall; Dachflächen im Bereich des ausgebauten DG vermutl. bauahresgemäß gedämmt, im Spitzbodenbereich ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Holzpellets), mit Solarthermieanlage, Speicher für Warmwassererzeugung und Heizung, Baujahr 2014; Stahlradiatoren, Flachheizkörper mit Thermostatventilen; zusätzlich Kaminofen im Wohnzimmer EG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung bzw. über Durchlauferhitzer (Elektro) oder Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung:

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Nutzungseinheiten.

Bodenbeläge:

UG:

allg. Betonboden;
Einliegerwohnung: allg. Laminatboden, Flur und Bad mit Fliesenbelag

EG:

allg. Korkboden;
Fliesenbelag: Wohnzimmer, Küche, Dusche

DG:

allg. Korkboden;
Fliesenbelag: Bad
PVC-Belag: Zimmer 1, Flur 2

Spitzboden:

allg. Holzdielung



Wandbekleidungen:

UG:

allg. Mauerwerk roh (tlw. Holzverkleidungen);
Einliegerwohnung: allg. Rauputz, Kochnische tlw. Fliesenspiegel, Bad Fliesen raumhoch

EG:

allg. Rauputz;
Fliesen raumhoch: Dusche
Tapeten: Kind 1, Kind 2, Küche mit Fliesenspiegel über Arbeitsplatte

DG:

allg. Rauputz;
Fliesen raumhoch: Bad
Tapeten: Zimmer 4, Zimmer 5

Spitzboden:

tlw. Grobputz, tlw. Holzfaserplatten

Deckenbekleidungen:

UG:

allg. Beton (tlw. Verkleidung mit Spanplatten)
Einliegerwohnung: allg. Rauputz

EG:

allg. Rauputz;
Paneele mit KS-Beschichtung: Wohnzimmer
Holzverschalung: Küche

DG:

allg. Rauputz;
Paneele mit KS-Beschichtung: Zimmer 4, Zimmer 5

Spitzboden:

Dachschrägen mit Unterspannbahn, tlw. mit Verkleidung aus Holzfaserplatten

Fenster:

allg. Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung;
tlw. Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung;

tlw. Rolläden aus Kunststoff

Türen:

Zimmertüren:

allg. glatte Türen (Holz bzw. Holzwerkstoff), mit Anstrich bzw. Kunststoffbeschichtung;
Holzzargen;
Glasschiebetür in Zimmer 2/3 im DG

sanitäre Installation:

allg. gute Wasser- und Abwasserinstallation;

Bad UG:

1 eingebaute Wanne mit Duscharmatur (Einhebel),
1 Stand-WC mit Vorbauspülkasten,
1 Handwaschbecken mit Einhebelarmatur,
1 Waschmaschinenanschluss

Dusche EG:

1 bodengleiche Dusche mit Duschtrennwand,
1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten,
1 Waschtisch mit Einhebelarmatur,
1 Waschmaschinenanschluss
1 Handtuchheizkörper



Zu sanitäre Installation:

Bad DG:

1 eingebaute Eckwanne mit Duscharmatur,
1 eingebaute Dusche mit Dusch trennwand,
1 wandhängendes WC mit Einbauspülkasten,
1 Waschtisch mit Einhebelarmatur,
1 Handtuchheizkörper

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten;

Dem Gutachten wird unterstellt, dass die Küchenausstattung kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 94 Abs. 2 i.V.m. § 93 BGB und entsprechend der ortsüblichen Verkehrsanschauung auch kein Zubehör nach § 97 BGB ist (siehe dazu Entscheidung d. OLG Karlsruhe v. 12.11.1987 – 9 U 216/86 -).

Grundrissgestaltung:

überwiegend zwackmäßig
tlw. Durchgangszimmer

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Dachaufbauten (Dachgauben),
Schuppen im EG an SO-Seite

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend;
Einliegerwohnung eher schlechter

Bauschäden und Baumängel:

- Außenputz tlw. streifig und anstrichbedürftig
- Garagentore allg. anstrichbedürftig
- Holzfenster tlw. anstrichbedürftig
- tlw. fehlende Dachrinne (an Windfang 2 EG)
- Dachgauben-Verkleidungen tlw. schadhaft (tlw. fehlende Eternit-Verschalungen)
- Windfang 2 EG im Rohbauzustand

wirtschaftliche Wertminderungen:

(tlw. "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen),
tlw. mangelnde Raumhöhen (Einliegerwohnung UG, ca. 2,05 m bis 2,10 m Raumhöhe))

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand der Außenbauteile (Fassaden etc.) ist tlw. unterdurchschnittlich.
Diesbezüglich besteht ein erhöhter Unterhaltsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.3 Garage

Abstellfläche;
Baujahr: vermutl. in 1970-er Jahren;
Bauart: massiv, Mauerwerk;
Außenansicht: verputzt;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Flachdachabdichtung;
Tor: Holztor;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss;
Besonderheiten: Dachterrasse im EG

Bauschäden und Baumängel:

- Garagentor anstrichbedürftig
- Geländer Dachterrasse tlw. anstrichbedürftig

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, tlw. Einfriedung (Mauer, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 76332 Bad Herrenalb - Bembach, Frauenalber Straße 16 zum Wertermittlungstichtag 17.04.2024 ermittelt.

Grundstückdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bad Herrenalb - Bembach	30431	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bembach		24/1

Fläche 253 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.



Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbepaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teillächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 41114007) **180,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe

= baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

= W (Wohnbaufläche)

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Grundstücksfläche (f)

= 650 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag

= 15.04.2024

Entwicklungsstufe

= baureifes Land

Art der baulichen Nutzung

= W (Wohnbaufläche)

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Grundstücksfläche (f)

= 253 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m ²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	17.04.2024	×	1,13

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	203,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	253	×	1,26	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	×	0,90	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	230,66 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	230,66 €/m ²	Erläuterung
Fläche	=	253 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	58.356,98 € rd. 58.400,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2024 insgesamt **58.400,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Wertverhältnisse:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenpreisentwicklung.

E2 - Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3 - Zuschnitt

Bei Wohnbau-Eckgrundstücken überwiegen die Nachteile aufgrund der überproportional großen straßenangrenzenden Grundstücksflächen (u.a. verstärkte Verkehrsemissionen u. erhöhte Einsicht von außen). Der Wertabschlag wird sachverständig mit 10 % angesetzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.



Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	772,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	396,75 m ²	19,69 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	34.500,00 €	2.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	340.791,00 €	11.549,65 €
Baupreisindex (BPI) 17.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	610.356,68 €	20.685,42 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	610.356,68 €	20.685,42 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre	28 Jahre
• prozentual		58,82 %	53,33 %
• Faktor	x	0,4118	0,4667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	251.344,88 €	9.653,89 €



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	260.998,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.219,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 266.218,75 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 58.400,00 €
vorläufiger Sachwert	= 324.618,75 €
Sachwertfaktor	× 1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 422.004,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.000,00 €
Sachwert	= 410.004,38 €
	rd. 410.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsbauwerk nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,2	0,3	0,5	
Heizung	9,0 %			0,7		0,3
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	44,8 %	36,5 %	4,5 %	2,7 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatztrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Lüftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harrentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG



Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	44,8	324,80
3	835,00	36,5	304,75
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	2,7	34,02
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			784,16
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

784,16 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG

× 1,05
× 0,95

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

× 0,95

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

= 743,09 €/m² BGF

rd. 743,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudeart:

EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	11,5	82,80
2	800,00	44,8	358,40
3	920,00	36,5	335,80
4	1.105,00	4,5	49,73
5	1.385,00	2,7	37,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			864,13
gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.



Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 864,13 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus	×	1,05
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,95
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,95
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	818,87 €/m ² BGF
rd.		819,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m ²]	NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	743,00	244,50	457,91
Gebäudeteil 2	819,00	152,25	314,25
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			772,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00			
gewogener Standard = 4,0			



Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelauflistung)	
Windfang 2 (Rohbauzustand) (Basis NHK 2010)	-1.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Dachaufbauten (Dachgauben) (Basis NHK 2010)	33.000,00 €
Schuppen im EG an SO-Seite (Basis NHK 2010)	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	34.500,00 €

Gebäude: Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelauflistung)	
Dachterrasse im EG (Basis NHK 2010)	2.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Entsprechend dem vorliegenden Wertermittlungsmodell wurde der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Modell der NHK 2010 unmittelbar in den Normalherstellungskosten enthalten.



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Orstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertabschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (260.998,77 €)	5.219,98 €
Summe	5.219,98 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.



**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)
für das Gebäude: Wohnhaus**

Dem ca. 1948 nach Kriegszerstörung wieder aufgebauten und in den 1960-er Jahren umgebauten und erweiterten Gebäude wird vorerst ein gewichtetes Baujahr nach Flächenanteilen der Bauabschnitte von ca. 1955 zugeordnet. In den 1980-er / 1990-er Jahren wurde das Gebäude modernisiert und das EG / DG der Scheune zur Wohnfläche ausgebaut, was vermutl. im Großen und Ganzen einer Kernsanierung (Bezugsjahr ca. 1990) entsprochen hat. Danach erfolgten weitere Modernisierungen.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1990,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 68 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedächer	6 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	6 %
Summe	22 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$68 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 22 \% = 15 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:
Jahr der Kernsanierung 1990 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 15 Jahre = 1975.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnatter/Kierig“) eingegordnet.

Hieraus ergeben sich 3,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,3	0,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,1	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,8	0,0	B07
Summe		3,7	0,0	



B02 Fenster:

ca. 20 % der Fenster ab ca. 2002 modernisiert

B04 Heizung:

Heizung 2014 modernisiert (lt. Angabe Eigentümer)

B06 Bäder/Wc's

Dusche EG ca. 2010 und Bad DG ca. 2014/15 modernisiert (lt. Angabe Eigentümer)

B07 Innenausbau:

verschiedene (Teil-) Modernisierungen (z.B. Bodenbeläge, Zimmertüren, Deckenverkleidungen) seit ca. 2000

Ausgehend von den 3,7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 1975 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 49 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 28 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 40 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung:

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Die Garage bildet mit dem Wohnhaus eine wirtschaftliche und konstruktive Einheit. Der Garage wird somit ebenfalls eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren zugeordnet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Objektart des Bewertungsobjektes keine eigenen Auswertungen bezüglich der anzusetzenden Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahmen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben benachbarter Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung überregionaler Marktauswertungen sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Lagen mit vergleichbarem Bodenwertniveau rd. 30 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).



Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
• Minderwert durch Unterhaltungsstau / Mängelbestigung	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.



Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Einliegerwohnung im UG	33,67		5,25	210,44	2.525,28
	Wohnung im EG/DG	186,21		7,25	1.350,02	16.200,24
Garage	Abstellfläche im UG		1,00	45,00	45,00	540,00
Außenflächen	Pkw-Stellplätze		2,00	22,50	45,00	540,00
Summe		219,88	3,00		1.650,46	19.805,52

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **19.805,52 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

jährlicher Reinertrag

Reinertragsanteil des Bodens

1,35 % von 58.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,35 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert

– **4.271,11 €**

= **15.534,41 €**

– **788,40 €**

= **14.746,01 €**

× **23,188**

= **341.930,48 €**

+ **58.400,00 €**

= **400.330,48 €**

+ **0,00 €**

= **400.330,48 €**

– **12.000,00 €**

= **388.330,48 €**

rd. **388.000,00 €**

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277: WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlaufenden Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mieterspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil Insgesamt [€]
Verwaltungskosten	—	—	575,00
Instandhaltungskosten	—	—	3.300,00
Mietausfallwagnis	2,00	—	396,11
Summe			4.271,11 (ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Auswertungen bezüglich des einzusetzenden Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde daher auf der Grundlage der verfügbaren Angaben benachbarter Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung überregionaler Marktauswertungen sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Sachwertermittlung.



Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeltnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
▪ Minderwert durch Unterhaltungsstau / Mängelbesetzung	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

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



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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 Marktkonformität des Verfahrens ergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 410.000,00 €

der Ertragswert mit rd. 388.000,00 € ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von der für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszulässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.



Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 0,40** (a) \times 0,90 (b) = **0,360** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht 1,00** (c) \times 0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

[410.000,00 € \times 0,900 + 388.000,00 € \times 0,360] \div 1,260 = rd. **404.000,00 €**

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 76332 Bad Herrenalb - Bernbach, Frauenalber Straße 16

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bad Herrenalb - Bernbach	30431	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bernbach		24/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 mit rd.

404.000 €

in Worten: **vierhundertviertausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Karlsruhe, den 18. April 2024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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.



5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

II.

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten,
- b) Verwalter (Name und Anschrift), Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- u. Teileigentum
- c) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) auf das Bewertungsgrundstück bezogen eher einfache Wohnlage (Grundstück komplett von Straßen umschlossen, sehr geringe Freiflächen) (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1)
- b) Der bauliche Zustand der Außenbauteile (Fassaden etc.) ist tlw. unterdurchschnittlich. Diesbezüglich besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.
- c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. (siehe auch Angaben zur öffentlich rechtlichen Situation unter Pkt. 2.5)
- d) So weit ersichtlich, konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadengutachter beurteilt werden.

II.

- a) Lt. schriftlicher Auskunft der örtlichen Baubehörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (siehe auch Angaben unter Pkt. 2.3)
- b) -
- c) Objekt eigengenutzt
- d) Der Sachverständige erlangte keine Hinweise bezüglich einer Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- g) Es liegt kein Energieausweis im Sinne der EnEV vor. (siehe auch Angaben unter Pkt. 3.2.1)



6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden



7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

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



Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 1



Foto Nr. 1: Ansicht von Westen von der Frauenalber Straße



Foto Nr. 2: Ansicht von Norden von der Frauenalber Straße



Foto Nr. 3: Ansicht von Nordosten von der Frauenalber Straße



Foto Nr. 4: Ansicht von Nordosten von der Klosterwaldstraße



Foto Nr. 5: Ansicht Osten von der Klosterwaldstraße

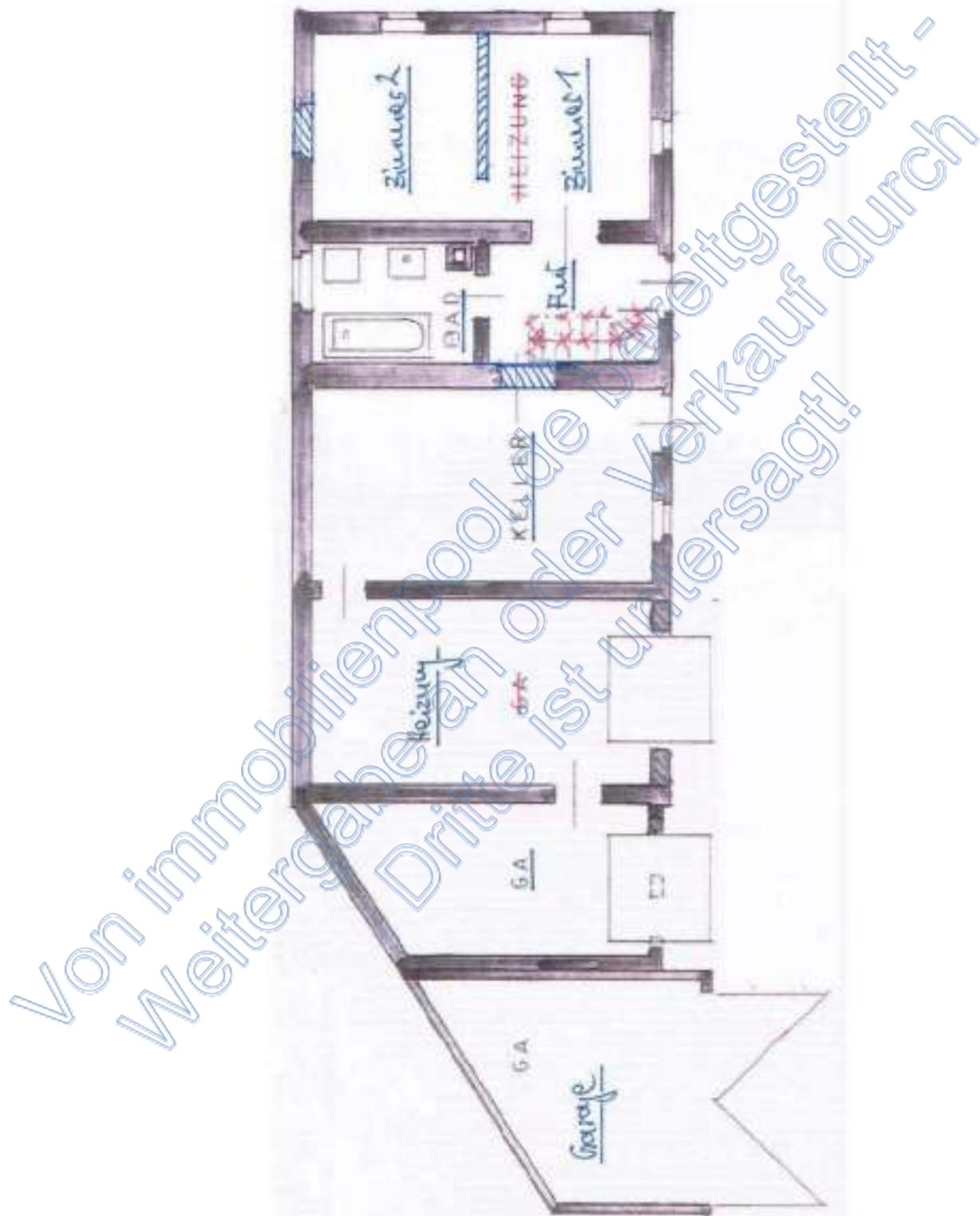


Foto Nr. 6: Ansicht Südosten von der Klosterwaldstraße



Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 6

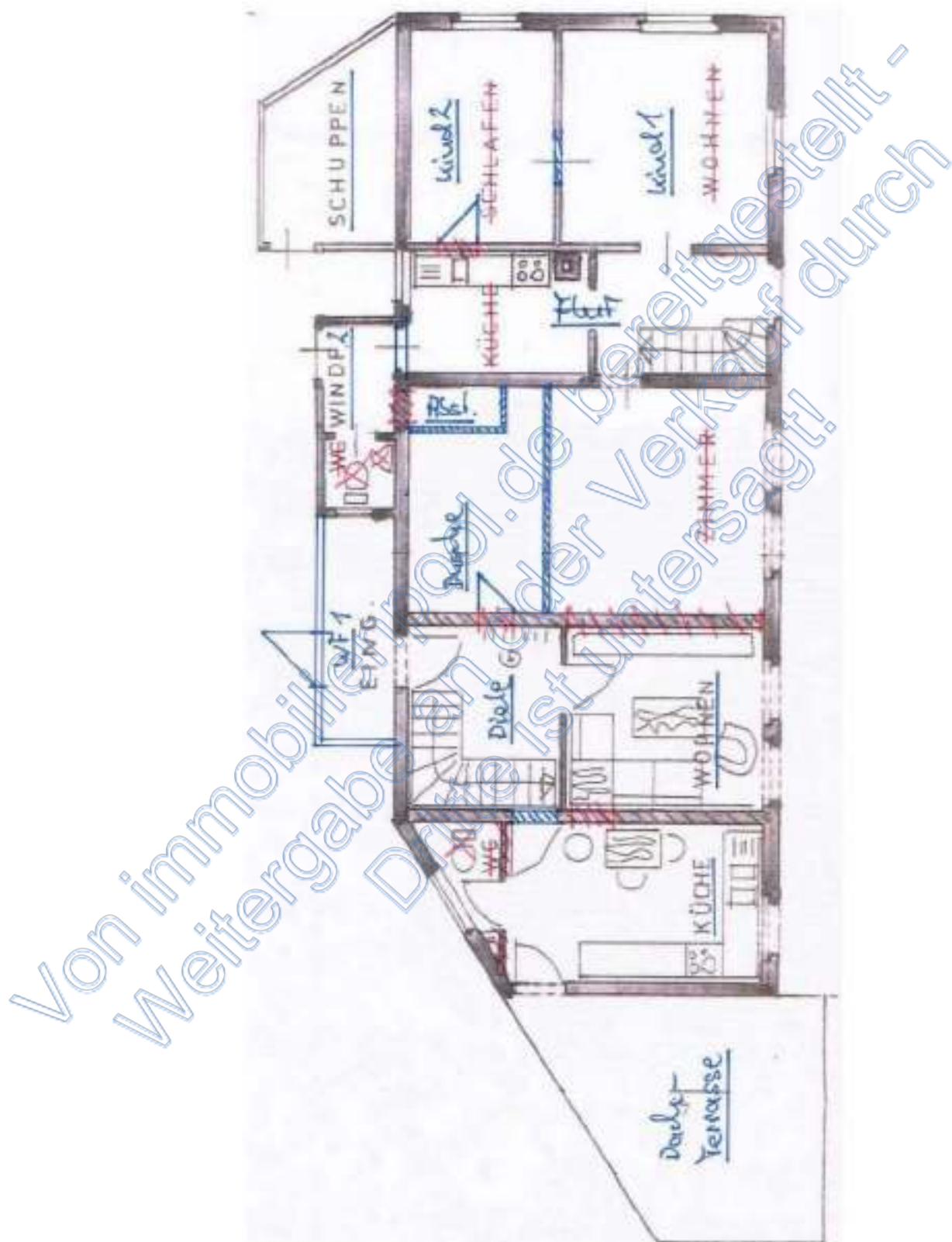


Grundriss Untergeschoss



Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 6

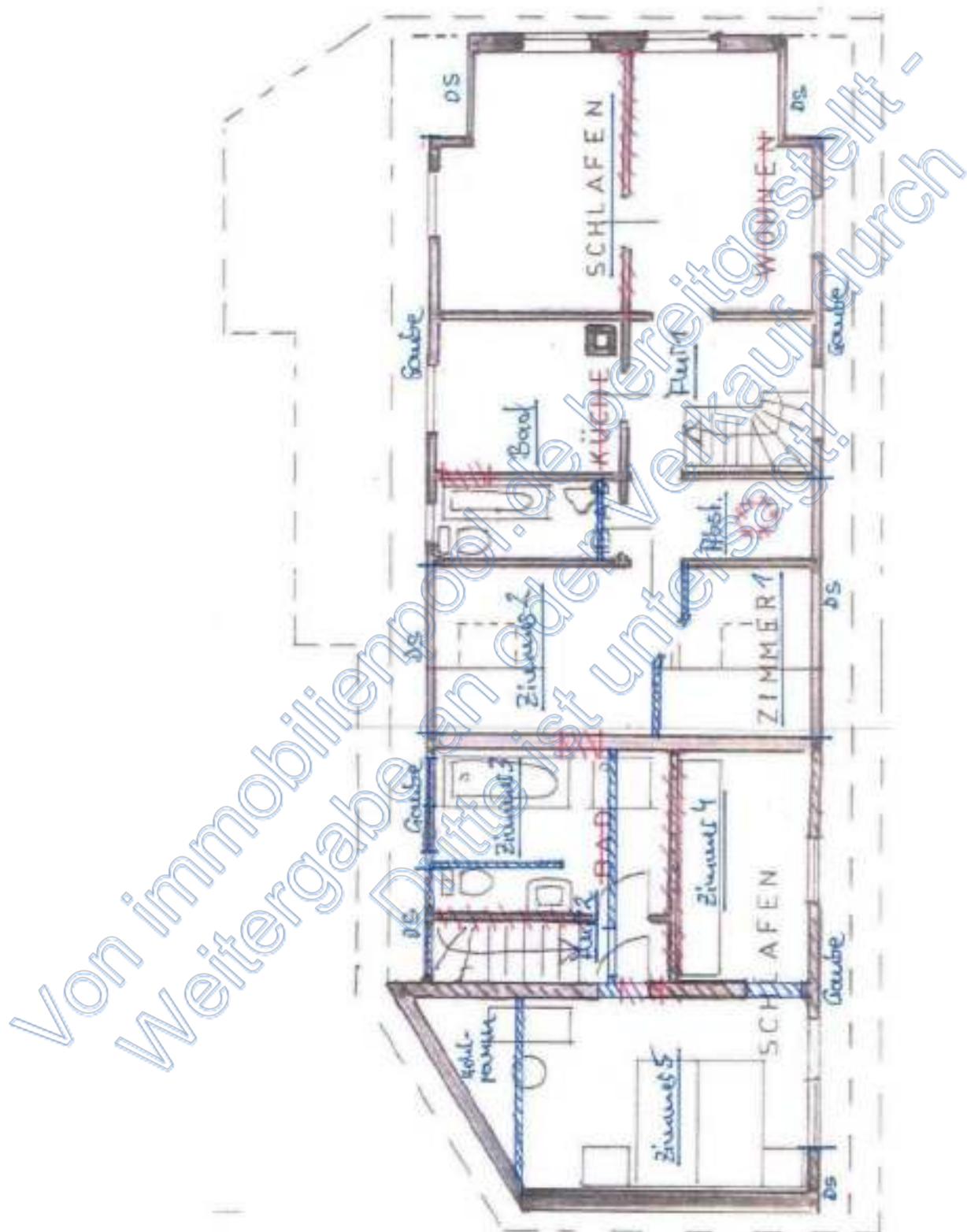


Grundriss Erdgeschoss



Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 6

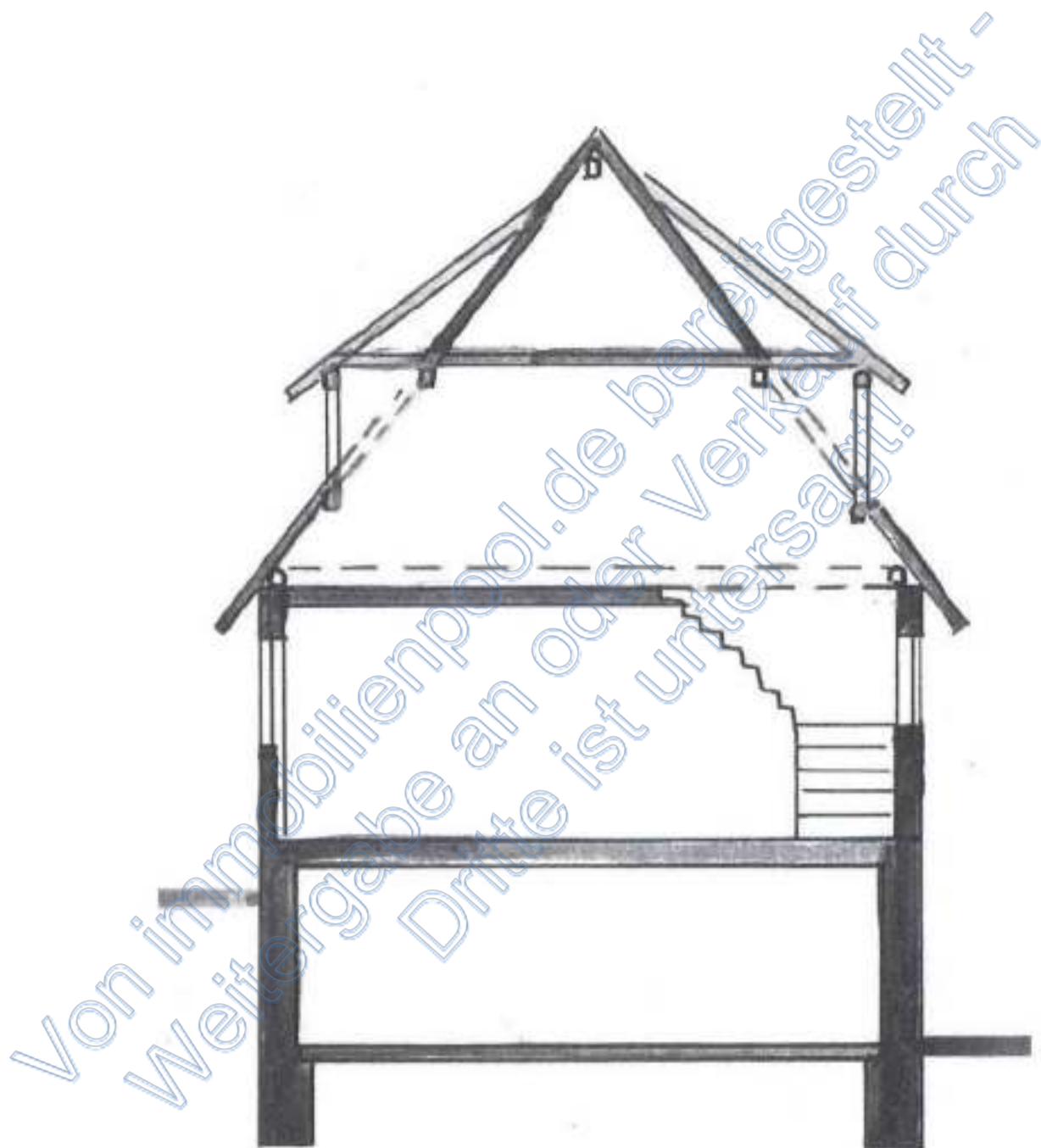


Grundriss Dachgeschoss



Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 6

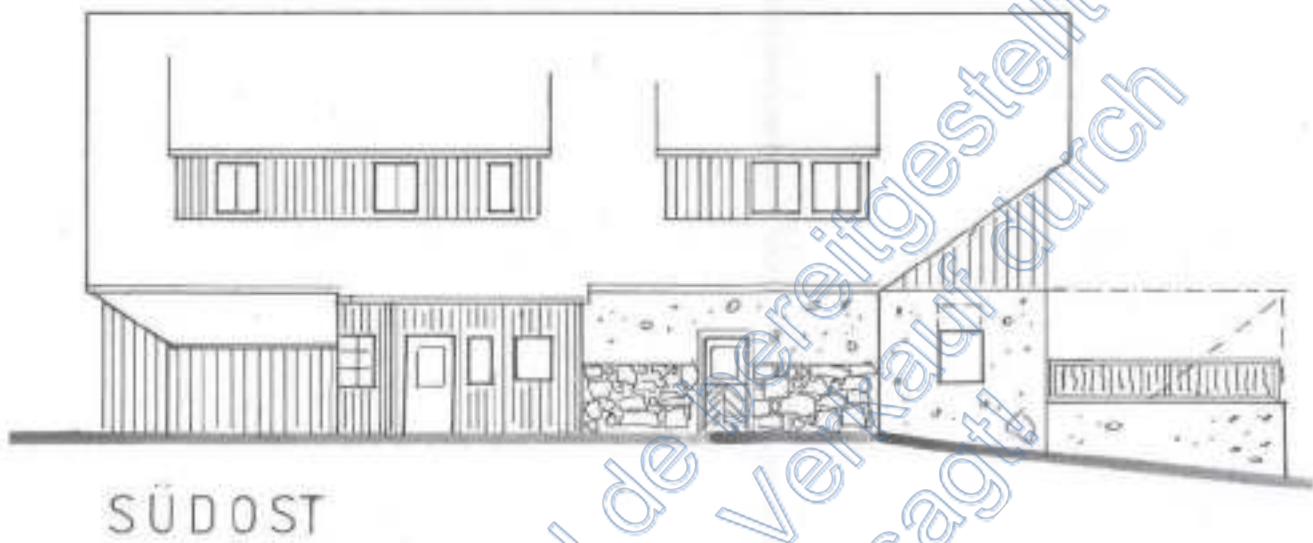


Schnitt



Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 6



Ansicht von Südosten (mit Hauseingang)



Ansicht von Südwesten



Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 6



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen wohnwertabhängig

Gebäude: **Wohnhaus, Frauenalber Straße 16, 76332 Bad Herrenalb - Bernbach**

Mieteinheit: **Einliegerwohnung im UG**

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Raumtyp/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erüterung
1	Flur	1	+		1,00	2,000	0,030	3,000	0,030	6,44	1,00	6,44	6,44	
2	Bad	2	+		1,00	2,000	0,050	2,900	0,050	5,13	1,00	5,13	5,85	
3	Bad	2	-	Kamin	1,00	2,500	0,000	0,550	0,000	0,28	1,00	-0,28	5,85	
4	Zimmer 1	3	+		1,00	3,570	0,030	3,500	0,030	12,28	1,00	12,28	12,28	
5	Zimmer 2	4	+		1,00	3,570	0,030	2,600	0,030	9,10	1,00	9,10	9,10	
												Summe Wohnfläche Mieteinheit	33,67 m ²	

Mieteinheit: **Wohnung im EG/DG**

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Raumtyp/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erüterung
1	EG: Windfang 1	1	+		1,00	3,500	0,030	1,100	0,030	3,71	1,00	3,71	3,71	
2	EG: Diele	2	+		1,00	3,400	0,030	2,700	0,030	2,99	1,00	2,99	5,30	
3	EG: Diele	2	-	Treppe	1,00	1,000	0,000	2,700	0,000	2,70	1,00	-2,70	5,30	
4	EG: Diele	2	+	Treppe	1,00	1,000	0,000	1,000	0,000	1,00	1,00	-1,00	5,30	
5	EG: Dusche	3	+		1,00	3,200	0,030	2,360	0,030	7,35	1,00	7,35	7,85	
6	EG: Dusche	3	+		1,00	0,700	0,000	0,750	0,000	0,50	1,00	0,50	7,85	
7	EG: Wohnen	4	+		1,00	3,910	0,015	3,910	0,030	15,11	1,00	15,11	31,76	
8	EG: Wohnen	4	+		1,00	4,200	0,015	4,700	0,030	17,03	1,00	17,03	31,76	
9	EG: Wohnen	4	-	Kamin	1,00	0,750	0,000	1,600	0,000	0,38	1,00	-0,38	31,76	
10	EG: Küche	5	+		1,00	2,780	0,030	4,910	0,015	12,34	1,00	12,34	15,88	
11	EG: Küche	5	+		0,50	2,780	0,030	1,880	0,015	2,52	1,00	2,52	15,88	
12	EG: Flur	6	+		1,00	2,300	0,030	3,200	0,030	7,20	1,00	7,20	12,16	
13	EG: Flur	6	-	Treppe	1,00	0,650	0,000	2,500	0,000	2,13	1,00	-2,13	12,16	
14	EG: Flur	6	+		1,00	2,300	0,030	3,300	0,030	7,42	1,00	7,42	12,16	
15	EG: Flur	6	-	Kamin	1,00	0,650	0,000	0,800	0,000	0,33	1,00	-0,33	12,16	
16	EG: Kind 1	7	+		1,00	3,900	0,030	3,600	0,030	13,62	1,00	13,62	13,62	
17	EG: Kind 2	8	+		1,00	3,900	0,030	2,900	0,030	11,11	1,00	11,11	11,11	
18	EG: Dachterrasse	9	+		1,00	4,500	0,000	5,750	0,000	25,88	0,25	8,17	4,92	
19	EG: Dachterrasse	9	+		0,50	4,500	0,000	2,750	0,000	6,19	0,25	6,19	4,92	

Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Seite 2 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus Fertig- und Rohbaumassen auf der Grundlage von Bauzeichnungen wohnwertabhängig

Gebäude: **Wohnhaus, Frauentaler Straße 16, 76332 Bad Herrenalb - Bernbach**

Mieteinheit: **Wohnung im EG/DG**

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/−	Raumart/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor/Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raum (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Eräußerung
20	DG: Flur 1	10	+		1,00	2,300	0,030	2,750	0,030	0,17	1,00	0,17	5,49	
21	DG: Flur 1	10	−	Treppe	1,00	0,850	0,000	2,250	0,000	1,91	1,00	-1,91	5,49	
22	DG: Flur 1	10	+		1,00	1,000	0,030	1,300	0,030	1,23	1,00	1,23	5,49	
23	DG: Schlafen	11	+		1,00	3,950	0,030	5,800	0,030	22,62	1,00	22,62	21,61	
24	DG: Schlafen	11	−	Dachschäfte	2,00	2,250	0,000	0,750	0,000	2,02	0,50	-1,01	21,61	
25	DG: Bad	12	+		1,00	2,300	0,030	2,650	0,030	0,83	1,00	0,83	8,70	
26	DG: Bad	12	−	Kamin	1,00	0,500	0,000	0,850	0,000	0,33	1,00	-0,33	8,70	
27	DG: Bad	12	+		1,00	1,000	0,030	2,500	0,030	2,40	1,00	2,40	8,70	
28	DG: Abst.	13	+		1,00	1,000	0,000	1,000	0,030	1,81	1,00	1,81	1,43	
29	DG: Abst.	13	−	Dachschäfte	1,00	1,000	0,000	0,750	0,000	0,75	0,80	-0,35	1,43	
30	DG: Zimmer 1	14	+		1,00	2,650	0,030	2,250	0,030	5,82	1,00	5,82	4,82	
31	DG: Zimmer 1	14	−	Dachschäfte	1,00	2,250	0,000	0,750	0,000	1,99	0,50	-1,99	4,82	
32	DG: Zimmer 2	15	+		1,00	2,650	0,030	2,450	0,030	5,56	1,00	5,56	7,96	
33	DG: Zimmer 2	15	−	Dachschäfte	1,00	2,250	0,000	0,750	0,000	1,99	0,50	-1,99	7,96	
34	DG: Zimmer 3	16	+		1,00	1,750	0,030	2,750	0,030	4,50	1,00	4,50	4,88	
35	DG: Flur 2	17	+		1,00	1,800	0,030	2,750	0,030	4,81	1,00	4,81	2,33	
36	DG: Flur 2	17	−	Treppe	1,00	0,000	0,000	2,000	0,000	1,80	1,00	-1,80	2,33	
37	DG: Flur 2	17	−	Dachschäfte	1,00	1,800	0,030	0,750	0,000	1,35	0,50	-0,65	2,33	
38	DG: Zimmer 4	18	+		1,00	3,900	0,030	2,000	0,030	11,30	1,00	11,30	11,30	
39	DG: Zimmer 5	19	+		1,00	2,780	0,030	2,000	0,030	11,26	1,00	11,26	11,26	
40	DG: Zimmer 5	19	−	Dachschäfte	1,00	0,780	0,000	0,750	0,000	0,22	0,50	-0,22	11,26	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **186,21 m²**

Summe Wohnfläche Gebäude **218,38 m²**

Die in vorstehender Wohnflächenberechnung ermittelte Wohnfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar! Für Mietfestsetzungen ist sie nicht geeignet!

Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NH-K zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Gebäude: Wohnhaus, Frauenalber Straße 16, 76332 Bad Herrenalb - Bembach

Fl.	Geschoss / Nr. Grundrissseite	Flächen- faktor/ Sonderform	Länge (+/-)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	UG	+	1,00	18,200	7,250	a	131,98			
2	UG	-	0,60	12,200	7,000	a		-3,20		
3	EG	+	1,00	18,200	7,250	a	131,95			
4	EG	-	0,60	12,200	7,000	a		-3,20		
5	EG - Windfang	+	1,00	7,000	1,400			10,50		
6	DG	+	1,00	18,200	7,250	a	131,95			
7	DG	-	0,60	12,200	7,000	a		-3,20		
Summe							395,75			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							395,75			m ²

Gebäude: Garage, Frauenalber Straße 16, 76332 Bad Herrenalb - Bembach

Fl.	Geschoss / Nr. Grundrissseite	Flächen- faktor/ Sonderform	Länge (+/-)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	UG	+	1,00	4,500	5,750	a	25,63			
2	UG	-	0,60	4,500	2,750	a		-4,50		
Summe							19,63			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							19,63			m ²

Die in vorstehender Grundflächenberechnung ermittelte Brutto-Grundfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar!



Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1

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