

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Amtsgericht Calw; AZ: 1 K 40/24

21.03.2025



**Mehrfamilienhaus
(4 Wohneinheiten) mit Garagen**

Verkehrswert: 682.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Bad Wildbad Blatt 11342
Flurstück 733, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.755 m²

Laienbergsstraße 48 in 75323 Bad Wildbad

zum Wertermittlungstichtag 23.01.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw
AZ: 1 K 40/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
23.01.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Laienbergstraße 48 in 75323 Bad Wildbad
Lage:	Bad Wildbad, durchschnittliche innerörtliche Lagequalität
Grundstücksgröße:	1.755 m²
Baujahr Wohnhaus	Ca. 1955/1956
Detailangaben:	4 Wohneinheiten mit insges. 15 Zimmern, Loggien/Balkone und Terrasse, Gaszentralheizung/Wärmepumpe
Pkw-Stellplätze:	Drei Pkw- Einstellplätze in der Reihengarage
Vermietungssituation:	Die Wohnungen in OG und DG sind vermietet
Objektzustand:	Die baulichen Anlagen weisen einen zufriedenstellenden Zustand auf. Letzte Modernisierungen 2020-2024; in Teilbereichen besteht außen und innen Reparatur-/Renovierungs-/Fertigstellungsbedarf.
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	742.000,00 €* 742.000,00 €
Abschlag wg. Bauschäden etc. rd.:	60.000,00 €
Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	682.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	682.000,00 €
Ertragsfaktor:	20,32

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
4.1	Definition und Erläuterung	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Ertragswertverfahren	23
4.4	Verfahrensergebnis	34
4.5	Verkehrswert	34
5	ANHANG	36
5.1	Verzeichnis des Anhangs	36
5.2	Lageplan	37
5.3	Schnitt und Ansichten	38
5.4	Grundrisse	40
5.5	Wohnflächen	45
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	47
5.7	Rechtsgrundlagen	48
6	FOTOS	49

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstraße 11, 75365 Calw

Aktenzeichen: 1 K 40/24

Auftrag: Vom 14.11.2024
Beschluss: Vom 12.11.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Bad Wildbad

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Bad Wildbad	733	Gebäude- und Freifläche	Laienbergstraße 48	1.755	11342 BV 1

.....

2.2 Objekt-Unterlagen

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

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen der Schuldnerin: [3] Aufstellung der durchgeführten Modernisierungen
[4] Grundrisse UG, EG, OG, DG, Garagen
[5] Gebäudeschnitt
[6] Ansichten
[7] Energieausweis
[8] Wohnflächenberechnung (aus den bemaßen Plänen)
[9] Wohnungsmietverträge (OG, DG)
[10] Rechnung für Wärmepumpe und Gasbrennwertanlage (Seite 1 und 8 von 8) vom 10.12.2022

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [11] Kopien aus der digitalen Bauakte (Baugenehmigungen von 1955, 1972, 1989, 1992, Lagepläne, Grundrisse, Baubeschreibung etc.); Stadtverwaltung Bad Wildbad, Baurechtsabteilung
[12] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster; Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz
[13] Schriftliche Auskünfte zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften, Hochwasser, Baulasten, Bauleitplanung, Sanierung, Er-

- schließungsbeiträgen und Erschließungsmaßnahmen; Stadtverwaltung Bad Wildbad, Baurecht und Bauverwaltung
- [14] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, BORIS BW; Online-Abfrage
- [15] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 23.01.2025

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 23.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen nicht vor.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Bei Bauvorhaben gilt § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

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

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. DSchG: Denkmalschutz besteht für das zu bewertende Anwesen nicht.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Gemäß Auskunft der Stadt Bad Wildbad fallen in dem betreffenden Bereich keine Erschließungsbeiträge mehr an. Anschlussbeiträge für die Abwasserentsorgung und die Wasserversorgung wurden bereits erhoben. Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden, ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Wildbad Nr. 11342

Datum des Abrufs: 25.10.2024 Letzte Eintragung vom: 25.10.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

NW 2432, Flurstück 733
Laienbergstraße 48, Gebäude- und Freifläche, Größe 1755 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

2 XXXXXXXXXXXX
...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

2 Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht- vom 15.10.2024 (1 K 40/24).
Eingetragen (BOE076/1189/2024) am 25.10.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses sind vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss ist eigengenutzt. Die Wohnung im Untergeschoss ist leerstehend.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Gewerbliche Nutzung:

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung des Anwesens sind nicht bekannt.

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Calw
Ort:	Bad Wildbad
Einwohnerzahl ca.:	11.300 ¹
Gemarkungsfläche:	10.526 ha
Höhenlage (Durchschnitt):	425 m ü. NHN (374 - 956 ü. NHN)

Die Kurstadt Bad Wildbad liegt im Nordschwarzwald im Tal der Enz, einem Nebenfluss des Neckars. Sie besteht aus den ehemaligen Gemeinden Calmbach, Aichelberg (mit Hünenberg und Meistern) und Wildbad (mit Sprollenhaus und Nonnenmühl). Im Ortsteil Calmbach vereinigen sich die beiden Quellflüsse Kleine Enz und Große Enz zur eigentlichen Enz. Die Stadt ist bekannt für ihre Thermalquellen und Badeeinrichtungen sowie die malerische Landschaft und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Radwege und die berühmte Sommerbergbahn. Nächstegelegene größere Städte sind Pforzheim (ca. 30 km), Karlsruhe (ca. 55 km) und Stuttgart (ca. 50 km).



Abb. 1: Übersichtskarte Gemeindegebiet Bad Wildbad (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch den SV (blau): schematische Lage des Bewertungsobjekts

¹ https://www.bad-wildbad.de/de/zahlen-fakten/zahlen-and-fakten-id_64/

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

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

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

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Nebenstraße im nordöstlichen steilen Randgebiet von Bad Wildbad. Die Nachbarschaftsbebauung westlich und östlich der Laienbergstraße besteht überwiegend aus zweigeschossiger Wohnbebauung. Im Osten schließt sich ein Waldgebiet an. Westlich befinden sich im Umkreis von ca. 500 bis 1000 m u.a. der Bahnhof, Bushaltestellen, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten und das Enztal-Gymnasium. Westlich verlaufen im Tal eine Bahntrasse und die L351. Das Stadtzentrum mit Rathaus, Therme und Kurpark liegt ca. 2,5 km südlich. Die innerörtliche Lage ist unter Beachtung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen durch Straßenverkehr (Pkw, Schiene) als mittlere Wohnlage zu bewerten.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts in Bad Wildbad; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch den SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Steilhangelage
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	1.755,0 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	30,0 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	58,0 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Reihengarage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung, Zugang:	Zugang zum Anwesen erfolgt über die Laienbergstraße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Laienbergstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Laienbergstraße ist Anliegerstraße, Zufahrtsweg und in Teilbereichen Einbahnstraße. Sie ist voll ausgebaut, asphaltiert und in beide Richtungen befahrbar. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Ein Bürgersteig ist (einseitig) vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohngebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Die Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Auftrag dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	Für das zu bewertende Grundstück besteht im Bodenschutz- und Altlastenkataster kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Gewässereinzugsgebiet Enz u.h. Rennbächle o.h. Straßbrunnenbächle. Hochwassergefahr besteht nicht.

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

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)²:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 125 m östlich einer Hauptverkehrsstraße (Calmbacher Straße, L351) und ca. 150 m östlich der Bahntrasse. Im östlichen Grundstücksbereich bestehen geringe Lärmbelastungen durch Straßenverkehr: > 55 - 59 dB(A). Belastungen durch Straßenlärm L_{Night} (22 - 6 Uhr)³ und Schienenverkehr bestehen gem. Lärmkartierung 2022 nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW-Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. Stand der Daten 24.06.2024.⁴

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: -0,6 bis -0,8 mm/Jahr
Varianz: 0.20 (mm/Jahr)²

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

² Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

³ Der Lärmindeks L_{Night} ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

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

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Reihengarage bebaut. Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlagen erfolgen überwiegend auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 23.01.2025. Eine Baubeschreibung des Wohnhauses liegt nicht vor. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen hinsichtlich der üblichen Ausführung der Baujahresklasse.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Räume des Anwesens zugänglich waren, insbesondere konnten der Heizungsraum und Teile der Garagen nicht besichtigt werden. Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

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

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus z.T. zu Wohnzwecken ausgebautem Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1955-56
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 05.12.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben erfolgten jedoch nicht. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Erweiterungen, Umnutzungen etc.:	Verlegung des Aufgangs zum Wohnhaus sowie Eingangsüberdachung und Anbau 1989 (Grundstückseingangsbereich/Garagenbereich) Dachgeschossausbau ca. 2010-15 (Annahme des SV; die Baugenehmigung erfolgte nachträglich im Jahr 2017)
Nutzung:	Wohnnutzung (vier Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkone an der Südseite, Loggien an der Ostseite, Satteldach mit Eindeckung
Hinweis:	Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist das Wohngebäude vollständig von einem Fassadengerüst umgeben (Fassadenarbeiten). Das gebäude-nahe Umfeld weist Verschmutzungen von Baumaterialien auf. Hierdurch war die sachverständige Inaugenscheinnahme eingeschränkt.

3.3.2.2 Konstruktion, Ausführung

Konstruktionsart:	Massivbauweise (Annahme SV)
Umfassungswände:	Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme SV)
Geschossdecken:	Betondecken (Annahme SV)
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Grundstückseingang, Hauseingang:	Eingangsbereich/Zugang auf Straßenniveau, massive Treppe mit Fliesenbelag, Überdachung Holzkonstruktion
Geschosstreppen:	Massive Treppe mit Kunststeinbelag, Metallprofilgeländer mit PVC-Handlauf
Treppenhaus:	Podeste mit Kunststeinbelag, Wände und Decken verputzt und gestrichen

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Fenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststoffrollläden Dachfenster
Hauseingangstür:	Holztüren mit Lichtausschnitten, z.T. Seitenteil
Wohnungseingangstüren:	Holz-, Alu- und Kunststofftüren, z.T. mit Lichtausschnitt/en
Zimmertüren:	Überwiegend Holzwerkstofftüren und Holzwerkstoffzargen, z.T. mit Lichtausschnitt, z.T. Schiebetür (OG)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizung, Heizkörper:	Wärmepumpe/Gaszentralheizung Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung⁶ liegt vor. Primärenergiebedarf des Gebäudes: 338,2 kWh(m².a). Dieser bezieht sich jedoch auf die vormalige Heizungsanlage. Die Heizungsanlage

⁶ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab.

ge wurde ca. 2022 ausgetauscht, so dass der vorliegende Energieausweis seine Gültigkeit verloren hat. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gesetz keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Räumliche Aufteilung und Ausstattung der Wohneinheiten

Untergeschoss:	Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC außerdem nicht fertiggestellte Räume/Kellerräume
Erdgeschoss:	Vier-Zimmer-Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Loggia und Balkon
Obergeschoss:	Vier-Zimmer-Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Loggia und Balkon
Dachgeschoss:	Vier-Zimmer-Wohnung, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltungen
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend normal Im DG lichte Höhe nur ca. 1,95 m und in den Dachschrägen entsprechend niedriger
Bodenbeläge:	Fliesen, z.T. Granitfliesen, Mosaikfliesen, Laminat, Vinyl (EG), z.T. Teppich
Wandbekleidungen:	Edelputz, Raufasertapete gestrichen, Tapete, verputzt und gestrichen, Fliesen (z.T. raumhoch), z.T. bis ca. 1,70 m oder Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Raufaser gestrichen, Polystyrol, Paneele
Sanitärobjekte UG:	Bad: Dusche, weitere Sanitärobjekte sind nicht vorhanden (Anschlüsse vorbereitet) WC: Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte EG:	Bad: Waschtisch, Badewanne Waschmaschinenanschluss WC: Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte OG:	Bad: Waschtisch, Badewanne; Dusche Waschmaschinenanschluss WC: Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte DG Bad:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten, Badewanne
Balkone/Loggien:	Fliesenbelag, Holzbrüstungen Im EG Loggia bzw. Terrasse mit Betonplattenbelag

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Der SV hat kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung (den bemaßten Plänen entnommen) vor (siehe Anhang). Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass die dort aufgeführten Wohnflächenangaben zutreffend sind. Die Wohnung im Untergeschoss befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in Renovierung und ist nicht fertiggestellt. Die Nutz- und Wohnflächenangabe der vorliegenden Aufstellung wurde vom Unterzeichner mit den Gegebenheiten vor Ort abgeglichen und angepasst. Folgende Wohnflächenangaben werden dieser Wertermittlung zugrunde gelegt:

UG:	101,64 m ²
EG:	113,75 m ²
OG:	113,75 m ²
DG:	89,88 m ²
Wfl. gesamt:	419,02 m²

Nutzfläche UG: 7,27 m² (Treppe)

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Eingangstreppe mit Überdachung
Loggien/Balkone

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB): Nicht erkennbar.

Sonstige bewegliche Sachen etc.: Nicht erkennbar.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtungen: Kücheneinrichtungen sind in den Wohnungen vorhanden. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass diese im Eigentum der Mieter/Mieterinnen stehen.

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

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

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

Modernisierungen etc.: Gemäß Aufstellung der Schuldnerin erfolgten in jüngerer Vergangenheit Modernisierungsmaßnahmen, z.B. ca. 2009 Fenstererneuerungen, Erneuerung der gesamten Heizungsanlage (Anlage, Leitungen, Heizkörper) ca. 2022, Renovierung der Wohnungen in UG, OG, DG 2020- 2024 und Dämmung der Außenfassade 2024.

3.3.3 Garage

3.3.3.1 Art, Konstruktion, Ausstattung etc.

Art des Gebäudes:	Reihengarage (Dreifachgarage)
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Flachdach mit Attika, Vordach mit Biberschwanzziegel-Eindeckung
Baujahr:	Ca. 1992
Ausstattung:	Holz-Schwingtore elektrisch betrieben

3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Wege- und Zugangsflächen, Stützmauern, Einfriedungen (Mauern, Zäune), Geräteschuppen und Überdachung
Sonstige Anlagen:	Z.T. Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

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

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

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

Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

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

3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

- z.T. Garagen-Vordach schadhaft und z.T. Feuchteschaden
- z.T. Eingangstreppe mit Feuchteschäden
- z.T. Fassade schadhaft, z.T. fehlende Fensterbänke, z.T. unsachgemäße Anschlüsse an angrenzende Bauteile und Bauteilverschmutzungen
- z.T. Fertigstellungs-/Renovierungsbedarf der Wohnung im UG (z.T. zu erneuernde Raumboflächen, Türen, Tüzzargen, Abdeckungen, Sanitäröbjekte etc.)
- z.T. Reparatur- und Renovierungsbedarf der Wohnung im OG (Feuchteschäden u. Schimmelbildung in Wand- und Deckenbereichen, Fliesenschäden)
- z.T. starke Verschmutzung der gebäudenahen Außenanlagen durch Fassadenrenovierung/-modernisierung
- z.T. Bauschuttalagerungen auf den Außenanlagen



Abb. 3: Foto des SV; schadhafte Überdachung

Abb. 4: Foto des SV; z.T. Eingangstreppeanlage mit Feuchteschäden



Abb. 5: Foto des SV; z.T. fehlende Fensterbänke (EG), Verschmutzungen



Abb. 6: Foto des SV; z.T. unsachgemäße Bauteilanschlüsse

Abb. 7: Foto des SV; z.T. Renovierungsbedarf Wohnung UG (Küche)

Abb. 8: Foto des SV; z.T. Renovierungsbedarf Wohnung UG (WC)

Abb. 9: Foto des SV; z.T. Fertigstellungsbedarf; Wohnung UG (Bad)

Abb. 10: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden/Schimmelbildung Wohnung OG

Abb. 11: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden/Schimmelbildung Wohnung OG



Abb. 12: Foto des SV; z.T. Bauschuttalagerungen auf den Außenanlagen

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

**3.4.4 Sonstige mögliche
Wertbeeinflussungen**

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

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzungen

Verfahrenswahl mit Begründung: Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichbaren Datenbasis, da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der individuellen Ausführungen und unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert derartiger Objekte nach dem Ertragswertverfahren, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

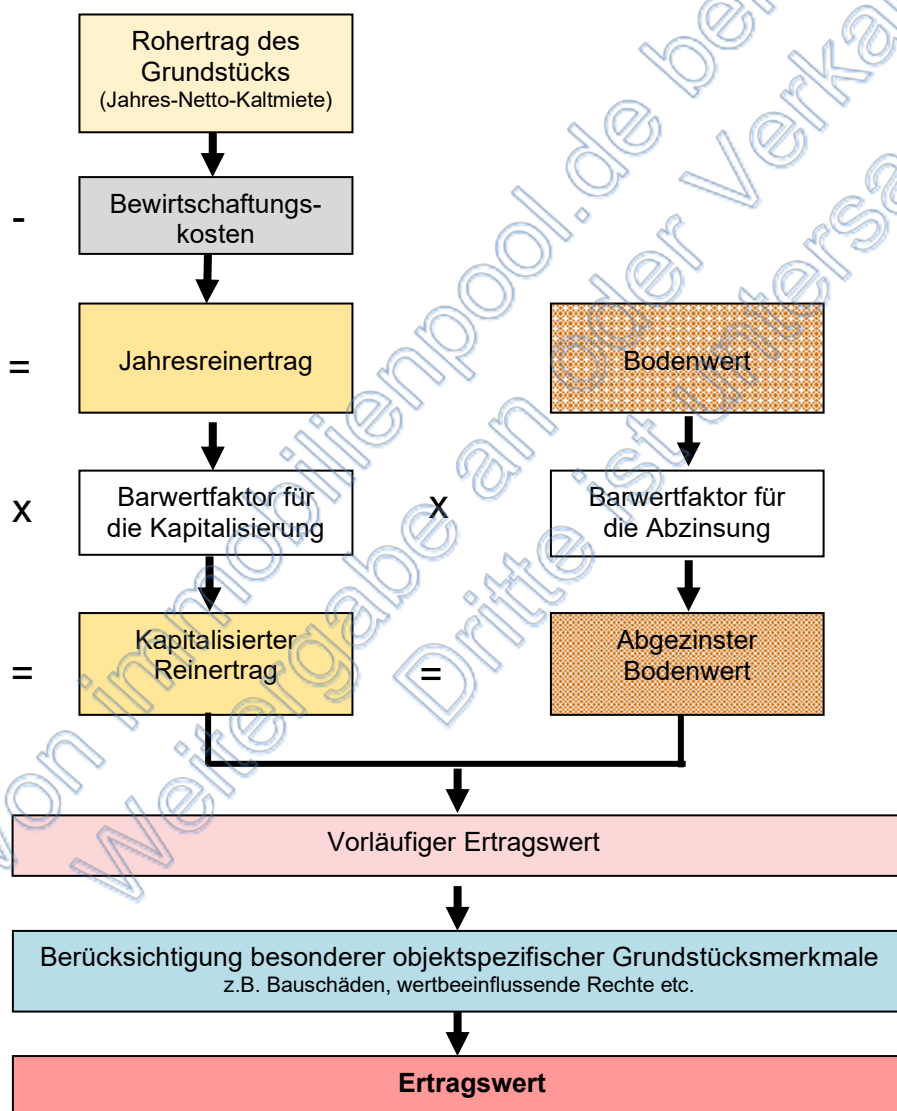


Abb. 13: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach der ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten.

Der Bodenrichtwert (s. § 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind dargestellt.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier sachverständiger Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **180,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 180,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	23.01.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 180,00 €/m ²	

E2: Da zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	41300215	41300215		
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche (auch ohne nähere Spezifizierung)	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	560 m ²	1.755 m ²		
		955 m ²	× 1,00	
		800 m ²	× 0,20	E4
Sonstiges	-	Steilhanglage	× 1,00	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 180,00 €/m ² = 36,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Fläche von 560 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit 1.755 m² eine deutlich größere Grundstücksfläche auf. Die Abweichung von der Normgröße ist i.d.R. mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten anzupassen.⁷ Bei übergroßen Grundstücken, insbesondere auch bei übertiefen Grundstücken wie vorliegend, ist eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland (private Grünfläche bzw. hausnahes Gartenland) sachgerecht. Gemäß ortsüblicher Bewertungspraxis wird daher das Grundstück fiktiv in einen vorderen bebaubaren Grundstücksteil (Wohnbaufläche) und einen hinteren nicht bebaubaren Grundstücksteil (private Grünfläche) aufgeteilt. Für die Wohnbaufläche (bebaute Fläche und Umgriffsfläche) wird grob überschlägig eine Fläche von 955 m² ermittelt. Für die private Grünfläche/Gartenland wird eine Fläche von 800 m² angehalten.

E5: Es werden keine weiteren beschreibenden Merkmale der Bodenrichtwertzone definiert. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Steilhanglage. Die vorherrschende Topografie schränkt die (bauliche) Nutzung ein. Da dieser Umstand auf eine Mehrheit der Grundstücke dieser Bodenrichtwertzone zutrifft, wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

⁷ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformation und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023 (Version 2.0 vom 13.06.2023); Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung von Abweichungen bei der Grundstücksgröße von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zwischen Einzelgrundstück und Bodenrichtwertgrundstück

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	180,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert der Wohnbaufläche	= 180,00 €/m ²	
Fläche (grob überschlägig)	× 955,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert Wohnbaufläche	= 171.900,00 €	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	180,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	- 80 %	
relativer b/a-freier Bodenwert der Gartenfläche	= 36,00 €/m ²	
Fläche (grob überschlägig)	× 800,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert Gartenfläche	= 28.800,00 €	
b/a-freier Gesamt-Bodenwert	= 200.700,00 €	
b/a-freier Gesamt-Bodenwert rd.	= 200.700,00 €	

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertberechnung

4.3.3.1 Vermietbare Flächen

Die Angaben der vermietbaren Flächen wurden den vorliegenden Objektunterlagen entnommen. Insgesamt weist das Wohngebäude demnach 419,02 m² = rd. 419,00 m² Wohnfläche auf (s. unter 3.3.2.7). Ebenso sind in den Mietansätzen die Nutzungen der baulichen Außenanlagen (Geräteschuppen etc.) enthalten. Daneben sind drei Pkw-Einstellplätze vorhanden.

4.3.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. örtliche qualifizierte Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Mietverträge/Mietbindungen

Für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss des Anwesens bestehen mietvertragliche Bindungen. Gemäß den vorliegenden Mietverträgen bestehen die Mietverhältnisse seit dem 01.09.2024 (OG) bzw. dem

01.10.2023 (DG). Die tatsächlich gezahlten Mieten sind ortsüblich und angemessen, so dass diese Mietpreise in vorliegender Wertermittlung zur Ertragswertermittlung angehalten werden. Die Wohnung im Untergeschoss ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bzw. zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vermietet. Sie befindet sich in einem teilrenovierten und z.T. unfertigen Zustand. Wertermittlungstheoretisch wird eine fertiggestellte Wohnung unterstellt, für die eine nachhaltig erzielbare ortsübliche Marktmiete angehalten wird. Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt. Für diese Wohnung wird ebenfalls die nachhaltig erzielbare (ortsübliche) Marktmiete wertermittlungstheoretisch unterstellt.

Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnraum. Er bietet eine Übersicht über die in einer Gemeinde üblichen Entgelte, die für Wohnungen unterschiedlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden. Er dient der Transparenz auf dem Wohnungsmarkt und unterstützt Mieter sowie Vermieter bei der Festlegung und Anpassung fairer Mietpreise. Die Bereitstellung objektiver Daten zur Mietpreishöhe ist ein wichtiger Schritt, um Konflikte zwischen Mietern und Vermietern über die Angemessenheit der Miete zu reduzieren. Für Bad Wildbad existiert kein qualifizierter oder einfacher Mietspiegel.

Die Wohnungsmieten sind in Deutschland in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Zwischen 2016 und 2022 betrug die Steigerung etwa 33 Prozent. Recherchen und Analysen des SV zu Mietpreisen für Neuvermietungen von Bestandswohnungen in Bad Wildbad im Jahr 2024 ergeben Mietpreise (Netto-Kalt-Mieten) in einer Spanne von 7,25 €/m² bis 10,43 €/m². Hierbei zeigt sich, dass kleine Wohnungen (unter 60 m²) deutlich höhere Mietpreise erzielen als große Wohnungen (über 100 m²). In vorliegender Bewertung sind die Wohnungen im OG und DG vermietet. Diese bezahlten Mieten werden als angemessene und ortsübliche Bestandsmieten für vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde Bad Wildbad bewertet. Für die Wohnungen im UG und EG werden unter Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet, der Lage im Gebäude, der z.T. unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Wohnungsgröße Netto-Kalt-Mieten von 700,00 €/Monat bzw. 855,00 €/Monat angesetzt.

Somit werden folgende nachhaltig erzielbaren Netto-Kalt-Mieten für die weitere Wertermittlung angehalten:

Wohnung UG mit 101,64 m ² :	700,00 €/Monat	entspricht rd. 6,88 €/m ²
Wohnung EG mit 113,75 m ² :	890,00 €/Monat	entspricht rd. 7,82 €/m ²
Wohnung OG mit 113,75 m ² :	775,00 €/Monat	entspricht rd. 6,81 €/m ²
Wohnung DG mit 89,88 m ² :	680,00 €/Monat	entspricht rd. 7,56 €/m ²
3 Pkw-Einstellplätze:	150,00 €/Monat	entspricht 50,00 pro Einstellplatz
Gesamt:	3.195,00 €/Monat	

4.3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten 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 Misserfolgswagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) zu ermitteln. Sie enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2021 gelten. Für abweichende Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge jährlich anzupassen. Die Wertfortschreibung ergibt sich aus dem Oktober-Verbraucherpreisindex des Vorjahres und dem für Oktober 2001. Für eine barrierefreie Anpassung sind die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² einheitlich auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz so-

wie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Verwaltungskosten 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.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich auf das Risiko einer Ertragsminderung, die 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 sind.

Verwaltungskosten: 4 Wohnungen x 359,00 € = 1.436,00 € / Jahr
3 Garageneinstellplätze x 106,00 € = 318,00 € / Jahr

Instandhaltungskosten: rd. 419,00 m² Wohnfläche x 14,00 €/m² = 5.866,00 € / Jahr
3 Garageneinstellplätze x 47,00 € = 141,00 € / Jahr

Mietausfallwagnis: bei Wohnnutzung rd. 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags
(s. Rohertrag bzw. Ertragswertberechnung) = 767,00 € / Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für das Büro- und Wohngebäude sind insgesamt mit rd. 8.528,00 € anzusetzen. (Dies entspricht rd. 23,3 % Anteil am Rohertrag.)

4.3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig modifiziert mit 70 Jahre angehalten (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.3.3.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalender-

jahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhauses beträgt am Wertermittlungsstichtag bei unterstelltem Baujahr 1955-56 rd. 69 Jahre.

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungsobjekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	4,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,75
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,75
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	12,00

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 14: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades⁸

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Im Zeitverlauf erfolgten Modernisierungsmaßnahmen (12 Punkte). Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND.$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmoWertV) zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 36 Jahren ermittelt.

⁸ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.4 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Liegenschaftszinssätze (LZS) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß § 33 der ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Calw stellt (noch) keine zur Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Liegenschaftszinssätze zur Verfügung. Im Jahr 2023 konnte bei der Auswertung der Kaufverträge erstmals ein signifikanter Preisrückgang durch den örtlichen Gutachterausschuss festgestellt werden. Während im Vierten Quartal die Kaufpreise leicht anstiegen, sanken sie im ersten Quartal des Jahres 2024, wie dies in den ersten Quartalen der Jahre regelmäßig festzustellen ist. Neuere Auswertungen des Gutachterausschusses bei der Stadt Calw liegen (noch) nicht vor. Allgemein ist aktuell von einer Stabilisierung der Lage auch auf dem örtlichen Grundstücksmarkt auszugehen.

Der SV greift daher für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes auf die Daten benachbarter Gutachterausschüsse (Gutachterausschuss Pforzheim, gemeinsamer Gutachterausschuss oberes Nagoldtal) zurück, die vergleichbare wirtschaftliche und strukturelle Gegebenheiten aufweisen.

Im Immobilienmarktbericht des gemeinsamen Gutachterausschuss oberes Nagoldtal werden keine Liegenschaftszinssätze für die Objektart Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Der Gutachterausschuss Pforzheim ermittelt Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Reinerträge und den entsprechenden Kaufpreisen. Der vom Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim veröffentlichte Immobilienmarktbericht 2023 enthält eine Übersicht der Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für die verschiedenen Objektarten zum Stichtag 01.01.2024. Für Mehrfamilienhäuser (ab vier Wohnungen, gewerblicher Mietertragsanteil unter 10 %) beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,0 %. Für Dreifamilienhäuser beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,75 %. Kenngrößen der ausgewerteten Kauffälle sind Restnutzungsdauer, Mietfläche, Monatsmiete, Gebäudefaktor, Bewirtschaftungskosten.

Merkmale der Datengrundlage	Mittelwert Stichtag 01.01.2024	Auswirkungen der Abweichungen des BO auf den LZS	SV-Wertung bzgl. Bewertungsobjekt
	1,75 - 2,0 % e 1,9 %		
Restnutzungsdauer (rd. 25-27J.)		Erhöhend	+ 0,20
Mietfläche (rd. 227 - 563 m²)		Erhöhend	+ 0,10
Monatsmiete (e 7,76-7,91 €/m²)		Senkend	- 0,10
Sonstige Grundstücksbesonderheiten z.B. (Lagequalität, energetische Beschaffenheit, Ausstattung etc.)		Erhöhend	+ 0,40
Abweichung vom Mittelwert			+ 0,60

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,5 % angesetzt.

4.3.5 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren 23,56.

4.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.5.1.1 Kosten wg. Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretisch unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung		€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
z.T. Fertigstellung Fassade (Fensterbänke, Anschlüsse etc.)		19.000,00
z.T. Reinigungsarbeiten im gebäudenahen Umfeld		2.500,00
z.T. Beseitigung von Bauschutt/Ablagerungen auf dem Grundstück		1.500,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
z.T. Fertigstellung der Wohnung im UG		15.000,00
z.T. Erneuerung/Sanierung von Raumboflächen Wohnung OG		4.000,00
z.T. Reparatur Garagenvordach		4.000,00
z.T. Beseitigung von Feuchteschäden der Eingangstreppeanlage		4.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)		50.000,00
Baunebenkosten (20%)		10.000,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		60.000,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		60.000,00
Summe rd.		60.000,00

Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen) wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Schadensbeseitigungsmaßnahmen und die damit verbundenen entsprechenden Investitionskosten zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer von 36 Jahren aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.3.6 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohnfläche Anzahl		Miete	Miete
		(m²)	(€/m²)	netto-kalt	netto-kalt
		(St.)	(€/Monat)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnung UG	101,64	6,89	700,00	8400,00
	Wohnung EG	113,75	7,82	890,00	10680,00
	Wohnung OG	113,75	6,81	775,00	9300,00
	Wohnung DG	89,88	7,57	680,00	8160,00
	Pkw-Einstellplätze	3	50,00	150,00	1800,00
Summe		419,02	7,27	3.195,00	36.540,00

* Nebenflächen sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag 36.540,00 €

Bewirtschaftungskosten rd. (rd. 23 % des Jahresrohertrags) 8.528,00 €
 (nur Anteil des Vermieters)

jährlicher Reinertrag 28.012,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) 2,50% x 200.700,00 € 5.017,50 €

Ertrag der baulichen Anlagen 22.994,50 €

Vervielfältiger 23,56

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 2,50%
 bei einer Restnutzungsdauer (n) von 36 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen 541.750,42 €

Bodenwert + 200.700,00 €

vorläufiger Ertragswert 742.450,42 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden etc. - 60.000,00 €

Ertragswert 682.450,42 €

Ertragswert rd. 682.000,00 €

Ertragsfaktor: 20,32

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, Laienbergstraße 48 in 75323 Bad Wildbad wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 mit rd. 682.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Bad Wildbad Blatt 11342
Flurstück 733, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.755 m²
Laienbergstraße 48 in 75323 Bad Wildbad

wird zum **Wertermittlungsstichtag 23.01.2025** mit

682.000,00 €

in Worten: **sechshundertzweiundachtzigtausend Euro** geschätzt.

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

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

21.03.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Schnitt und Ansichten
- 5.4 Grundrisse
- 5.5 Wohnflächen
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

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

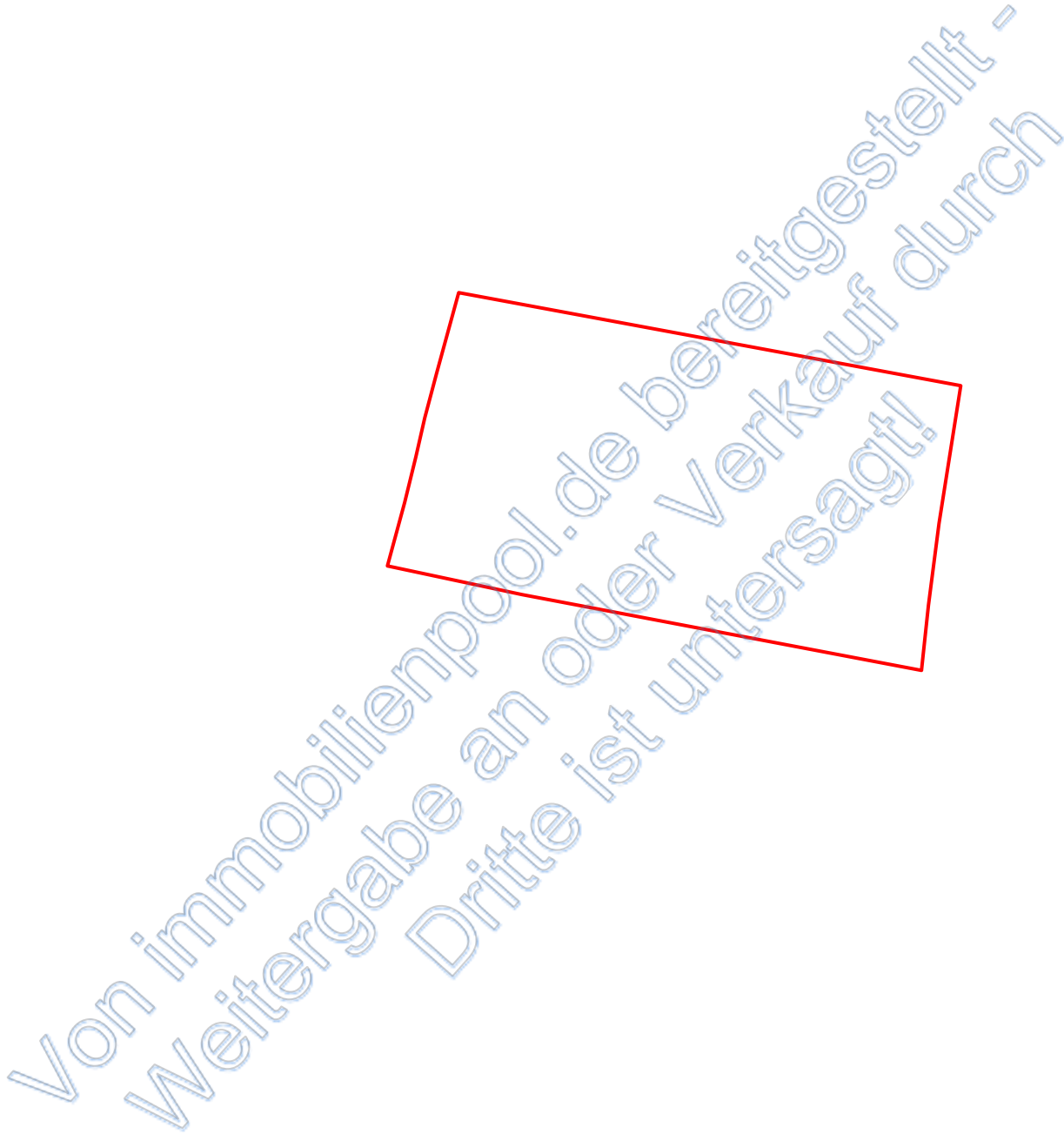
5.2 Lageplan

Abb. 15: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Rot-Eintragung durch den SV

5.3 Schnitt und Ansichten

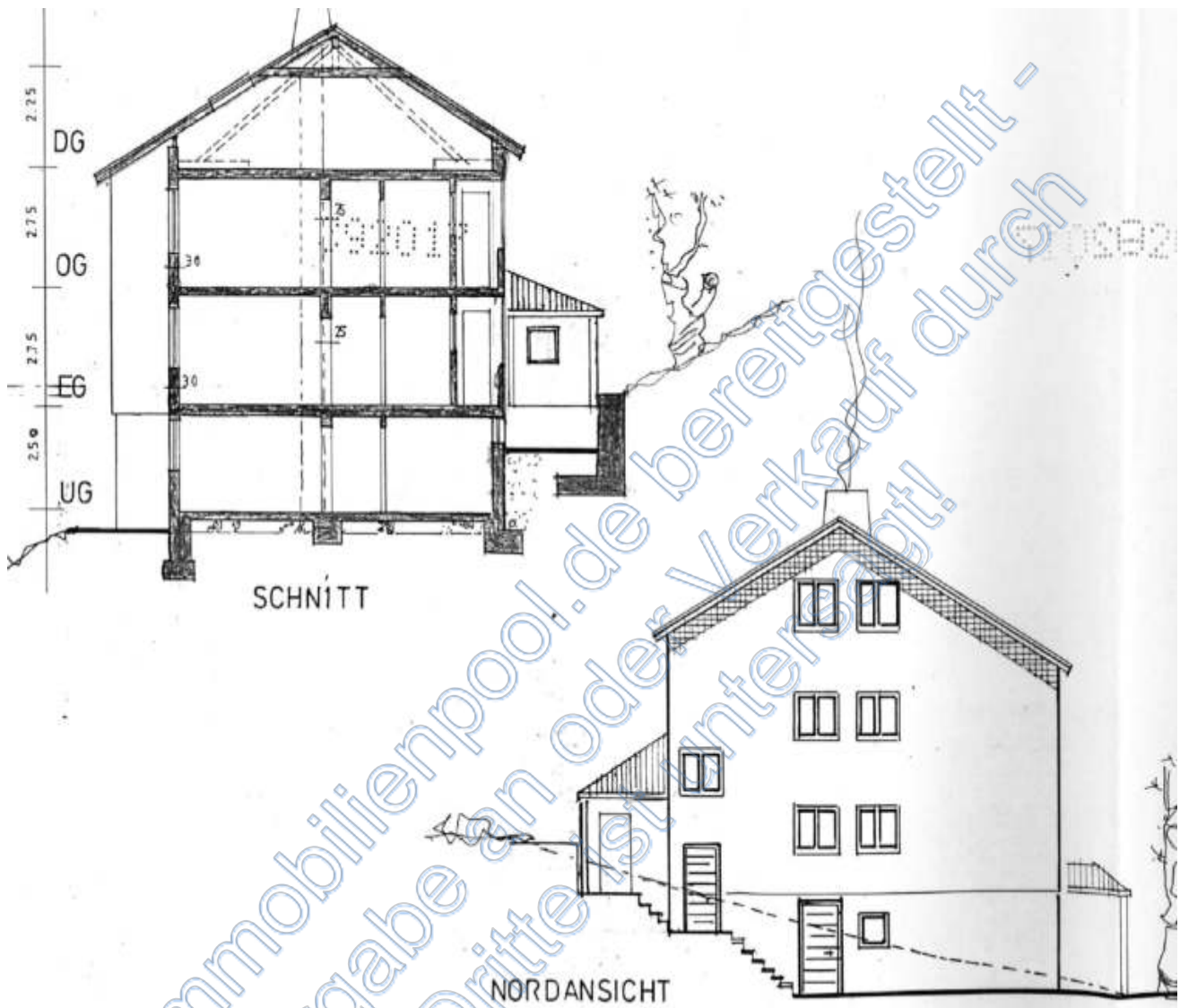


Abb. 16: Gebäudeschnitt und Nordansicht; Quelle: Bauakte; Dachgeschossausbau Nachgesuch; 2017

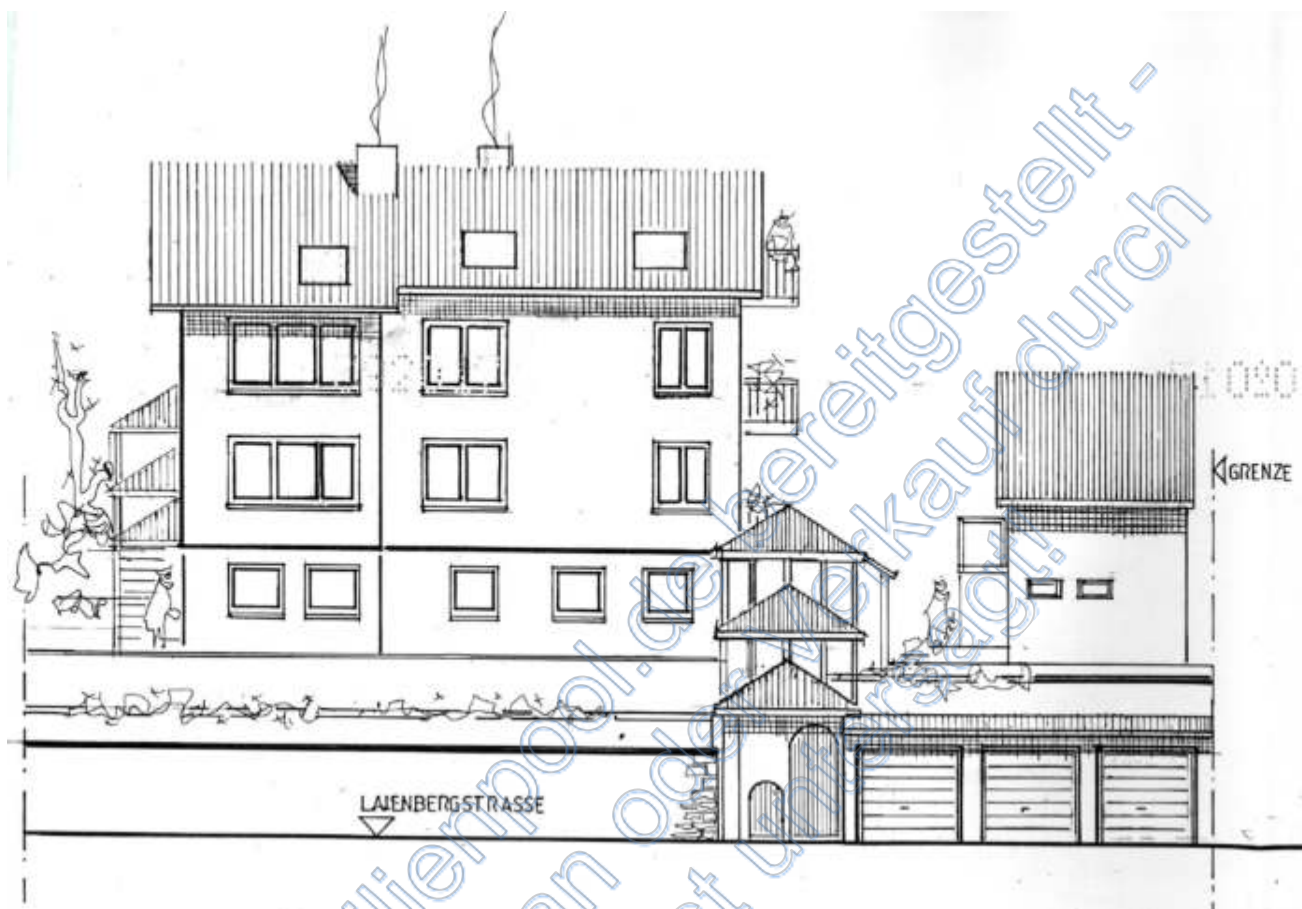


Abb. 17: Westansicht, Quelle: Bauakte; Dachgeschossausbau Nachgesuch; 2017

5.4 Grundrisse

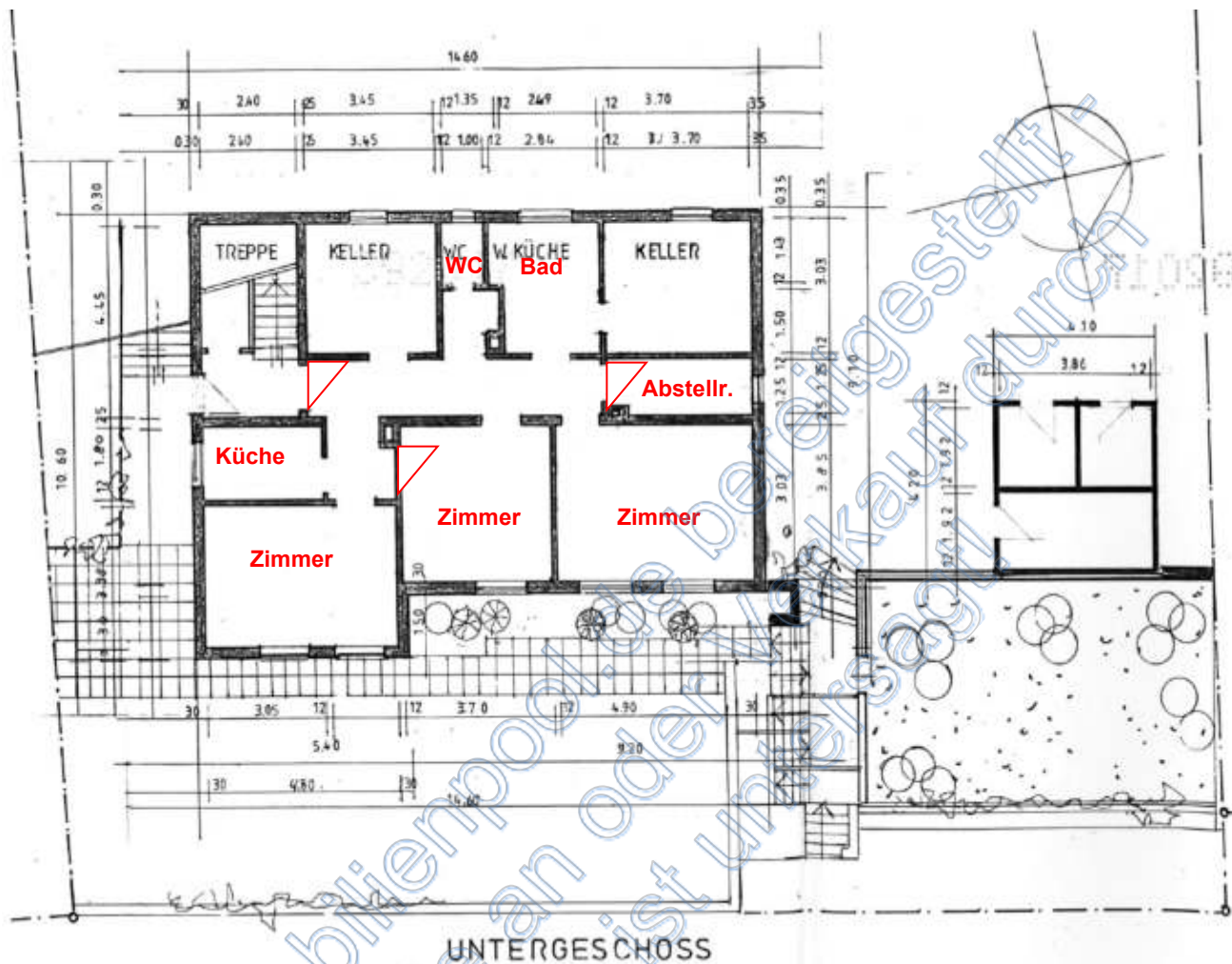


Abb. 18: Grundriss Untergeschoss; Hinweis: stimmt z.T. nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein; Quelle: Bauakte; Dachgeschossausbau Nachgesuch; 2017; Roteintragungen durch den SV

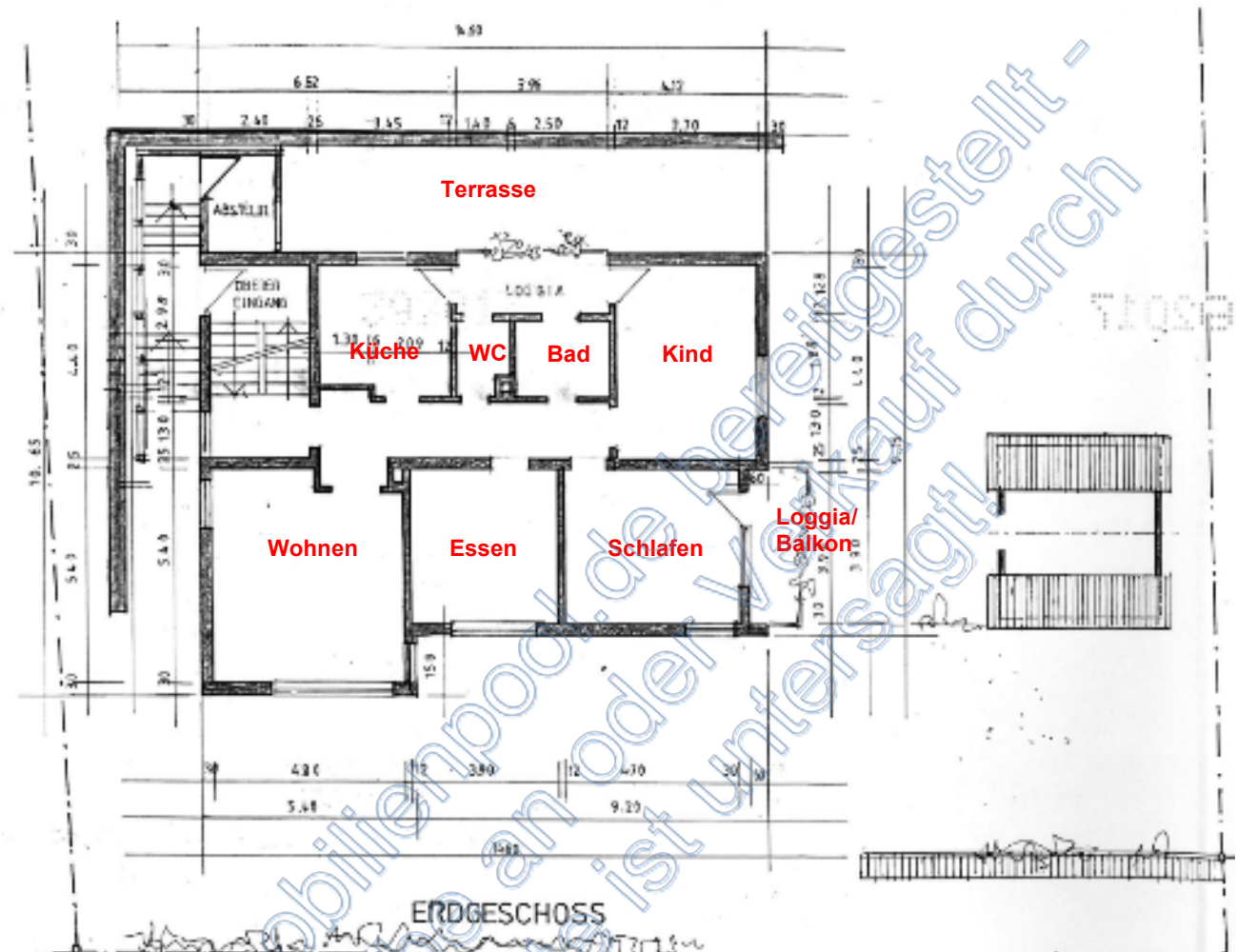


Abb. 19: Grundriss Erdgeschoss; Quelle: Bauakte; Dachgeschossausbau Nachgesuch; 2017; Roteintragungen durch den SV

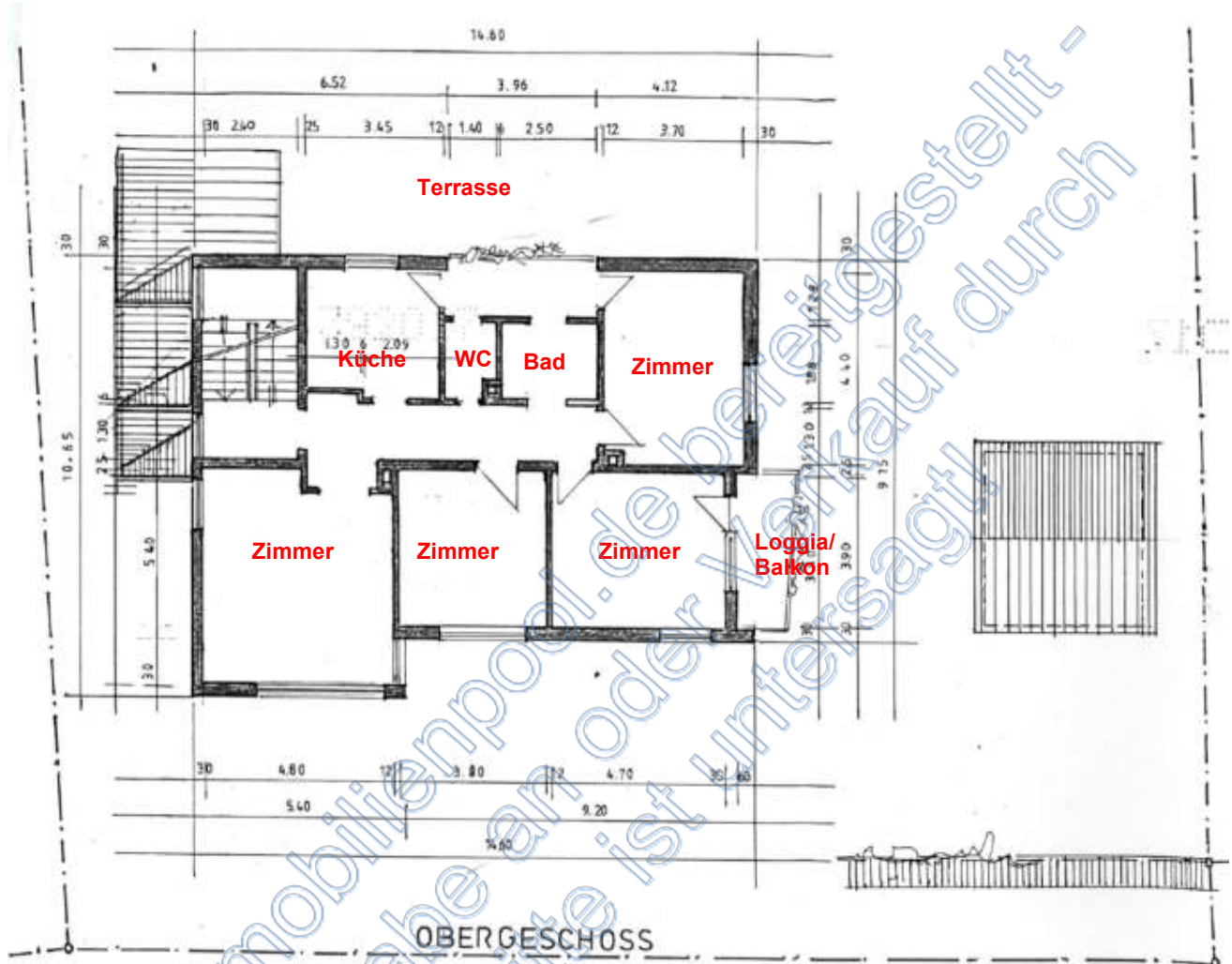


Abb. 20: Grundriss Obergeschoss; Quelle: Bauakte; Dachgeschossausbau Nachgesuch; 2017, Roteintragungen durch den SV

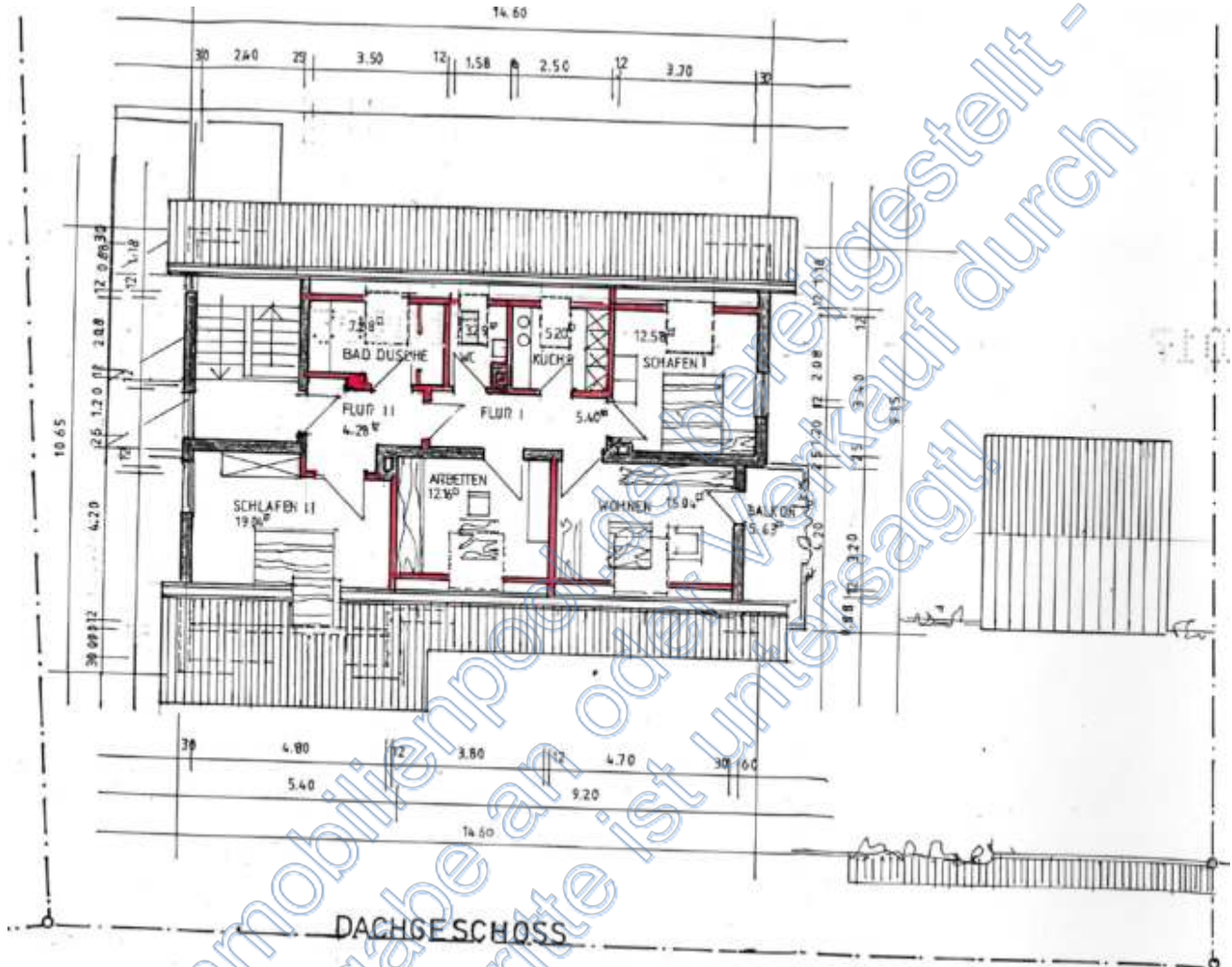


Abb. 21: Grundriss Dachgeschoss; Quelle: Bauakte; Dachgeschossausbau Nachgesuch; 2017

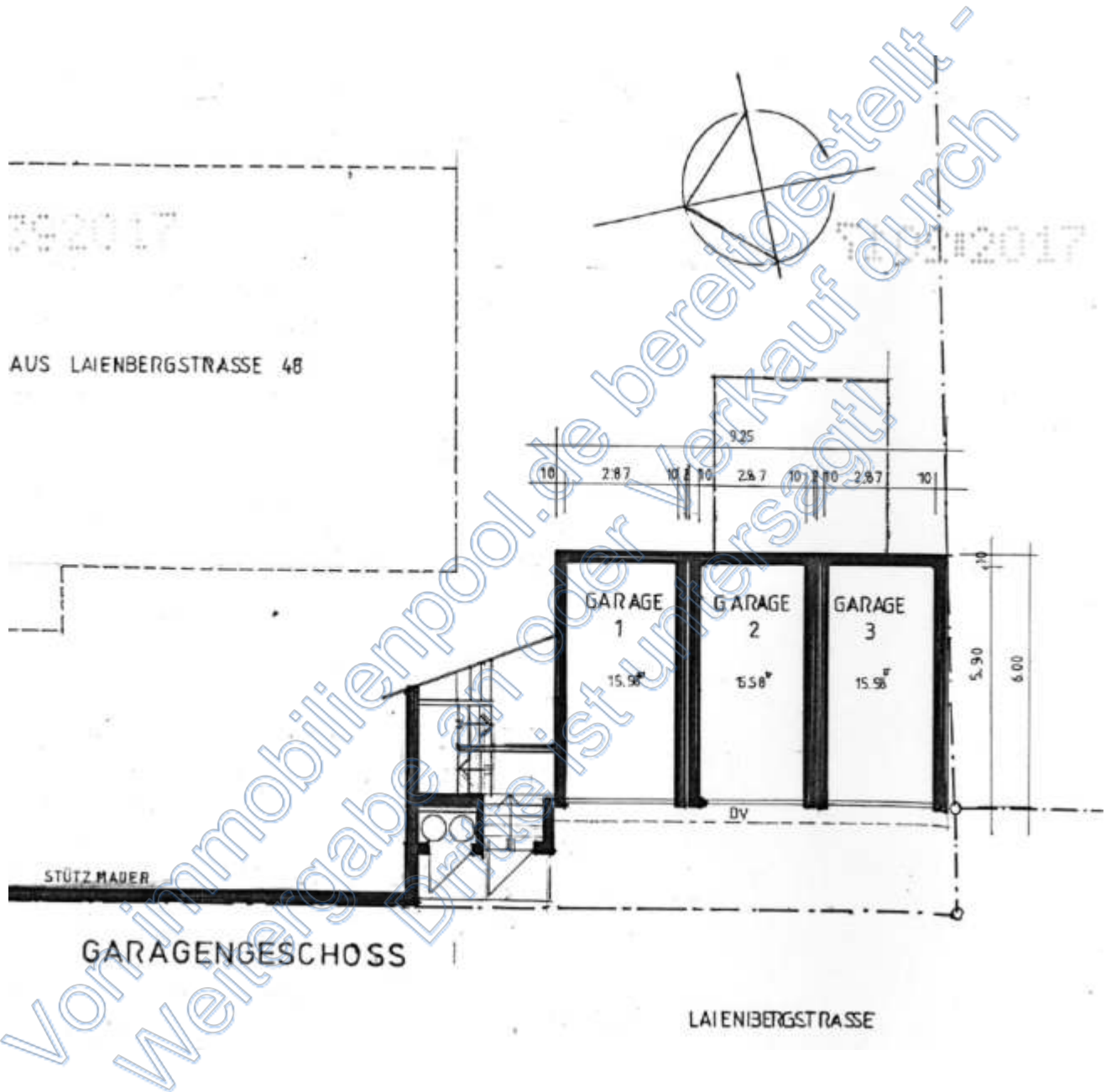


Abb. 22: Grundriss Garagen; Quelle: Bauakte; Dachgeschossausbau Nachgesuch; 2017

5.5 Wohnflächen

Wohnflächenberechnung:

Anschrift: Laienbergstr. 48 in Bad Wildbad

UG:

Nfl.

Treppe : 2,40x 3,03	ca.	7,27 m ²
Keller1 : 3,45x 3,03	ca.	10,45m ²
WC u. W-Küche. : 3,84 x 3,03	ca.	11,64 m ²
Keller: 3,70x 3,03	ca.	11,21 m ²
Flur: 13,39x 1,25	ca.	16,74 m ²

Gesamtnutzfläche ca. **57,31 m²**

Whg:

Flur/Bad u. Küche: 4,80x 3,85	ca.	18,48 m ²
Zimmer1 : 3,70x 3,85	ca.	14,25 m ²
Zimmer2: 4,90x 3,85	ca.	18,87 m ²

Gesamtwohnfl. ca. **51,60 m²**

EG:

Flur: 1,30x 13,10	ca.	17,03 m ²
Küche: 3,16 x 3,45	ca.	10,90 m ²
WC u. Bad: 3,90 x 1,88	ca.	7,33 m ²
Loggia: ca. 3,90 x 1,28	ca.	4,99 m ²
Zimmer1: 5,40x 4,80	ca.	25,92 m ²
Zimmer2: 3,90x 3,80	ca.	14,82 m ²
Zimmer3: 3,90x 4,70	ca.	18,33 m ²
Zimmer4: 3,16x 3,70	ca.	11,70 m ²
Balkon: 1,40x 3,90: 5,46/ 2	ca.	2,73 m ²

Gesamtwohnfl. ca. **113,75 m²**

EG:

Flur: 1,30x 13,10	ca	17,03 m ²
Küche: 3,16 x3,45	ca.	10,90 m ²
WC u. Bad: 3,90 x 1,88	ca.	7,33 m ²
Loggia: ca. 3,90 x 1,28	ca.	4,99 m ²
Zimmer1: 5,40x 4,80	ca.	25,92 m ²
Zimmer2: 3,90x 3,80	ca.	14,82 m ²
Zimmer3: 3,90x 4,70	ca.	18,33 m ²
Zimmer4: 3,16x 3,70	ca.	11,70 m ²
Balkon: 1,40x 3,90: 5,46/ 2	ca.	2,73 m ²

Gesamtwohnfl. ca.

113,75 m²**DG:**

Flur:	ca	9,69 m ²
Bad:	ca.	7,18 m ²
Schlafzimmer:	ca.	19,04 m ²
Arbeiten:	ca	12,16 m ²
Wohnen:	ca.	19,04 m ²
WC:	ca	2,29 m ²
Küche:	ca.	5,02 m ²
Schlafen:	ca.	12,54 m ²
Balkon: 5,63/2ca.		2,82 m ²

Gesamtwohnfl. ca.

89,88 m²

Die Wohnfläche wurde den bemaßten Plänen entnommen.

Abb. 23: Wohnflächenberechnung; Quelle: Eingereichte Unterlagen der Schuldnerin

5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

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

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

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

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Pforzheim 2023. Immobilienmarktbericht 2023 mit Daten für die Wertermittlung. Veröffentlicht am 11. Juni 2024

Gemeinsamer Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024

6 FOTOS

Foto 1 des SV: Ansicht von Südwesten; von der Laienbergstraße



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten, Hausrückseite



Foto 4 des SV: Zugang zum hinteren Grundstücksbereich



Foto 5 des SV: Überdachung im nordöstlichen Grundstücksbereich



Foto 6 des SV: Grundstückseingang

Foto 7 des SV: Überdachter Treppenaufgang

Foto 8 des SV: Treppenhaus

Foto 9 des SV: UG, Zimmer

Foto 10 des SV: EG, Zimmer

Foto 11 des SV: EG, Zimmer

Foto 12 des SV: EG; Bad

Foto 13 des SV: EG; WC



Foto 14 des SV: EG, Loggia/Terrasse

Foto 15 des SV: OG; Zimmer

Foto 16 des SV: OG; Zimmer

Foto 17 des SV: OG; Bad

Foto 18 des SV: DG; Zimmer

Foto 19 des SV: DG; Bad