

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
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

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

Amtsgericht Calw; AZ: 1 K 51/24

22.08.2025



Eigentumswohnung

Verkehrswert: 220.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des 450/1000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Zweifamilienhaus bebauten Grundstück

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Oberlengenhardt,
Blatt 5167, Flurstück 26/1, Gebäude- und Freifläche, 670 m²

verbunden mit dem **Sondereigentum an der** Wohnung Nr.
2 im Dachgeschoss und Spitzboden, sowie Kellerraum Nr.
2 und Waschküche im Untergeschoss

Johannesstraße 5 in 75328 Schömburg

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.03.2025**

Digitale Ausfertigung

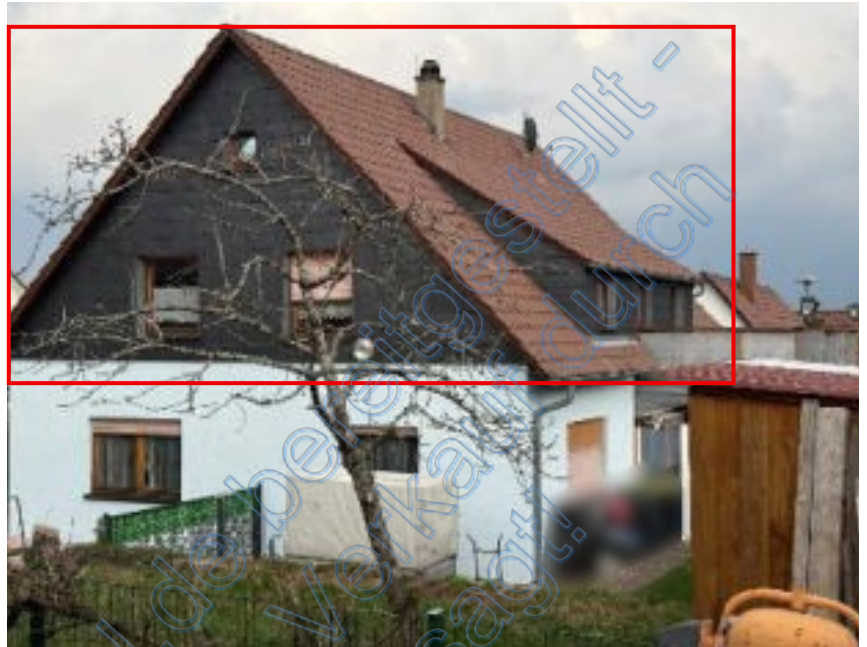
1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw
AZ: 1 K 51/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
25.03.2025 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	450/1000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Johannesstraße 15 in 75328 Schömborg
Lage:	Schömborg-Oberlengenhardt, mittlere Wohnlage
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss und Spitzboden, sowie Kellerraum Nr. 2 und Waschküche im Untergeschoss
Detailangaben Gebäude:	Zweifamilienhaus, Baujahr 1966, Zentralheizung, überwiegend gepflegter, befriedigender Zustand (gem. äußerer Inaugenscheinnahme)
Detailangaben Wohnung Nr. 2:	Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche rd. 92,00 m ² , ausgebauter Spitzboden, Balkon, Abstellraum und Waschraum im UG
Sondernutzungsrechte:	Gartenanteil mit 2 Pkw-Stellplätzen
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Hausverwaltung, Rücklagen etc.:	Angaben liegen nicht vor.
Sicherheitsabschlag:	20.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	220.000,00 €
Verkehrswert:	220.000,00 €

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	Sondereigentum - Wohnung Nr. 2	15
3.5	Hausverwaltung	16
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Definition und Erläuterung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Ertragswertvermittlung	19
4.4	Verfahrensergebnis	28
4.5	Verkehrswert	28
5	ANHANG	30
5.1	Verzeichnis des Anhangs	30
5.2	Luftbild / Hybrid	31
5.3	Grundrisse	32
5.4	Gebäudeschnitt	34
5.5	Freifläche	35
5.6	Wohn- und Nutzfläche	36
5.7	Auszüge aus der Teilungserklärung	37
5.8	Bebauungsplan (Auszug)	40
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	41
5.10	Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz	42
5.11	Rechtsgrundlagen	43
6	FOTOS	44

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 1 K 51/24

Auftrag: Vom 06.02.2025
Beschluss: Vom 31.01.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX
- betreibende Gläubigerin-
gegen

XXXXX
- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Oberlengenhardt
Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
450/1000	Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss und Spitzboden, sowie Kellerraum Nr. 2 und Waschküche im Untergeschoss	5167 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Oberlengenhardt	26/1	Gebäude- und Freifläche	Johannesstraße 5	670

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch Nr. 5.167

Unterlagen der betr. Gläubigerin: [3] Verkehrswert-Gutachten vom 27.03.2012

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [4] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastkataster; Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz
- [5] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landratsamt Calw, Abteilung Bauordnung, Denkmalschutz
- [6] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Gemeinde Schömborg

- [7] Auskunft zur Bauleitplanung; Gemeinde Schömborg
- [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [9] Kopien aus der Bauakte (u.a. Baugenehmigungen, Grundrisspläne, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibung); Gemeinde Schömborg, Bauamt
- [10] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	25.03.2025
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	25.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zum Sondereigentum ersucht. Eine Rückmeldung erfolgte nicht. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Schömborg sind für das betreffende Grundstück Flst. 26/1 keine Baulasten eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberlengenhart III“ 1. Änderung (in der Fassung vom 24.07.2000).

Festsetzungen u.a.:
Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)
Max. 2 Vollgeschosse
Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,3; GFZ: 0,6
Satteldach, Dachneigung: 42° - 48°
offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es liegen Baugenehmigungen vor, u.a. eine Baugenehmigung vom 27.01.1966 (Bau eines Wohngebäudes) sowie eine Baugenehmigung vom 05.11.1984 (Anbau eines Wintergartens und Erstellung eines Pkw-Stellplatzes).

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, 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.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft (§ 2 DSchG):

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw ist das betreffende Anwesen (Grundstück und Gebäude) derzeit weder als Baudenkmal noch als Prüffall gelistet. Es wird von der Behörde der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass das betreffende Grundstück an ein Gebiet grenzt, das als archäologischer Prüffall gelistet ist.

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Oberlengenhardt
Nr. 5167 -Wohnungsgrundbuch-

Datum des Abrufs: 30.01.2025 Letzte Eintragung vom: 30.01.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

450/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Karte NW 2625, Flurstück 26/1
Johannesstraße 5, Gebäude- und Freifläche, Größe 670 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden, sowie Kellerraum **Nr. 2** und Waschküche im Untergeschoss

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu dem anderen Miteigentumsanteils gehörenden Sondereigentums beschränkt (GB 5166 BV Nr. 1).

Es ist eine Benützung(Gebrauchs)Regelung getroffen.
Im übrigen wird wegen des Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums und der Gebrauchs-Regelung auf die Eintragungsbewilligungen vom 4. Oktober 1995 Bezug genommen.

Von Heft **0-109** übertragen.
Den 11. Oktober 1995 ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

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

XXXXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

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

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 03.01.2025 (1 K 51/24).
Eingetragen (BOE077/37/2025) am 30.01.2025. ...

Anmerkung:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Angaben liegen nicht vor. Eigennutzung wird unterstellt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Calw
Ort:	Schömburg
EinwohnerInnen ca.:	8.080 (Stand 01.06.2022)
Fläche:	3.722 ha
Höhenlage:	650 m ü. NN

Die Gemeinde Schömburg liegt auf der Enz-Nagold-Platte, einem Höhenzug des Nordschwarzwalds. Nächstgelegene Städte sind u.a. Calw, ca. 15 km südöstlich und Pforzheim ca. 15 km nördlich. Karlsruhe liegt ca. 45 km im Nordwesten und Stuttgart ca. 58 km im Osten. Schömburg ist Portalgemeinde des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord, einem der größten Naturparke Deutschlands. Seit 1939 ist Schömburg staatlich anerkannter „Heilklimatischer Kurort“, außerdem Kneipp-Kurort. Die Gemeinde besteht aus dem Kernort Schömburg und den Ortsteilen Bieselsberg, Langenbrand, Oberlengenhardt und Schwarzenberg.

Über die Bundesstraßen B 294 im Enztal und B 463 im Nagoldtal sowie dem passenden vernetzten öffentlichen Personennahverkehr ist Schömburg an die weiträumigen Metropolen angebunden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bad Liebenzell und Pforzheim.

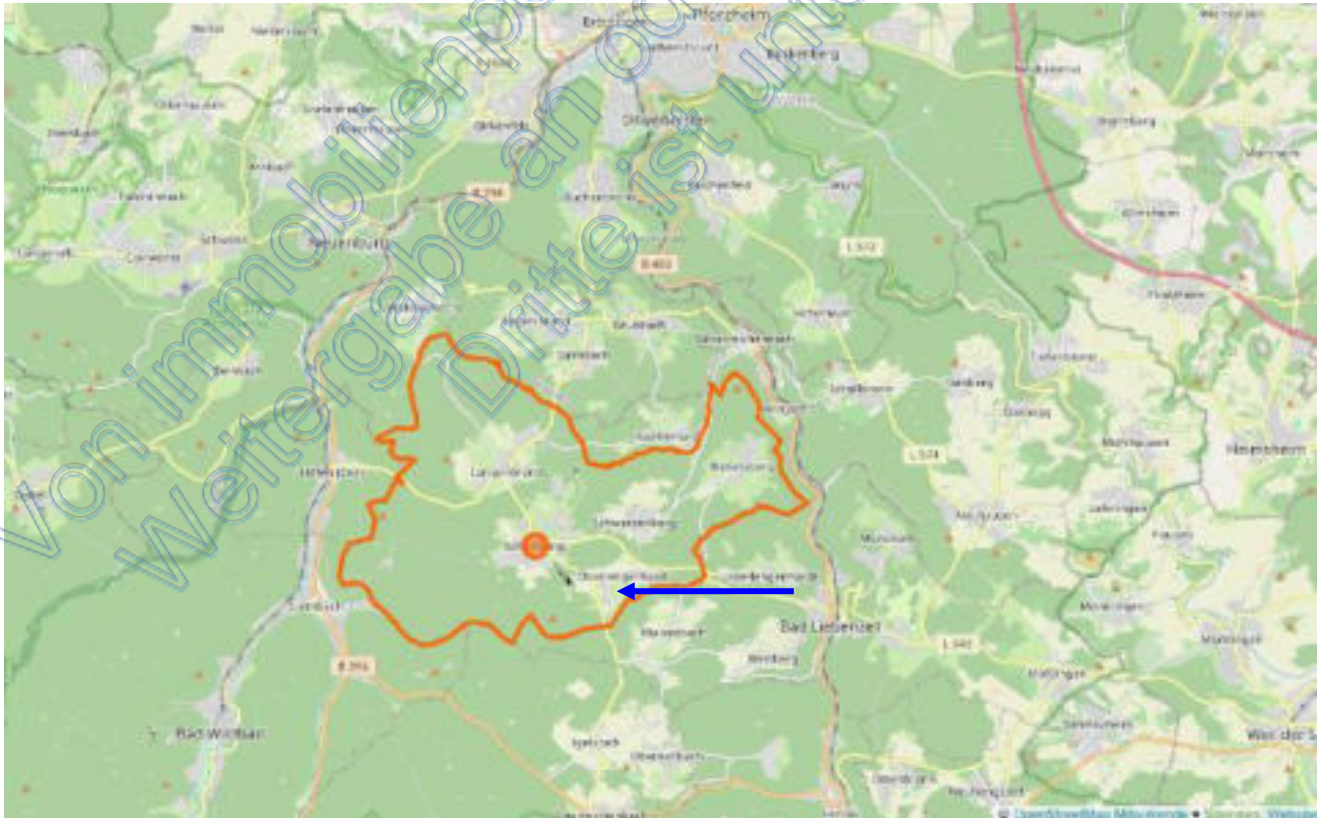


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeindegebiet Schömburg (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Markierung (blau) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

Schömborg zeichnet sich in der Region vor allem durch eine naturnahe Umgebung und ein breites Angebot an Infrastruktur und Dienstleistungen aus. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Einzelhandelsstruktur mit lokalen Fachgeschäften und Dienstleistern, die u.a. in kleinen Manufakturen regionale Produkte anbieten. Schömborg betreibt sieben Kindertagesstätten, eine Grund- und Werkrealschule sowie weitere Einrichtungen wie die öffentliche Bücherei, ein Jugendhaus und Spielplätze in allen Ortsteilen. Weiterführende Schulen befinden sich in Calw und Pforzheim. Es gibt Senioren- und Pflegeeinrichtungen, soziale Angebote und ehrenamtliche Initiativen. Schömborg bietet eine gute medizinische Infrastruktur mit Arztpraxen, Apotheken und spezialisierten Einrichtungen. Hervorzuheben sind die Reha-Kliniken, die den heilklimatischen Standort gezielt nutzen und zur Gesundheitsversorgung sowie zum Tourismus beitragen. Die touristische Infrastruktur wird durch Attraktionen wie der Aussichtsturm Himmelsglück, Themenwanderwege, Gesundheits- und Erlebnisangebote sowie durch Gastronomie und Unterkünfte ergänzt.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von Oberlengenhardt. Oberlengenhardt ist mit rd. 500 Einwohnern der kleinste Schömberger Ortsteil. Er wurde einst als Ortsweg auf halber Höhe zwischen Wiesen und Ackerland angelegt, an dem mehrere Gehöfte mit den dazugehörigen Hufen entstanden. Diese für den Nordschwarzwald typische Siedlungsform als Waldhufendorf konnte sich Oberlengenhardt bis heute weitgehend erhalten.

Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht aus Wohnhäusern, dem Rathaus, einem Vereinsgebäude mit Fahrzeughalle der Freiwilligen Feuerwehr, der Johanneskirche (Kirche der Evangelische Verbundkirchengemeinde Schömborg-Oberlengenhardt-Langenbrand), dem örtlichen Kindergarten und einer Gaststätte. Etwa 75 m entfernt befinden sich die nächsten Bushaltestellen (Hauptstraße). Außer einigen gastronomischen bzw. Beherbergungsangeboten gibt es lediglich einen Dorfladen („Hoflädle“). Der Kernort Schömborg liegt ca. 1 km nordwestlich und ist über die Landesstraße 349 in wenigen Minuten erreichbar. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere Wohnlage zu bewerten.

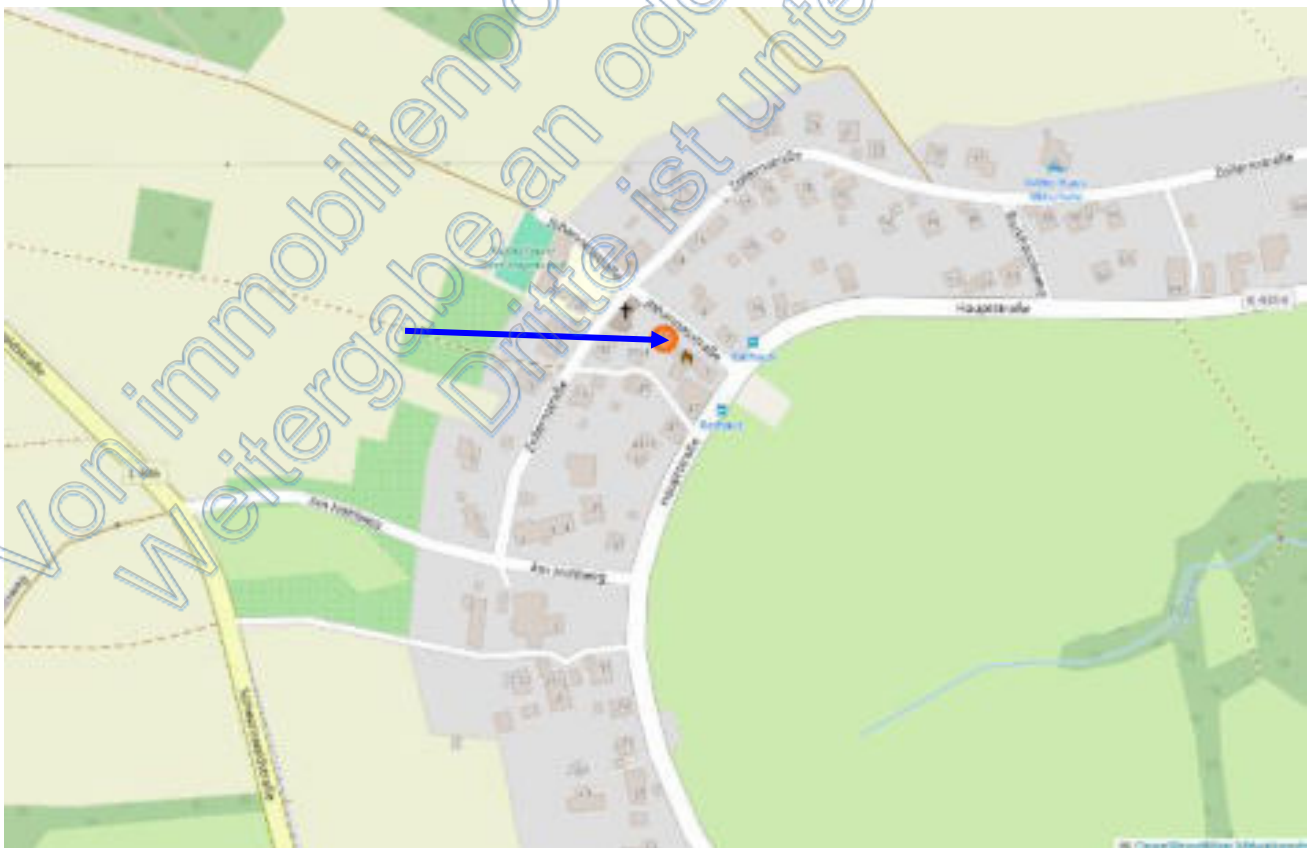


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Mäßige Hanglage
Zuschnitt:	Trapezförmiger Grundstückszuschnitt
Fläche:	670 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	30 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	22 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang/Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Johannesstraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation, etc.) des Grundstücks über die Johannesstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Johannesstraße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraße. Es besteht eine Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohnhaus; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten, Bodenveränderungen etc.:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw existiert im Bodenschutz- und Altlastenkataster für das betreffende Grundstück kein Eintrag hinsichtlich Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen.

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

**3.2.4 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Lengenbach. Hochwasser- und Überflutungsgefahr besteht im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.

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

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)¹ und LNight (22 - 6 Uhr)²:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen keine von einer Hauptverkehrsstraße ausgehenden Belastungen durch Straßenverkehrslärm. Am Ortstermin ergaben sich keine Anhaltspunkte für Belastungen durch Verkehrslärm.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).³

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁴:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit: -0,2 mm/Jahr

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

¹ Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

² Der Lärmindeks LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

³ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

⁴ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück Flst. 26/1 wurde im Jahr 1995 in zwei Miteigentumsanteile, verbunden mit Sondereigentum (Wohnungseigentum) aufgeteilt. Die Wohnungseigentumsanteile sind in sich abgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ortsbesichtigung am 25.03.2025 das Gebäude sowie das Sondereigentum nur von außen in Augenschein genommen werden konnte. Eine durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand werden vom SV unterstellt. Unsicherheiten hinsichtlich der Ausstattung und dem baulichen Zustand werden mit einem Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich auf das Gebäude und die Gebäudeteile, die dem zu bewertenden Sondereigentum zuzuordnen sind. Sie beruhen auf Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte in Teilbereichen nicht mit den an der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Freistehend errichtetes Wohnhaus (Zweifamilienhaus); bestehend aus Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1966 (Ursprungsbaupjahr)
Hinweis zum Baujahr:	Der Schuldner wurde mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine Baujahresangabe wurde nicht erteilt. Zur Bestimmung des Baujahres dienen die Angaben auf den vorliegenden Objektunterlagen, die vom Unterzeichner beschafft wurden. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbauten / Erweiterungen:	Gemäß Bauakte erfolgten im Zeitverlauf Umbauten und Erweiterungen in Teilbereichen (Anbau Wintergarten ca. 1994, Anbau Speisekammer 1989, Umbau/Erweiterung Bad 1995)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Giebelseiten im Dachgeschoss mit Plattenverkleidung, Satteldach mit Schleppgauben

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außenwände:	Beton (UG), EG-DG: Mauerwerk (Hbl)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Über UG und EG: Massivdecke, über DG: Holzbalkendecke
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppe (gem. vorliegendem Gutachten):	UG-EG: massive Treppe mit Kunststeinbelag EG-DG: Tragbolzenkonstruktion mit Kunststeinbelag
Eingangsbereich:	Zurückversetzter Hauseingang mit Überdachung (Holzkonstruktion mit Glaseindeckung), Vorbereich mit Fliesenbelag, massive Eingangstreppe mit Waschbetonbelag, Edelstahlgeländer

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster im DG
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt, ebensolches Seitenteil
Innentüren:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV)
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung (gem. Planunterlagen, Annahme des SV)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁵ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Wintergarten (EG), darauf Balkon (DG)
---------------------	---------------------------------------

⁵ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Besondere (haustechnische) Einrichtungen:

Nicht erkennbar.

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Räume etc.

Gemeinschaftliche Räume, Einrichtungen:

Tank- und Heizraum, Abstellräume und Flur im Untergeschoss

3.3.2.8 Wertbeeinflussende Modernisierungen, Erweiterungen etc.

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

Modernisierungen etc.:

Belastbare Angaben liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt gemäß äußerem Anschein und den aufgrund der Angaben der vorliegenden Unterlagen ohne Weiteres kleine Modernisierungsmaßnahmen im Zeitverlauf.

3.3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage und mehrere Nebengebäude (Schuppen, Unterstand etc.). Der Unterzeichner geht aufgrund der vorliegenden Unterlagen davon aus, dass diese überwiegend in dem Grundstücksbereich errichtet wurden, der dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet ist. Auf der dem Sondereigentum Nr. 2 zugeordneten Grundstücksfläche befindet sich ein Garten- oder Gerätehaus (Angaben liegen nicht vor).

3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Zufahrts- und Wegeflächen (Betonplatten, Betonverbundpflaster etc.), Einfriedungen, Pflanzsteine etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs (Gartenanlage)

3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. 2

3.4.1 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnung in Dachgeschoss und Spitzboden
Aufteilung (gem. Gutachten):	DG: Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Garderobe, Abstellraum Spitzboden: Schlafzimmer, Abstellzimmer UG: Abstellraum, Waschküche
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend; in den Dachschrägen entsprechend niedriger

3.4.2 Ausstattung

Bodenbeläge:	Angaben liegen nicht vor. Es werden durchschnittliche Bodenbeläge (Fliesen, Laminat o.ä.) unterstellt.
Wand-/Deckenbekleidungen:	Angaben liegen nicht vor. Es werden durchschnittliche Wand-/Deckenbekleidungen unterstellt.
Sanitärobjekte (gem. vorl. Gutachten):	Waschbecken, WC, Urinal, Badewanne, Dusche

3.4.3 Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss (mit Nr. 2 bezeichnet) beträgt gemäß vorliegender Flächenberechnung (nach DIN 277) 92,00 m². Hierbei ist der ausgebaute Raum im Spitzboden nicht berücksichtigt. Informationen (Planzeichnung, Flächenberechnung etc.) zum vorhandenen Balkon im DG liegen nicht vor.

Die Nutzfläche zur Wohnung Nr. 2 beträgt 30,21 m² (Abstellraum und Waschküche im Untergeschoss). Diese Wohnflächenangabe wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

3.4.4 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.
--	---

3.4.5 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.4.6 Wertbeeinflussende Modernisierungen

Siehe unter 3.3.2.8.

3.4.7 Sondernutzungsrechte

Gemäß § 5 der Teilungserklärung (Gebrauchsregelungen) ist dem Sondereigentum Nr. 2 eine Grundstücksfläche im westlichen Grundstücksbereich zugeordnet, auf dem zwei Pkw-Stellplätze errichtet werden sollen (s. Anhang).

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	Gemäß Teilungserklärung vom 04.10.1995 (§ 14) werden die Verwaltungsaufgaben zunächst durch beide Wohnungseigentümer ausgeübt.
Hausgeld, Rücklagen etc.	Angaben liegen nicht vor.
Geplante Sonderumlagen etc.:	Angaben liegen nicht vor.

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**3.6.1 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).

3.6.2 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 gesundheitsschädigende 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. 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 (Schadensbeseitigungs-

kosten) 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 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.

3.6.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

3.6.2.2 Wertbeeinflussende Bauschäden etc.

Gemeinschaftseigentum: Nicht erkennbar

Sondereigentum: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.6.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.6.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes gegeben.

3.6.5 Allgemeine Beurteilung/Objektzustand

Das Wohngebäude befindet sich gemäß äußerem Augenschein in einem überwiegend befriedigenden Zustand.

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.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

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: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

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

4.3 Ertragswertvermittlung

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.

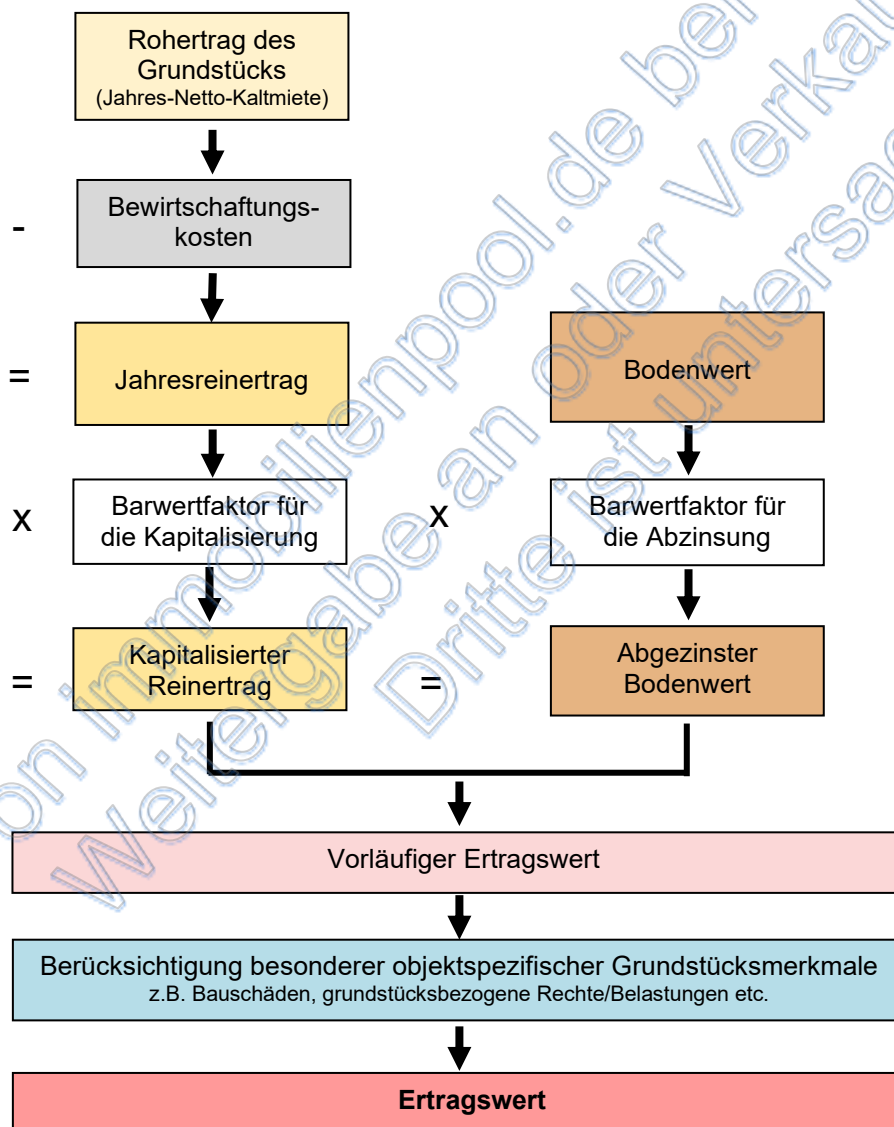


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach 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

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.

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw am 08. Mai 2025 zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und ggf. bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, sowie nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. ...

Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden 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. ...

Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. 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 alllastenfreien Zustand. Der Bodenrichtwert enthält grundsätzlich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.⁶

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land -erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei (b/af)- in Höhe von 190,00 €/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	= 190,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 190,00 €/m ²	

⁶ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.03.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 190,00 €/m ²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	41032420			
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	710 m ²	670 m ²	× 1,017	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 193,00 €/m ²	

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

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 710 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 670 m² eine Flächenabweichung auf, die mittels Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke⁷ angepasst wird.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		193,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	193,00 €/m ²	
Fläche	×	670,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	129.310,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	=	129.310,00 €	
450/1000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.	=	58.190,00 €	

⁷ Vgl. S.4; Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertermittlung

4.3.4 Wohnfläche

In der vorliegenden Wertermittlung wird für die Wohnung im Dachgeschoss eine vermietbare Fläche von 92,00 m² zugrunde gelegt. Daneben wird das Vorhandensein einer ausgebauten Fläche im Spitzboden und eines Balkons unterstellt. Flächenangaben für Spitzboden und Balkon liegen nicht vor. Ebenso liegen in der Bauakte keine Genehmigungen für evtl. diesbezügliche Wohnflächen vor. Der Unterzeichner schätzt die Flächen im Spitzboden grob überschlägig auf ca. 30 m². Für den Balkon wird eine Fläche von rd. 8 m² angehalten und zu einem Viertel angesetzt (somit rd. 2 m²). Außerdem wird die Sondernutzung eines Grundstücksbereichs als Garten- und Stellplatzfläche bei der Ermittlung des Rohertrags berücksichtigt.

4.3.4.1 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 (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene 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.

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres von einer Eigennutzung des Sondereigentums aus. Mietvereinbarungen liegen nicht vor bzw. sind in vorliegender Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Schömborg existiert kein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB. Die benachbarten Gemeinden verfügen z.T. über einfache Mietspiegel. Zur Orientierung ermittelt der Unterzeichner die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum (hinsichtlich Größe, unterstellter Ausstattung und Beschaffenheit sowie Lagequalität) anhand des Mietspiegels für Bad Liebenzell 2024 (bezogen auf den Ortsteil Unterlengenhardt). Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die Mieten, die in Bad Liebenzell für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen („freien“) Wohnungsmarkt transparent zu machen und Auseinandersetzungen über Mietpreise zu versachlichen.

Rein nachrichtlich: Gemäß Einordnung in die Mietspiegeltabelle ergibt sich für die zu bewertende Wohnung im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 92 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete in einer Spanne von 578,00 bis 750,00 €/Monat bzw. durchschnittlich rd. 664,00 €/Monat (netto-kalt). Das entspricht einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 7,22 €/m².

Bei den Mietspiegelansätzen ist davon auszugehen, dass diese die ortsübliche Vergleichsmiete i.S. d. § 558 BGB abbilden. Diese Miete entspricht nicht der in diesem Gutachten anzusetzenden mittelfristig nachhaltig erzielbaren Marktmiete, die ggf. deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann. Allerdings sind hierbei interaktive Abhängigkeiten wie die Mietpreisüberhöhung sowie Mietwucher, deren Beurteilung sich in der Regel an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, bei den Mietansätzen zu beachten.

Die aktuellen Mietpreise für Wohnungen in Schömborg im Schwarzwald variieren je nach Quelle und Wohnfläche. Gemäß Immobilienportalen beträgt die durchschnittliche Kaltmiete für Wohnungen im Bereich Schömborg 8,54 €/m²; wobei die Mietpreise je nach Ausstattung, Baujahr und Lage innerhalb Schömborgs abweichen. Kleinere Wohnungen (z. B. 20 - 30 m²) liegen teils deutlich über dem Durchschnitt, während größere Wohnungen tendenziell günstiger pro Quadratmeter sind (miete-aktuell.de). Die Recherche des Unterzeichners ergab bei aktuellen Mietangeboten für große Wohnungen (90 bis 130 m² Wohnfläche) in der Gemeinde Schömborg eine Mietpreisspanne von 6,70 €/m² bis 9,02 €/m². Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 m² werden für durchschnittlich 8,12 €/m² angeboten (wohnungsboerse.net).

Vorläufiger Mietansatz für die Wohnung Nr. 2 mit einer Wohnfläche von 92 m²:
8,00 €/m² x 92,00 m² = 736,00 €

Nach Aktenlage ist davon auszugehen, dass für die ausgebauten Räume im Spitzboden und für den Balkon keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Gleichwohl sind sie mietwerttechnisch zu berücksichtigen, da eine Nutzung zu Wohnzwecken tatsächlich anzunehmen und mietrechtlich möglich ist, solange keine behördliche Nutzungsuntersagung ergeht.

Bewertung:

Spitzbodenräume (Fläche ca. 30,00 m²)
Balkonfläche (ca. 2,00 m²)

- Diese Flächen sind baurechtlich nicht genehmigt, verfügen jedoch über wohnähnliche Ausstattung.
- Bewertungslogisch handelt es sich um wohnähnliche Nutzflächen.
- In der Gutachtenpraxis werden derartige Flächen mit einem Abschlag von etwa 50 % gegenüber der regulären Wohnraummiete bewertet, um das bauordnungsrechtliche Risiko sowie die eingeschränkte rechtliche Verwertbarkeit abzubilden.
- Unter Berücksichtigung der Ausstattung erscheint ein Mietansatz von rund 4,00 €/m² als sachgerecht.

Zuschlagsberechnung

Spitzbodenräume und Balkon: 32,00 m² x 4,00 €/m² = 128,00 €

Für die Nutzung der Garten- und Stellplatzfläche wird pauschal eine ortsübliche Miete von 70,00 €/Monat angehalten.

Somit ergibt sich für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 (Dachgeschoss und Spitzboden) und der Stellplatz-/Gartennutzung ein nachhaltig erzielter Rohertrag von 934,00 €/Monat bzw. 11.208,00 €/Jahr.

4.3.4.2 Außenanlagen

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

4.3.4.3 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 Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

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 ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 429,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 14,00 €/m² x rd. 124 m²: 1.736,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.: 224,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 2.389,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 21 Prozent am Rohertrag.

4.3.4.4 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 Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie mit 70 Jahre angehalten, da die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (s. 4.3.4.6; Wertermittlungsdaten des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim) darauf abstellen.

4.3.4.5 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).

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 vergebenden 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. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde.

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Abb. 4: Ausschnitt aus der Sachwert-Richtlinie; Tab. 2: Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahres) in vorliegender Wertermittlung beträgt 59 Jahre. Der Unterzeichner unterstellt im Rahmen der Umbauten und Erweiterungen ohne Weiteres einen kleinen bis mittleren Modernisierungsgrad (ca. 6 Punkte). Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahren ermittelt (modellkonform).

4.3.4.6 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.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) der Gutachterausschüsse bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw wurden bisher noch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Daher werden zur Orientierung die Immobilienmarktberichte benachbarter Gutachterausschüsse (Gemeinsamer Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal sowie Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Pforzheim) herangezogen, die entsprechende zur Wertermittlung erforderliche Wertermittlungsdaten, insbesondere Liegenschaftszinssätze, ableiten und veröffentlichen.

Aufgrund der räumlichen Nähe und Aktualität wird der aktuelle Immobilienmarktbericht für Pforzheim zur vorliegenden Wertermittlung herangezogen. Das Wertermittlungsmodell für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Pforzheim stellt bei Wohnungseigentum auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre ab. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter, ggf. durch Verlängerung aufgrund von Modernisierungen gem. ImmoWertV. Der Rohertrag orientiert sich an den tatsächlich gezahlten Mieten, sofern sie den marktüblichen Mieten entsprechen, den nachhaltig erzielbaren Mieten oder den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel. Die übrigen Modellparameter sind im aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 dargestellt.

Der Gutachterausschuss Pforzheim ermittelt für Wohnungseigentum nach WEG, insbesondere für 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 0,75 %. Die Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage des Gutachterausschusses wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert und mit 1,0 % angesetzt. Hierbei finden insbesondere die Lage (Makro- und Mikrolage), die Art und Beschaffenheit sowie die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts Berücksichtigung.

4.3.4.7 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 1,00 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 22,02.

4.3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Kosten für Bauschäden etc.**

Nicht erkennbar.

4.3.4.9 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum konnte vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur von außen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 20.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.5 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit*	Wohnfläche/ Anzahl		Miete	Miete
		(m²)	(€/m²)	netto-kalt monatlich	netto-kalt jährlich
	Wohnung Nr. 2 (DG)*	92,00	8,00	736,00	8832,00
	Spitzboden, Balkon	32,00	4,00	128,00	1536,00
	Garten- /Stellplatznutzung			70,00	840,00
Summe				934,00 €	11.208,00 €

*die Nutzflächen im UG sind im Mietansatz enthalten

Rohrertrag	11.208,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nicht umlagefähig)	2.389,00 €
jährlicher Reinertrag	8.819,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)	1,00%	x	58.190,00 €	581,90 €
---	-------	---	-------------	----------

Ertrag der baulichen Anlagen	8.237,10 €
-------------------------------------	-------------------

Vervielfältiger	22,02
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 1,00%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von 23 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	181.380,94 €
--	---------------------

Bodenwert (anteilig)	+	58.190,00 €
-----------------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert*	239.570,94 €
---------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Rechte und Belastungen etc.	-	0,00 €
---	---	--------

Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung	-	20.000,00 €
--	---	--------------------

Ertragswert des 450/1.00 Miteigentumsanteils	219.570,94 €
---	---------------------

Ertragswert des 450/1.000 Miteigentumsanteils rd.	220.000,00 €
--	---------------------

*Wohnflächenpreis rd. 1.932,00

*Rohrertragsfaktor: 21,37

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

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

- 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 450/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück, Johannesstraße 5 in 75328 Schömborg verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss und Spitzboden wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 25.03.2025 mit rd. 220.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des 450/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück

Wohnungsgrundbuch von Oberlengenhardt

Flurstück 26/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 670 m²

Johannesstraße 5 in 75328 Schömborg

verbunden mit dem **Sondereigentum an der** Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss und Spitzboden,
sowie Kellerraum Nr. 2 und Waschküche im Untergeschoss

wird **zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 25.03.2025** mit

220.000,00 €

in Worten: **zweihundertzwanzigtausend 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.

22.08.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.6 Bebauungsplan (Auszug)
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 5: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV

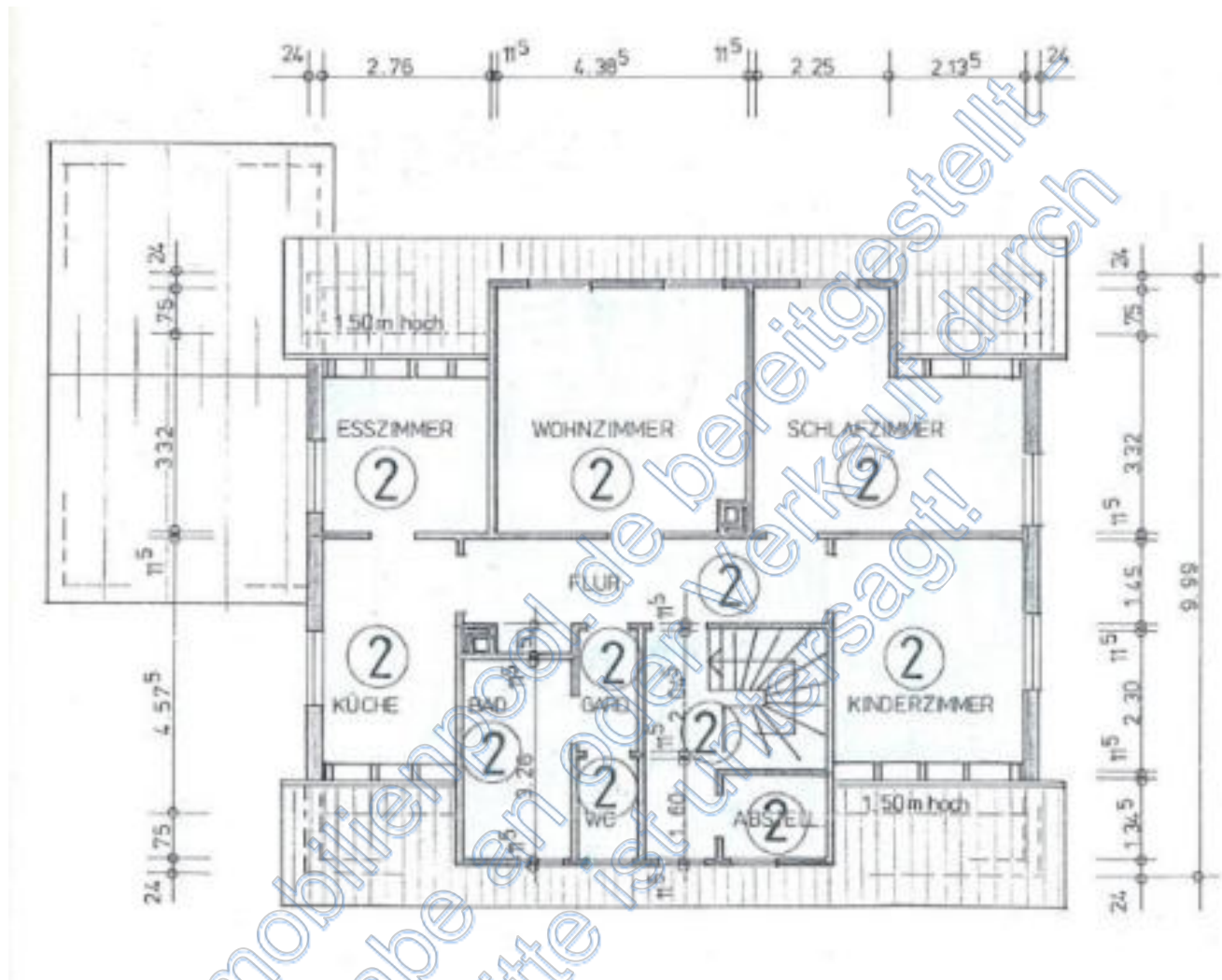
5.3 Grundrisse

Abb. 6: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Gemeinde Schömborg

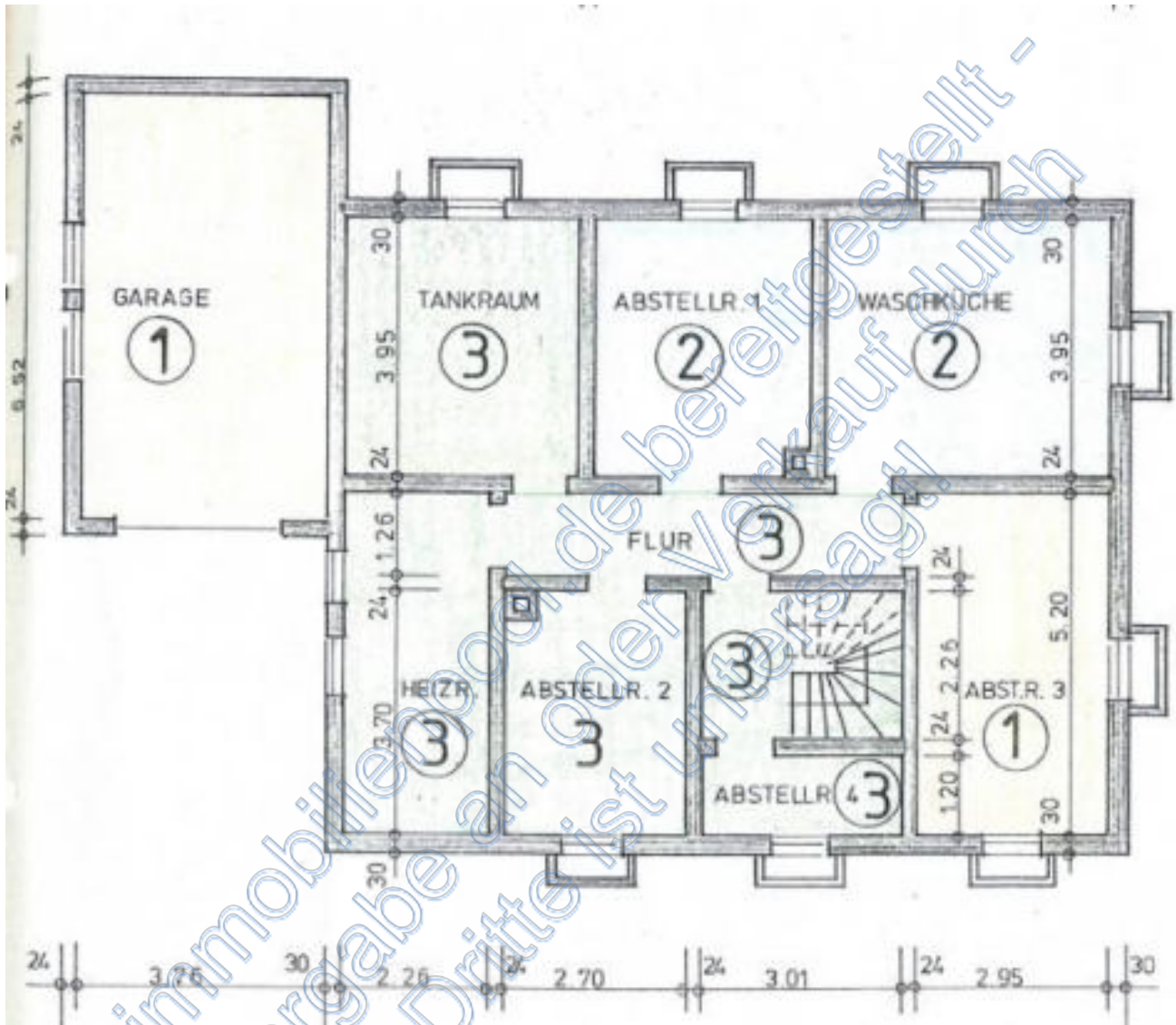


Abb. 7: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Gemeinde Schömburg

5.4 Gebäudeschnitt

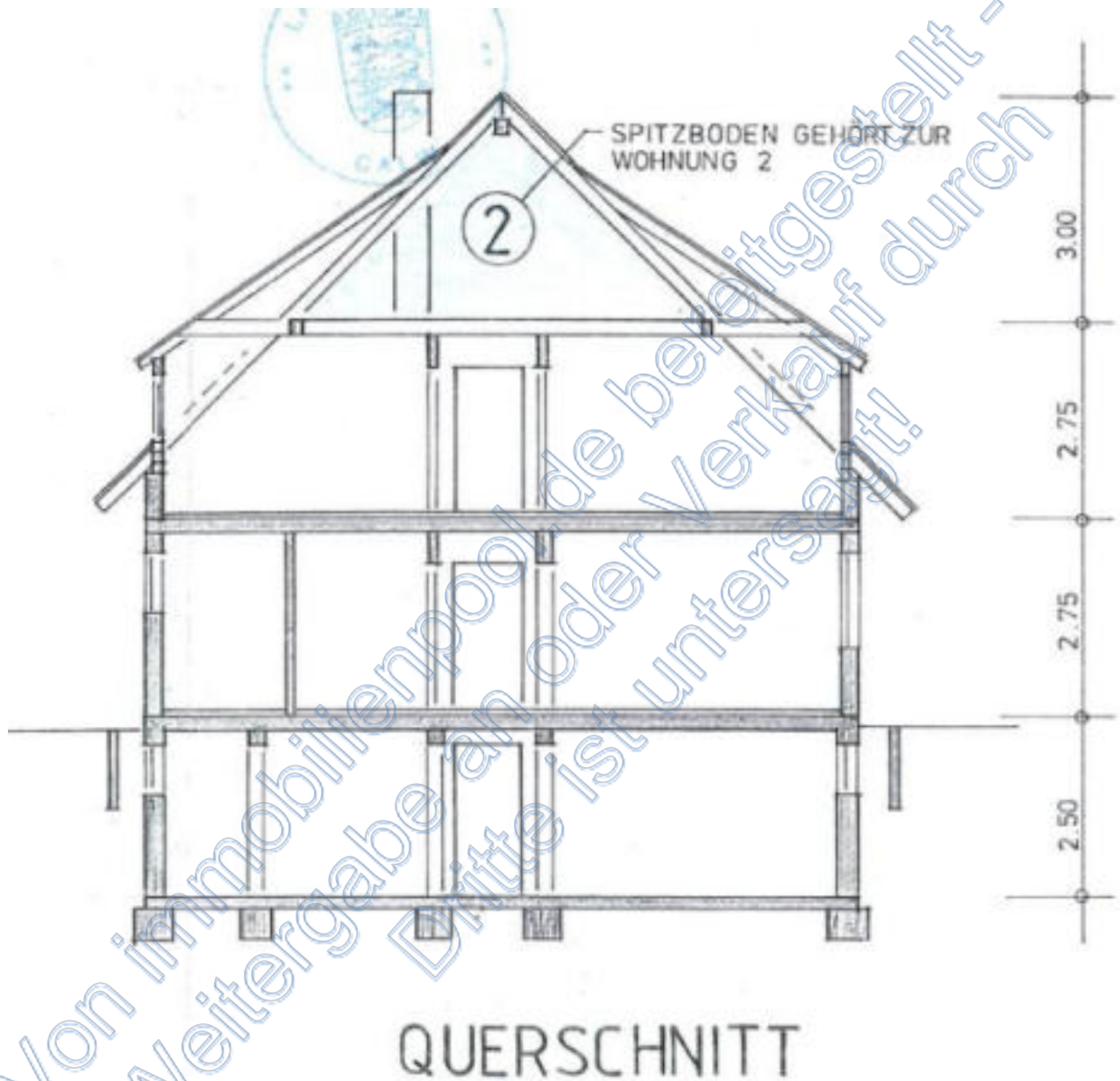


Abb. 8: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Gemeinde Schömburg

5.5 Freifläche

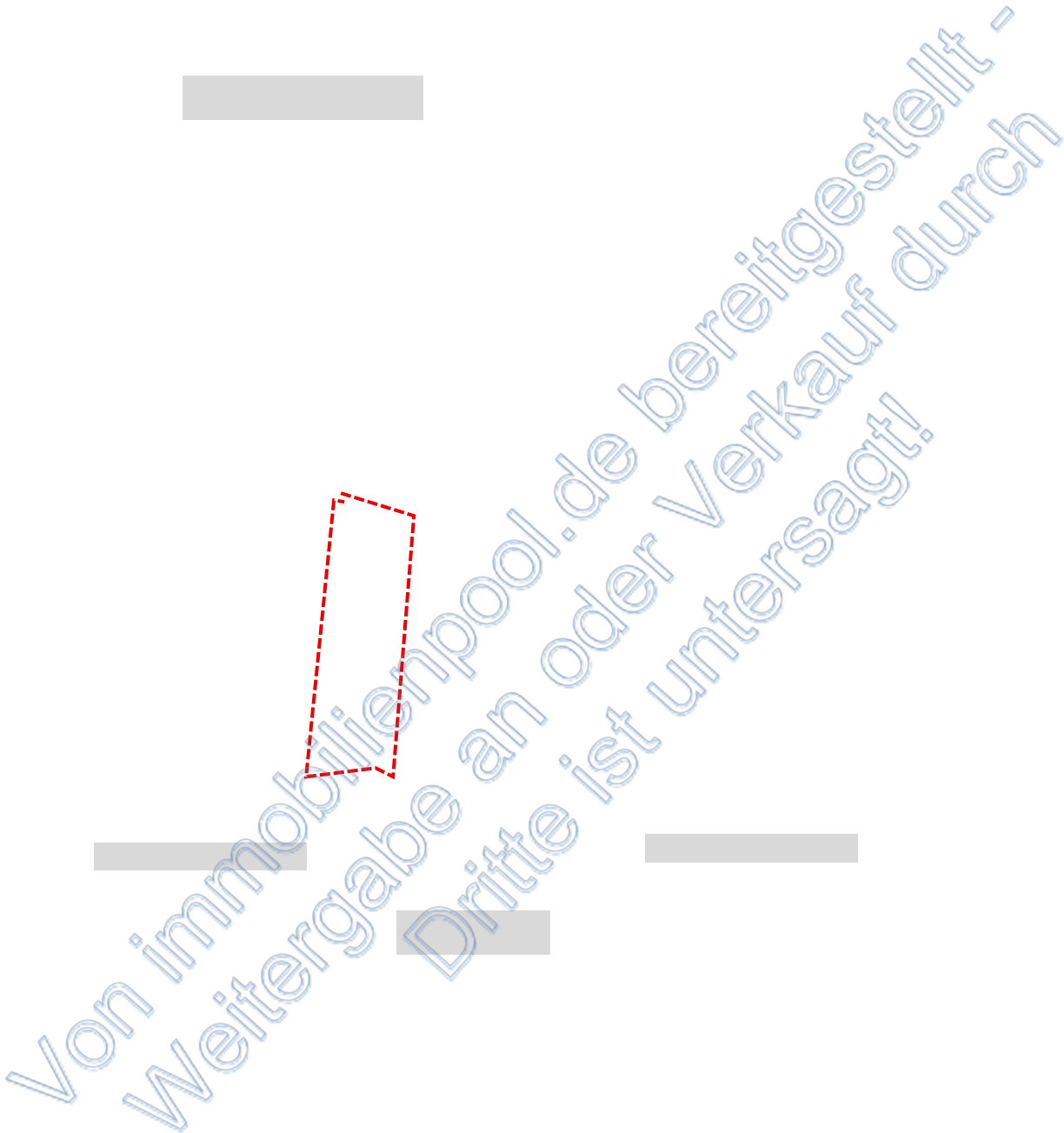


Abb. 9: Freifläche mit Roteintragung d.d.SV: Sondernutzungsrecht Freifläche für Wohnung Nr. 2; Quelle: Bauakte; Anonymisierungen d.d.SV

5.6 Wohn- und Nutzfläche

Wohnung Dachgeschoß (2)

		(voll)	(bis 1.50m)	(gesamt)
Esszimmer	$2.76 \times 3.32 =$ $2.76 \times 0.75 =$	9,16 m ²	2,07 m ²	11,23 m ²
Wohnzimmer	$4.38^5 \times 4.07$ $- 0.50 \times 0.50$ }	-		17,60 m ²
Schlafzimmer	$4.38^5 \times 3.32 =$ $2.25 \times 0.75 =$ $2.13^5 \times 0.75 =$	14,56 m ² 1,69 m ²	1,60 m ²	17,85 m ²
Küche	$2.38^5 \times 4.57^5 =$ $2.38^5 \times 0.75 =$	10,91 m ²	1,79 m ²	12,70 m ²
Bad	$1.76 \times 3.26 =$			5,74 m ²
WC	$1.01 \times 1.60 =$			1,62 m ²
Garderobe	$1.01 \times 2.04^5 =$			2,07 m ²
Kinderzimmer	$3.13^5 \times 4.57^5 =$ $3.13^5 \times 0.75 =$	14,34 m ²	2,35 m ²	16,69 m ²
Flur	$6.01 \times 1.45 =$ $1.25 \times 0.50 =$	8,71 m ² 0,63 m ²		9,34 m ²
				<u>94,84 m²</u>
		-3% Flur		2,84 m ²
		<u>Summe Nettogrundfläche</u>		<u>92,00 m²</u>

zu Wohnung Dachgeschoß (2)

Abstellraum 1	3.45×3.95 $- 0.50 \times 0.50$ }	13,38 m ²
Waschküche	$4.26 \times 3.95 =$	16,83 m ²
	<u>Summe =</u>	<u>30,21 m²</u>

Abb. 10: Wohn- und Nutzfläche; Quelle: Bauakte

5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung

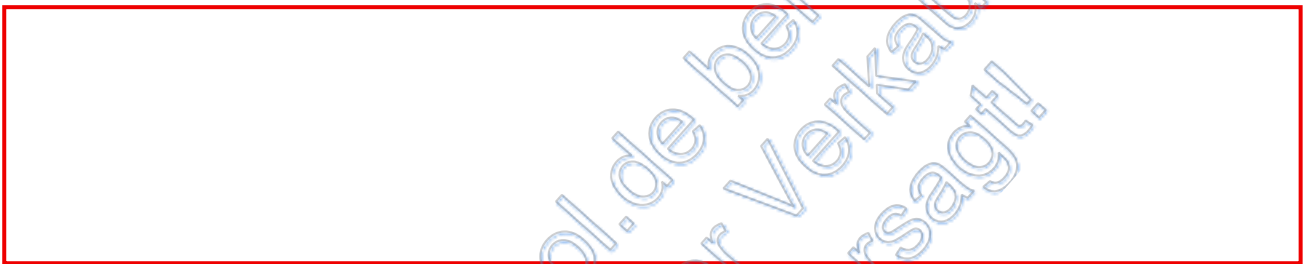


Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung: aus § 2 Teilung des Objekts: Detail: Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 2;
Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 458/1995/schö.

Abb. 12: Auszug aus der Teilungserklärung: aus § 3 Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum; Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 458/1995/schö.

Abb. 13: Auszug aus der Teilungserklärung: aus § 4: Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ; Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 458/1995/schö.

Abb. 14: Auszug aus der Teilungserklärung: aus § 5 Gebrauchsregelungen; Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 458/1995/schö.

Abb. 15: Auszug aus der Teilungserklärung: aus § 7: Instandhaltung; Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 458/1995/schö.

Abb. 16: Auszug aus der Teilungserklärung: aus § 8: Lasten und Kosten; Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 458/1995/schö.

5.8 **Bebauungsplan (Aus-
zug)**



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

Abb. 17: Bebauungsplan „Oberlenghardt III“ (Auszug); Quelle: Gemeindeverwaltung Schömborg; Roteintragung (Pfeil)
d.d.SV

5.9 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. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

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

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

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

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

5.10 Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.11 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)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- 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 Literatur und Quellen 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 2024. Immobilienmarkt 2024 und Daten für die Wertermittlung

Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordosten, von der Johannesstraße; Roteintragung d.d.SV: Wohnung Nr. 2



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten, Roteintragung d.d.SV: Wohnung Nr. 2



Foto 3 des SV: Hauseingang



Foto 4 des SV: Ansicht von Westen; Roteintragung d.d.SV



Foto 5 des SV: Außenbereich; Roteintragung d.d.SV: Garten-/Stellplatzfläche zu Nr. 2