

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!**

# GGA Baiersbronn

Gemeinsamer Gutachterausschuss  
bei der Gemeinde Baiersbronn

**Zuständig für:**

Alpirsbach, Bad-Rippoldsau-Schapbach,  
Baiersbronn, Dornstetten, Freudenstadt, Glatten,  
Grömbach, Loßburg, Pfalzgrafenweiler,  
Schopfloch, Seewald, Waldachtal, Wörnersberg

Geschäftsstelle  
Rosenplatz 1  
72270 Baiersbronn  
E-Mail: gga@gemeindebaiersbronn.de  
Internet: www.gga-baiersbronn.de

Datum: 20.11.2024

Az GGA.: G24036

Az AG: 14 K 9 / 24

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Freudenstadt, Blatt 4568 eingetragenen **44,82 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72250 Freudenstadt - Kniebis, Alte Paßstraße 45, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet**



Der GGA Baiersbronn<sup>1</sup> hat in seiner Beratung am 20.11.2024 in der Besetzung

den **Verkehrswert des Wohnungseigentums** zum Stichtag 25.10.2024 ermittelt mit rd.

**65.300 €**

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inklusive 6 Anlagen.

<sup>1</sup> Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn - im Gutachten „GGA Baiersbronn“ genannt.

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Makrolage .....	6
2.1.2	Mikrolage und Topografie .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Modernisierungen .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.3	Außenanlagen.....	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.4	Sondereigentum an der 3 - Zi.- Wohnung im 2. OG .....	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	15
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	15
3.4.2.1	Ausstattung des Sondereigentums .....	15
3.4.3	Beurteilung des Sondereigentums .....	16
3.4.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	16
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	16
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	17

4.4	Bodenwertermittlung .....	17
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
4.5	Vergleichswertermittlung.....	19
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	21
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 12 ).....	24
4.5.5	Vergleichswert.....	25
4.6	Ertragswertermittlung .....	26
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	29
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	30
4.7	Verkehrswert .....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	34
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>35</b>

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

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Alte Paßstraße 45 72250 Freudenstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freudenstadt
Katasterangaben:	Gemarkung Freudenstadt, Flurstück 2781/1, zu bewertende Fläche 778 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Freudenstadt vom 24.07.2024 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert der Immobilie ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	25.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.10.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.10.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Das Gebäude wurde außen besichtigt. Auch im Inneren waren alle für die Wertermittlung relevanten Bereiche zugänglich. Für die nicht besichtigten (gemeinschaftlichen) Räume wird unterstellt, dass diese bezüglich der Ausstattung und des Zustands mit den in Augenschein genommenen Räumen vergleichbar sind und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	<hr/> <hr/>
Eigentümer:	<hr/> <hr/> <hr/>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Freudenstadt als Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 15.07.2024</li><li>• Von der Geschäftsstelle des GGA Baiersbronn wurden unter anderem folgende Unterlagen beschafft, beziehungsweise eigene Berechnungen und Erhebungen durchgeführt:<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug und Orthofoto</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung</li><li>• Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie zu den Erschließungsanlagen und Erschließungskosten bei der Stadt Freudenstadt am 27.08.2024.</li><li>• Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts</li><li>• Angaben der Hausverwaltung wie Hausgeldabrechnung inkl. Rücklagen, Teilungserklärung inkl. Nachträge, Protokolle der letzten 3 Jahre</li></ul></li></ul>

---

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (Beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Zwangsversteigerungsvermerk. Lt. Schätzungsanordnung des Amtsgerichts ist das eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Die eingetragene Belastung bleibt bei der Wertermittlung des Wohneigentums außer Betracht.

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

---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

*Großräumige Lage:*

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Region:	Nordschwarzwald
Landkreis:	Freudenstadt
Stadt:	Freudenstadt
Stadtteil:	Kniebis
Einwohnerzahl Gesamtstadt:	24.252 (Stand 30.04.2022)
Einwohnerzahl Kniebis:	898 (Stand 30.04.2022)

*überörtliche Anbindung und Entfernung (ohne Umleitungen und / oder Straßensperrungen):*

Nächstgelegene größere Städte:	Horb a.N., ca. 36 km entfernt; Nagold, ca. 42 km entfernt; Tübingen, ca. 69 km entfernt; Baden-Baden, ca. 51 km entfernt; Rastatt, ca. 65 km entfernt; Karlsruhe, ca. 88 km entfernt; Offenburg, ca. 40 km entfernt;
Landeshauptstadt:	Stuttgart, ca. 92 km entfernt;
Bundesstraßen:	B 28 (Stuttgart - Freudenstadt – Kehl), führt direkt an Kniebis vorbei; B 462 (Freudenstadt - Karlsruhe), ca. 11 km entfernt; B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg), ca. 13 km entfernt;
Autobahnzufahrt:	A 81 (Stuttgart-Singen), Anschlussstellen <ul style="list-style-type: none"><li>• Horb a.N., ca. 41 km entfernt;</li><li>• Rottweil, ca. 51 km entfernt;</li></ul> A 5 (Karlsruhe - Basel) Anschlussstelle <ul style="list-style-type: none"><li>• Bühl, ca. 47 km entfernt;</li><li>• Achern, ca. 39 km entfernt;</li></ul> A 8 (Karlsruhe - München) Anschlussstellen <ul style="list-style-type: none"><li>• Pforzheim, ca. 75 km entfernt;</li><li>• Stuttgart, ca. 79 km entfernt;</li></ul>
Bahnhof (nächstgelegen):	Freudenstadt - Haupt- und Stadtbahnhof, Haltestellen der Stadtbahn Karlsruhe, der Ortenaubahn in Richtung Offenburg und der Gäubahn in Richtung

---

Stuttgart.

Flughafen:

Stuttgart, ca. 95 km entfernt;  
Karlsruhe - Baden-Airpark, ca. 55 km entfernt;  
Straßburg / Entzheim, ca. 69 km entfernt;  
Frankfurt am Main, ca. 218 km entfernt;

*Wirtschaftsdaten für Freudenstadt:*

Funktion lt. Regionalplan 2015:

Freudenstadt: Mittelzentrum  
Kniebis: ohne zentralörtliche Funktion

Einpendler / Auspendler (2022) (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg): 6.630 / 5.870

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer/innen (2022) (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg): 11.099

Kaufkraft für den Einzelhandel 2022 Freudenstadt (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg): 7.249 € / Einwohner  
Index (D = 100) = 99,6

Zentralitätskennziffer 2022 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg): Index (D = 100) = 157,0

*Wissenswertes zur Stadt Freudenstadt*

Gemarkungsfläche 8.758 ha

Höhenlage 731 m über NN (Marktplatz)

968 m über NN (Kniebis – Alexanderschanze)

591 m über NN (Grüntal Rathaus)

Der größte Marktplatz Deutschlands mit seinen Arkadengängen und den Wasserfontänen bietet gute Einkaufsmöglichkeiten.

Die große Anzahl inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte, zusammen mit Gastronomie und Hotellerie, dem großen Freizeit- und Kulturangebot, einem ausgereiften Schul- und Kindergartensystem und einer sehr guten Gesundheitsversorgung machen Freudenstadt zur „heimlichen Hauptstadt“ im Nordschwarzwald. Dazu tragen auch über 100 Brunnen in der Innenstadt und den Stadtteilen, der Skulpturenpfad, Museen und ein vielfältiges Kulturprogramm bei. Das Panorama-Bad mit angegliedertem Freibad, bietet Spaß und Wellness für die ganze Familie.

Ausgeschilderte Wander- und Nordic-Walking Wege. Loipennetz mit Nachtloipe sowie das Mountainbiking sind weitere Herausforderungen. Waldgeschichts-, Naturerlebnis- und Plenterwald Pfad. Ob zu Fuß zur Arbeit oder bequem im Stundentakt aus Richtung Stuttgart, Karlsruhe und Offenburg mit der S-Bahn, Freudenstadt ist gut erreichbar.

(Quelle: Internet – Homepage der Stadt Freudenstadt)

---

## 2.1.2 Mikrolage und Topografie

### Kleinräumige Lage:

Innerörtliche Lage:	Ortsrand
Umgebungsbebauung in der Straße / im Ortsteil:	Wohnbauliche Nutzung
Parkplatzsituation im Umfeld:	Im öffentlichen Straßenraum sind keine Stellplätze vorhanden.
Visuelle Präsenz:	Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus gut sichtbar.

### Infrastruktur:

Kindergarten / Kinderkrippe	Auf dem Kniebis gibt es einen Kindergarten, fußläufig ca. 500 m entfernt.  In Freudenstadt gibt es eine Vielzahl von Kindergärten mit unterschiedlicher Trägerschaft, die auf das Stadtgebiet verteilt sind, zum Teil mit Kindertagesstätten und Kinderkrippen.
Grundschule	Auf dem Kniebis gibt es die Hartranft-Grundschule, fußläufig ca. 500 m entfernt.
weiterführende Schulen	Sämtliche weiterführenden Schulen sowie verschiedene berufliche Gymnasien, Berufsschulen und einer Freien Waldorfschule sind neben einer Außenstelle der Universität Stuttgart (Hochschule Campus Freudenstadt) in Freudenstadt angesiedelt.  Weiterhin findet sich in der Stadt Freudenstadt ein vielfältiges Weiterbildungsangebot auf privater Basis, überwiegend in der Erwachsenenbildung.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf / Nahversorgung	Durch die Funktion von Freudenstadt als Mittelzentrum sind in Freudenstadt alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Spezialläden und gute Einkaufsmöglichkeiten mit den entsprechenden Fachmärkten vorhanden, ca. 10 km entfernt.
Ärztliche Versorgung und Apotheke	In Freudenstadt gibt es außer dem Kreiskrankenhaus ein großes Angebot an Allgemein-Ärzten, Fachärzten, Kinderärzten, Hautärzten, Augenärzten sowie ein Facharztzentrum mit verschiedenen Fachbereichen.  Weiter verfügt Freudenstadt über mehrere Apotheken, Krankenkassen, Physio- und Massagepraxen mit verschiedenen Schwerpunkten, sowie eine Reha-Einrichtung.

### Öffentlicher Nahverkehr:

Bushaltestelle	Verschiedene Bushaltestellen im Bereich Kniebis-Dorf und entlang der B 28. Anbindung an die Nationalpark-Buslinie.
Bahnhof	In Freudenstadt den Haupt- und den Stadtbahnhof. Haltestellen der Stadtbahn Karlsruhe, der Ortenaubahn in Richtung Offenburg und der Gäubahn in Richtung Stuttgart.

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Wahrnehmbare Geräusche durch die Straßburger Straße.

Topografie:

Das Grundstück weist geringe Niveauunterschiede auf.  
Von der Straße aus abfallend zur Straße.

Lagebeurteilung:

Insgesamt Lage mit Geräuschbeeinflussung von der nahen Durchgangsstraße B 28.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 25 m;

mittlere Tiefe:

ca. 31,5 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 778,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser,  
Kanalanschluss;  
Fernsehkabelanschluss;  
Telefonanschluss  
über sonstige Anschlüsse ist nichts bekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
Gefahr von Hochwasser ist nicht vorhanden, gemäß der Abfrage über das Portal des LUBW.

---

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft des Landratsamts Freudenstadt am 13.08.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.07.2024 vor.

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit für die Energie-Versorgung Schwaben AG in Stuttgart bestehend in dem Recht auf Haltung einer Erdkabelleitung und Benutzungsbeschränkung.

Lfd. Nr. 2: gelöscht

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt – Vollstreckungsgericht – vom 03.07.2024

Bei den Belastungen in Abt. II ist kein Werteinfluss erkennbar.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

keine Eintragung vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

---

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Freudenstadt am 01.10.2024 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz: Lt. Verzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege vom 29.01.2024 ist das Objekt nicht enthalten. Im Rahmen der Wertermittlung wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche zu den vorgelegten Bauunterlagen wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Das vorliegende Baugesuch ist mit einem Genehmigungsstempel versehen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

---

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist lt. Auskunft der Stadtverwaltung Freudenstadt bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt ist eigengenutzt.

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

---

### 3 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; unterkellert; 23 Wohneinheiten; seitlich angebaut;
Baujahr:	1974 (gemäß Bauunterlagen und Teilungserklärung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Ausstellungsdatum: 18.03.2015 Gültig bis: 18.03.2025 Registriernummer: BW-2015-000412324 Endenergieverbrauch: 136,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a) Primärenergieverbrauch: 150,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

##### 3.2.2 Modernisierungen

Von der Hausverwaltung wurden die Eigentümerversammlungsprotokolle 2021 und 2023 inkl. in Beschlussbuch vorlegt. Das Protokoll 2022 kann nicht zur Verfügung gestellt werden. Der Vorverwalter hat aufgrund des Hausverwalterwechsels keine Eigentümerversammlung abgehalten.

Nach den vorliegenden Protokollen wurden seit 2021 verschiedene Beschlüsse über Modernisierungen gefasst. Im Ortstermin wurden die Angaben plausibilisiert und ggf. ergänzt:

- 2000 – Brenner der Heizanlage
- 2023 – Erneuerung der Eingangstüre mit Klingelanlage
- 2024 – Sanierung der Feuerwehrezufahrt

- 2024 – Ertüchtigung der Schwimmbadtechnik
- 2024 – Sanierung der Giebelwand Ost und der dazugehörigen Innenwand (Höhe Schwimmbad)
- 2024 – Instandsetzung Außenfenster, Schwimmbad
- 2024 – Ertüchtigung der Hauselektrik und Erneuerung der Beleuchtung in den Fluren
- 2024 – Anstrich Treppenhaus

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	teils Mauerwerk, teils Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Pultdach mit Tonziegeleindeckung  <u>Dachdämmung:</u> Keine
Hauseingangsbereich:	Haustürelement aus Alu mit Glasausschnitten, Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Heizkessel aus dem Jahre 1990; Brenner aus dem Jahre 2000 Bei der Besichtigung wurde im 3. OG ein Wasserschaden festgestellt, der von korrodierenden Heizungsleitungen kommt. Dieser ist bereits behoben und wird deshalb im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Lüftung:	Nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Zentral

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfeld (keine). Die Außenanlagen vor dem Haus sind kürzlich erneuert worden.

---

### 3.4 Sondereigentum an der 3 - Zi.- Wohnung im 2. OG

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2.OG im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet und einem Abstellraum unter dem Dach (3. OG).
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 48,3 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 innenliegendes Bad, 1 Balkon, 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	im normalen Umfang

#### 3.4.2 Raumausstattung und Ausbaurzustand

##### 3.4.2.1 Ausstattung des Sondereigentums

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen im Großformat
Wandbekleidungen:	in den Wohnräumen ist Putz, gestrichen Das Bad ist raumhoch gefliest. Die Küche hat keinen Fliesenspiegel, es sind Tapeten angebracht.
Deckenbekleidungen:	verputzt, weiß gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung aus dem Ursprungsjahr. Das Fenster im Büro / Kinderzimmer ist im Jahre 2021 erneuert worden: Kunststoff, isolierverglast
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Holztüren
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 WC, 1 Waschbecken, (elektr.) Zwangsentlüftung  Das Bad wurde 2021 saniert, die Elektroinstallation ist nicht abgeschlossen; Leitungen freiliegend; siehe Bild;



besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.4.3 Beurteilung des Sondereigentums

Der Innenausbau ist stark von den Eigenleistungen des Eigentümers geprägt.

### 3.4.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Einfach, nicht in der Wertermittlung enthalten
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Die Wohnung ist von Schädlingen befallen. Ein Kammerjäger wurde lt. Hausverwaltung bereits beauftragt.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Miete ehemalige Boutique, 840,00 € jährlich, Anteil der auf die zu bewertende Wohnung entfällt: 36,32 € jährlich
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt betrug zum 31.12.2022: 21.302,76 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 5.036,59 € zuzuordnen.
Hausgeld und Vorauszahlungen:	Zum 31.12.2022 wurden Kosten in Höhe von 111.177,61 € für das Mehrfamilienhaus abgerechnet. Auf die zu bewertende Wohneinheit entfielen 4.733,51 €.
	Laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 fallen folgende Zahlungen für die zu bewertende Wohnung an:
	Hausgeld 459,00 € / Monat
	Zuführung zur Rücklage 108,08 € / Monat
	Die monatliche Abschlagszahlung für 2023 beträgt inkl. Rücklagen-Zuführung 459,00 €.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem mittleren Zustand.

---

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 44,82 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72250 Freudenstadt - Kniebis, Alte Paßstraße 45 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freudenstadt	4568	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Freudenstadt	2781/1	778 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden. Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Für die vorliegende Bewertung wird das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung des mittels Vergleichswertverfahren ermittelten Verkehrswerts angewandt.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittliche Lage innerhalb der BRW-Zone) **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)

beitragsrechtlicher Zustand = frei  
 Grundstücksfläche (f) = 700 m<sup>2</sup>

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 25.10.2024  
 Entwicklungsstufe = baureifes Land  
 Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche)  
 beitragsrechtlicher Zustand = frei  
 Grundstücksfläche (f) = 778 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	25.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage innerhalb der BRW-Zone	durchschnittliche Lage innerhalb der BRW-Zone	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	778	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 778 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 58.350,00 € <b>rd. 58.400,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 insgesamt **58.400,00 €**.

#### 4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 44,820/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	58.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	58.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 44,820/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.617,49 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 2.617,49 € <b>rd. 2.620,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 **2.620,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

---

## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Weiterhin kann sich unter Bewertungsgesichtspunkten ein "wirtschaftlicher Mangel" auch als funktionaler oder ästhetischer Mangel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen (zum Beispiel in Form von nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen).

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	67.000,00	52.500,00	58.000,00	71.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	47,00	54,00	47,00	46,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.425,53	972,22	1.234,04	1.543,48
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 25.10.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	25.10.2024	03.01.2023	16.01.2023	27.02.2023	31.05.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.425,53	972,22	1.234,04	1.543,48
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	47,00	54,00	47,00	46,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	2	2	3	2
Anpassungsfaktor		× 1,10	× 1,10	× 1,00	× 1,10
Geschosslage	2. OG	EG	EG	1 DG = 2. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,04	× 1,04	× 1,00	× 1,04
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,10	× 1,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1975	1970	1970	1974
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anz. Eigentume im Gebäude	23	50	170	36	23
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.630,81	1.112,22	1.357,44	1.765,74
Gewicht		0,80	0,80	0,90	0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		1.304,65	889,78	1.221,70	1.412,59

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5 (A)	6	7 (A)	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E5	E6	E7	E8
Vergleichswert [€]	-----	13.000,00	45.800,00	25.000,00	36.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	41,00	48,00	40,00	46,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	317,07	954,17	625,00	782,61
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 25.10.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	25.10.2024	14.07.2023	31.10.2023	25.09.2023	09.02.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		317,07	954,17	625,00	782,61
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	41,00	48,00	40,00	46,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	2	2	1	2
Anpassungsfaktor		× 1,10	× 1,10	× 1,20	× 1,10
Geschosslage	2. OG	1. OG	EG	1. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 1,04	× 1,02	× 1,04
Aufzug	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,10	× 1,10	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1970	1973	1974	1972
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anz. Eigentume im Gebäude	23	37	24	23	45
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,10	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		387,49	1.320,80	765,00	895,31
Gewicht		0,70	0,60	0,80	0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		271,24	792,48	612,00	716,24

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10 (A)	11	12 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E9	E10	E11	E
Vergleichswert [€]	-----	58.000,00	74.000,00	66.000,00	88.200,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	45,00	48,00	49,00	48,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.288,89	1.541,67	1.346,94	1.837,50
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 25.10.2024</b>					
Kaufdatum/Stichtag	25.10.2024	27.03.2024	29.04.2024	11.06.2024	19.07.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.288,89	1.541,67	1.346,94	1.837,50
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	45,00	48,00	49,00	48,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	1	2	2	3
Anpassungsfaktor		× 1,20	× 1,10	× 1,10	× 1,00
Geschosslage	2. OG	keine Angabe	EG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,04	× 1,04	× 1,02
Aufzug	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,10	× 1,10	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1975	1973	1970	1974
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anz. Eigentume im Gebäude	23	50	13	36	23
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 1,00	× 1,00
Balkon	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.546,67	1.843,04	1.694,99	1.874,25
Gewicht		0,90	0,60	0,70	0,90
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		1.392,00	1.105,82	1.186,49	1.686,82

---

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 12 )

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Hinweis für alle Vergleichskaufpreise: Der Vergleichskaufpreis ist der bereinigte Kaufpreis. In diesem sind ggf. vorhandene und bekannte Wertanteile für Garagen/Stellplätze, Inventar sowie sonstige Besonderheiten bereits herausgerechnet. In den Fällen, in denen der Geschäftsstelle bekannt war, dass eine Garage oder ein Stellplatz mit veräußert wurden, ist in Sprengnetter-ProSa in dem Menü 'Stellplatzanteil' im Feld 'Art' ein entsprechender Eintrag vorhanden. Soweit in der Kaufpreissammlung gespeichert, wird darüber hinaus auch der Kaufpreisanteil der Garage bzw. des Stellplatzes im Feld 'KSt' angegeben. Dieser Kaufpreisanteil kann dem Kaufvertrag entnommen oder eine pauschale Schätzung der Geschäftsstelle sein.

##### E1

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis, Kohlwaldweg

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

##### E2

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis, Kohlwaldweg

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

##### E3

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis, Kohlwaldweg

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

##### E4

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

##### E5

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis, Kohlwaldweg

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

##### E6

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

##### E7

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

##### E8

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis, Kohlwaldweg

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

##### E9

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis, Kohlwaldweg

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

**E10**

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

**E11**

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis, Kohlwaldweg

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

**E12**

Lage: 72250 Freudenstadt - Kniebis

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 947,77 €/m<sup>2</sup> - 1.760,15 €/m<sup>2</sup>.

5 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	6.787,09 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,70
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 1.444,06 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 1.444,00 €/m<sup>2</sup></b>

**4.5.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.444,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.444,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 48,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 69.312,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 69.312,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 69.312,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 65.312,00 € <b>rd. <u>65.300,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit rd. **65.300,00 €** ermittelt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die Parkplatzsituation im nahen Umfeld der Wohnung ist angespannt. Es gibt keine öffentliche Parkmöglichkeiten in der direkten Umgebung. Aufgrund dessen wird im Vergleichswertverfahren ein Abschlag von 4.000 € vorgenommen. Die Wertbeeinflussung wurde mithilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt. Ein Abschlag im Ertragswertverfahren ist nicht notwendig, da die Berechnung bereits ohne Stellplatz erfolgt ist.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Summe	-4.000,00 €

## **4.6 Ertragswertermittlung**

### **4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Grundstücksreinertrages dar.

#### **4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt),

---

wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Vgl. ausführlichen Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Vgl. ausführlichen Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

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

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		2. OG	48,30		6,60	318,78	3.825,36
Summe			48,30	-		318,78	3.825,36

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **3.825,36 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **- 1.163,05 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 2.662,31 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**2,60 % von 2.620,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **- 68,12 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 2.594,19 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer **× 23,960**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 62.156,79 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 2.620,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 64.776,79 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 64.776,79 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 0,00 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 64.776,79 €**

**rd. 64.800,00 €**

## 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Freudenstadt (unter Beachtung der Lage des Bewertungsobjekts)
- aus der eigenen Mietdatenbank und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Insbesondere wurden die wirtschaftlichen Wertminderungen / Besonderheiten der Etagenwohnung, sachgemäß berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Daten aus der ImmoWertV21 zu Grunde gelegt, da diese auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegen.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	48,30 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	666,54 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	76,51 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			1.163,05 €

### Liegenschaftszinssatz

Für eigene Ableitungen wurden vom GGA Baiersbronn Objekte (speziell Ein- und Zweifamilienhäuser) mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet und / oder Kaufpreise von bewerteten Objekten recherchiert. Durch die konsequente Auswertung von tatsächlichen Kaufpreisen zu Objekten werden örtliche Liegenschaftszinssätze berechnet. Des Weiteren wird der verwendete Liegenschaftszinssatz mittels geeigneter, interner Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert und gegebenenfalls an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sowohl gebäudespezifische Aspekte, als auch die Lage der Immobilie und bildet das derzeitige Marktgeschehen ausreichend ab.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Für Wohngebäude beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

## Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,7			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	48,9 %	39,2 %	5,0 %	0,0 %

## Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV21 angewendet.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

---

## 4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **65.300,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **64.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 44,820/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72250 Freudenstadt - Kniebis, Alte Paßstraße 45 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freudenstadt	4568	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freudenstadt		2781/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit rd.

**65.300,00 €**

**in Worten: fünfundsechzigtausenddreihundert Euro**

geschätzt.

Das Gutachten wurde durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 20.11.2024 beschlossen.

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

Baiersbronn, den 20.11.2024



---

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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. Eine Veröffentlichung im Internet ist lediglich gestattet für Gutachten, die für den Zweck der Zwangsversteigerung erstellt wurden.

---

## Hinweise zum Gutachterausschuss und der Erstellung von Gutachten

Gutachterausschüsse haben ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Diese sind in der Immobilienwirtschaft sachkundige Personen aus den verschiedensten Tätigkeitsbereichen, wie zum Beispiel Sachverständigenwesen, Architektur, Bautechnik, Vermessung, Handwerk, Landwirtschaft, Kredit- und Finanzwesen.

Für die Erstellung von Gutachten wird der GGA Baiersbronn in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern / Gutachterinnen tätig.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Zur Genauigkeit der Verkehrswertermittlung: Der Verkehrswert ist eine Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten Kauffall; er ist ein Marktwert. Methodisch wird der Verkehrswert in allen Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Objekte geschätzt. Mit allen Wertermittlungsverfahren wird quasi die Frage zu beantworten versucht: Welchen Preis hätten dann die Marktteilnehmer, welche Kaufpreise für vergleichbare Objekte ausgehandelt haben, am wahrscheinlichsten im Durchschnitt für das Bewertungsobjekt ausgehandelt? In diesem Zusammenhang wird der statistische Wahrscheinlichkeitsbereich in der Wertermittlungsliteratur mit 10 bis 15% des ermittelten Verkehrswertes angegeben.

Weiterhin 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. Im Kontext der Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten im Internet bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Von Immobilienpool.de  
Weitergabe an oder  
Dritte ist untersagt

---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

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

**GuAVO**

Gutachterausschussverordnung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Datenableitungen des Gutachterausschusses
- Mietspiegel der Stadt Freudenstadt

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.01.2022) erstellt.

---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 03: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 04: Grundriss
- Anlage 05: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 06: Fotodokumentation

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

---

**Anlage 1: Übersichtskarte**

(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Seite 1 von 1

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

---

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Seite 1 von 1

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

---

**Anlage 3: Orthofoto**

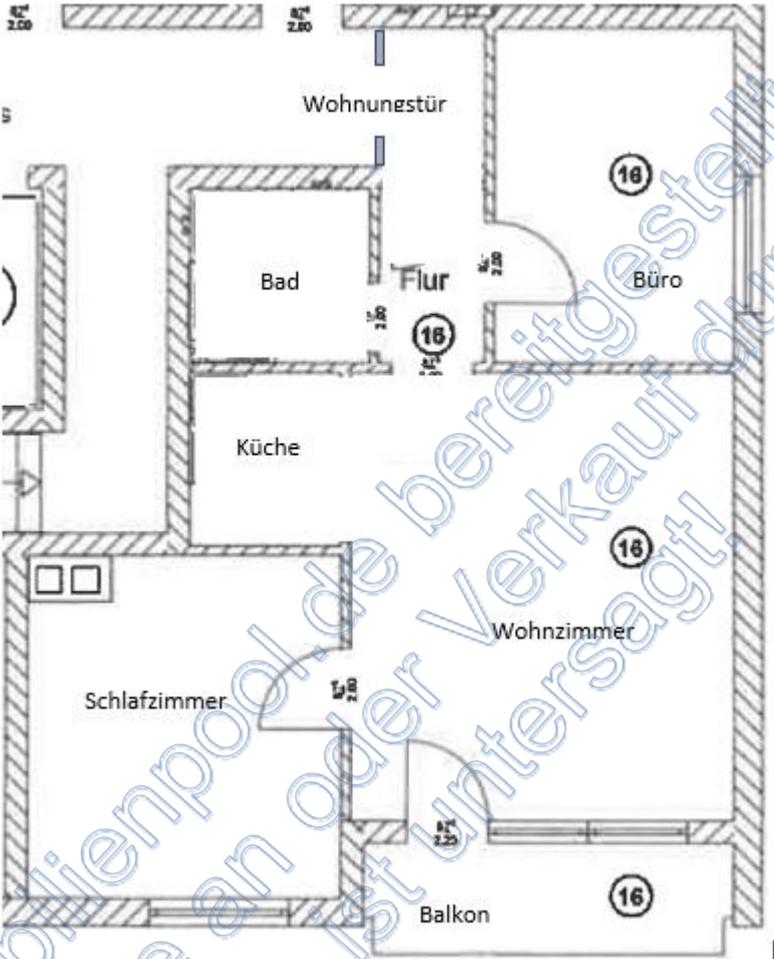
(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg  
(www.lgl-bw.de))

Seite 1 von 1

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

**Anlage 4: Grundriss**

Seite 1 von 1



## Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 1

Appartement 9	4,00	x	4,86	=	19,44	
Schlafen	3,38	x	3,70	=		
	1,00	x	0,60	=	11,91	
Kind	3,64	x	2,50	=	9,10	
Kochen	1,50	x	1,75	=	2,63	
Bad	1,90	x	1,80	=	3,42	
Flur	1,90	x	1,10	=	2,09	
Loggia	4,00	x	1,20/4	=	1,20	
					49,79	
			3 3 Putz		1,49	
					<u>48,30</u>	qm

### II. OBERGESCHOSS

Appartement	10	(wie	App.	3)	=		
"	11	"	"	4	=	36,74	qm
"	12	"	"	5	=	36,74	qm
"	13	"	"	6	=	36,74	qm
"	14	"	"	7	=	36,74	qm
"	15	"	"	8	=	47,32	qm
"	16	"	"	9	=	35,49	qm
						48,30	qm

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

---

**Anlage 6: Fotodokumentation**

Seite 1 von 6



Außenansicht



Außenansicht



Hauseingang



Flur / Treppenhaus

---

**Anlage 6: Fotodokumentation**

Seite 2 von 6



Arbeitszimmer



Wohnzimmer

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

Schlafzimmer

Küche

---

**Anlage 6: Fotodokumentation**

Seite 3 von 6



Aussicht Balkon

Flur



Badezimmer

Badezimmer

---

## Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 4 von 6



Sicherungskasten



Nicht abgeschlossene Elektroinstallation im Bad



Dachspeicher



Schwimmbad

---

## Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 5 von 6



Waschraum mit Münzwaschautomaten



Heizung



Heizungsverteilung



Aufzug

---

**Anlage 6: Fotodokumentation**

Seite 6 von 6



Rückseite des Hauses

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