

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!**

Zuständig für:

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

Datum: 24.11.2023  
Az.: G23025  
Aktenzeichen Amtsgericht: 12 K 13/23

## G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Klosterreichenbach, Blatt 8884 eingetragenen **381/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72270 Baiersbronn, Röter Straße 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß und Abstellraum im Untergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Carport im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 20 bezeichnet**



Der GGA Baiersbronn<sup>1</sup> hat in seiner Beratung am 23.11.2023 in der Besetzung

[REDACTED]

den **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** zum Stichtag 23.10.2023 ermittelt mit rd.

**108.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inklusive Anlagen.

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	6
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Makrolage .....	6
2.1.2	Mikrolage und Topografie .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b> 11	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	<u>Gemeinschaftliches Eigentum</u> - Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Bauabschnitte .....	12
3.2.3	Modernisierungen .....	12
3.2.4	Nutzungseinheiten .....	12
3.2.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen im <u>gemeinschaftlichen Eigentum</u> , Zustand des Gebäudes 14	14
3.3	Außenanlagen .....	15
3.3.1	Außenanlagen mit <u>Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet</u> .....	15
3.3.2	Außenanlagen mit <u>Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet</u> .....	15
3.4	<u>Sondereigentum an der Wohnung</u> mit Balkon, im Obergeschoss .....	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung .....	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	15
3.4.3	Beurteilung des Sondereigentums .....	16
3.4.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	16
3.5	<u>Sondernutzungsrechte für das Sondereigentum</u> und besondere Regelungen .....	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	17

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	18
4.4	Bodenwertermittlung .....	19
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	19
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	20
4.5	Vergleichswertermittlung .....	20
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	23
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 10) .....	26
4.5.5	Vergleichswert .....	28
4.6	Ertragswertermittlung .....	29
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	29
4.6.3	Ertragswertberechnung .....	31
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	32
4.7	Verkehrswert .....	34
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>36</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	37
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>38</b>

## 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Röter Straße 8  
72270 Baiersbronn

## Grundbuchangaben: Grundbuch von Klosterreichenbach, Blatt 8884, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Klosterreichenbach, Flur 0, Flurstück 369/15 (2.393 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

## Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Freudenstadt vom 03.08.2023 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert der Immobilie ermittelt werden.

Aktenzeichen 12 K 13/23

### Wertermittlungsstichtag:

23.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

## Qualitätsstichtag:

23.10.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

## Ortsbesichtigung:

Zum Ortstermin am 23.10.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen, bzw. mittels postalischen Schreibens über die Besichtigung informiert.

### Umfang der Besichtigung:

Das Gebäude wurde außen besichtigt. Im Inneren waren die meisten, für die Wertermittlung relevanten Bereiche zugänglich. Für die nicht besichtigteten gemeinschaftlichen Räume wird unterstellt, dass diese bezüglich der Ausstattung und des Zustands mit den in Augenschein genommenen Räumen vergleichbar sind.

### Teilnehmer am Ortstermin:

GGA Baiersbronn

## Zwangsverwalter:

Vertreter der Gläubiger (LBS):

Weiterhin war während des Ortstermins eine männliche Person in der Wohnung anwesend – es ist nicht bekannt, in welcher Funktion.

## Eigentümer:

[REDACTED]

## Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Freudenstadt als Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 20.07.2023

Von der Geschäftsstelle des GGA Baiersbronn wurden unter anderem folgende Unterlagen beschafft, beziehungsweise eigene Berechnungen und Erhebungen durchgeführt:

- Flurkartenauszug und Orthofoto
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Gutachten des ehemaligen Gutachterausschusses der Gemeinde Baiersbronn für das Bewertungsobjekt aus dem Jahr 2013 (in damaligen Zustand mit der damaligen Nutzung)
- Berechnung der Wohnflächen aus vorliegenden Bauunterlagen
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung
- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie zu den Erschließungsanlagen und Erschließungskosten bei der Gemeinde Baiersbronn am 31.05.2023 und am 02.06.2023
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des GGA Baiersbronn wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Formulierung des Gutachtens

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die ehrenamtlichen Gutachter auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zweck des Gutachtens ist die Versteigerung des Objekts. Ermittelt wird der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks. Eventuelle Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs werden dem Amtsgericht nachrichtlich mitgeteilt.

Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass sich sowohl das Gebäude, als auch die zu bewertende Wohnung in einem noch nicht fertig gestellten Zustand befinden (vgl. Objektbeschreibung).

Auf Nachfrage bei der zuständigen Baurechtsbehörde wurde mitgeteilt, dass laut Baugenehmigung keine Schlussabnahme erforderlich ist. Bei diesem Objekt wird lediglich die korrekte Ausführung in der Außendarstellung mit entsprechenden Maßen, Öffnungen und Anbauten geprüft.

Unter Berücksichtigung des Baufortschritts seit einer Besichtigung im Gebäude (April 2022) und der weiterhin nicht fachgerechten Ausführung verschiedener Gewerke in Verbindung mit bereits erfolgter überdurchschnittlicher Abnutzung, kann von einer kurzfristigen Fertigstellung nicht ausgegangen werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

##### *Großräumige Lage:*

Bundesland:	Baden-Württemberg
Region	Nordschwarzwald
Regierungsbezirk	Karlsruhe
Landkreis:	Freudenstadt
Gemeinde:	Baiersbronn
Teilort / Gemarkung:	Klosterreichenbach – ca. 4,3 km östlich von Baiersbronn
Einwohnerzahl Gesamtgemeinde:	15.035 Einwohner (Stand 31.03.2022)
Einwohnerzahl Baiersbronn (-Dorf):	5.419 (Stand 31.03.2022)
Einwohnerzahl Klosterreichenbach:	2.010 (Stand 31.03.2022)

##### *Überörtliche Anbindung und Entfernung:*

Nächstgelegene größere Städte:	Freudenstadt, ca. 10 km entfernt; Horb a.N., ca. 34 km entfernt; Baden-Baden, ca. 45 km entfernt; Rastatt, ca. 52 km entfernt; Offenburg, ca. 60 km entfernt; Karlsruhe, ca. 70 km entfernt; Straßburg, ca. 72 km entfernt;
Landeshauptstadt:	Stuttgart, ca. 82 km entfernt
Bundesstraßen:	B 462 (Freudenstadt – Karlsruhe), führt direkt durch den Ort; B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg), ca. 4,0 km entfernt; B 28 (Stuttgart – Freudenstadt – Kehl), ca. 10 km entfernt; B 500 (Schwarzwaldhochstraße), ca. 18 km entfernt
Autobahnzufahrten:	A 81 (Stuttgart-Singen), Anschlussstelle: · • Horb a.N., ca. 38 km entfernt A 5 (Karlsruhe – Basel) Anschlussstelle: · • Achern, ca. 40 km entfernt •
Bahnhof (nächstgelegen):	Klosterreichenbach -Haltestelle der S-Bahn „Karlsruhe – Freudenstadt“
Flughafen:	Stuttgart, ca. 82 km entfernt; Karlsruhe – Baden-Airpark, ca. 52 km entfernt; Straßburg / Entzheim, ca. 90 km entfernt; Frankfurt a. M., ca. 207 km

##### *Wirtschaftsdaten für die Gemeinde Baiersbronn:* (\*Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Funktion lt. Regionalplan 2015:	Baiersbronn: Unterzentrum Klosterreichenbach: ohne zentralörtliche Funktion
---------------------------------	--

\*Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer/innen am Wohnort (2022):

5.104

\*Einpendler / Auspendler (2022):

1.663 / 3.350

Kaufkraft für den Einzelhandel 2022:

(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, Pforzheim) 6.911 € / Einwohner Index (D = 100) = 94,9

Zentralitätskennziffer 2022: (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, Pforzheim) 76,6 – Index (D = 100)

*Wissenswertes zur Gemeinde Baiersbronn:*

Fläche:	18.970 Hektar
Höhenlage:	450 bis 1.153 m über N.N.
Ausdehnung:	ca. 88 km Gemarkungsgrenze
Gewässer:	40 km Murg-Wasserlauf zahlreiche Bäche und Rinnsale, 5 Karseen (Buhlbachsee, Ellbachsee, Huzenbacher See, Sankenbachsee, Wildsee)
Wald:	Mit einem Waldanteil von über 81% der Gesamtfläche ist Baiersbronn die größte Waldgemeinde Baden-Württembergs.

## 2.1.2 Mikrolage und Topografie

*Kleinräumige Lage:*

Innerörtliche Lage:	Erweiterter Ortskern
Umgebungsbebauung in der Straße	Überwiegend wohnbauliche Nutzung
Parkplatzsituation im Umfeld:	Im öffentlichen Straßenraum sind wenige Stellplätze vorhanden.
Visuelle Präsenz:	Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus gut sichtbar.

*Infrastruktur:*

Kindergarten / Kinderkrippe:	In fußläufiger Entfernung (ca. 550 m entfernt)
Grundschule:	In fußläufiger Entfernung (ca. 200 m entfernt)
Weiterführende Schulen:	In Baiersbronn- mit Bus – und Bahnbindung, ca. 4 km entfernt

Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

Grundversorgung ist im Ort vorhanden: Bäckerei, Metzgerei, Gärtnerei, Sportgeschäft, Speckladen Discounter: Netto (ca. 650 m entfernt), Durch die Funktion von Baiersbronn als Unterzentrum sind dort verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, (auch Spezialläden) und mittlere Einkaufsmöglichkeiten mit den entsprechenden Fachmärkten vorhanden. Der weitere Bedarf wird über die Stadt Freudenstadt abgedeckt.

Ärztliche Versorgung und Apotheke:

Im Ort vorhanden, (ca. 600 m entfernt) – Kleines Gesundheitszentrum, „Ärzte am Reichenbach“; Krankenhaus in Freudenstadt

*Öffentlicher Nahverkehr:*

Bahnhof:

Im Ort vorhanden eine Haltestelle der Stadtbahn Karlsruhe, (ca. 350 m entfernt) Der Teilort Klosterreichenbach ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Es verkehren Stadtbahnzüge der AVG Karlsruhe auf der Murgtalbahn von und nach Freudenstadt, Rastatt und Karlsruhe. In Freudenstadt, Anschlüsse nach Stuttgart oder Offenburg.

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Wahrnehmbare Fahrgeräusche auf angrenzender Straße – durchschnittliche Lärmbeeinflussung

Topografie:

Das Grundstück weist sehr geringe Niveaunterschiede auf

Lagebeurteilung:

Insgesamt einfache Lage

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:  
ca. 35 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 73 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 2393,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Innerörtliche Wohnstraße;  
Straße mit durchschnittlichem Verkehr

Straßenausbau:

Überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege sind nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
über sonstige Anschlüsse ist nichts bekannt – im Ortstermin  
konnten hierüber keine Auskünfte erteilt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

Gemäß der Abfrage über das Portal des LUBW ist die Gefahr  
von Hochwasser teilweise vorhanden. Im nordwestlichen Be-  
reich nur bei Extremhochwasser, im südöstlichen Bereich bereits  
bei 50-jährigem Hochwasser:

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Landratsamts Freudenstadt für ein 2022  
erstelltes Verkehrswertgutachten im Objekt, ist das Grundstück  
im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt (siehe An-  
lage 7).  
Ein Auszug aus dem Altlastenkataster vom 28.04.2011 liegt vor.

Demnach gibt es momentan keinen Handlungsbedarf. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass die Altlastensituation vor Genehmigung der Umnutzung des Gebäudes vom Gewerbeobjekt zum Mehrfamilienhaus eingehend geprüft wurde.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.05.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Klosterreichenbach, Band 8873 folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Reallast – Zaununterhaltung – für den jeweiligen Eigentümer der Parz. 369/8, Bewilligung vom 13.08.1930;

Ifd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 5 und 6): Abstandsfächenbaulast, Baulast wegen Abwassereinleitung einer Spülabortanlage.

Beurteilung:

Beide Baulisten werden als nicht Wert relevant eingestuft. Aufgrund der derzeitigen Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist eine zusätzliche Bebauung kaum denkbar, sodass sich die Abstandsfächenbaulast nicht negativ auf die einzelnen Wohneinheiten auswirkt.

Die die Spülabortanlage betreffende Baulast besteht bis zum Zeitpunkt des Anschlusses an die Kanalisation. Es wird davon ausgegangen, dass die Nebengrundstücke mittlerweile ebenfalls angeschlossen sind.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der unteren Denkmalbehörde ist das Objekt nicht als denkmalwürdig einzustufen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben 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

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.11.2017 zur Umnutzung eines ehemaligen Gewerbeobjekts zum Mehrfamilienhaus liegt dem GGA Baiersbronn vor.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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 bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG teilweise beitragspflichtig.

Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Baiersbronn am 10.02.2022, bzw. 31.05.2023 noch an: Erschließungsbeitrag i.S.d. § 127 i.V.m. § 132 BauGB (Straße).

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition schriftliche Bestätigungen der jeweiligen Behörden einzuholen.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Zu bewerten ist das Wohnungseigentum Nr. 20 im Obergeschoss mit Abstellraum im Untergeschoss, inkl. dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz (Carport) Nr. 20.

Das Objekt ist noch nicht fertig gestellt. Dennoch wurde ein Teil der Wohnungen bezogen.

Ebenso ist die zu bewertende Wohnung nicht endgültig fertig gestellt und im derzeitigen Zustand nicht vermietbar. In der Wohnung waren teilweise Einrichtungsgegenstände vorhanden.

Über ein Mietverhältnis ist nichts bekannt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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.

Da verschiedene Technikräume nicht zugänglich waren, konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG entspricht und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; Teilweise unterkellert; Flachdach und Satteldach; freistehend
Baujahr:	Vor 1949 – Ursprüngliche Fabrikanlage (gem. Gutachten 2013)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem GGA Baiersbronn nicht vor
Barrierefreiheit:	Der auf den Plänen eingezeichnete Zugang zum Gebäude ist noch nicht barrierefrei.
	Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. Für diese Wertermittlung wird Grundlage die Schaffung einer solchen Zugangsmöglichkeit vorausgesetzt und entsprechend berücksichtigt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, bzw. aufgrund der Erfüllung baurechtlicher Vorschriften wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit einen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außensicht:	Auf dem rückwärtigen Flachdachbau ist - nach Informationen in einem früheren Ortstermin - der Aufbau von Wohnungen geplant. Hierzu wäre allerdings die Einholung einer Baugenehmigung und die Änderung der Teilungserklärung – und somit die Zustimmung aller Eigentümer – notwendig.
	Die bereits fertig gestellten Flächen sind insgesamt verputzt und gestrichen.

### 3.2.2 Bauabschnitte

#### Historie des Gebäudes:

Vorbemerkung: nachfolgende Angaben wurden dem vorliegenden Gutachten aus 2013 entnommen; teilweise liegen auch Bauunterlagen vor, die diese Darstellung stützen:

Westlicher Teil erstellt vor 1949;  
daran 1949 südlich im Erdgeschoss angebaut und 1961 aufgestockt;  
entlang der Röter Straße 1955 angebaut, ebenso wurde 1955 der nordwestliche Bereich erstellt;  
1969/70 weiterer Anbau, nördlich und südlich des Anbaus von 1955

#### Umbauten und Umnutzungen:

1955: Umbau EG, OG und DG westlicher Bereich;  
1961: teilweise Umbau UG und EG, Dachraum abgebrochen, aufgestockt und teilweise erweitert;  
1988/89: Einbau Farbspritzraum im südöstlichen Bereich;  
2005/06: Einbau einer Gaststätte in Teilen des Gebäudes;  
2009: Errichtung eines Biergartens  
Im Inneren der Fabrikanlage wurde im Laufe der Zeit mehrmals umgebaut;  
2009: Einrichtung einer Schreinerei als vorübergehendes Provisorium im Nord-/Nordwestlichen Teil;  
2010: Nord-/ nordwestlicher Teil wird als Produktionsgebäude genutzt (Bearbeitungszentren und Kranbahnanlage; Lagerung von Pulver zur Pulverbeschichtung);

### 3.2.3 Modernisierungen

Aktuell – seit ca. 2019: Umbau zum Mehrfamilienhaus (Wohnungseigentum) mit Kernsanierung

### 3.2.4 Nutzungseinheiten

Nachstehende Angaben wurden den vorliegenden Teilungsunterlagen, bzw. der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Im Ortstermin wurde die Übereinstimmung mit der Bauausführung nicht überprüft.

#### Kellergeschoss:

Kellerräume, Abstellräume und Technikräume

#### Erdgeschoss:

11 Wohneinheiten

#### Obergeschoss:

11 Wohneinheiten

#### Dachgeschoss:

1 Wohneinheit

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

Konstruktionsart: Massivbau – die Außenwände wurden gedämmt

Innenwände: Trennwände zwischen den Wohnungen Mauerwerk;  
Zwischenwände der Wohnung: Alu-Ständerwände, mit Gipskartonplatten beplankt

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen:

Treppen vom Erd- ins Untergeschoss:

zwei Treppen in massiver Ausführung ohne Belag; die dritte Treppe wurde als offene Stahlkonstruktion mit Natursteinplattenbelag ausgeführt; einfaches Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf

Geschosstreppen:

offene Stahlkonstruktion mit Stufenbelag aus Naturstein; einfaches Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf

Hauseingangsbereiche:

Eingangstüren als Ganzglaselement;

Im straßenseitigen Bereich erfolgt der Zugang über eine Treppe mit Natursteinbelag.

Der Eingang auf der Nord-Westseite des Gebäudes ist derzeit über zwei provisorisch betonierte Stufen erreichbar. Der Zugang ist nicht barrierefrei.

Treppenhaus und Flure mit Natursteinbelag

Offensichtlich existiert zum rückwärtigen Gebäudeteil ein Eingang in den Innenhof im Bereich der Carports. Der Zugang führt jedoch über ein bzw. zwei Stellplätze, welche mittels Sondernutzungsrechten zwei Wohnungen zugeordnet wurden. Diese haben somit das Recht der ausschließlichen Nutzung dieser Stellplätze. Ein offizieller Zugang zum Gebäude, der in diesem Fall barrierefrei gestaltet wäre, ist somit nicht möglich.

Dach:

Satteldach auf dem vorderen Gebäudeteil (entlang der Röter Straße). Nach der vorliegenden Baubeschreibung wurde das Dach gem. EnEV 2014 gedämmt und die Dachpfannen erneuert. Die Dämmung wurde nicht geprüft; die Erneuerung der Dachpfannen ist von außen ersichtlich.

Gauben, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Flachdach auf dem Querbau im hinteren Grundstücksbereich. Dieses Dach ist noch nicht fertig gestellt (Attika).

### 3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

Nach Fertigstellung voraussichtlich durchschnittliche Ausstattung:  
in der Wohnung fehlten zum Wertermittlungstichtag noch einige Steckdosen.

Über die Hausinstallation kann keine abschließende Aussage getroffen werden. Der betreffende Technikraum war nicht zugänglich. Augenscheinlich wurden die Stromleitungen vom Hausanschluss bis in den Technikraum sehr provisorisch verlegt.

Heizung:

Gemäß vorliegender Baubeschreibung wird das Gebäude mit Öl beheizt.

Im Untergeschoss befindet sich ein Öltank (ca. 7.300 Liter). Aus einem Gutachten vom April 2022 liegen jedoch Fotos vor, welche die Beheizung mit Öl belegen.

Warmwasserversorgung:

Vermutlich zentral über Heizung

### 3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Überdachungen im EG als Carport, im OG als Balkon / Terrasse ausgeführt.  
Überdachung im südöstlichen Grundstücksbereich.

Besondere Einrichtungen: Eine alte Aufzugsanlage ist vorhanden – vermutlich nicht betriebsbereit.

Besonnung und Belichtung: Mäßig bis gut – je nach Lage der einzelnen Wohneinheit

Bauschäden und Baumängel / mangelnde bauliche Ausführungen / fehlende Fertigstellungsarbeiten:

Während des Ortstermins wurden erhebliche Baumängel und Bauschäden, bzw. nicht fachgerecht ausgeführte Gewerke festgestellt.

Nachfolgende Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Flachdach auf hinterem Gebäudeteil ist nicht fertiggestellt
- Blechverwahrungen / Attika im Bereich der Terrassen / Überdachungen sind nicht fachgerecht angebracht
- Unterseite der Überdachung aus Beton im Südöstlichen Bereich mit teilweise freiliegender Bewehrung
- Fenstersims außen sind teilweise beschädigt bzw. sind nicht fachgerecht eingebaut
- Zum Teil ist der Putz unter den Fenstern bereits gerissen (durch falsch eingebaute Simse)
- Zugang zum Gebäude ist nicht fertig und wird augenscheinlich nicht barrierefrei hergestellt
- Treppenstufen aus Naturstein und deren Blecheinfassungen sind gebrochen bzw. verbogen
- Das gesamte Geländer ist unfachmännisch befestigt
- partiell stehendes Wasser auf Fußboden im UG – Herkunft ist nicht bekannt
- im Untergeschoss sind Holztüren eingebaut in Bereichen, in denen der Bauplan Brandschutztüren vorsieht
- in der gemeinschaftlichen Waschküche läuft das Wasser nicht mehr durch den dafür vorgesehenen Schacht ab
- die an der Waschküchendecke verlegten Abwasserrohre sind undicht
- im Bereich vor der Waschküche ist der Einlaufschacht ebenfalls verstopft
- da beim Ortstermin kein Bandschutzkonzept vorlag, kann keine Aussage zum Brandschutz getroffen werden, Die Ausführung entsprach jedoch nicht den Angaben der vorliegenden Pläne
- in gemeinschaftlichen Flurbereich enden mehrere DIN 100 HT-Rohre, sollte es sich dabei um Strangentlüftungen handeln, sind diese nicht bis über das Dach geführt



Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Gebäudes ist noch nicht fertig gestellt. Es besteht ein erheblicher Nachbesserungsbedarf bei den bereits ausgeführten Gewerken.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Hecke); Zufahrt zum Gebäude überwiegend mit Pflasterbelag.  
Die Außenanlagen befinden sich teilweise noch in Arbeit.

#### 3.3.1 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Befestigte Stellplatzfläche im Carport;  
Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht am Carport Nr. 20 zugeordnet.

#### 3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Den restlichen Wohneinheiten sind ebenfalls Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) zugeordnet.

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon, im Obergeschoss

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet, sowie einem Abstellraum im Untergeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der vorliegenden Flächenberechnung 79,45 m<sup>2</sup> (vgl. Erläuterung zum Ertragswertverfahren).

Raumaufteilung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
1 Diele, 1 Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich, 1 Bad, 1 WC, 1 Schlafzimmer → 2,5-Zimmer-Wohnung.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Mäßig

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die gesamte Wohneinheit.

Bodenbeläge: Überwiegend Laminatboden;  
Bad und WC: Fliesen

Wandbekleidungen: Überwiegend Gipskartonplatten mit Anstrich;  
Bad und WC: Fliesen – raumhoch

Deckenbekleidungen: Decken verputzt, bzw. gespachtelt mit einfachem Anstrich

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitten und einfacheren Beschlägen  <u>Zimmertüren / Zargen:</u> noch nicht eingebaut
Sanitäre Installation:	Neue Wasser- und Abwasserinstallation; WC: 1 WC, 1 Waschbecken Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, Handtuchheizkörper; jeweils durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden

### 3.4.3 Beurteilung des Sondereigentums

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist derzeit noch unzureichend; eine Nutzung ist am Wertermittlungsstichtag wegen der fehlenden Türen und Steckdosen nur eingeschränkt möglich.

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

Küchenausstattung:	Keine Küche vorhanden
Baumängel / mangelnde bauliche Ausführungen / fehlende Fertigstellungsarbeiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektroinstallation nicht vollständig</li> <li>• Fliesen hinter Heizkörper im Bad sind nicht verfugt</li> <li>• Heizleitungen zum Teil nicht fachgerecht eingeputzt</li> <li>• Malerarbeiten ohne Tapete auf Gipskarton</li> <li>• Türen und Zargen in der Wohnung sind nicht eingebaut</li> <li>• Fußboden-Sockelleisten nicht fachgerecht verlegt</li> <li>• Badentlüftung fehlt</li> <li>• Einlaufgarnitur Badewanne fehlt</li> <li>• Wohnungseingangstüre schleift am Boden</li> <li>• Dehnungsstreifen zwischen Estrich und Wand wurde überputzt. Durch den dadurch entstehenden Kontakt ist kein ausreichender Trittschallschutz gegeben.</li> <li>• Im Bereich des Wohnzimmerfensters ist ein Putzabsatz vorhanden</li> </ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange Bauzeit mit nicht absehbarem Fertigstellungsende</li> <li>• Schlechte Pressemitteilungen zum Zusammenleben im Gebäude</li> <li>• Außenbereich derzeit mit Müllablagerungen</li> <li>• Die im Plan über dem Küchenbereich eingezeichnete Lichtkuppel fehlt. Dadurch ist der rückliegende Wohnbereich unzureichend belichtet.</li> </ul>

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend;  
Es besteht noch Fertigstellungsbedarf.

### **3.5 Sondernutzungsrechte für das Sondereigentum und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte: Am Carport mit der Nr. 20.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine Bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Nach telefonischer Auskunft des Bauträgers für ein im August 2023 erstelltes Gutachten ist noch keine Rücklage vorhanden – es wurde auch noch keine Hausverwaltung eingesetzt.  
Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass sich seither diesbezüglich keine Veränderungen ergeben haben.

### **3.6 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem noch nicht fertig gestellten Zustand;  
Die ausgeführten Arbeiten sind in erheblichem Ausmaß nicht fachgerecht ausgeführt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 381/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72270 Baiersbronn, Röter Straße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss und einem Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Carport im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Klosterreichenbach	8884	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klosterreichenbach	0	369/15

### 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 Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (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).

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.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentüme 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.

### 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 (mittlere Lage) **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.393 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	23.10.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,95	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 123,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.393	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>123,50 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>123,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 2.393 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>295.535,50 €</b> <b>rd. 296.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 insgesamt **296.000,00 €**.

##### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

###### E1

Anhand aktueller Auswertungen des GGA Baiersbronn ist davon auszugehen, dass eine signifikante Entwicklung der Grundstückswerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag nicht stattgefunden hat. Auf eine "zeitliche" Anpassung wird daher verzichtet.

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 381/10.000) 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.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	296.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	296.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 381/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.277,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= <b>11.277,60 €</b> <b>rd. 11.300,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 **11.300,00 €**.

#### 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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 Vergleichswert 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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und 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 Wertermittlungstichtag.

##### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher 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 Grundstücksmerkmale versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (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).

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

#### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Gutachterauschuss in der Kaufpreissammlung erfasste Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	116.500,00	115.500,00	192.000,00	229.330,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,00	67,00	65,00	84,00	84,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.738,81	1.776,92	2.285,71	2.730,12
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	Erschließungsbeitrag Straße (siehe Abschnitt 2.6)	0,00	0,00	0,00	0,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.738,81	1.776,92	2.285,71	2.730,12
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 23.10.2023					
Kaufdatum/Stichtag	23.10.2023	28.03.2022	28.03.2022	03.05.2022	13.09.2022
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.738,81	1.776,92	2.285,71	2.730,12
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,00	67,00	65,00	84,00	84,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,90	× 0,90
Zimmeranzahl	2,5	2	2	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 0,95	× 0,95
Geschosslage	1. OG	10. OG	8. OG	DG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,93	× 0,93	× 0,99	× 1,02
Aufzug	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 0,90	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	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	2019-2023	1971	1971	1983	1980
Anpassungsfaktor		× 1,15	× 1,15	× 1,15	× 1,15
Anz. Eigentüme im Gebäude	22	49	49	7	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,95	× 0,90
Balkon / Terrasse	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 0,90	× 0,90	× 0,90
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		1.472,51	1.504,78	1.902,33	2.217,84
Gewicht		0,30	0,30	0,40	0,40
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		441,75	451,43	760,93	887,14

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)		Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)		
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E5	E6	E7	E8
Vergleichswert [€]	-----	121.000,00	106.000,00	142.500,00	153.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,00	67,00	69,00	77,00	78,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.805,97	1.536,23	1.850,65	1.961,54
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	Erschließungsbeitrag Straße (siehe Abschnitt 2.6)	0,00	0,00	0,00	0,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.805,97	1.536,23	1.850,65	1.961,54
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 23.10.2023</b>					
Kaufdatum/Stichtag	23.10.2023	13.10.2022	31.10.2022	17.02.2023	24.03.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	1.805,97	1.536,23	1.850,65	1.961,54	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,00	67,00	69,00	77,00	78,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	mittlere Lage	einfache Lage	gute Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,00	× 0,90	× 0,95
Zimmeranzahl	2,5	3	2	3	2
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,05	× 0,95	× 1,05
Geschosslage	1. OG	5. OG	EG	DG	OG
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,02	× 0,99	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 1,00	× 1,00	× 0,90
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,10	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	2019-2023	1976	1972	1981	1974
Anpassungsfaktor		× 1,15	× 1,15	× 1,15	× 1,15
Anz. Eigentüme im Gebäude	22	93	14	5	8
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 0,90	× 0,95
Balkon / Terrasse	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 0,90	× 0,90	× 0,90
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	1.413,48	1.743,93	1.459,18	1.731,48	
Gewicht		0,30	0,30	0,40	0,40
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]	424,04	523,18	583,67	692,59	

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>				
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	9	10	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E9	E10	
Vergleichswert [€]	-----	161.000,00	142.000,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,00	81,00	74,00	
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.987,65	1.918,92	
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	Erschließungsbeitrag Straße (siehe Abschnitt 2.6)	0,00	0,00	
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.987,65	1.918,92	
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 23.10.2023</b>				
Kaufdatum/Stichtag	23.10.2023	17.08.2023	23.08.2023	
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		1.987,65	1.918,92	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	79,00	81,00 × 1,00	74,00 × 0,99	
Anpassungsfaktor				
Lage	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage	
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,90	
Zimmeranzahl	2,5	2 × 1,05	2 × 1,05	
Anpassungsfaktor				
Geschosslage	1. OG	UG	Gartengeschoss × 1,07	
Anpassungsfaktor		× 1,06		
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden × 1,00	vorhanden × 0,90	
Anpassungsfaktor				
Vermietung	unvermietet	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	
Anpassungsfaktor				
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	
Anpassungsfaktor				
Baujahr	2019-2023	1980 × 1,15	1991 × 1,15	
Anpassungsfaktor				
Anz. Eigentüme im Gebäude	22	17 × 0,95	6 × 0,90	
Anpassungsfaktor				
Balkon / Terrasse	nicht vorhanden	vorhanden × 0,90	vorhanden × 0,90	
Anpassungsfaktor				
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		2.066,44	1.610,40	
Gewicht		0,40	0,20	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		826,58	322,08	

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 10)

Hinweise für alle Vergleichswerte:

Hinweis: 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.

Erläuterung zu den verwendeten Kaufverträgen: Bei der Auswahl der Kaufpreise wurde auf eine vergleichbare Lage der Immobilien innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des GGA Baiersbronn geachtet.

##### **E1**

Lage: 72270 Baiersbronn, Im Vogelsang

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

##### **E2**

Lage: 72270 Baiersbronn, Im Vogelsang

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

##### **E3**

Lage: 72270 Baiersbronn, Haydnstraße

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

##### **E4**

Lage: 72270 Baiersbronn, Finkenstraße

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

##### **E5**

Lage: 72270 Baiersbronn, Gemarkung Klosterreichenbach

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

##### **E6**

Lage: 72270 Baiersbronn, Gemarkung Schwarzenberg

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

##### **E7**

Lage: 72270 Baiersbronn, Sankenbachstraße

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

##### **E8**

Lage: 72270 Baiersbronn, Im Vogelsang

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

**E9**

Lage: 72270 Baiersbronn, Gemarkung Klosterreichenbach

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

**E10**

Lage: 72270 Baiersbronn, Finkenstraße

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 07.11.2023

**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 Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach  $1.217,46 \text{ €/m}^2$  -  $2.261,00 \text{ €/m}^2$ .

**Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.**

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	5.913,40 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 3,40
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 1.739,23 €/m <sup>2</sup> rd. <b>1.739,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.739,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.739,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 79,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 137.381,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	8.000,00 €	<b>E1</b>
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 145.381,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 37.496,50 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 107.884,50 € rd. <b><u>108.000,00 €</u></b>	

**E1 Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)**

Der GGA Baiersbronn führt eine Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum mit Kaufpreisen, welche um die Wertansätze für eventuelle Garagen, Carports, Stellplätze, etc. bereinigt werden.

Carports für gebrauchte Wohnimmobilien werden derzeit im Durchschnitt zu rund 8.000,00 €/m<sup>2</sup> in der Kaufpreissammlung erfasst. Dies stellt für den zu bewertenden Stellplatz aus sachverständiger Sicht einen angemessenen Wertansatz dar, welcher durch das Ertragswertverfahren plausibilisiert wurde.

**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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. (nach MEA)
Bauschäden	-6.477,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fertigstellung und Ausbesserung der unsachgemäß ausgeführten Gewerke - gemeinschaftliches Eigentum</li> </ul>	-170.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-3.619,50 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>eventuell anfallende Erschließungskosten (ca. 40,00 €/m<sup>2</sup> x 2.393 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	-95.000,00 €
Summe	-10.096,50 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fertigstellung der Wohnung (Türzargen, Elektro-installation, etc.)</li> <li>Fehlende Lichtkuppel</li> </ul>	-3.000,00 € -7.500,00 €
Weitere Besonderheiten	-16.900,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlende Instandhaltungsrücklage (ca. 13 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 3 Jahre)</li> <li>Merkantiler Minderwert - schlechte "Presse" zum Objekt; lange Fertigstellungsphase des Gebäudes (ca. 10% des ermittelten Verkehrswerts - vor Ansatz der BOG)</li> </ul>	-3.100,00 € -13.800,00 €
Summe	-27.400,00 €

**4.5.5 Vergleichswert**

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 mit rd. **108.000,00 €** ermittelt.

## 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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

### 4.6.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **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 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.

### **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. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren

#### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung OG	79,00	1,00	8,50	671,50	8.058,00
		Carport			40,00	40,00	480,00
Summe			79,00	1,00		711,50	8.538,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **8.538,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 2.049,12 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 6.488,88 €**

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

**4,25 % von 11.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **– 480,25 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 6.008,63 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer **× 22,534**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 135.398,47 €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 11.300,00 €**

**vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 146.698,47 €**

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

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 146.698,47 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 37.496,50 €**

**Ertragswert des Wohnungseigentums** **= 109.201,97 €**

**rd. 109.000,00 €**

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Teilungsunterlagen bzw. den vorhandenen Bauunterlagen entnommen. Aufgrund des Eindrucks im Ortstermin wurde die Flächenermittlung als zutreffend beurteilt. Momentan weicht die mit Terrassenplatten belegte Terrassenfläche von den Darstellungen in der Teilungserklärung ab. Ein Teil der Fläche ist lediglich bekiest und die Begrünung fehlt.

Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den aktuellen Vorschriften zur Wohnflächenberechnung abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnung	(20)	(2-Zimmer-Wohnung)
Wo/Ess/KÜ	46.20 m <sup>2</sup>	
Schlafen	15.00 m <sup>2</sup>	
Bad + WC	7.35 m <sup>2</sup>	
WC	2.10 m <sup>2</sup>	
Diele	8.80 m <sup>2</sup>	
	79.45 m <sup>2</sup>	Abstellen (UG)
		(20)
		Carport P (20)

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen 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,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen,
- aus Erfahrungswerten des GGA in Verbindung mit den für das Bewertungsobjekt vorliegenden Mietverträgen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen 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.

##### Liegenschaftszinssatz

Für eigene Ableitungen wurden 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. Für die zu bewertenden Objektart wurden keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese können jedoch aus den ermittelten Daten für Ein- und Zweifamilienhäuser durch sachgerechte Anpassungen abgeleitet werden. Zusätzlich werden gegebenenfalls Liegenschaftszinssätze benachbarter Gutachterausschüsse herangezogen, bzw. mit bundesdurchschnittlichen Werten verglichen.

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren

#### 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. **108.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **109.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 381/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72270 Baiersbronn, Röter Straße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss und einem Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 20 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Carport im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 20 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Klosterreichenbach	8884	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klosterreichenbach	0	369/15

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2023 geschätzt mit rd.

**108.000,00 €**

in Worten: **einhundertachttausend Euro**

Das Gutachten wurde in der Geschäftsstelle des GGA Baiersbronn erstellt und durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 23.11.2023 beschlossen.

Baiersbronn, den 24.November 2023



#### Hinweise zum Urheberschutz

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. 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 ver einbart 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.

## 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

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GuAVO**

Gutachterausschussverordnung

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Onlineversion über "Reguvis – Wertermittlerportal"
- [3] vdp Immobilienpreis-Index
- [4] Datenableitungen des Gutachterausschusses
- [5] Schmitz/Krings/Dalhaus/Meisel – Baukosten Altbau – 20. Auflage
- [6] Schmitz/Gerlach/Meisel – Baukosten Neubau – 18. Auflage
- [7] Mietspiegel der Stadt Freudenstadt

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

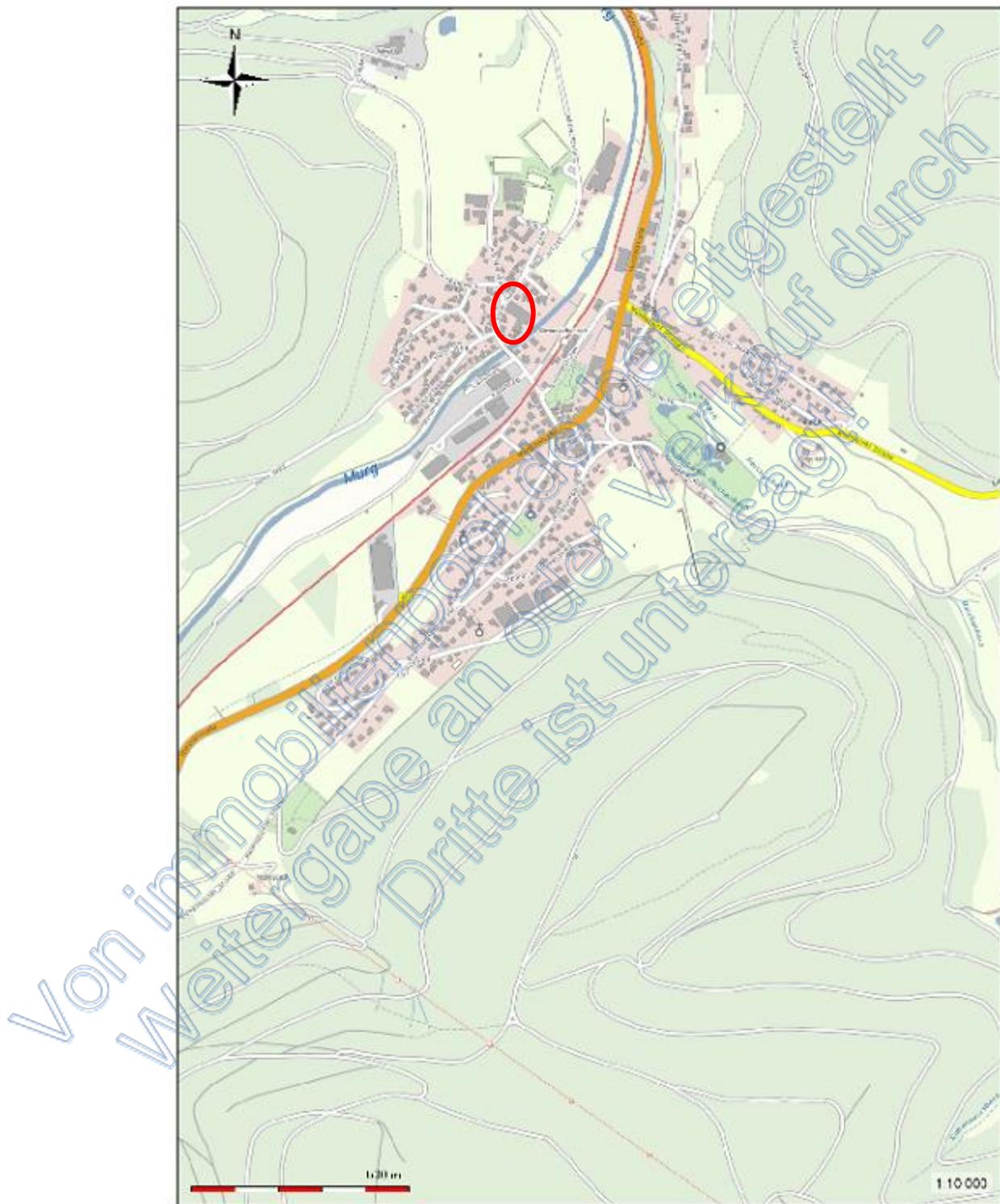
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 3: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 4: Grundrisse und Lage des Sondernutzungsrechts
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis – Spülaborte und Einleitung der Abwässer in geschlossene Grube
- Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis – Abstandsfläche
- Anlage 7: Altlastenauskunft
- Anlage 8: Fotodokumentation

**Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))**

Seite 1 von 1



**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))**

Seite 1 von 1



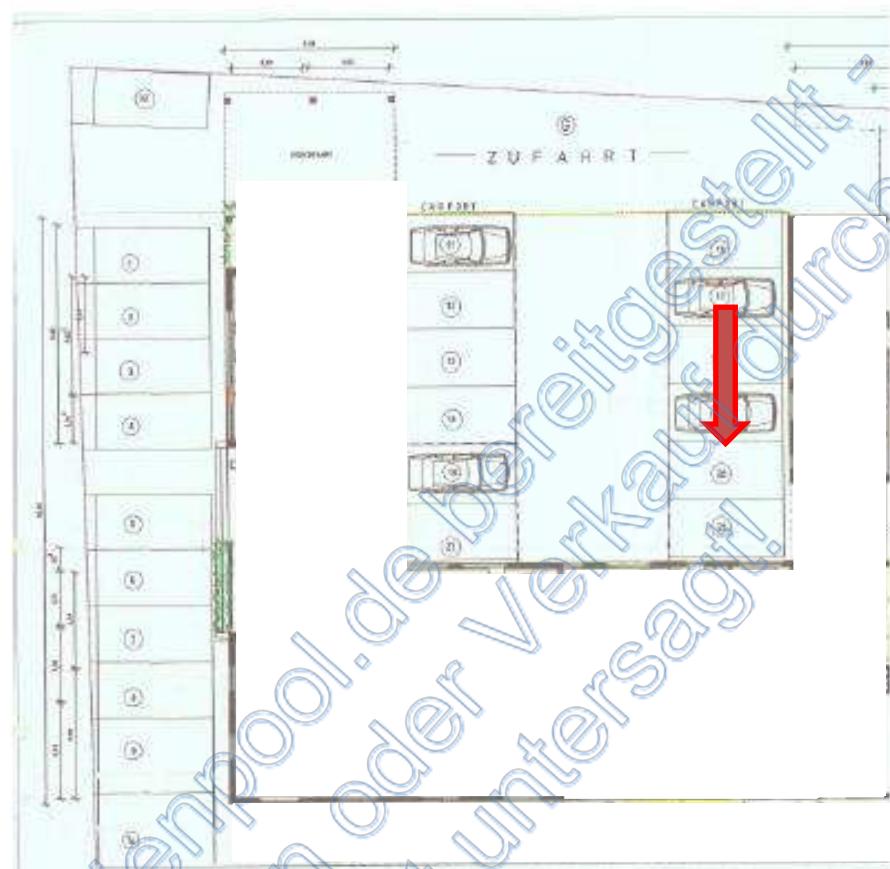
**Anlage 3:** Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

Seite 1 von 1



**Anlage 4: Grundrisse und Lage des Sondernutzungsrechts**

Seite 1 von 2



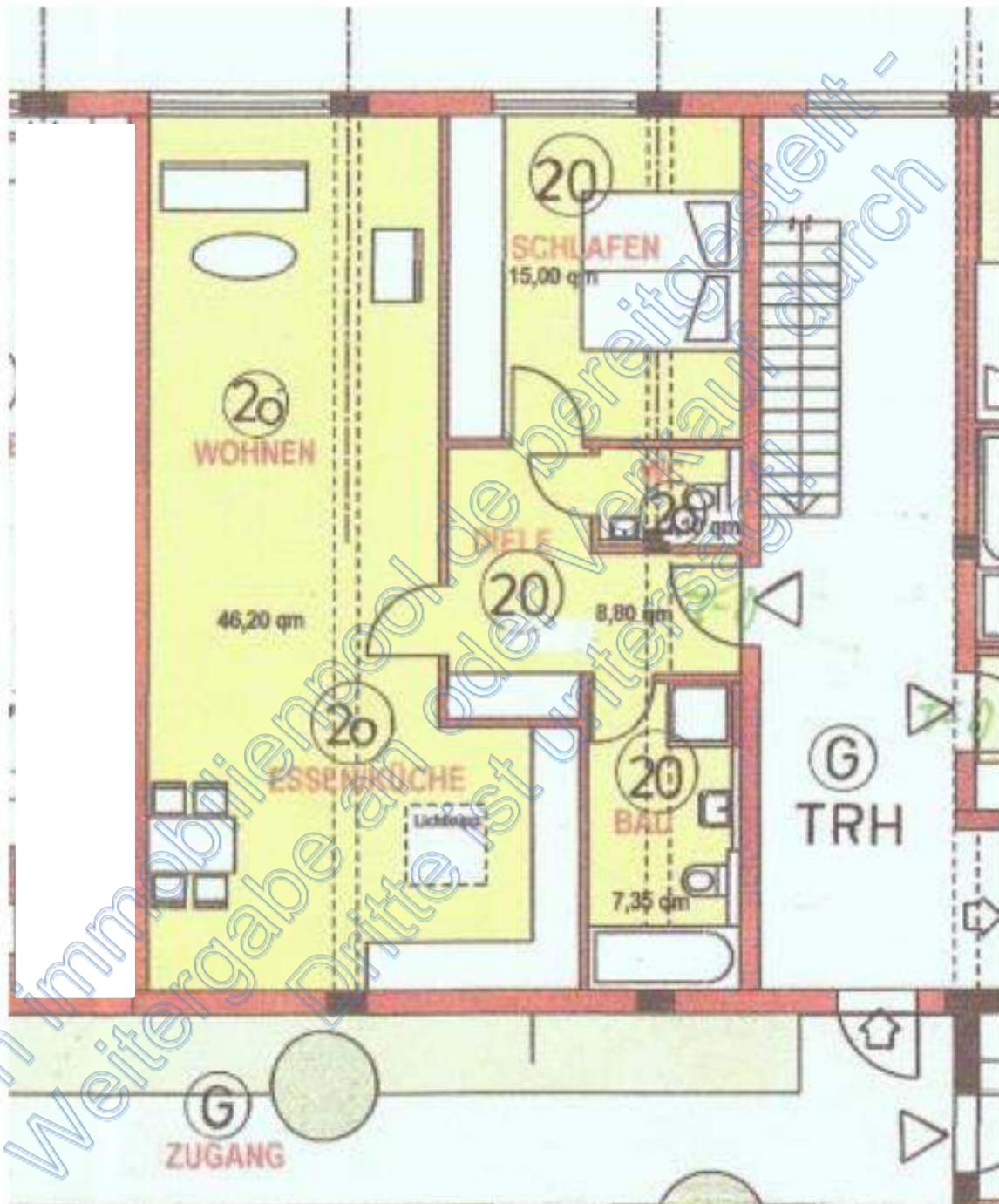
Lage des Carports (Sondernutzungsrecht)



Lage des Abstellraums Nr. 20 im UG

## Anlage 4: Grundrisse und Lage des Sondernutzungsrechts

Seite 2 von 2



Grundriss Wohnung Nr. 20 im OG

## Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Gebäudeansicht Südseite



Hofeinfahrt Nord



Blick zum Innenhof



Kellerzugang außen

## Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Flur EG



Flur OG



Treppenaufgang UG - EG



Eingangstür Wohnung Nr. 20

## Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Wohnzimmer

WC (Spülkasten)



Fehlende Zargen (Beispiel)



Fehlende Verfugung hinter HK

## Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Türschwelle zu Wohnzimmer



Zugang Kellerraum



Abstellraum UG

Heizölvorrat (Wasser auf Boden)

## Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Blick in die Haustechnik



Telefoninstallation



Waschküche



Carport Nr. 20