

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: 21.05.2024
Az.: G24006
Aktenzeichen Amtsgericht: 12 K 21/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus und einer Garage bebaute, unbelastete Grundstück
in 72250 Freudenstadt - Dietersweiler, Nillabergweg 18**



Der GGA Baiersbronn¹ hat in seiner Beratung am 21.05.2024 in der Besetzung

[Redacted signature block]

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 25.04.2024 ermittelt mit rd.

129.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inklusive Anlagen.

¹ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn - im Gutachten „GGA Baiersbronn“ genannt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage und Topografie	7
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Modernisierungen	13
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.6.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.2.6.2	Gesamtobjekt	15
3.2.6.3	Untergeschoss	15
3.2.6.4	Erdgeschoss	15
3.2.6.5	Obergeschoss	15
3.2.6.6	Dachgeschoss.....	16
3.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Garage (nur Außenbesichtigung).....	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38

Eigentümer:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 21.12.2023

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)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung
- Eigene Marktdatenableitung
- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie zu den Erschließungsanlagen und Erschließungskosten bei der Stadt Freudenstadt am 20.02.2024, bzw. am 12.02.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt Freudenstadt am 08.02.2024
- Auskünfte bzgl. der Beheizung des Gebäudes am 02.02.2024
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts

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:	Dietersweiler
Einwohnerzahl Gesamtstadt:	24.252 (Stand 30.04.2022)
Einwohnerzahl Dietersweiler:	2.294 (Stand 30.04.2022)

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

Nächstgelegene größere Städte:	Freudenstadt, ca. 5 km entfernt; Horb a.N., ca. 23 km entfernt; Nagold, ca. 28 km entfernt; Baden-Baden, ca. 57 km entfernt; Tübingen, ca. 55 km entfernt; Straßburg, ca. 68 km entfernt; Karlsruhe, ca. 88 km entfernt
Landeshauptstadt:	Stuttgart, ca. 79 km entfernt
Bundesstraßen:	B 28 (Stuttgart – Freudenstadt – Kehl), ca. 3 km entfernt; B 462 (Freudenstadt – Karlsruhe) ca. 6 km entfernt; B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg) ca. 3 km entfernt;
Autobahnzufahrt:	A 81 (Stuttgart-Singen), Anschlussstellen: • Horb a.N., ca. 28 km entfernt; • Rottweil, ca. 40 km entfernt; A 8 (Karlsruhe – München) Anschlussstellen: • Pforzheim, ca. 68 km entfernt; • Stuttgart, ca. 70 km entfernt; A 5 (Karlsruhe – Basel) Anschlussstelle • Rastatt, ca. 65 km entfernt; • Achern, ca. 54 km entfernt;
Bahnhof (nächstgelegen):	Freudenstadt – Haupt- und Stadtbahnhof, Haltestellen der Stadtbahn Karlsruhe, der Ortenaubahn in Richtung Offenburg und der Gäubahn in Richtung Stuttgart. ca. 4 km entfernt;
Flughafen:	Stuttgart, ca. 76 km entfernt; Karlsruhe – Baden-Airpark, ca. 70 km entfernt; Straßburg / Entzheim, ca. 84 km entfernt; Frankfurt am Main, ca. 214 km entfernt

Wirtschaftsdaten für Freudenstadt:

Funktion lt. Regionalplan 2015:	Freudenstadt: Mittelzentrum Dietersweiler: ohne zentralörtliche Funktion
---------------------------------	---

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

Einpendler / Auspendler (2022)

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

Kaufkraft für den Einzelhandel 2022

7.249 € / Einwohner

Freudenstadt (Quelle: Michael Bauer Rese-
arch GmbH, Nürnberg):

Index (D = 100) = 99,6

Zentralitätskennziffer Freudenstadt 2022

Index (D = 100) = 157,0

(Quelle: Michael Bauer Research GmbH,
Nürnberg):

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

Kleinträumige Lage:

Innerörtliche Lage:

Ortsrand

Umgebungsbebauung in
der Straße:

Wohnbauliche Nutzung

Parkplatzsituation im Umfeld:

Im öffentlichen Straßenraum sind keine ausgewiesenen Stellplätze vorhanden.

Infrastruktur:

Kindergarten / Kinderkrippe:

In Dietersweiler gibt es außer dem kirchlichen – und städtischen Kindergarten auch einen Waldorfkindergarten sowie eine private Kindertagespflege.

Die Einrichtungen befinden sich ca. 350 m und ca. 650 m fußläufig entfernt.

Grundschule:

In Dietersweiler vorhanden – ca. 1,1 km fußläufig 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

Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

In Dietersweiler ist eine Bäckerei mit Café, sowie eine Metzgereiverkaufsstelle angesiedelt.

Weiter Einkaufsmöglichkeiten in Freudenstadt, sowie in den Gewerbegebieten Wittlensweiler und Freudenstadt – ca. 4 bis 5 km entfernt.

Durch die Funktion von Freudenstadt als Mittelzentrum sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Spezialläden und gute Einkaufsmöglichkeiten mit den entsprechenden Fachmärkten vorhanden.

Ärztliche Versorgung und Apotheke:

In Freudenstadt gibt es ein großes Angebot an Allgemein Ärzten, Fachärzten, Kinderärzten, Hautärzten, Augenärzten sowie ein Facharztzentrum mit verschiedenen Ärzten, Apotheke und Krankenkasse und weitere Dienstleister in einem Haus.

Kreiskrankenhaus Freudenstadt

Weiterhin verfügt Freudenstadt über mehrere Physio- und Massagepraxen mit verschiedenen Schwerpunkten, sowie eine Reha-Einrichtung.

Öffentlicher Nahverkehr:

Bushaltestelle:

Fußläufig in ca. 300 m Entfernung

Bahnhof:

Stadtbahnhof (Stadtbahn in Richtung Karlsruhe): ca. 6 km entfernt

Hauptbahnhof (Gäubahn in Richtung Stuttgart und Ortenau-bahn in Richtung Offenburg): ca. 4 km entfernt

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin keine erkennbar

Topografie:

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

Topografie von Süd nach Nord

Lagebeurteilung:

Insgesamt durchschnittliche Aussichtslage.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 21 m

mittlere Tiefe:
ca. 10 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 218,00 m²

Bemerkungen:
leicht unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem, überwiegend landwirtschaftlichem Verkehr

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege sind nicht vorhanden;
Ein Parkstreifen ist nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
TV über SAT-Anlage;
gem. Internet- Verfügbarkeitscheck der Stadtwerke Freuden-
stadt ist Telefonie und Internet über einen Breitbandanschluss
möglich;
über sonstige Anschlüsse ist nichts bekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

Die Gefahr von Hochwasser ist nicht vorhanden, gemäß der Ab-
frage über das Portal des LUBW:

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft des Landratsamts Freudenstadt am
08.02.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster einge-
tragen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein Grundbuchauszug vom 21.12.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dietersweiler, Blatt 1499 folgende Eintragung:

- 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 Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Stadt Freudenstadt am 20.02.2024 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein Auszug aus dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg des Landesamts für Denkmalpflege vom 29.01.2024 vor. Das Bewertungsobjekt ist nicht aufgeführt. Aufgrund des Baujahres, der Gebäudeart, der Nutzung und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass zwischenzeitlich keine Einstufung als Baudenkmal erfolgt ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 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 vorliegenden Kopien aus dem Baugesuch von 1926 sind nicht mit Genehmigungsstempel versehen. Im Baugesuch für den Garagenanbau aus 1980 sind Genehmigungsstempel vorhanden.

Weitere Unterlagen konnten von Seiten der zuständigen Baurechtsbehörde nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt unter der Annahme, dass das Gebäude legal erstellt wurde.

Kleinere Abweichungen der tatsächlichen Raumaufteilung zu den vorliegenden Bauunterlagen wurden festgestellt, die jedoch sachverständigenseits als genehmigungsfähig eingestuft werden.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Für die Terrassenüberdachung liegen keine Bauunterlagen vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV);

Begründung:

Das Außenbereichsgrundstück ist bebaut – die Legalität der baulichen Anlagen ist nicht mit Sicherheit nachweisbar. Sachverständigenseits wird jedoch zumindest von Bestandsschutz für das bestehende Gebäude ausgegangen, zumal die Erschließung gesichert und abgerechnet ist (siehe „beitragsrechtlicher Zustand“). Für eine weitere bauliche Entwicklung des Grundstücks ist eventuell mit Einschränkungen zu rechnen.

Beitragsrechtlicher Zustand (vgl. Anlage 5):

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 beitragsfrei.

Weiterhin wurde von den Stadtwerken Freudenstadt bestätigt, dass kein Baukostenzuschuss mehr erhoben wird.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Hierbei ist es möglich, dass Auskünfte nur für Teilbereiche oder nicht umfassend erteilt wurden.

Es wird daher empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle nochmals schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und 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. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus;
einseitig angebaut;
zweigeschossig;
teilunterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;

Baujahr:

Vermutlich um 1926 (Bauakte "Wohnungsanbau" an ein best. Gebäude)

Modernisierungen:

- 2013 Einbau eines Kaminofens mit Edelstahlaußenkamin
- 2016 eigenständiger Anschluss an die öffentliche Stromversorgung (Erdkabel)

Außenansicht:

OG und DG insgesamt vorgehängte Fassade (Eternit)
EG: Straßenseite überwiegend verputzt und gestrichen, an der Gartenseite fehlt der Putz teilweise bzw. ist nicht fertiggestellt
Sockel: sichtbares Sandsteinmauerwerk

3.2.2 Modernisierungen

- 2013 Einbau eines Kaminofens mit Edelstahlaußenkamin
- 2016 separater Anschluss an die Stromversorgung (Erdkabel)

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
nicht besichtigt

Erdgeschoss:
nicht besichtigt

Obergeschoss:
überwiegend besichtigt
Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche

Dachgeschoss:
teilweise besichtigt
Flur, Bad/WC

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

Konstruktionsart:	Gemischte Bauweise – Untergeschoss und Erdgeschoss in massiver Bauweise, darüber überwiegend ausgeriegeltes Holzfachwerk
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung im Erdgeschoss; Holzfachwerk mit Ausmauerung im Ober- und Dachgeschoss
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalkendecke im OG und DG; ob eine Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden ist war im Ortstermin per Augenschein nicht ersichtlich
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> nicht besichtigt <u>Geschosstreppe (OG-DG):</u> geschlossene Treppe mit Fliesenbelag, ohne Handlauf, teilweise ungleiche Stufenhöhen, am Treppenaustritt eingeschränkte Kopfhöhe
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Aluminium mit Kunststoffbeschichtung und Lichtausschnitt, Windfang: einfache Holzkonstruktion, Bekleidung beidseitig teilweise nicht fertiggestellt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung, Beleuchtung und Stromanschluss (auch Kraftstrom) im Außenbereich
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), gemäß Auskunft des Schornsteinfegers

- wurde die Flüssiggasheizung 2007 eingebaut
- wurde der Kaminofen und der dafür notwendige Kamin (Edelstahl-Außenkamin) 2013 installiert
- unterliegen beide Einrichtungen derzeit keiner Austauschpflicht

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die einzelnen Stockwerke.

3.2.6.2 Gesamtobjekt

Fenster und Türen:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke außen Metall, innen aus Marmor

Zimmertüren:

durchschnittliche Holztüren mit Holzzargen,
durchschnittliche Beschläge

3.2.6.3 Untergeschoss

Nicht besichtigt

3.2.6.4 Erdgeschoss

Nicht besichtigt

Sanitäre Installation:

Angaben gemäß Dusche mit WC, Ausstattung analog Bad/WC im Dachgeschoss

3.2.6.5 Obergeschoss

Besichtigt wurden Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Flur

Bodenbeläge:

Laminat, Fliesen;
Betonverbundpflaster auf der Terrasse

Wandbekleidungen:

Überwiegend Strukturputz gestrichen; in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber Raufasertapete gestrichen

Deckenbekleidungen:

Überwiegend Strukturputz gestrichen

3.2.6.6 Dachgeschoss

Besichtigt wurden lediglich das Badezimmer und der Flur.

Bodenbeläge:	Bad/WC, Flur: Fliesen
Wandbekleidungen:	Bad/WC: Fliesen raumhoch Flur: Strukturputz gestrichen
Deckenbekleidungen:	Bad/WC: an Dachschräge Anstrich in Raufaseroptik Flur: Strukturputz gestrichen
Sanitäre Installation:	Bad/WC: 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken mit Unterschrank insgesamt zeitgemäße Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- tärobjekte

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung (ohne Werteinfluss)
Besondere Einrichtungen:	Küchenzeile (ohne Werteinfluss) Kaminofen mit Außenkamin in Edelstahl
Bauschäden und Baumängel / Instandhaltungszustau:	Im Ortstermin waren keine wesentlichen Bauschäden und -mängel erkennbar (Anmerkung: es konnten nicht alle Räume besichtigt werden). An den Giebelseiten fehlt im Erdgeschoss der Außenputz bzw. ist noch nicht vollständig fertiggestellt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	„Gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit per Augenschein ersichtlich noch zufriedenstellend. Es besteht ein Unterhaltungszustau.

3.3 Garage (nur Außenbesichtigung)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	An das Wohnhaus im Erdgeschoss einseitig angebaute Einzelgarage in massiver Bauweise; Baujahr ca. 1980 (gem. Bauakte); begehbare Flachdach (Terrasse mit Überdachung); Schwingtor aus Stahl; Wirtschaftliche Wertminderung: Die Garagenzufahrt hat ein starkes Gefälle und kann nicht mit jedem PKW genutzt werden
-------------	--

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- und Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche (Rasengittersteine), Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Außenbeleuchtung, Stromanschluss (auch Kraftstrom), Gartengerätehaus (Ohne Werteinfluss), Einfriedung durch Zaun und Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72250 Freudenstadt - Dietersweiler, Nillabergweg 18 zum Wertermittlungstichtag 25.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dietersweiler	1499	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dietersweiler		10/5	218 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	ASB (Wohnbaufläche Außenbereich)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	218 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	25.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	ASB (Wohnbaufläche Außenbereich)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 100,00 €/m ²			
Fläche (m ²)	700	218	× 1,28	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 128,00 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	128,00 €/m²
Fläche	×	218 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	27.904,00 € rd. 27.900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 insgesamt **27.900,00 €**.

4.3.1 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.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	218,00	1,13
Vergleichsobjekt	700,00	0,88

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,28**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 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).

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	731,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	160,00 m²	19,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	2.300,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	116.960,00 €	11.515,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	212.048,48 €	20.876,69 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	212.048,48 €	20.876,69 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		17 Jahre	17 Jahre
• prozentual		78,75 %	71,67 %
• Faktor	x	0,2125	0,2833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	45.060,30 €	5.914,37 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	47.060,30 €	5.914,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		52.974,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.648,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	55.623,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	83.523,40 €
Sachwertfaktor	x	1,60
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	133.637,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Sachwert	=	128.637,44 €
	rd.	129.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung durchgeführt, unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarktbericht des GGA Baiersbronn dargestellten Vorgehensweise zur Flächenanrechnung bei der Ableitung der Sachwertfaktoren. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Berechnung der Gebäudegrundflächen

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus

Die Berechnung erfolgt aus auf der Grundlage von

☒ Rohbaumaßen

☒ Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich a
1	DG	+	1,00	6,590	6,900	45,47
2	OG	+	1,00	6,590	6,900	45,47
3	EG	+	1,00	6,590	6,900	45,47
4	EG	+	1,00	3,900	1,460	5,69
5	UG	+	1,00	4,680	3,890	18,21

Brutto-Grundfläche-Summe 160,31 m²

Gerundeter Ansatz: 160 m²

Gebäude: Garage

Die Berechnung erfolgt aus auf der Grundlage von

☒ Rohbaumaßen

☒ Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich a
1	EG	+	1,00	3,850	4,970	19,13

Brutto-Grundfläche-Summe 19,13 m²

Gerundeter Ansatz: 19 m²

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,6	0,4			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	29,6 %	43,7 %	24,9 %	1,8 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Anmerkung: Das Gebäude ist teilunterkellert. Die Normalherstellungskosten werden anteilmäßig aus einem nicht unterkellerten (Gebäudeteil 1) und einem unterkellertem (Gebäudeteil 2) Gebäude ermittelt:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	675,00	29,6	199,80
2	750,00	43,7	327,75
3	865,00	24,9	215,38
4	1.040,00	1,8	18,72
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			761,65
gewogener Standard =			2,1

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 761,65 €/m² BGF
 rd. 762,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	29,6	182,04
2	685,00	43,7	299,35
3	785,00	24,9	195,46
4	945,00	1,8	17,01
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			693,86
gewogener Standard = 2,1			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 693,86 €/m² BGF

rd. 694,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	762,00	87,50	54,69	416,74
Gebäudeteil 2	694,00	72,50	45,31	314,45
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				731,00

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

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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= **485,00 €/m² BGF**

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Kaminofen mit Edelstahlaußenkamin	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gebäude: Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Ausbildung Dachdecke als Terrasse, Mauerwerksbrüstung	2.300,00 €
Summe	2.300,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Für den Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn beträgt der Regionalfaktor 1,0.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Für diese Wertermittlung erfolgt der Ansatz nach dem Modell der Ableitung für die Sachwertfaktoren – prozentual 5%.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (52.974,67 €)	2.648,73 €
Summe	2.648,73 €

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.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungssaus 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauern für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß Bauakte („Wohnungsanbau“ an ein best. Gebäude) ca. 1926 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		2,5	0,0	

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1926 = 98$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 98 \text{ Jahre} = 0$ Jahre) und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1980 = 44$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre} = 16$ Jahre). Die Garage bildet mit dem Wohngebäude eine wirtschaftliche Einheit (Nutzung als Dachterrasse). Demzufolge wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer an das Wohnhaus angepasst und ebenfalls mit 17 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der GGA Baiersbronn hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Diese können jedoch aus den ermittelten Daten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durch sachgerechte Anpassungen abgeleitet werden.

Für diese Wertermittlung dienen die vorliegenden Sachwertfaktoren als Basis und werden durch gegebenenfalls verfügbare Angaben von benachbarten Gutachterausschüssen bzw. von bundesdurchschnittlichen Werten plausibilisiert.

Darüber hinaus wird der verwendete Sachwertfaktor mittels geeigneter, interner Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert und gegebenenfalls an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Der angesetzte Sachwertfaktor bildet den regionalen Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag ausreichend ab, dabei wurde unter anderem die nur bereichsweise Innenbesichtigung berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Fertigstellung Außenputz im Erdgeschoss	ca. -5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 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 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)

Vgl. ausführlichen Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

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 Sachwertverfahren.

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

Siehe "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale"

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Einfamilienhaus	96,00		7,70	739,20	8.870,40
Garage	1	Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
	2	Stellplatz		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			96,00	2,00		789,20	9.470,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.470,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	2.031,21 €
jährlicher Reinertrag	7.439,19 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 27.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	446,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	6.992,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	14,781
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	103.360,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	27.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	131.260,43 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	131.260,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.000,00 €
Ertragswert	126.260,43 €
	rd. 126.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Im Ortstermin konnten nicht alle Räume besichtigt und somit auch kein Aufmaß durchgeführt werden. In der Literatur (Sprengnetter) liegen jedoch Umrechnungsfaktoren vor, mit Hilfe deren aus der Bruttogrundfläche die Wohnfläche näherungsweise ermittelt werden kann.

Nicht unterkellertes Bereich: BGF = 142,10 m², Faktor 1,37 → WFL = 142,10 / 1,37 = 103,72 m²

Unterkellertes Bereich: BGF = 160,31 m², Faktor 1,83 → WFL = 160,31 / 1,83 = 87,60 m²

Anteil nicht unterkellertes Bereich: 54,69 % → WFL = 103,72 x 0,5469 = 56,72 m²

Anteil unterkellertes Bereich: 45,31 % → WFL = 87,60 x 0,4531 = 39,69 m²

Summe WFL rd. = 96,00 m²

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 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 (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 Bewertungsobjekts hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Insbesondere wurden die wirtschaftlichen Wertminderungen / Besonderheiten, z.B. die schwer befahrbare Garagenzufahrt 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 €/m² 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. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Gewerbe	--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 96,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.324,80 €
	Garage und Stellplatz 1 × 120,00 €	120,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	189,41 €
Gewerbe	---	--- €
Summe		2.031,21 €

Liegenschaftszinssatz

Der GGA Baiersbronn hat Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht. Hierfür wurden Objekte mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet und / oder Kaufpreise von bewerteten Objekten recherchiert.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese können jedoch aus den ermittelten Daten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durch sachgerechte Anpassungen abgeleitet werden.

Für diese Wertermittlung dienen die vorliegenden Liegenschaftszinssätze als Basis. Die verwendeten Daten werden mittels geeigneter, interner Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert und gegebenenfalls an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sowohl gebäudespezifische Aspekte (gefangene Räume etc.) sowie die nur bereichsweise durchgeführte Innenbesichtigung, 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

Vgl. ausführliche Erläuterung im Sachwertverfahren.

Restnutzungsdauer

Vgl. ausführliche Erläuterung im Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. ausführliche Erläuterung im Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (vgl. Abschnitt 4.2).

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **129.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** beträgt rd. **126.000,00 €**. Dieser wurde jedoch lediglich zur Plausibilisierung und Stützung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren ermittelt. Er fließt nicht in die Ableitung des Verkehrswerts ein.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72250 Freudenstadt - Dietersweiler, Nillabergweg 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietersweiler	1499	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dietersweiler		10/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 geschätzt mit rd.

129.000,00 €

in Worten: einhundertneunundzwanzigtausend Euro

Das Gutachten wurde durch [REDACTED] erstellt und durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 21.05.2024 beschlossen.

Baiersbronn, den 21. Mai 2024

[REDACTED]

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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

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

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 16.12.2022) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 3: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Erschließungsbeitragszustand und Abgaben nach KAG
- Anlage 6: Fotodokumentation

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

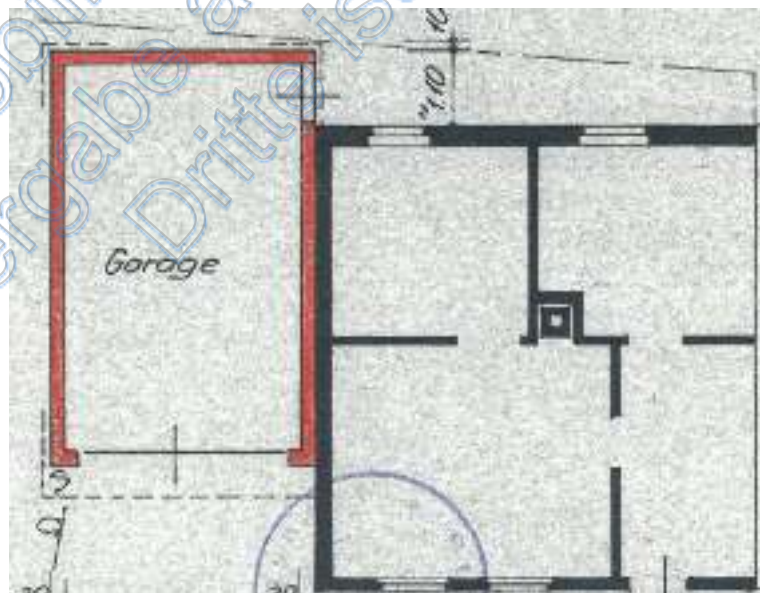
Anlage 4: Grundrisse und Schnitt (Bauunterlagen aus dem Baugesuch von 1926)

Seite 1 von 3



Grundriss Erdgeschoss mit Verweis auf Teilunterkellerung

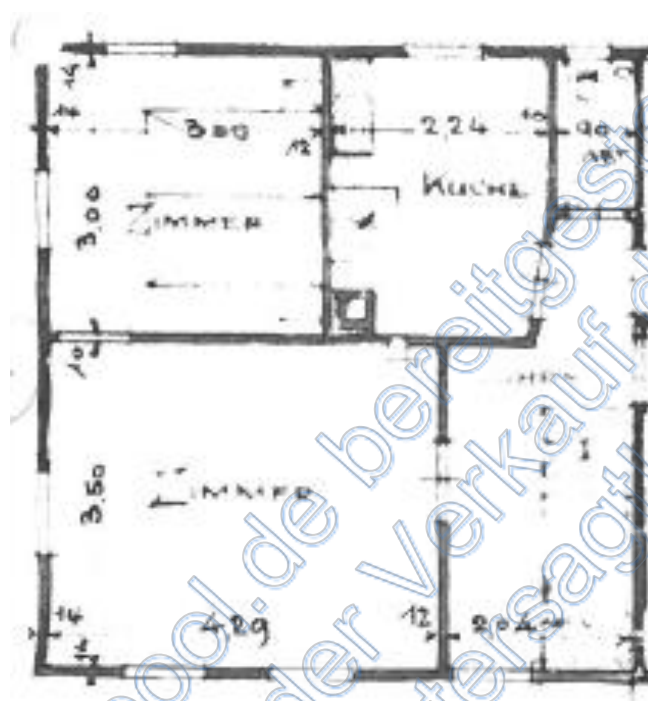
Die derzeitige Nutzung der Räume ist mangels Besichtigung des Geschosses nicht bekannt



Grundriss Garage (mit Erdgeschoss) aus Bauunterlagen vom Oktober 1979

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 3



Grundriss Obergeschoss

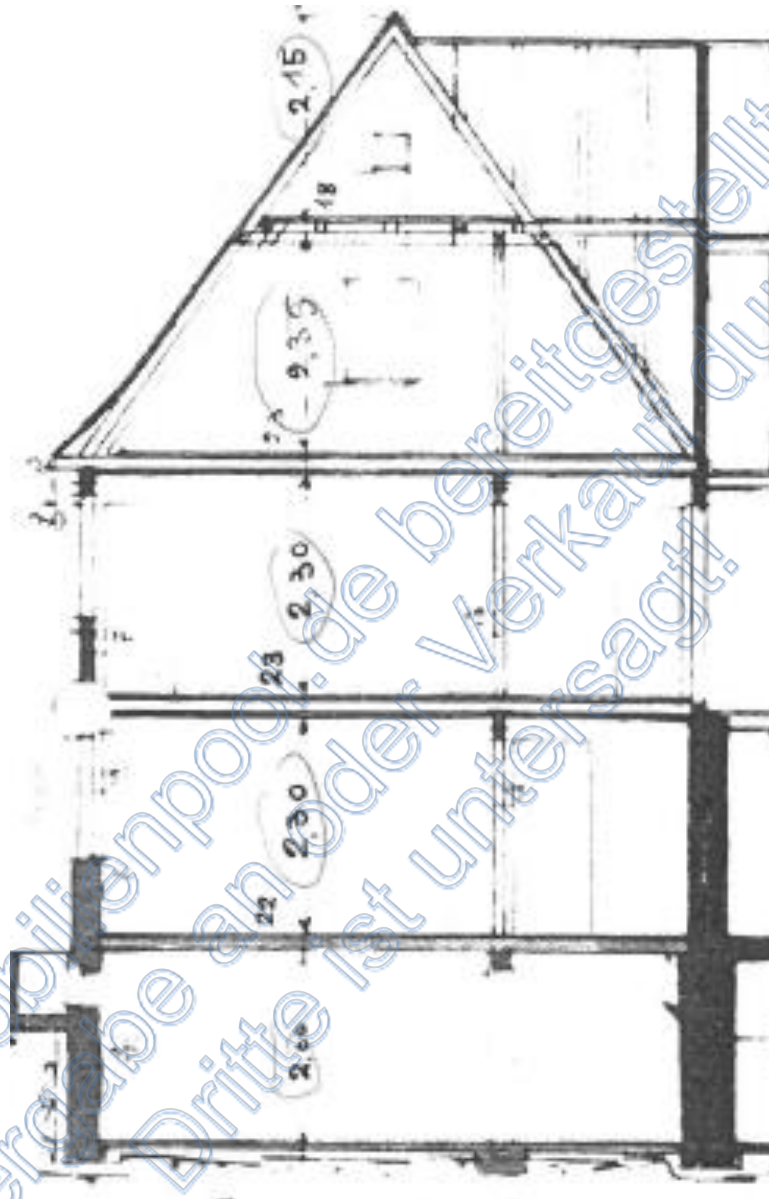


Grundriss Dachgeschoss – mittlerweile ausgebaut

Mangels vollständiger Besichtigung ist keine Skizzierung der tatsächlichen Nutzung möglich

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 3



Gebäudeschnitt

Anlage 5: Erschließungsbeitragszustand und Abgaben nach KAG

Seite 1 von 2

Sie bitten um Auskunft, inwieweit Veranlagungen für Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge oder Kostenerstattungsbeträge für das o.g. Grundstück noch zu erwarten sind.



Eine summarische Prüfung ergab folgendes:

I. Erschließungsbeiträge

Das Grundstück wird von der folgenden Erschließungsanlage erschlossen:

- Nillabergweg -

Der „Nillabergweg“ wurde und konnte bisher nicht erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet werden, da diese Wegeanlage derzeit nicht beitragsrelevant ist (Außenbereich). Eine straßenähnliche Anlage im Außenbereich hat grundsätzlich keine Anbaufunktion im beitragsrechtlichen Sinne. Sollte sich an diesem Status etwas ändern, muss die Beitragsfähigkeit eines möglichen Ausbaus erneut geprüft werden.

Abgesehen davon kann das Flst. aktuell nicht erschließungsbeitragspflichtig werden, da es sich ebenfalls selbst im Außenbereich befindet und so kein beitragsfähiger Vorteil entstehen kann.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass Erschließungsbeiträge für mehrere Erschließungsanlagen (z.B. mehrere Anbaustraßen, Wohnwege) entstehen können und somit selbst bei einer bereits erfolgten Veranlagung weitere Veranlagungen zu anderen - eventuell noch nicht einmal geplanten - Erschließungsanlagen erfolgen können.

II. Abwasserbeiträge

Für das Flst. 10/5 wurde am 23.10.1981 ein Entwässerungsbeitrag in Höhe von 23.10.1981 für den Garagenbau erhoben. Da das Grundstück mit dem Wohnhaus an die öffentliche Abwassereinrichtung angeschlossen zu sein scheint, ist der Abwasserbeitrag für die jetzige Bebauung abgegolten.

Stadtverwaltung Freudenstadt · Marktplatz 1 und 64 · 72250 Freudenstadt
Telefon: 07441 890-0 · Fax: 07441 890-205

Anlage 5: Erschließungsbeitragszustand und Abgaben nach KAG

Seite 2 von 2

Bei einer bereits erfolgten Veranlagung können noch weitere Beiträge erhoben werden. So können z.B. für noch nicht abgerechnete Teilflächen oder für abgerechnete Flächen, die zulässigerweise mit mehr Geschossen bebaut werden können oder tatsächlich bebaut werden, weitere Beiträge entstehen.

III. Kostenerstattungsbeträge

Ein Bebauungsplan, aus dem sich eine Pflicht zur Zahlung von Kostenerstattungsbeträgen ergibt, besteht derzeit nicht.

Auch Kostenerstattungsbeträge können bei Änderungen von Bebauungsplänen bei weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft erneut entstehen.

IV. Wasserversorgungsbeiträge

Einen Wasserversorgungsbeitrag erhebt die Stadt Freudenstadt nicht, da die Wasserversorgung privatrechtlich von der Stadtwerke Freudenstadt GmbH & Co. KG organisiert wird. Die Stadtwerke erheben sogenannte „Baukostenzuschüsse“ von den Grundstückseigentümern. Diese stellen das privatrechtliche Gegenstück zum öffentlich-rechtlichen Wasserversorgungsbeitrag dar. Der Baukostenzuschuss fällt in der Regel an, wenn ein Grundstück tatsächlich an die Wasserversorgung angeschlossen wird.

Laut Aktenlage des Amtes für Finanzen und Beteiligungen wurde 1959 ein Wasserversorgungsbeitrag in Höhe von 50,- DM erhoben. Am 23.10.1981 wurde ein Ergänzungsbescheid in Höhe von 195,96 DM erlassen. Für eine Interpretation dieser Aussage muss allerdings direkt bei den Stadtwerken unter der Tel.-Nr. 07441 921-0 bzw. unter materialwirtschaft@sw-freudenstadt.de nachgefragt werden.

V. Allgemeines

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Auskunft vorläufig auf Grund einer summarischen Prüfung erfolgt und sich daher bei den jeweiligen Veranlagungsverfahren abweichende Ergebnisse ergeben können.

Bei Beitragsarten können bei vorläufigen Veranlagungen (z.B. Vorauszahlungsbescheiden) weitere Beiträge angefordert werden. Selbst bei endgültigen Veranlagungen können unter bestimmten Voraussetzungen noch Nach- oder weitere Veranlagungen statthaft sein.

VI. Gebühren

Für die Erteilung dieser Auskunft wird durch beiliegenden Bescheid eine Verwaltungsgebühr i. H. v. 25,00 € gemäß § 4 Abs. 1 Verwaltungsgebührensatzung i. V. m. Nr. 1.2 Gebührenverzeichnis erhoben. Die Gebühr ist sofort fällig und unter Angabe des Buchungszeichens auf das angegebene Konto zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Freudenstadt
Amt für Finanzen und Beteiligungen
- Abteilung Steuern, Beiträge -
Marktplatz 1 - 72250 Freudenstadt
www.freudenstadt.de

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Ansicht aus südwestlicher Richtung



Ansicht Hauseingang



Vorbau Hauseingang



Elektroinstallation außen / unterbrochene Dämmung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Ansicht Garage mit Terrassenüberdachung



Ansicht aus westlicher Richtung



Edelstahlkamin



Gebäuderückseite

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Garten mit Blick zur Terrassenüberdachung (auf Garage)



Gartenbereich



Gartenbereich



Flüssiggastank

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Heiztechnik



Badezimmer

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