

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

GGA Baiersbronn

Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Gemeinde Baiersbronn

Geschäftsstelle
Rosenplatz 1
72270 Baiersbronn
E-Mail: gga@gemeindebairersbronn.de
Internet: www.gga-bairersbronn.de

Zuständig für:

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

Datum: 14.06.2024
Az.: G24013
Aktenzeichen Amtsgericht: 12 K 36/23

GUTACHTEN

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

20,889/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72270 Baiersbronn, Alte Reichenbacher Straße 90 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im EG / Hochparterre, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz Nr. 2



Der GGA Baiersbronn¹ hat in seiner Beratung am 12.06.2024 in der Besetzung

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

den **Verkehrswert des Wohnungseigentums** zum Stichtag 27.05.2024 ermittelt mit rd.

32.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inklusive Anlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	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	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude.....	16
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	16
3.4	Außenanlagen.....	17
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	17
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG / Hochparterre.....	17
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	17
3.5.2.2	Wohnung Nr. 2.....	18
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	20

4.4	Bodenwertermittlung	21
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	21
4.5	Vergleichswertermittlung.....	22
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	25
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 8).....	27
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.....	32
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	33
4.7	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Alte Reichenbacher Straße 90 72270 Baiersbronn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Baiersbronn, Blatt 2738, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Baiersbronn, Flurstück 2934/2 (2.659 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	27.05.2024 Tag der Besichtigung
Qualitätsstichtag:	27.05.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.05.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Gebäude wurde außen besichtigt. Auch im Inneren waren alle für die Wertermittlung relevanten Bereiche zugänglich. Für die nicht besichtigten, gemeinschaftlichen Räume wird unterstellt, dass diese bezüglich der Ausstattung und des Zustands mit den in Augenschein genommenen Räumen vergleichbar sind.

Teilnehmer am Ortstermin:



Eigentümer:



Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Teilungserklärung
- Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs vom 15.01.2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2021- 2023; Beschlussammlung 2018-2023; Hausgeldabrechnung und Wirtschaftsplan

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

- Flurkartenauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Auskunft aus der Grundakte bezüglich der vorhandenen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der

bisherigen Kaufpreissammlung

- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie zu den Erschließungsanlagen und Erschließungskosten bei der Gemeinde Baiersbronn am 13.09.2022 bzw. 16.09.2022
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Großräumige Lage:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Region:	Nordschwarzwald
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Freudenstadt
Gemeinde:	Baiersbronn
Teilort / Gemarkung:	Baiersbronn
Einwohnerzahl Gesamtgemeinde:	15.035 Einwohner (Stand 31.03.2022)
Einwohnerzahl Baiersbronn (-Dorf):	5.419 Einwohner (Stand 31.03.2022)

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

Nächstgelegene größere Städte:	Freudenstadt, ca. 8 km entfernt; Horb a.N., ca. 32 km entfernt; Baden-Baden, ca. 45 km entfernt; Rastatt, ca. 56 km entfernt; Offenburg, ca. 57 km entfernt; Karlsruhe, ca. 75 km entfernt; Straßburg, ca. 71 km entfernt
Landeshauptstadt:	Stuttgart, ca. 93 km entfernt
Bundesstraßen:	B 462 (Freudenstadt-Karlsruhe), führt direkt durch den Ort; B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg), ca. 8 km entfernt; B 28 (Stuttgart - Freudenstadt – Kehl), ca. 6 km entfernt
Autobahnzufahrten:	A 81 (Stuttgart-Singen) Anschlussstellen: <ul style="list-style-type: none"> • Horb a.N., ca. 36 km entfernt; • Rottweil, ca. 47 km entfernt A 5 (Karlsruhe - Basel) Anschlussstellen: <ul style="list-style-type: none"> • Rastatt, ca. 52 km entfernt; • Achern, ca. 40 km entfernt A 8 (Karlsruhe - München) Anschlussstelle: <ul style="list-style-type: none"> • Pforzheim, ca. 64 km entfernt
Bahnhof (nächstgelegenen):	Baiersbronn – Zwei Haltestellen der S-Bahn „Karlsruhe – Freudenstadt“

Flughafen: Stuttgart, ca. 90 km entfernt;
 Karlsruhe - Baden-Airpark, ca. 56 km entfernt;
 Straßburg / Entzheim, ca. 85 km entfernt;
 Frankfurt a. M., ca. 201 km entfernt

Wirtschaftsdaten für die Gemeinde Baiersbronn:

Funktion lt. Regionalplan 2015: Baiersbronn: Unterzentrum

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte
 Arbeitnehmer/innen (2022) (Quelle: Statistisches
 Landesamt Baden-Württemberg): 5.104

Einpendler / Auspendler (2022)
 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) 1.663 / 3.350

Kaufkraft für den Einzelhandel 2022,
 Gemeinde Baiersbronn: (Quelle: Michael Bauer
 Research GmbH, Nürnberg) 6.911 € / Einwohner
 Index (D = 100) = 94,9

Zentralitätskennziffer 2022
 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg) Index (D = 100) = 76,6

Wissenswertes zur Gemeinde Baiersbronn:

Fläche: 18.970 Hektar, Gesamtgemeinde
 Höhenlage: 560 bis 790 m über N.N., Baiersbronn
 Ausdehnung: ca. 88 km Gemarkungsgrenze
 Gewässer: 40 km Murg-Wasserlauf
 zahlreiche Bäche und Rinnsale, 5 Karseen (Buhlbach-
 see, Ellbachsee, Huzenbacher See, Sankenbachsee,
 Wildsee)
 Wald: Mit einem Waldanteil von über 81% der Gesamtgemarkung ist Baiersbronn die größte Waldgemeinde Baden-Württembergs.

2.1.2 Mikrolage und Topografie

Kleinräumige Lage:

Innerörtliche Lage: Ortsrand

Umgebungsbebauung in
 der Straße. Wohnbauliche Nutzung

Parkplatzsituation im Umfeld:	Im öffentlichen Straßenraum sind keine ausgewiesenen vorhanden.
Visuelle Präsenz:	Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus gut sichtbar.

Infrastruktur:

Kindergarten / Kinderkrippe:	Vier Kindergärten sind im Ort vorhanden: Der nächste Kindergarten ist ca. 650 m entfernt und fußläufig gut erreichbar. Die anderen Einrichtungen liegen zwischen ca. 750 m und ca. 2 km entfernt.
Grundschule:	Eine Grundschule ist im Ort vorhanden, ca. 2 km entfernt
Weiterführende Schulen:	Werkrealschule und Realschule, ca. 500 m entfernt; Gymnasium, ca. 1,0 km entfernt; Fachgymnasien, Waldorfschule, Berufliche Schulen, sowie eine Außenstelle der Universität Stuttgart in Freudenstadt - jeweils mit Bus- und Bahnanbindung
Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:	Durch die Funktion als Unterzentrum sind in Baiersbronn verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäckereien, Metzgerei, Vollsortimenter sowie verschiedene Discounter) vorhanden. Mittlere bis gute Einkaufsmöglichkeiten – je nach Branche. Wenige Spezial- oder Fachmärkte am Ort. Der weitere Bedarf wird über die Stadt Freudenstadt (Mittelzentrum) abgedeckt.
Sport und Kultur:	Vielfältiges Sport- und Kulturangebot
Senioren- und Pflegeeinrichtung:	Im Ort, sowie in einzelnen Teilorten vorhanden
Ärztliche Versorgung und Apotheke:	Mehrere Ärzte – auch Fachärzte und Zahnärzte, sowie Physiotherapeuten sind in Baiersbronn angesiedelt. Ein kleines Ärztezentrum ist ebenso vorhanden; im Nebengebäude befindet sich eine Apotheke. Das Ärztezentrum ist ca. 1,6 km fußläufig entfernt. Weitere Allgemeinmediziner und Fachärzte und Kreiskrankenhaus befinden sich in Freudenstadt (ca. 8,0 bis 10 km entfernt)

Öffentlicher Nahverkehr:

Bushaltestelle:	Im Ort vorhanden (ca. 900 m entfernt)
Bahnhof:	Im Ort sind zwei Haltestellen der Stadtbahn Karlsruhe vorhanden, eine davon in fußläufiger Entfernung (ca. 800 m): Die zweite Haltestelle am Bahnhof befindet sich fußläufig ca. 1,2 km entfernt

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Topografie:

Das Grundstück weist starke Niveauunterschiede auf - von der Straße aus ansteigend.

Der mit dem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücksbereich wurde eingebnet.

Lagebeurteilung:

Insgesamt schöne Aussichtslage.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 26 m;

mittlere Tiefe:
ca. 47 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.659 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Innerörtliche Nebenstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Im Bereich des Bewertungsobjekts sind beiderseitig Gehwege vorhanden. Im Bereich der Zufahrt zu den überdachten Kfz-Stellplätzen wurde der Pflasterbelag bis zur Straße gezogen. Somit ist der Gehwegbereich optisch nicht erkennbar.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Wohnhauses. Einseitige Grenzbebauung des Garagengebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasser ist nicht vorhanden, gemäß der Abfrage über das Portal des LUBW.

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Baiersbronn am 22.03.2024 ist das Flurstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Weitere Hinweise oder Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen oder altlastenrelevante Nutzungen auf diesem Grundstück liegen nicht vor.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.

Deshalb wird im Rahmen dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch zum Bewertungsstichtag kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden ist. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Baiersbronn, Blatt 2738 verschiedene Eintragungen (siehe Anlage).

Beurteilung:

lfd. Nr. 1:

Unterhaltung Stützmauern gegen sonstige Straßenflächen (z.B. Staatsstraße Nr. 83 bis Nr. 85): In einem Bereich der Grundstücksgrenze befindet sich auf ca. 6 Metern Länge eine Stützmauer. Vermutlich sitzt diese Mauer bereits auf dem angrenzenden Straßengrundstück. Die Stützmauer sichert die Zufahrt zum Bewertungsobjekt ab. Insofern könnte die Unterhaltung dieser Mauer in die Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft fallen.

Augenscheinlich befindet sich die Stützmauer in einem guten Zustand und bedarf in absehbarer Zeit keiner Instandsetzung. Für diese Wertermittlung wird daher kein Wertabschlag vorgenommen.

lfd. Nr. 2 und 3:

Es sind sowohl Geh- und Fahrlasten als auch Berechtigungen für das Bewertungsgrundstück vorhanden. Dies dürfte zumindest teilweise "wertausgleichende" Wirkung haben.

Die Verläufe der Eintragungen in den Servitutenbüchern können mangels Vorliegens von damaligen Lageplänen nicht mehr nachvollzogen werden. Mittlerweile wurden weitere Grunddienstbarkeiten eingetragen (lfd. Nr. 4 bis 8), die die Eintragungen in den Servitutenbüchern zumindest teilweise ersetzen könnten. Solche Eintragungen könnten bei geplanten Gebäudeerweiterungen zum Tragen kommen. Auf dem Flurstück Nr. .2934/2 befindet sich ein in Wohnungseigentum aufgeteiltes Gebäude. Erweiterungen sind – wenn überhaupt baurechtlich zulässig – nur mit Zustimmung der Eigentümer möglich und somit eher unwahrscheinlich. Für den Verkauf oder Erwerb einzelner Wohn- oder Teileigentumseinheiten sind die in den Servitutenbüchern vorhandenen Lasten aus gutachterlicher Sicht als "nicht Wert relevant" einzustufen.

lfd. Nr. 4, 5, 6, 7 und 8:

Alle Dienstbarkeiten beziehen sich auf eine Fläche an der nördlichen Grundstücksgrenze und befinden sich zum Teil im Bereich der Abstandsflächen. Es wurden Regelungen bezüglich der Zufahrt zum heutigen Grundstück Flst. Nr. 2942 (= Nachbargrundstück des Bewertungsobjekts) getroffen. Die Dienstbarkeit bezüglich des Höhenverlaufs (lfd. Nr. 4) wird als nicht wertrelevant eingestuft, da auch Stellplätze auf dem eigenen Grundstück über diese Fläche angefahren werden. Somit wird ebenfalls die Unterhaltungspflicht durch die Eigentümer des dienenden Grundstücks als nicht wertbeeinflussend gesehen.

Weiterhin bestehen in diesem Bereich Überfahrtsrechte zur landwirtschaftlichen Nutzung berechtigter Grundstücke (lfd. Nr. 5) und zur Beschaffung von Brennmaterialien (lfd. Nr. 6). Diese gehen einher mit einer Bau- und Benutzungsbeschränkung (lfd. Nr. 7). Dadurch mussten zwischenzeitlich genehmigte Stellplätze nach Süden verlegt werden. Unter der laufenden Nr. 8 wurden Dienstbarkeiten über ein Geh- und Fahrrecht, ein Recht zur Mitbenützung eines Abwasserkanals inkl. dem Recht, Reparaturarbeiten durchzuführen. Die Belastungen der lfd. Nr. 5 bis 8 beeinträchtigen die derzeitige bauliche Situation nicht.

Durch den Grundstückstauschvertrag vom September 1966 wurde die Baulast zu Gunsten des Flurstücks 2942 aus gutachterlicher Sicht hinfällig.

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 6): Abstandsflächenbaulast.

Im Lageplan mit der eingezeichneten Baulast ist ein Grenzabstand von 1,30 vermerkt. Gleichzeitig ist jedoch auch eine projektierte Baugrenze eingetragen. Nach dem vorliegenden, aktuellen Lageplan zu urteilen, wurde eine Grenzverschiebung durchgeführt. Dadurch ergibt sich eine Abstandsfläche des berechtigten Objekts von über 3 m zum Bewertungsgrundstück. Selbst über die kürzeste Strecke gemessen liegt ein Abstand von über 2,50 m vor. Die Baulastenfläche dürfte sich daher heute auf dem berechtigten Grundstück befinden. Eine Auswirkung auf den Wert des Wohnungseigentums wird nicht gesehen.

Denkmalschutz: Nach schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege am 29.01.2024 ist das Objekt nicht als denkmalwürdig einzustufen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Kohbach" (rechtskräftig seit 22.01.1972) folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
V = 5 Vollgeschosse (max.);
Flachdach

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

Zur Wertermittlung lagen die Abgeschlossenheitsbescheinigung mit den Aufteilungsplänen, sowie eine Aufstellung der Wohnflächen vor.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zur Bauausführung wurden nicht festgestellt.

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

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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 auf Nachfrage bei der Gemeinde Baiersbronn bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Zu bewerten ist eine Wohnung im Gebäude, sowie ein überdachter Kfz-Stellplatz. Die Wohnung ist vermietet.

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.

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 nach dem Feuerstättenbescheid 2023 geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes, fünf-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit Flachdach
Baujahr:	1969 (gemäß Bauakte und Teilungserklärung)
Modernisierung:	<p>Der vorliegenden Beschlussammlung, bzw. den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen konnten folgende, wesentlichen Maßnahmen von 2008 bis 2021 entnommen werden:</p> <p>2009: Beschluss zur Neudeckung des Daches 2009: Beschluss zur Sanierung der Tragkonstruktion des Parkdecks (siehe auch 2014) 2009: Beschluss zur Erneuerung der Balkonbeläge 2009: Beschluss zur Reinigung und Anstrich der Eternitfassade 2011: Beschluss der Modernisierung des Hausverteilernetzes durch Kabel BW 2014: Beschluss zur Sicherung der Statik des Parkdecks 2017: Beschluss für Erhaltungsanstrich der Decken, Wände und Eingangstüren in den Laubengängen 2017: Beschluss zur Sanierung des Bodenbelags vor den überdachten Autoabstellplätzen und der Zufahrt 2017: Beschluss, dass Eigentümer auf eigene Kosten Rollläden an den Fenstern anbringen dürfen 2018: Beschluss zur Sanierung der Fliesen in den Laubengängen 2020: Beschluss zum Austausch zweier Fenster im Laubengang vor der Wohnung Nr. 36 2020: Beschluss zum Einbau eines Blockheizkraftwerks in 2021 2021: Erneuerung der Elektro-Verteilerkästen, Erneuerung der Heizanlage 2023: Modernisierung und Sanierung der Aufzuganlage</p>

Ob und / oder wann die beschlossenen Maßnahmen ausgeführt

wurden, konnte im Ortstermin nur teilweise überprüft werden. Es wurde jedoch mitgeteilt, dass bei einigen der Beschlüsse man sich immer für die "kleine Lösung" entschieden hat. Das bedeutet, dass keine komplette Sanierung durchgeführt wurde, sondern lediglich Ausbesserungsarbeiten.

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 134 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 121 kWh / (m ² * a) Energieeffizienzklasse: D
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Das Gebäude ist zu großen Teilen mit Eternitplatten verschalt. In wenigen Bereichen sind Holzverschalungen angebracht. Weitere Teile sind verputzt und gestrichen, bzw. es wurde Beton gestrichen.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Eine Wohnung (Hausmeister); Keller- und Abstellräume; Wasch- und Trockenraum; Fahrradraum; Technikraum

Obergeschosse:

Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> Massive, sehr breite Treppe mit Eingangspodest – Belag aus Betonwerkstein
	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Wandgeländer
Hauseingangsbereich:	Aluminium – Glaselement (Drahtglas) mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage; Foyer: ein Pflanzbereich ist vorhanden, Bodenbelag aus Betonwerkstein, Putz an den Wänden, Raufasertapete an der Decke; der Eingangsbereich macht einen ordentlichen, gepflegten Eindruck

Dach: Flachdach – die Art der Dacheindeckung ist nicht bekannt. Nach Angabe der Eigentümerin wurde die beschlossene Dachsanierung 2009 durchgeführt; ob in diesem Zug eine Dachdämmung aufgebracht wurde, kann nicht abgeschätzt werden. Lt. Beschluss der Eigentümerversammlung handelte es sich lediglich um eine Neudeckung.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Türöffner, Klingelanlage, Fernseh-Kabelanschluss

Heizung: Blockheizkraftwerk mit Gasbefuerung, Baujahr 2021
Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Hersteller: Buderus / KB 372 / 2021
Nennleistung: 200 kW

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Loggia

besondere Einrichtungen: Personenaufzug, 300 kg / 4 Personen

Besonnung und Belichtung: Gut bis ausreichend – je nach Ausrichtung der Zimmer

Bauschäden und Baumängel / Instandhaltungsrücktau: Erneuerungsbedürftige Leitungssysteme;
Fliesen in den Laubengängen;
teilweise Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand zum Laubengang, mangelnde Dämmung;
Sanierung des Parkdecks;

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein dem Baujahr geschuldeter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Parkdeck – das Gebäude wurde zusammen mit dem Wohngebäude 1969 erstellt;
eine Parkebene mit überdachten Stellplätzen – mit Pflastersteinen;
eine Parkebene auf dem Dach des Gebäudes – asphaltiert; Betonbrüstung mit Stahlgeländer,

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung (Zufahrt zu den überdachten Stellplätzen), asphaltierte Stellplatzflächen, Stützmauer; Rasenfläche, wenige gestalterische Anpflanzungen

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG / Hochparterre

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Eine Wohnflächenberechnung lag zur Wertermittlung nicht vor; Ein Aufmaß im Rahmen der Besichtigung ist erfolgt:

Wohnflächenaufmaß:			
	Raum	Fläche in m ²	Summe
Wohnung Nr. 2	Wohn- / Schlafkammer	22,96	
	Wohn- / Schlafzimmer	2,42	20,58 m ²
	Küche		2,17 m ²
	Wohnraum / Garderobe		2,13 m ²
	Garderobe / WC	2,04	
	Dusche / WC	0,85	1,49 m ²
	Keller 1/2 Aufteilung	2,57 m ²	1,79 m ²
	Summe		29,41 m ²
	Summe gerundet		29,00 m ²

Die Wohnung hat folgende Räume:

1 Wohnraum, 1 Küche, 1 Flur, 1 Badezimmer mit WC, 1 Loggia, 1 Kellerraum im EG*

*lt. Teilungserklärung handelt es sich um den mit der Nr. 2 bezeichneten Kellerraum. Im Ortstermin wurde den Mitgliedern des GGA Baiersbronn vom Mieter der Wohnung ein anderer Kellerraum gezeigt, welcher von ihm genutzt wird. Es ist nicht bekannt, inwieweit die Eigentümerversammlung eine geänderte Zuweisung der Kellerräume zu den einzelnen Wohneinheiten vorgenommen hat.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: mittel bis ausreichend – Nordausrichtung

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räume sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Die Wohneinheit wurde lt. Angabe des Mieters vor seinem Einzug 2021 renoviert.

3.5.2.2 Wohnung Nr. 2

Bodenbeläge:	Wohnraum Laminatboden, Fliesen im Badezimmer;
Wandbekleidungen:	Feinputz mit Anstrich; Badezimmer: Fliesen raumhoch; Küche: Feinputz mit Anstrich;
Deckenbekleidungen:	Feinputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; ein größeres Fensterelement, sowie eine Balkontüre; alle Fensterelemente aus dem Baujahr;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz; nachträglich beschichtet (2021)
sanitäre Installation:	Durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation (es ist nicht bekannt, ob die Leitungen im Zuge der Badsanierung erneuert wurden); <u>Bad:</u> 1 bodengleiche Dusche, 1 Stand WC, 1 Waschbecken <u>Küche:</u> Spüle
Bauschäden und Baumängel / Instandhaltungszustau:	Die Feuchtigkeitsschäden wurden optisch beseitigt, sind jedoch wieder da. Es ist nicht bekannt, ob die Ursache für diese Schäden behoben ist und ob eine weitere Sanierung angedacht ist;
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	Mangelnde Wärmedämmung

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Loggia
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist ordentlich; Es besteht ein durchschnittlicher Unterhaltungszustau; die Situation bezüglich des Schimmels kann nicht abschließend beurteilt werden.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht:	Besteht an einem Kfz-Außenstellplatz mit Nr. 2 bezeichnet. Einkünfte aus Stromproduktion über das BHKW: Da sich die Nebenkostenabrechnung des Jahres 2023 momentan in Arbeit befindet werden im Rahmen dieser Wertermittlung die Einkünfte des Jahres 2022 berücksichtigt.
Gesamteinkünfte 2022:	19.471,60 €

Anteilig zur Wohnung 2022: 394,98 €

Die Einkünfte wurden einer für das Heizkraftwerk gesonderten Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt betrug zum 31.12.2022 185.621,21 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum waren rd. 3.756,32 € zuzuordnen.

Hausgeld und Vorauszahlungen:

Eine weitere Rücklage für das Blockheizkraftwerk betrug zum 31.12.2022: 16.979,02 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum waren rd. 344,42 € zuzuordnen.

Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage entspricht ca. 17,49 €/m² Wohnfläche (Gesamtobjekt bei 25.000,00 € / Jahr). Sie liegt deutlich über dem Durchschnittsniveau für vergleichbare Wohnungen.

Laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 fallen folgende Zahlungen für die zu bewertende Wohnung an:

Hausgeld	3.363,36 € / Jahr	280,00 € / Monat
davon:		
Zuführung zur Rücklage:	507,13 € / Jahr	42,26 € / Monat

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht auf den ersten Blick insgesamt einen ordentlichen Eindruck; bei näherer Betrachtung fallen mehrere Bauteile (z. B. Laubengänge) auf, die einer kurzfristigen Sanierung bedürfen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 20,889/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72270 Baiersbronn, Alte Reichenbacher Straße 90 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG / Hochparterre, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz Nr. 2 zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Baiersbronn	2772	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Baiersbronn	2934/2	2.659 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.659 m ²
Art der Nutzung	=	Mehrfamilienhäuser

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 20,889/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	27.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 200,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.659	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 200,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 200,00 €/m ²	
Fläche	× 2.659 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 531.800,00 € rd. 532.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 insgesamt **532.000,00 €**.

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 20,889/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	532.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	532.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 20,889/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.112,95 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 11.112,95 € rd. 11.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 **11.100,00 €**

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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag 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 Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	44.000,00	41.000,00	32.000,00	51.000,00
Wohnfläche [m ²]	29,00	34,00	37,00	31,00	31,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.294,12	1.108,11	1.032,26	1.645,16
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-	-	-	-
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.294,12	1.108,11	1.032,26	1.645,16
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.05.2024					
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2024	10.01.2023	10.05.2023	12.06.2023	21.07.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.294,12	1.108,11	1.032,26	1.645,16
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	29,00	34,00	37,00	31,00	31,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	1	2	1	1	1
Anpassungsfaktor		× 0,80	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	1. OG	1. OG	2. OG	4. OG
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,99	× 0,97	× 0,95
Aufzug	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,10	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1969	1976	1976	1963	1962
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 1,05	× 1,05
Anz. Eigentume im Gebäude	42	93	29	152	152
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.022,38	1.203,71	1.051,36	1.641,05
Gewicht		0,60	0,60	0,80	0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		613,43	722,23	841,09	1.312,84

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	30.000,00	57.000,00	36.000,00	38.000,00
Wohnfläche [m ²]	29,00	37,00	36,00	27,00	36,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	810,81	1.583,33	1.333,33	1.055,56
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-	-	-	-
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	810,81	1.583,33	1.333,33	1.055,56
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.05.2024					
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2024	13.11.2023	12.10.2023	19.03.2024	12.04.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		810,81	1.583,33	1.333,33	1.055,56
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	29,00	37,00	36,00	27,00	36,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	einfache Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,10	× 1,05
Zimmeranzahl	1	1	2	1	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,80	× 1,00	× 0,80
Geschosslage	EG	1. OG	EG	7. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,00	× 0,93	× 0,97
Aufzug	vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,10	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1969	1976	1976	1970	1976
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 1,00	× 0,95
Anz. Eigentume im Gebäude	42	22	93	118	93
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		880,76	1.263,50	1.364,00	817,07
Gewicht		0,60	0,70	0,80	0,60
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		528,46	884,45	1.091,20	490,24

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 8)

Quelle: Auskunft Gutachterausschuss mit Sprengnetter-AKuK vom 15.05.2024

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.

Hinweis zur zeitlichen Anpassung: Eine aktuelle Abfrage der Kaufpreise aus den Jahren 2023 und 2024 hat **keine signifikante Wertentwicklung** seit 2022 (Darstellung im Grundstücksmarktbericht 2023 des GGA Baiersbronn) bei Wohnungseigentum bis 45 m² Wohnfläche, in den Mitgliedsgemeinden des GGA ohne die Kaufpreise im PLZ-Gebiet 72250 (Stadt Freudenstadt). Daher wird keine zeitliche Anpassung der Kaufpreise an den Wertermittlungsstichtag vorgenommen.

E1

Lage: 72270 Baiersbronn, Tonbachstraße

E2

Lage: 72270 Baiersbronn, Rosshaldeweg

E3

Lage: 72270 Baiersbronn, Hölderlinweg

E4

Lage: 72270 Baiersbronn, Hölderlinweg

E5

Lage: 72270 Baiersbronn, Rosshaldeweg

E6

Lage: 72270 Baiersbronn, Tonbachstraße

E7

Lage: 72270 Baiersbronn, Rechtmurgstraße

E8

Lage: 72270 Baiersbronn, Tonbachstraße

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 825,23 €/m² - 1.532,56 €/m².

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

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		4.680,85 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,10
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	1.141,67 €/m ²
	rd.	1.142,00 €/m²

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.142,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.142,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 29,00 m ²	
Zwischenwert	= 33.118,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 2.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 35.118,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 35.118,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €	
Vergleichswert	= rd. 32.118,00 €	
	rd. 32.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 mit rd. **32.000,00 €** ermittelt.

E2

Außenstellplatz als Sondernutzungsrecht (schlechte Lage neben Gebäude, dadurch sehr klein) – der Wert wurde mittels Ertragswertverfahren ermittelt und in das Vergleichswertverfahren übernommen.

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

Bezeichnung	Wert
Außenstellplatz als Sondernutzungsrecht	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.000,00 €
• Feuchtigkeit im Badezimmer	
Summe	-3.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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).

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.

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung EG	29,00		7,70	223,30	2.679,60
				1,00	10,00	10,00	120,00
Summe			29,00	1,00		233,30	2.799,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.799,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.004,17 €
jährlicher Reinertrag	= 1.795,43 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 11.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 444,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.351,43 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,993
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 27.019,14 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 38.119,14 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 38.119,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 35.119,14 €
	rd. 35.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Insbesondere wurden die wirtschaftlichen Wertminderungen wie z. B. Schimmel in der Wohnung, hohe Nebenkosten und Instandhaltungsrücklage 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. Die unüblich hohe Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird zusätzlich berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	29,00 m ² × 13,80 €/m ²	400,20 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	55,99 €
Gewerbe		---	--- €
Unüblich hohe Instandhaltungskosten		4,00% vom Rohertrag	111,98 €
Summe			1.004,17 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	11,7 %	65,3 %	0,0 %	0,0 %

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte und Angaben der Eigentümerin) ca. 1969 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 9 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		9,0	0,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1969 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe „Vergleichswertverfahren“ Seite 28.

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. **32.000,00 €** ermittelt.

Der lediglich zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **35.000,00 €**. Siehe auch unter Punkt 4.2 Verfahrenswahl

Der **Verkehrswert** für den 20,889/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 72270 Baiersbronn, Alte Reichenbacher Straße 90 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG / Hochparterre, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz Nr. 2

Wohnungsgrundbuch Baiersbronn	Blatt 2772	lfd. Nr. 1
Gemarkung Baiersbronn	Flur	Flurstück 2934/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2024 geschätzt mit rd.

32.000,00 €

in Worten: zweiunddreißigtausend Euro

Das Gutachten wurde durch [REDACTED] erstellt und durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 12.06.2024 beschlossen.

Baiersbronn, den 14.Juni 2024

[REDACTED]

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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 beantwortet versucht: Welchen Preis hätten dann die Marktteilnehmer, welche Kaufpreise für vergleichbare Objekte ausgehandelt haben, am wahrscheinlichsten im Durchschnitt für das Bewertungsobjekt ausgehandelt?

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. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GuAVO

Gutachterausschussverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
- [3] Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage 2015
- [4] Datenableitungen des Gutachterausschusses

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 Juni 2021) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

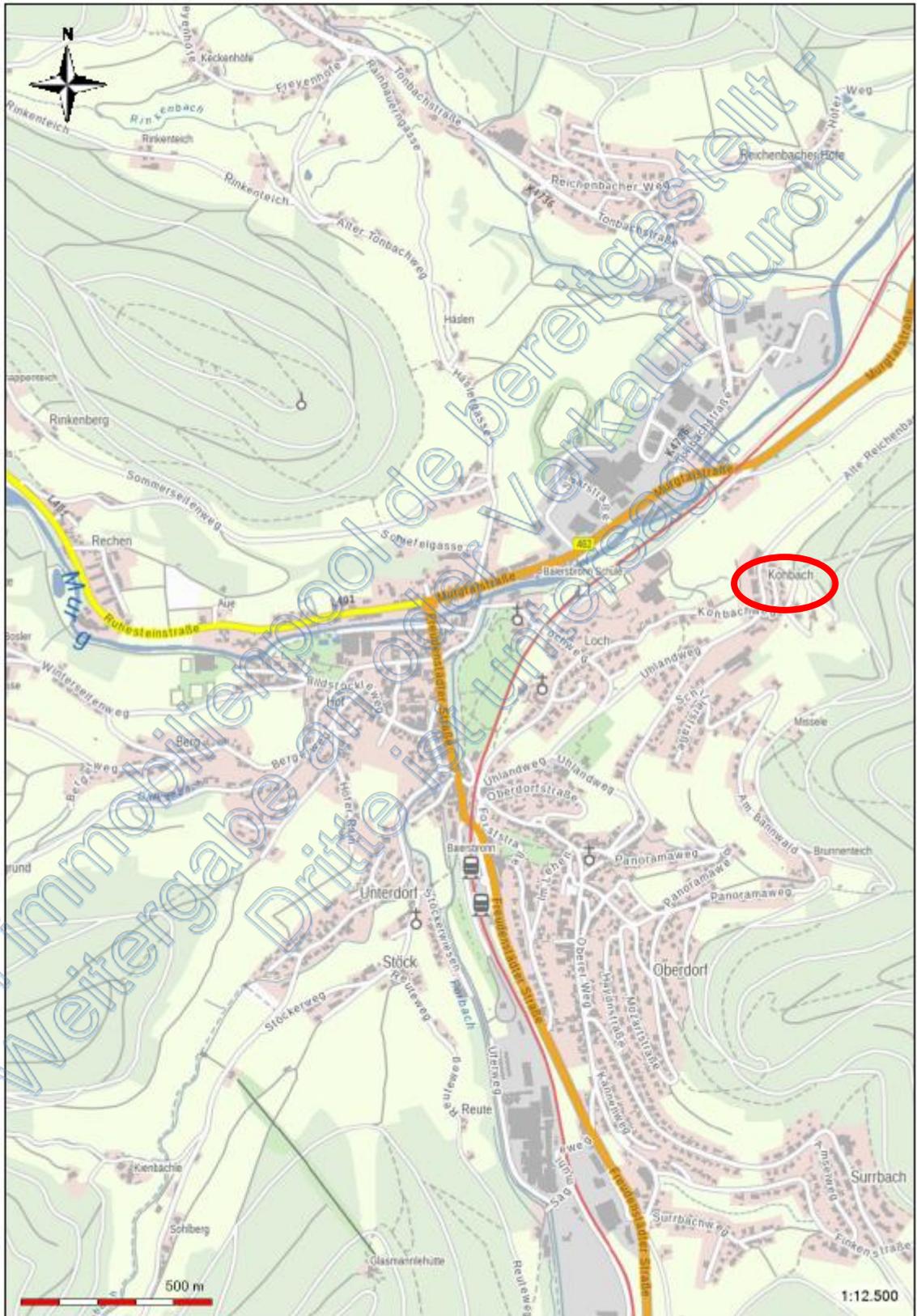
- Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 3: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 4: Grundriss der Wohnung / Lage Stellplatz
- Anlage 5: Grundbuch Abteilung II
- Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Übersichtskarte

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

Seite 1 von 1



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

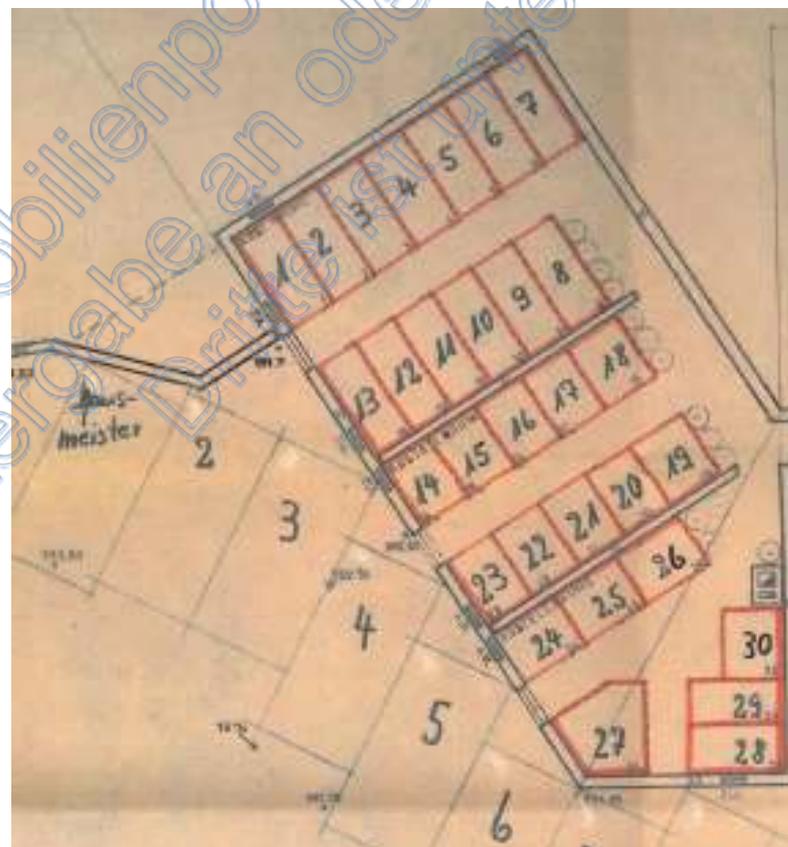
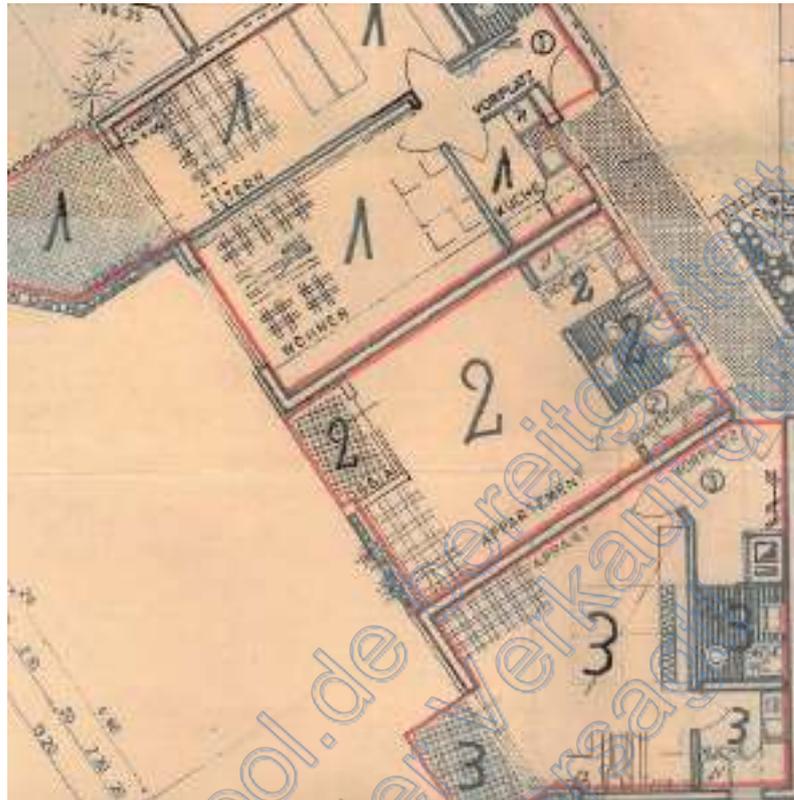
(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Seite 1 von 1



Anlage 4: Grundriss der Wohnung / Lage Stellplatz

Seite 1 von 1



Anlage 6: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Ansicht Straßenseite



Seitenansicht



Klingel- und Briefkastenanlage



Laubengang / Wohnungseingang

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 6



Balkon



Aufzug außen



Aufzug innen



Fassade

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 6



Eingangsfoyer



Wasch- und Trockenraum



Fahrradkeller



Treppenhaus

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 6

Wohnraum

Wohnraum



Badezimmer



Bodengleiche Dusche

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 5 von 6



Feuchtigkeitsschaden



Feuchtigkeitsschaden am
Einbauschränk



Keller

Küche