

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!**



Frau

Herr

Geschwister-Scholl-Str. 10  
72160 Horb am Neckar

Erlenweg 45

Telefon 0 74 51 / 16 61

Mobil 01 71 / 5 20 20 30

72270 Baiersbronn

Telefax 0 74 51 / 16 16

Email Pflug-SV@t-online.de

Datum: 09.11.2023

AktZ.: 938-2 / 2023

AktZ. des Gerichts: 2 F 485/22 eA

## GUTACHTEN<sup>1</sup>

über den anteiligen Verkehrs- / Marktwert an der **Whg. Nr. 4** im UG/HG am  
gemeinschaftlichen Eigentum des bebauten Grundstücks:

Erlenweg 45, 72270 Baiersbronn

Miteigentumsanteile

125 / 1.000-stell



Wohnungsgrundbuch

Gemarkung

Band

Blatt

Amtsgerichtsbezirk Freudenstadt

Baiersbronn

3301

Flur / Karte

Flurstück

SW 0148

1657/2

Wertermittlungstichtag

20.03.2023

Qualitätsstichtag

20.03.2023

Verkehrs- / Marktwert

51.100,00 €

<sup>1</sup> Dieses Gutachten enthält 47 Seiten mit 46.983 Zeichen (52.765 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b> .....	<b>6</b>
2.1	Miteigentumsanteil: 125 / 1000 .....	6
2.1.1	Bodenwertermittlung.....	6
2.1.2	Ertragswertermittlung .....	6
2.2	Verkehrswert .....	6
<b>3</b>	<b>Zusammenfassende Objektbeurteilung</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Grundbücher</b> .....	<b>7</b>
4.1	Wohnungsgrundbuch Amtsgerichtsbezirk Freudenstadt .....	7
4.1.1	Angaben zu Whg. Nr. 4 im HG hinten.....	7
<b>5</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Makrolage.....	9
5.2	Mikrolage.....	9
5.3	Topographie .....	9
5.4	Erschließung.....	10
5.5	Amtliches .....	10
5.6	Rechtliche Gegebenheiten .....	11
<b>6</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>11</b>
6.1	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum .....	11
6.1.1	Allgemeines .....	11
6.1.2	Ausstattung .....	12
6.1.3	Keller.....	12
6.1.4	Dach / Dachgeschoss .....	13
6.1.5	Außenverkleidung .....	13
6.1.6	Nebengebäude / Außenanlagen .....	13
6.1.7	Energetische Qualität .....	14
6.2	Gebäudebezeichnung: Miteigentumsanteil: 0 / 0 .....	14
6.2.1	Allgemeines .....	14
6.2.2	Mieteinheiten .....	14
6.2.2.1	Einheit: Whg. Nr. 4 im HG hinten .....	14
6.2.2.2	Einheit: Stellplatz i.Fr.....	15
<b>7</b>	<b>Marktwert</b> .....	<b>16</b>
7.1	Allgemeines .....	16
7.2	Die Wertermittlungsverfahren.....	18
7.3	Methodik.....	19
7.3.1	Methodik der Bodenwertermittlung.....	19
7.3.2	Methodik der Ertragswertermittlung .....	20
7.3.2.1	Einflussfaktoren .....	23
7.4	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 125 / 1000.....	27
7.4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021) .....	27
7.4.2	Bodenwertermittlung.....	28
7.4.2.1	Bodenrichtwert.....	28
7.4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes .....	28
7.4.2.3	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung .....	29
7.4.3	Ertragswertermittlung .....	29
7.4.3.1	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung .....	31
7.4.3.2	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung .....	31

---

<b>8</b>	<b>Verkehrs- / Marktwert</b> .....	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>34</b>
9.1	Lageplan.....	34
9.2	Grundrisse.....	34
9.3	Gebäudeschnitt.....	34
9.4	Fotodokumentation.....	34
<b>10</b>	<b>Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>35</b>
10.1	Verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	35
10.2	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung.....	36

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

## 1 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	vertr. d. Frau RA'in
<b>Eigentümer</b>	vertr. d. Herrn RA Erlenweg 45 72270 Baiersbronn
	<b>Anteil 1/2</b>
	vertr. d. Frau RA'in
	<b>Anteil 1/2</b>
	vertr. d. Herrn RA Erlenweg 45 72270 Baiersbronn
<b>Auftrag vom</b>	09.05.2023
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Die Ermittlung dient zur Verkehrswertfindung als Grundlage für das Zugewinnausgleichverfahren beim Amtsgericht Freudenstadt-Familiengericht- zum Az.: 3 F 485/22 eA
<b>Wertermittlungs-Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>▪ Wohnflächenberechnung des Architekten</li><li>▪ Bodenrichtwert</li><li>▪ Wohnungsgrundbücher vom 31.08.2011</li><li>▪ Lageplan (Auszug)</li><li>▪ Mietverträge</li><li>▪ Pläne - Grundrisse, Schnitte einschl. Aufteilungspläne</li></ul>
<b>Wesentliche rechtliche Grundlagen</b>	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>▪ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>▪ Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>▪ Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>▪ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li></ul>
<b>Konformitätshinweise</b>	Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

<b>Urheberrechtsschutz</b>	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
<b>Rechte an Karten und Kartenausschnitten</b>	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	29.08.2023 um 09:30 Uhr
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Frau Frau Schwiegertochter Herr Herr RA Herr Pflug, obuv SV
<b>Anmerkung</b>	Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung ist nicht in „allen Teilen“ vollständig, sie dient lediglich zur näheren Erläuterung des zu bewertenden Objekts!

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

## 2 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit	Mehrfamilienhaus mit Garagen
Straße, Hausnummer	Erlenweg 45
Postleitzahl, Ort	72270 Baiersbronn
Tag der Ortsbesichtigung	29.08.2023
Wertermittlungstichtag	20.03.2023
Qualitätstichtag	20.03.2023
Auftraggeber	

Erlenweg 45  
 72270 Baiersbronn

### 2.1 Miteigentumsanteil: 125 / 1000

Größe	1.267,00 m <sup>2</sup>
Verkehrswert	51.100,00 €

#### 2.1.1 Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m <sup>2</sup> )	Preis (€/m <sup>2</sup> )	Wert (€)
Gebäude- / Freifläche	1.267,00	134,40	170.284,80

Bodenwert ohne BOGs und selbstständige Flächen	21.285,60 €
BOGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbst. Teilfläche	0,00 €
	16,80 €/m <sup>2</sup> (ohne BOG)
	41,65 % vom Verkehrswert

#### 2.1.2 Ertragswertermittlung

Wohnfläche	27,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	0,00 m <sup>2</sup>
Rohertragsansatz	12,28 €/m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	26,11 %
	1.103,54 €
	38,48 €/m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
BOGs der Ertragswertermittlung	-8.981,12 €
Ertragswert	51.100,00 €
Rohertragsfaktor	14,21 (ohne BOG)
Netto-Anfangsrendite	5,20 % (ohne BOG)
	2.094,13 €/m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche

### 2.2 Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	51.100,00 €
Rohertragsfaktor	14,21 (ohne BOG)
Netto-Anfangsrendite	5,20 % (ohne BOG)
	2.094,13 €/m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche

### 3 Zusammenfassende Objektbeurteilung

Am örtlichen Grundstücksmarkt besteht für derartige Wohnungen mit sehr kleiner Nasszelle ohne Tageslicht und kleiner Kochnische eine äußerst geringe Nachfrage. Derartige Wohnungen sind nur schwer und überwiegend kurzfristig vermietbar. Weiterhin ist ein umfangreicher Renovierungstau vorhanden.

### 4 Grundbücher

#### 4.1 Wohnungsgrundbuch Amtsgerichtsbezirk Freudenstadt

Grundbuch von	Baiersbronn
Band	
Blatt	3301
Gemarkung	Baiersbronn
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	1) Testamentsvollstreckung ist angeordnet - gelöscht (GA 3298/27) am 26.10.2010 2) Erwerbsvormerkung - gelöscht (GA 3298/36) am 04.08.2011

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )
SW 0148	1657/2	Gebäude- und Freifläche	1.267,00
Summe Flurstücke			1.267,00

#### 4.1.1 Angaben zu Whg. Nr. 4

Wohnungsnummer	4
Wohngeschoss	1
Wohnungslage	Wohnung im UG/HG hinten
Die Teilungserklärung wurde geprüft	Nein
Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung	Nein
Stellplatz / Garagennummer	0
Es sind vorhanden	
- Normalstellplätze in der Tiefgarage	2
- davon Doppel Parker	0
- oberirdische Stellplätze	4
Miteigentumsanteil (ME)	125 / 1.000

**Relativer Anteil (RE)**

**79 / 1.000-stel**

Im vorliegenden Bewertungsfall existiert eine erhöhte Abweichung von **-36,80 %** zwischen dem in der Teilungserklärung festgesetzten Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit. Maßstab für die relative Wertigkeit ist in der Regel das Verhältnis der Wohnfläche der Eigentumswohnung zur Gesamtwohnfläche der Wohnanlage.

Existiert ein solches Missverhältnis wird in den Wertermittlungsverfahren die Bewertung des Sondereigentums auf der Grundlage der relativen Wertigkeit (hier 79 / 1.000-stel) und nicht auf der Grundlage des in der Teilungserklärung definierten Miteigentumsanteils (125 / 1.000-stel) durchgeführt, was sich wertmäßig auf den Bodenwertanteil der Eigentumswohnung, aber auch auf den Anteil der Eigentumswohnung am Gesamtgebäude im Sachwertverfahren auswirkt.

Zudem ist zu beachten, dass in der Hausgeldabrechnung ein Teil der gemeinschaftlich zu tragenden Kosten gemäß dem in der Teilungserklärung festgelegten Verhältnis umgelegt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich daraus für den Eigentümer der zu bewertenden Eigentumswohnung ein **wirtschaftlicher Nachteil**, da er gemäß dem Miteigentumsanteil mehr zu zahlen hat, als er bei einer korrekten Aufteilung der Miteigentumsanteile zahlen müsste. Diesem wirtschaftlichen Nachteil wird in der Wertermittlung Rechnung getragen, indem die voraussichtlich zu viel zu zahlenden Beträge über den Zeitraum der Restnutzungsdauer der Immobilie kapitalisiert werden und als 'besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal' in die Sach- und Ertragswertberechnung eingehen.

**Sondernutzungsrechte vorhanden** Nein

**Sondernutzungsrechte**

**Jahresabrechnung liegt vor** Nein

**Hausgeld** 0,00 €

**Rücklagen** 0,00 €

**Teilungserklärung / Beschränkungen**

**Teilungserklärung / Instandhaltungskosten**

**Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller** Ja

**Die Eigentümergemeinschaft besteht aus** 6 Wohnungen

**Verwalter ist** Eigenverwaltung

**Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zu Lasten des jeweiligen Eigentümers bestehen** Bestehen lt. Aussage des Miteigentümers nicht!

**Ergänzende Angaben**

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

## 5 Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Makrolage

<b>Kreis</b>	Freudenstadt
<b>Bundesland</b>	Baden-Württemberg

Baiersbronn liegt im Murgtal und ca. 7 km von Freudenstadt entfernt an der Bahnlinie von Freudenstadt nach Raststatt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind Achem und Horb, beide ca. 35 km entfernt. Baiersbronn verfügt mit seinen 8 Teilorten über knapp 15.500 Einwohner. Das zu bewertende Objekt liegt ca. 1,5 km westlich vom Baiersbronner Zentrum im Teilort Mitteltal an der Gemeindeverbindungsstraße zum Ruhestein.

### 5.2 Mikrolage

<b>Ort</b>	Baiersbronn
<b>Einwohnerzahl</b>	ca. 15.400
<b>Grundstücksgröße</b>	1.267,00 m <sup>2</sup> (Summe der Flurstücke)
<b>Wohn- bzw. Geschäftslage</b>	mittlere Wohnlage - Nordwesthang (Winterseite!)
<b>Art der Bebauung</b>	überwiegend wohnbauliche Nutzung
<b>Immissionen</b>	Beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.
<b>Verkehrslage</b>	in einem älteren Neubaugebiet in Mitteltal
<b>Entfernungen</b>	ca. 800 m ins Ortszentrum

Der Teilort Mitteltal verfügt über rd. 2.000 Einwohner und liegt im oberen Murgtal. Der Teilort ist für seine Spitzengastronomie weit über die Region bekannt. Es ist ein gut ausgebauter ÖPNV vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vor Ort. Alle öffentlichen Einrichtungen sind in Baiersbronn vorhanden. Die nächstgelegene Bahnstation ist in Baiersbronn.

### 5.3 Topographie

<b>Topographische Lage</b>	starke Hanglage
<b>Straßenfront</b>	ca. 30 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 46 m i.M.
<b>Grundstücksform</b>	langgestreckt und unregelmäßig
<b>Höhenlage zur Straße</b>	von der Straße aus stark ansteigend
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
<b>Einfriedung</b>	keine Einfriedung vorhanden

**Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)** gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, hangseitig Schichtenwasser vorhanden

#### 5.4 Erschließung

**Erschließungszustand** die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt

**Straßenart** Erlenweg ist ein ausgebauter Ortsweg

**Verkehr** kein Durchgangsverkehr, lediglich Anliegerverkehr

**Straßenausbau** Fahrbahn asphaltiert  
einseitiger Gehweg  
beidseitige Gehwege

**Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung** Stromanschluss  
Frischwasseranschluss  
Kanalanschluss  
Breitbandkabelanschluss

#### 5.5 Amtliches

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis** keine Baulasten eingetragen

**Darstellung im Flächennutzungsplan** (W) = Wohnbaufläche  
FNP Baiersbronn, 2. Fortschreibung 1993

**Festsetzungen im Bebauungsplan** Bebauungsplan "Eilbach I", rechtswirksam seit dem 17.02.1970 und Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Planes "Eilbach - 1. Änderung"

**Vollgeschosse** I VG plus anrechenbares Hang- u. Dachgeschoss als Vollgeschoss

**GRZ** 0,4

**GFZ** 0,7

**Bauweise** offene

**Mögliche Bebaubarkeit** es ist keine zusätzliche bauliche Nutzung möglich

**Baugenehmigung** vom 14. August 1969

**Anmerkung** Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 5.6 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Anmerkung</b>	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
<b>Baugenehmigung</b>	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 6 Gebäudebeschreibung

### 6.1 Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

#### 6.1.1 Allgemeines

<b>Nutzungsart</b>	überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
<b>Art des Gebäudes</b>	Mehrfamilienhaus mit Garagen
<b>Bauweise</b>	freistehend
<b>Baujahr</b>	1970
<b>Modernisierungsjahr</b>	Objekt befindet sich noch im Ursprungszustand
<b>Belichtung und Belüftung</b>	"noch" befriedigende Verhältnisse
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	das Objekt ist in einem dem Baujahr entsprechenden "noch" befriedigenden Allgemeinzustand
<b>Konstruktionsart</b>	Mauerwerksbau mit Massivdecken und Satteldach als Holzkonstruktion
<b>Unterhaltungszustand</b>	Holzwerk, Fenster Anstrich, alle Fassaden sind zu streichen wg. mangelhaftem Regenwasserschutzes
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Fliesenbeläge auf den Balkonen sind lose und die Fliesenfugen sind undicht, Durchfeuchtungen im Hanggeschoss, Grundleitung des Regenfallrohres an der nordöstlichen Hausecke (Eingang) verstopft (verwurzelt)
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>	keine erkennbar

### 6.1.2 Ausstattung

<b>Sonstige Anlagen / besondere Bauteile</b>	Balkone
<b>Eingangstür</b>	Kunststoffelement mit seitlicher Festverglasung u. Tür mit Glasausschnitt u. besseren Beschlägen, Klingel- mit Türsprechstation, Briefkastenanlage Fabr. Renz
<b>Deckenflächen</b>	gestrichen, verputzt u. gestrichen, tw. mit Wärmedämmplatten verkleidet, Raufasertapete mit Anstrich,
<b>Umfassungswände</b>	Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk
<b>Erdgeschossdecke</b>	massivdecke
<b>Fußböden</b>	Kunststeinbelag, Estrich gestrichen
<b>Geschosstreppen</b>	Massivtreppe mit Kunststeinbelag
<b>Geschosstreppengeländer</b>	Stahlgeländer gestrichen mit PVC-Handlauf
<b>Heizung</b>	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, Heizkessel Fabr. Viessmann Vitola-biferral, Baujahr 1991 mit unten liegendem Warmwasserboiler, Heizölbevorratung mittels 30.000 L Stahl-tank im 2. UG
<b>Heizung (Details)</b>	Stahlblechradiatoren mit Thermostatventilen
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über die Warmwasserzentralheizung
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Einbauküchen bzw. einfach Einbaukochzellen

### 6.1.3 Keller

<b>Unterkellerungsart / Fundamente</b>	voll unterkellert, im talseitigen Bereich zu Wohnzwecken ausgebaut, tw. 2. UG für Heizöltank
<b>Kellertüren</b>	Stahlblechtür mit Eckzargen, glatte Türen mit Umfassungszargen gestrichen, Holzlattentüren
<b>Kellerwände</b>	Schalbeton, Mauerwerk, Holzlattenverschläge
<b>Kellergeschossdecke</b>	Massivdecke
<b>Kellerfußboden</b>	Beton mit Estrich gestrichen
<b>Kelleraußentreppe</b>	Betonblockstufen und Waschbetonplatten
<b>Kellerinnentreppe</b>	massive Treppe mit Kunststeinbelag
<b>Kellerinnentreppengeländer</b>	Stahlgeländer gestrichen mit PVC-Handlauf

#### 6.1.4 Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachgeschossdecke	offen bis unter den First
Dachgeschosstreppe	massive Treppe mit Kunststeinbelag
Dachgeschosstreppengeländer	Stahlgeländer gestrichen mit PVC-Handlauf
Dachform	versetztes Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Sparren und Pfetten aus Holz
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zink- bzw. Titanzinkblech

#### 6.1.5 Außenverkleidung

Außenverkleidung	verputzt u. gestrichen
Giebel	verputzt u. gestrichen
Sockel	verputzt u. gestrichen
Kamin	Formsteinkamin

#### 6.1.6 Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Schuppen für Mülleimerunterstellung als Holzfachwerkkonstruktion mit Pultdach u. Bitumeneindeckung, offener äußerer senkrechter Brettschalung, einfache Zugangstür u. Betonwerksteinplattenboden. Grundfläche ca. 2,50 m * 2,50 m.
Garage	Doppelgarage als Massivbau mit Flachdach, Stahlblechdeckenschwingtor, Wände u. Decke gestrichen, Betonboden beschichtet (tlw. Beschichtung abgeplatzt), Deckenleuchte mit Ein-/Ausschalter u. Steckdosen, Frischwasserentnahmestelle und Heizkörper. Das Flachdach ist bereichsweise undicht!
Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Hauszugang mit Waschbetonplatten u. Treppenanlagen, Stauraum, Stellplätze u. Zugang mit Schwarzbelag befestigt, Freisitz mit Betonwerksteinplatten befestigt, Strauch- u. Baumbestand, Grünfläche
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

### 6.1.7 Energetische Qualität

**Energieausweis** Verbrauchsbasierter liegt vor vom 27.08.2014 vor u. ist bis zum 27.08.2024 gültig.

**Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz" (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))** 168

### 6.2 Gebäudebezeichnung: Miteigentumsanteil: 0 / 0

#### 6.2.1 Allgemeines

**Baujahr** 1970

#### 6.2.2 Mieteinheiten

##### 6.2.2.1 Einheit: Whg. Nr. 4 im HG hinten

##### 6.2.2.1.1 Ausstattung:

**Wohnfläche** 27,68 m<sup>2</sup>

**Raumnutzung / Grundriss** für das Baujahr zeittypisch

**Fenster** aus Holz gestrichen

**Verglasung** Doppelverglasung

**Fensterbänke** Natursteinsims

**Rolläden** Kunststoffpanzer

**Eingangstür** glatte Tür mit Glasausschnitt u. Umfassungszarge sowie einfachen Beschlägen

**Innentüren** glatte Türen mit Umfassungszarge, tlw. mit Glasausschnitt

**Innenansichten** Raufasertapete mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche,

**Deckenflächen** Raufasertapete mit Anstrich bzw. verputzt u. gestrichen

**Elektroinstallation** Kabelanschluss, Wandapparat für Türöffner- / Türsprechanlage, Telefonanschluss, einfache Ausstattung mit wenig Steckdosen, in jedem Raum ein Deckenauslass mit Ein- / Ausschalter, Abdeckungen aus dem Großflächenprogramm

**Heizung** Versorgung über die Zentralheizung mittels Stahlblechradiatoren mit Thermostatventilen

<b>Warmwasserversorgung</b>	über die Warmwasserzentralheizung
<b>Modernisierungsumfang</b>	tlw. Oberflächen modernisiert
<b>Belichtung und Belüftung</b>	ausreichende Verhältnisse
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Einbaukochzeile
<b>Mieter / Mietvertrag</b>	Mietbeginn am 01.07.2022 auf unbestimmte Dauer, Nettokaltmiete beträgt 275,00 €/Mon. u. für den Pkw-Stellplatz 15,00 €/Mon.+ Stk. sowie 130,00 € für die monatliche Nebenkosten
<b>Bodenbelag</b>	Laminat, Fliesen

#### 6.2.2.1.2 Raumbezeichnung: Bad

<b>Fußboden</b>	Fliesen
<b>Deckenflächen</b>	verputzt u. gestrichen
<b>Bad - Innenansichten</b>	Fliesen ca. 2,00 m hoch, darüber verputzt u. gestrichen
<b>Bad - Installation</b>	einfache Ausstattung
<b>Allgemeinbeurteilung</b>	akzeptabler Zustand, nicht mehr zeitgemäß, zu klein
<b>Bad - Ausstattung</b>	Waschbecken Dusche mit Kabine WC
<b>Sanitärobjekte</b>	weiße Sanitärobjekte, verchromte Armaturen
<b>Warmwasserversorgung / Entlüftung</b>	über die Zentralheizung, mechanische Abluft

#### 6.2.2.2 Einheit: Stellplatz i.Fr.

##### 6.2.2.2.1 Ausstattung:

<b>Anzahl</b>	1,0 Stk.
<b>Bodenbelag</b>	Schwarzbelag

## 7 Marktwert

**Thema** Anteilige Marktwertermittlung der Whg. Nr. 4 an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das bebaute Grundstück:

### Erlenweg 45, 72270 Baiersbronn

**Miteigentumsanteile** 125 / 1.000-stel

**Gemarkung** Baiersbronn

**Flur / Karte** SW 0148  
**Flurstück** 1657/2  
**Größe** 1.267,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße insgesamt** 1.267,00 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungstichtag** 20.03.2023

### 7.1 Allgemeines

#### Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

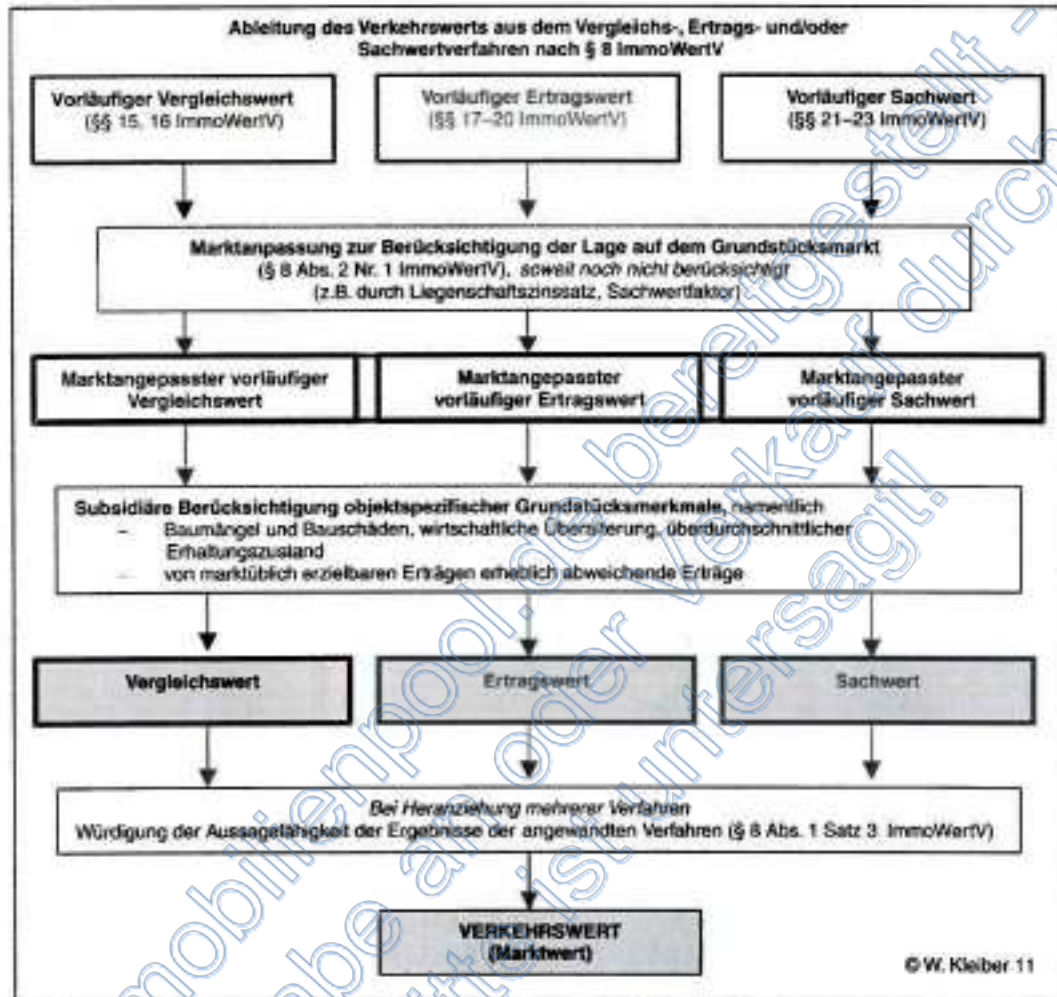
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

#### Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

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

## 7.2 Die Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren  
nach § 8 ImmoWertV.  
© Kleiber 2011

## 7.3 Methodik

### 7.3.1 Methodik der Bodenwertermittlung

#### ImmoWertV 2021

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 ff.). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart –, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

#### Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

#### Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 24 ImmoWertV 2021 kann hier also nicht zum Ziel führen, da aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist, beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat, eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV 2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 24 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und

Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

#### **Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV 2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

### **7.3.2 Methodik der Ertragswertermittlung**

#### **ImmoWertV 2021**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbeitrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertmittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

#### **Ansatz im Gutachten**

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

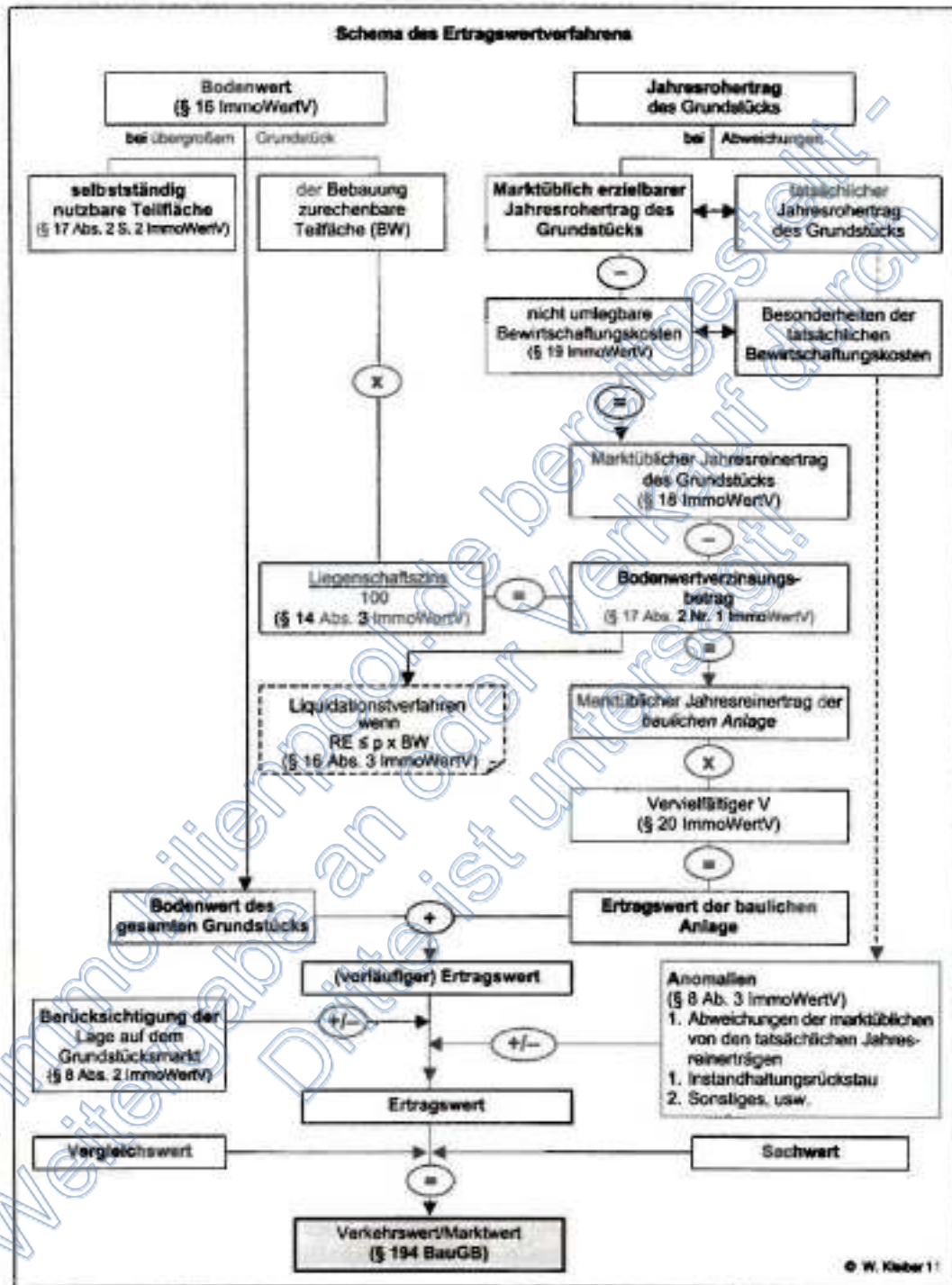
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
- RE = jährlicher Reinertrag
- BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
- LZ = Liegenschaftszinssatz
- KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor, Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- p = Zinsfuß

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



Schema des Ertragswertverfahrens  
 © Kleiber 2011

### 7.3.2.1 Einflussfaktoren

<b>Ertragsverhältnisse</b>	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021).
<b>Rohertrag</b>	Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.
<b>Marktüblich erzielbare Erträge</b>	<p>Die Stadt Baiersbronn verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken der Immobilien Scout GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.</p> <p>Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.</p>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	<p>Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.</p> <p>Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.</p>
<b>Verwaltungskosten</b>	Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr
Wohnen - jünger 22 Jahre	298,41 €/Jahr

#### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Als Instandhaltungskosten werden nach Ertragswertrichtlinie je Quadratmeter Wohnfläche 11 € im Jahr angesetzt.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils vom Hundertsatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

In diesem Falle wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m² WF/NF
Wohnen - jünger 22 Jahre	9,21 €/m² WF/NF

#### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Im vorliegenden Fall ist das Mietausfallrisiko in folgender Höhe anzusetzen:

Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %
Wohnen - jünger 22 Jahre	2,00 %

#### Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV 2021). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Sinne des § 7 ImmoWertV 2021 ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für den Miteigentumsanteil: 125/1000-stel  
Liegenschaftszinssatz: 2,25 %

#### **Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein**

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine bestimmte – durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte – Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

#### **Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit**

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen

Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für Miteigentumsanteil: 125/1000 80 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Miteigentumsanteil: 125/1000 18 Jahre

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

### **7.4 Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 125 / 1000**

#### **7.4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)**

##### **Marktwertbildendes Verfahren**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),

Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,

Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 7.4.2 Bodenwertermittlung

### 7.4.2.1 Bodenrichtwert

<b>Richtwert</b>	in der Lage des Bewertungsobjektes
<b>Stichtag / Wert</b>	<b>01.01.2023 = 140,00 € / m<sup>2</sup></b>
<b>Richtwertnummer</b>	<b>43402002</b>
<b>Eigenschaften der Richtwertzone</b>	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:  Bauliche Nutzung: Wohnbauflächen Erschließungsbeitrag: frei Bauweise: offen

### 7.4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

**Allgemeines** Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 wie folgt geschätzt:

**erschließungsbeitragsfreie Gebäude- / Freifläche**  $1.267,00 \text{ m}^2 \cdot 134,40 \text{ €/m}^2 = 170.284,80 \text{ €}$   
 (siehe differenzierte Nebenrechnung)

**Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen**

**erschließungsbeitragsfreies Gebäude- / Freifläche** **1.267,00 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen** **21.285,60 €**

**Grundstücksgröße** **1.267,00 m<sup>2</sup>**

**Miteigentumsanteil** **125 / 1.000**

**Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale** **21.285,60 €**

**Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)** **0,00 €**

**Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)** **0,00 €**

Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen  
 Grundstücksmerkmalen

21.285,60 €

#### 7.4.2.3 Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

##### 7.4.2.3.1 Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
der Grundstücksgröße	-4,00 % =	-5,60 €/m <sup>2</sup>
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m <sup>2</sup>
Summe der Abweichungen:		-5,60 €/m <sup>2</sup>

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 134,40 €

#### 7.4.3 Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (*tatsächlich*)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Whg. Nr. 4 im HG hinten	27,68	9,32	275,00	3.300,00
Stellplatz i.Fr.	1,00	15,00	15,00	180,00

Summe Wohnflächen: 27,68 m<sup>2</sup>

Jährliche Nettokaltmiete 3.480,00 €

Nettokaltmiete (*marktüblich*)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Whg. Nr. 4 im HG hinten	27,68	12,00	332,16	3.985,92
Stellplatz i.Fr.	1,00	20,00	20,00	240,00

Jährliche Nettokaltmiete

4.225,92 €

**Anmerkung** Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung marktüblich erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 25,92 €.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

Verwaltungskosten	596,82 €	
Instandhaltungsaufwendungen	422,20 €	
Mietausfallrisiko	84,52 €	
Nicht umlagefähige BWK	0,00 €	
Modernisierungsrisiko	0,00 €	
Summe BWK <sup>2</sup>	1.103,54 €	
Jährlicher Reinertrag		3.122,38 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils <sup>3</sup> , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	2,25 % * 21.285,60 €	- 478,93 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		2.643,45 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre (geschätzt)	
Barwertfaktor bei 18,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,25 % Liegenschaftszinssatz		* 14,668
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		38.774,12 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 21.285,60 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		60.059,72 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €

<sup>2</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 33

<sup>3</sup> Bodenwertanteil. Belastungen nicht berücksichtigt

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein) 0,00 €

#### 7.4.3.1 Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Mehr-/ Mindermiete <sup>4</sup>	-731,12 €	
Leibrente <sup>5</sup>	0,00 €	
Leerstand Wohnen	0,00 €	
Leerstand Gewerbe	0,00 €	
Reparaturstau <sup>6</sup>	8.250,00 €	
<b>Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung</b>		<b>-8.981,60 €</b>
<b>Ertragswert insgesamt</b>		<b>51.078,60 €</b>
		<b>rd. 51.100,00 €</b>

#### 7.4.3.2 Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

##### 7.4.3.2.1 Nebenrechnung Mietdifferenz

Mieteinheit	Tatsächliche Miete	Marktübliche Miete	Dauer Mietdifferenz	Kap. Mietdifferenz
	€/ Jahr	€/ Jahr	Jahr(e)	€
Whg. Nr. 4 im HG hinten	3.300,00	3.985,92	1,00	-672,44
Stellplatz i.Fr.	180,00	240,00	1,00	-58,68

##### 7.4.3.2.2 Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41
Wohnen - jünger 22 Jahre	1,00	298,41	298,41

Verwaltungskosten 596,82 €  
 % von Rohertrag 14,12 %  
 Rohertrag 4.225,92 €

<sup>4</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 33

<sup>5</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

<sup>6</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 34

#### 7.4.3.2.3 Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	3.985,92	2,00	79,72
Wohnen - jünger 22 Jahre	240,00	2,00	4,80

Mietausfallrisiko 84,52 €  
 % von Rohertrag 2,00 %  
 Rohertrag 4.225,92 €

#### 7.4.3.2.4 Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m <sup>2</sup> € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	27,68	14,92	412,99
Wohnen - jünger 22 Jahre	1,00	9,21	9,21

Instandhaltungskosten 422,20 €  
 % von Rohertrag 9,99 %  
 Rohertrag 4.225,92 €

#### 7.4.3.2.5 Nebenrechnung Reparaturstau

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Holzwerk Anstrich	10.000,00 €	Miteigentumsanteil	1.250,00 €
Außenputz, Risse u. Anstrich	20.000,00 €	Miteigentumsanteil	2.500,00 €
Grundleitung verstopft	3.000,00 €	Miteigentumsanteil	375,00 €
Dachrinnen Rohre überaltert	1.000,00 €	Miteigentumsanteil	125,00 €
Durchfeuchtungen im UG hangseitig	4.000,00 €	Miteigentumsanteil	500,00 €
Unterhaltungsstau Innenbereich	3.500,00 €	Sondereigentum	3.500,00 €

Summe Reparaturstau -8.250,00 €

## 8 Verkehrs- / Marktwert

**Verkehrs- / Marktwert** für den Anteil der **Whg. Nr. 4** am gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks in:

**72270 Baiersbronn, Erlenweg 45**

**Miteigentumsanteile** 125 / 1.000-stel

**Gemarkung** Baiersbronn

**Flur / Karte** SW 0148  
**Flurstück** 1657/2

**Wertermittlungstichtag** 20.03.2023

**Verkehrswert** **51.100,00 €**

**Anmerkung** Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Horb a.N., den 09. November 2023

\_\_\_\_\_  
Stempel / Unterschrift

**9 Verzeichnis der Anlagen**

**9.1 Lageplan** Seite 37

**9.2 Grundrisse** Seite 38

**9.3 Gebäudeschnitte** Seite 41

**9.4 Fotodokumentation** Seite 43

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

## 10 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

### 10.1 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

- KLEIBER** Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten  
(Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen  
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,  
9. aktualisierte Auflage, 2020,  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- KLEIBER** Marktwertermittlung nach ImmoWertV  
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstü-  
cken  
8., neu bearbeitete Auflage, 2018  
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- VERSCHIEDENE AUTOREN** Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06),  
WertV '98 – WaldR '00 –  
II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anlehnung;  
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen  
in unterschiedlichen Literaturquellen
- GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BI-  
SCHOFF** Praxis der Grundstücksbewertung,  
München (Loseblattsammlung),  
Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
- KRÖLL, HAUSMANN, ROLF** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
- TILLMANN, SEITZ** Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken  
Stand 31.10.2019,  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- TILLMANN, KLEIBER, SEITZ** Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des  
Beleihungswerts von Grundstücken  
Zweite Auflage, 2017,  
Bundesanzeiger Verlag, Köln
- SOMMER, KRÖLL/PIELER** Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis  
Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
- SIMON - REINHOLD** Wertermittlung von Grundstücken  
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2011

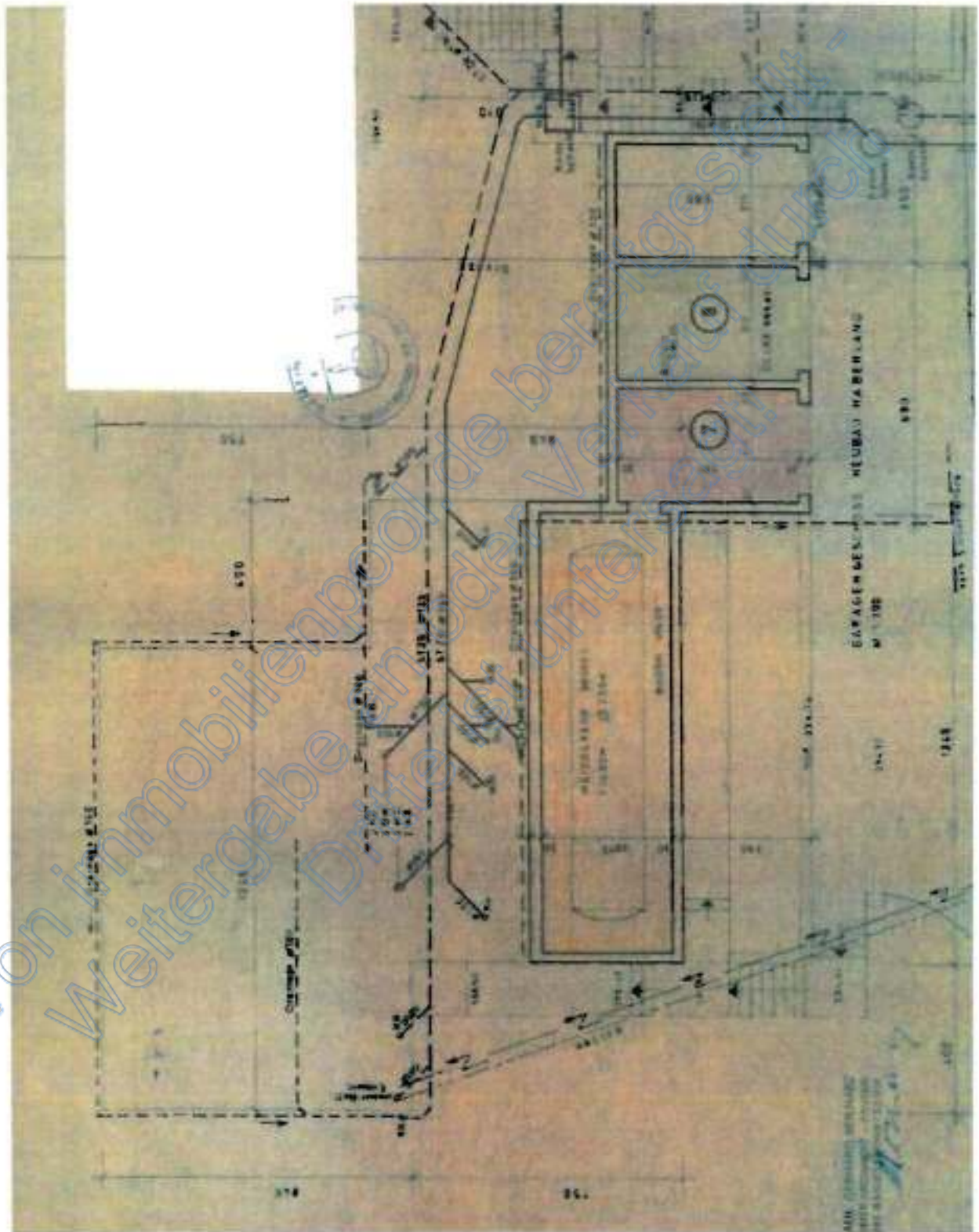
## 10.2 Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
<b>ImmoWertV</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
<b>SW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) 5. September 2012
<b>EW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) 12. November 2015
<b>VW-RL</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichs- und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) 11. April 2014
<b>BauGB-MaßnahmenG</b>	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>WertR 2006</b>	Wertermittlungsrichtlinien 2006
<b>ErbbauVO</b>	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
<b>Wohnungseigentumsgesetz</b>	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
<b>WoFG</b>	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
<b>II. BV</b>	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S)
<b>WoFIV</b>	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
<b>NHK 2010</b>	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 5.9.2012

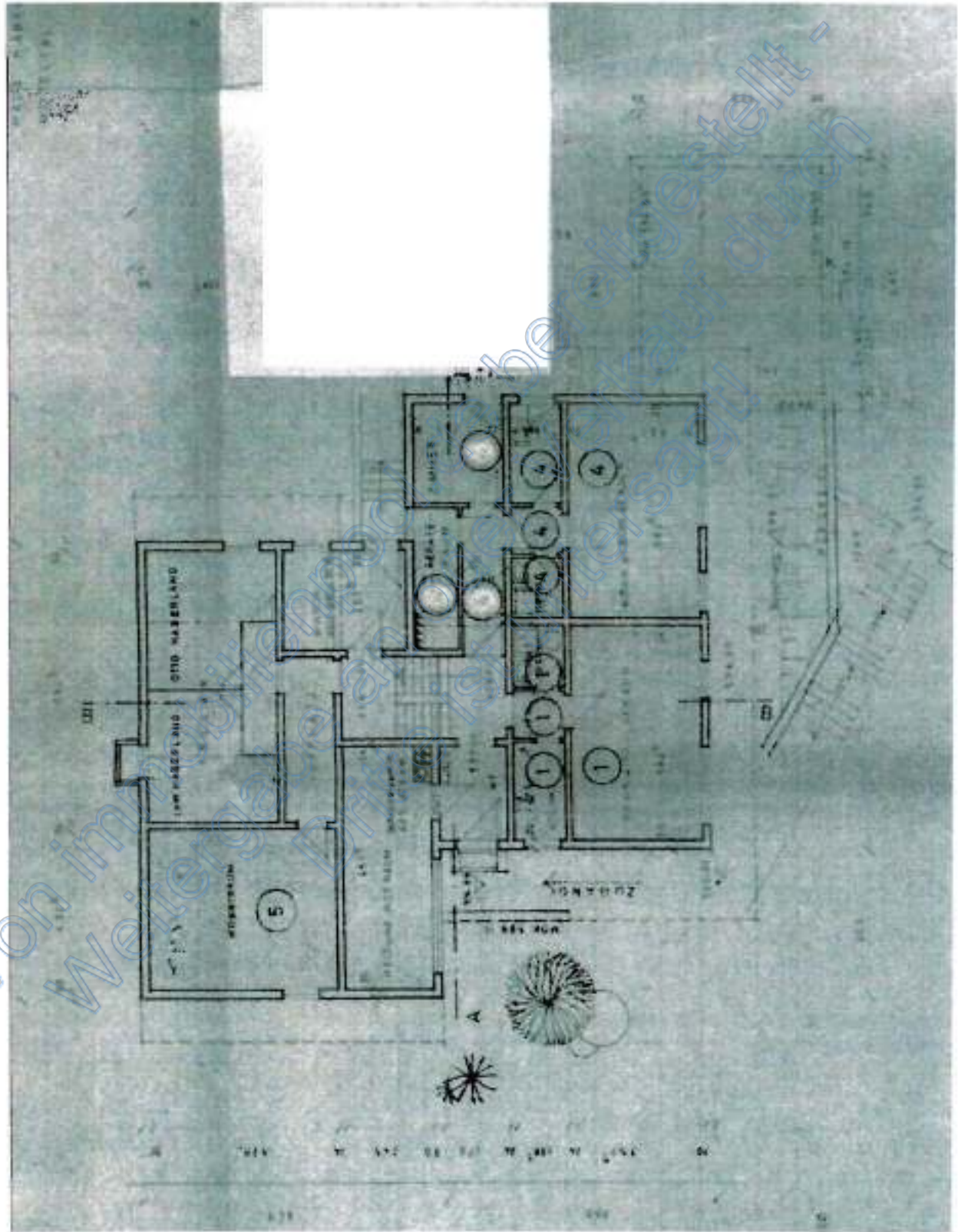
**Anlage 9.1: Lageplan**

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

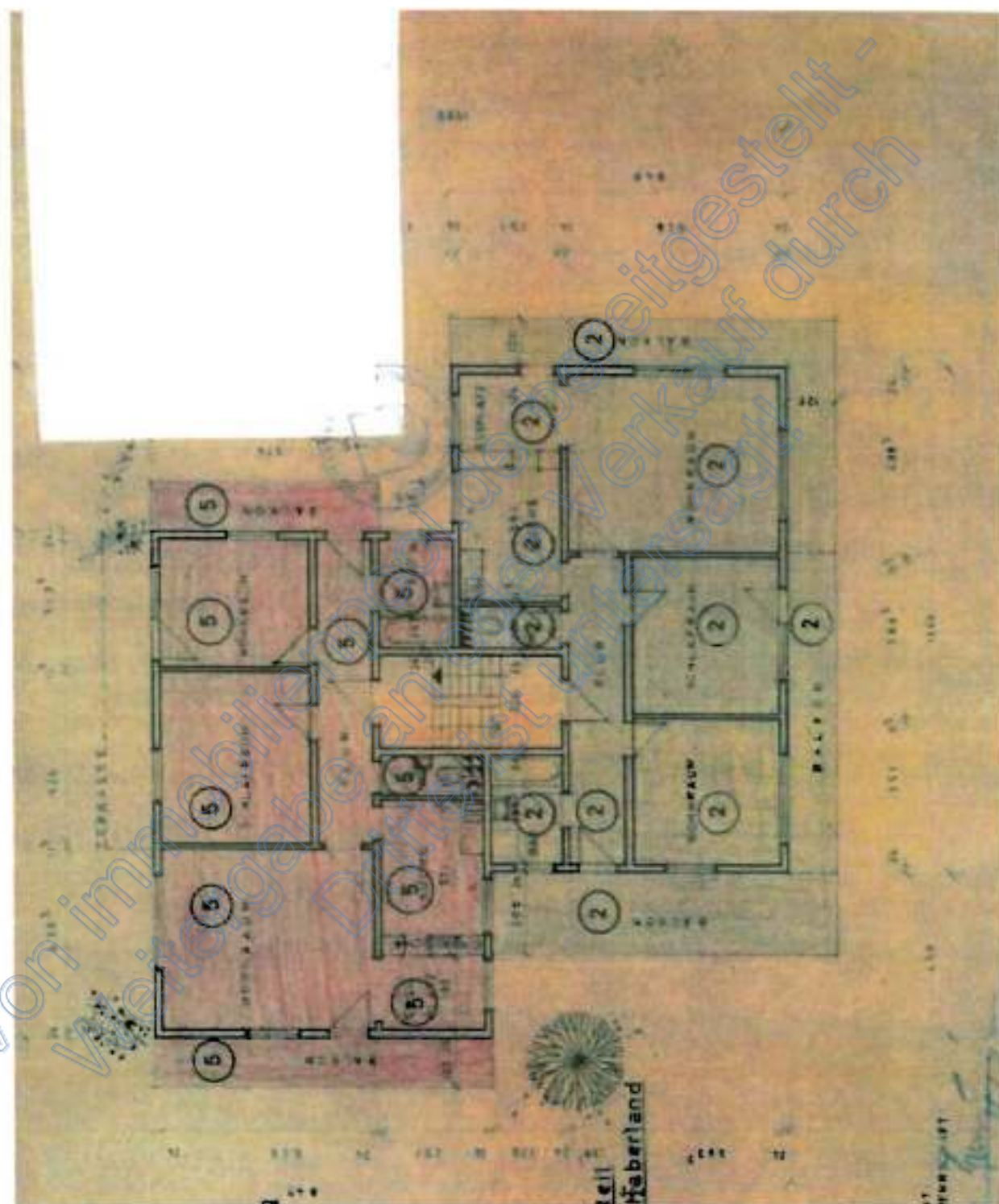
Anlage 9.2: 2. Untergeschoss



Anlage 9.2: Hang- / Untergeschoss



Anlage 9.2: Erdgeschoss







**Anlage 9.4: Fotodokumentation**

**Ansicht: Nordwest- u. Südwestfassade**



**Ansicht: Nordwestfassade Dachversatz mit Wasserlaufspuren, Putzschäden u. marodem Holzwerk**



**Anlage 9.4: Fotodokumentation**

**Ansicht: Nordostfassade mit Gebäudezugang**



**Ansicht: Schuppen für Mülltonnen**



**Anlage 9.4: Fotodokumentation**

**Ansicht: Anstrich Holzfenster mangelhaft**



**Ansicht: Treppenhaus DG Verkabelung Breitbandkabelanschluss u. Antenne**



**Anlage 9.4: Fotodokumentation**

**Ansicht: Dachuntersicht mit mangelhaftem Anstrich Holzwerk**



**Ansicht: massive Rissbildung an der Rückwand des Vorderbaus, Nordostfassade**



#### **Anlage 9.4: Fotodokumentation**

***Ansicht: Undichte Dachrinnen u. Sparrenköpfe mit Wassereintritt***



***Ansicht: Balkonunterseite mit Farbablösungen durch Wassereintritt***

