

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!**



An das
Amtsgericht Freudenstadt
-Vollstreckungsgericht-
Stuttgarter Straße 15

72250 Freudenstadt

Geschwister-Scholl-Str. 10
72160 Horb am Neckar

Telefon 074 51 / 16 61
Mobil 01 71 / 5 20 20 30
Telefax 074 51 / 16 16
Email Pflug-SV@t-online.de

Datum: 12.06.2026
AktZ.: 938-2 / 2023
AktZ. des Gerichts: **20 K 40/24**

GUTACHTEN¹

über den anteiligen Verkehrs- / Marktwert an der
Whg.-Nr. 4 im UG/HG u. dem gemeinschaftlichen Ei-
gentum des bebauten Grundstücks:

Erlenweg 45, 72270 Baiersbronn

Miteigentumsanteil

125 / 1.000 -stel



Wohnungsgrundbuch
Gemarkung
Blatt

Flur / Karte
Flurstück

Wertermittlungsstichtag

Qualitätsstichtag

Amtsgerichtsbezirk Freudenstadt
Baiersbronn
3301

SW 0148
1657/2

20.03.2023

20.03.2023

Verkehrs- / Marktwert

59.500,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 45 Seiten mit 42.034 Zeichen (46.836 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Miteigentumsanteil: 125 / 1000	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	7
2.1.2.	Ertragswertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
3.	Grundbücher	7
3.1.	Wohnungsgrundbuch Amtsgerichtsbezirk Freudenstadt	7
3.1.1.	Angaben zu Whg. Nr. 1	8
4.	Grundstücksbeschreibung	9
4.1.	Makrolage	9
4.2.	Mikrolage	9
4.3.	Topographie	10
4.4.	Erschließung	10
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	12
5.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	12
5.1.1.	Allgemeines	12
5.1.2.	Ausstattung	12
5.1.3.	Keller	13
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	13
5.1.5.	Außenverkleidung	14
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
5.1.7.	Energetische Qualität	14

5.2.	Gebäudebezeichnung: Miteigentumsanteil: 0 / 0	15
5.2.1.	Allgemeines	15
5.2.2.	Mieteinheiten	15
5.2.2.1.	Einheit: Whg. Nr. 4 im HG	15
5.2.2.2.	Einheit: Stellplatz i.Fr.	15
6.	Wertermittlung	15
6.1.	Allgemeines	15
6.2.	Methodik	17
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	17
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	18
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	20
6.3.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 125 / 1000	24
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	24
6.3.2.	Bodenwertermittlung	25
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	25
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	25
6.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	26
6.3.3.	Ertragswertermittlung	27
6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	28
6.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	29
7.	Verkehrs- / Marktwert	31
8.	Verzeichnis der Anlagen	32
8.1.	Lageplan	32
8.2.	Grundrisse	32
8.3.	Gebäudeschnitt	32
8.4.	Fotodokumentation	32

9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	33
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	33
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	34

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Freudenstadt
-Vollstreckungsgericht-
Stuttgarter Straße 15
72250 Freudenstadt

Eigentümer

vertr. d. Frau RA'in

vertr. d. Herrn RA

Auftrag vom

09.05.2023 bzw. 26.05.2026

Grund der Gutachtenerstellung

Die Ermittlung dient als Grundlage zur Verkehrswertfestsetzung für das beim Amtsgericht Freudenstadt - Vollstreckungsgericht- angeordnete Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Az.: **20 K 40/24**.

Wertermittlungs-Grundlagen

- o Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- o Wohnflächenberechnung des Architekten mit Ergänzungen
- o Bodenrichtwert
- o Wohnungsgrundbuch
- o Lageplan (Auszug)
- o Mietvertrag
- o Pläne - Grundrisse, Schnitte
- o Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.1970

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- o Baugesetzbuch (BauGB)
- o Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- o Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Konformitätshinweise

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV abgeleitet und veröffentlicht hat.

Urheberrechtsschutz

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.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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.

Tag der Ortsbesichtigung

29.08.2023 um 09:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

Frau
Frau
Herr
Herr RA
Herr Pflug, öbuv SV

Umfang der Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden

Anmerkung

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung ist nicht in „**allen Teilen**“ vollständig, sie dient lediglich zur näheren Erläuterung des zu bewertenden Objekts!

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit
Straße, Hausnummer
Postleitzahl, Ort

Mehrfamilienhaus mit Garagen
Erlenweg 45
72270 Baiersbronn

Tag der Ortsbesichtigung
Wertermittlungssichttag
Qualitätssichttag

29.08.2023
20.03.2023
20.03.2023

Auftraggeber

Amtsgericht Freudenstadt
-Vollstreckungsgericht-
Stuttgarter Straße 15
72250 Freudenstadt

2.1.

Miteigentumsanteil: 125 / 1000

Größe
Verkehrswert

1.267,00 m²
59.500,00 €

2.1.1.

Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Gebäude- / Freifläche	1.267,00	134,40	170.284,80
Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen			21.285,60 €
boGs der Bodenwertermittlung			0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen			0,00 €
Wert je m² ohne BoGs			16,80 €
Das sind		35,77 % vom Verkehrswert	

2.1.2.

Ertragswertermittlung

Wohnfläche	42,59 m²
Nutzfläche	0,00 m²
Rohertragsansatz	9,00 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	23,84 %
	1.153,72 €
Liegenschaftszinssatz	27,09 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
BoGs der Ertragswertermittlung	2,25 %
	-8.874,80 €
Ertragswert	59.500,00 €
Rohertragsfaktor	14,12 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,39 % (ohne boG)
	1.604,29 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.2.

Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	59.500,00 €
Rohertragsfaktor	14,12 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,39 % (ohne boG)
	1.604,29 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

3. Grundbücher

3.1.

Wohnungsgrundbuch Amtsgerichtsbezirk Freudenstadt

Grundbuch von	Baiersbronn
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 (m²)
SW 0148	1657/2	Gebäude- / Freifläche	1.267,00
Summe Flurstücke	1.267,00 m²		
3.1.1.	Angaben zu Whg. Nr. 1		
Wohnungsnummer	4		
Wohngeschoss	1		
Wohnungslage	Whg. im UG		
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)	125 / 1.000		
Sondernutzungsrechte vorhanden	Ja		
Sondernutzungsrechte	Stellplatz im Freien		
Jahresabrechnung liegt vor	Nein		
Hausgeld	0,00 €		
Rücklagen	0,00 €		
Teilungserklärung / Beschränkungen			
Teilungserklärung / Instandhaltungskosten			
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Nein		
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus	6 Wohnungen		
Verwalter ist	Eigenverwaltung		

Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zu Lasten des jeweiligen Eigentümers bestehen

Keine bekannt!

Ergänzende Angaben

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

4. Grundstücksbeschreibung

4.1.

Makrolage

Kreis

Freudenstadt

Bundesland

Baden-Württemberg

Beschreibung

Baiersbronn liegt im Murgtal und ca. 7 km von Freudenstadt entfernt an der Bahnlinie von Freudenstadt nach Rastatt. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind Achern 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.

4.2.

Mikrolage

Ort

Baiersbronn

Einwohnerzahl

ca. 15.400

Grundstücksgröße

1.267,00 m²

Wohn- bzw. Geschäftslage

mittlere Wohnlage - Nordwesthang (Winterseite!)

Art der Bebauung

Überwiegend wohnbauliche Nutzung

Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Verkehrslage

in einem älteren Neubaugebiet in Mitteltal

Entfernungen

ca. 800 m ins Ortszentrum

Beschreibung

Der Teilort Mitteltal verfügt über rd. 2.000 Einwohner und liegt im oberen Murgtal. Der Teilort ist für seine Spitzengastronomie weit über die Region hinaus bekannt. Es ist ein gut ausgebauter ÖPNV vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vor Ort. Alle öffentlichen Einrichtungen sind in Baiersbronn bzw. in Freudenstadt vorhanden. Die nächst gelegene Bahnstation ist in Baiersbronn.

4.3.

Topographie

Topographische Lage

starke Hanglage

Straßenfront

ca. 30 m

Mittlere Tiefe

ca. 46 m i. M.

Grundstücksform

langgestreckt und unregelmäßig

Höhenlage zur Straße

von der Straße aus stark ansteigend

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Einfriedung

keine Einfriedung vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, hangseitig Schichtenwasser vorhanden

4.4.

Erschließung

Erschließungszustand

die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt

Straßenart

Erlenweg ist ein ausgebauter Ortsweg

Verkehr

kein Durchgangsverkehr, lediglich Anliegerverkehr

Straßenausbau

Fahrbahn asphaltiert
einseitiger Gehweg bzw.
beidseitige Gehwege

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung

Stromanschluss
Frischwasseranschluss
Kanalanschluss
Breitbandkabelanschluss

4.5.

Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

keine Baulasten eingetragen

Darstellung im Flächennutzungsplan

(W) = Wohnbaufläche
FNP Baiersbronn, 2. Fortschreibung 1993

Festsetzungen im Bebauungsplan

Bebauungsplan "Ellbach I", rechtswirksam seit dem 17.02.1970 und Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Planes "Ellbach - 1. Änderung"

Vollgeschosse	I VG plus anrechenbares Hang- u. Dachgeschoss als Vollgeschoss
GRZ	0,4
WGFZ	0,7
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	offene
Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung	es ist keine zusätzliche baulichen Nutzung mehr möglich
Baugenehmigung	vom 14. August 1969
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten
Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	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.
Eintragungen in Abt. III	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.
Anmerkung zur Baugenehmigung	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.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

5.1.1. Allgemeines

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

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkone, Eingangsvordach
Eingangstür	Kunststoffelement mit seitlicher Festverglasung u. Tür mit Glasausschnitt u. besseren Beschlägen, Klingel- mit Türsprechstation, Briefkastenanlage Fabr. Renz
Deckenflächen	gestrichen, verputzt u. gestrichen, tlw. mit Wärmedämmplatten verkleidet, Raufasertapete mit Anstrich,

Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	Massivdecke
Fußböden	Kunststeinbelag, Estrich gestrichen
Geschosstreppen	Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Geschosstreppengeländer	Stahlgeländer gestrichen mit PVC-Handlauf
Heizung	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, Heizkessel Fabr. Viessmann Vitola-biferral, Baujahr 1991 mit unten liegenden Warmwasserboiler, Heizölbevorratung mit- tels 30.000 L Stahltank im 2. UG
Heizung (Details)	Stahlblechradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	zentral über die Warmwasserzentralheizung
Besondere Einrichtungen	Einbauküchen bzw. einfache Einbaukochzeilen
5.1.3.	Keller
Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert, im festsitzigen Bereich zu Wohnzwe- cken ausgebaut
Kellertüren	Stahlblechtür mit Eckzargen, glatte Türen mit Umfas- sungsargen gestrichen, Holzlattentüren
Kellerwände	Schalbeton, Mauerwerk, Holzlattenverschläge
Kellergeschossdecke	Massivdecke
Kellerfußboden	Beton mit Estrich gestrichen
Kelleraußentreppe	Betonblockstufen und Waschbetonplatten
Kellerinnentreppe	massive Treppe mit Kunststeinbelag
Kellerinnentreppengeländer	Stahlgeländer gestrichen mit PVC-Handlauf
5.1.4.	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

5.1.5.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

verputzt u. gestrichen

Giebel

verputzt u. gestrichen

Sockel

verputzt u. gestrichen

Kamin

Formsteinkamin

5.1.6.

Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude

Schuppen für Mülleimerunterstellung als Holzfachwerk-
konstruktion mit Pultdach u. Bitumeneindeckung, offe-
ner äußerer senkrechter Brettschalung, einfache Zu-
gangstür u. Betonwerksteinplattenboden. Grundflä-
che ca. 2,50 m * 2,50 m.

Garage

Doppelgarage als Massivbau mit Flachdach, Stahl-
blechdeckenschwingtoren, Wände u. Decken gestri-
chen, Betonboden beschichtet (tlw. Beschichtung ab-
geplatzt), Deckenleuchte mit Ein-/Ausschalter u.
Steckdosen, Frischwasserentnahmestelle und Heizkör-
per. Das Flachdach ist bereichsweise undicht!

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Hauszugang mit
Waschbetonplatten u. Treppenanlagen, Stauraum,
Stellplätze u. Zugang mit Schwarzbelag befestigt, Frei-
sitz mit Betonwerksteinplatten befestigt, Strauch- u.
Baumbestand, Grünfläche

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sach-
verständigen keine Funktionsprüfungen der techni-
schen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversor-
gung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd-
linge, sowie über gesundheitsschädigende Baumateri-
alien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7.

Energetische Qualität

Energieausweis

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

Primärenergiebedarf "Gesamtenergie-
effizienz" (kWh/(m²*a)) 168

5.2. Gebäudebezeichnung: Miteigentumsanteil: 0 / 0

5.2.1. Allgemeines

Baujahr 1970

5.2.2. Mieteinheiten

5.2.2.1. Einheit: Whg. Nr. 4 im HG

5.2.2.2. Einheit: Stellplatz 1.Fr.

Fläche (WF/NF) / Anzahl 1,0 m² / Stück

5.2.2.2.1. Ausstattung:

Bodenbelag Schwarzbelag

6. Wertermittlung

Thema Über den anteiligen Verkehrs- / Marktwert an der
Whg.-Nr. 4 im UG/HG u. dem gemeinschaftlichen Ei-
gentum des bebauten Grundstücks:

Erlenweg 45, 72270 Baiersbronn

Blatt 3301

Miteigentumsanteil 125 / 1.000 - stel

Gemarkung Baiersbronn

Flur / Karte SW 0148

Flurstück 1657/2

Größe 1.267,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt 1.267,00 m²

Wertermittlungssichttag 20.03.2023

6.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten
künftig „Marktwert“ genannt) ist 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 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 aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten 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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

6.2.

Methodik

6.2.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung

und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

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.

Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert 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.

6.2.2.

Ertragswertverfahren (§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Methodik der Ertragswertermittlung

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 Bodenverzinsungsbetrag 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 Wertermittlungstichtag 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:

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

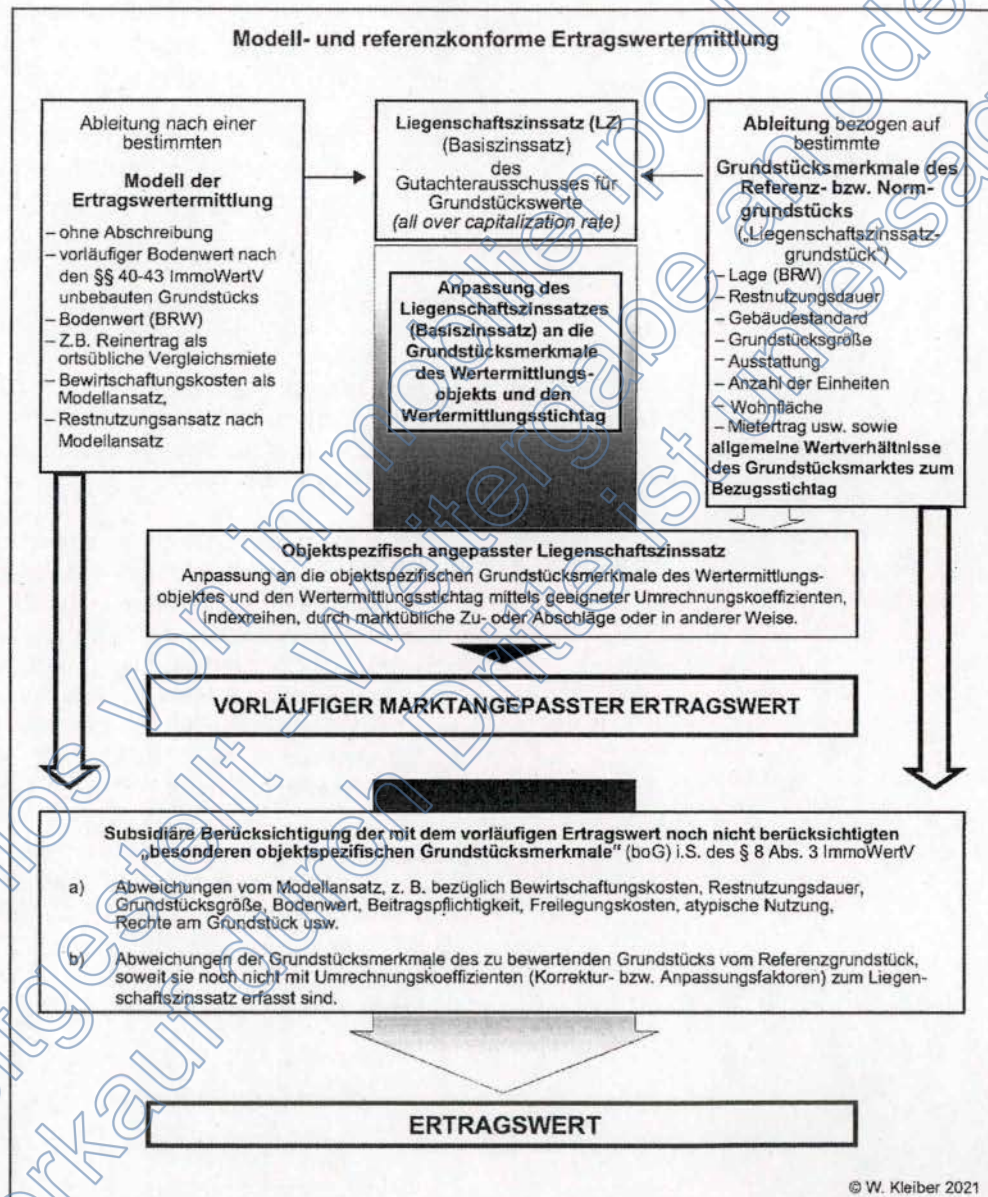
$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

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

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



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

6.2.2.1.

Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich 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. 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.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Gemeinde 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 on-geo GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten 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.

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.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten 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

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	38,92 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.

Off werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche 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 deren Rohertrag als Basis, 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. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	84,16 €/m ²
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis 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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Miteigentumsanteil: 125 / 1000
Liegenschaftszinssatz: **2,25 %**

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungs-
dauer Fazit

ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen

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 nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Miteigentumsanteil: 125 / 1000 **70 Jahre**

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Miteigentumsanteil: 125 / 1000 **18 Jahre**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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), 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.

Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 125 / 1000

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
(§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des

6.3.1

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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 Bewertungsobjekts, 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.

6.3.2.

Bodenwertermittlung

6.3.2.1.

Bodenrichtwert

Richtwert

in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

01.01.2023 = 140,00 € / m²

Richtwertnummer

43402002

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Wohnbauflächen
Erschließungsbeitrag: frei
Bauweise: offen

6.3.2.2.

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 Wertermittlungstichtag 20.03.2023
wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Gebäude- /
Freifläche

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

Davon sind Zonen dem bebauten
Grundstückteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Gebäude-
/ Freifläche

1.267,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen
Flächen

21.285,60 €

Grundstücksgröße

1.267,00 m²

Miteigentumsanteil

125,000 / 1.000,000

Anteiliger Bodenwert ohne objektspezi-
fische Grundstücksmerkmale

21.285,60 €

Anteilige objektspezifische Grund-
stücksmerkmale (allgemein)

0,00 €

Anteilige objektspezifische Grund-
stücksmerkmale (selbstständig nutzbare
Flächen)

0,00 €

Anteiliger Bodenwert mit objektspezifi-
schen Grundstücksmerkmalen

21.285,60 €

6.3.2.3.

Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.2.3.1

Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungs-
grundstück

Berücksichtigung von Abweichungen mittels

Ab- bzw. Zuschlägen

Bezüglich der Grundstücksgröße

-4,00 % =

-5,60 €/m²

Summe der Abweichungen:

=

-5,60 €/m²

**Quadratmeterpreis nach der Berück-
sichtigung der Abweichungen**

134,40 €

6.3.3.

Ertragswertermittlung

Tatsächliche Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.	Monatlich €	Jährlich €
Whg., Nr. 4 im HG	42,59	7,75	330,00	3.960,00
Stellplatz i.Fr.	1,00	20,00	20,00	240,00
Summe Wohnflächen:				42,59 m ²
Summe Nutzflächen:				0,00 m ²
Jährliche Nettokaltmiete				4.200,00 €

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.	Monatlich €	Jährlich €
Whg., Nr. 4 im HG	42,59	9,00	383,31	4.599,72
Stellplatz i.Fr.	1,00	20,00	20,00	240,00

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete 4.839,72 €

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: 639,72 €.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 337,33 €

Instandhaltungsaufwendungen 719,60 €

Mietausfallrisiko 96,79 €

Summe BWK² - 1.153,72 €

Jährlicher Reinertrag 3.686,00 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) - 478,93 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 3

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	3.207,07 €
---	------------

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	18 Jahre (geschätzt)
---	-----------------------------

Barwertfaktor bei 18 Jahren Restnutzungsdauer und 2,25 % Liegenschaftszinssatz	* 14,668
--	----------

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen	47.041,30 €
---	-------------

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 21.285,60 €
---------------------------------------	---------------

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	68.326,90 €
---	-------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier selbstständig nutzbare Flächen	0,00 €
--	--------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung der nicht selbstständig nutzbaren Flächen	0,00 €
---	--------

6.3.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Mehr-/ Mindermiete ⁴	-624,80 €
---------------------------------	-----------

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel ⁶	-8.250,00 €
--	-------------

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	0,00 €
---	--------

Anteilige Erträge	0,00 €
-------------------	--------

Restnutzungsdauer	0 Jahre
-------------------	---------

Barwertfaktor	0,000
---------------	-------

Anteilige Erträge	0,00 €
-------------------	--------

x Barwertfaktor = Ertragswertanteil aus den gemeinschaftlichen Erträgen

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-8.874,80 €
---	-------------

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 3

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 3

Ertragswert insgesamt

59.452,10 €

rd. 59.500,00 €

6.3.3.2.

Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.3.2.1.

Nebenrechnung Mietdifferenz

Mieteinheit	Tatsächliche Miete € / Jahr	Marktübliche Miete € / Jahr	Dauer Mietdifferenz Jahr(e)	Kap. Mietdifferenz €
Whg. Nr. 4 im HG	3.960,00	4.599,72	1,00	-624,80
Stellplatz i.Fr.	240,00	240,00	1,00	0,00

6.3.3.2.2.

Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jah- resbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	38,92	38,92
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41
Verwaltungskosten		337,33 €	
% von Rohertrag		6,97 %	
Rohertrag		4.839,72 €	

6.3.3.2.3.

Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Stellplätze - Wohnen	240,00	2,00	4,80
Wohnen - älter 32 Jahre	4.599,72	2,00	91,99
Mietausfallrisiko		96,79 €	
% von Rohertrag		2,00 %	
Rohertrag		4.839,72 €	

6.3.3.2.4.

Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jah- resbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	84,16	84,16
Wohnen - älter 32 Jahre	42,59	14,92	635,44
Instandhaltungskosten		719,60 €	
% von Rohertrag		14,87 %	
Rohertrag		4.839,72 €	

6.3.3.2.5.

Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/
 Baumängel ⁷

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
- Holzwerk Anstrich	10.000,00 €	Miteigentumsanteil	1.250,00 €
- Außenputz	20.000,00 €	Miteigentumsanteil	2.500,00 €
- Grundleitungen erneuern	3.000,00 €	Miteigentumsanteil	375,00 €
- Dachrinnen Rohre	1.000,00 €	Miteigentumsanteil	125,00 €
Durchfeuchtungen	4.000,00 €	Miteigentumsanteil	500,00 €
Unterhaltungstau Innenbereich	3.500,00 €	Sondereigentum	3.500,00 €
Summe Reparaturstau		-8.250,00 €	

⁷ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

7. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert

für den Anteil der Whg.-Nr. 4 im HG/UG u. dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks in:

72270 Baiersbronn, Erlenweg 45

Blatt	3301
Miteigentumsanteil	125 / 1.000 - stel
Gemarkung	Baiersbronn
Flur / Karte Flurstück	SW 0148 1657/2
Wertermittlungstichtag	20.03.2023
Verkehrswert / Marktwert	59.500,00 €

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.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck.
Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Horb a.N., den 12. Juni 2026



8. Verzeichnis der Anlagen

8.1. Lageplan Seite 35

8.2. Grundrisse Seite 36

8.3. Gebäudeschnitt Seite 40

8.4. Fotodokumentation Seite 42

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

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. 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;
digital, 2022,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- KLEIBER
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8., neu bearbeitete Auflage, 2018
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF
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, JÜRGEN, SIMON, THORE;
TOBIAS GILICH
Wertermittlung von Grundstücken
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

9.2.

Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

BauGB

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

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ErbbauVO

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.

ImmoWertV21

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)

Wohnungseigentumsgesetz

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)

WoFG

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)

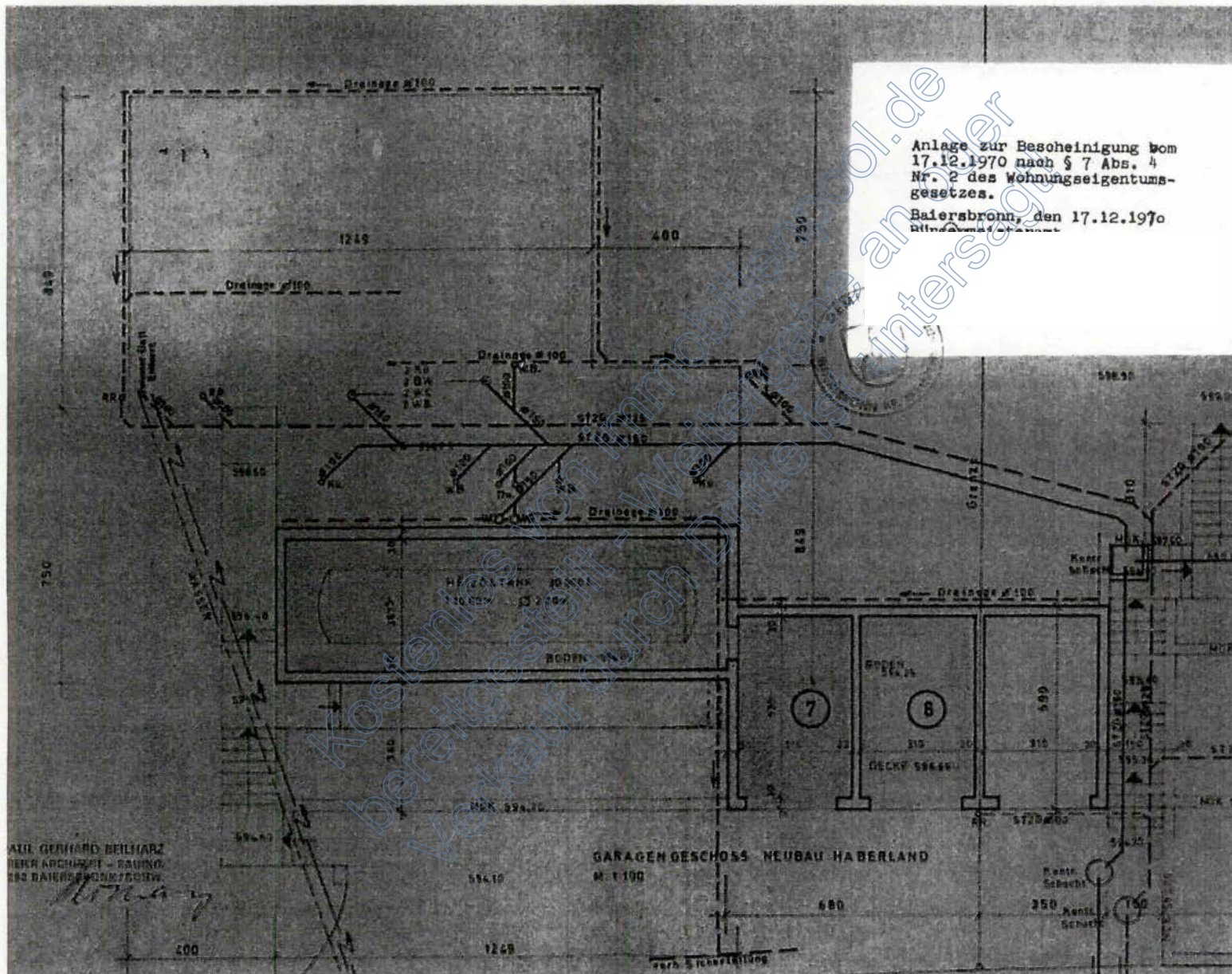
WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

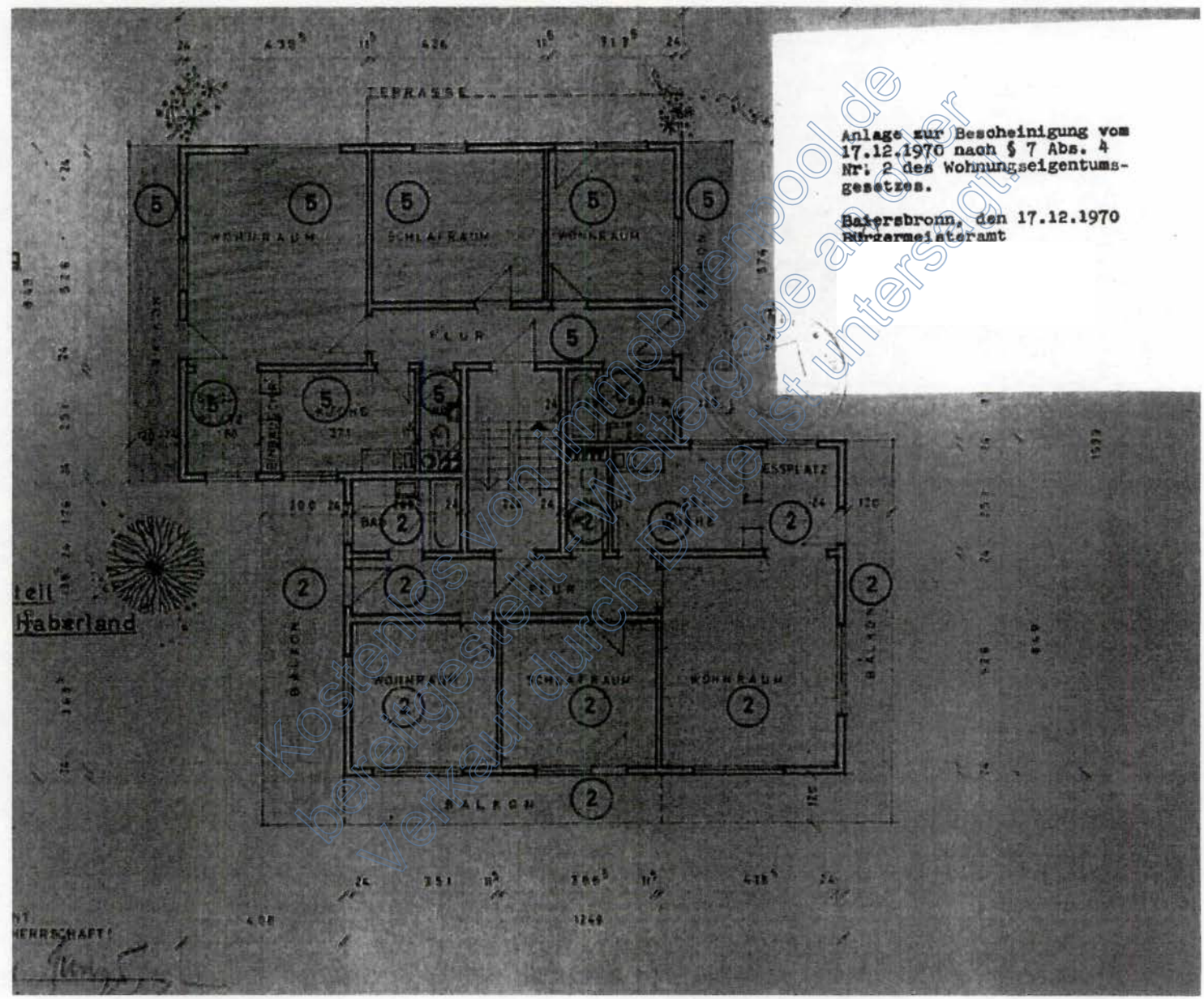
ANLAGE 8.1: Lageplan

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

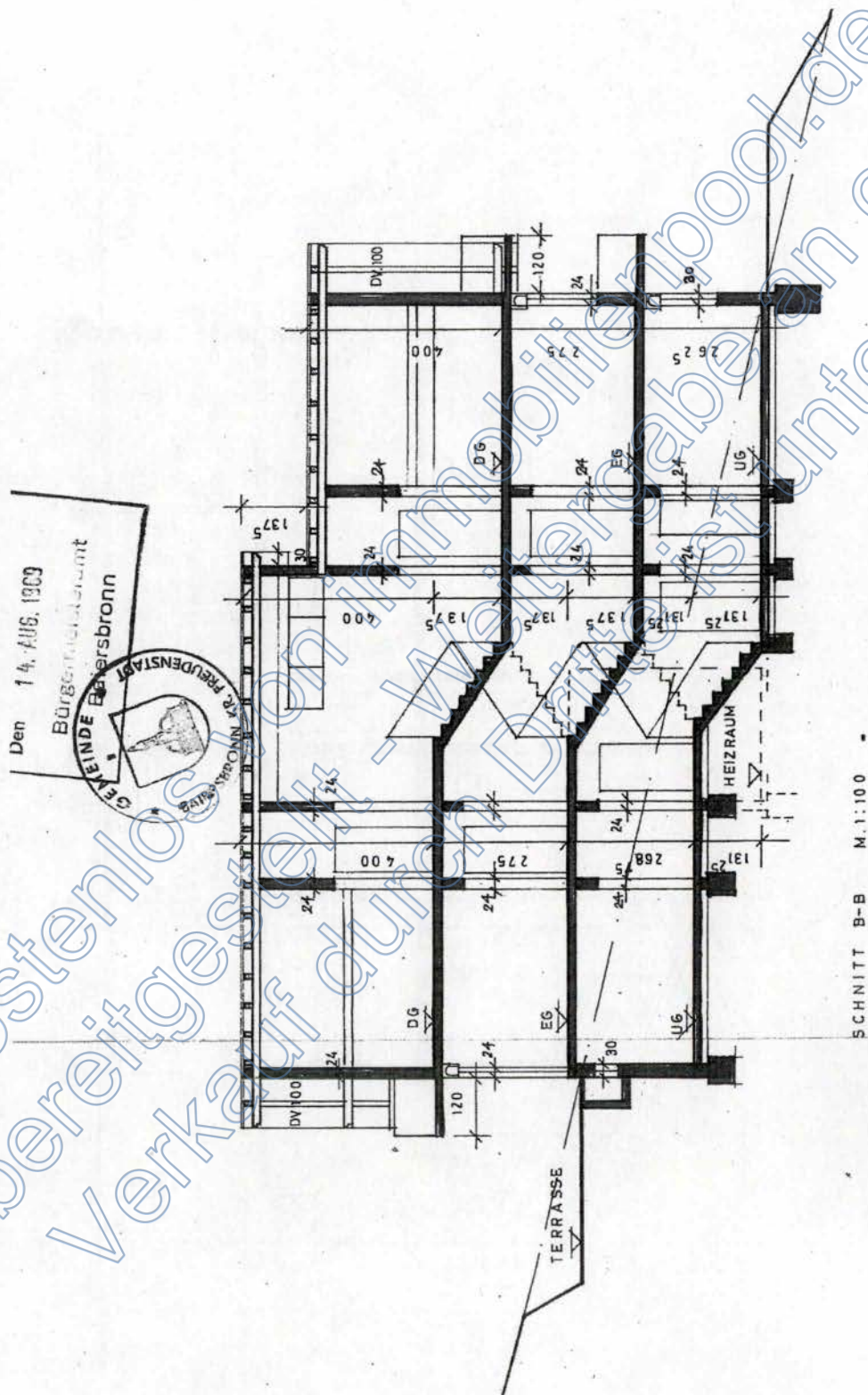
Anlage 8.2: 2. Untergeschoss



ANLAGE 8.2: Erdgeschoss



[illegible]



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Nordwest- u. Südwestfassade



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

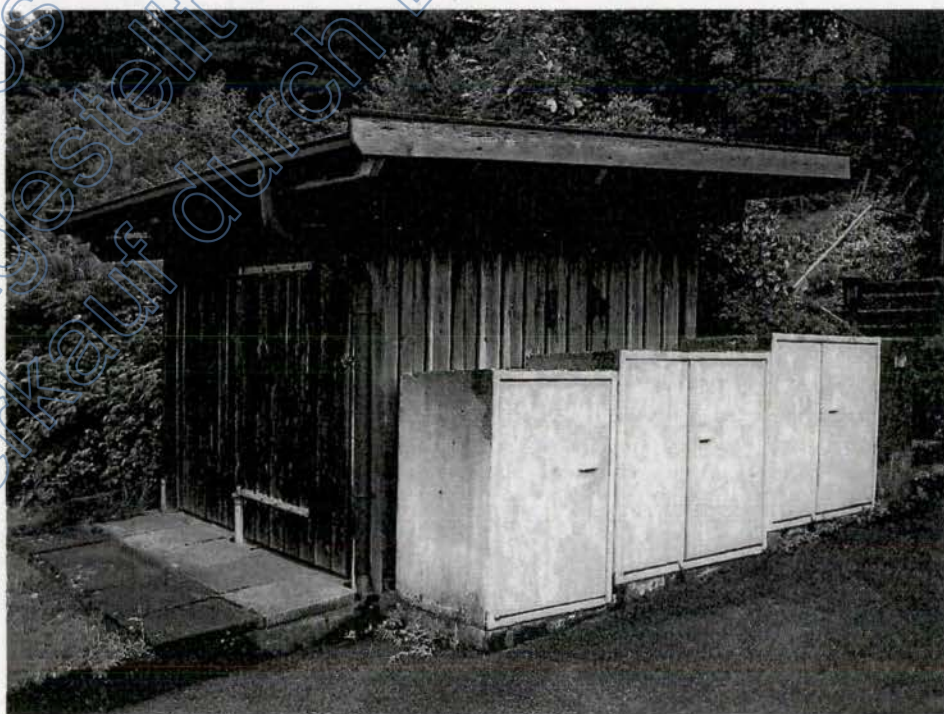


ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Nordostfassade mit Gebäudezugang



Ansicht: Schuppen für Mülltonnen



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Anstrich Holzfenster mangelhaft



Ansicht: Treppenhaus DG Verkabelung Breitbandkabelanschluss u. Antenne



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Dachuntersicht mit mangelhaftem Anstrich Holzwerk

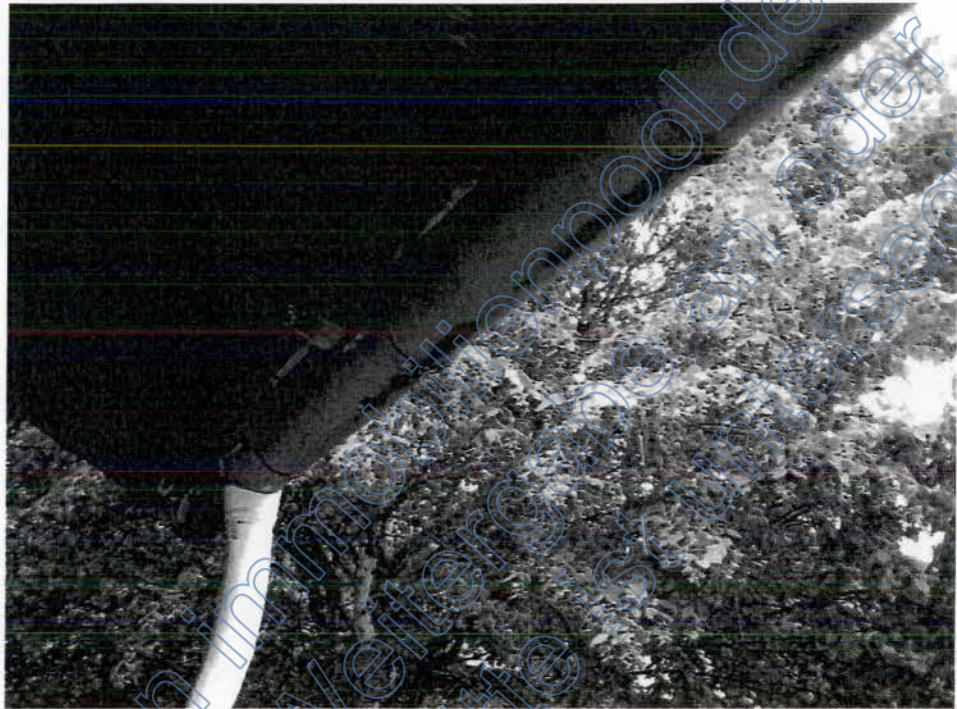


Ansicht: massive Rissbildung an der Rückwand des Vorderbaus, Nordostfassade



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Undichte Dachrinnen u. Sparrenköpfe mit Wassereintritt



Ansicht: Balkonunterseite mit Farbablösungen durch Wassereintritt

