



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!**

EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Wolfach
AZ: K 2/23

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Schulstraße 3
D-77770 Durbach
Fon: 0781 - 96710415
Fax: 0781 - 20551867

Posseltstraße 10a
D-76287 Karlsruhe
Fon: 0721 - 4764604
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www@nasedy.de

Amtsgericht Wolfach; AZ: K 2/23

25.04.2024



**Eigentumswohnung
im 1. Obergeschoss**

Verkehrswert: 148.000,00 €

GUTACHTEN

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

des 322.200/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hornberg Nr. 1882

verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 (Räumlichkeiten im
1. Obergeschoss, Kellerraum im Kellergeschoss)

Flurstück Nr. 111/1
Gebäude- und Freifläche, Größe 235 m²
Hauptstraße 68 in 78132 Hornberg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.03.2024

Ausfertigung Nr. 1 (5)

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt; davon ist
ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wolfach
AZ: K 2/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
07.03.2024

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:

Eigentumswohnung (322.200/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Whg. 1 bez. Wohneinheit)

Adresse:

Hauptstraße 68 in 78132 Hornberg

Lagequalität:

Zentrale Lage/ Stadtzentrum Hornberg, einfache bis mittlere Wohnlage

Baujahr Gebäude:

Ca. 1952

Detailangaben/Beschreibung:

7-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, Terrasse, Kellerraum, Speicher, Gasetagenheizung, durchschnittliche Ausstattung, nicht modernisiert

Wohnfläche rd.:

144,46 m²

Vermietungssituation:

Bezugsfrei

Objektzustand:

Nach Außenbesichtigung zufriedenstellend.

Vorläufiger Ertragswert rd.:

154.500,00 €*

Abschlag wg. Grunddienstbarkeiten:

1.545,00 € (anteilig)

Sicherheitsabschlag:

5.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)

Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:

148.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert):

148.000,00 €

Wohnflächenpreis*:

1.070,00 €/m²

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	10
3.1	Lage	10
3.2	Grund und Boden	12
3.3	Gebäude	13
3.4	Sondereigentum Wohnung 1	15
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTUNG	20
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl	20
4.3	Ertragswertverfahren	21
4.4	Bodenwert	22
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.6	Verfahrensergebnis	30
4.7	Verkehrswert	30
5	ANHANG	32
5.1	Verzeichnis des Anhangs	32
5.2	Liegenschaftskarte	33
5.3	Grundrisse	34
5.4	Gebäudeschnitte	36
5.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung	37
5.6	Energieausweis	38
5.7	Auszüge aus der Teilungserklärung	39
5.8	Auszüge aus dem Bebauungsplan	42
5.9	Auszug aus der Hochwasserrisikokarte	43
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	44
5.11	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	45
5.12	Rechtsgrundlagen	46
6	FOTOS	47

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wolfach
-Vollstreckungsgericht -
Hauptstraße 40, 77709 Wolfach

Aktenzeichen: K 2/23

Auftrag: Auftrag vom 25.01.2024
Beschluss: Beschluss vom 23.01.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXX
- betreibende Gläubigerin

gegen

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Hornberg

Schuldner zu je 1/2 Anteil am
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
322.200/1.000	Wohnung mit Keller	1	Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss, ein Kellerraum im Kellergeschoß	1882

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Hornberg	111/1	Gebäude- und Freifläche	Hauptstraße 68	235

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts Wolfach:

- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- [2] Grundbuchblattabschrift
- [3] Baulastenmitteilung

Unterlagen der betr. Gläubigerin:

- [4] Fotodokumentation mit Besichtigungsprotokoll vom 09.01.2023
- [5] Antrag auf Baugenehmigung vom 29.03.2021
- [6] Baugenehmigung bzgl. Nutzungsänderung und Anbringen einer Werbetafel
- [7] Teilungserklärung UVZ 624 / 2022 (V)
- [8] Energieausweis (Ausstellungsdatum 21.01.2020)
- [9] Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.2021
- [10] Exposee (Immoscout 24), Auszug
- [11] Energieausweis (Ausstellungsdatum 21.01.2020)
- [12] Berechnungen der Wohn- und Zubehörfächern

Unterlagen des Schuldners/der Schuldnerin:

Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Unterlagen:

- [13] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch Hornberg Blatt 1882: Bewilligung vom 04.02.1952, H 83/52 - GA 6 Heft 36 S. 119 sowie Kaufvertrag vom 04.02.1952 H 84/52 mit Kopie Meßbrief vom 10.12.1951 - GA 17 Heft 10 S. 9/11; Grundbuchzentrallarchiv BW, Zweigstelle Kornwestheim
- [14] Schriftliche Auskunft sowie online-Abfrage zur Bauleitplanung; Stadt Hornberg
- [15] Schriftliche Auskunft zu denkmalrechtlichen Eigenschaften; Stadt Hornberg
- [16] Schriftliche und telefonische Auskunft zum Sanierungsverfahren; Stadt Hornberg
- [17] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); online-Abfrage
- [18] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK); Landratsamt Ortenaukreis
- [19] Auskunft aus dem Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg, Online-Abfrage

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 07.03.2024

Teilnehmerinnen/Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Herr XXXXX (Vertreter der betr. Gläubigerin)
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV:

Bei der Ortsbesichtigung waren der/die mit Einwurfeinschreiben geladene Schuldner/in nicht anwesend. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt war nicht möglich. Das Gutachten wird daher auf der Grundlage der äußerer Inaugenscheinnahme und der vorliegenden Objektunterlagen erstattet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1.1 Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg, Stadtbauamt, sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulisten eingetragen.

2.4.1.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtmitte II / Werderstraße“¹ (Sanierungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs, siehe unter 2.4.2.1). Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Hornberg wird das Sanierungsverfahren frühestens im Frühjahr 2026 abgeschlossen sein.

2.4.1.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg befindet sich das Bewertungsgrundstück im Plangebiet des Bebauungsplans „Innenstadt“², rechtskräftig seit 13.03.1992 (siehe Anhang)

Festsetzungen u. a.

Art der Nutzung:

MK - Kerngebiet mit überwiegender Wohnnutzung (MK2)
Die Zulässigkeit von Spielhallen ist ausgeschlossen (§1 (9) BauNVO)

2.4.1.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewässereinzugsgebiet Gutach uh. Gewerbekanal oh. Reichenbach. Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht (siehe Anhang).

¹ <https://www.hornberg.de/de/Arbeiten-Bauen/Wohnen-Bauen/Stadtsanierung>

² <https://www.hornberg.de/de/Arbeiten-Bauen/Wohnen-Bauen/Bebauungsplaene>

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg ist für das Bewertungsobjekt in den der Behörde vorliegenden Listen kein Eintrag zum Denkmalschutz vorhanden.

2.4.1.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsbüchlich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privat-rechtliche Situation

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Hornberg Nr. 1882
- Wohnungsgrundbuch -

Datum des Abrufs: 24.08.2023; Letzte Eintragung vom: 03.04.2023

Bestandsverzeichnis:

322,200/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 111/1, Hauptstraße 68
Gebäude- und Freifläche, Größe 235 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. Whg 1** bezeichneten und mit der Farbe „blau“ markierten Wohneinheit (Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss, ein Kellerraum im Kellergeschoss).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Whg 1 bezeichnet und mit der Farbe blau markiert.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1881 bis Nr. 1884).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.03.2022 mit Nachträgen vom 30.05.2022 und 17.06.2022 (Notar Dr. XXX XXX in XXX XX XXX,

UVZ 624/2022 / V) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 1200, 1 hierher übertragen.
Eingetragen (ACH016/330/2022) am 23.06.2022 ...

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Gd.st. im Bestandsverzeichnis

- 1 Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -
- 2 Xxx Xxx, geb. Xxx, geb. am XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Recht auf Untersagung der Verbauung des Hofes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1 nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch Band 9 Nr. 336 S. 602 vom 18.08.1871. Aus Band 6 Heft 36 hierher übertragen am 07.04.1952. Mitbelastet Flst.Nr. 111 in Band 6 Heft 36.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Licht- und Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1.

Bezug: Bewilligung vom 04.02.1952. Aus Band 6 Heft 36 hierher übertragen am 07.04.1952. Mitbelastet Flst.Nr. 111 in Band 6 Heft 36.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Dohlenleitungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1.

Bezug: Bewilligung vom 04.02.1952.

Eingetragen am 07.04.1952. Mitbelastet Flst.Nr. 111 in Band 6 Heft 36.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Durchgangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 111.

Bezug: Bewilligung vom 04.02.1952.

Eingetragen am 07.04.1952.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Das **Sanierungsverfahren** ist eingeleitet.
Eingetragen am 15.11.2004.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Gemäß Auskunft des Gläubiger-Vertreters am Ortstermin sei die zu bewertende Wohnung im 1. OG derzeit leerstehend.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung ergab sich bei der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme!) nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Ortenaukreis
Ort:	Hornberg
Höhenlage:	364 bis 1.000 m ü.NN
Fläche:	54,45 ha
Einwohnerinnen/Einwohner:	4.271 (Stand 31.12.2022) ³

Hornberg liegt an der Mündung des Reichenbachtals in das Gutachtal, einem Seitental des Kinzigtals im mittleren Schwarzwald. Sie ist die südlichste Stadt im Landkreis. Durch Hornberg fließen die Gutach und der Reichenbach. Zur Stadt gehören die ehemals selbständigen Gemeinden Niederwasser und Reichenbach. Der Erholungsort Hornberg wird durch Sehenswürdigkeiten wie die historische Altstadt mit Stadtbrunnen, den Schlossberg mit Burgruine und das Viadukt der Schwarzwaldbahn geprägt. Nächstgelegene größere Städte sind Freiburg ca. 50 km im Südwesten, Offenburg ca. 45 km im Nordwesten und Villingen-Schwenningen ca. 30 km im Südosten.

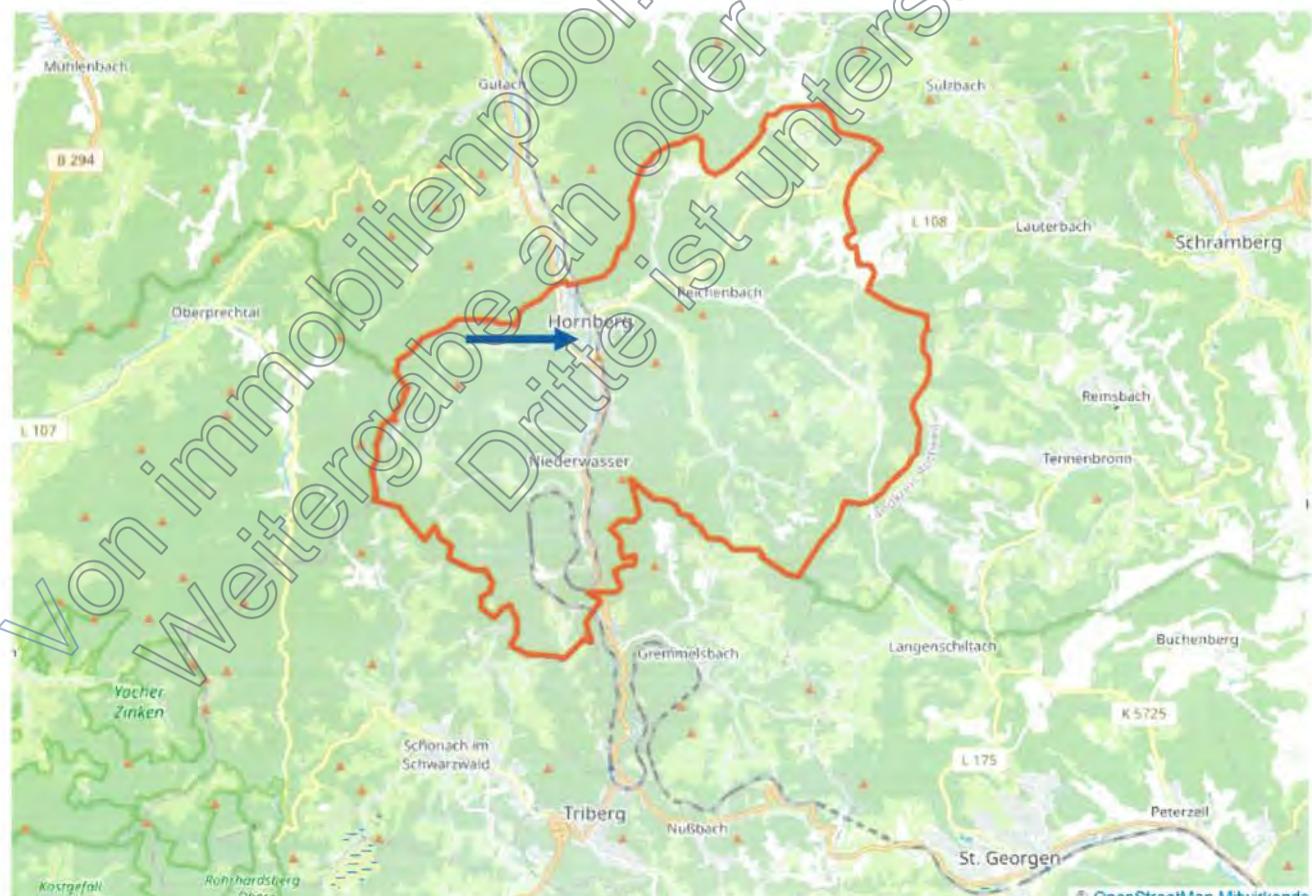


Abb. 1: Übersichtskarte Stadt Hornberg (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung (blau) d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

³ <https://www.hornberg.de/de/Heimat-Hornberg/Wir-sind-Hornberg/Zahlen,Daten-Fakten>

Hornberg ist über die stark frequentierte Bundesstraße 33 mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden; ein Umgehungsstunnel (Hornberg-Tunnel) entlastet seit 2006 die Hornberger Innenstadt. Die Anschlüsse an die A 5 im Westen und an die A 81 im Osten befinden sich in ungefähr 46 bzw. 35 km Entfernung. Die Schwarzwaldbahn (Karlsruhe-Konstanz) bietet Anbindung an das Schienennetz, während die Ortenau-S-Bahn sowie Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr bedienen.

In Hornberg haben sowohl starke mittelständische Betriebe als auch weltweit erfolgreiche Unternehmen ihren Sitz, z.B. die Duravit AG und die ABB Stotz-Kontakt GmbH. Die örtlichen landwirtschaftlichen (Haupterwerbs-) Betriebe in Reichenbach und Niederwasser konzentrieren sich auf Viehhaltung und Forstwirtschaft. Daneben ist der Tourismus für Hornberg ein wichtiger Erwerbszweig.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in Hornberg und Umgebung zur Verfügung. Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder, eine Grundschule und Pflegeeinrichtungen sowie medizinische Versorgungsangebote sind vorhanden. Vereine aus den Bereichen Sport und Kultur sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Hauptstraße im Zentrum der Kernstadt unterhalb des im Südwesten aufragenden Schlossbergs. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise. Das im Westen angrenzende Grundstück ist mit einem Hotel und das im Südwesten angrenzende hinterliegende Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. In der Umgebung befinden sich das Rathaus, ein Arztehaus und gastronomische Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister. Kinderbetreuungseinrichtungen und die Grundschule sind im Umkreis von ca. 500 Metern zu finden, der Bahnhof liegt fußläufig in ca. 250 m Entfernung. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung der Ortslage, des Umfeldes (Bauweise, Durchgrünung etc.), der Infrastruktur und Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

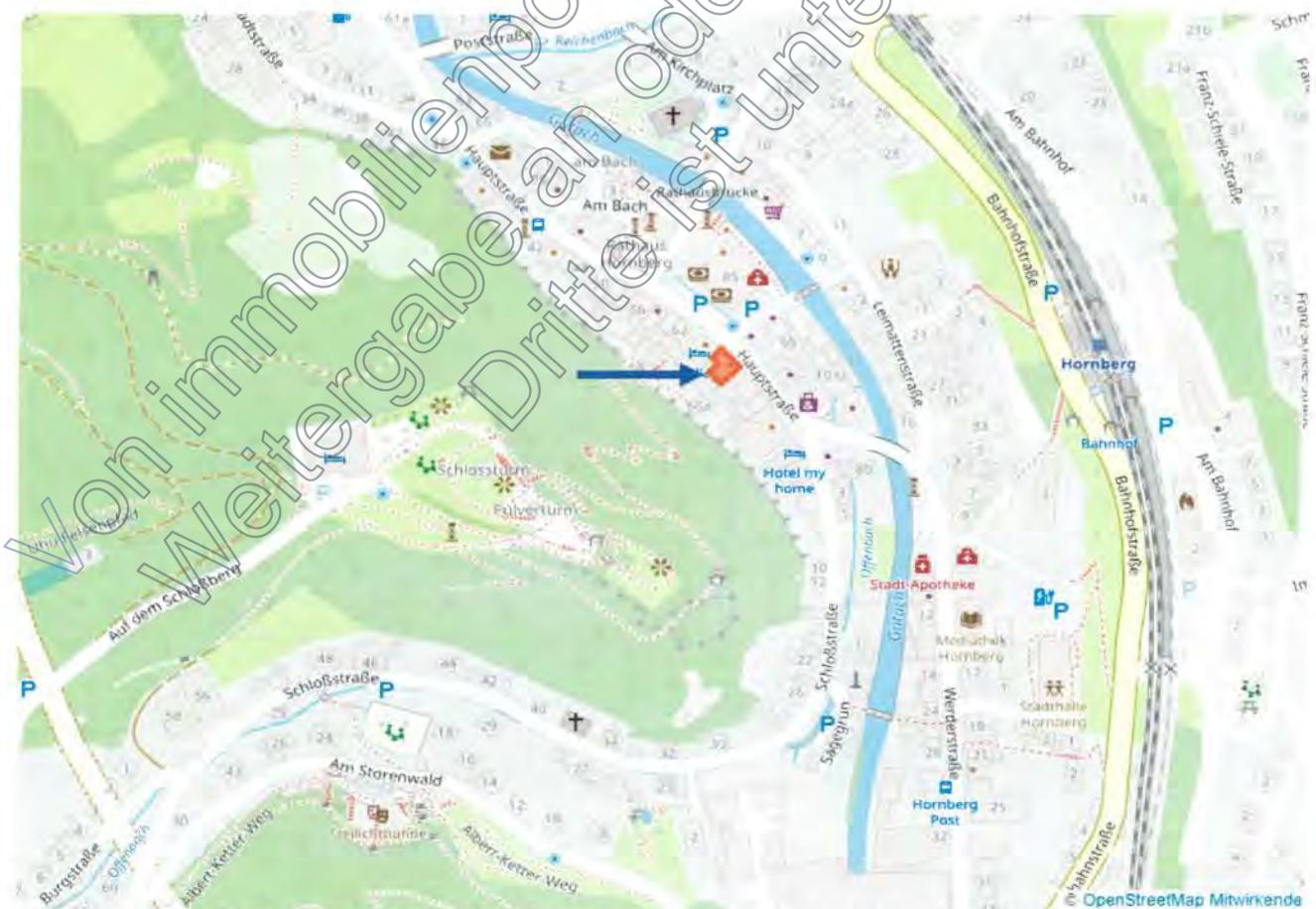


Abb. 2: Innerörtliche Lage (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	235 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	16 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	15 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Hausanschlüsse) über die Hauptstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Hauptstraße gestaltet sich je nach Abschnitt unterschiedlich (Nebenstraße mit Verbindungscharakter, Anliegerstraße). Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße. Es gelten streckenweise Geschwindigkeitsbegrenzungen von 20, 30 oder 50 km/h. Auf Höhe des Bewertungsobjekts handelt es sich um eine vollständig ausgebauten gepflasterte Straße im Stadtzentrum mit Fußgängerzonen-Charakter. Pkw-Park-möglichkeiten stehen in Form von Parkbuchten im Straßenbereich zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Dreiseitig angebautes Gebäude; Einschränkungen sind durch die in Abteilung 2 des Grundbuchs von Hornberg eingetragenen Grunddienstbarkeiten gegeben (siehe unter 2.4.2.1).

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Bodenbeschaffenheit:	Die Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück nach aktuellem Kenntnisstand um keine Altlast / Altlastverdachtsfläche bzw. der Behörde ist keine schädliche Bodenveränderung bekannt.
Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen.	

3.3 Gebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 111/1 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und Auskünfte sowie der äußereren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Sondereigentum (Wohnung im 1. OG mit Kellerraum im KG) und die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räume vom Unterzeichner im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden konnten. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Verbleibende Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung und des baulichen Zustands werden durch einen Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschossen (1. OG und 2. OG) und einem Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist teilunterkellert.
Baujahr:	NN; ca. 1952 (Annahme des SV gemäß vorliegender Unterlagen) Belastbare Unterlagen aus dem Ursprungsbaujahr liegen nicht vor.
Nutzung:	Eine Gewerbeeinheit im EG (Lokal) und drei Wohneinheiten in den Obergeschossen
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Hofdurchfahrt, straßenseitig Holzverkleidung im Erdgeschoss, hofseitig z.T. Fliesenverkleidung im Sockelbereich, Balkone in den Obergeschossen (südöstlicher Gebäudeteil), Satteldach mit Dachgauben

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungs-/Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Z.T. Mauerwerk, z.T. Holzriegelwände mit Dämmung, z.T. OSB-Platten und Gipskartonplatten
Geschossdecken:	Über KG - 1.OG: Massivdecken Über 2. OG: Holzdecke (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeldindeckung
Geschosstreppen:	Holztreppen

3.3.4 Fenster und Türen

- Fenster: Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Fenstergitter (EG, hofseitig), im EG großformatige Schaufenster mit Isolierverglasung und Markisen; z.T. Holzklappläden
- Eingang Gewerbe (Straßenseite): Holztür mit Lichausschnitt und Oberlicht, Podest und Wände mit Fliesenbelag, seitlich Fenstervitrinen
- Eingang Wohneinheiten (Hofseite): Metall-/Kunststoff-Tür, Klingel- und Briefkastenanlage
- Wohnungs- und Zimmertüren: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, gemäß vorliegender Objektbeschreibung z.T. Massivholztüren

3.3.5 Haustechnische Installationen

- Elektroinstallationen: Durchschnittliche Elektroinstallationen
- Sanitärinstallationen: Durchschnittliche Sanitärinstallationen
- Heizungsanlage/Energieträger: Gas-Etagenheizung
- Warmwasser: Über die Heizungsanlage
- Heizkörper: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.
- Energieausweis: Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. EnEV für das Wohn- und Geschäftshaus, ausgestellt am 21.01.2020, liegt vor (s. Anhang).

3.3.6 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

- Besondere Bauteile: Dachgauben, Schaufenster-Markisen, Überdachung (Metallkonstruktion mit Wellplatteneindeckung) im Hinterhof
- Besondere (techn.) Einrichtungen: An der Außenfassade befindet sich das Abluftleitung (Abluft-Rohr) des Speiselokals im EG (Abluftführung über das Dach).

3.3.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

- Gemeinschaftliche Einrichtungen: Gemäß vorliegender Teilungspläne befinden sich das Treppenhaus, der Heizungsraum und der Flur im KG sowie die Speicherräume im DG im Gemeinschaftseigentum.

3.3.8 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Belastbare Angaben/Unterlagen von Schuldnerseite über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Gemäß Vortrag bei der Ortsbesichtigung seien die Gaststätte im EG vor ca. 2 Jahren und das 2. OG saniert worden. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten, u.a. Erneuerung des Anstrichs der rückwärtigen Fassade, Erneuerung der Hauseingangstür (Hofseite), Erneuerung von Installationen, Erneuerung von Raumoberflächen und sanitären Anlagen in Teilbereichen etc.

3.3.9 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte (asphaltierte) Zufahrts-/Wege und Hoffläche.

Sonstige Anlagen u.a.:

Nichtzutreffend.

3.3.10 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf die Bestellung einer Hausverwaltung. Angaben liegen nicht vor.

3.4 Sondereigentum Wohnung 1

3.4.1 Vorbemerkungen

Siehe unter 3.3.1.

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bestandspläne aus dem Jahr 2021).

3.4.2 Generelle Angaben

Wohnungsart-typ:

7-Zimmer-Wohnung

Lage im Gebäude:

Im 1. Obergeschoss gelegen.

Sonstige Räume:

Dem Sondereigentum ist der Kellerraum Whg. 1 zugeordnet.

Abgeschlossenheit:

Die Einheit ist in sich abgeschlossen (Annahme des SV).

Räumliche Aufteilung

Wohnen, Essen, Schlafen, vier Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon/Terrasse

Grundrissgestaltung:

Baujahresbezogene, noch zweckmäßige Grundrissgestaltung, jedoch mit 3 Durchgangszimmern bzw. gefangenen Räumen.

Raumhöhe:

Ausreichend

Belichtung /Belüftung:

Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

3.4.3 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten war nicht möglich. Gemäß Vortrag des Gläubigervertreters bei der Ortsbesichtigung entspreche der Ausstattungsstandard der Wohnung im 1. OG dem der 1980er Jahre. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

3.4.4 Wohn-/Nutzfläche

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Die Wohn- und Nutzflächenangabe (s. Anhang) ist den vorliegenden Objektunterlagen entnommen und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Wohnfläche Wohnung Nr. 1: 144,456 m²

Nutzfläche Keller: 7,238 m²

3.4.5 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände, Zubehör: Angaben/Unterlagen liegen nicht vor

3.4.6 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.4.7 Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc. des Sondereigentums: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

3.4.8 Sondernutzungsrechte

Es ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Whg. 1 bezeichnet, begründet.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v. a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.5.2.1 Instandhaltungsstau, Bauschäden etc. am Gemeinschaftseigentum

Außen / Innen:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) nicht erkennbar.

**3.5.2.2 Instandhaltungsstau,
Bauschäden etc. am
Sondereigentum Whg. 1**

Außen / Innen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Angaben liegen nicht vor.
Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt.**3.5.2.3 Hausschwamm**

Hausschwamm:

Nur Außenbesichtigung; Angaben liegen nicht vor.

**3.5.2.4 Sonstige mögliche
Wertbeeinflussungen**

Das Wohngebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

**3.5.3 Grundstücksbezogene
Rechte und Belastungen****3.5.3.1 Grunddienstbarkeiten**

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, welches dem Eigentümer eines Grundstücks die Verpflichtung auferlegt, bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück zu dulden oder zu unterlassen, um dem Eigentümer eines anderen Grundstücks einen bestimmten Nutzen zu gewährleisten. Sie dient beispielsweise zur Einräumung von Wegerechten, Leitungsrechten oder Belichtungsrechten.⁴

Zu der in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit (Recht auf Untersagung der Verbauung des Hofes) für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Flst. Nr. 110/1 liegt dem Unterzeichner eine entsprechende Grundlage der Bewilligung (Kaufvertrag vom 18.08.1871) vor. Diese ist jedoch aufgrund der altdeutschen Handschrift für den SV nur in Auszügen lesbar. Ggf. sind zur abschließenden Beurteilung Sondergutachten einzuholen.

Gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 04.02.1952 ist für die im Grundbuch, zweite Abteilung eingetragene Grunddienstbarkeit (Licht- und Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1 das Recht verbunden, an der südöstlichen gemeinsamen Grundstücksgrenze an dem ca. 1 m von der Grenze zurückstehenden Gebäude Fenster anzubringen.

Die Grunddienstbarkeit (Dohlenleitungs- und Abwasserleitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 110/1 erlaubt diesem, die anfallenden Abwässer, jedoch ohne Abortentleerung, in den auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Ablaufschacht mit Anschluss an die Kanalisation zu leiten und hierfür eine unterirdische Leitung zu legen (Grundlage der Bewilligung: Dienstbarkeitsvertrag vom 04.02.1952). Die Kosten der Unterhaltung der Zuleitung zur Kanalisation tragen herrschendes und dienendes Grundstück anteilmäßig je zur Hälfte.

⁴ <https://www.juraforum.de/lexikon/grunddienstbarkeit>

Außerdem ist das Bewertungsgrundstück mit einer Grunddienstbarkeit (Durchgangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 111 belastet. Gemäß Grundstücks-Kaufvertrag vom 04.02.1952 ist damit das Recht verbunden, auf einer Breite von 2 - 2,50 m das Bewertungsgrundstück entlang der nordwestlichen Grenze durchqueren zu dürfen.

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass für die Ausübung der Grunddienstbarkeiten und die damit verbundenen Einschränkungen des belasteten Grundstücks in der Vergangenheit keine Einmalzahlungen, Rentenzahlungen o.ä. geleistet wurden sowie, dass die aufgeführten Grunddienstbarkeiten in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben. Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

3.5.3.2 Sanierungsvermerk

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 5 ein Sanierungsvermerk eingetragen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet: „Stadtmitte II / Werderstraße“. Der Vermerk wurde am 15.11.2004 eingetragen. Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Hornberg wird das Verfahren frühestens im Frühjahr 2026 abgeschlossen werden. Bauvorhaben (Abriss, Errichtung, Umnutzung, Veränderung) und Rechtsvorgänge (Aufnahme einer Hypothek, Bestellung von Rechten, Grundstücksteilung etc.) auf Grundstücken innerhalb von Sanierungsgebieten sind in der Regel genehmigungspflichtig.

Ausgleichsbeiträge für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Stadtmitte II / Werderstraße“ werden nicht erhoben, da es sich in vorliegender Wertermittlung um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB handelt.

4 VERKEHRSWERTERMITTUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53, Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Das Verfahren kommt z.B. in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungs-kosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung:

Eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen liegt nicht vor. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (\Rightarrow Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

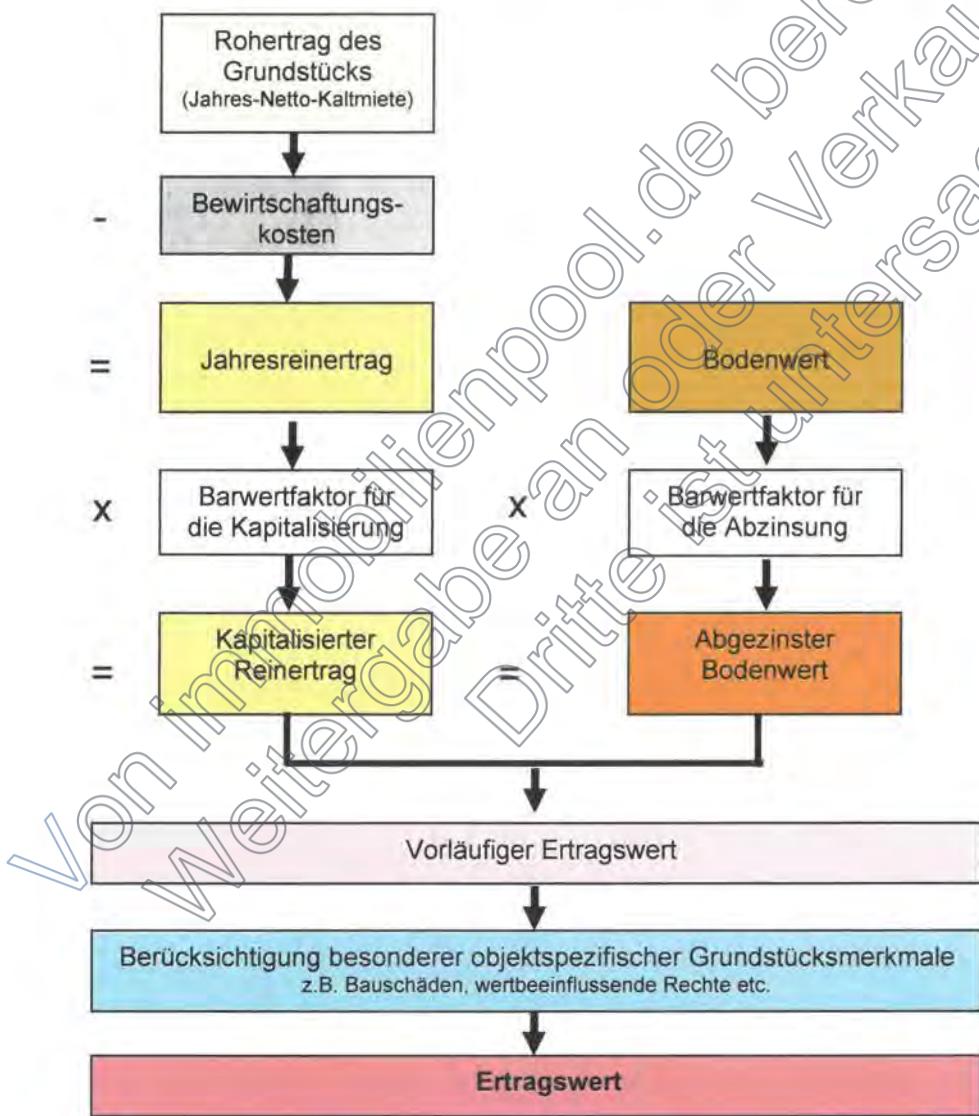


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4 Bodenwert

4.4.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.4.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie zum Beispiel bei Denkmalbereich-Satzungen, Larmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jeder Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwert-Grundstück. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert-Grundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

4.4.3 Bodenwertermittlung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat für die Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **120,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	120,00 €/m ²
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.03.2024	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 120,00 €/m ²	

E1: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	50100015	50100015		
Bodenrichtwertzonennname	Zone 50100015	Zone 50100015		
Art der Nutzung	Mischgebiet	Gemischte Baufläche	× 1,00	E2
Grundstücksgröße	-	235 m ²	× 1,00	E3
Sonstiges	-	-	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 120,00 €/m ²	

E2: Das betreffende Grundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Eine Grundstücksgröße, das Maß der baulichen Nutzung oder sonstige beschreibende Merkmale werden für das Bodenrichtwertgrundstück vom Gutachterausschuss nicht definiert. Das Bewertungsgrundstück weist keine wertbeeinflussenden Nachteile oder Vorteile hinsichtlich der Grundstücksstruktur oder des Zuschnitts im Vergleich zur übrigen Bebauung der Bodenrichtwertzone auf, so dass der beschlossene Bodenrichtwert zur Ermittlung des Bodenwerts angehalten wird.

Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		= 120,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	120,00 €/m ²	
Fläche	×	235,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	28.200,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier -Bodenwert	=	28.200,00 €	
322,200/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert	=	9.086,04 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Flst. 111/1, Hauptstraße 68 in Hornberg mit 28.200 € ermittelt. Der 322,200/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert beträgt 9.086,04 € und wird auf 9.090,00 € gerundet.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Wertermittlungsdaten

4.5.1.1 Vermietbare Flächen

Der Sachverständige hat die vermietbare (Wohn-)Fläche der vorliegenden Berechnung der Wohn- und Zubehörfächen (s. Anhang) entnommen. Danach beträgt die Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 im 1. Obergeschoss 144,456 m² = rd. 144,50 m². Der zugehörige Kellerraum hat eine Nutzfläche von rd. 7,00 m².

4.5.1.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an der ggf. tatsächlich bezahlten sowie der am Markt erzielbaren (marktüblichen) Miete (Netto-Kalt-Miete) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage sind ggf. vorliegende Mietverträge/ Mieteingangsnachweise, ein bestehender Mietspiegel sowie Auswertungen der eigenen Datenbank des SV und/oder Maklerdatenbanken.

Mietverträge

Mietverträge oder mietvertragliche Regelungen liegen nicht vor. Es liegen auch keine Angaben zu derzeit gezahlten Mieten bzw. Mietpreishöhen vor. Gemäß Auskunft des Vertreters der betr. Gläubigerin ist die Wohnung zum Zeitpunkt der Wertermittlung leerstehend.

Mietspiegel

Für die Stadt Hornberg existiert kein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel, der einen Überblick über das Mietpreisniveau bzw. über die ortsüblichen Vergleichsmieten der Gemeinde bietet. Auch die angrenzenden Städte und Gemeinden verfügen nicht über entsprechende Mietspiegel, die zum Vergleich herangezogen werden können.

Maklerdaten und eigene Mietrecherchen

Maklerdatenbanken und eigene Recherchen des SV weisen für Mietpreise für neu vermieteten vergleichbaren Wohnraum hinsichtlich Baujahresklasse, Wohnunggröße (> 100 m²), Ausstattung und Beschaffenheit in der Gemeinde Hornberg im Zeitraum 01/2022 bis 01/2024 eine Mietpreis-Spanne von 5,40 €/m² bis 7,20 €/m² Wohnfläche auf. Der Mittelwert der Mietpreise beträgt 6,09 €/m². Es sind hierbei u.a. die Unterschiede in der Wohnungsart, Ausstattung und Beschaffenheit (Baualtersklasse, Sanierungs-/ Modernisierungszustand) zu berücksichtigen.

Nachhaltig erzielbare Miete

In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner von einer bezugsfreien Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 144 m² und durchschnittlicher Ausstattung aus. Modernisierungen wurden in den letzten 15 Jahren nicht durchgeführt.

Unter besonderer Würdigung der Wohnlage, der Wohnungsart, der Wohnungsgröße sowie der Ausstattung und Beschaffenheit wird zum Wertermittlungsstichtag für die Wohnung im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von 144,50 m² eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von rd. 896,00 € angehalten. (Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 6,20 €/m²). Im Mietansatz enthalten sind der zur Wohnung gehörende Kellerraum gem. Teilungserklärung sowie die gemeinschaftlich genutzte Fläche im Dachgeschoss.

4.5.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt. Diese enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2015 gelten. Für abweichen-
de Wertermittlungsstichtage werden die aufgeführten Werte jährlich fortgeschrieben. Diese jährliche Anpas-
sung ist in Anlage 1 Nr. 3 EW-RL geregelt.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Ge-
genwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Ge-
genwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 420,00 € jährlich

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind je-
doch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Instandhaltungskosten 13,80 € x 144,50 m² Wohnfläche: 1.994,00 € jährlich

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.: 215,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 2.630,00 €. Dies entspricht rd. 23,5 Pro-
zent am Rohertrag.

4.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ange-
halten.

4.5.1.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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 ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs-objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	2,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,50
Modernisierung d. Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	5,00

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) beträgt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 72 Jahre. Für die bauliche Anlage wird ein kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung ermittelt bzw. unterstellt.

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird nach folgender Formel berechnet:

$$RND = a \times Alter^2 / GND - b \times Alter + c \times GND$$

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahre ermittelt.

4.5.1.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Hornberg werden vom zuständigen Gutachterausschuss⁵ keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet. Daher werden zur Orientierung Immobilienmarktberichte bzw. Auswertungen Städte und Gemeinden der weiteren Umgebung zur Orientierung herangezogen (z.B. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis, Grundstücksmarktbericht 2022 des gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr, Immobilienmarktbericht 2021/2022 des gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg, Immobilienmarktbericht 2022 des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oberes Nagoldtal).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den maßgeblichen Betrachtungszeitraum (Betrachtungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2023) nur wenige Grundstücksmarktberichte zur Verfügung stehen und die von den jeweiligen Gutachterausschüssen ermittelten zur Wertermittlung erforderlichen Daten auch nicht ohne Weiteres auf Hornberg übertragbar sind.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt und unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlagen sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständlich modifiziert mit 2,5 Prozent angesetzt. Er ergibt sich auch aus der Analyse vergleichbarer Objekte der Region.

Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 18,42.

4.5.1.7 Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Belastungen - Grunddienstbarkeiten

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass für die Ausübung der Grunddienstbarkeiten und die damit verbundenen Einschränkungen des belasteten Grundstücks in der Vergangenheit keine Einmalzahlungen, Rentenzahlungen o.ä. geleistet wurden sowie, dass die aufgeführten Grunddienstbarkeiten in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben. Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

Das Grundstück Flurstück Nr. 111/1 ist durch das Recht auf Untersagung der Verbauung des Hofes, ein Dohlenleitungs- und Abwasserleitungrecht sowie ein Licht- und Fensterrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1 belastet. Im Hofbereich muss die Grundstücksfläche von Bebauung freigehalten werden. Das Leitungsrecht sowie das Licht- und Fensterrecht werden als geringe Einschränkungen eingeordnet.

Die Einschränkungen stellen aus sachverständiger Sicht noch vertretbare bis geringe Einschränkungen dar und werden mit einem Abschlag von insgesamt 15 Prozent vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks gewürdigt.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks (relativ)	120,00 €
× Gesamtgrundstücksgröße	235 m ²
= Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks (absolut)	28.200,00 €
Abschlag	15 %
= Wirtschaftlicher Nachteil	4.230,00 €
Miteigentumsanteil (322,200/1000) rd.	1.363,00 €

⁵ Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal; zum 01.07.2023 hat sich der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal gebildet und übernimmt damit die Zuständigkeit für insgesamt 22 Kommunen mit rd. 180.000 Einwohnern.

Der von dem Durchgangsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 111 betroffene Bereich befindet sich im nordwestlichen Grundstücksrandbereich des Grundstücks Flst Nr. 111/1. Die vom Durchgangsrecht betroffene Fläche beträgt rd. 35,00 m² (die Fläche wurde grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte des Geoportal Baden-Württemberg abgegriffen). Dies entspricht > 10 % der Grundstücksfläche des dienenden Grundstücks. Die bereits eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist durch das Geh- und Fahrrecht nicht weiter eingeschränkt, jedoch ist die betroffene Fläche für den Durchgang jederzeit freizuhalten. Wesentliche Immissionen durch die Nutzer des Wohnhauses auf dem herrschenden Grundstück sind nicht zu erwarten. Die beschriebenen Einschränkungen/Belastungen werden mit einem Abschlag von 2 Prozent vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks gewürdigt.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks (relativ)	120,00 €
x Gesamtgrundstücksgröße	235 m ²
= Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks (absolut)	28.200,00 €
Abschlag	2 %
= Wirtschaftlicher Nachteil	564,00 €
Miteigentumsanteil (322,200/1000) rd.	182,00 €

4.5.2 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum konnte vom Sachverständigen nicht berücksichtigt werden. Ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand in den nicht berücksichtigten Bereichen des Gebäudes sowie der Räumlichkeiten des Sondereigentums wird in vorliegender Wertermittlung unterstellt. Um die Unsicherheiten bezüglich des baulichen Zustandes und der Ausstattung etc. zu würdigen, wird ein Sicherheitsabschlag von pauschal 5.000,00 € vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.5.3 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohnfläche/ Anzahl		Miete	Miete
		(m ²)	(€/m ²)		
		Anzahl	(€)		
	Wohnung Nr. 1*	144,50	6,20	896,00	10752,00
Summe				896,00 €	10.752,00 €

* Nutzfläche im zugeordneten Keller ist im Mietansatz enthalten

Rohertrag			10.752,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.			2.630,00 €
(nur Anteil des Vermieters)			

jährlicher Reinertrag **8.122,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist			
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	2,50%	×	9.090,00 €

227,25 €

Ertrag der baulichen Anlagen		7.894,75 €
-------------------------------------	--	-------------------

Vervielfältiger		18,42
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von		
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	2,50%	25 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen		145.421,30 €
--	--	---------------------

Bodenwert (anteilig)		+ 9.090,00 €
-----------------------------	--	---------------------

vorläufiger Ertragswert*		154.511,30 €
---------------------------------	--	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Abschlag durch Grunddienstbarkeiten	-	1.545,00 €
Sicherheitsabschlag	-	5.000,00 €

Ertragswert des 322,200/1000 Miteigentumsanteils		147.966,30 €
---	--	---------------------

Ertragswert des 322,200/1000 Miteigentumsanteils rd.		148.000,00 €
---	--	---------------------

*Nachrichtlich: dies entspricht rd. 1.069,28 €/m² Wohnfläche

^Rohertragsfaktor 14,37

4.6 Verfahrensergebnis

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.1 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 322.200/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, Hauptstraße 68 in 78132 Hornberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. Whg. 1 bezeichneten Wohneinheit (Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss, ein Kellerraum im Kellergeschoss), wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 mit 147.966,30 € ermittelt. Der Betrag wird auf 148.000,00 € gerundet.

4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des 322.200/1.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück**

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hornberg, Blatt Nr. 1882

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. Whg. 1** bezeichneten Wohneinheit
(Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss, ein Kellerraum im Kellergeschoss)
und dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Whg. 1 bezeichneten Terrasse

Flurstück Nr. 111/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 235 m²

Hauptstraße 68 in 78132 Hornberg

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.03.2024 mit

148.000,00 €

in Worten: einhundertachtundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

25.04.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger



5 ANHANG

- 5.1 **Verzeichnis des Anhangs**
- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.8 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.9 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte
- 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.11 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.12 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte

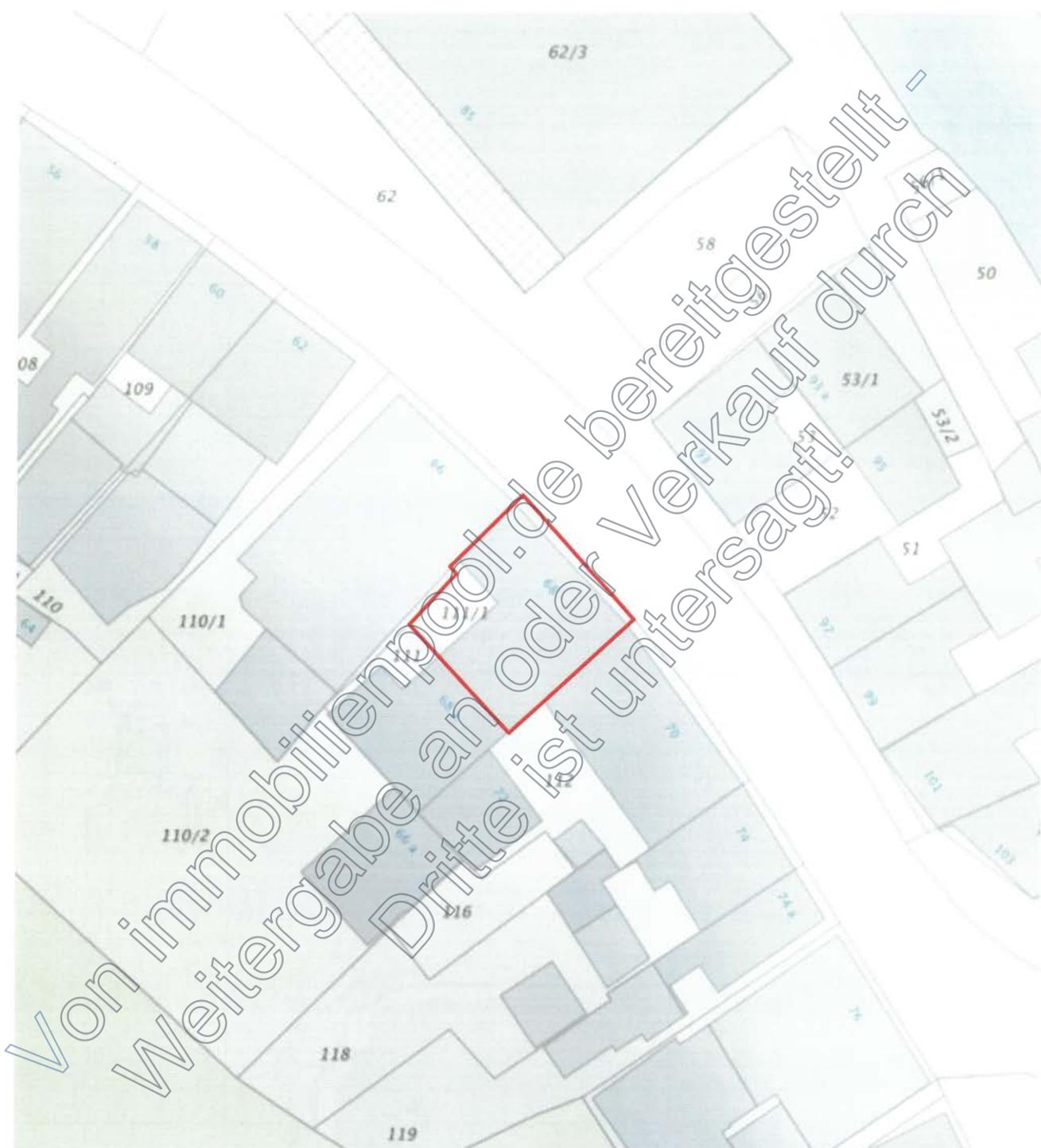


Abb. 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab), Quelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung d.d. SV

5.3 Grundrisse

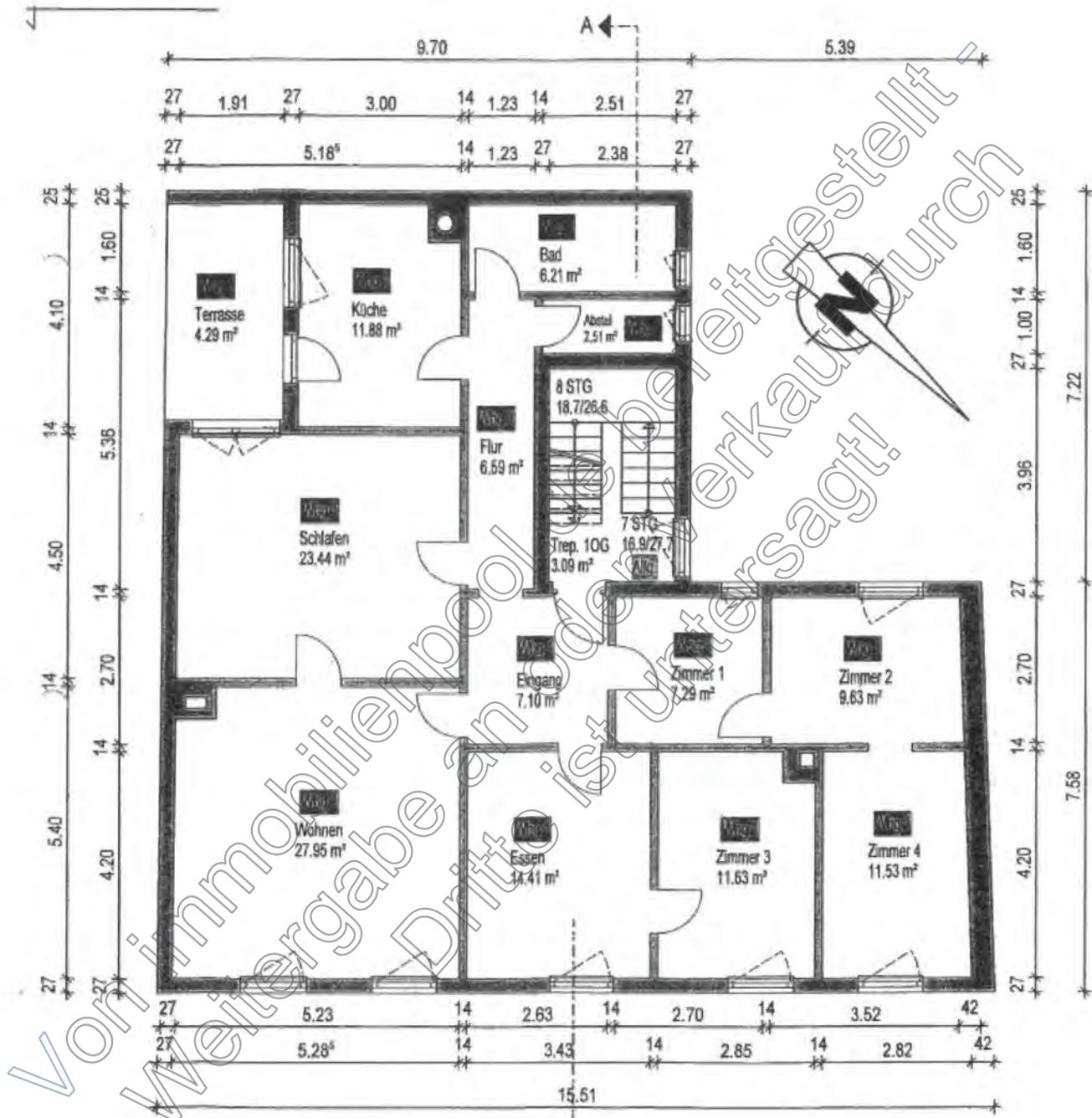


Abb. 5: Grundriss 1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 1 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

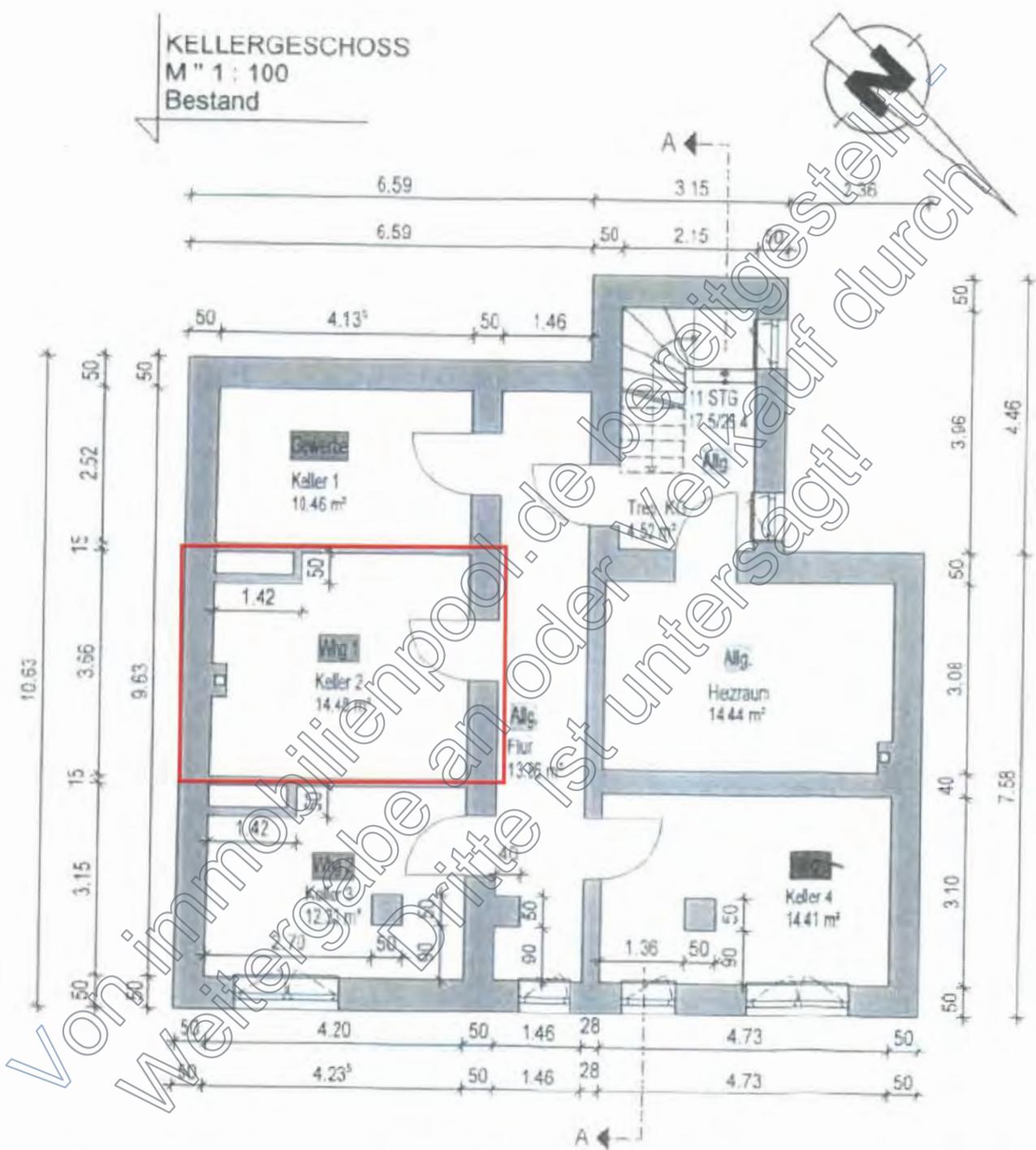


Abb. 6: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab), Detail: Kellerraum Whg. 1; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Roteintragung durch den SV

5.4 Gebäudeschnitt

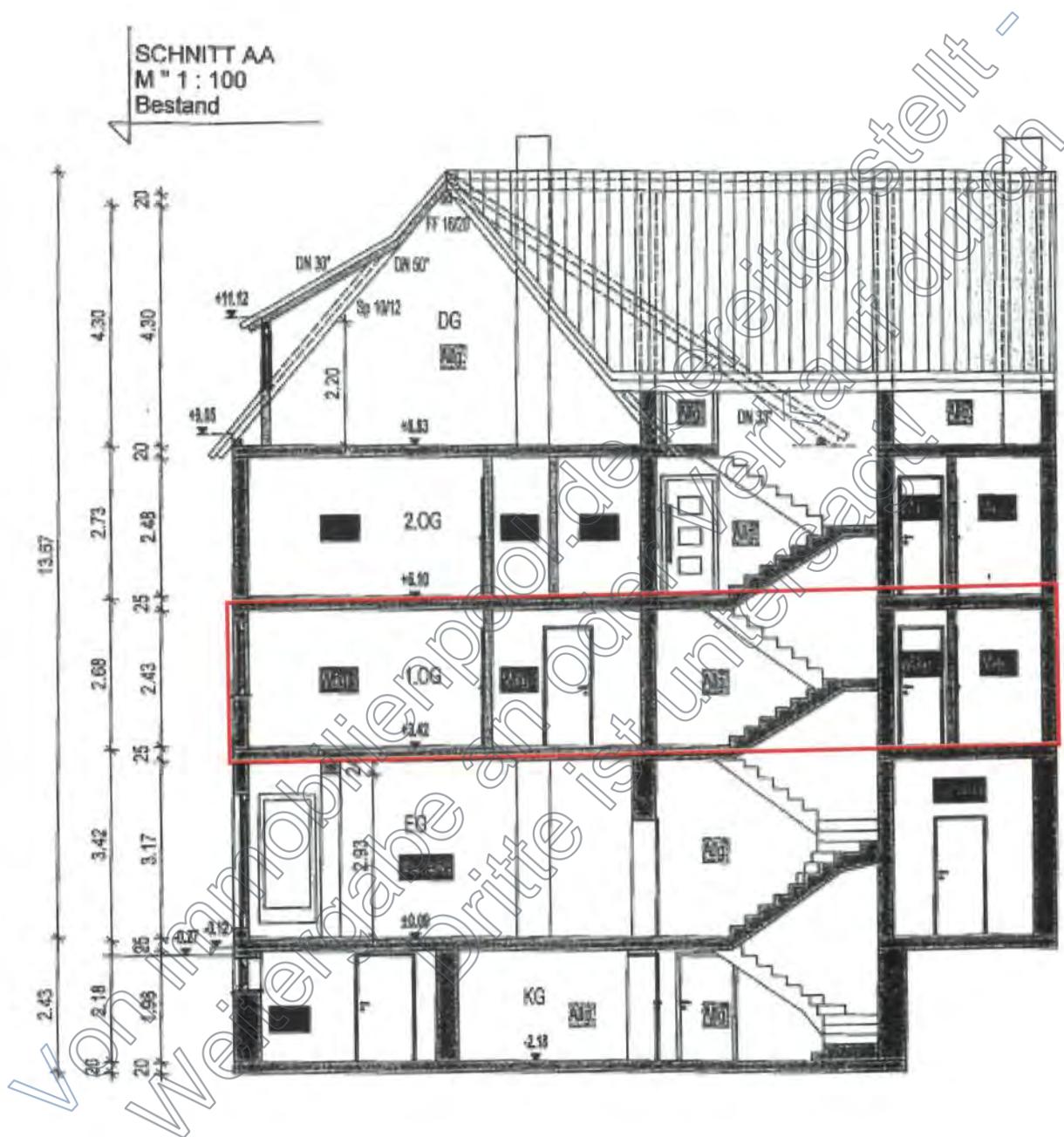


Abb. 7: Gebäudeschnitt AA (ohne Maßstab); Detail: Lage (Schema) Wohnung Nr. 1; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Roteintragung d. d. SV

5.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Fläche nach WoFlV [m ²]
KELLERGESCHOSS			
Zubehörfäche			
Whg 1	Keller 2	14,476	7,238
Summe Zubehörfäche		14,476	7,238
Summe KELLERGESCHOSS		14,476	7,238
1. OBERGESCHOSS			
Wohnfläche			
Whg 1	Abstell	2,510	2,510
Whg 1	Bad	6,208	6,208
Whg 1	Eingang	7,101	7,101
Whg 1	Essen	14,406	14,406
Whg 1	Flur	6,593	6,593
Whg 1	Küche	11,880	11,880
Whg 1	Schlafen	23,435	23,435
Whg 1	Terrasse	4,291	4,291
Whg 1	Wohnen	27,949	27,949
Whg 1	Zimmer 1	7,290	7,290
Whg 1	Zimmer 2	9,630	9,630
Whg 1	Zimmer 3	11,634	11,634
Whg 1	Zimmer 4	11,529	11,529
Summe Wohnfläche		144,456	144,456
Summe 1. OBERGESCHOSS		144,456	144,456
Gesamtsumme		158,932	151,694

Abb. 8: Wohn- und Nutzflächenberechnung Wohnung Nr. 1 (im 1. Obergeschoss); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

5.6 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² BW-2020-003042037²

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 188,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 224,5 kWh/(m²·a)

CO₂-Emissionen: 52,5 kg/(m²·a)

Werteskala für den Energiebedarf (Wert von 0 bis 250):

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250

Angaben zum EnEV⁴

Prähistorischer Wert: 224,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 90,4 kWh/(m²·a)

Technische Qualität der Gebäudehülle H₁⁵

Ist-Wert: 1,17 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,58 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 188,7 kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie

Werteskala für den Energiebedarf (Wert von 0 bis 250):

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250

Erreichbarkeit: Mindestens 50% der Endenergie wird aus erneuerbaren Energien erzeugt

EEWärmeG: Der Energiebedarf ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Der nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Prähistorischer Wert: 224,5 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₁: W/(m²·K)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau
⁶ EPH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus

Abb. 9: Energieausweis Seite 2; ausgestellt am 21.01.2020; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung

II.
Neubegründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG

§ 1

Die Erschienenen teilen nunmehr das Eigentum an dem Grundstück Flst.Nr. 11/1 gemäß § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) sowie an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Teileigentum) wie folgt verbunden ist:

1. **Miteigentumsanteil von 282,101/1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbebaufläche mit Räumlichkeiten im Erdgeschoss, einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit „Gewerbe“ bezeichnet und mit der Farbe „orange“ markiert.
2. **Miteigentumsanteil von 322,20/1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Whg. 1 bezeichnet und mit der Farbe „blau“ markiert; hierzu ausschließliches Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Whg. 1 bezeichnet und mit der Farbe blau markiert.
3. **Miteigentumsanteil von 220.734/1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss links und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Whg. 2 bezeichnet und mit der Farbe „grün“ markiert; hierzu ausschließliches Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Whg. 2 bezeichnet und mit der Farbe grün markiert.
4. **Miteigentumsanteil von 174,965/1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss rechts und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Whg. 3 bezeichnet und mit der Farbe „rot“ markiert.

Abb. 10: Auszug aus der Teilungserklärung vom 07.03.2022, Abs. II, § 1: Aufteilung der Miteigentumsanteile; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Rotmarkierung d.d. SV

§ 2

Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums sind der Aufteilungsplan und die Feststellungen in § 1 maßgebend.

In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

1. die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
2. die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitungen,
3. die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
4. die zu den jeweiligen Wohnungen gehörenden Balkone (ausgenommen die konstruktiven Teile des Balkons, der Estrich im Balkon, die Schichten zur Feuchtigkeitsisolierung/Wärmedämmung und die Balkonbrüstung), soweit vorhanden,
5. die Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung jeweils von den Anschlussstellen an die gemeinsamen Steig- und Fallleitungen an,
6. der Fußbodenbelag und der Deckenputz,
7. die nichttragenden Zwischenwände
8. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände selbst nicht zum Sondereigentum gehören
9. die Innentüren und Innentüster der im Sondereigentum stehenden Räume,
10. sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.

Soweit die vorgenannten Gegenstände zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind, sind sie wie Sondereigentum zu behandeln.

Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung vom 07.03.2022, Abs. II, § 2: Bestimmungen zum Sondereigentum; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

4. Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksteile kommen die jeweiligen Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf. Dies gilt entsprechend auch für die Außenseiten aller Fenster, die Rollläden, die Wohnungseingangstüren sowie von etwaigen Balkonen und Terrassen, soweit diese im Bereich des jeweiligen Sondereigentums liegen und auch soweit vorgenannte Grundstücksteile gemeinschaftliches Eigentum sind.
5. Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt mit folgenden Ausnahmen:
 - a) Jeder Sondereigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können; soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist, tragen die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Betriebskosten einschließlich Versicherungsprämien die Sondereigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile.
Die Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden mit 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohnflächen umgelegt; im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Diese Regelung kann jederzeit durch Beschluss der Sondereigentümer mit einfacher Mehrheit geändert werden.
 - b) soweit Verwaltungskosten anfallen, entfällt auf jede Sondereigentumseinheit ein gleicher Anteil.

Abb. 12: Auszug aus der Teilungserklärung vom 07.03.2022, Abs. II, § 3: Bestimmungen zur Instandhaltung und Kostenaufteilung. Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht weiterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.11 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, in Kraft getreten am 20. März 1951) regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.12 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003IS. 738); letzte Änderung vom 19.03.2020
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GVBl. S. 198), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBI. S. 313)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in Kraft getreten am 1.11.2020
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Baukosteninformationszentrum BKI (Hrsg.): BKI Baukosten 2022 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart 2022

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nord-Ost, von der Hauptstraße; Detail: Wohnung Nr. Whg. 1, Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Süd-West, Gebäuderückseite; Detail: Wohnung Nr. Whg. 1; Roteintragung durch den SV



Foto 3 des SV: Eingang zu den Wohneinheiten; Anonymisierung d.d. SV



Foto 4 des SV: Innenhof, Zugang für Hinterlieger-Grundstück Flst. 111

Eine Besichtigung der Innenräume des Sondereigentums Whg. 1 wurde dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ermöglicht. Die folgenden Aufnahmen der Innenräume wurden von der betreibenden Gläubigerin zur Verfügung gestellt.

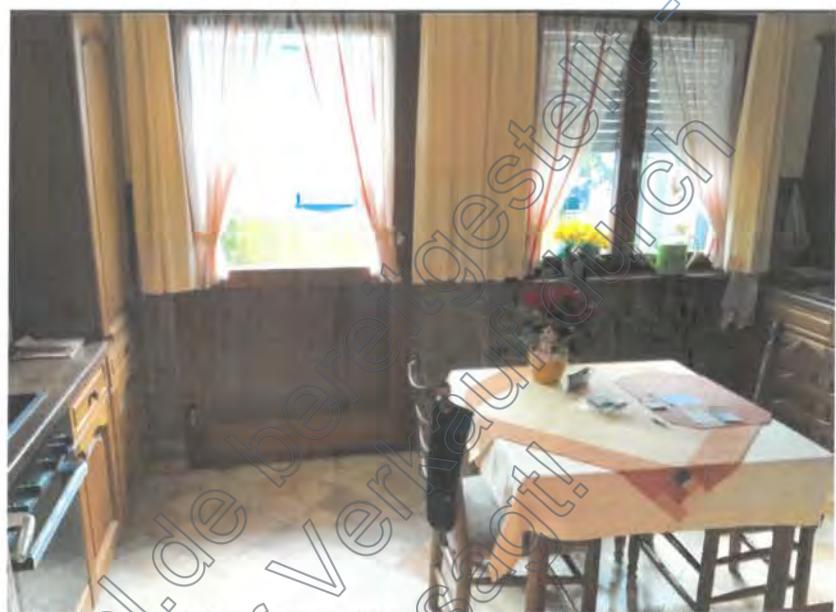


Foto der betr. Gläubigerin: 1. OG; Wohnung 1, Küche mit Ausgang zum Balkon

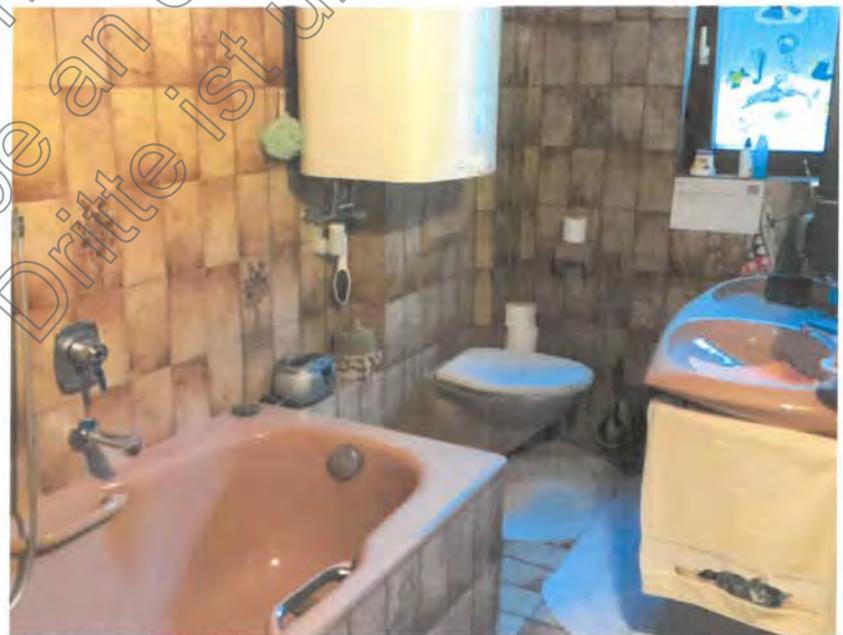


Foto der betr. Gläubigerin: 1. OG; Wohnung 1, Bad

EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Wolfach
AZ: K 3/23

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Schulstraße 3
D 77770 Durbach
Fon: 0781 - 96710415
Fax: 0781 - 20551867

Posseltstraße 10a
D 76227 Karlsruhe
Fon: 0721 - 4764604
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www@nasedy.de

Amtsgericht Wolfach; AZ: K 3/23

25.04.2024



Eigentumswohnung
im 2. Obergeschoss

Verkehrswert: 104.000,00 €

GUTACHTEN

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

des 220,734/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hornberg Nr. 1883

verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2 (Räumlichkeiten im
2. Obergeschoss links, Kellerraum im Kellergeschoss)

Flurstück Nr. 111/1
Gebäude- und Freifläche, Größe 235 m²
Hauptstraße 68 in 78132 Hornberg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.03.2024

Ausfertigung Nr. 1 (5)

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt; davon ist
ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Wolfach
AZ: K 3/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
07.03.2024

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (220,734/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der mit Whg. 2 bez. Wohneinheit)
Adresse:	Hauptstraße 68 in 78132 Hornberg
Lagequalität:	Zentrale Lage/ Stadtzentrum Hornberg, einfache bis mittlere Wohnlage
Baujahr Gebäude:	Ca. 1952
Detailangaben/Beschreibung:	2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss, Terrasse, Kellerraum, Speicher, Gasetagenheizung, durchschnittliche bis gute Ausstattung, 2021 modernisiert
Wohnfläche rd.:	86,30 m ²
Vermietungssituation:	Vermietet
Objektzustand:	Nach Außenbesichtigung zufriedenstellend.
Vorläufiger Ertragswert rd.:	107.800,00 €*
Abschlag wg. Grunddienstbarkeiten:	1.058,00 € (anteilig)
Sicherheitsabschlag:	3.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	104.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	104.000,00 €
Wohnflächenpreis*:	1.220,00 €/m ²

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	10
3.1	Lage	10
3.2	Grund und Boden	12
3.3	Gebäude	13
3.4	Sondereigentum Wohnung 2	15
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTUNG	20
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl	20
4.3	Ertragswertverfahren	21
4.4	Bodenwert	22
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.6	Verfahrensergebnis	30
4.7	Verkehrswert	30
5	ANHANG	32
5.1	Verzeichnis des Anhangs	32
5.2	Liegenschaftskarte	33
5.3	Grundrisse	34
5.4	Gebäudeschnitt	36
5.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung	37
5.6	Energieausweis	38
5.7	Auszüge aus der Teilungserklärung	39
5.8	Auszüge aus dem Bebauungsplan	42
5.9	Auszug aus der Hochwasserrisikokarte	43
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	44
5.11	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	45
5.12	Rechtsgrundlagen	46
6	FOTOS	47

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Wolfach
-Vollstreckungsgericht -
Hauptstraße 40, 77709 Wolfach

Aktenzeichen: K 3/23

Auftrag: Auftrag vom 25.01.2024
Beschluss: Beschluss vom 23.01.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXX - betreibende Gläubigerin -

gegen

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Hornberg
Schuldner zu je 1/2 Anteil am
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
220,734/ 1.000	Wohnung mit Keller	2	Räumlichkeiten im 2. Obergeschoß links, ein Kellerraum im Kellergeschoß	1883

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Hornberg	111/1	Gebäude- und Freifläche	Hauptstraße 68	235

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts Wolfach:

- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- [2] Grundbuchblattabschrift
- [3] Baulastenmitteilung

Unterlagen der betr. Gläubigerin:

- [4] Fotodokumentation mit Besichtigungsprotokoll vom 09.01.2023
- [5] Antrag auf Baugenehmigung vom 29.03.2021
- [6] Baugenehmigung bzgl. Nutzungsänderung und Anbringen einer Werbetafel
- [7] Teilungserklärung UVZ 624 / 2022 IV
- [8] Energieausweis (Ausstellungsdatum 21.01.2020)
- [9] Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.2021
- [10] Exposee (Immoscout 24), Auszug
- [11] Energieausweis (Ausstellungsdatum 21.01.2020)
- [12] Berechnungen der Wohn- und Zubehörfächern

Unterlagen des Schuldners/der Schuldnerin:

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Unterlagen:

Nichtzutreffend

- [13] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch Hornberg Blatt 1883: Bewilligung vom 04.02.1952, H 83/52 - GA 6 Heft 36 S. 119 sowie Kaufvertrag vom 04.02.1952, H 84/52 mit Kopie Meßbrief vom 10.12.1951 - GA 17 Heft 10 S. 9/11; Grundbuchzentralarchiv BW, Zweigstelle Kornwestheim
- [14] Schriftliche Auskunft sowie online-Abfrage zur Bauleitplanung; Stadt Hornberg
- [15] Schriftliche Auskunft zu denkmalrechtlichen Eigenschaften; Stadt Hornberg
- [16] Schriftliche und telefonische Auskunft zum Sanierungsverfahren; Stadt Hornberg
- [17] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); online-Abfrage
- [18] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK); Landratsamt Ortenaukreis
- [19] Auskunft aus dem Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg, Online-Abfrage

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 07.03.2024

Teilnehmerinnen/Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Herr XXXXX (Vertreter der betr. Gläubigerin)
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV:

Bei der Ortsbesichtigung waren der/die mit Einwurfeinschreiben geladene Schuldner/in nicht anwesend. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt war nicht möglich. Das Gutachten wird daher auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und der vorliegenden Objektunterlagen erstattet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg, Stadtbauamt, sind auf dem Bewertungs-Grundstück keine Baulasten eingetragen.

2.4.1.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtmitte II / Werderstraße“¹ (Sanierungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs, siehe unter 2.4.2.1). Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadtverwaltung Hornberg wird das Sanierungsverfahren frühestens im Frühjahr 2026 abgeschlossen sein.

2.4.1.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg befindet sich das Bewertungsgrundstück im Plangebiet des Bebauungsplans „Innenstadt“², rechtskräftig seit 13.03.1992 (siehe Anhang)

Festsetzungen u. a.
Art der Nutzung:

MK - Kerngebiet mit überwiegender Wohnnutzung (MK2)
Die Zulässigkeit von Spielhallen ist ausgeschlossen (§1 (9) BauNVO)

2.4.1.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewässereinzugsgebiet Gutach uh. Gewerbekanal oh. Reichenbach. Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht (siehe Anhang).

¹ <https://www.hornberg.de/de/Arbeiten-Bauen/Wohnen-Bauen/Stadtsanierung>

² <https://www.hornberg.de/de/Arbeiten-Bauen/Wohnen-Bauen/Bebauungsplaene>

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg ist für das Bewertungsobjekt in den der Behörde vorliegenden Listen kein Eintrag zum Denkmalschutz vorhanden.

2.4.1.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflusst sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortstypisch erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privat-rechtliche Situation

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Hornberg Nr. 1883
- Wohnungsgrundbuch -

Datum des Abrufs: 24.08.2023; Letzte Eintragung vom: 03.04.2023

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

220 734/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 111/1, Hauptstraße 68
Gebäude- und Freifläche, Größe 235 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. Whg 2 bezeichneten und mit der Farbe „grün“ markierten Wohneinheit (Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss links, ein Keller- und Kellergeschoß).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Whg 2 bezeichnet und mit der Farbe grün markiert.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1881 bis Nr. 1884).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.03.2022 mit Nachträgen vom 30.05.2022 und 17.06.2022 (Notar Dr. XXX XXX in XXX XX XXX,

UVZ 624/2022 / V) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 1200, 1 hierher übertragen.
Eingetragen (ACH016/330/2022) am 23.06.2022 ...

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Gd.st. im Bestandsverzeichnis

- 1 Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -
 - 2 Xxx Xxx, geb. Xxx, geb. am XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -
- ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Recht auf Untersagung der Verbauung des Hofes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1 nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch Band 9 Nr. 336 S. 602 vom 18.08.1871. Aus Band 6 Heft 36 hierher übertragen am 07.04.1952. Mitbelastet Flst.Nr. 111 in Band 6 Heft 36.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Licht- und Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1.

Bezug: Bewilligung vom 04.02.1952. Aus Band 6 Heft 36 hierher übertragen am 07.04.1952. Mitbelastet Flst.Nr. 111 in Band 6 Heft 36.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Dohlenleitungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1.

Bezug: Bewilligung vom 04.02.1952.
Eingetragen am 07.04.1952. Mitbelastet Flst.Nr. 111 in Band 6 Heft 36.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Durchgangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 111.

Bezug: Bewilligung vom 04.02.1952.
Eingetragen am 07.04.1952.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Das **Sanierungsverfahren** ist eingeleitet.
Eingetragen am 15.11.2004.

Aus Grundbuch Hornberg (Hornberg) Blatt Nr. 1200 hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Blatt 1881 bis 1884 übertragen am 23.06.2022. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Gemäß Auskunft des Gläubiger-Vertreters am Ortstermin sei die Wohnung im 2. OG links derzeit an einen Familienangehörigen der Schuldner vermietet. Mietvertragliche Regelungen oder Angaben zu Miethöhen liegen nicht vor.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung ergab sich bei der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme!) nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Ortenaukreis
Ort:	Hornberg
Höhenlage:	364 bis 1.000 m ü.NN
Fläche:	54,45 ha
Einwohnerinnen/Einwohner:	4.271 (Stand 31.12.2022) ³

Hornberg liegt an der Mündung des Reichenbachtals in das Gutachtal, einem Seitental des Kinzigtals im mittleren Schwarzwald. Sie ist die südlichste Stadt im Landkreis. Durch Hornberg fließen die Gutach und der Reichenbach. Zur Stadt gehören die ehemals selbständigen Gemeinden Niederwasser und Reichenbach. Der Erholungsort Hornberg wird durch Sehenswürdigkeiten wie die historische Altstadt mit Stadtbrunnen, den Schlossberg mit Burgruine und das Viadukt der Schwarzwaldbahn geprägt. Nächstgelegene größere Städte sind Freiburg ca. 50 km im Südwesten, Offenburg ca. 45 km im Nordwesten und Villingen-Schwenningen ca. 30 km im Südosten.



Abb. 1: Übersichtskarte Stadt Hornberg (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung (blau) d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

³ <https://www.hornberg.de/de/Heimat-Hornberg/Wir-sind-Hornberg/Zahlen,Daten-Fakten>

Hornberg ist über die stark frequentierte Bundesstraße 33 mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden; ein Umgehungstunnel (Hornberg-Tunnel) entlastet seit 2006 die Hornberger Innenstadt. Die Anschlüsse an die A 5 im Westen und an die A 81 im Osten befinden sich in ungefähr 46 bzw. 35 km Entfernung. Die Schwarzwaldbahn (Karlsruhe-Konstanz) bietet Anbindung an das Schienennetz, während die Ortenau-S-Bahn sowie Buslinien den öffentlichen Personennahverkehr bedienen.

In Hornberg haben sowohl starke mittelständische Betriebe als auch weltweit erfolgreiche Unternehmen ihren Sitz, z.B. die Duravit AG und die ABB Stotz-Kontakt GmbH. Die örtlichen landwirtschaftlichen (Haupterwerbs-) Betriebe in Reichenbach und Niederwasser konzentrieren sich auf Viehhaltung und Forstwirtschaft. Daneben ist der Tourismus für Hornberg ein wichtiger Erwerbszweig.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in Hornberg und Umgebung zur Verfügung. Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder, eine Grundschule und Pflegeeinrichtungen sowie medizinische Versorgungsangebote sind vorhanden. Vereine aus den Bereichen Sport und Kultur sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Hauptstraße im Zentrum der Kernstadt unterhalb des im Südwesten aufragenden Schlossbergs. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise. Das im Westen angrenzende Grundstück ist mit einem Hotel und das im Südwesten angrenzende hinterliegende Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. In der Umgebung befinden sich das Rathaus, ein Arzthaus und gastronomische Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister. Kinderbetreuungseinrichtungen und die Grundschule sind im Umkreis von ca. 500 Metern zu finden, der Bahnhof liegt fußläufig in ca. 250 m Entfernung. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung der Ortslage, des Umfeldes (Bauweise, Durchgrünung etc.), der Infrastruktur und Immissionen eine „einfache bis mittlere“ Bewertung.

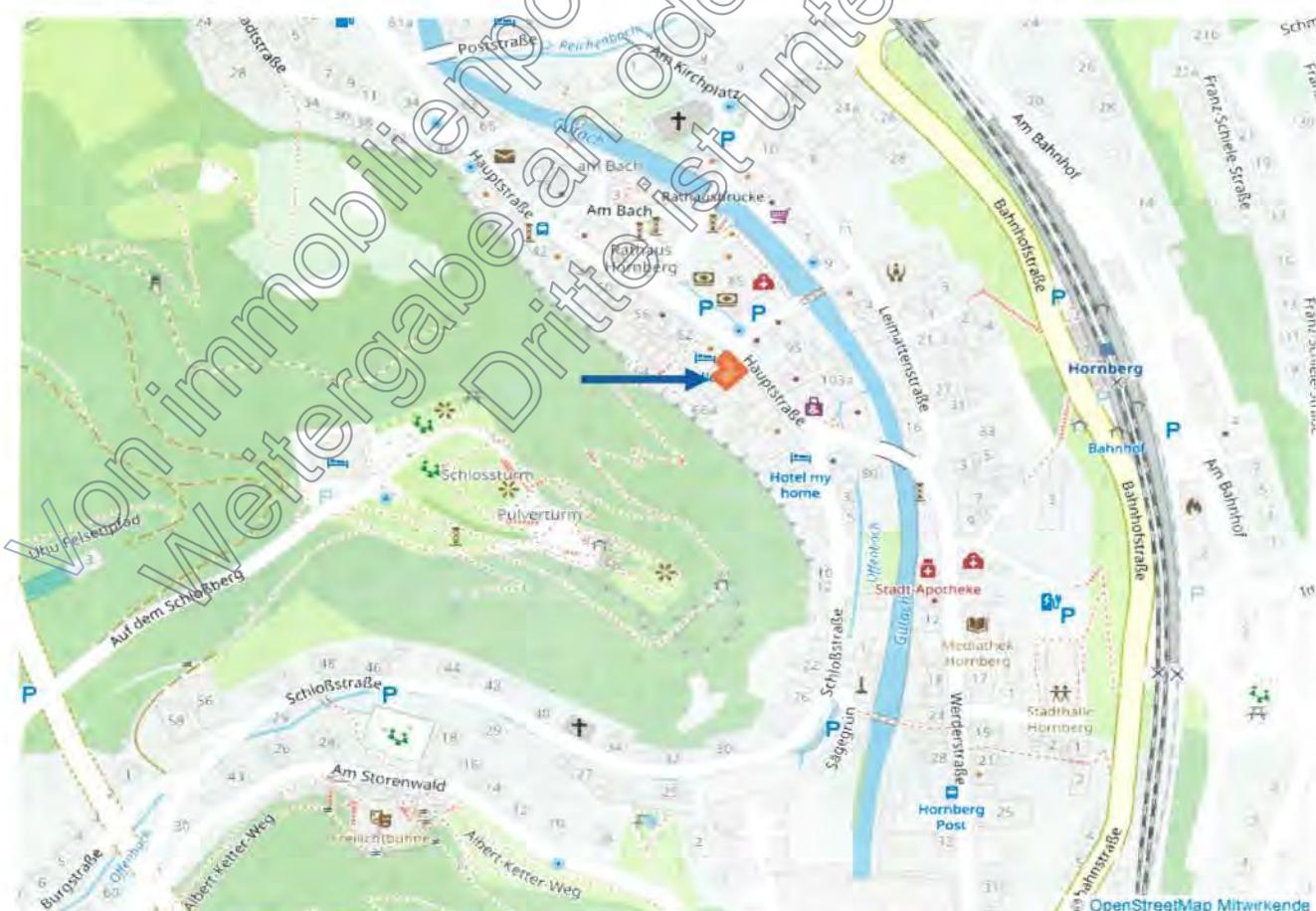


Abb. 2: Innerörtliche Lage (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	235 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	16 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	15 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Hausanschlüsse) über die Hauptstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Hauptstraße gestaltet sich je nach Abschnitt unterschiedlich (Nebenstraße mit Verbindungscharakter, Anliegerstraße). Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße. Es gelten streckenweise Geschwindigkeitsbegrenzungen von 20, 30 oder 50 km/h. Auf Höhe des Bewertungsobjekts handelt es sich um eine vollständig ausgebauten gepflasterte Straße im Stadtzentrum mit Fußgängerzonen-Charakter. Pkw-Park-möglichkeiten stehen in Form von Parkbuchten im Straßenbereich zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Dreiseitig angebautes Gebäude; Einschränkungen sind durch die in Abteilung 2 des Grundbuchs von Hornberg eingetragenen Grunddienstbarkeiten gegeben (siehe unter 2.4.2.1).

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Bodenbeschaffenheit:	Die Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück nach aktuellem Kenntnisstand um keine Altlast / Altlastverdachtsfläche bzw. der Behörde ist keine schädliche Bodenveränderung bekannt.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen.

3.3 Gebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 111/1 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und Auskünfte sowie der äußereren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Sondereigentum (Wohnung im 2. OG links mit Kellerraum im KG) und die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räume vom Unterzeichner im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht besichtigt werden konnten. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Verbleibende Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung und des baulichen Zustands werden durch einen Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus; bestehend aus einem Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschossen (1. OG und 2. OG) und einem Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist teilunterkellert.
Baujahr:	NN; ca. 1952 (Annahme des SV gemäß vorliegender Unterlagen) Belastbare Unterlagen aus dem Ursprungsbaujahr liegen nicht vor.
Nutzung:	Eine Gewerbeeinheit im EG (Lokal) und drei Wohneinheiten in den Obergeschossen
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Hofdurchfahrt, straßenseitig Holzverkleidung im Erdgeschoss, hofseitig z.T. Fliesenverkleidung im Sockelbereich, Balkone in den Obergeschossen (südöstlicher Gebäudeteil), Satteldach mit Dachgauben

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungs-/Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Z.T. Mauerwerk, z.T. Holzriegelwände mit Dämmung, OSB-Platten und Gipskartonplatten
Geschossdecken:	Über KG - 1.OG: Massivdecken Über 2. OG: Holzdecke (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Holztreppen

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Fenstergitter (EG, hofseitig), im EG großformatige Schaufenster mit Isolierverglasung und Markisen; z.T. Holzklappläden
Eingang Gewerbe (Straßenseite):	Holztür mit Lichtausschnitt und Oberlicht, Fliesenbelag (Boden, Wände), Fenstervitrinen
Eingang Wohneinheiten (Hofseite):	Metall-/Kunststoff-Tür, Klingel- und Briefkastenanlage
Wohnungs- und Zimmertüren:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, gemäß vorliegender Objektbeschreibung z.T. Massivholztüren.

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage/Energieträger:	Gas-Etage-Heizung
Warmwasser:	Über die Heizungsanlage
Heizkörper:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.
Energieausweis:	Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. EnEV für das Wohn- und Geschäftshaus, ausgestellt am 21.01.2020, liegt vor (s. Anhang).

3.3.6 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Dachgauben, Schaufenster-Markisen, Überdachung (Metallkonstruktion mit Wellplatteneindeckung) im Hinterhof
Besondere (techn.) Einrichtungen:	An der Außenfassade befindet sich das Abluftleitung (Abluft-Rohr) des Speiselokals im EG (Abluftführung über das Dach).

3.3.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Gemäß vorliegender Teilungspläne befinden sich das Treppenhaus, der Heizungsraum und der Flur im KG sowie die Speicherräume im DG im Gemeinschaftseigentum.
----------------------------------	---

3.3.8 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Belastbare Angaben/Unterlagen von Schuldnerseite über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Gemäß Vortrag bei der Ortsbesichtigung seien die Gaststätte im EG vor ca. 2 Jahren und das 2. OG saniert worden. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten, u.a. Erneuerung des Anstrichs der rückwärtigen Fassade, Erneuerung der Hauseingangstür (Hofseite), Erneuerung von Installationen, Erneuerung von Raumoberflächen und sanitären Anlagen in Teilbereichen etc.

3.3.9 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte (asphaltierte) Zufahrts-/Wege und Hoffläche.

Sonstige Anlagen u.a.:

Nichtzutreffend.

3.3.10 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf die Bestellung einer Hausverwaltung. Angaben liegen nicht vor.

3.4 Sondereigentum Wohnung 2

3.4.1 Vorbemerkungen

Siehe unter 3.3.1.

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bestandspläne aus dem Jahr 2021).

3.4.2 Generelle Angaben

Wohnungsart-typ:

2-Zimmer-Wohnung

Lage im Gebäude:

Im 2. Obergeschoss links gelegen.

Sonstige Räume:

Dem Sondereigentum ist der Kellerraum Whg. 2 zugeordnet.

Abgeschlossenheit:

Die Einheit ist in sich abgeschlossen (Annahme des SV).

Räumliche Aufteilung

Wohnen/Essen, Schlafen, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon/Terrasse

Grundrissgestaltung:

Baujahresbezogene, zweckmäßige Grundrissgestaltung

Raumhöhe:

Ausreichend

Belichtung /Belüftung:

Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

3.4.3 Raumbeschreibungen

Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten war nicht möglich. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein durchschnittlicher bis guter Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

3.4.4 Wohn-/Nutzfläche

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Die Wohn- und Nutzflächenangabe (s. Anhang) ist den vorliegenden Objektunterlagen entnommen und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Wohnfläche Wohnung Nr. 2: 86,261 m²

Nutzfläche Keller: 6,166 m²

3.4.5 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände, Zubehör: Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.

3.4.6 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.4.7 Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc. des Sondereigentums: S. 3.3.8

3.4.8 Sondernutzungsrechte

Es ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan mit Whg. 2 bezeichnet, begründet.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtererstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v. a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.5.2.1 Instandhaltungsstau, Bauschäden etc. am Gemeinschaftseigentum

Außen / Innen:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) nicht erkennbar.

3.5.2.2 Instandhaltungsstau, Bauschäden etc. am Sondereigentum Whg. 2

Außen / Innen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Angaben liegen nicht vor.
Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt.

3.5.2.3 Hausschwamm

Hausschwamm:

Nur Außenbesichtigung; Angaben liegen nicht vor.

3.5.2.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Wohngebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- Und Schallschutzes gegeben.

3.5.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

3.5.3.1 Grunddienstbarkeiten

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, welches dem Eigentümer eines Grundstücks die Verpflichtung auferlegt, bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück zu dulden oder zu unterlassen, um dem Eigentümer eines anderen Grundstücks einen bestimmten Nutzen zu gewährleisten. Sie dient beispielsweise zur Einräumung von Wegerechten, Leitungsrechten oder Belichtungsrechten.⁴

Zu der in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit (Recht auf Untersagung der Verbauung des Hofes) für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks Flst. Nr. 110/1 liegt dem Unterzeichner eine entsprechende Grundlage der Bewilligung (Kaufvertrag vom 18.08.1871) vor. Diese ist jedoch aufgrund der altdeutschen Handschrift für den SV nur in Auszügen lesbar. Ggf. sind zur abschließenden Beurteilung Sondergutachten einzuholen.

Gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 04.02.1952 ist für die im Grundbuch, zweite Abteilung eingetragene Grunddienstbarkeit (Licht- und Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1 das Recht verbunden, an der südöstlichen gemeinsamen Grundstücksgrenze an dem ca. 1 m von der Grenze zurückstehenden Gebäude Fenster anzubringen.

Die Grunddienstbarkeit (Dohlenleitungs- und Abwasserleitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 110/1 erlaubt diesem, die anfallenden Abwässer, jedoch ohne Abortentleerung, in den auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Ablaufschacht mit Anschluss an die Kanalisation zu leiten und hierfür eine unterirdische Leitung zu legen (Grundlage der Bewilligung: Dienstbarkeitsvertrag vom 04.02.1952). Die Kosten der Unterhaltung der Zuleitung zur Kanalisation tragen herrschendes und dienendes Grundstück anteilmäßig je zur Hälfte.

⁴ <https://www.juraforum.de/lexikon/grunddienstbarkeit>

Außerdem ist das Bewertungsgrundstück mit einer Grunddienstbarkeit (Durchgangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 111 belastet. Gemäß Grundstücks-Kaufvertrag vom 04.02.1952 ist damit das Recht verbunden, auf einer Breite von 2 - 2,50 m das Bewertungsgrundstück entlang der nordwestlichen Grenze durchqueren zu dürfen.

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass für die Ausübung der Grunddienstbarkeiten und die damit verbundenen Einschränkungen des belasteten Grundstücks in der Vergangenheit keine Einmalzahlungen, Rentenzahlungen o.ä. geleistet wurden sowie, dass die aufgeführten Grunddienstbarkeiten in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben. Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

3.5.3.2 Sanierungsvermerk

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 5 ein Sanierungsvermerk eingetragen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet: „Stadtmitte II / Werderstraße“. Der Vermerk wurde am 15.11.2004 eingetragen. Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Hornberg wird das Verfahren frühestens im Frühjahr 2026 abgeschlossen werden. Bauvorhaben (Abriss, Errichtung, Umnutzung, Veränderung) und Rechtsvorgänge (Aufnahme einer Hypothek, Bestellung von Rechten, Grundstücksteilung etc.) auf Grundstücken innerhalb von Sanierungsgebieten sind in der Regel genehmigungspflichtig.

Ausgleichsbeiträge für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet „Stadtmitte II / Werderstraße“ werden nicht erhoben, da es sich in vorliegender Wertermittlung um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 BauGB handelt.

4 VERKEHRSWERTERMITTUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53, Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Das Verfahren kommt z.B. in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungs-kosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen liegt nicht vor. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

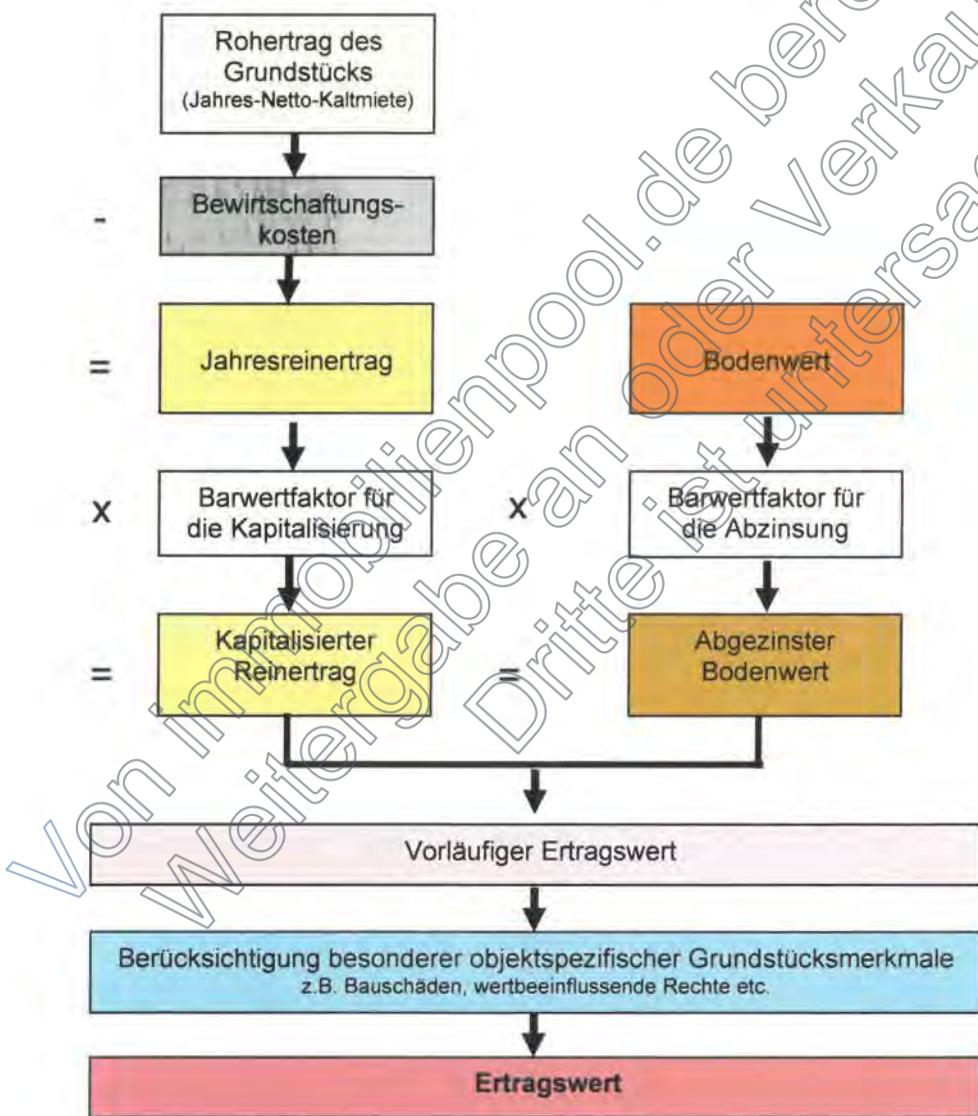


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4 Bodenwert

4.4.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.4.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altläsenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie zum Beispiel bei Denkmalbereich-Satzungen, Lärmszenen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jeder Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwert-Grundstück. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert-Grundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

4.4.3 Bodenwertermittlung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat für die Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **120,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	120,00 €/m ²
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	07.03.2024	×	1,00
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	120,00 €/m ²

E1: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	50100015	50100015		
Bodenrichtwertzonename	Zone 50100015	Zone 50100015		
Art der Nutzung	Mischgebiet	Gemischte Baufläche	1,00	E2
Grundstücksgröße	-	235 m ²	1,00	E3
Sonstiges	-	-	1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	120,00 €/m ²

E2: Das betreffende Grundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Eine Grundstücksgröße, das Maß der baulichen Nutzung oder sonstige beschreibende Merkmale werden für das Bodenrichtwertgrundstück vom Gutachterausschuss nicht definiert. Das Bewertungsgrundstück weist keine wertbeeinflussenden Nachteile oder Vorteile hinsichtlich der Grundstücksstruktur oder des Zuschnitts im Vergleich zur übrigen Bebauung der Bodenrichtwertzone auf, so dass der beschlossene Bodenrichtwert zur Ermittlung des Bodenwerts angehalten wird.

Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		120,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	120,00 €/m ²	
Fläche	×	235,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	28.200,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+-	0,00 €	
b/a-freier -Bodenwert	=	28.200,00 €	
220,734/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert	=	6.224,69 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Flst. 111/1, Hauptstraße 68 in Hornberg mit 28.200 € ermittelt. Der 220,734/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert beträgt 6.224,69 € und wird auf 6.220,00 € gerundet.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Wertermittlungsdaten

4.5.1.1 Vermietbare Flächen

Der Sachverständige hat die vermieltbare (Wohn-)Fläche der vorliegenden Berechnung der Wohn- und Zubehörfächen (s. Anhang) entnommen. Danach beträgt die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 im 2. Obergeschoss 86,261 m² = rd. 86,30 m². Der zugehörige Kellerraum hat eine Nutzfläche von rd. 6,00 m².

4.5.1.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an der ggf. tatsächlich bezahlten sowie der am Markt erzielbaren (marktüblichen) Miete (Netto-Kalt-Miete) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage sind ggf. vorliegende Mietverträge/ Mieteingangsnachweise, ein bestehender Mietspiegel sowie Auswertungen der eigenen Datenbank des SV und/oder Maklerdatenbanken.

Mietverträge

Mietverträge oder mietvertragliche Regelungen liegen nicht vor. Es liegen auch keine Angaben zu derzeit gezahlten Mieten bzw. Mietpreishöhen vor. Gemäß Auskunft des Vertreters der betr. Gläubigerin ist die Wohnung zum Zeitpunkt der Wertermittlung leerstehend.

Mietspiegel

Für die Stadt Hornberg existiert kein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel, der einen Überblick über das Mietpreisniveau bzw. über die ortsüblichen Vergleichsmieten der Gemeinde bietet. Auch die angrenzenden Städte und Gemeinden verfügen nicht über entsprechende Mietspiegel, die zum Vergleich herangezogen werden können.

Maklerdaten und eigene Mietrecherchen

Maklerdatenbanken und eigene Recherchen des SV weisen für Mietpreise für neu vermieteten vergleichbaren Wohnraum hinsichtlich Baujahresklasse, Wohnungsgröße (60 bis 100 m²) und Ausstattung in der Gemeinde Hornberg im Zeitraum 01/2017 bis 01/2024 eine (Netto-Kalt-)Mietpreis-Spanne von 4,02 €/m² bis 9,47 €/m² Wohnfläche auf. Der Mittelwert der Mietpreise beträgt 6,93 €/m².

Es sind hierbei u.a. die Unterschiede in der Wohnungsart und Beschaffenheit (Baualtersklasse, Sanierungs-/Modernisierungszustand) und der Wohnlagequalität zu berücksichtigen. Modernisierte Wohnungen wurden im Durchschnitt für 7,88 €/m² Wohnfläche angeboten.

Nachhaltig erzielbare Miete

In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner von einer 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 86,30 m² und durchschnittlicher bis guter Ausstattung aus. Modernisierungen wurden im Jahr 2021 durchgeführt. Die Höhe der (Netto-Kalt-)Miete ist nicht bekannt. Der Unterzeichner geht daher von einem dem örtlichen Mietpreisniveau entsprechenden Mietpreis aus. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Unter besonderer Würdigung der Wohnlage, der Wohnungsart, der Wohnungsgröße sowie der Ausstattung und Beschaffenheit wird zum Wertermittlungsstichtag für die Wohnung im 2. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von 86,30 m² eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von rd. 640,00 € angehalten. (Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 7,42 €/m²). Im Mietansatz enthalten sind der zur Wohnung gehörende Kellerraum gem. Teilungserklärung sowie die gemeinschaftlich genutzte Fläche im Dachgeschoss.

4.5.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV ermittelt. Diese enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2015 gelten. Für abweichen-de Wertermittlungsstichtage werden die aufgeführten Werte jährlich fortgeschrieben. Diese jährliche Anpas-sung ist in Anlage 1 Nr. 3 EW-RL geregelt.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Ge-genwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Ge-genwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 420,00 € jährlich

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind je-doch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Instandhaltungskosten 13,80 € x 86,30 m² Wohnfläche: 1.191,00 € jährlich

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.: 163,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 1.774,00 €. Dies entspricht rd. 21,7 Pro-zent am Rohertrag.

4.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ange-halten.

4.5.1.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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 ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs-objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	2,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,50
Modernisierung d. Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	5,00

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) beträgt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 72 Jahre. Für die bauliche Anlage wird ein kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung ermittelt bzw. unterstellt.

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird gem. folgender Formel berechnet:

$$RND = a \times Alter^2 / GND - b \times Alter + c \times GND$$

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahre ermittelt.

4.5.1.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Hornberg werden vom zuständigen Gutachterausschuss⁵ keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet. Daher werden zur Orientierung Immobilienmarktberichte bzw. Auswertungen Städte und Gemeinden der weiteren Umgebung zur Orientierung herangezogen (z.B. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis, Grundstücksmarktbericht 2022 des gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr, Immobilienmarktbericht 2021/2022 des gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg, Immobilienmarktbericht 2022 des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Oberes Nagoldtal).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den maßgeblichen Betrachtungszeitraum (Betrachtungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2023) nur wenige Grundstücksmarktberichte zur Verfügung stehen und die von den jeweiligen Gutachterausschüssen ermittelten zur Wertermittlung erforderlichen Daten auch nicht ohne Weiteres auf Hornberg übertragbar sind.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt und unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlagen sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständlich modifiziert mit 2,3 Prozent angesetzt. Er ergibt sich auch aus der Analyse vergleichbarer Objekte der Region.

Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 18,85.

4.5.1.7 Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Belastungen - Grunddienstbarkeiten

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung ohne Weiteres davon aus, dass für die Ausübung der Grunddienstbarkeiten und die damit verbundenen Einschränkungen des belasteten Grundstücks in der Vergangenheit keine Einmalzahlungen, Rentenzahlungen o.ä. geleistet wurden sowie, dass die aufgeführten Grunddienstbarkeiten in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben. Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

Das Grundstück Flurstück Nr. 111/1 ist durch das Recht auf Untersagung der Verbauung des Hofes, ein Dohlenleitungs- und Abwasserleitungsrecht sowie ein Licht- und Fensterrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 110/1 belastet. Im Hofbereich muss die Grundstücksfläche von Bebauung freigehalten werden. Das Leitungsrecht sowie das Licht- und Fensterrecht werden als geringe Einschränkungen eingegordnet.

Die Einschränkungen stellen aus sachverständiger Sicht noch vertretbare bis geringe Einschränkungen dar und werden mit einem Abschlag von insgesamt 15 Prozent vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks gewürdigt.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks (relativ)	120,00 €
× Gesamtgrundstücksgröße	235 m ²
= Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks (absolut)	28.200,00 €
Abschlag	15 %
= Wirtschaftlicher Nachteil	4.230,00 €
Miteigentumsanteil (220,734/1000) rd.	934,00 €

⁵ Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal; zum 01.07.2023 hat sich der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal gebildet und übernimmt damit die Zuständigkeit für insgesamt 22 Kommunen mit rd. 180.000 Einwohnern.

Der von dem Durchgangsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 111 betroffene Bereich befindet sich im nordwestlichen Grundstücksrandbereich des Grundstücks Flst Nr. 111/1. Die vom Durchgangsrecht betroffene Fläche beträgt rd. 35,00 m² (die Fläche wurde grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte des Geoportal Baden-Württemberg abgegriffen). Dies entspricht > 10 % der Grundstücksfläche des dienenden Grundstücks. Die bereits eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist durch das Geh- und Fahrrecht nicht weiter eingeschränkt, jedoch ist die betroffene Fläche für den Durchgang jederzeit freizuhalten. Wesentliche Immissionen durch die Nutzer des Wohnhauses auf dem herrschenden Grundstück sind nicht zu erwarten. Die beschriebenen Einschränkungen/Befestigungen werden mit einem Abschlag von 2 Prozent vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks gewürdigt.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks (relativ)	120,00 €
x Gesamtgrundstücksgröße	235 m ²
= Unbelasteter Bodenwert des Grundstücks (absolut)	28.200,00 €
Abschlag	2 %
= Wirtschaftlicher Nachteil	564,00 €
Miteigentumsanteil (220,734/1000) rd.	124,00 €

4.5.2 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Ein durchschnittlicher bis guter Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand in den nicht besichtigen Bereichen des Gebäudes sowie der Räumlichkeiten des Sondereigentums wird in vorliegender Wertermittlung unterstellt. Um die Unsicherheiten bezüglich des baulichen Zustandes und der Ausstattung etc. zu würdigen, wird ein Sicherheitsabschlag von pauschal 3.000,00 € vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-) Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

4.5.3 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohnfläche/ Anzahl		Miete	Miete
		(m ²)	(€/m ²)	netto-kalt monatlich	netto-kalt jährlich
		Anzahl	(€)		
	Wohnung Nr. 2*	86,30	7,88	680,00	8160,00
Summe				680,00 €	8.160,00 €

* Nutzfläche im zugeordneten Keller ist im Mietansatz enthalten

Rohertrag				8.160,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.				2.630,00 €
(nur Anteil des Vermieters)				

jährlicher Reinertrag **5.530,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	2,30%	x	6.220,00 €	143,06 €

Ertrag der baulichen Anlagen				5.386,94 €
-------------------------------------	--	--	--	-------------------

Vervielfältiger				18,85
------------------------	--	--	--	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von

bei einer Restnutzungsdauer (n) von

Ertragswert der baulichen Anlagen				101.543,82 €
--	--	--	--	---------------------

Bodenwert (anteilig)				+ 6.220,00 €
-----------------------------	--	--	--	---------------------

vorläufiger Ertragswert*				107.763,82 €
---------------------------------	--	--	--	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag durch Grunddienstbarkeiten				- 1.058,00 €
--	--	--	--	---------------------

Sicherheitsabschlag				- 3.000,00 €
----------------------------	--	--	--	---------------------

Ertragswert des 220,734/1000 Miteigentumsanteils				103.705,82 €
---	--	--	--	---------------------

Ertragswert des 220,734/1000 Miteigentumsanteils rd.				104.000,00 €
---	--	--	--	---------------------

*Nachrichtlich: dies entspricht rd. 1.248,71 €/m² Wohnfläche

*Rohertragsfaktor 13,21

4.6 Verfahrensergebnis

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.1 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 220.734/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, Hauptstraße 68 in 78132 Hornberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. Whg. 2 bezeichneten Wohneinheit (Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss links, ein Kellerraum im Kellergeschoss), wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2024 mit 103.705,82 € ermittelt. Der Betrag wird auf 104.000,00 € gerundet.

4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des 220.734/1.000 Miteigentumsanteils
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück**

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hornberg, Blatt Nr. 1883
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. Whg. 2** bezeichneten Wohneinheit
(Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss links, ein Kellerraum im Kellergeschoss)
und dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Whg. 2 bezeichneten Terrasse

Flurstück Nr. 111/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 235 m²

Hauptstraße 68 in 78132 Hornberg

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.03.2024 mit

**104.000,00 €
in Worten: einhundertviertausend Euro**

geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

25.04.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger



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

5 ANHANG

- 5.1 **Verzeichnis des Anhangs**
- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.8 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.9 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte
- 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.11 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.12 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte

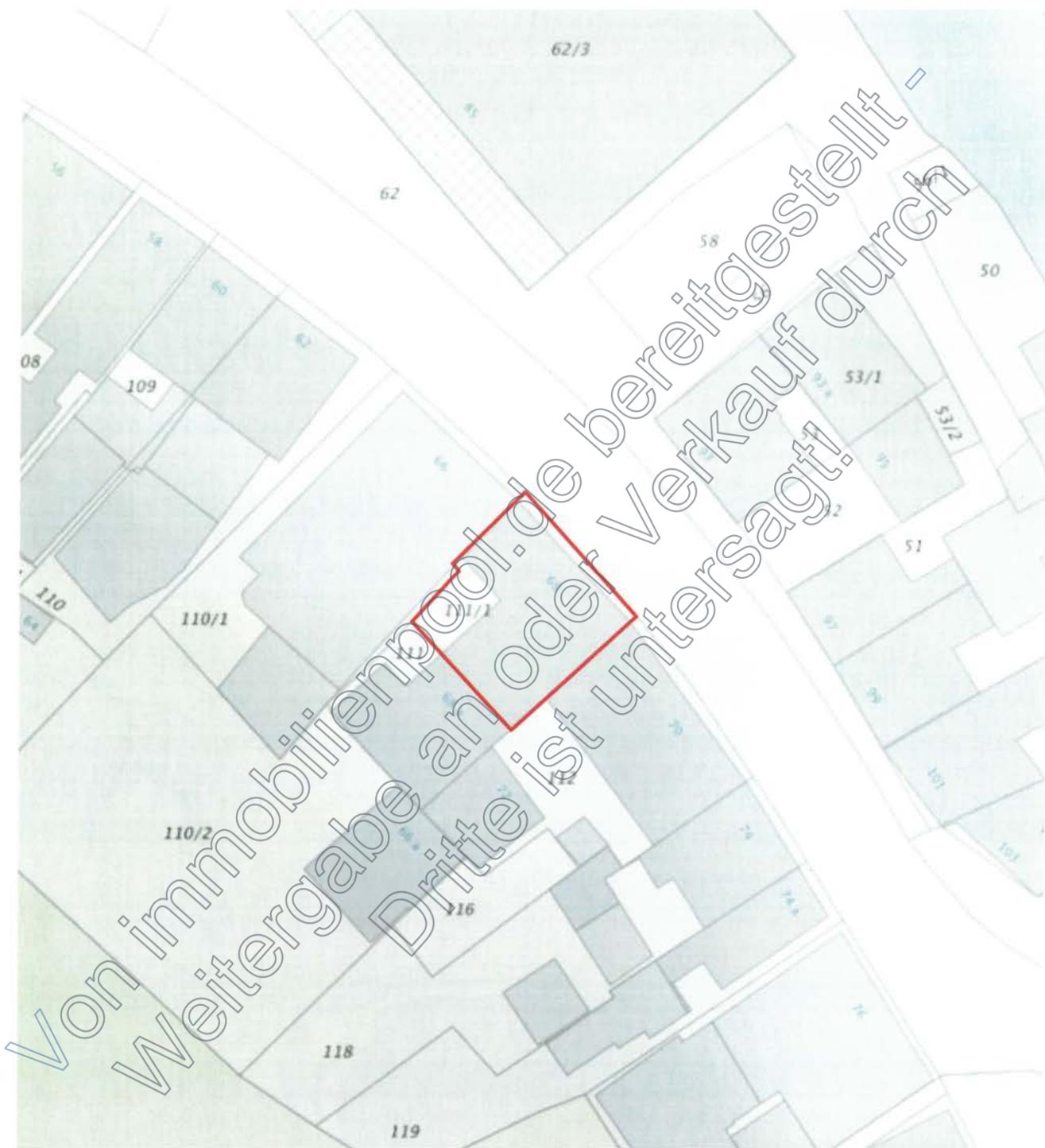


Abb. 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab), Quelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung d.d. SV

5.3 Grundrisse

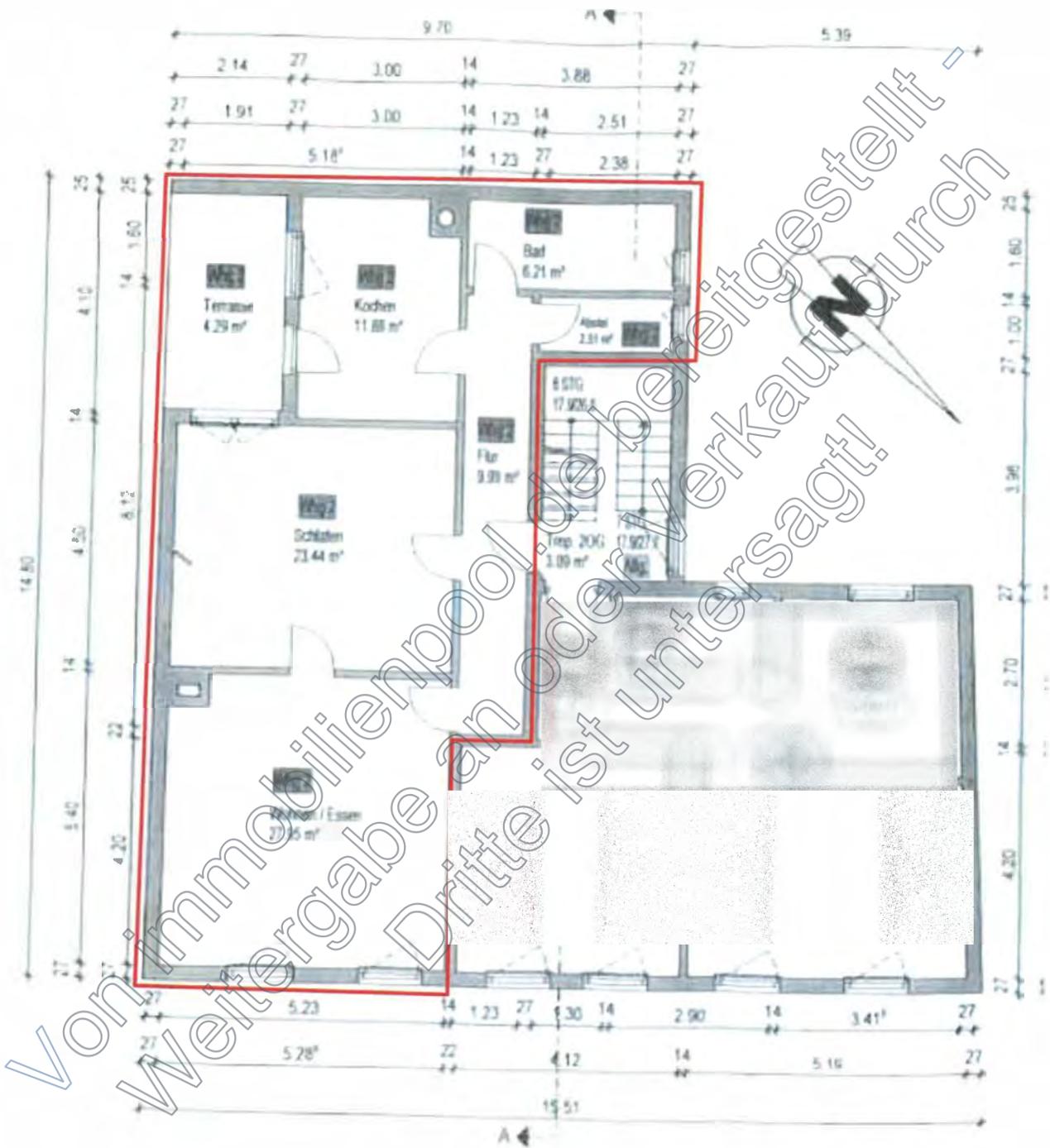


Abb. 5: Grundriss 2. Obergeschoss, Detail Wohnung Nr. 2 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Roteintragung d.d. SV

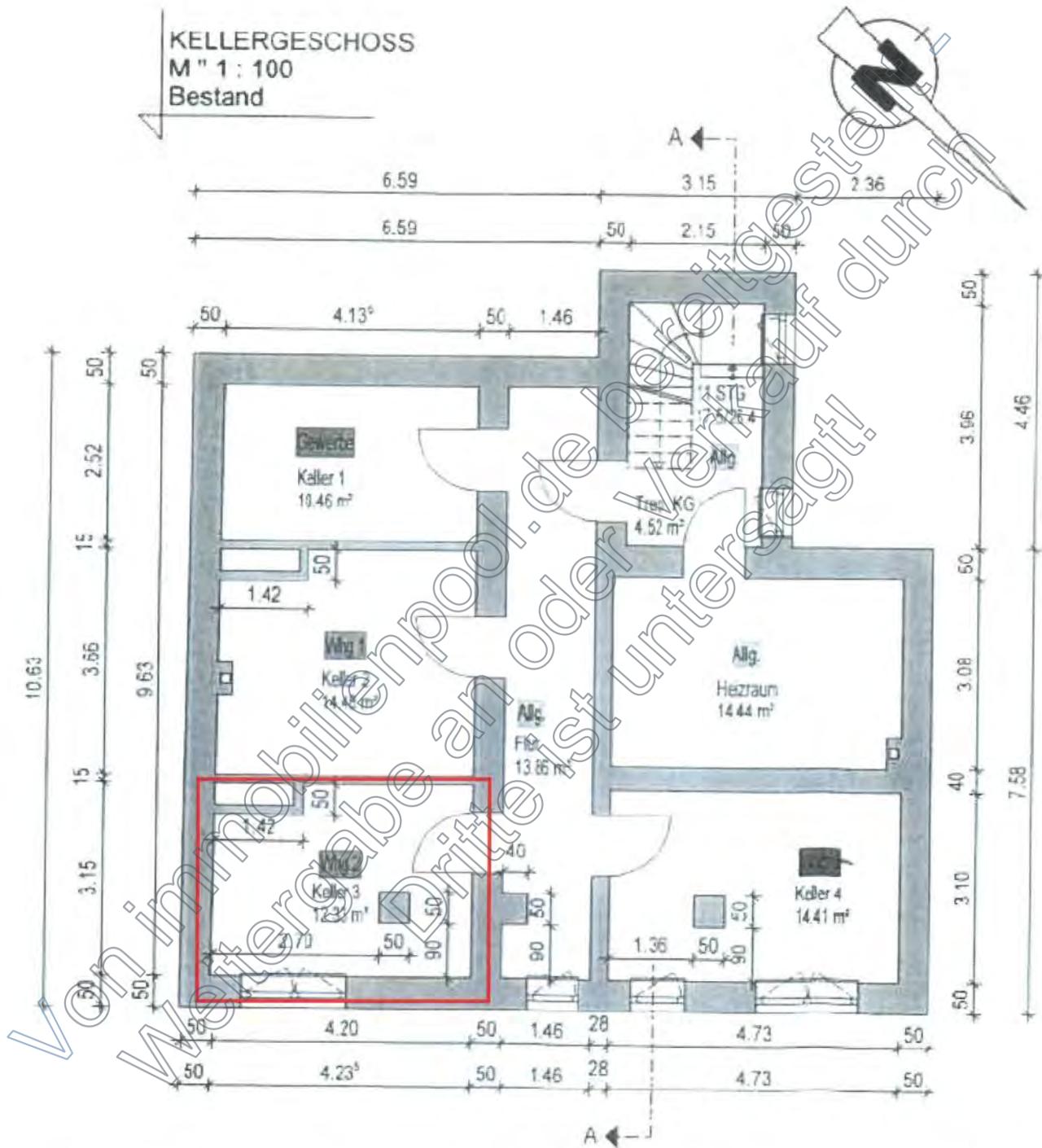


Abb. 6: Grundriss Kellergeschoß (ohne Maßstab), Detail: Kellerraum Whg. 2; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Roteintragung durch den SV

5.4 Gebäudechnitt

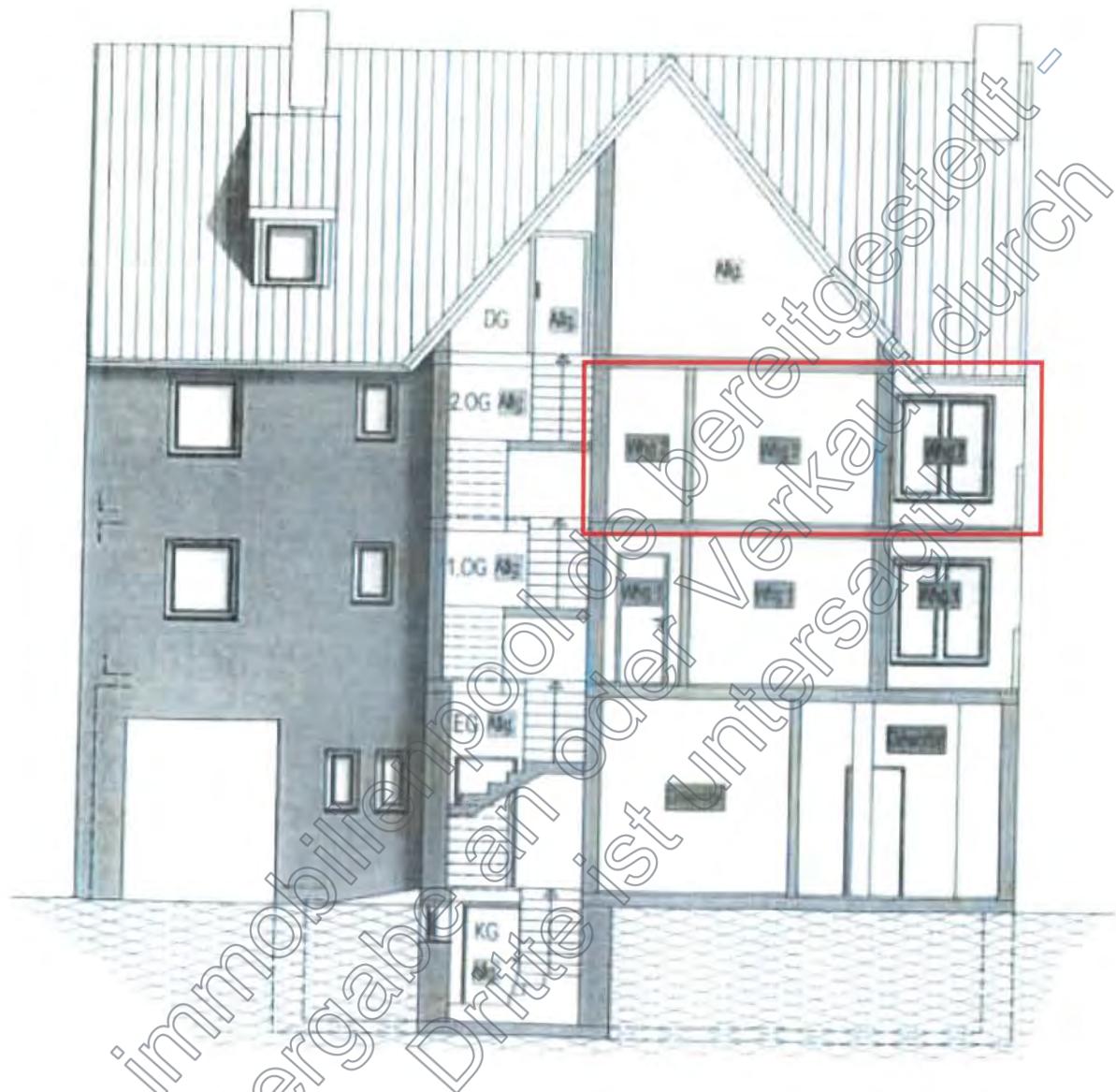


Abb. 7: Gebäudechnitt (ohne Maßstab); Detail: Lage (Schema) Wohnung Nr. 2; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Roteintragung d. d. SV

5.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Fläche nach WoFlV [m ²]
KELLERGESCHOSS			
Zubehörfäche			
Whg 2	Keller 3	12,331	6,166
Summe Zubehörfäche		12,331	6,166
Summe KELLERGESCHOSS		12,331	6,166
2..OBERGESCHOSS			
Wohnfläche			
Whg 2	Abstell	2,510	2,510
Whg 2	Bad	6,208	6,208
Whg 2	Flur	9,988	9,988
Whg 2	Kochen	11,880	11,880
Whg 2	Schlafen	23,435	23,435
Whg 2	Terrasse	4,291	4,291
Whg 2	Wohnen / Essen	27,949	27,949
Summe Wohnfläche		86,261	86,261
Summe 2..OBERGESCHOSS		86,261	86,261
Gesamtsumme		98,592	92,427

Abb. 8: Wohn- und Nutzflächenberechnung Wohnung Nr. 2 (im 2. Obergeschoss links); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

5.6 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² BW-2020-003042037 2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 168,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 224,5 kWh/(m²·a)

CO₂-Emissions: 52,5 kg/m²·a

Werteskala für Endenergiebedarf (Wertebereich von 0 bis 250 kWh/(m²·a))

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250

Anforderungen gemäß EnEV³

Primärenergiebedarf
Ist-Wert: 224,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 99,4 kWh/(m²·a)

Energieeffiziente Qualität der Gebäudehülle h₄
Ist-Wert: 1,17 W/m²·K Anforderungswert: 0,58 W/m²·K

Summender Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Endenergiebedarf berechneten Zulässigkeiten (Wertebereich von 0 bis 250 kWh/(m²·a))

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4703-10
 Regelung nach § 2 Absatz 2 EnEV
 Variablenziffern nach § 2 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 168,7 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmege setzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschaffter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Verschaffter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle h₄: W/m²·K

Vergleichswerte Endenergie

Werteskala für Endenergie (Wertebereich von 0 bis >250 kWh/(m²·a))

A	A+	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Erreichbarkeit: MFH Neubau, EPH Neubau, EPH modernisiert, EPH modernisiert, Wohneigentum nicht wirtschaftlich modernisiert, EPH Einfamilienhaus nicht wirtschaftlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die aufgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_U), die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfäche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
³ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau
⁶ EPH Einfamilienhaus, MFH Mehrfamilienhaus

Abb. 9: Energieausweis, Seite 2; ausgestellt am 21.01.2020; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

5.7 Auszüge aus der Teilungserklärung

II.
Neubegründung von Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG

§ 1

Die Erschienenen teilen nunmehr das Eigentum an dem Grundstück Flst Nr. 11/1 gemäß § 8 WEG in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) sowie an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Teileigentum) wie folgt verbunden ist:

1. **Miteigentumsanteil von 282,101/1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit mit Räumlichkeiten im Erdgeschoss, einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit „Gewerbe“ bezeichnet und mit der Farbe „orange“ markiert.
2. **Miteigentumsanteil von 322,20/1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Whg. 1 bezeichnet und mit der Farbe „blau“ markiert; hierzu ausschließliches Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Whg. 1 bezeichnet und mit der Farbe blau markiert.
3. **Miteigentumsanteil von 220,734/1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss links und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Whg. 2 bezeichnet und mit der Farbe „grün“ markiert; hierzu ausschließliches Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Whg. 2 bezeichnet und mit der Farbe grün markiert.
4. **Miteigentumsanteil von 174,965/1000**
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss rechts und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Whg. 3 bezeichnet und mit der Farbe „rot“ markiert.

Abb. 10: Auszug aus der Teilungserklärung vom 07.03.2022, Abs. II, § 1: Aufteilung der Miteigentumsanteile; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin; Rotmarkierung d.d. SV

§ 2

Gegenstand des Wohnungs- und Teileigentums

Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums sind der Aufteilungsplan und die Feststellungen in § 1 maßgebend.

In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

1. die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
2. die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitungen,
3. die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler,
4. die zu den jeweiligen Wohnungen gehörenden Balkone (ausgenommen die konstruktiven Teile des Balkons, der Estrich im Balkon, die Schichten zur Feuchtigkeitsisolierung/Wärmedämmung und die Balkonbrüstung), soweit vorhanden,
5. die Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung jeweils von den Anschlussstellen an die gemeinsamen Steig- und Fallleitungen an,
6. der Fußbodenbelag und der Deckenputz,
7. die nichttragenden Zwischenwände
8. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände selbst nicht zum Sondereigentum gehören
9. die Innentüren und Innenfenster der im Sondereigentum stehenden Räume,
10. sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.

Soweit die vorgenannten Gegenstände zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind, sind sie wie Sondereigentum zu behandeln.

Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung vom 07.03.2022, Abs. II, § 2: Bestimmungen zum Sondereigentum; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

4. Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksteile kommen die jeweiligen Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf. Dies gilt entsprechend auch für die Außenseiten aller Fenster, die Rollläden, die Wohnungseingangstüren sowie von etwaigen Balkonen und Terrassen, soweit diese im Bereich des jeweiligen Sondereigentums liegen und auch soweit vorgenannte Grundstücksteile gemeinschaftliches Eigentum sind.
5. Die Kosten und Lasten der Gemeinschaft werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt mit folgenden Ausnahmen:
 - a) Jeder Sondereigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können; soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist, tragen die übrigen Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Betriebskosten einschließlich Versicherungsprämien die Sondereigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile.
Die Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden mit 70 % auf den Verbrauch, im Übrigen auf die Wohnflächen umgelegt; im Übrigen gilt die Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Diese Regelung kann jederzeit durch Beschluss der Sondereigentümer mit einfacher Mehrheit geändert werden.
 - b) soweit Verwaltungskosten anfallen, entfällt auf jede Sondereigentumseinheit ein gleicher Anteil.

Abb. 12: Auszug aus der Teilungserklärung vom 07.03.2022, Abs. II, § 3: Bestimmungen zur Instandhaltung und Kostenaufteilung; Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bau-physikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.11 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, in Kraft getreten am: 20. März 1951) regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.12 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003IS. 738); letzte Änderung vom 19.03.2020
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GVBl. S. 198), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvivs Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Baukosteninformationszentrum BKI (Hrsg.): BKI Baukosten 2022 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart 2022

6

FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nord-Ost, von der Hauptstraße; Detail: Wohnung Nr. 2; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Süd-West, Gebäuderückseite; Detail: Wohnung Nr. 2; Roteintragung durch den SV



Foto 3 des SV: Eingang zu den Wohnseinheiten; Anonymisierung d.d. SV



Foto 4 des SV: Innenhof, Zugang zum Hinterlieger-Grundstück Flst. 111

Eine Besichtigung der Innenräume des Sondereigentums Whg. 2 wurde dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ermöglicht. Die folgenden Aufnahmen der Innenräume wurden von der betreibenden Gläubigerin zur Verfügung gestellt.



Foto der betr. Gläubigerin: 2. OG links; Whg. 2, Wohnen/Essen



Foto der betr. Gläubigerin: 2. OG links; Whg. 2, Bad