

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Amtsgericht Calw; AZ: 1 K 20/25

12.11.2025



Ein-Zimmer-Eigentumswohnung

Verkehrswert: 119.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

**des 10,48/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Mehrfamilienhauskomplex bebauten Grundstück**
eingetragen im Grundbuch von Sommenhardt Blatt 296

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 22 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Haus A,
3.OG)

Silcherstraße 9, 11 in 75385 Bad Teinach-Zavelstein

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.08.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw
AZ: 1 K 20/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
12.08.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	10,48/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus-komplex bebauten Grundstück
Adresse:	Silcherstraße 9, 11 in 75385 Bad Teinach-Zavelstein
Lage:	Stadtteil Sommenhardt, Ortsrandlage, mittlere Wohnlagequalität
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 22 in Haus A, 3. OG
Sondernutzungsrechte:	Abstellraum Nr. 22 im UG, Pkw-Außenstellplatz Nr. 22
Detailangaben Gebäude:	Freistehendes Mehrfamilienhaus Baujahr 1972 mit 45 Wohneinheiten
Detailangaben Sondereigentum:	Ein-Zimmer-Wohnung mit Küche, Duschbad und Loggia im 3. Ober- geschoss, Wohnfläche 46,47 m², überwiegend einfache Ausstattung
Objektzustand:	Zufriedenstellender, gepflegter, in Teilbereichen (Fassade) sanierter Gebäudezustand (Gemeinschaftseigentum); die Wohnung Nr. 22 weist hinsichtlich der Raumbooberflächen und Sanitärausstattung Mo- dernisierungsbedarf auf.
Vermietungssituation:	Vermietet
Hausverwaltung, Hausgeldvorschuss:	Hausverwaltung Roland Kricheldorf GmbH, 75239 Eisingen Hausgeldvorschuss: 304,00 €/Monat inkl. 87,33 € Erhaltungsrücklage
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	119.000,00 €
Verkehrswert:	119.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	2.415,00 €/m²

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen.....	4
2.3	Ortsbesichtigung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Bauliche Außenanlagen.....	17
3.5	Hausverwaltung	17
3.6	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Ertragswertvermittlung.....	21
4.4	Verfahrensergebnis	31
4.5	Verkehrswert.....	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Luftbild/Hybrid	34
5.3	Grundrisse	35
5.4	Gebäudeschnitte.....	38
5.5	Wohnfläche	39
5.6	Auszüge aus der Teilungserklärung	40
5.7	Energieausweis	41
5.8	Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	43
5.9	Grundlagen der Gebäude-Beschreibungen.....	44
5.10	Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz	45
5.11	Rechtsgrundlagen.....	46
6	FOTOS.....	47

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11, 75365 Calw

Aktenzeichen: 1 K 20/25

Auftrag: Vom 06.07.2025
Beschluss: Vom 24.06.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- betreibende Gläubigerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXXXX, Gz.: 83/25 KC-52

gegen

XXXXX

- Schuldnerin -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Sommenhardt
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

lfd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
1	10,48/1.000	Wohnung Nr. 22 im Haus A, 3 OG.	296 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Sommenhardt	460/3	Gebäude- und Freifläche	Silcherstraße 9, 11	8.414

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch Nr. 296

Unterlagen der betr. Gläubigerin: [3] Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.07.2023
[4] Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.12.2024
[5] Wirtschaftsplan 2025
[6] Energieausweis vom 26.02.2019
[7] Teilungserklärung vom 13.10.1972
[8] Baubeschreibung vom 15.06.1972
[9] Wohnungsgrundriss
[10] Aktueller Kontoauszug mit Angabe über die Höhe der monatlichen Hausgeldforderungen

- [11] Schriftliche Angaben zur Vermietungssituation
[12] Schriftliche Angabe zur Hausverwaltung

Unterlagen der Schuldnerin:

Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [13] Einsicht in die digitale Bauakte; Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein
[14] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster; Landratsamt Calw, Umwelt- und Arbeitsschutz
[15] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein
[16] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landratsamt Calw, Bauordnung, Denkmalschutz
[17] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein
[18] Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW); online-Abfrage
[19] Teilungserklärung UR Nr. 3826/1972 mit Aufteilungsplänen; Grundbuchzentralarchiv BW, Zweigstelle Kornwestheim
[20] Bewilligungen vom 13.10.1973, 07.11.1986/19.02.1988, Grundbuchzentralarchiv BW, Zweigstelle Kornwestheim
[21] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 12.08.2025

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr XXXXXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 12.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Zu dem betreffenden Grundstück Flst. 460/3, Silcherstraße 9, 11 in Sommenhardt liegen gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Föhrenwald“ (Änderung), der am 28.05.1979 beschlossen wurde.

Festsetzungen im betr. Bereich u.a.: Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse VI

Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,3; GFZ: 1,2
offene Bauweise
Dachneigung 0-5 °

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Weitere behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 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 ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmal gemäß § 2 DSchG :

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw sind weder das Grundstück noch die Gebäude der Silcherstraße 9, 11 in Bad Teinach-Zavelstein weder als Kulturdenkmale noch als Prüffälle gelistet.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Sonnenhardt Nr. 296
- Wohnungsgrundbuch -

Datum des Abrufs: 17.06.2025: Letzte Eintragung vom: 17.06.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis
10,48/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte NW 1822, Flurstück 460/3, Silcherstraße 9, 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 8414 m²

VN 1972
S. 288

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 22** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Haus A, 3. Obergeschoss).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 275 bis Nr. 351 je BV 1).

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 13.10.1972 Bezug genommen.
GA 157/36

Aus Grundbuch Nr. 157 BV 13 hierher übertragen.
Eingetragen am 29.11.1972.

Erste Abteilung (Eigentümer)

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

XXXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die

Energie-Versorgung Schwaben AG in Stuttgart

bestehend in dem Recht, eine Umspannstation sowie die erforderlichen elektrischen Leitungen zu bauen, zu halten und zu unterhalten sowie das Grundstück zu betreten und zu befahren.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.

Bezug: Bewilligung vom 13.10.1972 (GA. 157/34).
Eingetragen am 02.11.1972 in Heft 157 Abt. II Nr. 13a.
.....

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die

Technische Werke der Stadt Stuttgart AG in Stuttgart

betr. Gashochdruckleitung und Nutzungsbeschränkung.
Bezug: Bewilligung vom 19.02.1988 (GA. 275/25ff).
Eingetragen am 03.05.1989.
.....

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 02.06.2025 (1 K 20/25).

Eingetragen (BOE083/1187/2025) am 17.06.2025. ...

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

Die Wohnung Nr. 22 ist vermietet.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

2.4.2.4 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Calw
Ort:	Bad Teinach-Zavelstein
Einwohnerzahl ca.:	3.200 (Stand 12/2024)
Gemarkungsfläche:	25,18 km²
Höhenlage:	391 m ü. NHN

Die kleine Stadt Bad Teinach-Zavelstein liegt südwestlich von Stuttgart (ca. 40 km) im Herzen der Erholungsregion Teinachtal im Nordschwarzwald. Sie ist Luftkurort und für ihre idyllische Lage, ihre Heilquellen und die Burgruine Zavelstein bekannt ist.

Nächstgelegene Städte sind u.a. Calw ca. 5 km östlich, Pforzheim ca. 25 km nordöstlich und Stuttgart ca. 45 km südöstlich. Bad Teinach-Zavelstein besteht aus den sieben Ortsteilen Bad Teinach, Zavelstein, Emberg, Kentheim, Röttenbach, Schmieh und Sommenhardt, die jeweils ihren eigenen Charakter und historische Bau- substanz besitzen.

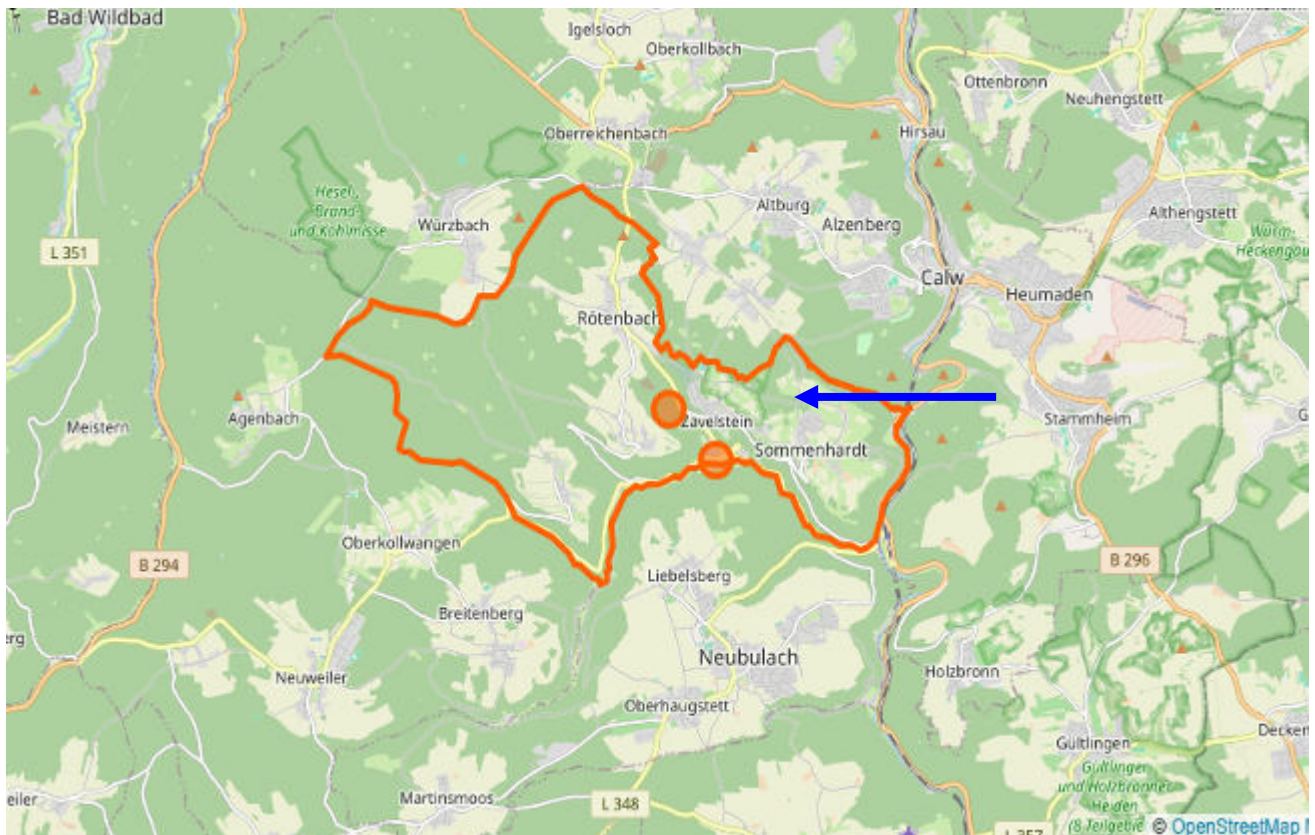


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Bad Teinach-Zavelstein (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch den SV (blau): schematische Lage des Bewertungsobjekts

Es bestehen Verkehrsanbindungen über die Bundesstraßen B295 und B463 Richtung Calw und Pforzheim. Durch das Stadtgebiet führen die Landesstraßen L346 und L347, die Bad Teinach-Zavelstein mit dem Umland verbinden. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien ins Teinachtal und nach Calw bedient.

In Bad Teinach-Zavelstein bietet eine Grundversorgung durch kleinere Geschäfte, Gastronomie und lokale Betriebe. Es gibt eine Grundschule und eine Allgemeinbildende Schule. Weiterführende Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Calw.

Als anerkannter Luftkurort und Heilbad ist Bad Teinach-Zavelstein vom Tourismusbetrieb geprägt. Es gibt über 250 km markierte Wanderwege, darunter zertifizierte Premium- und Qualitätswege. Zahlreiche Hotels bieten Wellnessangebote wie Thermalbäder, Massagen und Spa-Erlebnisse.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mehrfamilienhaus am nördlichen Ortsrand von Sommenhardt. Der ländlich geprägte Ortsteil hat rd. 880 Einwohner und liegt auf einer Hochfläche mit 570 m über NHN. Er verfügt über keine nennenswerte Infrastruktur und Nahversorgung.

Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern. Nördlich schließen ausgedehnte Landwirtschafts- und Waldflächen an. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Die innerörtliche Lage ist unter Beachtung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen als einfache bis mittlere Wohnlage zu bewerten.

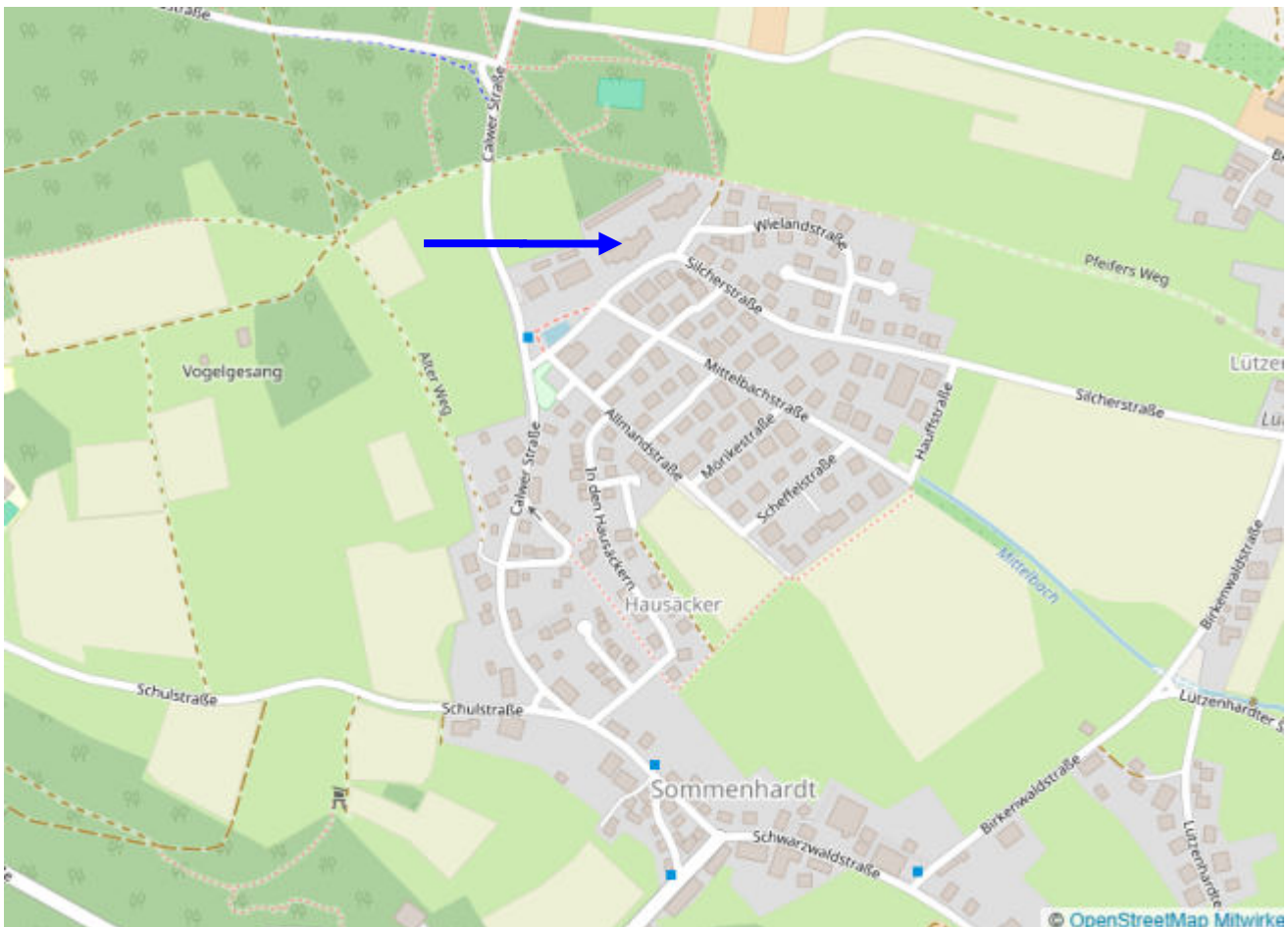


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Grundstücks Silcherstraße 9,11 in Sommenhardt; Quelle: <https://www.openstreetmap.de/>; Markierung (blau) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend
Fläche:	8.414 m ² (gemäß Grundbuch)
Bebauung:	Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern und Pkw-Garagen (Reihengaragen) und Pkw-Stellplätzen bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang zum Grundstück und zu den Gebäuden erfolgt über die Silcherstraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Silcherstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Silcherstraße ist eine ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße. Es besteht Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Bürgersteige sind einseitig vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehende Mehrfamilienhäuser, Sammelgaragen in Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	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 etc.:	Auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung liegt für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor. Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das zu bewertende Grundstück Flst. 460/3 liegt im Gewässereinzugsgebiet Nagold uh. Teinach oh. Rötelbach. Hochwasserrisiko bzw. Überflutungsgefahr besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).¹

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN², LNIGHT³:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich einer Hauptverkehrsstraße. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Belastungen durch Straßenlärm erkennbar.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.⁴

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit 2019-2023: 0,2 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

¹ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>

² Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

³ Der Lärmindex LNIGHT ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁴ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/>

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flst. 460/3 ist mit zwei bauartgleichen Mehrfamilienhäusern (Haus A und B), Reihengaragen und Stellplätzen bebaut. Gemäß vorliegender Teilungserklärung vom 13.10.1972 (UR-Nr. 3826/1972) wurden insgesamt 77 Eigentumswohnungen, eine Hausmeisterwohnung, 30 Garagen und 51 offene Pkw-Stellplätze erstellt.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich lediglich auf das Haus A, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum -Wohnung Nr. 22- befindet. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und der Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 12.08.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen der Baujahresklasse. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Haus A nur in Teilbereichen besichtigt werden konnte. Nicht in Augenschein wurden z.B. die Gemeinschaftsräume im KG. Ein schadensfreier Zustand der nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Freistehendes Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und 6 Obergeschossen (1.-6.OG).
Baujahr:	1972 (gemäß den vorliegenden Unterlagen)
Nutzung:	Wohnnutzung (45 Wohneinheiten in Haus A in Form von 1-, 2½ - und 3½-Zimmer-Wohnungen)
Außenansicht:	Fassade straßenseitig und Sockel verputzt und gestrichen, rückseitige Fassade und Giebel mit Faserzementverkleidung, Loggien und Laubengänge, Flachdach

3.3.2.2 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	UG: Schalbeton, z.T. Mauerwerk (HLZ oder Hohlblock-Mauerwerk) EG- 6.OG: Mauerwerk (Hohlblock-Mauerwerk, z.T. Mauerziegel)
Innenwände:	UG: Schalbeton, Mauerziegel, Bimssteine, Abtrennungen z.T. mit Lattenverschlagen EG- 6.OG: Hohlblock-Mauerwerk, z.T. Mauerziegel
Zwischenwände:	Mauerziegel, Bimssteine, Beton o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivplattendecken

Dach:	Flachdach mit Wärmedämmung und Kiesschüttung Entwässerung über innenliegende Regenfallrohre
Geschosstreppen, Treppenhaus:	Treppen mit Stahlbetonläufen und Kunststeinbelägen, lackiertes Stahlgeländer mit PVC-Handlauf Podeste mit Kunststeinfliesen, Wände Rauputz
Hauseingänge:	Massive Eingangstreppen mit Kunststeinbelag, Edelstahlgeländer Windfang und Foyer: Fliesenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Holzverkleidung
Laubengänge und Loggien:	Betonbrüstungen, Stahlprofile, bei den Loggien Stahlprofile mit Holz- brettern
Untergeschoss/Keller:	Boden: Estrich, Wände und Decken (Beton) gestrichen Z.T. Lattenabtrennung (Kellerabteile)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Baujahresbezogene Holzverbundfenster und Holzverbundfenstertür- en, Kunststoffrollläden; im UG: Stahlfenster mit Schutzgitter
Hauseingangstüren:	Verglaste Metallelemente, Zentralschließanlage, Sprechanlage und Briefkästen im Windfang des Haupteingangs
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Spion, Metallzargen
Innentüren:	Holztüren, Stahlzargen

3.3.2.4 Haustechnische Instal- lationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage:	Zentralheizung (Gas); Baujahr Wärmeerzeuger 1998

3.3.2.5 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergie-
gesetz⁶ ausgestellt werden. Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energiespar-
verordnung (EnEV), ausgestellt am 26.02.2019, Gültigkeit bis 26.02.2029, vor (siehe Anhang).

⁶ Das Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab.

**3.3.2.6 Besondere Bauteile
und (techn.) Einrich-
tungen**

Besondere Bauteile:	Laubengänge, Loggien
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Personenaufzug (UG-5.OG), Fab. <i>Schmitt+Sohn Aufzüge</i> (Bj. 1972, Modernisierung 2013); Lastkraft: 600 kg bzw. acht Personen Treppen-Plattformlift im Eingangsbereich

**3.3.2.7 Gemeinschaftliche Ein-
richtungen**

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Fahrradabstellraum, gemeinschaftliche Abstellräume, Trockenräume, Müllraum etc.
----------------------------------	---

**3.3.2.8 Modernisierungen, Er-
weiterungen 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.:

Gemäß vorliegenden Protokollen der Wohnungseigentümergeinschaft aus den Jahren 2023 und 2024 wurden die Fassade, Balkone und Laubengänge saniert.

Der Unterzeichner unterstellt weiterhin erfolgte Instandhaltungsmaßnahmen im Zeitverlauf (u.a. Erneuerung der Heizungsanlage ca. 1998, Modernisierung des Aufzugs 2013, Erneuerung von Raumbooberflächen in Teilbereichen etc.)

**3.3.3 Sondereigentum -
Wohnung Nr. 22****3.3.3.1 Generelle Angaben**

Wohnungsart/-typ:	Ein-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, Windfang und Loggia
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im 3. Obergeschoss gelegen.
Hinweis:	Der Wohnung ist der Abstellraum Nr. 22 im UG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen; innenliegendes Bad
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

3.3.3.2 Ausstattung

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, Laminat (Mietereinbau)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Fliesen bis ca. 1,80 m im Bad, Fliesen- spiegel in der Küche
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte:	Waschbecken, Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Badewanne Außerdem Waschmaschinenanschluss
Loggia/Balkon:	Bodenbelag aus keramischen Fliesen, Brüstung Sichtbeton, verzink- tes Metallprofil mit Holzbrettern
Heizkörper:	Rippen- und Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Bauteile, Einrichtungen:	Einbauschränk im Flur

3.3.3.3 Wohnfläche

Die Bauakte enthält eine Wohnflächenberechnung für die einzelnen Wohnungstypen. Demnach beträgt die Wohnfläche für die zu bewertende Wohnung (Nr. 22) 46,47 m². Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

3.3.3.4 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör:	Nichtzutreffend.
---------------------------	------------------

3.3.3.5 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Eine Kücheneinrichtung älteren Baujahres ist vorhanden.
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.3.6 Wertbeeinflussende Modernisierungen

Modernisierungen der Whg. Nr. 22:	Wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht erkennbar.
-----------------------------------	---

3.3.3.7 Sondernutzungsrechte

Gemäß Zusatz in der Teilungserklärung sind dem Sondereigentum der Abstellraum Nr. 22 im UG sowie ein Außenstellplatz (Nr. 22) zugeordnet (s. Anhang).

3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Wege und Zufahrtsflächen (asphaltiert), befestigte Pkw-Stellplatzflächen (asphaltiert) mit Markierungen (vor und hinter dem Gebäude) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Gartenanlage mit Aufwuchs

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	Roland Kricheldorf GmbH, Mittlere Waldparkstraße 4, 75239 Eisingen
Hausgeldvorschuss (01-12/2025):	304,00 € für die Wohnung Nr. 22 (hiervon 87,33 € Erhaltungsrücklage)
Instandhaltungsrücklage:	Angaben liegen nicht vor.
Geplante Maßnahmen, Sonderumlagen etc.:	Angaben zu Sonderumlagen liegen nicht vor.

3.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben.

3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.3.1 Bauschäden 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 gesundheits-schädigende 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. 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.

Wertbeeinflussende Bauschäden
etc. am Gemeinschaftseigentum: Augenscheinlich nicht erkennbar.

Wertbeeinflussende Bauschäden
etc. am Sondereigentum: Augenscheinlich nicht erkennbar.

3.6.3.2 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich in den besichtigten Bereichen nicht.

**3.6.4 Grundstücksbezogene
Rechte / Belastungen****3.6.4.1 Beschränkte persön-
liche Dienstbarkeit**

Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. den §§ 1090 - 1093 BGB [Bürgerliches Gesetzbuch] handelt es sich um einen terminus technicus aus dem deutschen Sachenrecht, genauer gesagt aus dem Immobiliarsachenrecht. Nach der Legaldefinition...in § 1090 Absatz 1 BGB kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) bilden kann.⁷

In Abteilung II des Grundbuchs sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. Die entsprechenden Bewilligungen mit Lageplänen liegen dem Unterzeichner vor.

Das unter lfd. Nr. 1 eingetragene Recht berechtigt die Energie-Versorgung Schwaben AG (EVS), eine Umspannstation sowie die erforderlichen elektrischen Leitungen zu bauen, zu halten und zu unterhalten sowie das Grundstück zu betreten und zu befahren, sobald dies für den Bau, die Unterhaltung und den Betrieb der Umspannstation erforderlich ist. Hierzu gehört auch die Führung von elektrischen Leitungen zu und von der Umspannstation. Im Lageplan ist die Umspannstation rot, die Kabeltrasse und die Zufahrt gelb eingezeichnet.

Die EVS vergütet dem Grundstückseigentümer Flurschäden, die durch den Bau und die Unterhaltung der Umspannstation entstehen. Der Grundstückseigentümer übernimmt die Verpflichtung seine an die Umspannstation angrenzenden Grundstücke bis auf den gesetzlichen Abstand unbebaut zu lassen. Die Dienstbarkeit endet mit dem Zeitpunkt der dauernden Außerbetriebsetzung der Umspannstation. Nach Beendigung der Dienstbarkeit ist die EVS verpflichtet, das Gebäude auf eigene Kosten innerhalb einer angemessenen Frist zu entfernen und den früheren Grundstückszustand wiederherzustellen. Die EVS ist berechtigt zu diesem Zweck das Grundstück ohne Vergütung zu benutzen. Lasten und Aufgaben werden, sobald sie das Bauwerk betreffen von der EVS getragen.

Das unter lfd. Nr. 3 eingetragene Recht betr. Gashochdruckleitung und Nutzungsbeschränkung berechtigt die Technische Werke der Stadt Stuttgart AG (sowie deren Beauftragten) eine Gasleitung samt Steuerkabel und Zubehör in das Grundstück einzulegen, dort zu belassen, zu betreiben und das Grundstück jederzeit zum Zwecke des Baus, des Betriebs, der Unterhaltung, Änderung und Erneuerung der Leitung zu benutzen.

Auf einem Schutzstreifen von 4 Metern Breite dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

⁷ <https://www.juraforum.de/lexikon/beschaenkte-persoенliche-dienstbarkeit>

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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).

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

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.

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen nicht in ausreichender Anzahl vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt wird.

4.3 Ertragswertvermittlung

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.

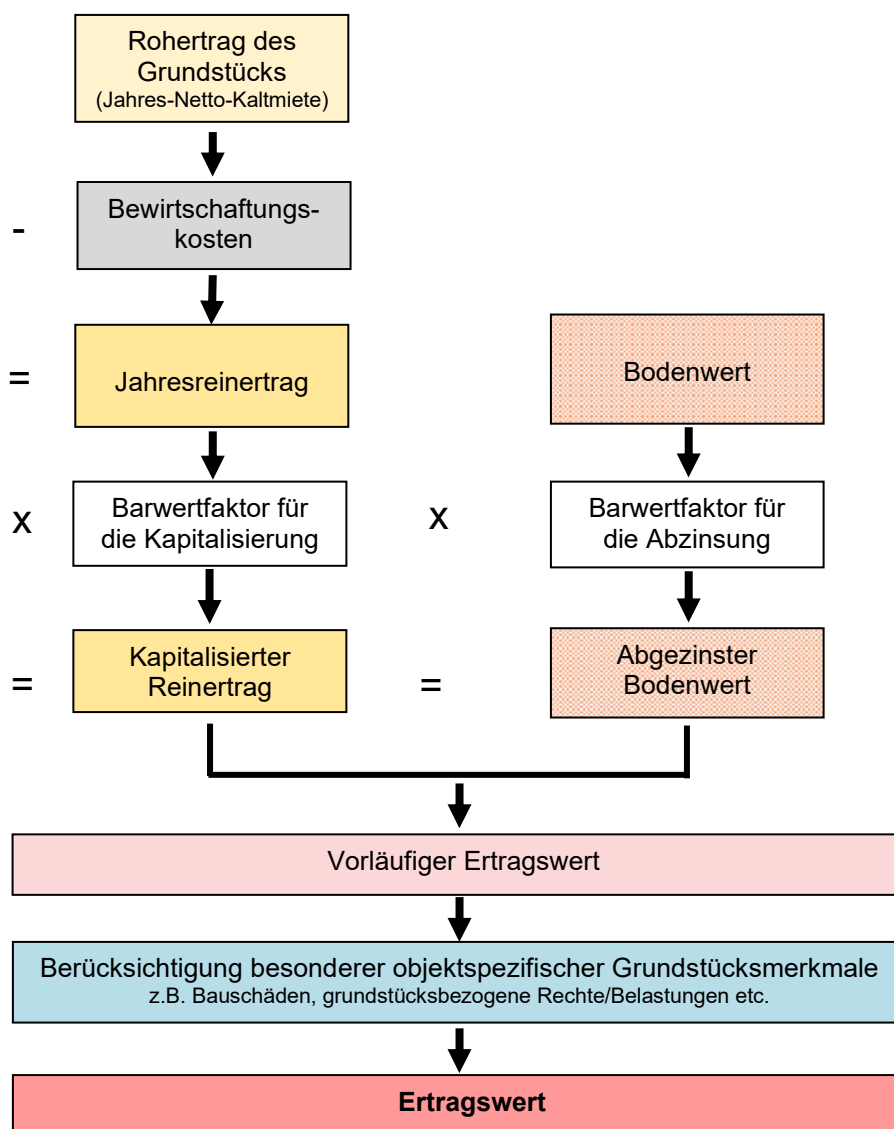


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten.

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw am 08. Mai 2025 zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und ggf. bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, sowie nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. ...

Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. ...

Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Der Bodenrichtwert enthält grundsätzlich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.⁸

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land -erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af)- in Höhe von 220,00 €/m² beschlossen.

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 220,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 220,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127

⁸ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.08.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 220,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt seit der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	42034405			
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	640 m ²	8.414 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 220,00 €/m ²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 640 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 8.414 m² eine deutliche Flächenabweichung auf. Die in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone vorherrschenden Grundstücke sind hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Tiefe sehr heterogen. Sie weisen sowohl kleine Reihenhausgrundstücke als auch sehr große Mehrfamilienhausgrundstücke auf. Eine Anpassung mittels der vom Gutachterausschuss empfohlenen „Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung von Abweichungen bei der Grundstücksgröße von Ein- und Zweifamilienhäusern“⁹ wäre aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks Flst 460/3 nicht sachgerecht. Daher wird der zonale Bodenrichtwert in vorliegender Wertermittlung in voller Höhe angesetzt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	220,00 €/m ²		
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²		
relativer b/a-freier Bodenwert	= 220,00 €/m ²		
Fläche	× 8.414,00 m ²		
b/a-freier Bodenwert	= 1.851.080,00 €		
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €		
b/a-freier Bodenwert	= 1.851.080,00 €		
10,48/1.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.	= 19.399,00 €		

⁹ Vgl. S.4; Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertermittlung

4.3.4 Wohnfläche

In der vorliegenden Wertermittlung wird für die Wohnung Nr. 22 eine vermietbare Fläche von 46,47 m² zugrunde gelegt. Ein Abstellraum (Kellerraum) steht im UG zur Verfügung.

4.3.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Das Sondereigentum ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Ein Mietvertrag oder schriftliche Mietvereinbarungen wurden nicht vorgelegt.

Für die Gemeinde Bad Teinach-Zavelstein existiert ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB, der inhaltlich an die qualifizierten Mietspiegel der Städte Nagold und Pforzheim angelehnt ist und unter Berücksichtigung statistischer Mietpreiserhebungen und fundierter Preisabstandsmessungen erstellt wurde. Der Mietspiegel gilt ab 1.5.2024. Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs-/Gebäudemerkmale oder ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen. Die Spannungsgrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.¹⁰

Gemäß Einordnung in die Mietspiegeltabelle ergibt sich für die zu bewertende Wohnung Nr. 22 eine ortsübliche Vergleichsmiete in einer Spanne von rd. 298,00 bis 387,00 €/Monat (netto-kalt). Bei den Mietspiegelansätzen ist davon auszugehen, dass diese die ortsübliche Vergleichsmiete i.S. d. § 558 BGB abbilden. Diese Miete entspricht nicht der in diesem Gutachten anzusetzenden mittelfristig nachhaltig erzielbaren Marktmiete, die ggf. deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann. Allerdings sind hierbei interaktive Abhängigkeiten wie die Mietpreisüberhöhung sowie Mietwucher, deren Beurteilung sich in der Regel an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, bei den Mietansätzen zu beachten.

Die aktuellen Mietpreise für Wohnungen (Angebotsmieten) in Bad Teinach-Zavelstein variieren je nach Quelle. Im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kreis Calw (u.a. Nagold, Calw, Wildberg) liegt Bad Teinach-

¹⁰ Vgl. Seite 8, Mietspiegel Bad Teinach-Zavelstein 2024

Zavelstein leicht unter dem Kreisdurchschnitt. In gefragten Lagen liegen die Mietpreise entsprechend höher. In den Randlagen sind die Mieten meist günstiger. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 9,29 €/m². Die Spanne der Angebotsmieten in den ersten drei Quartalen 2025 reicht von 7,55 €/m² bis 12,50 €/m². Die Werte basieren auf aktuellen Angebotsdaten (ImmobilienScout24, Immowelt, lokale Anbieter).

Sachverständiger Mietwertansatz für Wohnung Nr. 22: Unter Berücksichtigung der Lage (Makro- und Mikro- lage), der Lage im Gebäude, der Größe und Grundrissgestaltung, der Ausstattung und baulichen Beschaffenheit sowie der gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen wird ein monatlicher Mietwert von 455,00 € angehalten. Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 9,80 €/m². Somit ergibt sich für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 ein nachhaltig erzielbarer Rohertrag von 5.460,00 €/Jahr.

4.3.4.2 Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.3.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

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 Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

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 jedoch 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.

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.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 429,00 € jährlich

Instandhaltungskosten 14,00 €/m² x 46,47 m²: 651,00 € jährlich

Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.: 109,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 1.190,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 22 Prozent am Rohertrag.

4.3.4.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) 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).

Gemäß Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie mit 70 Jahre angehalten, da die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (s. 4.3.4.6; Wertermittlungsdaten des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal) darauf abstellen.

4.3.4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) 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 zu 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. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 4: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹¹

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahres) in vorliegender Wertermittlung beträgt 53 Jahre. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres einen kleinen Modernisierungsgrad bzw. Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung (4 Punkte). Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahren ermittelt.

¹¹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.4.6 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. Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) der Gutachterausschüsse bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw wurden bisher noch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Daher werden zur Orientierung die Immobilienmarktberichte der interkommunalen Gutachterausschüsse Oberes Nagoldtal und Baiersbronn herangezogen, die entsprechende zur Wertermittlung erforderliche Wertermittlungsdaten, insbesondere Liegenschaftszinssätze, ableiten und veröffentlichen. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal ist für die räumlichen und sachlichen Immobiliensteilmärkte der Großen Kreisstadt Nagold, der Gemeinden Rohrdorf und Ebhausen sowie der Städte Wildberg und Haiterbach zuständig. Der Zuständigkeitsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Gemeinde Baiersbronn im Landkreis Freudenstadt umfasst 13 Mitgliedskommunen (u.a. die Städte Freudenstadt und Alpirsbach) auf einer Fläche von knapp 700 km². Der Grundstücksmarkt einer Region wird neben allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Wesentlichen von den Faktoren naturräumliche Gliederung, Verkehrserschließung (Straße, Schiene, Luft, Wasser), Infrastruktureinrichtungen (Versorgung, Erholung, Freizeit), Nutzungen und Strukturen des Grund und Bodens (Landnutzung), Bevölkerungsstruktur (Demographie und Wanderungssaldo), Wirtschaftskraft und Arbeitsmarktsituation geprägt.

Aufgrund der räumlichen und strukturellen Nähe und Aktualität der Datenerhebungen wird der aktuelle Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal zur vorliegenden Wertermittlung herangezogen. Im Immobilienmarktbericht 2024 wurden insgesamt 1.319 notariell beurkundete Kaufverträge ausgewertet und für die Wertermittlung erforderliche Daten, u.a. die hier erforderlichen Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksteilmarkt Wohnungseigentum, ermittelt.

Das Wertermittlungsmodell für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses stellt bei Wohnungseigentum auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ab (bei durchschnittlichem Standard). Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter, ggf. durch Verlängerung aufgrund von Modernisierungen gem. ImmoWertV. Der Rohertrag orientiert sich an den ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel oder den tatsächlich gezahlten Mieten, sofern sie den marktüblichen Mieten entsprechen. Die übrigen Modellparameter sind im Immobilienmarktbericht 2024 dargestellt.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (Weiterverkauf/vermietet) in den Stadtteilen Nagold, Stadt Haiterbach sowie Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf wurde vom zuständigen Gutachterausschuss mit 0,70 % in einer Spanne von 0,32 % bis 2,7 % ermittelt. Die Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 44 Jahren und einer Wohnfläche von 69 m².

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (Weiterverkauf/vermietet) im Stadtgebiet Wildberg mit Stadtteilen wurde vom zuständigen Gutachterausschuss mit 1,60 % in einer Spanne von -2,58 % bis 3,00 % ermittelt. Die Werte beziehen sich auf durchschnittliche Objekte mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einer Wohnfläche von 77 m².

Unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage des Gutachterausschusses und dem Zeitpunkt der Datenauswertung wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert und mit 0,80 % angesetzt. Hierbei finden neben der Lage, die Wohnungsart und -größe, die Ausstattung und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen und die angesetzte Restnutzungsdauer Berücksichtigung.

4.3.4.7 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 0,80 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 22,58.

**4.3.4.8 Besondere
objektspezifische
Merkmale****4.3.4.8.1 Kosten für Bauschäden etc. des Gemeinschaftseigentums**

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass ggf. erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen etc. durch die vorhandene Rücklage gedeckt sind. Siehe auch unter 3.5. dieses Gutachtens.

4.3.4.8.2 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten stellen langfristige Belastungen mit entsprechenden Wertminderungen dar.

Das unter lfd. Nr. 1 eingetragene Recht berechtigt die Energie-Versorgung Schwaben AG (EVS), eine Umspannstation sowie die erforderlichen elektrischen Leitungen zu bauen, zu halten und zu unterhalten sowie das Grundstück zu betreten und zu befahren, sobald dies für den Bau, die Unterhaltung und den Betrieb der Umspannstation erforderlich ist. Hierzu gehört auch die Führung von elektrischen Leitungen zu und von der Umspannstation. Gemäß Lageplan ist eine Fläche von 6,2 m² mit der Umspannstation bebaut. Die von Leitungsführungen und den Betrieb der Umspannstation betroffene Fläche befindet sich im westlichen Grundstücksrandbereich und beträgt gemäß Lageplan rd. 650 m².

Die Einschränkung wird aufgrund der Lage im Randbereich des Grundstücks und der Art der Einschränkung als mäßige Einschränkung bewertet und mit einem Abschlag von rd. 30 % am unbelasteten Bodenwert der Teilflächen gewürdigt.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Unbelasteter Bodenwert des Grundstücksbereichs (relativ):	220,00 €
betroffene Grundstücksfläche rd.:	650,00 m ²
Unbelasteter Bodenwert des Grundstücksbereich (absolut) rd.:	143.000,00 €
Abschlag	30 %
Wirtschaftlicher Nachteil gesamt:	42.900,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil des 10,48/1.000 ME-Anteils rd.:	450,00 €

Das unter lfd. Nr. 3 eingetragene Recht betr. Gashochdruckleitung und Nutzungsbeschränkung zugunsten der Technischen Werke der Stadt Stuttgart AG betrifft einen Schutzstreifen im westlichen Grundstücksrandbereich und betrifft eine Fläche von ca. 70 x 4 m = 280 m². In diesem Bereich ist eine Bebauung des Grundstücks nicht möglich. Die Einschränkung wird aufgrund der Lage im Randbereich des Grundstücks und der Art der Einschränkung als mäßige Einschränkung bewertet und mit einem Abschlag von rd. 30 % am unbelasteten Bodenwert des Grundstücksbereichs (Schutzstreifen) gewürdigt.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Unbelasteter Bodenwert des Grundstücksbereichs (relativ):	220,00 €
betroffene Grundstücksfläche:	280 m ²

Unbelasteter Bodenwert des Grundstücksbereich (absolut):	61.600,00 €
Abschlag	30 %
Wirtschaftlicher Nachteil gesamt rd.:	18.480,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil des 10,48/1.000 ME-Anteils rd.:	194,00 €

Diese oben aufgeführten Wertminderungen werden rein nachrichtlich aufgeführt und nicht vom vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht und beim Verkehrswert auch nicht berücksichtigt (gemäß Kommentar Stöber zum ZVG 23. Auflage § 49 Rn 3).

4.3.4.9 Wohnungsnutzungs- recht Pkw-Stellplatz

Für das Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien wurde auf die aktuellen Datengrundlagen des Gutachterausschusses Calw (Kaufpreissammlungen), Datengrundlagen benachbarter Gutachterausschüsse (Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen), sowie auf ergänzende Auswertungen durch den Unterzeichner zurückgegriffen. Im Rahmen dieser Analyse ergibt sich ein marktüblicher Wertansatz von 7.000 € für vergleichbare Außenstellplätze im Landkreis Calw.

4.3.5 Ertragswertberechnung

		(m ²)	(€/m ²)	netto-kalt monatlich	netto-kalt jährlich
	Wohnung Nr. 22	46,47	9,79	455,00	5460,00
Summe		46,47		455,00 €	5.460,00 €

*die Nutzfläche im UG ist im Mietansatz enthalten

Rohertrag	5.460,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nicht umlagefähig)	1.190,00 €
jährlicher Reinertrag	4.270,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil)	0,80%	x	19.399,00 €	155,19 €
---	-------	---	-------------	----------

Ertrag der baulichen Anlagen	4.114,81 €
-------------------------------------	-------------------

Vervielfältiger	22,58
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 0,80%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von 25 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	92.912,36 €
--	--------------------

Bodenwert (anteilig)	+	19.399,00 €
-----------------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert*	112.311,36 €
---------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert des 10,48/1000 Miteigentumsanteils ohne Nutzungsrecht Pkw-Stellplatz		112.311,36 €
Nutzungsrecht Pkw-Stellplatz	+	7.000,00 €
Ertragswert des 248/10.000 Miteigentumsanteils rd.		119.000,00 €

Wohnflächenpreis rd. 2.417,00
Rohertragsfaktor: 20,57

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" 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:

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des 10,48/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und Garagen bebauten Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohneinheit in Haus A, 3. OG, Silcherstraße 9, 11 in 75385 Bad Teinach-Zavelstein wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.08.2025 mit rd. 119.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des 10,48/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und Garagen
bebauten Grundstücks
eingetragen im Grundbuch von Sommerhardt Blatt 296

**verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohneinheit
(Wohnung im Haus A, 3.OG) sowie dem Wohnungsnutzungsrecht an dem Abstellraum Nr. 22 im UG
und dem Pkw-Stellplatz Nr. 22**

Silcherstraße 9, 11 in 75385 Bad Teinach-Zavelstein

wird zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 12.08.2025 mit

119.000,00 €

in Worten: **ehundertneunzehntausend 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.

12.11.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild/Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitte
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.7 Energieausweis (Auszug)
- 5.8 Bebauungsplan (Auszug)
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Erläuterung nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.11 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild/Hybrid



Abb. 5: Luftbild/Hybrid; Quelle: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Rotmarkierung d.d. SV: Grundstück Flst. 460/3, Silberstraße 9, 11, grob schematische Lage der Wohnung Nr. 22 (Pfeil)

5.3 Grundrisse



Abb. 6: Freiflächen-/Gartenplan (ohne Maßstab); Quelle: Teilungserklärung; Roteintragung durch den SV: Lage des Pkw-Stellplatzes Nr. 22

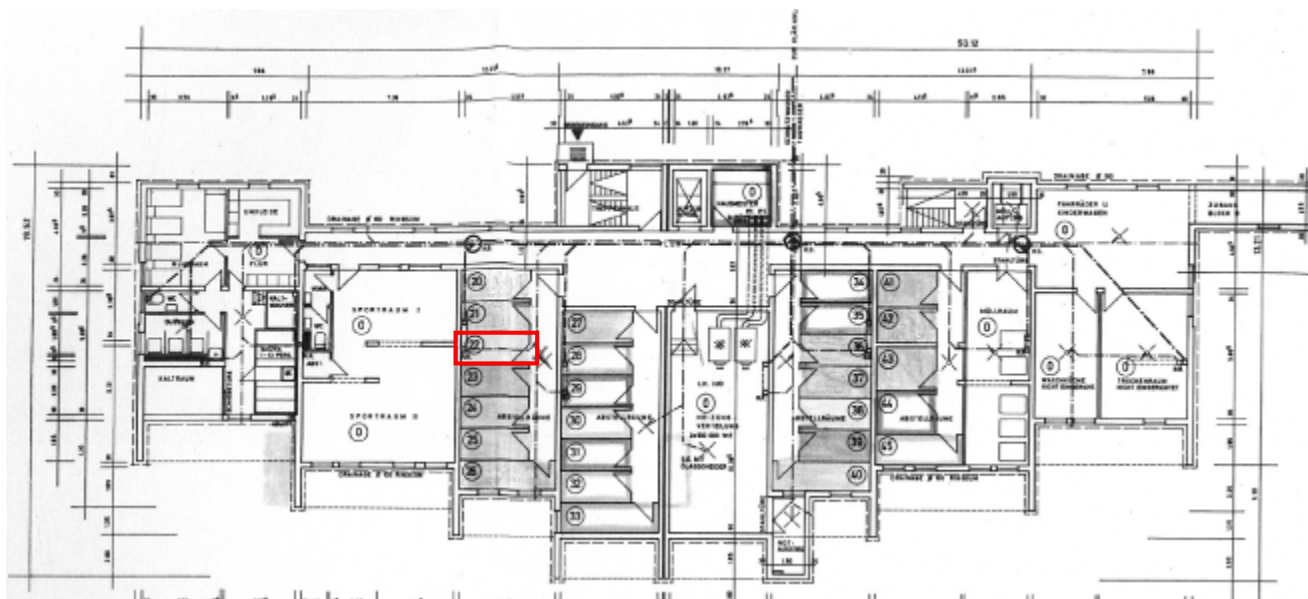


Abb. 7: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Teilungserklärung; Detail: Lage des Abstelltraums Nr. 2 im UG

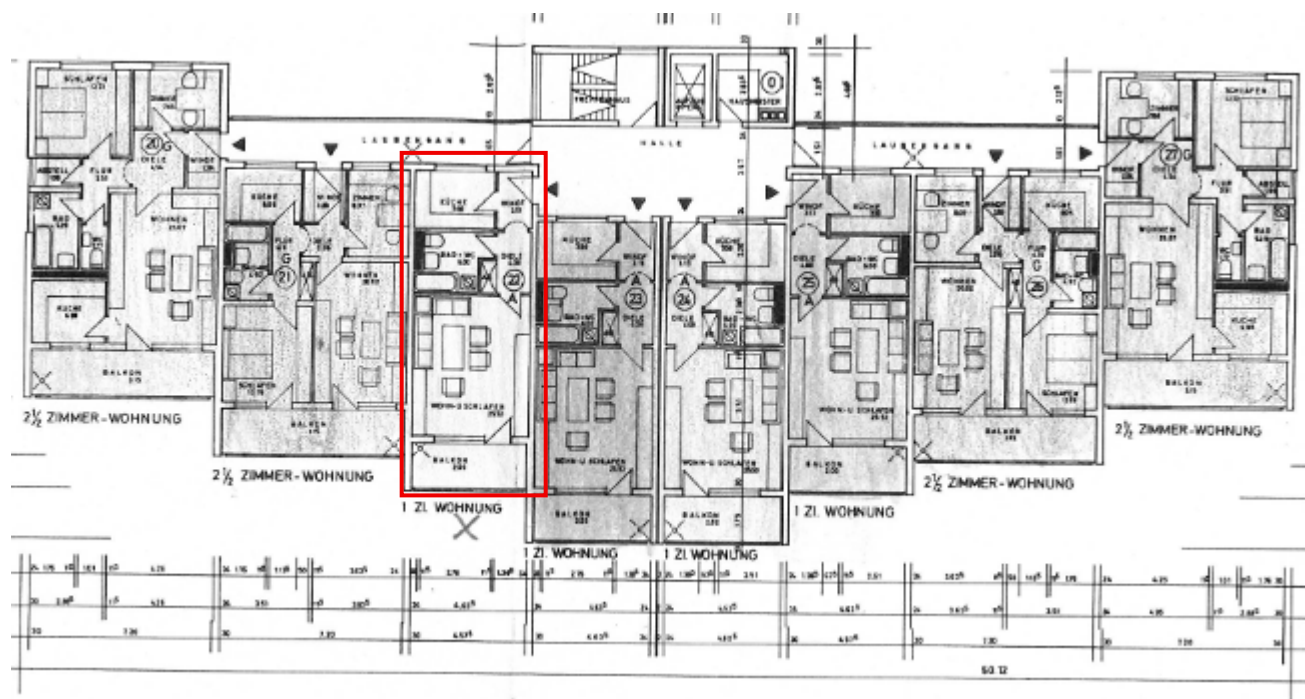


Abb. 8: Grundriss 3. Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Teilungserklärung

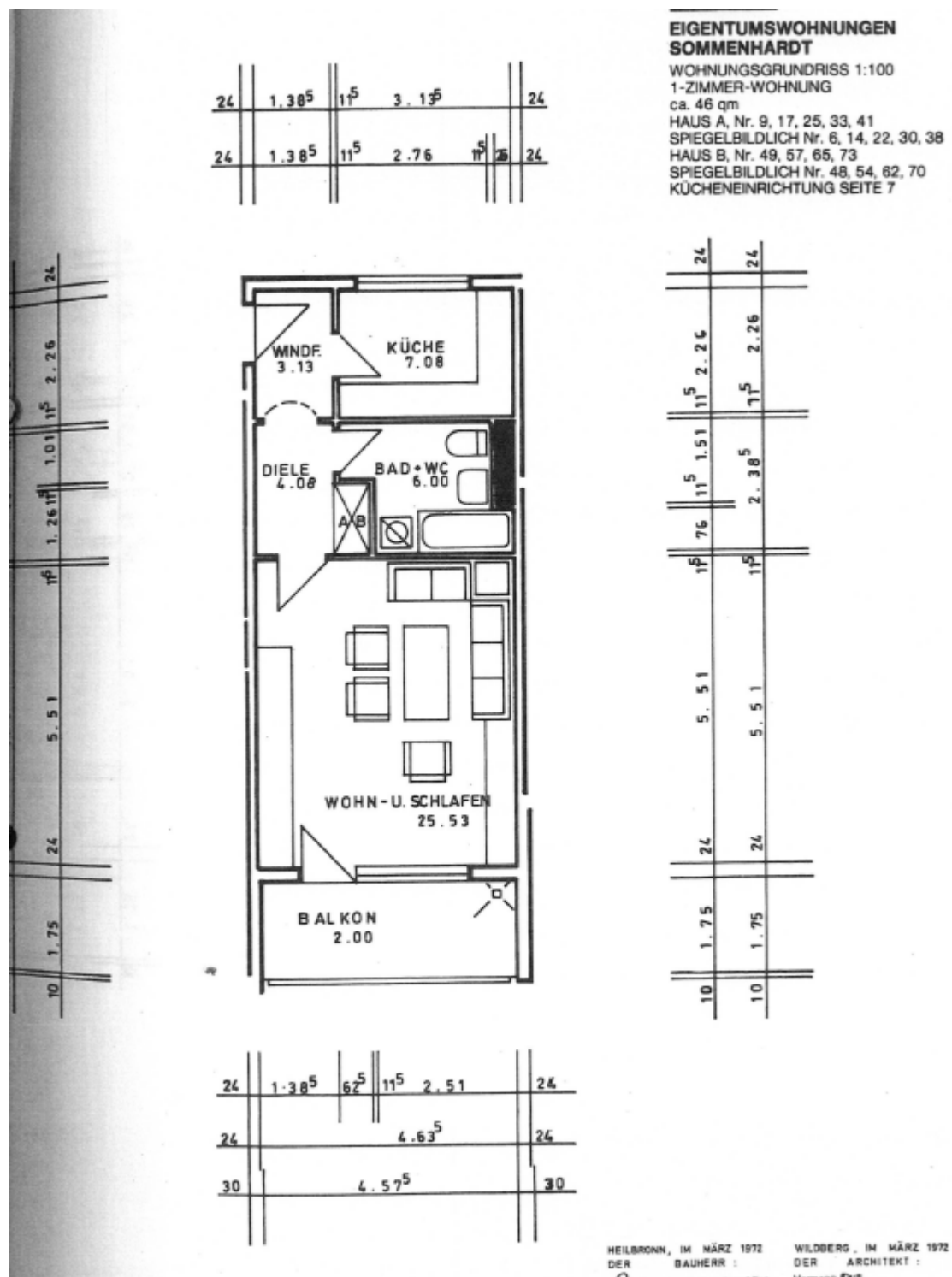


Abb. 9: Grundriss 3. Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Teilungserklärung

5.4 Gebäudeschnitte

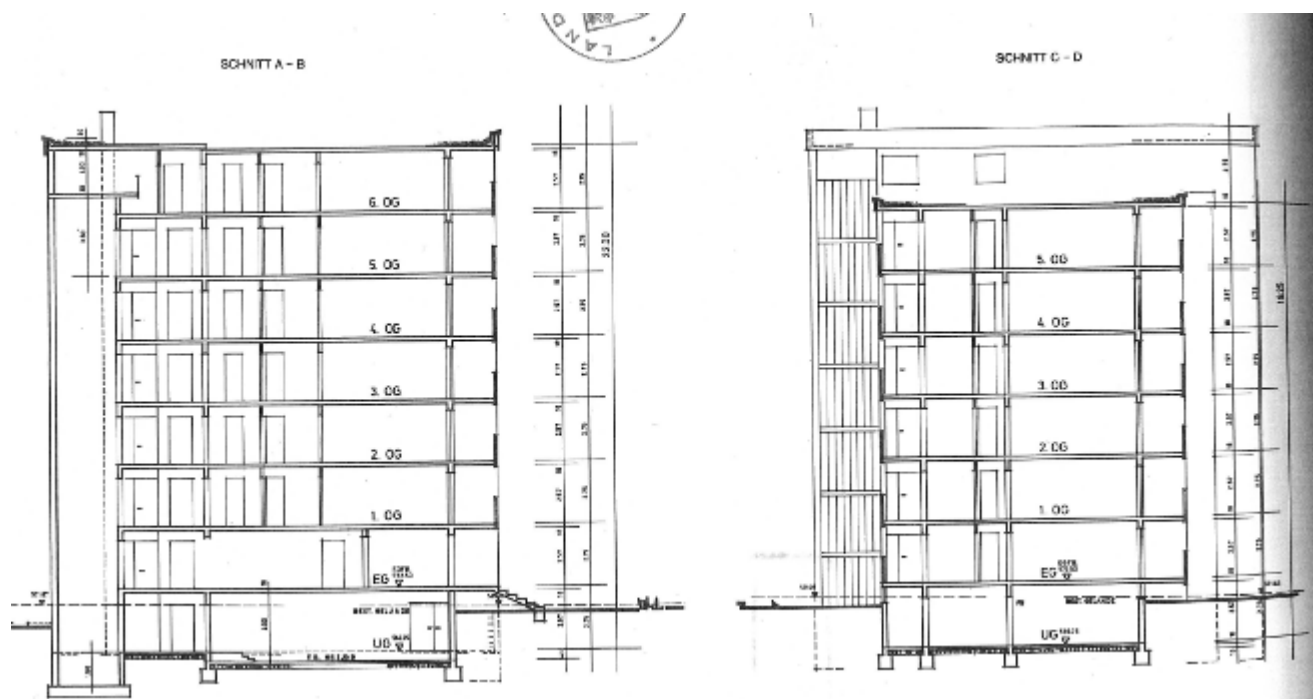


Abb. 10: Gebäudeschnitte Haus A (ohne Maßstab); Quelle: Teilungspläne

5.5 Wohnfläche

<u>1 Zimmer-Wohng. Nr. 6</u>				
Wohnen u. Schlafen	$4,63^5 \times 5,51^5$	=	25,53 qm	
Küche	$2,26^5 \times 3,13^5$	=	7,08 qm	
Windfang	$1,38^5 \times 2,26^5$	=	3,13 qm	
Diele	$1,38^5 \times 2,38^5$	=	3,30 qm	
	$0,62^5 \times 1,26^5$	=	0,78 qm	
Bad + WC	$1,01^5 \times 0,62^5$	=	0,63 qm	
	$2,38^5 \times 2,13^5$	=	5,09 qm	
	$0,76^5 \times 0,37^5$	=	0,28 qm	
			45,82 qm	
-/. 3 % Putz		=	1,37 qm	
			44,45 qm	
Balkon	$4,63^5 \times 1,75$	=	2,02 qm	= 46,47 qm
=====				
1 Zimmer-Wohng. Nr. 7 wie Nr. 6			46,47 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 8 wie Nr. 6			46,47 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 9 wie Nr. 6			46,47 qm	
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 10 wie Nr. 2			63,05 qm	
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 11 wie Nr. 1			73,25 qm	
<u>II. Obergeschoss:</u>				
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 12 wie Nr. 1			73,25 qm	
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 13 wie Nr. 2			63,05 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 14 wie Nr. 6			47,47 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 15 wie Nr. 6			46,47 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 16 wie Nr. 6			46,47 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 17 wie Nr. 6			46,47 qm	
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 18 wie Nr. 2			63,05 qm	
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 19 wie Nr. 1			73,25 qm	
<u>III. Obergeschoss:</u>				
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 20 wie Nr. 1			73,25 qm	
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 21 wie Nr. 2			63,05 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 22 wie Nr. 6			46,47 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 23 wie Nr. 6			46,47 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 24 wie Nr. 6			46,47 qm	
1 Zimmer-Wohng. Nr. 25 wie Nr. 6			46,47 qm	
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 26 wie Nr. 2			63,05 qm	
2 1/2 Zimmer-Wohng. Nr. 27 wie Nr. 1			73,25 qm	

Abb. 11: Wohnflächenberechnung Quelle: Bauakte; Roteintragungen d.d. SV

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

22. Miteigentumsanteil von 10,48/1000
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Haus A, 3. Ober-
geschoß
- Aufteilungsplan Nr. 22 -
bestehend aus:
1 Zimmer, Küche, Bad mit
WC, Diele, Windfang und
Balkon,
im Aufteilungsplan gelb angelegt.

Abb. 12: Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 22; Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 3825/1972 vom 13.10.1972

daß § 15 WEG und in Ergänzung zu § 5 der Teilungserklärung
jedoch als Inhalt der Wohnungseigentumsrechte vereinbart,
s

die Abstellräume (Lattenverschläge)
in den Untergeschossen,
die Autoabstellplätze im Hofraum

ausschliesslich von denjenigen Eigentümern benützt werden,
den Wohnungsnummern mit den Nummern der Abstellräume und
Autoabstellplätze im Hofraum übereinstimmen.

benützen somit je ausschliesslich:

- a) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 - 19,
46 - 77 je einen Abstellraum im Unterge-
schoß von Haus B,
die Eigentümer der Wohnungen Nr. 20 - 45 je
einen Abstellraum im Untergeschoß von Haus A,
- b) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5,
6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22,
23, 24, 25, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 46, 47, 48,
49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62,
63, 64, 65, 71, 72 je einen Autoabstellplatz
im Hofraum.

gegen sind sämtliche Wohnungseigentümer von der Mitbenützung
Hausmeisterwohnung im Erdgeschoß von Haus A, bestehend aus:

4 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Diele, Flur,
Windfang, Abstellraum, Hausmeisterbüro und
2 Balkonen, 1 Abstellraum im Untergeschoß
von Haus B und 1 Autoabstellplatz im Hof-
raum

- im Aufteilungsplan je mit Nr. 0 bezeichnet
und grün umrandet -

geschlossen, da diese Wohnung nur für den jeweiligen Hausmeister
benutzt werden darf.

Abb. 13: Wohnungseigentumsrechte; Quelle: Teilungserklärung UR Nr. 3825/1972 vom 13.10.1972

5.7 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013																																								
Gültig bis: 26.02.2029		Registriernummer ²⁾ BW-2019-002557513 (oder "Registrierenummer wurde beantragt am...")																																						
1																																								
Gebäude <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gebäudetyp</td> <td colspan="2">Mehrfamilienhaus</td> <td rowspan="8" style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">Gebäudedefoto (freiwillig)</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="2">Silberstr. 9-11, 75385 Bad Teinach-Zavelstein</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeteil</td> <td colspan="2">Ganzes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude³⁾</td> <td colspan="2">1974</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger^{3), 4)}</td> <td colspan="2">1998</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Wohnungen</td> <td colspan="2">78</td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A_G)</td> <td>5341,40 m²</td> <td>☒ nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser⁴⁾</td> <td colspan="2">Erdgas L</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Erneuerbare Energien</td> <td colspan="2"> Art: _____ Verwendung: _____ </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Art der Lüftung/Kühlung</td> <td colspan="2"> ☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td colspan="2"> ☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf </td> </tr> </table>				Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)	Adresse	Silberstr. 9-11, 75385 Bad Teinach-Zavelstein		Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		Baujahr Gebäude ³⁾	1974		Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	1998		Anzahl Wohnungen	78		Gebäudenutzfläche (A _G)	5341,40 m ²	☒ nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁴⁾	Erdgas L		Erneuerbare Energien		Art: _____ Verwendung: _____		Art der Lüftung/Kühlung		☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		Anlass der Ausstellung des Energieausweises		☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)																																					
Adresse	Silberstr. 9-11, 75385 Bad Teinach-Zavelstein																																							
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude																																							
Baujahr Gebäude ³⁾	1974																																							
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	1998																																							
Anzahl Wohnungen	78																																							
Gebäudenutzfläche (A _G)	5341,40 m ²	☒ nach § 16 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt																																						
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁴⁾	Erdgas L																																							
Erneuerbare Energien		Art: _____ Verwendung: _____																																						
Art der Lüftung/Kühlung		☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung																																						
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf																																						
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4). ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).																																								
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.																																								
Aussteller s GmbH		26.02.2019 Datum Unterschrift des Ausstellers																																						
1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtszeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergeboteiten																																								
AF-Nr.: 2010002557513		EA-Nr.: 0054006172602190001085084																																						

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer²⁾ BW-2019-002557513
(oder: (Registrierkammer wurde beantragt am: ...))

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
107 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
118 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 107 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.08.15	31.07.16	Erdgas L	1,10	546.477	150.600	395.877	1,03
01.08.16	31.07.17	Erdgas L	1,10	617.488	123.533	493.955	1,00
01.08.17	31.07.18	Erdgas L	1,10	621.264	130.873	390.391	1,05

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchswert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³⁾ gegebenenfalls auch Leerdarstandsschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh ⁴⁾ EPH: Einfamilienhaus, MHH: Mehrfamilienhaus
AP-Nr.: 2010000268678 EA-Nr.: 0054006172602190001065084

Abb. 14: Energieausweis (Auszüge), Seiten 1 und 2; Quelle: Unterlagen der Hausverwaltung; Anonymisierung d.d. SV

5.8 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

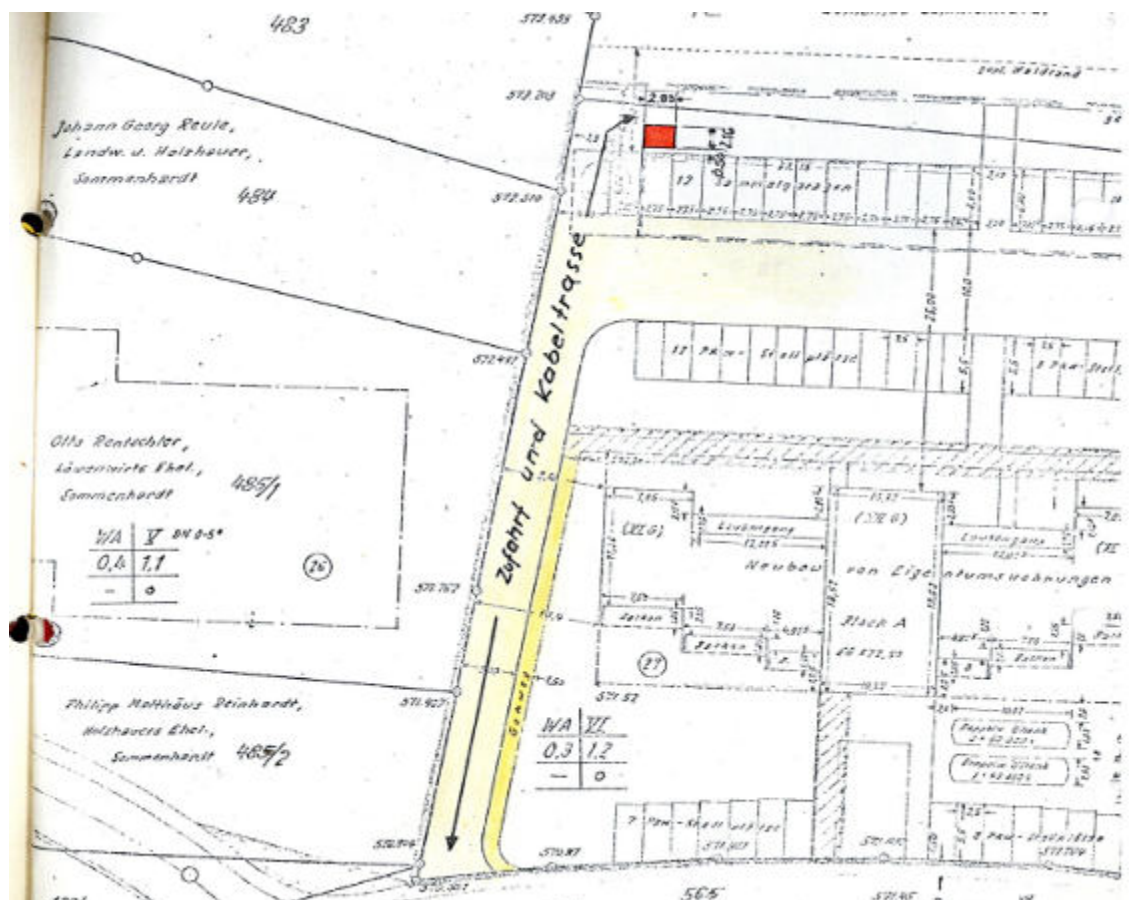


Abb. 15: Lageplan zur Bewilligung UR Nr. 3826/1972; Quelle: Grundbuchzentralarchiv BW

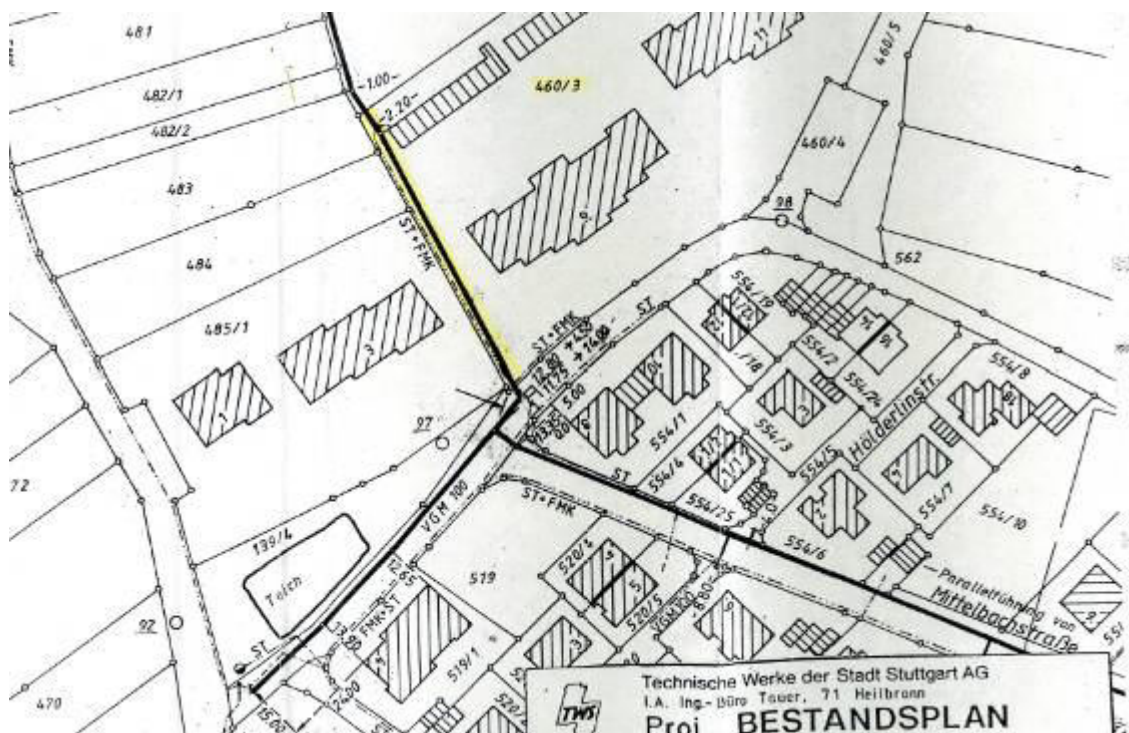


Abb. 16: Lageplan zur Bewilligung UR Nr. 178/1988; Quelle: Grundbuchzentralarchiv BW

5.9 Grundlagen der Gebäude- Beschreibungen

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 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.

5.10 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.

5.11 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- 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
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen 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

Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2023

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Silberstraße 9 (Haus A); Ansicht von Süden (von der Silberstraße); Detail: Lage der Wohnung Nr. 22; Pkw-Stellplätze



Foto 2 des SV: Gebäudeeingänge Haus A
Detail: schematische Lage der Wohnung Nr. 22;
Roteintragung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Nordwesten; Gebäuderückseite Haus A



Foto 4 des SV: Ansicht von Norden; Detail: Lage der Wohnung Nr. 22; Roteintragung d.d. SV



Foto 5 des SV: Silcherstraße 9, Erdgeschoss, Eingangsbereich

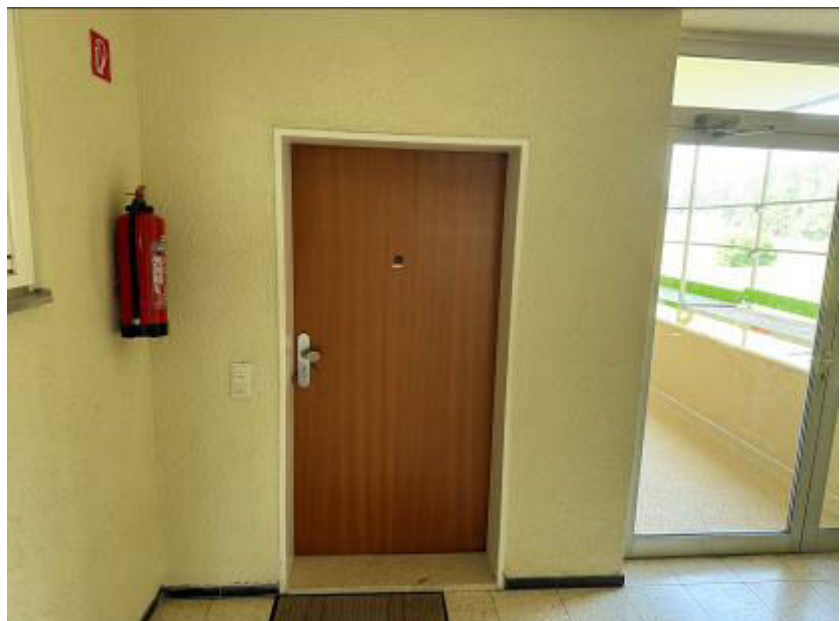


Foto 6 des SV: 3. OG; Wohnungseingang Nr. 22



Foto 7 des SV: Wohnung Nr. 22; Wohnen/Schlafen



Foto 8 des SV: Wohnung Nr. 22; Loggia



Foto 9 des SV: Wohnung Nr. 22; Küche



Foto 10 des SV: Wohnung Nr. 22; Bad
