



Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstraße 11
75363 Calw

fertiggestellt: 24.06.2020
Az.-Gericht: 1 K 42/19

Wertermittlungen-Gaitzsch
An der Pfinz 5, 76229 Karlsruhe

Thomas Gaitzsch
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierter Sachverständiger für die Markt-
und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,
DIA Zert (F)
Mitglied im Gutachterausschuss Karlsruhe

Fon: 0721 / 453 8702
Fax: 0721 / 453 8703
Mobil: 0178 / 239 6024
Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de
Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

GUTACHTEN

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

94,25/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 75323 Bad Wildbad, Alte Steige 34 , **verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im EG , im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im UG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit SN 7 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages für evtl. bestehende Mängel u. Schäden (Innenbesichtigung war nicht möglich) zum Stichtag 09.06.2020 ermittelt mit rd.

9.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im EG	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17



4.5	Ertragswertermittlung	18
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Ertragswertberechnung	18
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19
4.6	Sachwertermittlung.....	23
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.6.2	Sachwertberechnung.....	23
4.6.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	24
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	29
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.5	Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung.....	30
4.7.6	Verkehrswert.....	31
5	Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung	32
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
7	Verzeichnis der Anlagen.....	34



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Alte Steige 34 75323 Bad Wildbad
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Bad Wildbad, Blatt 11713, lfd. Nr. 1; Gemarkung Bad Wildbad, Flurstück 923/3 (953 m ²) Grundbuch von Bad Wildbad, Blatt 11713, lfd. Nr. 2 zu 1; Übergangs- und Überfahrtsrecht, Serv. Buch Bl. 4b Grundbuch von Bad Wildbad, Blatt 11713, lfd. Nr. 3 zu 1 Der Wohnung im Erdgeschoss ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum KE Nr. 1 und der Gartenfläche SN 7 zugewiesen. <u>Hinweis:</u> zu lfd. Nr. 2 zu 1: Hierbei handelt es sich vermutl. um ein altes landwirtschaftliches Wegerecht. Ob das Recht heute noch ausgeübt wird, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Die beanspruchte Grundstücksfläche muss nicht auf dem heutigen Baugrundstück (Flst. 923/3) liegen. Der Bewertung wird unterstellt, dass aus diesem Recht kein wertmäßig zu berücksichtigender Einfluss auf das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 gegeben ist.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 24.02.2020 (Zwangsversteigerungsverfahren 1 K 42/19) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.06.2020 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	09.06.2020 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 09.06.2020 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 20.05.2020 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen (soweit frei zugänglich) besichtigt werden, da dem Sachverständigen der Zugang zum Gebäude nicht ermöglicht wurde. Das Wohnhaus mit 11 Wohnungen ist seit längerer Zeit unbewohnt. Lt. einem Voreigentümer wurde vor ca. 6 Jahren beabsichtigt, mit einer umfassenden Sanierung / Modernisierung zu beginnen. Jedoch sind die Arbeiten nach der Neueindeckung des Daches und verschiedener Neuinstallationen von Leitungen (Hauptstränge) stecken geblieben. Im Inneren befindet sich das Gebäude lt. Aussage eines Voreigentümers und übermittelten Fotos von der Wohnung Nr. 3 mehr oder weniger im Rohbauzustand. Der Bewertung wird daher eine umfangreiche Modernisierung und Sanierung bzw.

Zu Umfang der Besichtigung etc.

deren Fertigstellung für das Wohnungseigentum Nr. 3 und das gemeinschaftliche Eigentum (z.B. Fassaden, Treppenhaus, Heizung, Aufzug, Außenanlagen etc.) unterstellt. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein, den Unterlagen aus der Bauakte und den glaubhaften Schilderungen eines Voreigentümers, inkl. den übermittelten Fotos von der Wohnung Nr. 3. Der Bewertung wird vorerst die relative Mängelfreiheit und ein entsprechender mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Das verbleibende Restrisiko eines schlechteren Zustandes – als in der Bewertung unterstellt – bzw. von evtl. bestehenden Bauschäden oder -mängeln wird am Ende des Gutachtens durch einen zusätzlichen Risikoabschlag gewürdigt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt:

- Lageplan
- Grundbuchauszug vom 25.11.2019
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Wohnflächenberechnung
- ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte
- Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB
- planungsrechtliche Gegebenheiten (Auszug aus dem Bebauungsplan)
- Baubeschreibung aus der Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Angaben zur Historie des Gebäudes

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt befindet sich aufgrund der erforderlichen, erheblichen Investitionen in die Sanierung / Modernisierung zur Wieder-Nutzbarmachung des Objekts, wertmäßig im Grenzbereich zur Liquidation. Diese kann jedoch nur durch einstimmigen Entschluss aller Miteigentümer erfolgen. Außerdem dürften die Abbruchkosten im Bereich des Bodenwertes liegen, womit der Liquidationswert gegen Null tendieren würde.

Deshalb wird im Gutachten die Sanierung / Modernisierung bzw. Fertigstellung der begonnenen Arbeiten zur Wiedernutzbarmachung unterstellt. Dem Bewertungsobjekt kann nur ein Wert zugeordnet werden, wenn eine nachhaltige Nutzung erfolgen kann.

Die angesetzten Kosten können nur pauschal ermittelt werden und stellen einen Durchschnittswert dar. Die später tatsächlich anfallenden Sanierungskosten können je nach den individuellen Ansprüchen und Gegebenheiten erheblich abweichen. Entsprechend der Teilungserklärung tragen die Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Der Bewertung wird unterstellt, dass die Sanierungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum (z.B. Sanierung Fassade, Heizung, Installationen, Treppenhaus, Außenanlagen etc.) entsprechend der Miteigentumsanteile durch die Wohnungseigentümer getragen werden. Diesbezüglich besteht jedoch ein erhebliches Risiko, ob die Wohnungseigentümergeinschaft sich überhaupt auf eine entsprechende Sanierung und Fertigstellung einigen kann und wenn ja, ob überhaupt alle Wohnungseigentümer wirtschaftlich in der Lage sind, die nötigen Investitionen in das gemeinschaftliche Eigentum zu tätigen. In den vergangenen Jahren ist es diesbezüglich offensichtlich zu keiner Einigung gekommen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Landkreis Calw
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Wildbad (ca. 11.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Calw (ca. 22 km), Bad Herrenalb (ca. 24 km), Neuenbürg (ca. 15 km), Pforzheim (ca. 26 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 60 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 8 (Karlsruhe – Stuttgart), AS Pforzheim (30 km) <u>Bahnhof:</u> Bahnlinie Pforzheim – Bad Wildbad

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am östlichen Ortsrand gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 650 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bus- u. Stadtbahnhaltestelle), Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	ziemlich starke Hanglage; von der Straße – von Ost nach West – abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 19 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 953 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Der Bewertung wird vorerst unterstellt, dass keine Grundwasserschäden vorhanden sind. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann das bestehende Risiko von evtl. tatsächlich vorhandenen Grundwasserschäden im angesetzten Risikoabschlag nur sehr pauschal gewürdigt werden.
Altlasten:	Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.11.2019 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Wildbad, Blatt 11713 folgende Eintragungen: 1. <i>Grunddienstbarkeit für Flst. 923/1 -: 10a 35qm, betreffend Duldung von Versorgungs- und Abwasserleitungen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01.08.1963. (GA 320/151). Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am 11.09.1963.</i> 2. <i>Grunddienstbarkeit für Flst. 923/1 -: 10a 35qm, betreffend Duldung eines Zufahrtsweges. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 01.08.1963. (GA 320/151). Hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Eingetragen am 11.09.1963.</i> 3. <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 11.11.2019 (1 K 42/19). Eingetragen (BOE005/116/2019) am 25.11.2019.</i>
---------------------------------------	--

Zu grundbuchlich gesicherte Belastungen: Bemerkung:

zu 1.

(sinngemäße, verkürzte Wiedergabe zu § 5 aus der Bewilligung v. 01.08.1963)

... Berechtigung, Gas-, Wasser- u. Abwasserleitungen über das dienende Grundstück zu führen. Die Unterhaltungskosten für die gemeinsam genutzten Leitungsteile werden jeweils zur Hälfte getragen. ...

Der Bewertung wird unterstellt, dass durch das Leitungsrecht kein zu berücksichtigender Werteeinfluss gegeben ist.

zu 2.

(sinngemäße, verkürzte Wiedergabe zu § 6 aus der Bewilligung v. 01.08.1963)

... Herstellung eines gemeinsamen Zufahrtsweges. Die Kosten der Herstellung und Unterhaltung des gemeinsamen Weges werden jeweils zur Hälfte getragen. ...

Der Bewertung wird unterstellt, dass durch das Wegerecht die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks nicht wesentlich eingeschränkt und auch kein sonstiger zu berücksichtigender Werteeinfluss für das Wohnungseigentum Nr. 3 gegeben ist.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 157

Mit öffentlich-rechtlicher Erklärung vom 18.06.1971 hat sich der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 923/2 (heute 923/3) an der Alten Steige, Markung Wildbad, verpflichtet, den nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 923/2 (heute 923/3) entlang des auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 923/2 (heute 923/3) geplanten Gästehaus-Neubaus, unüberbaut zu lassen und diesen Streifen auch nicht als Grenz- oder Fensterabstand für ein anderes Bauwerk in Anspruch zu nehmen.

Der Bewertung wird unterstellt, dass durch die Baulast kein zu berücksichtigender Werteeinfluss beim Wohnungseigentum Nr. 3 gegeben ist.



Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG tlw. abgabenpflichtig.

Erschließungsbeiträge wurden bisher keine erhoben. Mittelfristig sind keine Erschließungsmaßnahmen geplant. Bei einem eventuellen Ausbau / Erschließung des Gebiets können Erschließungsbeiträge in derzeit unbekannter Höhe anfallen.

Beiträge für die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung wurden entrichtet. Eine Nachveranlagung gem. § 33 der Abwassersatzung der Stadt Bad Wildbad ist möglich, z.B. durch Erhöhung der allgemein zugelassenen Geschossfläche oder eine höhere Zahl der bisher zugelassenen Vollgeschosse.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der örtlichen Abrechnungsbehörde erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 7 Pkw-Stellplätze (lt. Lageplan). Das Objekt ist im derzeitigen Zustand unbewohnt bzw. unbewohnbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert (UG talseitig voll sichtbar); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1971 Neubau als Apartment-Gästehaus; 1994/1996 Umbau in Mehrfamilienwohnhaus mit 11 Wohnungen (lt. Bauakte)
Modernisierung:	siehe Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend Eternitverkleidungen; tlw. Holzverschalungen; Sockel in Sichtmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Untergeschoss:

- Treppenhaus mit Aufzug
- 2 Wohnungen
- Kellerräume, Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Treppenhaus mit Aufzug
- 3 Wohnungen

Obergeschoss:

- Treppenhaus mit Aufzug und Hauseingang über Brücke
- 3 Wohnungen

Dachgeschoss:

- Treppenhaus mit Aufzug
- 3 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	vermutl. Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton vermutl. mit Kunststein-Belag; vermutl. einfaches Metall- oder Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion, ohne Aufbauten (Gauben) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre vermutl. aus Metall; Dachflächen vermutl. baujahresgemäß gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutl. einfache bis mittlere Ausstattung; vermutl. überwiegend demontiert
Heizung:	vermutl. komplett demontiert
Lüftung:	vermutl. keine besonderen Lüftungsanlagen (vermutl. herkömmliche Fensterlüftung); vermutl. einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	vermutl. komplett demontiert

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

besondere Bauteile:	Eingangsbrücke zum OG
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug (stillgelegt)
Bauschäden und Baumängel:	vermutl. tlw. vorhanden; Der Bewertung wird vorerst die relative Mängelfreiheit unterstellt. Das Risiko von tatsächlich vorhandenen Bauschäden und -mängeln wird im separaten Risikoabschlag wertmäßig gewürdigt.
Allgemeinbeurteilung:	Das gemeinschaftliche Eigentum im Inneren des Gebäudes befindet sich durch die begonnene aber nicht weitergeführte Sanierung / Modernisierung vermutl. im Wesentlichen im Rohbauzustand. Die nachfolgende Aufstellung von bestehenden Bauschäden bzw. Baumängeln bezieht sich nur auf die sichtbaren Außenbauteile und ist nur beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. - Außenanlagen mit starkem Wildwuchs - tlw. Ablagerungen von Bauschutt - Außenanlagen sanierungsbedürftig - Eingangsbrücke sanierungsbedürftig - Außentüren und Treppenhausfenster erneuerungsbedürftig - Fassadenverkleidungen tlw. sanierungsbedürftig

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauern

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im EG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an einer Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt lt. Bauakte und Ergänzungen des Sachverständigen 50,6 m²; die Wohnflächenberechnung wurde nur stichprobenhaft überprüft

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Wohnküche, 1 Flur, 1 Dusche/WC, 1 Kellerraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Zimmer 1 rd. 11 m² Fenster nach Osten (unter Balkon OG gegen Hang – wenig Licht)
- Zimmer 2 rd. 15 m² Fenster nach Osten (unter Balkon OG gegen Hang – wenig Licht), Fenster nach Süden und Westen
- Wohnküche rd. 15 m² Fenster nach Osten (unter Balkon OG gegen Hang – wenig Licht)
- Dusche / WC rd. 3 m² innenliegend
- Flur rd. 6 m² innenliegend
- Kellerraum rd. 2,5 m² innenliegend



Grundrissgestaltung:	relativ zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	tlw. vermutl. unzureichend bei Fenstern nach Osten (unter Balkon OG gegen Hang)

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutl. komplett sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig
Wandbekleidungen:	
Deckenbekleidungen:	
Zimmertüren:	
sanitäre Installation:	
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (vermutl. sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig)

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Das Sondereigentum befindet sich durch die begonnene, aber nicht weitergeführte Sanierung / Modernisierung im Wesentlichen vermutl. im Rohbauzustand (übermittelte Fotos eines Voreigentümers). Wie bereits erwähnt, wird der Bewertung vorerst die Mängel- und Schadensfreiheit des Sondereigentums unterstellt. Das verbleibende Restrisiko von evtl. bestehenden Bauschäden oder -mängeln am Sondereigentum, die durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung ggf. nicht festgestellt werden konnten, wird am Ende des Gutachtens durch einen zusätzlichen Risikoabschlag gewürdigt.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand der noch vorhandenen Bausubstanz ist vermutl. allg. baujahresgemäß. Für die Wiedernutzbarmachung / Wiederinwertsetzung des Sondereigentums sind erhebliche Investitionen erforderlich.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem Kellerraum im UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; an einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit SN 7 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Es wird unterstellt, dass zukünftig keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum vorhanden sind.
Instandhaltungsrücklage:	Es besteht vermutl. keine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum. Es wird unterstellt, dass der in der Bewertung für das gemeinschaftliche Eigentum berücksichtigte Minderwert durch Unterhaltungsstau / Mängelbeseitigung / Modernisierungsstau diesem Umstand angemessen Rechnung trägt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich im Inneren vermutl. im Rohbauzustand. Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht ausgeschlossen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 94,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 75323 Bad Wildbad, Alte Steige 34 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im UG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit SN 7 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2020 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Wildbad	11713	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Bad Wildbad	923/3	953 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Wildbad	11713	<u>2</u> zu 1

Übergangs- und Überfahrtsrecht, Serv. Buch Bl. 4b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Wildbad	11713	<u>3</u> zu 1

Der Wohnung im Erdgeschoss ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum KE Nr. 1 und der Gartenfläche SN 7 zugewiesen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohnfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungseigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungseigentümer in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer bundesweiten Untersuchung je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Wohnungseigentum zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Objekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für das hier zu bewertende Wohnungseigentum nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 210) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Grundstücksfläche	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.06.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7
Grundstücksfläche	=	953,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	09.06.2020	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	120,00 €/m ²	
GFZ	0,7	0,7	× 1,00	
Fläche (m ²)	500	953,00	× 0,95	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	114,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	114,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 114,00 €/m²	
Fläche	× 953,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 108.642,00 € rd. 108.642,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2020 insgesamt **108.642,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Wertverhältnisse:

Im Bodenpreisindex hat sich bis zum Bewertungsstichtag keine Veränderung ergeben.

E2 - Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt sachverständig unter Verwendung der in der gängigen Fachliteratur mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 94,25/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	108.642,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	108.642,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 94,250/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	10.239,51 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	500,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 10.739,51 € <u>rd. 10.700,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2020 **10.700,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
einer Gartenfläche (ca. 20 m ²)	500,00 €
Summe	500,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung Nr. 3 im EG	50,60	6,25	316,25	3.795,00
Summe		50,60		316,25	3.795,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.



Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.795,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.130,90 €
jährlicher Reinertrag	=	2.664,10 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,20 % von 10.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	235,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.428,70 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,20\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 41$ Jahren Restnutzungsdauer	×	26,830
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	65.162,02 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	75.862,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	65.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	10.862,02 €
	rd.	10.900,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde soweit vorhanden den Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen stichprobenhaft überprüft sowie ergänzt. Die Berechnung orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	330,00
Instandhaltungskosten	----	----	725,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	75,90
Summe			1.130,90 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Auswertungen bezüglich des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht.

Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte (gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße, d. h. des Gesamtgrundstückswerts) sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das (lt. Bauakte) 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,8	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,3	1,6	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B08
Summe		3,1	9,6	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01 Dach:

Dachdeckung ca. 2014 erneuert (lt. Voreigentümer)

B02 Fenster:

komplette Modernisierung der Fenster und Außentüren wird unterstellt

B03 Leitungssysteme:

Hauptstränge Wasserleitungen bereits tlw. neu verlegt (lt. Voreigentümer)

komplette Modernisierung der übrigen Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Elektrik etc.) wird unterstellt

B04 Heizung:

komplette Modernisierung der Heizungsanlage wird unterstellt

B06 Bäder/Wc's

komplette Modernisierung der Sanitärausstattung wird unterstellt

B07 Innenausbau:

komplette Modernisierung des Innenausbau wird unterstellt

B08 Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen noch heutigen Ansprüchen.

Ausgehend von den 12,7 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2020 – 1971 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 49 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 41 Jahre =) 27 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2020 – 27 Jahren =) 1993.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1993

zugrunde gelegt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss der unterstellten Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen 	-65.000,00 €
Summe	-65.000,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.6.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	85,01 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.06.2020 (2010 = 100)	130,1
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	699,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	909,40 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	77.308,09 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	942,50 €
• besondere Einrichtungen	7.068,75 €

Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	85.319,34 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre
• prozentual	39,71 %
• Betrag	33.880,31 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäudewert	51.439,03 €
• Bauteile	
• Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	51.439,03 €
anteilig mit	100 %
anteiliger Gebäudewert	51.439,03 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt	51.439,03 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 2.571,95 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 54.010,98 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.700,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 64.710,98 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,10
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	= 71.182,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 65.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	= 6.182,08 €
	rd. 6.180,00 €

4.6.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der anteiligen Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK orientiert sich im Wesentlichen an den Normalherstellungskosten 2010 aus der Sachwertrichtlinie.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	23,0 %	19,5 %	56,3 %	1,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	670,00	19,5	130,65
3	765,00	56,3	430,69
4	915,00	1,2	10,98
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			713,77
gewogener Standard = 2,5			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		713,77 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Ø Wohnungsgröße	×	1,00
• Dreispänner	×	0,97
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• freistehende MFH	×	1,00
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• geringer Kelleranteil	×	1,01
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	699,28 €/m ² BGF
	rd.	699,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Entsprechend dem vorliegenden Wertermittlungsmodell wurde der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet.

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Anteil	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
Eingangsbrücke	10.000,00 €	ME	942,50 €
Summe			942,50 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Anteil	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
Personenaufzug	75.000,00 €	ME	7.068,75 €
Summe			7.068,75 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Modell der NHK 2010 unmittelbar in den Normalherstellungskosten enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (51.439,03 €)			2.571,95 €
Summe			2.571,95 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Objektart des Bewertungsobjektes keine eigenen Auswertungen bezüglich der anzusetzenden Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten Werte (gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße, d.h. Gesamtgrundstückswert) sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Lagen mit vergleichbarem Bodenwertniveau rd. 10 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss der unterstellten Sanierungs- u. Modernisierungsmaßnahmen 	-65.000,00 €
Summe	-65.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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 Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **10.900,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **6.180,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[6.180,00 \text{ €} \times 0,360 + 10.900,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } 9.500,00 \text{ €}$.

4.7.5 Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung

Wie bereits im Gutachten ausgeführt, wurde dem Sachverständigen zum Ortstermin keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht.

Entsprechend dem äußeren Eindruck wurden der Bewertung ein allgemein unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard und damit verbunden eine umfassende Sanierung bzw. Modernisierung sowie ein allgemeiner Renovierungsbedarf unterstellt. Da jedoch ein Restrisiko bezüglich eines schlechteren Ausstattungsstandards und von evtl. vorhandenen Mängeln und Schäden aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung besteht, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

In der Bewertungspraxis sind Abschläge aufgrund einer nicht stattgefundenen Innenbesichtigung je nach Objektgröße zwischen 5% bis 10% - 15% üblich. Diese Abschläge werden auch deshalb vom Markt vorgenommen, da alle Bewertungsdaten aus Kaufpreisen abgeleitet werden, die durch ein übliches Marktverhalten, was eine ausreichende Inaugenscheinnahme des Objektes durch den Kaufinteressenten beinhaltet, zustande gekommen sind.

Da im Gutachten eine umfassende Sanierung und Modernisierung mit erheblichem Kostenaufwand unterstellt wurde, ist das Risiko von zusätzlich wertmindernden Bauschäden oder Baumängeln eher als geringer anzusehen. Deshalb wird für das Bewertungsobjekt, das Wohnungseigentum Nr. 3, ein **Risikoabschlag von nur 500,00 €** aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung als angemessen erachtet (ca. 5 % von 9.500,00 €).

Der daraus abgeleitete **Verkehrswert** beträgt **9.000,00 €** (9.500,00 € - 500,00 €).

4.7.6 Verkehrswert

Eigentumswohnungen mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.900,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **6.180,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 94,25/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 75323 Bad Wildbad, Alte Steige 34 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im UG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit SN 7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Wildbad	11713	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Wildbad		923/3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Wildbad	11713	<u>2</u> zu 1

Übergangs- und Überfahrtsrecht, Serv. Buch Bl. 4b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Wildbad	11713	<u>3</u> zu 1

Der Wohnung im Erdgeschoss ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum KE Nr. 1 und der Gartenfläche SN 7 zugewiesen.

wird unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2020 mit rd.

9.000 €

in Worten: neuntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Karlsruhe, den 24. Juni 2020

5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

II.

- a) Verwalter (Name und Anschrift),
- b) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- e) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) mittlere Wohnlage (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1)
- b) Die Gesamtanlage befindet sich im Inneren vermutl. im Rohbauzustand. Baumängel bzw. Bauschäden sind nicht ausgeschlossen.

Das gemeinschaftliche Eigentum im Inneren des Gebäudes befindet sich durch die begonnene aber nicht weitergeführte Sanierung / Modernisierung vermutl. im Wesentlichen im Rohbauzustand. Die im Gutachten erfolgte Aufstellung von bestehenden Bauschäden bzw. Baumängeln bezieht sich nur auf die sichtbaren Außenbauteile und ist nur beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der bauliche Zustand der noch vorhandenen Bausubstanz des Sondereigentums ist vermutl. allg. baujahresgemäß. Für die Wiedernutzbarmachung / Wiederinwertsetzung des Sondereigentums sind erhebliche Investitionen erforderlich.

- c) Lt. Auskunft beim örtlichen Bauamt bestehen keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. (siehe auch Angaben zur öffentlich rechtlichen Situation unter Pkt. 2.5)
- d) So weit von Außen ersichtlich, konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadensgutachter beurteilt werden.

II.

- a) Objekt unbewohnt – vermutl. nicht vorhanden
- b) Wohnung unbewohnt bzw. unbewohnbar
- c) es wird vermutl. kein Gewerbebetrieb geführt
- d) vermutl. keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- e) Es liegt ein Energieausweis im Sinne der EnEV vor (siehe auch Angaben in der Baubeschreibung unter Pkt. 3.2.1).

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

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)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)



7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Fotos
- Anlage 3: Grundrisse, Schnitt
- Anlage 4: Sondernutzungsrecht an Gartenfläche SN 7
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Gebäude-Grundflächenberechnung
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

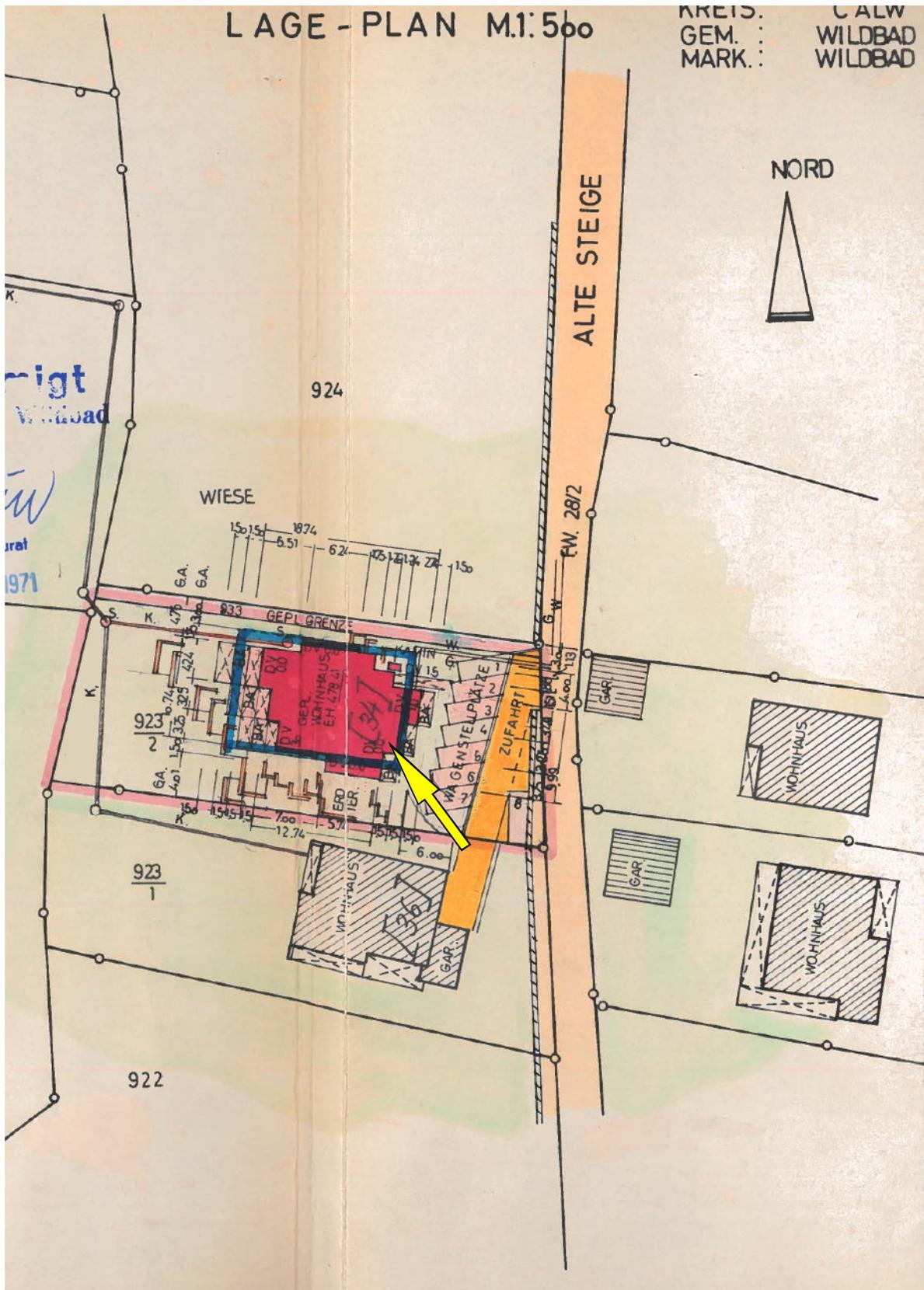
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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.

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 1



Foto Nr. 1: Ansicht von NO von der Straße



Foto Nr. 2: Ansicht von Osten von der Straße (mit Kennz. der Wohnung Nr. 3)



Foto Nr. 3: Ansicht von SO vom Grundstück



Foto Nr. 4: Ansicht von Osten vom Grundstück (mit Kennz. der Wohnung Nr. 3)



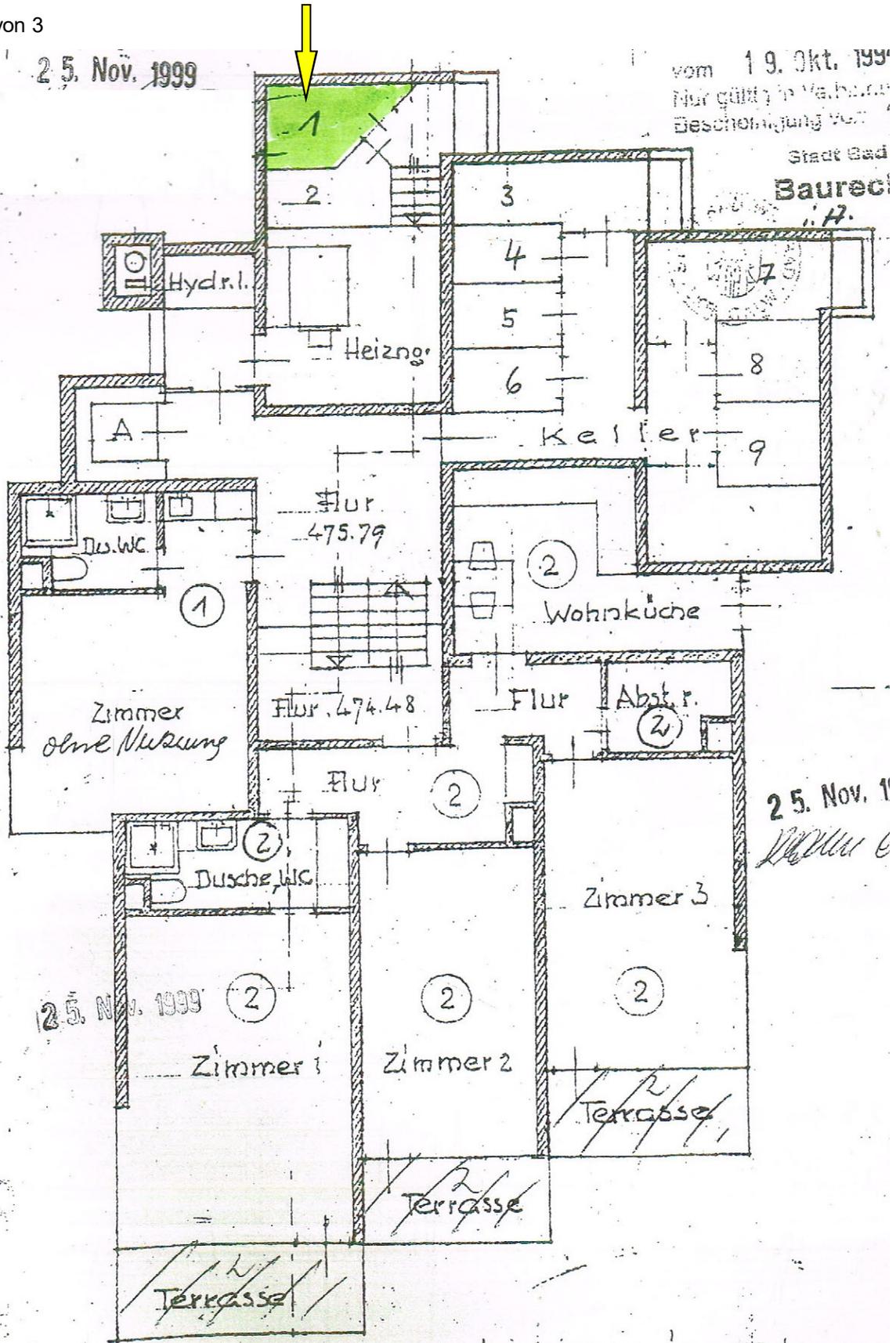
Foto Nr. 5: Ansicht von Osten vom Grundstück (mit Kennz. der Wohnung Nr. 3)



Foto Nr. 6: Ansicht von Süden mit Gartenfläche SN 7 (mit Kennz. der Wohnung Nr. 3)

Anlage 3: Grundrisse, Schnitt

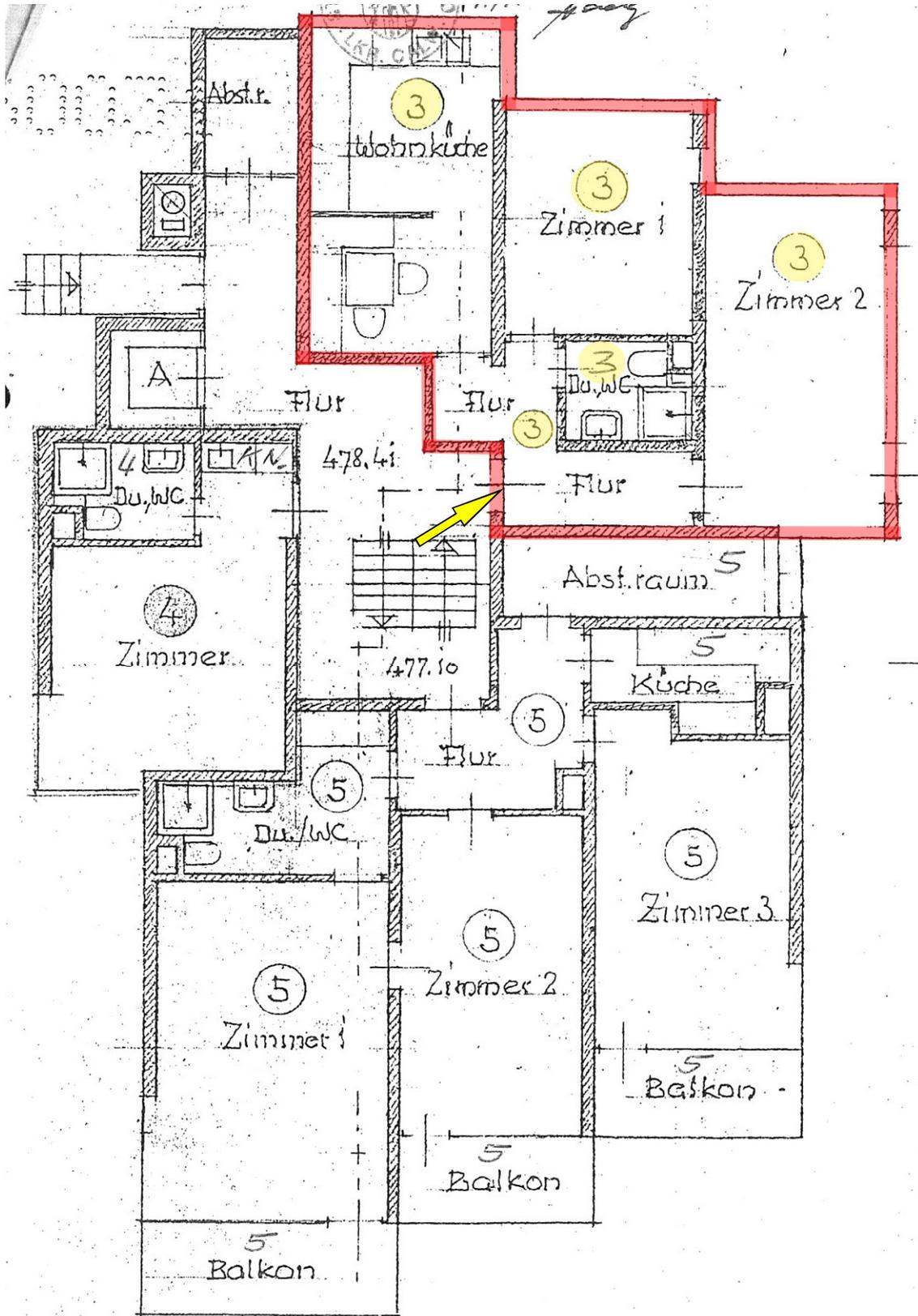
Seite 1 von 3



Grundriss Untergeschoss (mit Kennzeichnung des Kellers Nr. 1)

Anlage 3: Grundrisse, Schnitt

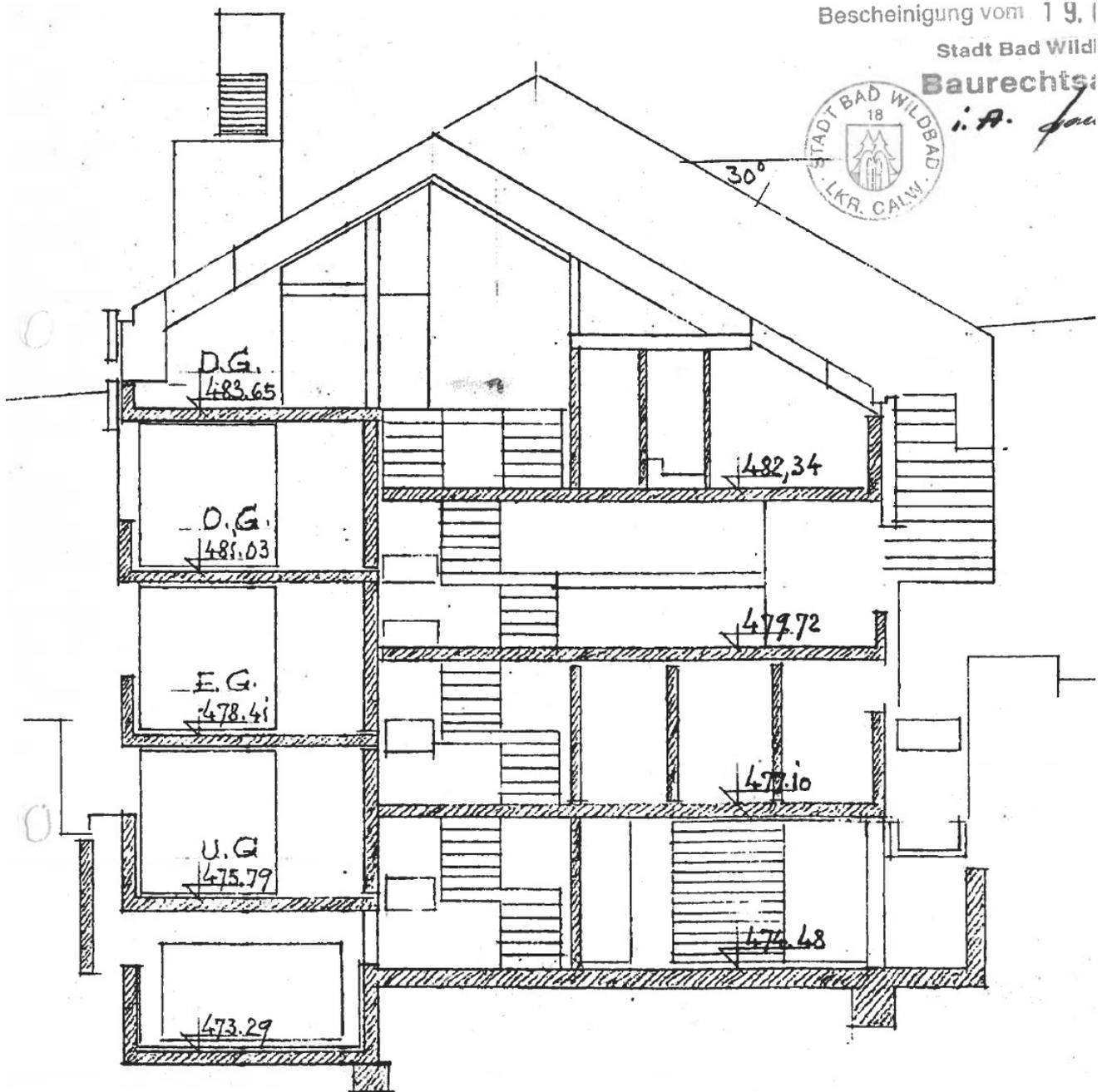
Seite 2 von 3



Grundriss Erdgeschoss (mit Kennz. der Lage der Wohnung Nr. 3)

Anlage 3: Grundrisse, Schnitt

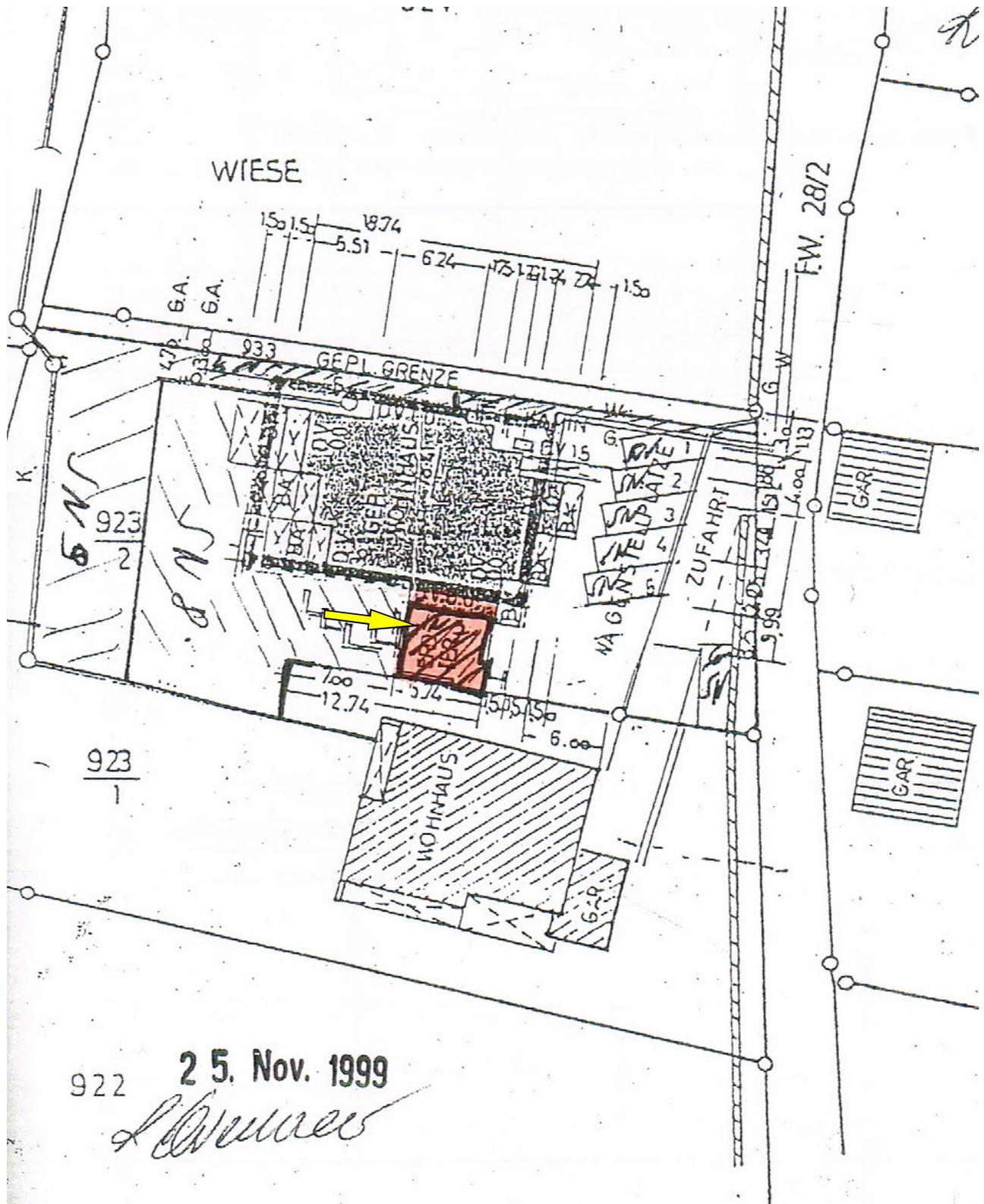
Seite 3 von 3



Schnitt

Anlage 4: Sondernutzungsrecht an Gartenfläche SN 7

Seite 1 von 1





Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Erdgeschoss

Wohnung 3

Zimmer 1	3.01 x 3.70	11.14	
Zimmer 2	3.01 x 5.25	15.80	
Wohnküche	3.01 x 3.00 + 3.01 x 2.20	15.65	
Dusche , WC	2.00 x 1.75 - 0.4 x 0.6	3.26	
Flur	2.00 x 1.35 + 3.01 x 1.20	6.31	52.16

		<u>abzügl. Putz - 3%</u>	<u>1,56</u>
		<u>Wohnfläche:</u>	<u>50,60 m²</u>

Anlage 6: Gebäude-Grundflächenberechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der anteiligen Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Alte Steige 34, 75323 Bad Wildbad

Mieteinheit: Wohnung Nr. 3 im EG

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung des Bewertungsobjekts und dem NHK-Wohnflächenfaktor (BGF/WF) für diesen Gebäudetyp.

lfd. Nr.	Nutzeinheit/ Grundrisebene	Wohnfläche (ohne Außenwohnflächen) (m ²)	Wohnflächenfaktor (BGF/WF) (m ² /m ²)	Anteilige Brutto-Grundfläche	Erläuterung
1	Wohnung Nr. 3 im EG	50,60	1,68	85,01	
Summe anteilige Brutto-Grundfläche				85,01	m³

Die in dieser Berechnung festgestellte anteilige Gebäude-Grundfläche ist nur als Datengrundlage im Rahmen dieses Gutachtens verwendbar.

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

