

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11
75365 Calw

12. Dezember 2020
Az.: 1708.42.20-CW/bei
Gesch.-Z.: **1 K 16/20**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des 339/10.000 Miteigentumsanteils am gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Wohn- Geschäftshäusern
und einer Tiefgarage bebauten Grundstücks

Herrenberger Straße 3, 5 in 72202 Nagold

verbunden mit dem Sondereigentum an der **3 -Zimmer-Wohnung im 2. OG**
des Gebäudes Herrenberger Straße 3
- im **Aufteilungsplan** mit **Nr. 4** bezeichnet - .

Gemarkung	Karte	Flurstück
Nagold	NW 0421	168

Der **Verkehrswert** des **Wohnungseigentums Nr. 4**
wurde zum **Stichtag 02.12.2020** ermittelt zu rd.:

270.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag	3
2	Grundbuch	4
3	Grundstücksbeschreibung und Lage	6
3.1	Großräumige Lage	6
3.2	Kleinräumige Lage	6
3.3	Erschließung, Baugrund usw.....	7
4	Rechtliche Gegebenheiten	8
4.1	Privatrechtliche Situation	8
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
4.2.1	Rechtsnatur des Wohnungs- und Teileigentums.....	8
4.2.2	Baulasten.....	8
4.2.3	Bauplanungsrecht	9
4.2.4	Bauordnungsrecht.....	9
4.2.5	Entwicklungszustand inkl. Abgabensituation	9
5	Baubeschreibung	10
5.1	Grunddaten	10
5.2	Gebäude- und Nutzungsübersicht	10
5.3	Ausführung und Ausstattung.....	10
5.3.1	Gemeinschaftliches Eigentum (Wände, Decken, Treppen, Haustechnik)	10
5.3.2	Wohnung Nr. 4	11
5.4	Außenanlagen.....	13
6	Wertermittlung	14
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
6.2	Bodenwertermittlung	15
6.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
6.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	16
6.3	Ertragswertermittlung	17
6.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
6.3.2	Ertragswertberechnung.....	18
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19
6.4	Vergleichswertermittlung.....	21
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	22
6.4.3	Vergleichswert	22
6.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertermittlung	23
7	Verkehrswert	24
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	25
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	25
9	Allgemeine Begriffserläuterungen	26
9.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
9.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	27
10	Verzeichnis der Anlagen	28

1 AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Calw -Vollstreckungsgericht- Schillerstraße 11 75365 Calw Beschluss vom 25.08.2020
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	02.12.2020
Datum der Ortsbesichtigung:	02.12.2020
Teilnehmer am Ortstermin:	der WEG-Verwalter, Herr Schneider und der Sachverständige
WEG-Verwalter:	Brendle & Schneider Verwaltungs GmbH Ziegelburgstraße 24, 72160 Horb
Vom Sachverständigen beschaffte bzw. ihm zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:	<ul style="list-style-type: none">• aktueller Grundbuchauszug• Teilungserklärung• Aufteilungsplan• Energieausweis• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Informationen zum Planungsrecht• Bodenrichtwertauskunft und Grundstücksmarktbericht der Stadt Nagold• Auskünfte aus überregionalen Datenbanken• Fachliteratur gem. bes. Literaturverzeichnis

2 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgericht: Böblingen

Gemeinde: Nagold

Grundbuch von: Nagold

Datum des Ausdrucks: 14.05.2020

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
	b) Karte	Flurstück		
339 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
1	NW 0421	168	Gebäude- und Freifläche Herrenberger Straße 3, 5	1.461

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 2. Obergeschoss des Hauses A).

Der Sondereigentumseinheit Nr. 4 wurde im Rahmen eines Sondernutzungsrechts der Laubengang im Haus A, 2. OG zugewiesen. Bewilligung vom 23.11.2004.

2 Für 827 m², früher Geb. 20 - später Geb. 3 - Herrenberger zu 1 Straße und weitere 123 m² von Geb. 3, Geb. 3a und b Herrenberger Straße: Brunnenwasser-Zuleitungsrecht in widerruflicher Weise; s. Serv.-Buch II Bl. 32, 36 und 37.

3 Für 827 m², früher Geb. 20 - später Geb. 3 - Herrenberger zu 1 Straße und weitere 123 m² von Geb. 3, Geb. 3a und b Herrenberger Straße: Dingliche Wirtschafts-Berechtigung

Abteilung I
Eigentümer:

s. Beschluss

Abteilung II
Lasten, Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers
1. des Geb. 2 Neue Straße
2. des Geb. 8/1 Neue Straße mit Flst. 167
-im gleichen Rang-
bestehend in je einem Geh- und Fahrrecht auf der von Feldweg 43 von der Stadtgemeinde erworbenen Wegfläche von 116 m².
Bewilligung vom 09.12.1931
Gleichrang mit Abt. II Nr. 2

Lfd. Nr. 2 Reallast zu Gunsten der Stadtgemeinde Nagold bestehend in der Verpflichtung, deren unter der von Feldweg 43 von der Stadtgemeinde erworbenen Wegfläche von 116 m² eingelegten Dole samt Schächten zu unterhalten.
Bewilligung vom 09.12.1931
Gleichrang mit Abt. II Nr. 1

Abteilung III
Hypotheken, Grundschulden,
Rentenschulden:

Lfd. Nr. 4 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Stadt Nagold betr. Geh- und Wegerecht für die Allgemeinheit.
Bewilligung vom 12.04.2002/01.10.2002
Gleichrang mit Abt. II Nr. 5

Lfd. Nr. 5 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Stadt Nagold betr. Recht auf Errichtung, Duldung und Erhaltung eines Gestaltungselements.
Bewilligung vom 12.04.2002/01.10.2002
Gleichrang mit Abt. II Nr. 4

Lfd. Nr. 7 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs von [Name, Vorname] geb. am 16.05.1935, wohnhaft in 72202 Nagold auf Rückübertragung des Eigentums.
Bewilligung vom 29.12.2004

Lfd. Nr. 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 07.05.2020

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Vermögensausgleich angemessen berücksichtigt werden.

*) Die Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis und die Eintragungen in Abt. II sind für das Wohnungseigentum nicht wertbeeinflussend. Nicht aufgeführte Lfd. Nrn. sind gelöscht.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG UND LAGE

3.1 Großräumige Lage

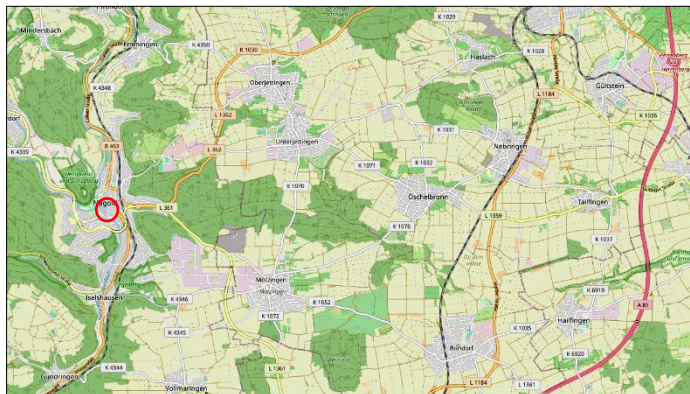
Bundesland:

Baden-Württemberg

Ort und Einwohnerzahl:

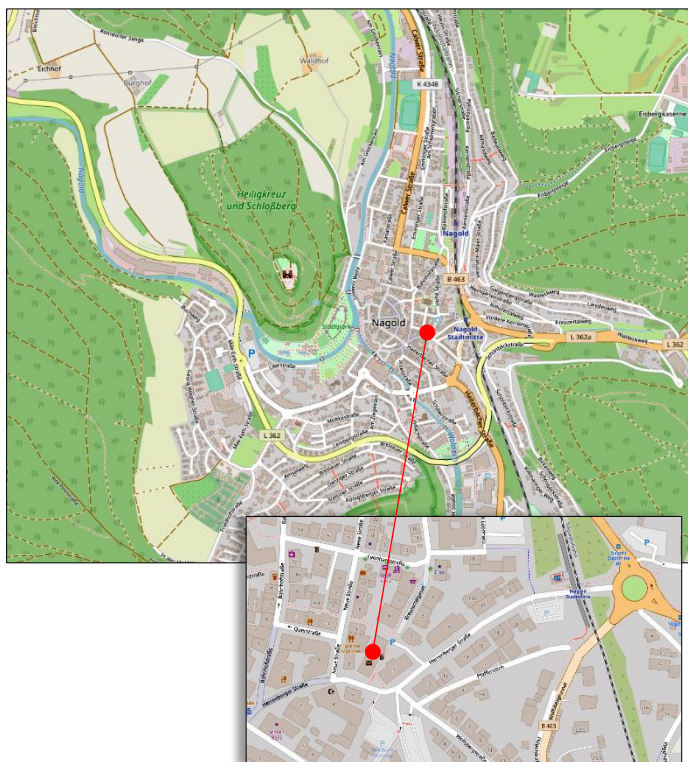
Stadt Nagold, ca. 23.000 Einwohner

Verkehrsanbindung:



3.2 Kleinräumige Lage

Lage in der Stadt:



Art der Bebauung und Nutzungen
 in der Straße:

innerstädtische Mischnutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

nach Nordosten ansteigend

Gestalt und Form:

Form und Zuschnitt des Grundstücks siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster



3.3 Erschließung, Baugrund usw.

Straßenart:

innerstädtische Erschließung

Straßenausbau:

vollständig ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektr. Strom, Wasser, Gas., Kanalanschluss; Telefonanschluss, Kabel-TV

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

partielle Grenzbebauung durch das Gebäude 5 und die Tiefgarage

4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

4.1 Privatrechtliche Situation

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Die Wohnung stand zum Zeitpunkt des Ortstermins leer und ist nach Kenntnis frei von Miet- und Pachtrechten.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen des Grundstücks (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

4.2.1 Rechtsnatur des Wohnungs- und Teileigentums

Wohnungseigentume gehören wie Teileigentume oder Wohnungs-Erbbaurechte zu den sogen. „grundstücksgleichen Rechten“, d.h. sie stellen lediglich ein Recht an Teilen eines Grundstücks dar, sind jedoch rechtlich einem Grundstückseigentum weitgehend gleichgestellt.

Mit Teileigentum werden grundstücksgleiche Rechte bezeichnet, die nicht zu Wohnzwecken dienen (im Vergleich: Wohnungseigentum dient ausschließlich zu Wohnzwecken).

Wohnungs- und Teileigentum wird gebildet aus dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Sondereigentumsräumen, die unter Ausschluss anderer Eigentümer vom Inhaber des Rechts genutzt werden können.

Sondernutzungsrechte bezeichnen Flächen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, deren Nutzung jedoch ebenfalls unter Ausschluss anderer Eigentümer nur dem Berechtigten zustehen (Terrassenflächen, Außen- oder TG-Stellplätze (letztere auch als Sondereigentum möglich).

Zur rechtssicheren Identifizierung und Abgrenzung des Teileigentums und der Sondernutzungsrechte ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit einer Plandarstellung in Aufteilungsplänen sowie eine Teilungserklärung mit der Festlegung der Rechtsverhältnisse der Eigentümergemeinschaft untereinander und gegenüber Dritten erforderlich.

Die genannten Dokumente werden in der jeweiligen Grundakte verwahrt.

4.2.2 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es bestehen hinsichtlich des Wohnungseigentums nach Kenntnis keine das Wohnungseigentum wertbeeinflussenden Baulasten.

4.2.3 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Innenbereich. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB und einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.2.4 Bauordnungsrecht

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

4.2.5 Entwicklungszustand inkl. Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist abgabefrei

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Grunddaten

Gebäudeart:	Wohnungseigentum in Wohn- und Geschäftshaus; Gesamtanlage bestehend aus 2 Teilgebäuden in zentraler Innenstadtlage
Baujahr:	2003
Anzahl der Vollgeschosse:	3 Vollgeschosse + Galeriegeschoss
Unterkellerung:	unterkellert
Außenansicht:	Wärmedämm-Verbundsystem, verputzt und gestrichen

5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr ca.	Gesamt-Nutzungs- dauer (Jahre)	angenommene Restnut- zungsdauer (Jahre)
5-Familien-Wohnhaus	2003	70	53

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheit	Geschoss	Nutzungsart	Vermietbare Fläche in m ²
Wohnung Nr. 4	1. OG	3-Zimmer-Wohnung + SNR Laubengang	79,37

5.3 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Gebäude und die 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. 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 zu bewertende Wohnung stand zum Zeitpunkt des Ortstermins leer.

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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.3.1 Gemeinschaftliches Eigentum (Wände, Decken, Treppen, Haustechnik)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Ortbeton
Umfassungswände:	Beton und Mauerwerk
Innenwände:	Beton und/oder Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Heizung / Warmwasser:	Gas-Brennwert-Zentralheizung; die Warmwasserversorgung erfolgt durch dezentrale Elektro-Durchlauferhitzer im Bad
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dachform:	flachgeneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	von innen nach außen (nach der Baubeschreibung) <ul style="list-style-type: none">– Mineralfaserdämmung 220 mm zwischen den Sparren– Abdeckung mit Stamisol, diffusionsoffene Unterspannbahn mit Hinterlüftung– Stehfalzdach aus Aluminium auf Rauspundschalung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüranlage aus Leichtmetall mit Verglasung
Geschosstreppe:	Stahlbeton mit Werksteinauflage; Stahlgeländer
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung; im Wohnraum zu WE 4 raumhohe Fensterfront über die gesamte Breite des Wohnraums
Türen:	Türblätter und Zargen aus Holzwerkstoffen, furniert
Aufzug:	Personenaufzug, 8 Personen / 630 kg
Energieausweis:	Entsprechend der zurzeit gültigen Energieeinsparverordnung vom 27. Juli 2007, letzte Änderung vom 24. Oktober 2015 (EnEV 2015) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis (aus 2019) lag dem Sachverständigen vor (vgl. Anlage 10 - 11).
Energieeffizienzklasse:	B
Energieeffizienz:	Baualtersentsprechend ist der energetische Zustand des Objektes als gut einzustufen. Die Bewertung bezieht sich auf einen baujahresgemäßen Zustand unter Berücksichtigung möglicher energetischer Einschränkungen / Mängel.

5.3.2 Wohnung Nr. 4

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Parkett / Teppichboden
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete

Küche:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, darüber Raufasertapete
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete
Kücheneinrichtung:	Einbauküche mit Einbauherd und Ceran-Kochfeld, Spüle, Unterbau-Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination; der Zeitwert der Küche wird auf 2.500,00 € geschätzt.
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete
sanitäre Installationen:	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten
Nebenflächen / Nebenräume:	
	Dem WE 4 ist im Wege des Sondernutzungsrechts der Laubengang vor dem Wohnungseingang zur alleinigen Nutzung zugeordnet; abgehend vom Zugangsflur im Treppenhaus befindet sich auf der gleichen Etage auch der Abstellraum zu WE 4.

Fotos 1 – 8 Wohn- und Schlafräume, Küche, Bad, Balkon



5.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; die Außenanlage ist im Wesentlichen dem öffentlichen Raum zugeordnet mit gemeinschaftlichen Stellplätzen für die gewerblichen Einheiten, den Zugängen zu den Ladengeschäften und der Postfiliale sowie einer gegliederten Treppenanlage und Rampe zum Höhenausgleich zum südlichen Straßenniveau.

6 WERTERMITTLUNG

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsgröße (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 Wohnungs- oder Teileigentums 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 Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) 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 Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Für den Grundstücksmarkt in Nagold sind im aktuellen Immobilienmarktbericht 2020 durchschnittliche relative Kaufpreise (Vergleichsfaktoren) aus Verkäufen im Jahr 2019 für Bestandsimmobilien (hier: Eigentumswohnungen) ausgewertet.

Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge ist allerdings in der relevanten Baujahresgruppe so gering, dass eine statistisch ausreichend gesicherte Wertfeststellung auf dieser Grundlage nicht möglich ist.

Vorrangig wurde die Bewertung deshalb auf das Ertragswertverfahren abgestellt und der Vergleichsfaktor lediglich stützend zur Plausibilitätskontrolle herangezogen.

Auch hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der Gutachterausschuss in Nagold für den Teilmarkt Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze ableitet und dieser deshalb aus Marktberichten der Region und überregionalen Datenbanken abzuleiten war.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt nach der Richtwerttabelle des Gutachterausschusses in Nagold **425,00 €/m²** zum Stichtag **31.12.2018**.

Zone	BRW 2018	Entw.	(ebf)	Nutzung	Ergänzung	GRZ	GFZ	WGFZ	Tiefe	Fläche
NAG-093	330,00 €	B	ebf	MK	EKZ	0,4		1,20	90	3900
NAG-094	425,00 €	B	ebf	WB	WGH	0,7		2,63	25	850
NAG-095	325,00 €	B	ebf	MI	MFH	0,6		1,22	35	975

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	425,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2018	02.12.2020	× 1,15 ¹⁾
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	488,75 €/m ²
Fläche (m ²)	800	1.461	× 1,00 ²⁾
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	488,75 €/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	488,75 €/m ²
Fläche		×	1.461 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	714.063,75 €
		rd.	714.000,00 €

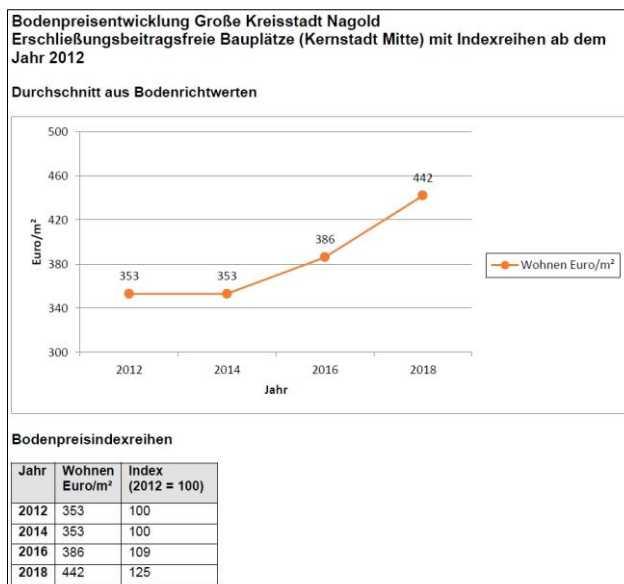
Der **abgabenfreie Gesamt-Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2020

714.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenwertanpassung

¹⁾ Die konjunkturelle Entwicklung des Bodenrichtwerts ist auf Grundlage der Entwicklung der Jahre 2016 - 2018 extrapoliert.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht für Nagold 2020



²⁾ Der Gutachterausschuss in Nagold weist keine Grundstücksgrößen-Anpassungsfaktoren aus. Aufgrund der Bebauung des Gesamtgrundstücks mit zwei getrennten Gebäudekomplexen entspricht der auf das jeweilige Teilgebäude entfallende Grundstücksanteil näherungsweise üblichen Grundstücksgrößen für die Einzelbebauung. Eine Anpassung des relativen Werts ist deshalb nicht geboten.

6.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 339/10.000) 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	
Gesamtbodenwert	714.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 339/10.000
anteiliger Bodenwert	= 21.051,90 €
	rd. 21.100,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2020

21.100,00 €.

6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

6.3.2 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)
Wohnung Nr. 4, 2. OG	79,37	9,80	778,00	9.336,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.336,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.497,16 €
jährlicher Reinertrag	=	7.838,84 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 24.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	484,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.354,84 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 53$ Jahren Restnutzungsdauer	×	32,495
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	238.995,53 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	263.195,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 4	=	265.695,53 €
	rd.	266.000,00 €

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden von mir auf Grundlage eines Flächenmaßes durchgeführt.

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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Wohnungen nach Auswertung überregionaler Mietdatenbanken als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Konkret war die zentrale Innenstadtlage sowohl positiv (sehr gute Einkaufsmöglichkeiten) als auch negativ (erhöhte Lärmbelastung, fehlende Durchgrünung) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen war ferner eine mögliche Immissionsbelastung durch den Abluftkamin des gegenüberliegenden Restaurants, der in Höhe des Balkons endet.

Die angemessene Miete wurde unter Berücksichtigung dieser Faktoren in freier Schätzung von einem durchschnittlichen Wert von 10,50 €/m² auf 9,80 €/m² Netto/kalt gemindert.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	358,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	952,44
Mietausfallwagnis	2,00	----	186,72
Summe			1.497,16 (ca. 16 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes bestimmt.

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 der Sachwertrichtlinie entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Zeitwert der Einbauküche	2.500,00 €

Dem Wohnungseigentum ist nachträglich das Sondernutzungsrecht an dem Laubengang vor der Wohnung zugeordnet. Es handelt sich hierbei um den Zugang zur Wohnung, der aufgrund der Anordnung der Wohnungseigentume ohnehin nur vom Eigentümer der WE 4 zu nutzen ist. Das eingeräumte Sondernutzungsrecht ist deshalb nicht mit zusätzlichen Nutzungsvorteilen, sondern eher mit einer Ausweitung der Unterhaltungsverpflichtung verbunden. Das Sondernutzungsrecht bedingt deshalb keinen Wertvorteil.

6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

6.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand	
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	
abgabenfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3.036,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors			
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	30.06.2019	02.12.2020	× 1,11
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
Geschosslage	1. OG	1. OG	× 1,00
Ausstattung	mittel	mittel/gehoben	× 1,00
Wohnfläche [m ²]	80,00	79,34	× 1,00
Zimmeranzahl	3	3	× 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 3.370,00 €/m ²

6.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.370,00 €/m ²
Wohnfläche	× 79,34 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 267.375,80 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Zeitwert Einbauküche)	+ 2.500,00 €
Vergleichswert	= 269.875,80 €
	rd. 270.000,00 €


Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2020 mit rd. **270.000,00 €** ermittelt.

6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertermittlung

Der (Ausgangs-)Vergleichsfaktor wurde dem Grundstücksmarktbericht für Nagold 2020, hier der Tabelle der Auswertungen zum Vertragsjahr 2019 entnommen. Mangels eines konkreten Stichtagsdatums wurden die hier veröffentlichten Vergleichsfaktoren einem mittleren Datum 30.06.2019 zugeordnet und entsprechend der Wertentwicklung an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Nagold 2019		bis 50 m ²	50-70 m ²	70-100 m ²	100-120 m ²	>120 m ²
2001-2015	Anzahl	0	2	4	5	1
	min. [€]	-	2.081,00	2.630,00	3.114,00	3.325,00
	max. [€]	-	2.444,00	3.443,00	3.572,00	3.325,00
	Ø m ² [€]	-	2.262,00	3.036,00	3.467,00	3.325,00

Auswertung nach dem Sprengnetter-Markt-Report

Eigentumswohnung Baujahr: 2003 Wohnfläche: 80 m ² gemäß Nutzerangaben		Herrenberger Straße 3 72202 Nagold			
276.000 € 3.450 €/m ² geschätzter Marktwert	28- fache der Jahresmiete	235.000 € □ 335.000 € Preisspanne	 +11,3 % 2019-2020	808 € 10,10 €/m ² geschätzter Mietwert	

Die Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktwerte, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 6 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

7 VERKEHRSWERT

Grundstücksgleiche Rechte mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an Vergleichskaufpreisen bzw. alternativ an Ertrags- und Sachwerten orientieren. Für die aktuelle Wertermittlung standen geeignete und hinreichend differenzierten Mieten und Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren zur Verfügung.

Die durch den Gutachterausschuss in Nagold abgeleiteten Vergleichsfaktoren basieren allerdings auf sehr wenigen, statistisch nicht ausreichend gesicherten Kaufverträgen. Ergänzend wurden deshalb Auswertungen aus dem Sprengnetter Marktdaten-Pool herangezogen und eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum wurde entsprechend dem hinreichend identischen Ergebnis auf beide Verfahren abgestellt.

Die Ertragswertermittlung ergab einen Ertragswert von **266.000,00 €**; der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **270.000,00 €** ermittelt.

Rein für das Wohnungseigentum (ohne Zuschlag für die Küche) entspricht dies im Mittel einem relativen Wert von rd. 3.350,00 €/m² und bestätigt damit die vorliegenden Auswertungen.

Der **Verkehrswert** für **den 339/10.000 Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstücks in **Herrenberger Straße 3, 5 in 72202 Nagold**

Gemarkung	Karte	Flurstück
Nagold	NW 0421	168

verbunden mit dem **Sondereigentum an der 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss**

- im **Aufteilungsplan** mit **Nr. 4** bezeichnet –

mit dem **Sondernutzungsrecht** an dem Laubengang vor der Wohnung
im **Gebäude Herrenberger Straße 3**

wird danach zum **Wertermittlungstichtag 02.12.2020** zu rd.

270.000,00 €

zweihundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Stuttgart, den 12.12.2020

Reinhard Unger

8 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

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)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

9 ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

9.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge 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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

9.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

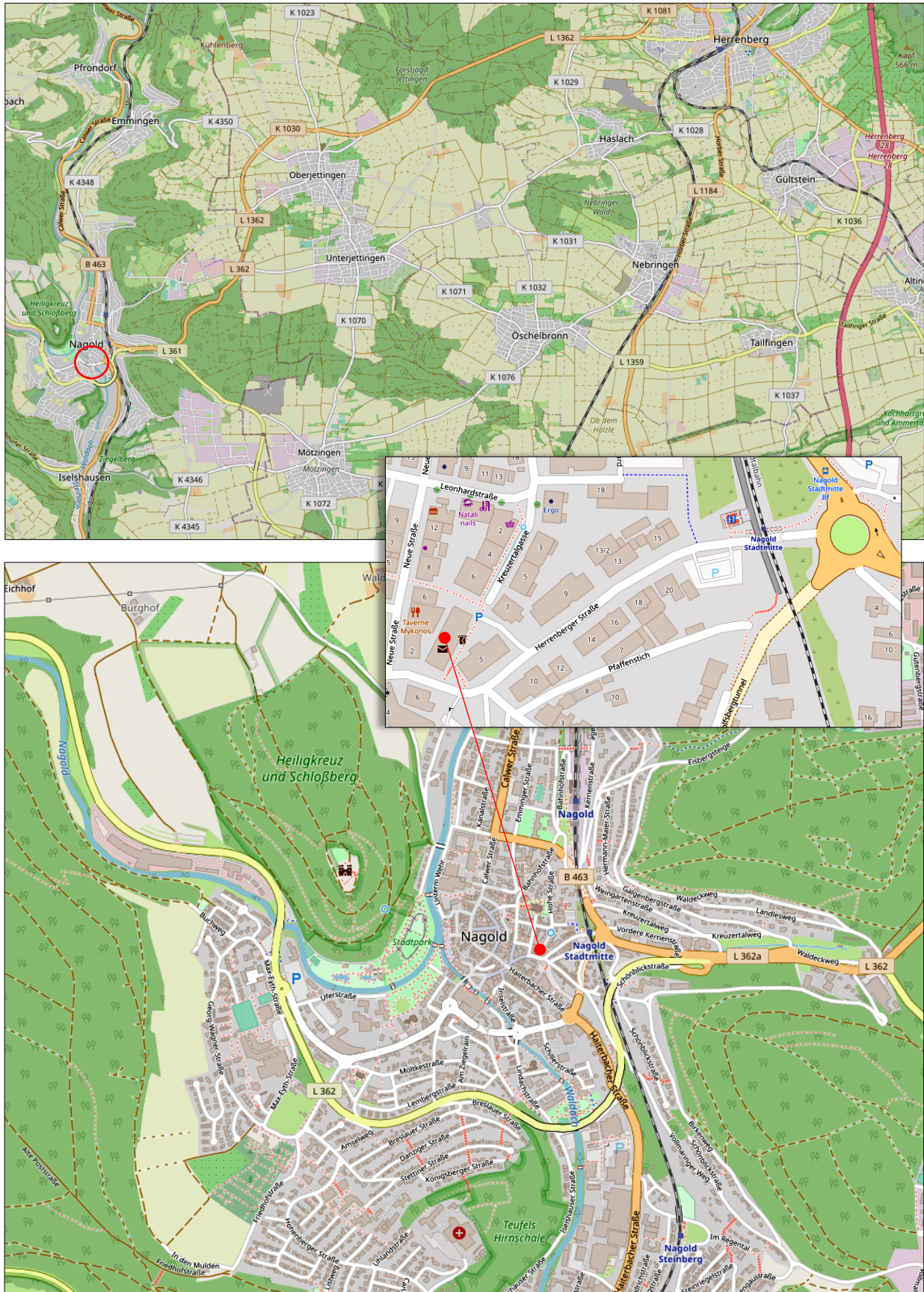
Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

10 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:	Auszug aus der top. Übersichtskarte und dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage
Anlage 2:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Bewertungsgrundstücks
Anlage 3:	Fotos 1 – 2 Ansichten von Süden und Nordosten
Anlage 4:	Fotos 3 - 4 Ansicht von Norden und Südwesten
Anlage 5:	Grundriss zu WE 4 mit Nebenflächen (Abstellraum, Laubengang)
Anlage 6:	Ansichten Herrenberger Straße 3 von Osten und Westen
Anlage 7:	Ansichten Herrenberger Straße 3 von Süden und Norden
Anlage 8:	Gebäudeschnitt
Anlage 9:	Wohnflächenberechnung zu WE 4
Anlage 10 - 11:	Energieausweis

Anlage 1 Auszug aus der top. Übersichtskarte und dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Objektlage



Alle Karten(daten) auf diesen Seiten sind dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und stehen unter der Lizenz Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Bewertungsgrundstücks



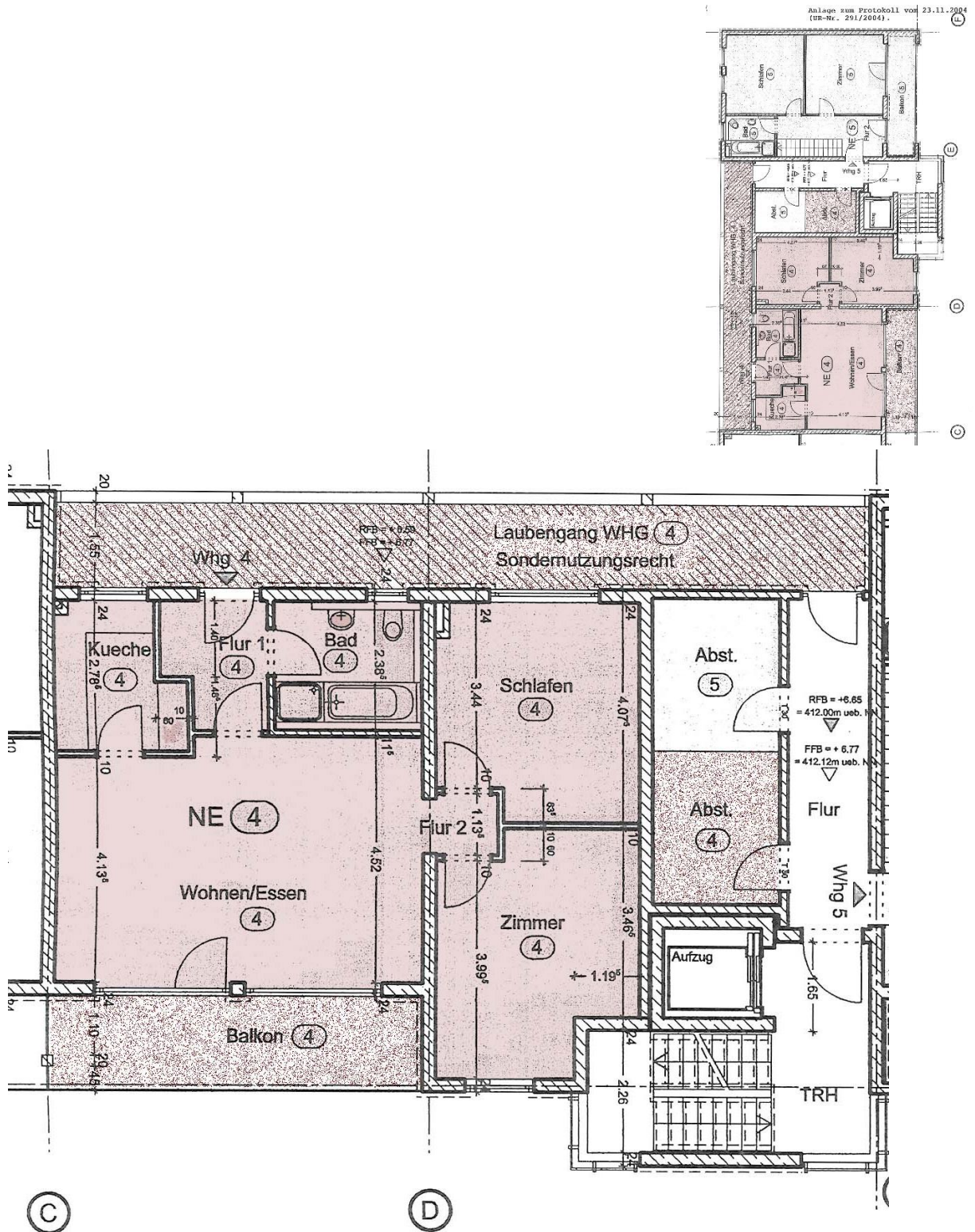
Anlage 3 Fotos 1 – 2 Ansichten von Süden und Nordosten



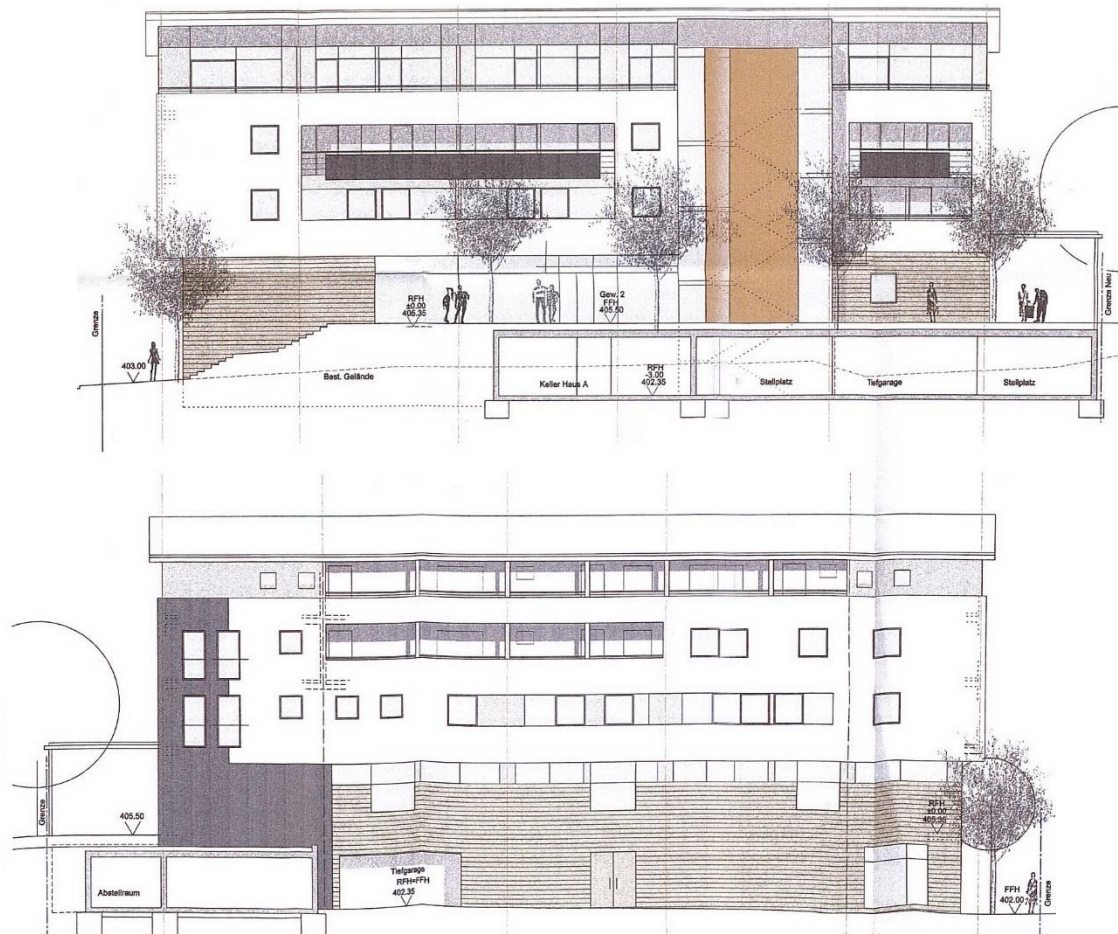
Anlage 4 Fotos 3 - 4 Ansicht von Norden und Südwesten



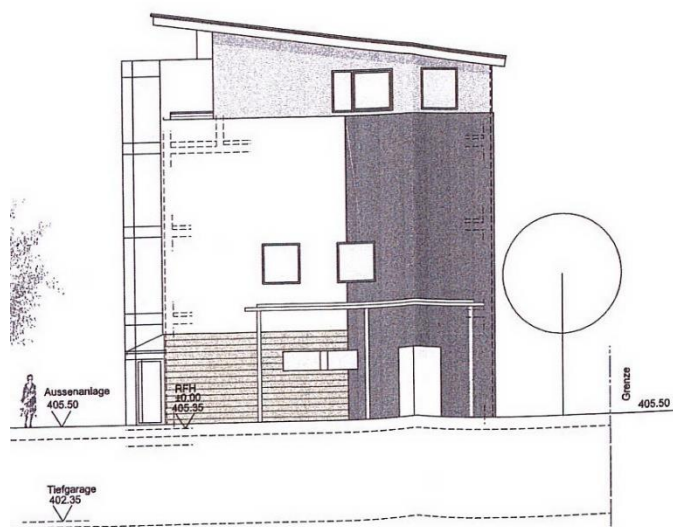
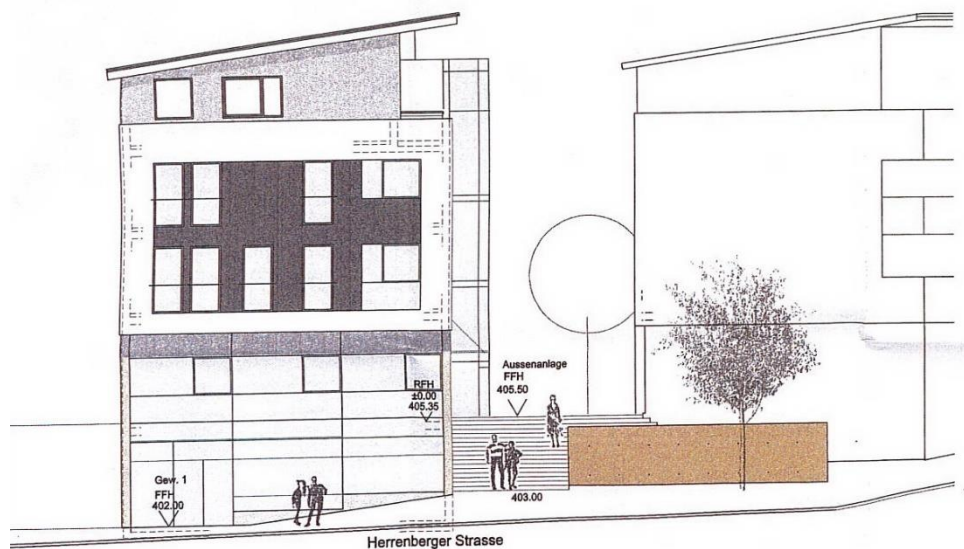
Anlage 5 Grundriss zu WE 4 mit Nebenflächen (Abstellraum, Laubengang)



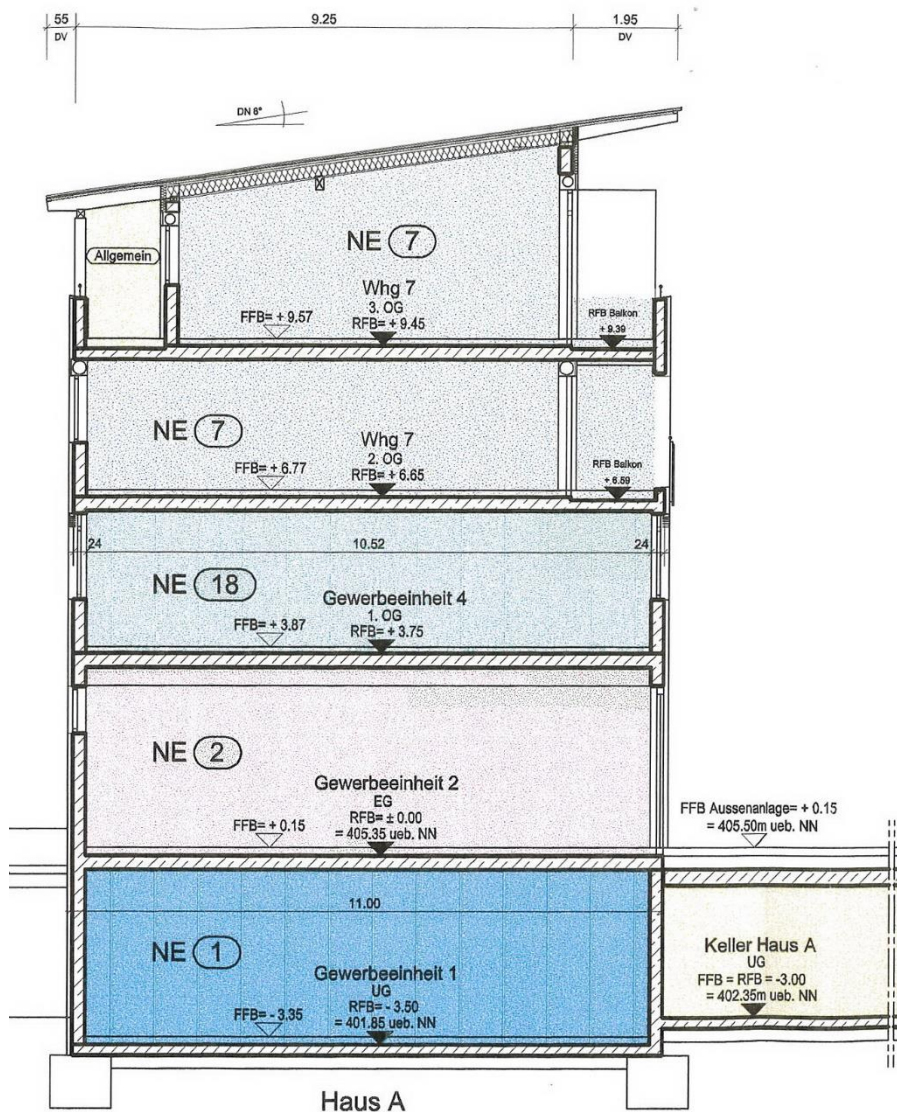
Anlage 6 Ansichten Herrenberger Straße 3 von Osten und Westen



Anlage 7 Ansichten Herrenberger Straße 3 von Süden und Norden



Anlage 8 Gebäudeschnitt



Anlage 9 Wohnflächenberechnung zu WE 4

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Herrenberger Straße 5, 72202 Nagold

Mieteinheit: Wohnung 2. OG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (02.12.2010)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277
 nach WoFIV
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnraum	1	+		1,00	6,760	0,000	4,490	0,000	30,35	1,00	30,35		
2	Wohnraum	1	-	Vorsprung Küche	1,00	2,560	0,000	0,360	0,000	0,92	1,00	-0,92	29,43	
3	Balkon	2	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	6,150	0,000	1,970	0,000	12,12	0,25	3,03	3,03	
4	Küche	3	+		1,00	2,760	0,000	1,830	0,000	5,05	1,00	5,05		
5	Küche	3	+	Nische	1,00	1,880	0,000	0,600	0,000	1,13	1,00	1,13		
6	Küche	3	-	Schacht	1,00	0,250	0,000	0,250	0,000	0,06	1,00	-0,06	6,12	
7	Flur	4	+		1,00	2,400	0,000	1,360	0,000	3,26	1,00	3,26		
8	Flur	4	+	Garderobennische	1,00	1,380	0,000	0,590	0,000	0,81	1,00	0,81	4,07	
9	Bad/WC	5	+		1,00	2,680	0,000	2,330	0,000	6,24	1,00	6,24	6,24	
10	Zwischenflur	6	+		1,00	1,170	0,000	1,120	0,000	1,31	1,00	1,31	1,31	
11	Schlafzimmer	7	+		1,00	4,080	0,000	3,710	0,000	15,14	1,00	15,14		
12	Schlafzimmer	7	-	Vorsprung Flur	1,00	1,120	0,000	0,630	0,000	0,71	1,00	-0,71		
13	Schlafzimmer	7	-	Schacht	1,00	0,690	0,000	0,260	0,000	0,18	1,00	-0,18	14,25	
14	Kinderzimmer	8	+		1,00	4,600	0,000	3,700	0,000	17,02	1,00	17,02		
15	Kinderzimmer	8	-	Vorsprung Flur	1,00	1,220	0,000	0,630	0,000	0,77	1,00	-0,77		
16	Kinderzimmer	8	-		1,00	1,190	0,000	1,120	0,000	1,33	1,00	-1,33	14,92	
Summe Wohnfläche WE 4													79,37	m²

Anlage 10 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 ¹

2019-09-25 2029
 Registriernummer ² gültig bis

Gebäude

1

Mehrfamilienhaus
 Gebäudetyp
 Herrenberger Straße 3/5
 72202 Nagold
 Adresse

Gesamtgebäude
 Gebäudeteil
 2003 2003
 Baujahr Gebäude ³ Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}
 18 2.670 m²
 Anzahl der Wohnungen Gebäudenutzfläche (A_N) nach § 19 EnEV

Erdgas H
 Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser
keine
 Art der erneuerbaren Energien
keine
 Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung / Kühlung
 Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zu Kühlung
 Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises
 Neubau Vermietung / Verkauf Modernisierung (Änderung / Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter 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 Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung 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 auf den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
 im Auftrag von Brendle & Schneider,
 Wärme-Messtechnik in 72160 Horb a.N.:
 Dipl.Ing. Stephan Ruthardt
 Silcherstrasse 8
 72172 Sulz a.N.

S. Ruthardt

25.09.2019 _____
 Datum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Anlage 11 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 ¹

2019-09-25 2029
 Registriernummer ² gültig bis

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
71 kWh/(m²·a)

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

↑ 79 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 71 kWh/(m²·a)
 [Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas H	1,1	120.068		120.068	1,05
01.01.16	31.12.16	Erdgas H	1,1	145.124		145.124	1,02
01.01.17	31.12.17	Erdgas H	1,1	132.374		132.374	1,02
01.01.18	31.12.18	Erdgas H	1,1	121.646		121.646	1,14
01.01.15	31.12.18	Leerstandszuschlag					
01.01.15	31.12.18	Warmwasserzuschlag	1,1	213.600	213.600		
		Kühlungszuschlag					

Vergleichswerte Endenergie

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

Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
 Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20-40 kWh/(m²·a) entfallen können.
 Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

4

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 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 Energieverbrauchskennwert ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus