

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	2 K 23/23
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz
Adresse	Frauenalber Str. 20 in 76332 Bad Herrenalb (Bernbach)
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	06.03.2024

Verkehrswert	95.000 € (nach äußerem Anschein)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 16,70-fache des Jahresrohertrages rd. 1.790 €/m ² WNF
aufgeteilt	85.000 € (Wohneinheit Nr. 8) 10.000 € (Tiefgaragenstellplatz Nr. 14)

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 15.03.2024 Das Gutachten umfasst 45 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1
------------------	--

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

www.roeschke-immo.de
info@roeschke-immo.de

Finom – Solarisbank
BIC: SOBKDE2XXX

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

Steuer-ID. 95482/03400
USt.-IdNr. DE349650092

IBAN: DE61 1101 0101 5662 4486 97
Kontoinhaber: Richard Röschke

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.1.3 Mikrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 13 -
4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen	- 14 -
4.1 Vorbemerkung	- 14 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 14 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 14 -
4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 8 im OG und Kellerraum im UG	- 16 -
4.2.3 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 14 in der Tiefgarage	- 16 -
4.2.4 Wohn- und Nutzfläche	- 17 -
4.2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	- 18 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 19 -
6. Grundbuch	- 20 -
7. Wertermittlung	- 21 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 21 -
7.2 Bodenwert	- 22 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 24 -
7.4 Ertragswert	- 25 -
7.4.1 Ertragswertermittlung	- 27 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 29 -
7.5 Vergleichswert	- 30 -
7.5.1 Vergleichspreise	- 30 -
7.5.2 Vergleichswertermittlung	- 30 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses	- 31 -
8. Verkehrswert	- 33 -

Anlagen	- 34 -
Übersichtskarte	- 34 -
Stadtplan	- 35 -
Amtliche Liegenschaftskarte	- 36 -
Wohnlage Nahbereich	- 38 -
CityBasics	- 39 -
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)	- 40 -
Grundriss Wohnungseigentum Nr. 8 Obergeschoss (bemaßt)	- 41 -
Grundriss Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage (bemaßt)	- 42 -
Grundriss Kellerraum Nr. 8 Untergeschoss (bemaßt)	- 42 -
Objektbilder	- 43 -

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand sind insgesamt 81,39/1.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohneinheit im Obergeschoss und Kellerraum im Untergeschoss sowie das Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 am Flurstück Nr. 553.
Objektadresse	Frauenalber Str. 20, 76332 Bad Herrenalb (Bernbach).
Hausverwaltung	Arnes Hausverwaltung GmbH Kantstraße 1a 76571 Gaggenau
Baujahr	ca. 1980.
Vermietung/ Verpachtung	Die zu bewertende Wohneinheit ist zum Stichtag leerstehend.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II der vorliegenden Grundbuchauszüge sind keine Eintragungen vorhanden.
Wohn- /Nutzfläche	rd. 53 m ² WF im OG (inkl. 25 % Ansatz der Balkonfläche) <u>rd. 6 m² NF (Kellerraum) im UG</u> rd. 59 m ² WNF
Grundstücksgröße	1.442 m ² (anteilig rd. 117 m ² anhand Miteigentumsanteile)
Vorläufiger Ertragswert	112.584 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-6.960 € (Leerstandskosten)
Fehlende Innenbesichtigung (-10 %)	-10.540 €
Runden	-84 €
Verkehrswert	95.000 €

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 8 im Obergeschoss und Kellerraum im Untergeschoss sowie an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 in einem Mehrfamilienhaus.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 22.01.2024.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 22.01.2024.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	06.03.2024
Ortstermin	Am 06.03.2024 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger)
<u>Hinweis:</u>	Es wurde kein Zugang zur Wohneinheit ermöglicht. Dementsprechend fand eine Außenbesichtigung statt. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird mit einem Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug Blatt Nr. 30198 (Kopie) vom 04.08.2023- Grundbuchauszug Blatt Nr. 30204 (Kopie) vom 04.08.2023
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- amtliche Liegenschaftskarte vom 27.02.2024- Teilungserklärung (UR Nr. 1020/80) vom 01.12.1980- Aufteilungsplan vom 01.12.1980- Wohnflächenberechnung, undatiert- Jahresabrechnungen vom 20.07.2023- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.06.2022- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.09.2023- Wirtschaftspläne 2021-2023- Baulastenauskunft (E-Mail der Stadt Bad Herrenalb) vom 13.02.2024- Altlastenauskunft (E-Mail des Landratsamtes Calw) vom 09.02.2024- Denkmalschutzauskunft (E-Mail der Stadt Bad Herrenalb) vom 13.02.2024- Erschließungsbeitragsauskunft (E-Mail der Stadt Bad Herrenalb) vom 07.03.2024- Auskunft Bebauungsplan (E-Mail der Stadt Bad Herrenalb) vom 13.02.2024- Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg)- ZÜRS Hochwasserrisikoabfrage vom 27.02.2024- Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss Calw vom 13.03.2024

- Gesetze und Verordnungen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
 - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
 - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022
- Fachliteratur/Quellen**
- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
 - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
 - Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 202A
- Verwendete Programme**
- Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurden das Gemeinschaftseigentum, die Tiefgarage, der Heizungsraum sowie die Außenanlagen vollständig besichtigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohneinheit wird ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen/ Maße	Die Nutzungsflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

3. Grundstücksmerkmale

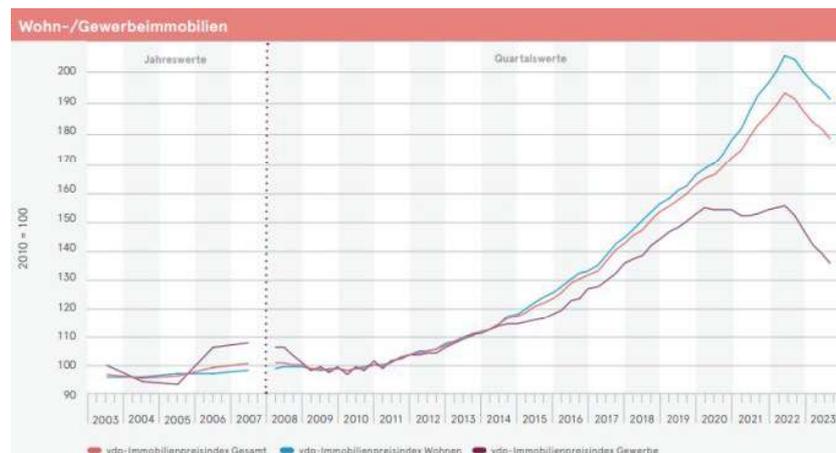
3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, gesunkenen Real-einkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig. Im 4. Quartal 2023 wurde ein Preisrückgang von ca. 7,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert:



(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2023)

Landkreis Calw

Gemäß des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw konnten im Jahr 2023 insgesamt 1.179 Immobilientransaktionen (Vorjahr: 1.342) registriert werden. Dies stellt einen Rückgang von ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr dar. Dabei entfielen 507 Transaktionen auf Wohnungseigentum (Vorjahr: 577). Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke belief sich im Jahr 2023 auf rd. 90 Mio. €, was einen Rückgang von ca. 43 % gegenüber dem Jahr 2022 darstellt.

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Calw
Gemeinde/ Stadt	Bad Herrenalb, Bernbach
Einwohnerzahl	ca. 8.200 (Stand 31.12.2022)
Umliegende Städte/ Gemeinden	Rastatt (rd. 21 km) Karlsruhe (rd. 28 km) Pforzheim (rd. 31 km) Stuttgart (rd. 84 km)
Kaufkraftindex	103,9 (Landkreis Calw, Stand 2023, MB-Research)
Arbeitslosenquote	3,9 % (Landkreis Calw, Stand 02/2024, Bundesagentur für Arbeit)

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Gemeinde Bad Herrenalb-Bernbach an der Frauenalber Straße innerhalb eines Wohngebietes gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) in offener Bauweise geprägt. Unmittelbar nördlich befindet sich der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.
Entfernung zum nächsten Stadt-/ Gemeindezentrum	Das Gemeindezentrum von Bad Herrenalb-Bernbach befindet sich rd. 300 m entfernt.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	Die nächste Schule (Falkensteinschule Bad Herrenalb) befindet sich in rd. 4 km Entfernung. In Pforzheim und Karlsruhe sind zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Nächste Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in rd. 350 m (Bushaltestelle ‚Bernbach Rathaus‘) mit der Buslinie 113. Der S- und Regionalbahnhof ‚Bad Herrenalb‘ mit Anbindung an den regionalen Schienenverkehr ist rd. 4,5 km entfernt.

**Entfernung zu Knoten-
punkten des Individual-
verkehrs**

Die nächste Autobahnauffahrt ‚Rastatt‘ zur Autobahn A5 ist rd. 17 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B462 rd. 11,5 km.

Entfernung zum Flughafen

Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich rd. 82 km entfernt sowie der Flughafen Karlsruhe/ Baden-Baden in rd. 37 km Entfernung.

Umgebungsbebauung

Offene Bauweise; überwiegend Wohngebäude, zwei- bis dreigeschossig.

Parkplatzsituation

Normale öffentliche Parkplatzsituation. Zum Bewertungsgegenstand zählt ein Tiefgaragenstellplatz.

Immissionen

Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.

Einschätzung der Lage

Die Wohnlage wird als **durchschnittlich** eingeschätzt.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Südosten hin ansteigend.
Grundstücksform	Regelmäßiger Zuschnitt; nahezu rechteckig.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die ‚Frauenalber Straße‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der westlichen Grundstücksseite mit einem Gehweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 49,5 m
Straßenfront	Rd. 30 m
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Herrenalb vom 07.03.2024 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 09.02.2024 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anzeichen für das Vorhandensein von Altlasten. Dementsprechend wird von keinem Werteeinfluss ausgegangen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Herrenalb vom 23.07.2003 gibt für das Bewertungsgrundstück ‚W - Wohnbaufläche‘ an.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es gilt § 34 unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück verfügt derzeit über eine Geschossflächenzahl von ca. 0,65 und ist vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baulasten	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Herrenalb vom 13.02.2024 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Herrenalb vom 13.02.2024 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Weiterhin liegt es nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Bodendenkmäler sind zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht vorhanden.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 27.02.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-50, HQ-100 oder HQ-extrem). Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe hierzu Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Sondereigentum Nr. 8 im Obergeschoss (gemäß Unterlagen), Kellerraum im Untergeschoss und Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 sowie Gemeinschaftseigentum) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den vorliegenden Bauakten sowie gegebenenfalls mündliche Auskünfte aus dem Ortstermin. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/ Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/ Anlagen/ technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/ Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus.
Geschosse	Untergeschoss, zwei Obergeschosse mit ausg. Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	11.
TG-Stellplätze	10.
Baujahr	ca. 1980.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Krüppelwalmdach mit Ziegel-Dachpfannen.
Wände	Außen: Massiv (Mauerwerk). Innen: Massiv (Mauerwerk).
Geschossdecken	Stahlbeton (Annahme).

Treppenhaus	Für Wohneinheiten vorhanden.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch.
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Nicht vorhanden.
Energetischer Zustand	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Baujahres sowie der vorhandenen Heizungsanlage (Öl) wird von einem erhöhten Energieverbrauch ausgegangen. Der Umstand des erhöhten Energieverbrauches wird ausreichend in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.</p>
Modernisierungen/ Renovierungen	<p>Es lag keine Modernisierungs-/ Renovierungsaufstellung zur Bewertung vor.</p> <p>Das Gemeinschaftseigentum weist einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf.</p>
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie geringen Grünflächenanteilen ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird von einem durchschnittlichen baulichen Zustand der Wohneinheit ausgegangen.

4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 8 im OG und Kellerraum im UG

Art	Wohneinheit.
Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	<u>OG</u> : 2 Zimmer, 1 Flur, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Balkon (N/W-Ausrichtung) <u>UG</u> : 1 Kellerraum.
Ausstattung	Bodenbelag: Fliesen, Laminat. Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster. Sanitär- anlagen: Insgesamt baujahrestypischer Standard. Belüftung: Fensterlüftung. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Über Wandheizkörper. Elektro- installationen: Baujahrestypisch. Küche: Vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Wohneinheit als einfach und baujahrestypisch beurteilt.
Hinweis	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden die Ausstattungsmerkmale aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung der Angaben konnten dementsprechend nicht vorgenommen werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.

4.2.3 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 14 in der Tiefgarage

Art	Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage.
Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	<u>TG</u> : 1 markierter Pkw-Stellplatz
Ausstattung	Bodenbelag: Betonboden.
Beurteilung Ausstattung	Entfällt.

4.2.4 Wohn- und Nutzfläche

Definition

Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung

Es liegt eine Wohnflächenberechnung (undatiert) vor. Die Wohnfläche wurde aus dieser entnommen. Entgegen der Teilungserklärung wurde die Balkonfläche mit einem Viertel (25 %) der Grundfläche berücksichtigt. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde. Die Nutzfläche des Kellerraums im Untergeschoss wurde anhand des Aufteilungsplans grob überschlägig eigenermittelt.

Es wurde folgende Wohn- und Nutzfläche ermittelt:

Wohneinheit Nr. 8 im Obergeschoss	
Wohnraum	20,29
Schlafzimmer	14,94
Badezimmer mit WC	3,84
Flur	5,2
<u>Küche</u>	<u>6,82</u>
abzgl. 3 % Putz (1,53 m ²)	
<u>Balkon (25 % Ansatz)</u>	<u>3,51</u>
Gesamt WE Nr. 8 (OG)	53,07
 Untergeschoss (Keller)	
Kellerraum Nr. 8	6,00

4.2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung genannten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes.

In Ergänzung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Fußbodenbelag und die Deckenoberfläche
- die Wandoberfläche und die Wandverkleidung
- Zählereinrichtungen für Wasser und Strom
- Innenverputz sämtlicher Wände
- Innentüren, Innenseite von Außenfenster, die Fenster- und Balkontürverglasung, die Innenseite von Terrassen-, Balkon- sowie Wohnungseingangstüren
- Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom)
- Entwässerungsleitungen
- Wasch- und Badeeinrichtungen, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen, WC
- Klingelanlagen, elektr. Steckdosen und Schalter
- Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper
- Wasch- und Spülbecken und andere sanitäre Einrichtungen
- alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Sondereigentums soweit diese nicht Gemeinschaftseigentum sind

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Außerdem das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

Veräußerungsbeschränkungen

Zustimmung des Verwalters bei Veräußerung.

Verteilung von Kosten und Lasten

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

Sondernutzungsrechte

Es bestehen Sondernutzungsrechte mit den Nrn. 22 bis 24 (oberirdische Kfz-Stellplätze).

Instandhaltungsrücklage

Gemäß vorliegender Jahresabrechnung zum 20.07.2023 besteht für den Bewertungsgegenstand (WE Nr. 8 + TG-Stp. Nr. 14) eine Instandhaltungsrücklage von rd. 4.400 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 370 € (gemäß Abrechnung 2023) für die Wohneinheit und 20 € für den Tiefgaragenstellplatz.

Des Weiteren wurden von der Hausverwaltung eine Liste offener Posten mit insgesamt rd. 4.330 € zum 20.07.2023 durch Nichtzahlung des Hausgeldes vorgelegt. Offene Hausgeldforderungen bleiben an dem ehemaligen Eigentümer haften. Ein Abschlag entfällt somit und ist rein informativ.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - nachgefragte Wohnungsgröße - hoher Naherholungswert aufgrund ländlicher Lage - Tiefgaragenstellplatz vorhanden - Balkon (N/W) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung zu marktüblichen Konditionen - Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - baujahrestypische Ausstattung - kein Aufzug vorhanden - kurz- bis mittelfristig energetische Investitionen notwendig - Wohnung leerstehend 	<ul style="list-style-type: none"> - allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit wird aufgrund der durchschnittlich, ländlich geprägten Wohnlage, der baujahrestypischen Konzeption sowie der derzeitigen Marktphase als mäßig eingestuft. Es ist mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

6. Grundbuch

Auszug vom: 04.08.2023

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Bernbach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche <i>m</i> ²
							Anteil	Gesamt	
	30198	1	Bad Herrenalb	8		553	77,39	1.000	111,59
	30204	1	Bad Herrenalb	14		553	4	1.000	5,76

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

117,35

davon zu bewerten

117,35

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

**Erläuterungen zur
Abteilung II**

In Abteilung II der vorliegenden Grundbuchauszüge sind keine Eintragungen vorhanden.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um Wohnungseigentum. Es stehen Vergleichspreise zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.**

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Ludwigsburg wird zum 01.01.2023 mit 170 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41114010; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohnbaufläche; Fläche: 1.600 qm) angegeben. Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

Beurteilung

Die Merkmale des Bodenrichtwertes stimmen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Der Bodenrichtwert wird unangepasst übernommen und in Ansatz gebracht.

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	117,35	170,00					Ja	19.949

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**19.949**

Entspricht 19 % des Ertragswertes

Der Bodenwertanteil bewegt sich innerhalb üblicher Spannen für Wohnungseigentum innerhalb des Landkreises Calw.

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde 1980 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag 44 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Wohneinheit wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden nur geringe Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 2 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 36 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird.

7.4 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Begriff des Rohertrags wird im § 31 Abs. II der ImmoWertV erläutert. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab, so wird die Differenz als Sonderwert (Over- bzw. Underrent/ Mehr- bzw. Minderertrag) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss berücksichtigt.

Wohnen

Die Stadt Bad Herrenalb verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel.

Der Immobilien-Kompass von Capital gibt für Bad Herrenalb eine Bestandsmiete für Wohnungen von 8,75 €/m² WF mtl. an.

Eine Mietpreisabfrage am 13.03.2024 bei der on-geo GmbH gibt für Wohnungen zw. 30 und 60 m² WF im PLZ-Bereich (Kreis Calw) eine monatliche Mietpreisspanne von rd. 7,40 bis 12,40 €/m² WF an.

Stellplätze

In gängigen Internetportalen (immoscout24.de) wird in einem 10 km Radius um das Bewertungsobjekt lediglich ein Angebotspreis für Stellplätze (Pkw-Außenstellplatz) mit einem Preis von 35,00 €/Stk. mtl. angeboten.

Aufgrund des Baujahres sowie der durchschnittlichen Wohnlage wird eine Nettokaltmiete i.H.v. 8,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. Der Tiefgaragenstellplatz wird mit 50,00 €/Stk. mtl. berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Verwaltungskosten: Diese umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (vgl. §32 Abs. II ImmoWertV).

2. Betriebskosten: Diese sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (vgl. § 556 Abs. I BGB).

Diese sind beispielsweise die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten des Betriebs sowie die Wartung der zentralen Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, u.a. (vgl. § 2 BetrKV).

3. Instandhaltungskosten: Diese umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).

4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (vgl. §32 Abs. IV ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten für die Wohneinheit werden mit 15,00 €/m² WF in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten werden für die Wohneinheit mit 450 € berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2,00 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO₂-Abgabe gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) werden 2,00 €/m² WF als sonstige Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird im § 21 Abs. I ImmoWertV erläutert. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2021/2022 herangezogen. Dieser weist für Wohnungseigentum nach WEG (2- bis 3-Zi.-Whg.) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. -0,5 % p.a. (Spanne von ca. -5,2 % bis 3,8 % p.a.) aus.

Aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage sowie der baujahrestypischen Konzeption wird für die Wohneinheit ein Liegenschaftszinssatz von 2,10 % p.a. angesetzt. Der Tiefgaragenstellplatz wird analog berücksichtigt.

7.4.1 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Jahre	%		
		Nutzung / Beschreibung				m ²				
w	1	Wohnen / OG	36	2,10	1	53,00	0,00	8,00	5.088	375
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / UG	36	2,10	1		0,00	50,00	600	45
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 36	Ø 2,10	Σ 1	Σ 53,00			Σ 5.688	Σ 420

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
		EUR/m ²		EUR			wagnis	CO ₂	EUR/m ²	
		(/Stk.)	% HK	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / OG	15,00		450,00	8,84	2,00	2,00	2,08	28,55
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / UG	55,00		55,00	9,16	2,00			20,33
Ø 27,68										

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert	
									EUR/a
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / OG	5.088	1.453	3.635	375	3.260	25,0842	81.774
w	2	Stellplätze innen (Wohnen) / UG	600	122	478	45	433	25,0842	10.861
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 5.688	Σ 1.575	Σ 4.113	Σ 420	Σ 3.693		Σ 92.635

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

92.635

+ Bodenwert

19.949

Vorläufiger Ertragswert**112.584**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Leerstandskosten

6.960

ERTRAGSWERT**105.624**

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	WE Nr. 8 (OG)	53	5.088		
2	TG-Stp. Nr. 14 (UG)		600		
		Σ 53	Σ 5.688	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)**53****Gesamtrohertrag (EUR)****5.688****Leerstand (Marktwert)**

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Anz. Stk.	Fläche m ²	Leerstand			strukturell	Leerst.-kosten EUR
				Stk.	m ²	%		
Wohnen / OG	1	1	53	1	53	100	Nein	6.360
Stellplätze innen (Wohnen) / UG	2	1		1		100	Nein	600
							Σ 53 Ø 100	Σ 6.960

Leerstandskosten (Marktwert)

Miet- und Nebenkostenausfälle

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Mietausfall EUR/a	Nebenkostenausfall		Ausfall gesamt EUR/a	Zins %	Bwf	Ausfall Barwert EUR
				EUR/m ²	EUR/a				
Wohnen / OG	1	12	5.088	24,00	1.272	6.360	2,10	1,0000	6.360
Stellplätze innen (Wohnen) / UG	2	12	600			600	2,10	1,0000	600
			Σ 5.688		Σ 1.272	Σ 6.960			Σ 6.960

Leerstandskosten**6.960**

7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

kein Werteeinfluss.

Baulasten

kein Werteeinfluss.

Instandhaltung

Die Instandhaltungskosten für die Wohneinheit werden mit 15,00 €/m² WF in Ansatz gebracht.

Gemäß vorliegender Jahresabrechnung zum 20.07.2023 besteht für den Bewertungsgegenstand (WE Nr. 8 + TG-Stp. Nr. 14) eine Instandhaltungsrücklage von rd. 4.400 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 370 € (gemäß Abrechnung 2023) für die Wohneinheit und 20 € für den Tiefgaragenstellplatz.

Des Weiteren wurden von der Hausverwaltung eine Liste offener Posten mit insgesamt rd. 4.330 € zum 20.07.2023 durch Nichtzahlung des Hausgeldes vorgelegt. Offene Hausgeldforderungen bleiben an dem ehemaligen Eigentümer haften. Ein Abschlag entfällt somit und ist rein informativ.

Bauschäden

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.

Leerstandskosten

Aufgrund des Leerstandes zum Besichtigungstag werden Leerstandskosten in Abzug gebracht. Die Vermarktungsdauer wird mit 12 Monaten sowie ein Nebenkostenausfall von 24,00 €/m² NF mtl. berücksichtigt.

Sonderwerte Mieten

Nicht vorhanden.

7.5 Vergleichswert

7.5.1 Vergleichspreise

Der Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Calw hat insgesamt acht Vergleichspreise aus seiner Kaufpreisdatenbank am 13.03.2024 zur Verfügung gestellt:

Nutzungsart	Vertragsjahr	Gemarkung	Baujahr	Vermietet	Wohnfläche	Stp./ Garage vorhanden	Kaufpreis pro QM
ETW	2022	Bernbach	1995	ja	44	ja	1.787
ETW	2022	Bernbach	1974	nein	63	nein	2.879
ETW	2022	Bernbach	1986	nein	60	nein	2.464
ETW	2022	Bernbach	1981	nein	43	ja	1.628
ETW	2022	Bernbach	1995	nein	44	ja	2.071
ETW	2022	Bernbach	1973	nein	70	ja	1.645
ETW	2022	Bernbach	1983	ja	55	ja	1.478
ETW	2022	Bernbach	1992	nein	62	ja	1.920

Insgesamt ergibt sich ein durchschnittlicher absoluter Kaufpreis von rd. 117.000 € sowie rd. 55 m² WF und ein mittleres Baujahr von ca. 1985.

7.5.2 Vergleichswernermittlung

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	EUR/m ² (Stk.) - Werte					Marktwert EUR
			Kaufpreis	Vergleichspreise			angemessen	
				von	bis	Mittel		
WE Nr. 8 (OG)	1	53,00		1.480	2.880	1.980	1.800	95.400
TG-Stp. Nr. 14 (UG)	1			3.000	15.000	7.300	10.000	10.000

Vergleichswert

105.400

Es erfolgt ein nachhaltig erzielbarer Ansatz von 1.800 €/m² WF für die Eigentumswohnung Nr. 8 sowie 10.000 €/Stk. für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage.

7.6 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	19.949
	Ertragswert	105.624
	Vergleichswert	105.400
Abschläge	fehlende Innenbesichtigung	10,00% 10.540
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	95.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.790
	x-fache Jahresmiete	16,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,99%
	Nettorendite (ReE/x)	4,33%
Mietfläche	Wohnfläche	53m ²
	Nutzfläche	
	Σ	53m ²
Leerstand	gesamt / strukturell	100,00% / 0,00%
	Wohnen / Gewerbe	53 m ² / m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	5.688
	Jahresreinertrag	4.113
Liegenschaftszins	Wohnen	2,10%
	Gewerbe i.D.	2,10%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	27,68%
	Gewerbe i.D.	27,68%

**Rohertragsvervielfältiger/
Vielfaches**

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2021/2022 herangezogen. Dieser weist für Wohnungseigentum nach WEG (2- bis 3-Zi.-Whg.) einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor von ca. 29,30-fach (Spanne von ca. 16,30- bis 48,10-fach) aus. Diese Angaben sind jedoch nur rein informativ.

Einordnung des Ergebnisses Der in der Ertragswertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 1.990 €/m² WF (bezogen auf den vorläufigen Ertragswert) sowie dem rd. 18,6-fachen (bezogen auf den vorläufigen Ertragswert) des Jahresrohertrags, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage i.V.m. mit einem durchschnittlichen Bauzustand als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 den

Verkehrswert 95.000 EUR

(in Worten: fünfundneunzigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

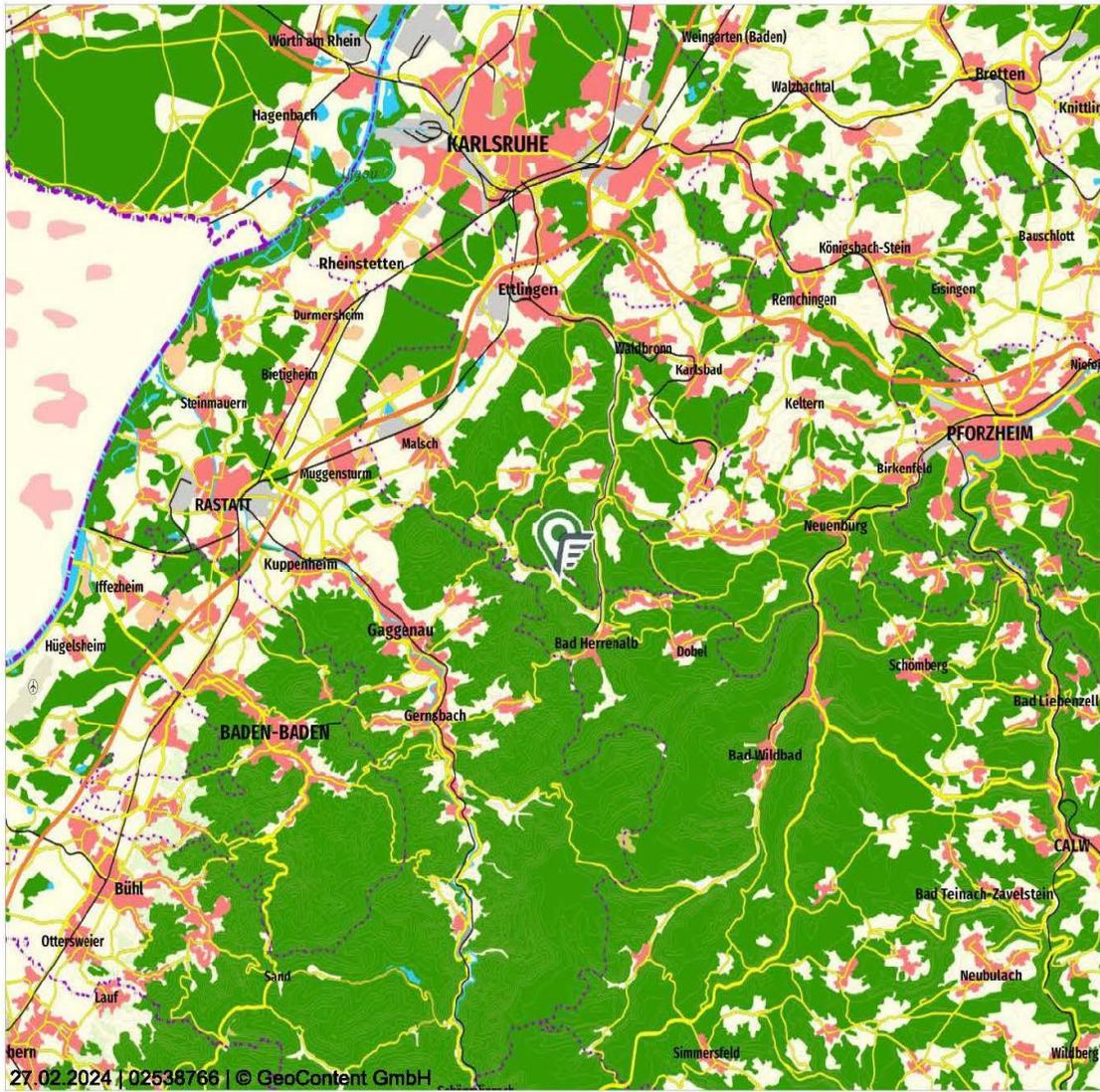
Anlagen

Übersichtskarte

Übersichtskarte (Previewkarte) 1:100.000 GeoContent
76332 Bad Herrenalb, Frauenalber Str. 20



geoport



27.02.2024 | 02538766 | © GeoContent GmbH
Maßstab (im Papierdruck): 1:300.000
Ausdehnung: 51.000 m x 51.000 m



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Sie enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur und liegt flächendeckend für Deutschland im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 vor. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und nur einmal ausgedruckt werden.

Datenquelle
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2024

Stadtplan

Stadtplan (Previewkarte) 1:10.000 GeoContent

76332 Bad Herrenalb, Frauenalber Str. 20



27.02.2024 | 02538769 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und nur einmal ausgedruckt werden.

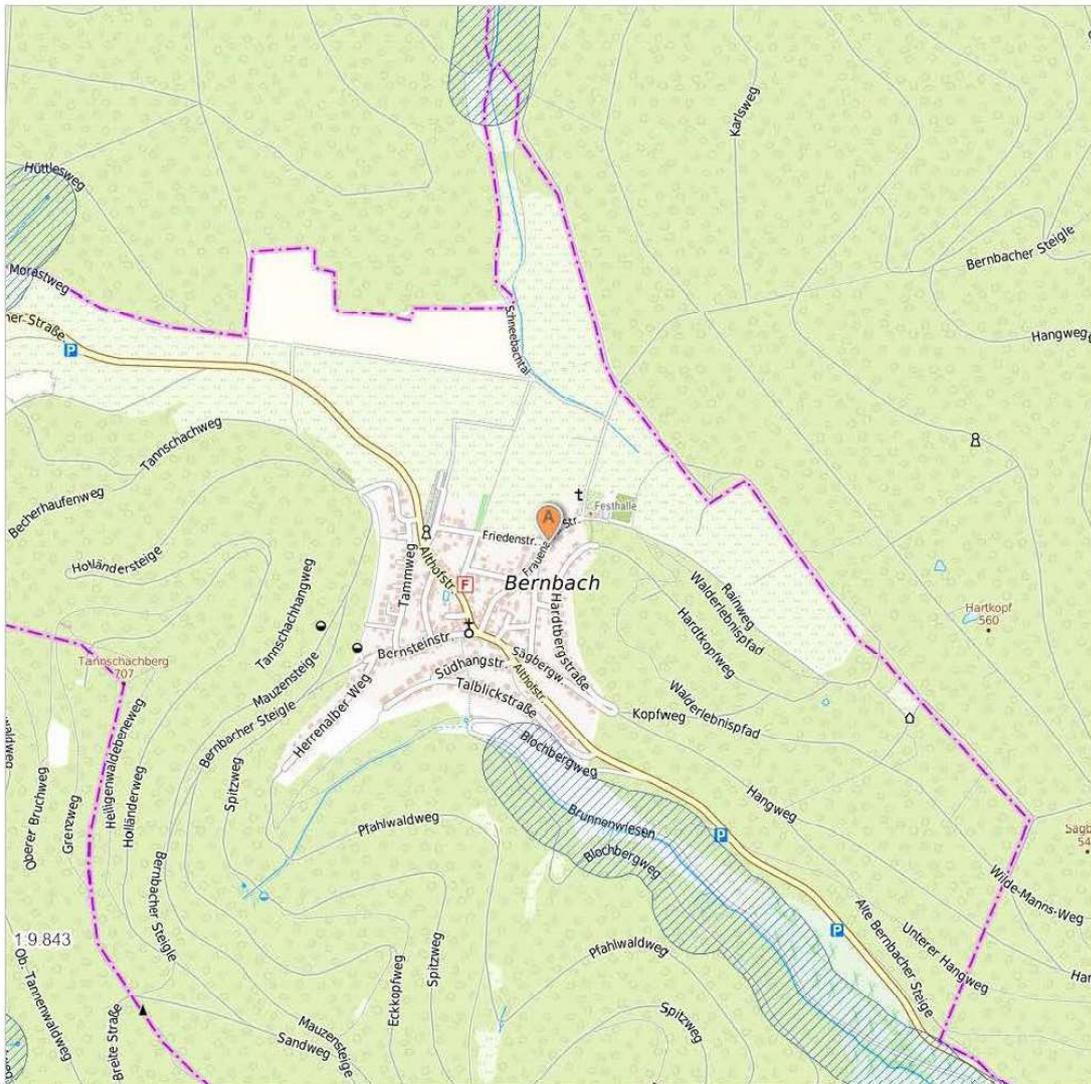
Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

ZÜRS-Hochwasserkarte

Zürs Hochwassergefährdung

76332 Bad Herrenalb, Frauenalber Str. 20



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerognd, IGI, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02538770 vom 27.02.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo@ 8: geoport@ 2024

Seite 1

Wohnlage Nahbereich

Wohnimmobilien Mikrolage

76332 Bad Herrenalb, Frauenalber Str. 20



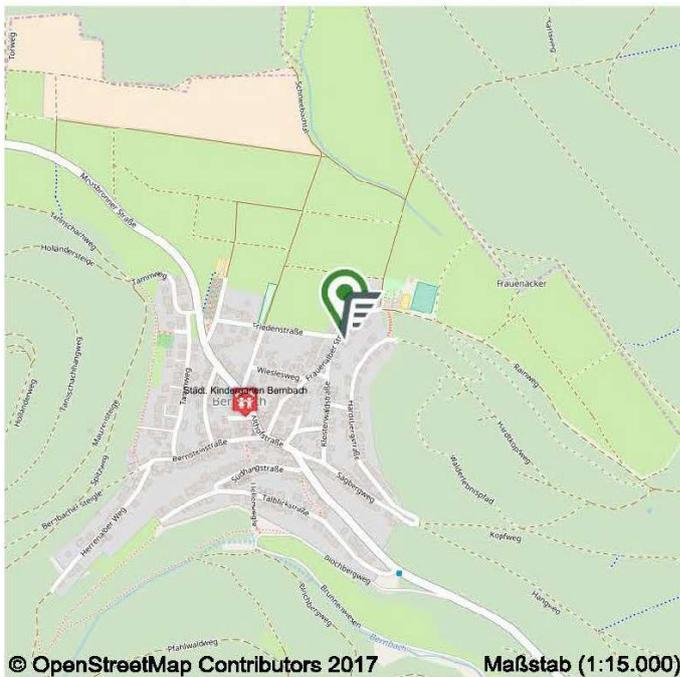
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Aufsteiger: Gehobene Berufe in Außenbezirken
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Rastatt-Nord (13,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF MALSCH (10 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF BADEN-BADEN (17,1 km)
nächster Flughafen (km)	Baden-Airpark (24,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bernbach Rathaus (0,2 km)

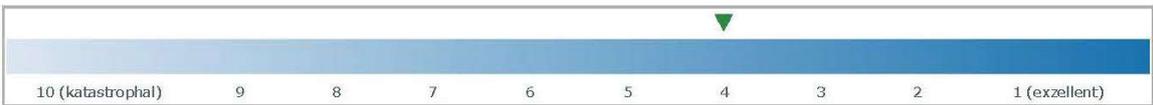
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Algemein_Arzt	(3,1 km)
Zahnarzt	(2,6 km)
Krankenhaus	(2,6 km)
Apotheke	(3,2 km)
EKZ	(15,8 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(1,8 km)
Realschule	(6,7 km)
Hauptschule	(9,1 km)
Gesamtschule	(27,9 km)
Gymnasium	(7,3 km)
Hochschule	(7,2 km)
DB_Bahnhof	(10,0 km)
Flughafen	(24,9 km)
DB_Bahnhof_ICE	(17,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2017
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019

CityBasics

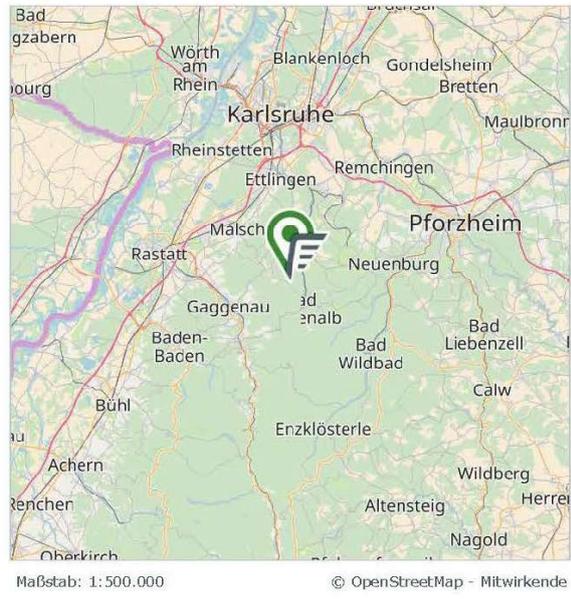
CityBasics

geoport

76332 Bad Herrenalb, Frauenalber Str. 20

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Calw, Landkreis
Regierungsbezirk	Karlsruhe, Regierungsbezirk
Einwohner	160.686 (8.131)
Fläche	797,00 km ²
Bevölkerungsdichte	202 EW/km ²
PLZ-Bereich	76332
Gemeindeschlüssel	08235033

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021



Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	4.601.627 €
Arbeitslosenquote (2)	4,10 %
Erwerbstätige (3)	58.100

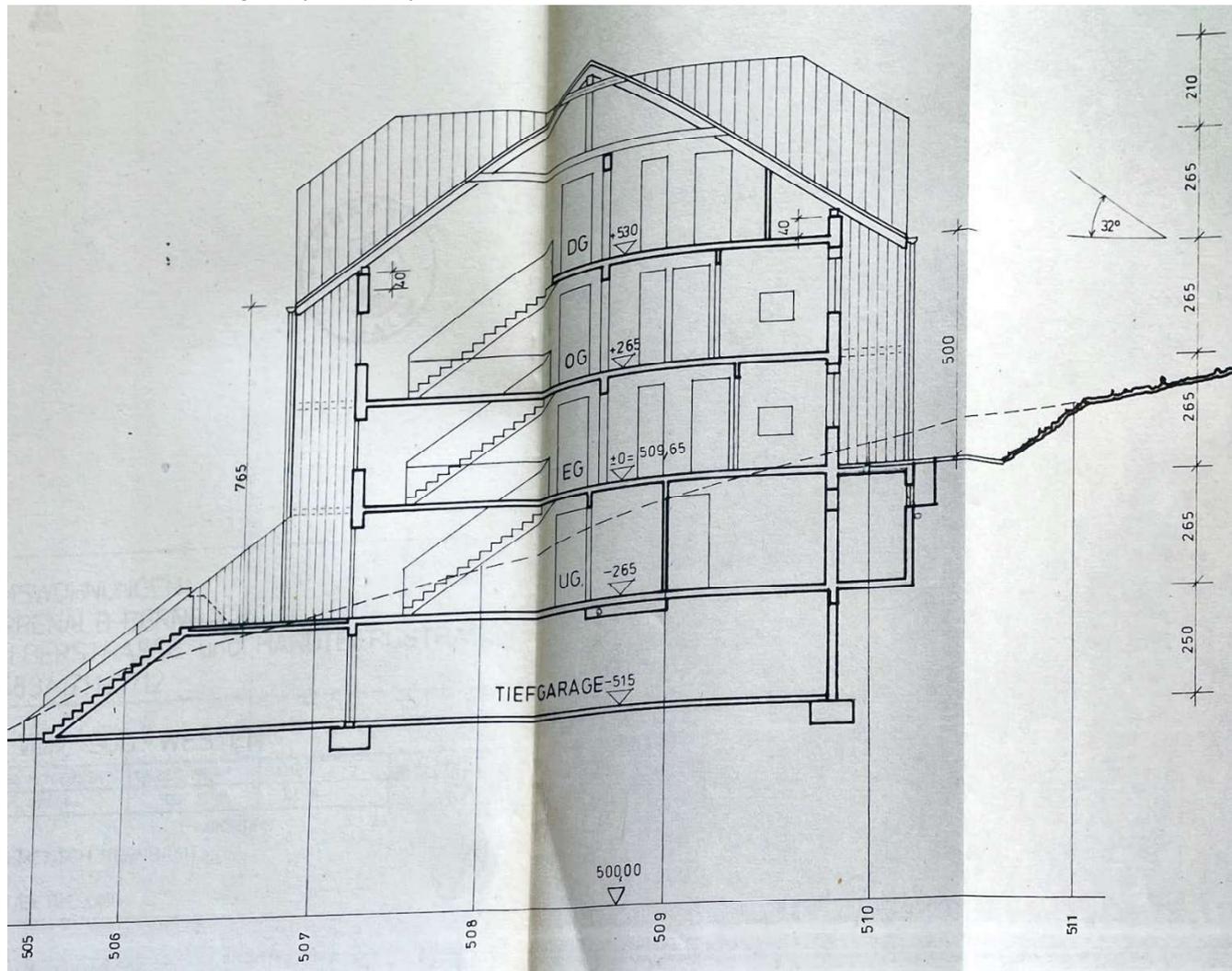
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
 Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
 Stand: 2024

Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)



Objektbilder

**Objektansicht
(Wohneinheit Nr. 8 rot markiert)**



**Haustüre
(Detailansicht)**



Treppenhaus



**Wohnungstüre
Wohneinheit Nr. 8
(Obergeschoss)**



**Öl-Zentralheizung
(Untergeschoss)**



**Tiefgaragenstellplatz Nr. 14
(Tiefgarage)**



**Front-/ Seitenansicht
(Wohneinheit Nr. 8 rot markiert)**



**Umgebungsansicht:
Frauenalber Straße
(Blick nach Norden)**

