

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

3- Zimmer Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz (ATP Nr. 29)

im Gebäude unter der Anschrift:

Keplerstraße 14
D – 72202 Nagold
(Landkreis Calw)

Qualitäts- / Wertermittlungstichtag:

30.04.2024

Bewertung nach Aktenlage ohne Innenbesichtigung



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 29 / 23

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung

im Zwangsversteigerungsverfahren

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse	4
1.1 Kenndaten des Objekts	4
2. Allgemeine Angaben	6
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3 Verwendungszweck	6
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5 Ortsbesichtigung	6
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
3.1 Grundbuchdaten	8
3.2 Teilungserklärung	9
3.3 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	11
3.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	11
3.5 Hausverwaltung	11
4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	12
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	12
4.2 Planungsrecht	12
4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung	12
4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	12
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	12
4.6 Denkmalschutz	12
4.7 Baulastenverzeichnis	12
5. Lagemerkmale	13
5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	13
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	13
6. Grundstücksbeschreibung	14
6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	14
6.2 Bodenbeschaffenheit	14
6.3 Altlastenkataster	14
6.4 Erschließung	14
6.5 Grundstücksgröße	14
7. Gebäudebeschreibung	15
7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	15
7.2 Flächenangaben	18
7.3 Bauweise, Baukonzeption	18
7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard	20
7.5 Technische Gebäudeausstattung	20
7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen	21
7.7 Energetische Beurteilung	21

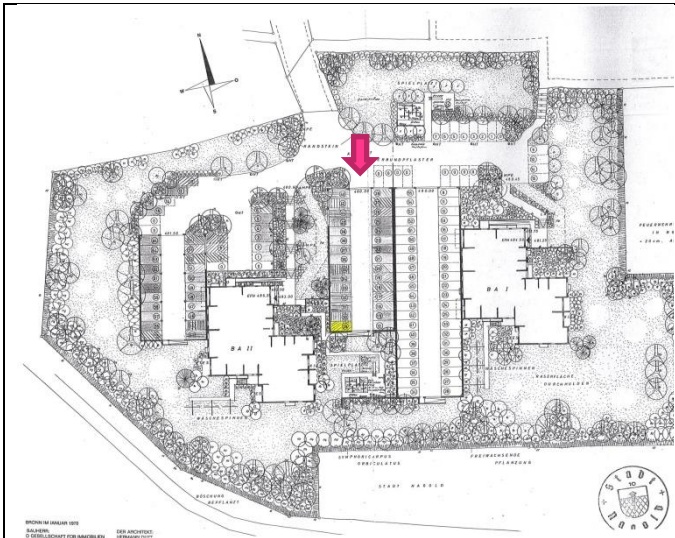
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
8.1	Vorbemerkung	22
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	23
9.	Angewandtes Bewertungsverfahren	23
9.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	23
9.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	23
9.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	24
9.4	Vergleichswertverfahren	24
9.5	Ertragswertverfahren	24
9.6	Das Sachwertverfahren	24
9.7	Begründung des Verfahrens	24
10.	Bodenwertermittlung	25
10.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	25
10.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert	25
10.3	Berechnung des Bodenwertes	25
11.	Ertragswertverfahren	26
11.1	Vorbemerkung	26
11.2	Grundlagen der Ertragswertermittlung / Wohnungseigentum	27
11.3	Ermittlung des Ertragswertes zum Stichtag	30
13.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	32
13.1	Werteinfluss der Grundbucheintragungen	32
13.2	Werteinfluss der Baulasten	33
14.	Verkehrswert	34
14.1	Verkehrswertdefinition	34
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	34
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen	36
29.	Anlagen	37
29.1	Anlagenverzeichnis	37

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

1.1 Kenndaten des Objekts

Grundbuch von Nagold Blatt Nr. 3192, BV Nr. 1 14,1 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Nagold Flst. 373 / 1 Keplerstraße 14 Gebäude- und Freifläche: 8.096 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 5. Obergeschoss) (Sowie Recht zur ausschließlichen Benützung eines Abstellraums Nr. 29 im 2. Untergeschoss und des Autoabstellplatzes Nr. 29 in der Tiefgarage)	Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 170.000,- €
Wertermittlungsstichtag:	30.04.2024
Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen:	0,- €
Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil:	0,- €
Zubehör:	Keine Angabe möglich

Nur Außenbesichtigung		Bewertung nach Aktenlage	
Gebäudeart:		Mehrfamilienwohnanlage (Hochhaus) Insgesamt 66 Wohnungen und 2 Tiefgaragen mit 52 Stellplätzen sowie 14 Stellplätze im Freien	
Baujahr:		Baugenehmigung 1970+ (1 Jahr) = 1971	
Wohnung WE Nr. 29 im 1.OG: mit ausschließlichem Nutzungsrecht am Abstellraum Nr. 29 im 2.UG und an einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 29		3 – Zimmerwohnung mit Balkon	
Mietverhältnisse zum Stichtag:	Eigen genutzt	Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	86 m²
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:		28.000,- €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd:		Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung – 10% = rd. – 18.840,- €	
Ertragswert rd:		170.000,- €	
Verkehrswert rd:		170.000,- €	
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: (incl. ausschließliches Nutzungsrecht TG - Stellplatz Nr. 29)		1.980,- € / m²	



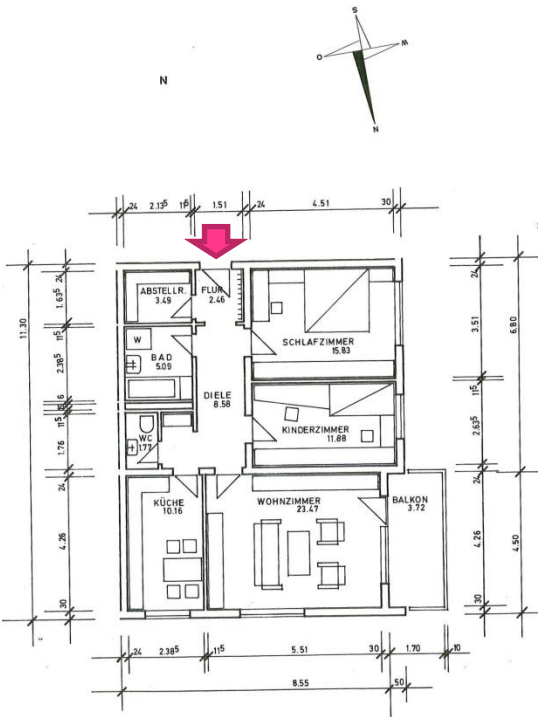
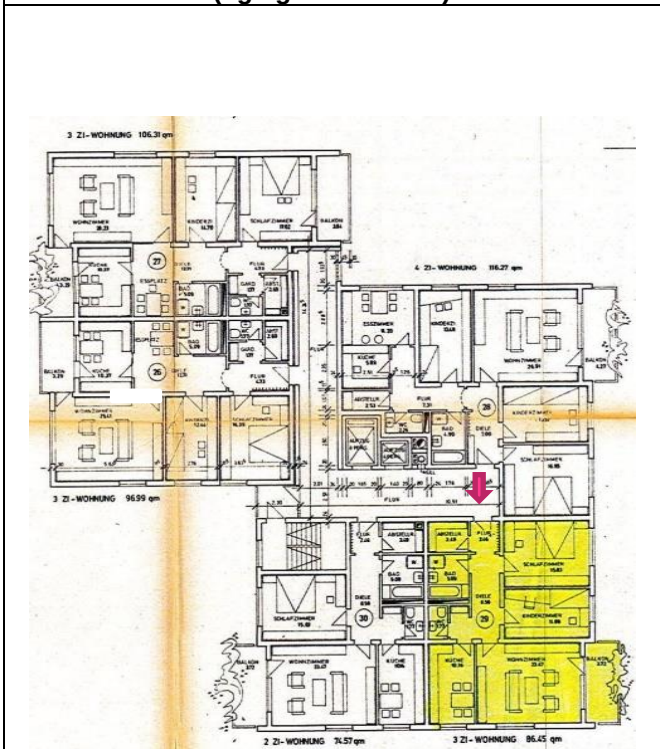
3-Zimmerwohnung

Wohnzimmer	5,51	x	4,26	√	23,47	qm
Schlafzimmer	3,51	x	4,51	√	15,83	qm
Kinderzimmer	2,63	x	4,51	√	11,88	qm
Küche	2,38	x	4,26	√	10,16	qm
Diele	1,01	x	1,78	√		
	1,51	x	4,51	√	8,58	qm
Bad	2,13	x	2,38	√	5,09	qm
Abstellraum	1,63	x	2,13	√	3,49	qm
WC	1,01	x	1,76	√	1,77	qm
Flur	1,63	x	1,51	√	2,46	qm

WE Nr. 29 / Wohnfläche 86,45 m²

**Ausschließliches Nutzungsrecht
am Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
(vgl. gelb markiert)**

Wohnfläche Bewertungsobjekt



**Grundriss 5. OG
mit Bewertungsobjekt gelb markiert**

Grundriss Bewertungsobjekt

2. Allgemeine Angaben

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart 1: **Wohnungseigentum Nr. 29 (im 5. OG)**
3 - Zimmer Wohnung mit Balkon

mit ausschließlichem Nutzungsrecht
am Abstellraum Nr. 29 im 2. UG und
am PKW - Stellplatz Nr. 29 in der Tiefgarage.

Adresse: Keplerstraße 14, 72202 Nagold.

Auftraggeber: **Amtsgericht Calw (AZ: 1 K 29 / 23)**
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11, 75365 Calw
Beschluss vom 14.03.2023.

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag: **30.04.2024.**

2.3 Verwendungszweck

Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden sachverständig bei Ämtern und Behörden erhoben:

- Grundbuchauszug vom 26.09.2023.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.04.2024.
- Planungsrechtliche Gegebenheiten vom 19.04.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.04.2024.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.04.2024.
- Baupläne vom 19.04.2024.
- Teilungserklärung vom 18.04.2024.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 19.04.2024.
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
- Energieausweis.

2.5 Ortsbesichtigung

Datum der Ortsbesichtigung: Dienstag, den 30.04.2024
von 11.00 Uhr bis 11.50 Uhr.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

Umfang der Ortsbesichtigung: Nur Außenbesichtigung.
Daher erfolgt die Bewertung auf der Grundlage der Außenbesichtigung und der Aktenlage.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Eine Überprüfung, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum Stichtag vorliegen, erfolgte.

Ferner wird zum Wertermittlungsstichtag nicht erhoben und ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich - rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw, die möglicherweise wertbeeinflussend sind, erhoben und bezahlt sind.

Für diese gutachterliche Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen und unterstellt, dass die Beschaffenheit und der Zustand des Allgemeineigentums in einem ausgeglichenen Verhältnis zur Höhe der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklagen steht, so dass daraus kein besonders zu berücksichtigender Werteeinfluss verbleibt.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Wohnflächen in Anlehnung an die DIN 283:

Die Wohnflächenermittlung wurde ungeprüft aus der Bauakte entnommen.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nur eine Außenbesichtigung möglich /

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück:

Beim Ortstermin konnte gutachterlich das Bewertungsobjekt lediglich nur von außen besichtigt werden mit Ausnahme des Gemeinschaftseigentums, Halle EG, Treppenhaus, UG, und Flur 5.OG, sowie der Tiefgarage.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen.
 Gemeinde: Nagold.
 Grundbuchbezirk: Nagold.
 Datum des Auszugs: 26.09.2023.

Wohnungsgrundbuch: Nr. 3192.
Bestandsverzeichnis: BV Nr. 1
14,1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Flst. 373 / 1
 Kepplerstraße 14
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 8.096 m².

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohneinheit im 5.OG

Weitere Regelungen aus dem Grundbuch::

„Der Gebrauch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Abstellräume (getrennt durch Lattenverschlüsse) im 1. u. 2. Untergeschoss, der Autoabstellräume in der Tiefgarage A und B sowie der Autoabstellräume im Hofraum durch die Wohnungseigentümer ist geregelt“.

Anmerkung
 der Gutachterin:

Zum Bewertungsobjekt gehört das ausschließliche Benutzungsrecht am:

- **Abstellraum Nr. 29 im 2. UG**
- **Tiefgaragenstellplatz Nr. 29**

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.02.1970 Bezug genommen (vgl. Teilungserklärung).

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Leitungsrecht zu
Lasten des Bewertungsobjekts:

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Nagold, betr. Leitung für Wasser und Abwasser

Bezug: Bewilligung vom 18.09.1968/ 8.12.1969 in Heft 3107 Abt. II Nr. 1a.

Lfd. Nr. 2:

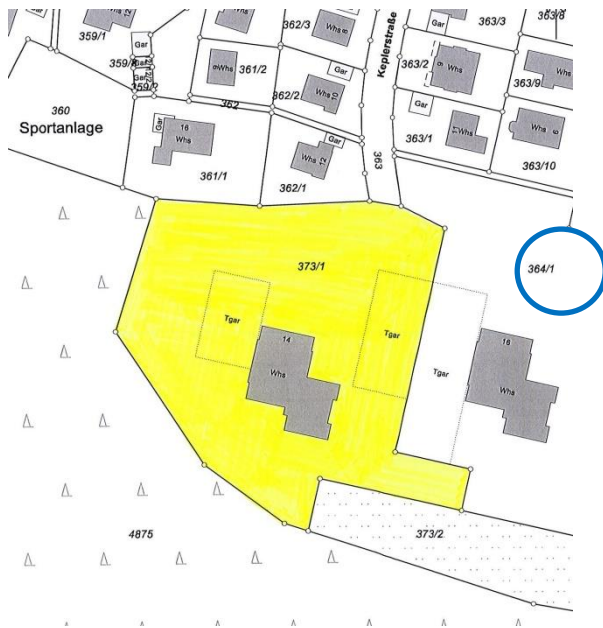
Wegerecht zu
Lasten des Bewertungsobjekts:

Grunddienstbarkeit

für das Flurstück 364 / 1 Markung Nagold,

bestehend in dem Recht über die Nordostecke des Flurstücks Nr. 373 / 1 in einer Breite von 25 m gerechnet von der Ostgrenze und einer Tiefe von 20 m gerechnet von der Keplerstraße zum Gehen und Fahren mit Personenkraftwagen mitzubedenken.

Die betroffene Fläche darf nicht verstellt werden. Lageplanskizze siehe Bewilligung vom 27.01.1970 –Ga 3107/15).



Flst. Nr. 364 / 1
(blau markiert mit Kreis)

Lfd. Nr. 3:
Wegerecht zu
Lasten des Bewertungsobjekts

Grunddienstbarkeit
für das Flurstück 364 / 1 Markung Nagold,
bestehend in dem Recht über den östlichen Teil des belasteten Grundstücks und zwar vom Notausstieg der Tiefgarage auf dem berechtigten Grundstück bis zur Ostgrenze zu gehen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat auch den Notausstieg der Tiefgarage selbst zu dulden.
Bezug: Bewilligung vom 24.02.1970 –Ga 3107/ 16).

Lfd. Nr. 4:

Zwangsversteigerungsvermerk
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 06.09.2023 (Az: 1 K 29 / 23).
Eingetragen am 26.09.2023.

3.2 Teilungserklärung Teilungserklärung vom 24.02.1970

Das Grundstück ist bebaut mit einer Mehrfamilienwohnanlage bestehend aus:

- Hochhausanlage mit 65 Wohnungen und einer Hausmeisterwohnung
- 2 Tiefgaragen (A und B) mit 52 Autoabstellplätze
- 14 offene PKW - Stellplätze im Hofraum

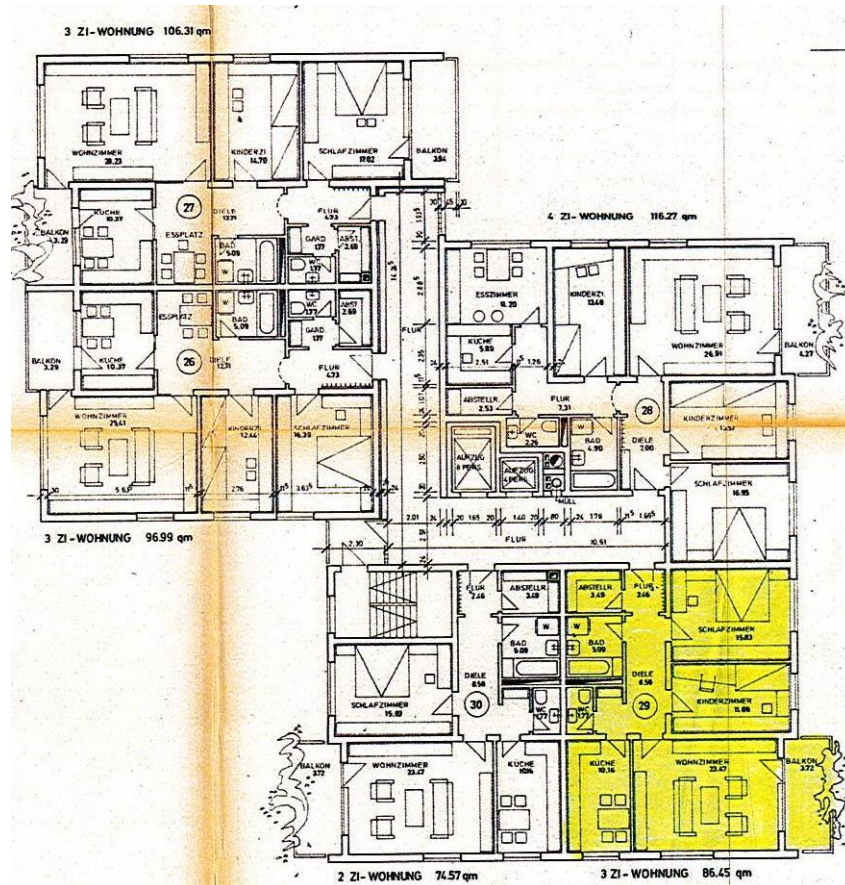
Anmerkung
der Gutachterin:

Die Hausmeisterwohnung ist Gemeinschaftseigentum und darf nur vom Hausmeister verwendet werden. Sämtlichen Miteigentümer sind von der Mitbenutzung der Hausmeisterwohnung ausgeschlossen.

Auszug aus der Teilungserklärung:**Sondereigentum:**

**14,1 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. Obergeschoss
- ATP Nr. 29 -**

bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Abstellraum und Balkon (im Aufteilungsplan gelb markiert).

**Gemeinschaftseigentum:**

Sämtliche übrigen, nicht zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile, z.B. die

3-Zimmer-Hausmeisterwohnung im 1. Untergeschoß, das Treppenhaus, die Flure, die Aufzüge, die Müllabwürfe, die Abstellräume, die Werkräume im 1. und 2. Untergeschoß, die Waschküche, die Trockenräume, der Müllraum, der Kinderwagen- und Fahrräderraum, der Hausmeisterraum, die Eingangshalle im 1. Untergeschoß, der Heizraum, der Öltank, der Notstrom-agregat-Raum und der Wasserdruckverstärker-Raum im 2. Untergeschoß

sowie die Garten- und Grünanlage mit Hofraum, Fahrbahnen und Gehwegen, die Wäschetrockenplätze sowie der Kinderspielplatz sind gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer.

Ausschließliches Benützungsrecht:

Zum Bewertungsobjekt gehört das ausschließliche Benützungsrecht am:

- **Abstellraum Nr. 29 im 2. UG**
- **Tiefgaragenstellplatz Nr. 29**

Gemäss § 15 WEG und in Ergänzung zu § 5 der Teilungserklärung wird jedoch als Inhalt der Wohnungseigentums vereinbart; dass

die Abstellräume (Lattenverschläge) im
1. und 2. Untergeschoß,

die Autoeinstellplätze in den Tiefgaragen A und B,

die Autoabstellplätze im Hofraum

je ausschliesslich von denjenigen Eigentümern benützt werden, deren Wohnungsnummern mit den Nummern der Abstellräume, der Autoeinstellplätze in den Tiefgaragen A und B sowie der Autoabstellplätze im Hofraum übereinstimmen.

Es benützen somit je ausschliesslich:

- a) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 - 40, 43, 48, 53, 58, 63 je einen Abstellraum im 2. Untergeschoß,
- b) die Eigentümer der Wohnungen Nr. 12, 13, 16 - 43 je einen Autoeinstellplatz in der Tiefgarage A,

Instandhaltung:

„Jeder Wohnungseigentümer trägt die Unterhalts - und Instandsetzungskosten der im Bereich seines Sondereigentums sich befindlichen Fenster, Fensterläden und Abschlusstüren“.

„Soweit einem Sondereigentümer der Gebrauch gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungen zugewiesen ist, gelten für die Instandhaltungspflicht des betreffenden Sondereigentümers den der Gebrauch überlassen ist, die Vorschriften des § 6 entsprechend“.

Anmerkung der Gutachterin:

Der Abstellraum Nr. 29 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 wurden dem Eigentümer der Wohnung Nr. 29 zum Gebrauch überlassen. Dieser hat daher die Instandhaltung des Abstellraumes Nr. 29 und des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 29 zu tragen.

3.3 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Keine

3.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Zum Stichtag ist die Wohnung eigen genutzt von der Eigentümerin.

3.5 Hausverwaltung

Verwaltung:

Findling Immobilienverwaltung GmbH
Höfigheimerstraße 5; 74321 Bietigheim – Bissingen.
Monatliche Hausgeldrate: 362,- €
(Vgl. Wirtschaftsplan 2024 Anlage zum Gutachten).

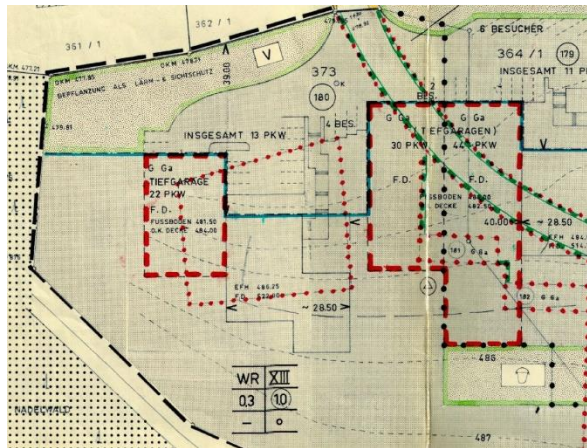
4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Es handelt sich um erschlossenes, baureifes Land. Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung Lemberg III / Lialach, in Kraft getreten am 16.08.1968.



Auszug aus dem Bebauungsplan:

WR:	Reines Wohngebiet
Z:	Zahl der Vollgeschosse XIII
GRZ 0,3:	Grundflächenzahl 0,3.
GFZ 1,0:	Geschossflächenzahl 1,0
Baufenster/	
Baulinie:	Ja.
Bauweise:	Offen.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung: Das Flurstück ist bebaut mit einer Hochhausanlage mit zwei Tiefgaragen, sowie Hofraum.

Haus II UG 1, UG 2, EG, + 12 Obergeschosse.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Ein Abbruch ist nicht erforderlich.

Eine Erweiterungsmöglichkeit bestimmt sich nach Bebauungsplan.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Der Stellplatznachweis ist für die gesamte Wohnanlage erbracht.

4.6 Denkmalschutz

Die bauliche Anlage steht nicht unter Denkmalschutz.

4.7 Baulastenverzeichnis

Eine Baulasteneintragung ist vorhanden:

Baulastenblatt 608 für Flst. 373 / 1, Keplerstraße 14

Lastend auf Flst. 4875 (Nachbargrundstück = Waldfläche)

Abstandflächenbaulast zu Gunsten des Bewertungsobjektes.

Der Werteeinfluss der Baulast wird unter Punkt 13.2 im Gutachten ermittelt.

5. Lagemerkmale

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

<u>Gebietslage:</u>	Bundesland: Land Baden – Württemberg. Regierungsbezirk: Karlsruhe. Landkreis: Calw. Stadt: Nagold (ca. 23.000 Einwohner).
<u>Ortslage:</u>	Nagold liegt am Rande des Nordschwarzwalds ca. 25 km nord-östlich von Freudenstadt und ist ein Mittelzentrum.
<u>Mikrolage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt im Südwesten von Nagold im Wohngebiet Lemberg auf einem Bergrücken in Aussichtslage direkt angrenzend an ein Wandgebiet. Das Kreisklinikum Calw Nagold ist fußläufig in 10 Minuten vom Objekt entfernt.

Wohnlage: gut

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
(sehr gut - gut - mittelmäßig - schlecht - sehr schlecht - unzumutbar)

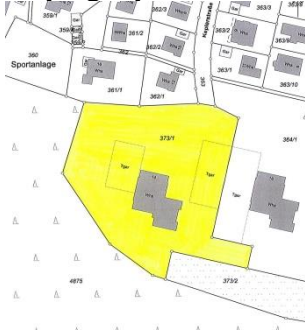
<u>Verkehrslage:</u>	Nagold ist von der Bundesautobahn 81 (Stuttgart–Singen) über die Ausfahrt Rottenburg am Neckar oder die Ausfahrt Gärtringen über Landstraßen ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen.
<u>Entfernungen:</u>	Calw ca: 28 km. Freudenstadt ca: 31 km Tübingen ca: 36 km. Stuttgart ca: 60 km. (Flughafen / Messe Stuttgart: ca. 52 km).
<u>ÖPNV Bus:</u>	Bushaltestelle fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. (Stadtverkehrslinie zum Lemberg im Halbstundentakt). Regionalverkehrsbuslinien zu den umliegenden Gemeinden.
<u>ÖPNV Bahn:</u>	Nagold liegt an der Nagoldtalbahn von Pforzheim nach Horb am Neckar und weiter nach Tübingen.

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

<u>Infrastruktur:</u>	Einrichtungen zur Versorgung für den täglichen Bedarf sind kaum fußläufig in unmittelbarer Nähe zu erreichen, jedoch auf dem Stadtgebiet vorhanden. Im Wohngebiet auf dem Lemberg gibt es Kindereinrichtungen und eine Grundschule als Ganztageschule. Auf dem Stadtgebiet der Kernstadt Nagold sind alle Schularten vorhanden.
<u>Umgebungsbebauung:</u>	Die unmittelbare Umgebungsbebauung sind überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser als Hochhäuser aber auch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Norden.
<u>Immissionen:</u>	Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Immissionen durch den Verkehr hörbar.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks



Topographie: Hanglage zum Wald ansteigend.

Grundstücksform: Polygonaler Grundstückszuschnitt.

6.2 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

6.3 Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw.
Das Bewertungsobjekt ist **nicht** im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Straße hergestellt:	Ja.
Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.

Bodenrichtwertkarte:	Erschließungsbeitragsfrei.
Erschließung soweit vorhanden bezahlt:	Ja.
noch offene Positionen:	Nein.

Hinweis:

Nach Auskunft der zuständigen Gemeinde fallen nach dem derzeitigen Rechtsstand weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an, sofern die Baumasse nicht verändert wird.

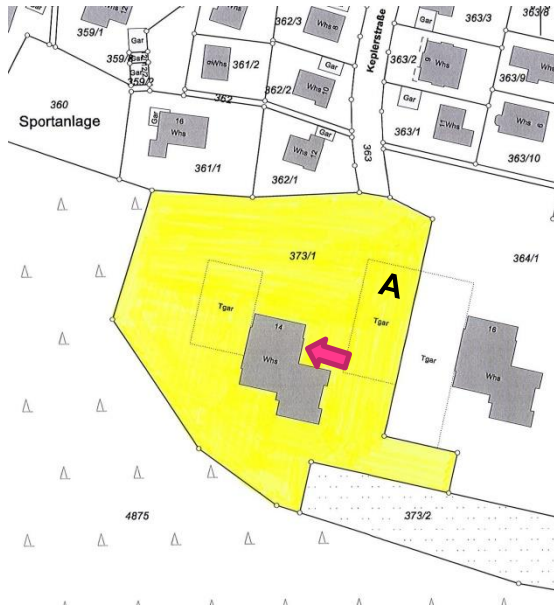
6.5 Grundstücksgröße

Bewertungsgrundstück:	8.096 m²
------------------------------	-----------------

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: Baugenehmigung 1970 +1 Jahr = 1971.



Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:
Das Grundstück ist bebaut mit einer Hochhausanlage und zwei Tiefgaragen.

Nach der Teilungserklärung sind insgesamt auf dem Grundstück 65 Wohnungen, 1 Hausmeisterwohnung, 52 Tiefgaragenstellplätze und 14 Pkw - Stellplätze im Freien.

Die Hochhausanlage wird im Norden straßenmäßig erschlossen. Rampen führen behindertengerecht neben einer Treppenanlage zum Hauseingang, an dem sich im Inneren eine großzügige Halle mit Aufzügen anschließt. In der Halle sind ein Hausmeisterbüro und die Briefkastenlage für das gesamte Haus. Zur Erschließung der Stockwerke sind zwei Aufzugsanlagen vorhanden neben einem Treppenhaus.



Die Hochhausanlage hat zwei Untergeschosse für die haustechnischen Anlagen und Abstellräume. Gemeinschaftseinrichtungen sind auch auf diesen Ebenen vorhanden.

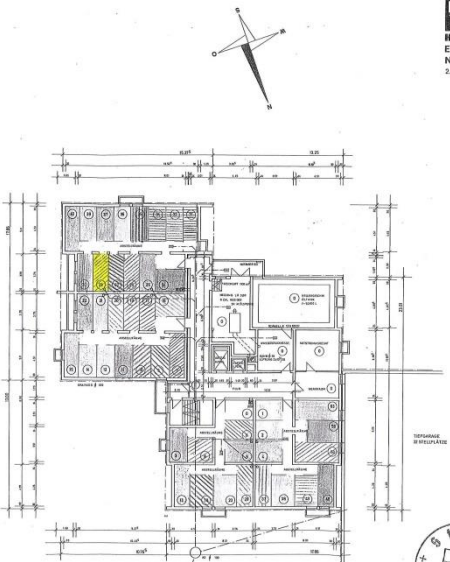
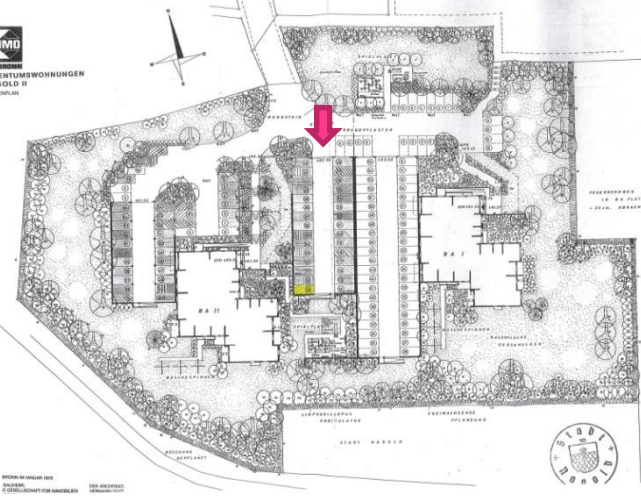
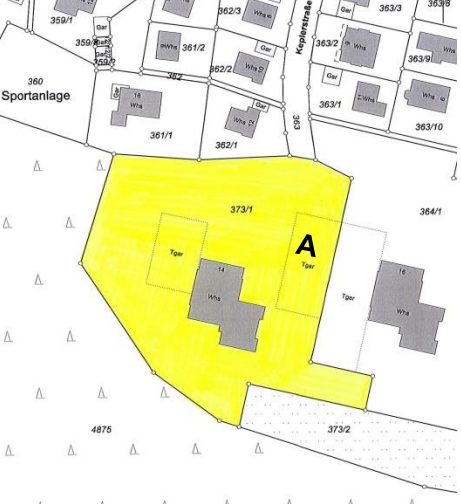
Grundriss: Zweckmäßig.
 Belichtung: Gut.
 Ausstattung: Keine Angaben hierzu möglich (nur Außenbesichtigung).

Erhaltungszustand: Sondereigentum:
 Keine Angaben hierzu möglich (nur Außenbesichtigung).

Gemeinschaftseigentum:
 Insgesamt guter gepflegter baujahrtypischer Erhaltungszustand. Eingangshalle, Briefkastenanlage und Aufzugsanlagen wurden in jüngerer Zeit modernisiert.

Ausschließliches Nutzungsrecht

Ausschließliches 1 Abstellraum im UG II, Nr. 29.
 Nutzungsrecht: 1 Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 in der Tiefgarage A.

	Abstellraum Nr. 29 im 2. UG (vgl. gelb markiert)
	
Ausschließliches Nutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 (vgl. gelb markiert)	Tiefgarage A

Auszug aus der Baubeschreibung zum Gemeinschaftseigentum:

Anteilmäßiges Gemeinschaftseigentum: 1 Hausmeisterwohnung (3 Zimmer Nr. 0), Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Tankanlage, Notstromaggregat, Trafostation, Werkraum, Werkraum für Hausmeister, Müllschluckanlage, Treppenhaus, Aufzüge, Büroraum für Hausmeister, Kinderwagen- und Fahrradraum, Treppenhaus, Waschküche und Trockenräume (nicht eingerichtet), Müllraum, Gartenanlage, Hofraum, Wäschetrockenplatz, Kinderspielplatz, Fahrbahnen und Gehwege, sowie alle anderen mit der Nr. 0 bezeichneten Räume.

Die Dreizimmer-Wohnung Nr. 0 steht einem Hausmeister zur Verfügung, der die Heizungsanlage wartet, die Treppenhäuser, den Hofraum und die Gemeinschaftsräume säubert, die Außenanlage pflegt und kleinere Reparaturarbeiten ausführt. Jeder Erwerber erteilt ab sofort dem Hausverwalter die ausdrückliche Genehmigung zum Abschluß eines Arbeitsvertrages mit einem Ehepaar bzw. einer Einzelperson. Das Entgelt hierfür wird von der Hauskasse entrichtet. Der Verwalter verpflichtet sich, die Interessen der Hausgemeinschaft in Bezug auf die Höhe des Entgeltes zu vertreten.

7.2 Flächenangaben

Die Wohnflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283:

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnfläche rd:	86,00 m^{2*}
Nutzfläche Abstellraum Nr. 29 rd.	6,00 m²

*Wohnflächenberechnung ist Anlage zum Gutachten.

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Außenbesichtigung am Orts-termin und nach der Aktenlage der Baubeschreibung aus der Teilungserklärung. Abweichungen hiervon können ggf. vorhanden sein.

Bauteil	Ausführung	Anmerkungen / Festgestellte Mängel
Gebäudeart:	Hochhaus (Massivbau).	
Fundamente:	Beton - Streifenfundamente.	
Umfassungswände:	Beton und Mauerwerk.	
Außenfassade:	Putzfassade baujahrtypisch Gepflegtes Erscheinungsbild.	
Innenwände:	Mauerziegel, Bimssteine Schalbeton.	Wohnungstrennwände baujahrtypischer Schallschutz.
Geschossdecken:	Stahlbeton – Massivdecken.	Geschossdecken bau- jahrtypischer Schallschutz.
Balkon:	Stahlbeton Massivkragplat- ten; Betonbrüstung Beton mit Stahlhandlauf.	
Dach:	Flachdach isoliert mit Kies- schüttung; nicht begehbar.	

Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau.	
Rinnen und Bleche:	Innenliegende Dachentwässerung in Eternit und Kunststoff.	
Treppen / Treppenhaus:	Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinbelag. Treppengeländer Stahl.	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierglas erneuert.	
Hauseingangs Türelement:	Eingangselement wurde erneuert als Kunststoffelement mit Isolierverglasung. Klingelpaneel ins Eingangselement integriert.	
Wohnungseingangstür:	Röhrenspantüre mit Stahlzarge aus dem Baujahr.	
Klingelanlage:	Klingelanlage ins Eingangselement integriert.	
Aufzugsanlage:	Zwei Personenaufzugsanlagen sind vorhanden, die auch in jüngerer Zeit modernisiert wurden. 15 Haltezellen vom II. UG bis zum 12. OG. Sammelsteuerung; Maschinenraum. Notstromaggregat	
Müllabwurf	Neben Aufzugsanlage pro Stockwerk in jeder Etage. Müllsammelraum und Lageraum im 1. UG	
Wärmeschutz:	Insgesamt baujahrtypisch. Wärmeerzeuger Ölheizung 1998 nach Energieausweis. Putzfassade baujahrtypisch. Fassade ohne Wärmedämmputz. Fenster überwiegend erneuert; keine Angabe zur Flachdachdämmung möglich.	Insgesamt baujahrtypisch.
Schallschutz:	Baujahrtypisch.	Insgesamt baujahrtypisch. nach den damaligen DIN - Anforderungen Verminderter Schallschutz.

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Am Ortstermin war keine Innenbesichtigung der Wohnung möglich.

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Sondereigentum Wohnung:		
Türen:	Keine Angabe hierzu möglich.	
Böden:		
Wände:		
Decken:		
Abstellräume:	Unterteilt mit Holzbretterverschläge. Fußboden: Beton mit Zementglattstrich.	
Zubehör:		
Einbauküche:	Keine Angabe hierzu möglich.	

Gemeinschaftseigentum Eingangshalle		
Türen:	Eingangshalle wurde in jüngerer Zeit modernisiert. Neue Bodenbeläge; Strukturputz an den Wänden; abgehängte Elementdecke. Briefkastenanlage wurde erneuert. Sehr gepflegter Zustand für eine Hochhausanlage.	
Böden:		
Wände:		
Decken:		

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Angaben aus der Baubeschreibung und Energieausweis entnommen.
Abweichungen hiervon sind ggf. vorhanden.

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Öl - Zentralheizung. BJ nach Energieausweis 1998. Öltank kellergeschweißt; Fassungsvermögen 50.000 L. im 2. UG nach Baubeschreibung. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen. Abrechnung Verbrauch über Verdunstungszähler.	
Sanitär:	Nach der Baubeschreibung mit Zentralheizung gekoppelter Warmwasserboiler versorgt Wohnungen mit Gebrauchswarmwasser. Zapfstellen am Spültisch, an der Badewanne und am Waschtisch im Bad. <u>Bad mit WC:</u> Innenliegend. 1 Badewanne. 1 Handwaschbecken. 1 Waschmaschinenanschluss.	

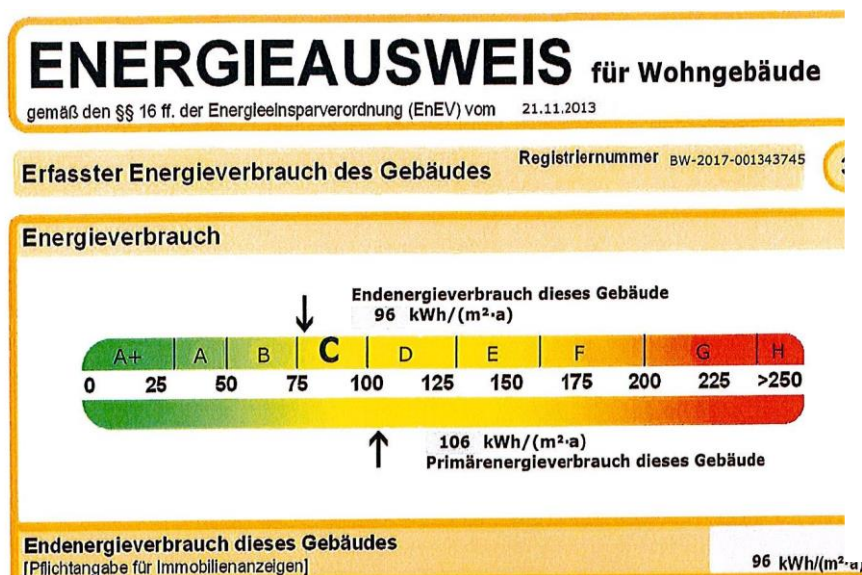
	<u>WC:</u> Innenliegend. 1 WC. 1 Handwaschbecken. Keine weiteren Angaben möglich. Getrennte Verbrauchserfassung vorhanden.	
Elektroinstallation:	Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung. Sprechanlage und Türöffner vorhanden.	
Aufzugsanlage:	Zwei Personenaufzüge modernisiert (siehe Punkt 7.3).	

7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Wege / Zuwegung:	Zum Hauseingang Rampe befahrbar auch mit Auto . Treppenanlage saniert. Außenanlage vor dem Hauseingang wurde in jüngerer Zeit saniert.	
Bepflanzung:	Rasen; Bäume, Büsche und Bodendecker. Insgesamt gepflegter Zustand.	

7.7 Energetische Beurteilung

Es liegt folgender Energieausweis vor siehe auch Anlage zum Gutachten



Empfehlung:

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da die Hochhausanlage energetisch nicht wesentlich modernisiert wurde, liegen derzeit leider noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit sich künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt ausweist.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- architektonische Gestaltung,
- vom marktüblich erzielbaren Ertrag abweichender Ertrag,
- von marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichende Bewirtschaftungskosten,
- Leerstand,
- atypische Nutzungen (Fehlnutzungen),
- Abweichungen von der tatsächlichen und der lagetypischen Nutzung,
- Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch,
- Altlasten,
- Baulasten und Rechte am Grundstück,
- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau.

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ lassen sich untergliedern in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **Bausubstanz bezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale: (Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau)

Nur Außenbesichtigung - Bewertung nach Aktenlage.

Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen mangelnden Zugangs:

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltungsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Sicherheitsabschlags

bezogen auf den vorläufigen Ertragswert:

- 10 %

Dieser Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

9. Angewandtes Bewertungsverfahren

9.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 –ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Den Gutachterausschüssen wurde eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gewährt, um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Basis der Vorgaben der ImmoWertV 2021 abzuleiten.

Es kann daher vorkommen, dass aufgrund der Modellkonformität lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 sondern noch nach der ImmoWertV 2010 ermittelt worden sind, wie im Bewertungsfall. In solchen Fällen ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV 2021 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 erforderlich ist.

9.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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.“

9.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 2 ImmowertV 21). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

9.4 Vergleichswertverfahren

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichswerten ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“

9.5 Ertragswertverfahren

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragswerterzielung bestimmt sind.“

9.6 Das Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein und Zweifamilienwohnhäuser) kommt in d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung, da hier üblicherweise nicht die Rendite des Objektes nicht im Vordergrund steht.

9.7 Begründung des Verfahrens

Die Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Vergleichsfällen liefern, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, da keine Stockwerksangaben vorliegen für die Hochhausanlagen in der Keplerstraße.

Der Preis von Wohnungseigentum in Hochhausanlagen ist abhängig von der Etage, von der Ausrichtung der Wohnung, ob und auf was die die Wohnung Aussicht hat. Hinzukommt, dass im Bewertungsfall nur eine Außenbesichtigung möglich war. Der Verkehrswertermittlung wird daher das **Ertragswertverfahren** zu Grunde gelegt für das Bewertungsobjekt.

Zur Verifizierung des Ertragswertes wird jedoch die Auswertung aus der Kaufpreissammlung herangezogen.

Bei Wohnungseigentum stehen die Renditegesichtspunkte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund. Das Sachwertverfahren ist hier nicht aussagekräftig.

10. Bodenwertermittlung

10.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses weist folgenden Bodenrichtwert aus:

Bodenrichtwert / Gutachterausschuss bei der Stadt Nagold.
Bodenrichtwert zum 01.01.2023 (Wohnbaufläche)

245,- € / m² erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 2.5; Grundstücksgröße 7.000 m²

10.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

Wertermittlungstichtag: 30.04.2024.

Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2022.

Zwischen den Stichtagen sind keine Preisänderungen festzustellen

Berücksichtigung von Abweichungen

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss bei der Stadt Nagold erfolgt keine WGFZ- Umrechnung im Bewertungsfall. Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb der Umrechnungstabelle für WGFZ : WGFZ des Kernstadtbereichs von Nagold, da das Grundstück überdurchschnittlich groß ist und das Bewertungsobjekt daher nur eine WGFZ von rd.1,0 hat. Das Bewertungsgrundstück ist insgesamt lagetypisch.

Bewertungsgrundstück:	Bodenrichtwert: marktgerecht und lagetypisch:	245,00 € / m ²
------------------------------	--	---------------------------

10.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück			
Bodenrichtwert lagetypisch:		245,00 € / m ²	
Bodenwert:	8.096 m ²	245,00 € / m ²	1.983.520,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück:			1.983.520,00 €

Wohnungseigentum Nr. 29		
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:		1.983.520,00 €
Miteigentumsanteil Wohnungseigentum:	14,1 / 1.000	
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:	1.983.520,00 € / 1.000 x 14,1	27.967,63 €
Bodenwert Wohnungseigentum rd:		28.000,00 €

11. Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt.

„Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller künftigen Erträge. Damit der Unterhaltung von Immobilien in aller Regel Bewirtschaftungskosten verbunden sind, geht es konkret um die aus der Immobilie fließenden Reinerträge. Betrachtet man sich einmal die sich jährlich ergebenden Reinerträge, setzt sich der Ertragswert aus der Summe der über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage jährlich anfallenden Reinerträge, jeweils diskontiert auf den Wertermittlungsstichtag, zuzüglich des nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes verbleibenden diskontierten Restwerts zusammen. Restwert ist dabei der Bodenwert.“ (Entnommen aus Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage Bundesanzeiger Verlag). Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Reinertrag, Rohertrag § 18 ImmoWertV

„Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich den Bewirtschaftungskosten.“

„Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.“

Bewirtschaftungskosten § 21 ImmoWertV

(1) „Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko der Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

4. die Betriebskosten:

Die Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden größtenteils durch den Mieter neben der Miete getragen. Beim Grundstückseigentümer können im Einzelfall die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes sowie die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung verbleiben.

11.2 Grundlagen der Ertragswertermittlung / Wohnungseigentum

Mietverhältnis: Zum Stichtag eigen genutzt durch Eigentümerin.

Marktüblich erzielbarer Ertrag (Miete)

Für Nagold liegt der Mietspiegel 2023 vor.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Dem Bewertungsobjekt wird daher eine durchschnittliche Sanitärausstattung und Laminatböden im Wohn - / Schlafzimmer ungeprüft unterstellt:

		Online Mietspiegel 2023
Auswertung		
Objektname: Wohnung Nr. 29		
Wohnfläche: 86 m² Basismiete pro m²: 8,24 €		
Baujahr		-1 %
1964 bis 1976	[-1 %]	
Modernisierungsmaßnahmen		-8 %
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen	[-8 %]	
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung		+2 %
Wohnung in Mehrfamilienhaus mit über 10 Wohnungen pro Hauseingang	[+4 %]	
Überwiegend einfacher, seit 2005 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag)	[-4 %]	
Fahrradabstellraum oder Fahrradgaragen vorhanden	[+2 %]	
Wohnlage		+3 %
Normale Wohnlage	[±0 %]	
Hanglage	[+3 %]	
Summe der Zu- und Abschläge:		-4 %
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung		
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :		7,91 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:		680,26 €
Preisspanne ±19%:		551,01 € – 809,51 €
Preisspanne in € pro m ² :		6,41 € – 9,41 €

Mietspiegel Nagold 2023	
Mietpreisspanne:	6,41 bis 9,41 € / m ² .
Spannenmitte:	7,91 € / m ²
Gutachteransatz monatliche Kaltmiete / m²:	8,84 € / m²

Begründung Gutachteransatz:

Insgesamt gepflegte Wohnanlage; Wohnung mit Balkon und Aussicht; fußläufig zum Krankenhaus. Der Mietspiegel macht keine Angaben zu Tiefgaragenstellplätzen

Gutachteransatz monatlicher Mietpreis 1 Tiefgaragenstellplatz	50,00 €
--	----------------

BewirtschaftungskostenWohnungseigentum:

Dieser Ansatz beinhaltet die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis.

Nach der Ertragswertrichtlinie modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold Mit Ausnahme Stellplatz (Ansatz nach Ertragswertrichtlinie da TG Stellplatz)
--

Angabe der Restnutzungsdauer mit Begründung

Die Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt liegt bei 70 Jahren.

Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr): 1971.

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre.

Baualter zum Stichtag: 53 Jahre.

Gutachteransatz Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Der Bewertung wird für die Wohnung <u>ungeprüft unterstellt</u> , dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung im Inneren durchgeführt wurden.	28 Jahre
---	-----------------

Begründung des Liegenschaftszinssatzes (LSZ)

„Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz nach § 193 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.“

Der zuständige Gutachterausschuss Nagold hat Liegenschaftszinssätze veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für die Kernstadt Nagold. Das Bewertungsobjekt ist eigen genutzt und nicht vermietet.

**Liegenschaftszinssatz (LSZ) Durchschnitt LSZ 0,74%
Spanne – 2,35% bis 3,60 %;**

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sowie der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts ist für das Bewertungsobjekt aus gutachterlicher Sicht ein

Liegenschaftszinssatz von 1,75 % anzusetzen.

Begründung Gutachteransatz

Die für das Jahr 2022 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beruhen auf Daten des Immobilienmarktes im Jahr 2021.

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Bewertungsstichtag sind geprägt durch die drastischen Zinssteigerungen der EZB im Zuge der Inflationsbekämpfung im Vergleich zu den Kauffällen aus dem Jahr 2021 (aus denen die Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden).

Die immens gestiegenen Baugeldzinsen führen am lokalen Immobilienmarkt zu einer deutlich geringeren Nachfrage nach Wohnungseigentum. Gleichzeitig ist das Kaufangebot gestiegen. Durch die Turbulenzen um das GEG Gesetz rückt die energetische Qualität des Gebäudes stärker in den Vordergrund bei den Kaufüberlegungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilienpreise weiter fallen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Hochhausanlage.

Bei einer Restnutzungsdauer von:	28 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von:	1,75 %
ergibt sich ein Barwertfaktor von:	21,99

Dies entspricht einer Kapitalisierung des Gebäudeertragswertes mit dem Liegenschaftszinssatz bezogen auf die Restnutzungsdauer.

11.3 Ermittlung des Ertragswertes zum Stichtag

Wohnung Nr. 3 / Zusammenstellung der Daten:	
Wohnfläche:	86,00 m ²
Monat. Kaltmiete / m ² :	8,84 € / m ²
Bodenwert:	28.000,- €
Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	28 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,75 %
Barwertfaktor bei LSZ 1,75 und RND 28 Jahre	21,99
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung - 10% vom vorläufigen Ertragswert	

Ertragswertermittlung					
Bewertungsobjekt		Wohnfläche	Miete in € / m ²	Miete / Monat	
Wohnfläche		86,00 m ²	8,84 € / m ²	760,00 €	
Garage (TG)	Anzahl	1	50,00 €	50,00 €	
Carport	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €	
Stellplätze im Freien	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €	
Ertrag pro Monat in €				810,00 €	
Ertrag Objekt pro Jahr in €		12,00		9.720,00 €	
Jahresrohertrag (RO)					9.720,00 €
Bewirtschaftungskosten	pro Jahr				
abzügl. Betriebskosten	werden umgelegt				
Nicht auf den Mieter umgelegte Betriebskosten					
Betriebskosten Verwaltungskosten	Wohnung	1,00		-412,00 €	
	Pkw Stellplatz	0,00		-45,00 €	
Betriebskosten Instandhaltung	Wohnung	86,00 m ²	-13,50 € / m ²	-1.161,00 €	
	Pkw Stellplatz	1,00	-101,80 € / m ²	-101,80 €	
Betriebskosten Mietausfallwagnis		-2%		-170,10 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt		-19,44%		-1.889,90	-1.889,90 €
Reinertrag (RE)					7.830,10 €
Bodenwert		28.000,00			
Liegenschaftszinssatz in %		-1,75%			
Bodenwertverzinsung				-490,00	-490,00 €
Gebäudereinertrag					7.340,10 €
Restnutzungsdauer		28,00			
Vervielfältiger		21,99			161.408,80 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					161.408,80 €
Zuzügl. Bodenwert		28.000,00			28.000,00 €
vorläufiger Ertragswert in €					189.408,80 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
abzügl. marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau					
Sicherheitsabschlag nur Außenbesichtigung		-10,00%			-18.940,88 €
bezogen auf den vorläufigen Ertragswert					
zuzüglich sonstige wertmindernde Umstände					0,00 €
zuzügl. sonstige werterhöhende Umstände					0,00 €
abzügl. merkantiler Minderwert					0,00 €
Ertragswert					170.467,92 €
Ertragswert rd:					170.000,00 €

Anmerkung der Gutachterin zur Verifizierung des Ertragswertes

Die Vergleichsobjekte haben folgende Parameter:

- Alle Objekte liegen in der Kepplerstraße .
- Mehrfamilienwohnhausanlagen, wie das Bewertungsobjekt.
- Baujahr 1971 wie das Bewertungsobjekt.
- Die Bodenrichtwertzone mit einem BRW von 245 € / m² ist identisch zum Bewertungsobjekt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung				
Jahr	Grundstücks Größe in m²	Straße	Wohnfläche m² rd.	Ber. Kaufpreis in € / m² ohne Nebengebäude
2020	6.999	Kepplerstraße	87	2.100
2020	6.999	Kepplerstraße	93	2.677
2021	8.096	Kepplerstraße	97	1.743
2022	6.999	Kepplerstraße	72	2.570
2023	6.999	Kepplerstraße	95	1.789
2023	6.999	Kepplerstraße	82	<u>2.362</u>
Durchschnittswert		2.206,91	Rd.	2.207
Medianwert		2.231		2.231

Bewertungsobjekt		
Vorläufiger Kaufpreis / m² (188.446,94) € / 86 m ²) = 2.191,24 rd		2.191 € / m²
Abzügl. - 10 % Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung		
Kaufpreis / m² Wohnfläche Incl. ausschließliches Nutzungsrecht am TG - Stellplatz Nr. 29 (170.000 €) € / 86 m ²) = 1.976,74 rd		1.980 € / m²

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Werteinfluss der Grundbucheintragungen

Lfd. Nr. 1:

Leitungsrecht zu
Lasten des Bewertungsobjekts:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Nagold, betr. Leitung für Wasser und Abwasser.

Bezug: Bewilligung vom 18.09.1968/ 8.12.1969 in Heft 3107 Abt. II Nr. 1a.

Diese Grunddienstbarkeit wurde grundsätzlich eingetragen mit dem Kaufvertrag zum Bewertungsgrundstück. Die Stadt Nagold hat das Grundstück veräußert an den Bauträger mit der Auflage zur Übernahme von Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte) in Bezug auf Wasser und Abwasser.

Auszug aus der Eintragungsverfügung:

„Der Erwerber räumt der Stadt Nagold das Recht ein die Zu- und Durchleitung für Wasser und Abwasser in das gekaufte Grundstück einzulegen, an die vorhandenen Leitungen anzuschließen und dauernd zu belassen. Der Erwerber bewilligt schon heute die Eintragung dieses Rechts im Grundbuch.“

Übliches Leitungsrecht bei Hochhausgrundstücken in dieser Größe zur Versorgung der Anlage.

Kein Werteinfluss.

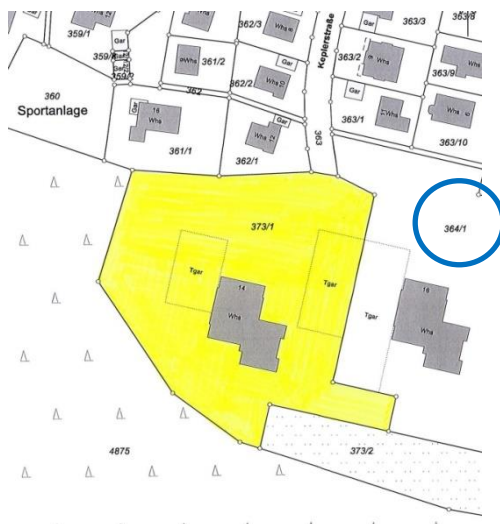
Lfd. Nr. 2:

Wegerecht zu
Lasten des Bewertungsobjekts:

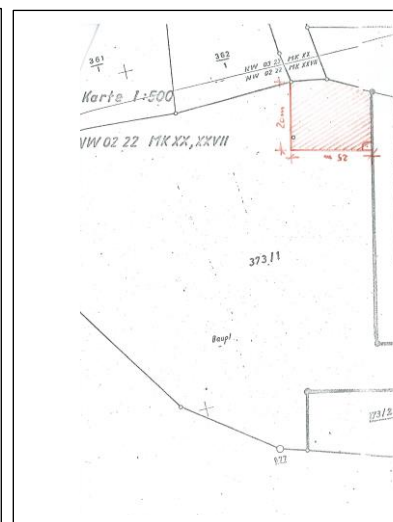
Grunddienstbarkeit

für das Flurstück 364 / 1 Markung Nagold,

bestehend in dem Recht über die Nordostecke des Flurstücks Nr. 373 / 1 in einer Breite von 25 m gerechnet von der Ostgrenze und einer Tiefe von 20 m gerechnet von der Keplerstraße zum Gehen und Fahren mit Personenkraftwagen mitzubedenken. Die betroffene Fläche darf nicht verstellt werden. Lageplanskizze siehe Bewilligung vom 27.01.1970 –Ga 3107/ 15).



Belastetes
Grundstück
(blau markiert
mit Kreis)



Die rot markierte Fläche schränkt die bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nicht wesentlich ein. Wesentliche Immissionen durch den Verkehr auf dieser Fläche sind nicht zu erwarten.

Kein Werteeinfluss.

Lfd. Nr. 3:

Wegerecht zu
Gunsten des Bewertungsobjekts:

Grunddienstbarkeit

für das Flurstück 364 / 1 Markung Nagold, bestehend in dem Recht über den östlichen Teil des belasteten Grundstücks und zwar vom Notausstieg der Tiefgarage auf dem berechtigten Grundstück bis zur Ostgrenze zu gehen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat auch den Notausstieg der Tiefgarage selbst zu dulden.

Bezug: Bewilligung vom 24.02.1970 –Ga 3107/ 16).



Belastetes Grundstück
(blau markiert mit Kreis)

Eintragung üblich bei Tiefgaragen von Hochhausanlagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander angebaut sind.

Kein Werteeinfluss.

Lfd. Nr. 4:

Zwangsversteigerungsvermerk
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Eingetragen am 26.09.2023.

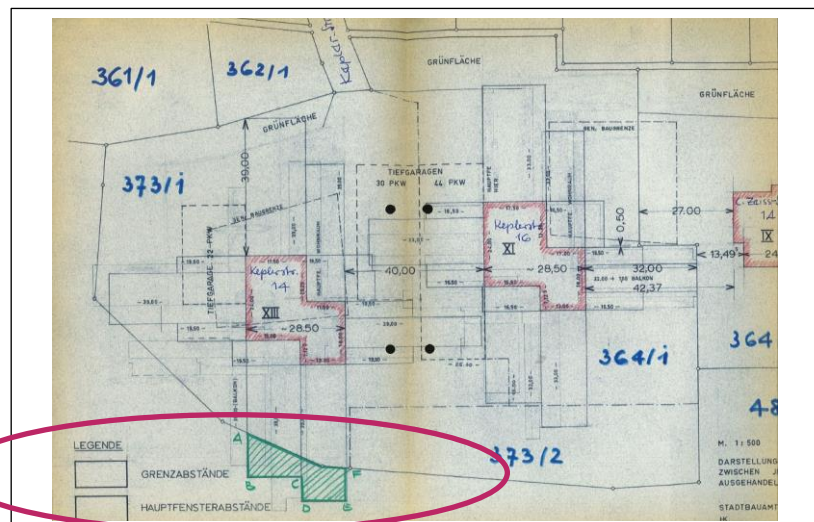
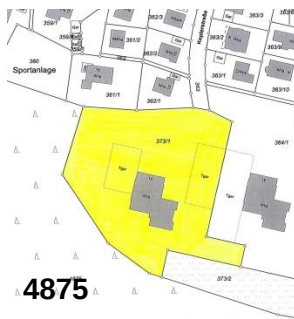
Kein Werteeinfluss.

13.2 Werteeinfluss der Baulasten

Baulastenblatt 608 für Flst. 373 / 1, Keplerstraße 14

Lastend auf Flst. 4875 (Nachbargrundstück = Waldfläche)

Abstandflächenbaulast zu Gunsten des Bewertungsobjektes (gelb markiert)



Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 29 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
D – 72202 Nagold, Keplerstraße 14

Die im Lageplan der Baulasteneintragung grün markierte Abstandfläche zu Gunsten des Bewertungsobjektes ermöglicht nur den Baukörper anders auf dem Bewertungsgrundstück anzuordnen.

Die Baulast ermöglicht jedoch nicht eine höhere Ausnutzung des Grundstücks. Die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) des Bewertungsgrundstücks ist geringer als die GFZ die der Bebauungsplan vorgibt.

Kein Werteinfluss.

14. Verkehrswert

14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 214 Baugesetzbuch wie folgt definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Anteiliger Bodenwert:		28.000,- €
Ertragswert rd:		170.000,- €
Bewertungsobjekt Quadratmeterpreis / Wohnfläche rd. 1.980,- € / m²	Ertragswert 170.000,- €	Wohnfläche rd. 86 m²

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Bewertungsstichtag sind geprägt durch die drastischen Zinssteigerungen der EZB im Zuge der Inflationsbekämpfung.

Bei Wohnungseigentum steht bei einer Erwerbsentscheidung die Renditeüberlegung klar im Vordergrund.

Grundbuch von Nagold Blatt Nr. 3192, BV Nr. 1 14,1 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Nagold Flst. 373 / 1 Keplerstraße 14 Gebäude- und Freifläche: 8.096 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 5. Obergeschoss) (Sowie Recht zur ausschließlichen Benützung des Abstellraums Nr. 29 im 2. Untergeschoss und des Autoabstellplatzes Nr. 29 in der Tiefgarage)	Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 170.000,- €
Wertermittlungsstichtag:	30.04.2024
Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen:	0,- €
Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil:	0,- €
Zubehör:	Keine Angabe möglich

Nur Außenbesichtigung		Bewertung nach Aktenlage	
Gebäudeart:		Mehrfamilienwohnanlage (Hochhaus) Insgesamt 66 Wohnungen und 2 Tiefgaragen mit 52 Stellplätzen sowie 14 Stellplätze im Freien	
Baujahr:		Baugenehmigung 1970+ (1 Jahr) = 1971	
Wohnung WE Nr. 29 im 1.OG: mit ausschließlichem Nutzungsrecht am Abstellraum Nr. 29 im 2.UG und an einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 29		3 – Zimmerwohnung mit Balkon	
Mietverhältnisse zum Stichtag:	Eigen genutzt	Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	86 m²
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:		28.000, €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd:		Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung – 10% = rd. – 18.840,- €	
Ertragswert rd:		170.000,- €	
Verkehrswert rd:		170.000,- €	
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: (incl. ausschließliches Nutzungsrecht TG - Stellplatz Nr. 29)		1.980,- € / m²	

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung ein Zeitraum liegen kann, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen

Zu a) Die Wohnung ist am Wertermittlungstichtag Eigen genutzt.

Zu b) Die Wohnung wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu d) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine behördlichen Beschränkungen und Belastungen vor.

Zu e) WEG - Verwaltung: Findling Immobilienverwaltung GmbH
Höfigheimerstraße 5;
74321 Bietigheim - Bissingen

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **61 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 01.07.2024

Elfi Mayer - Hekeler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Diplom - Sachverständige DIA

Gesehen:

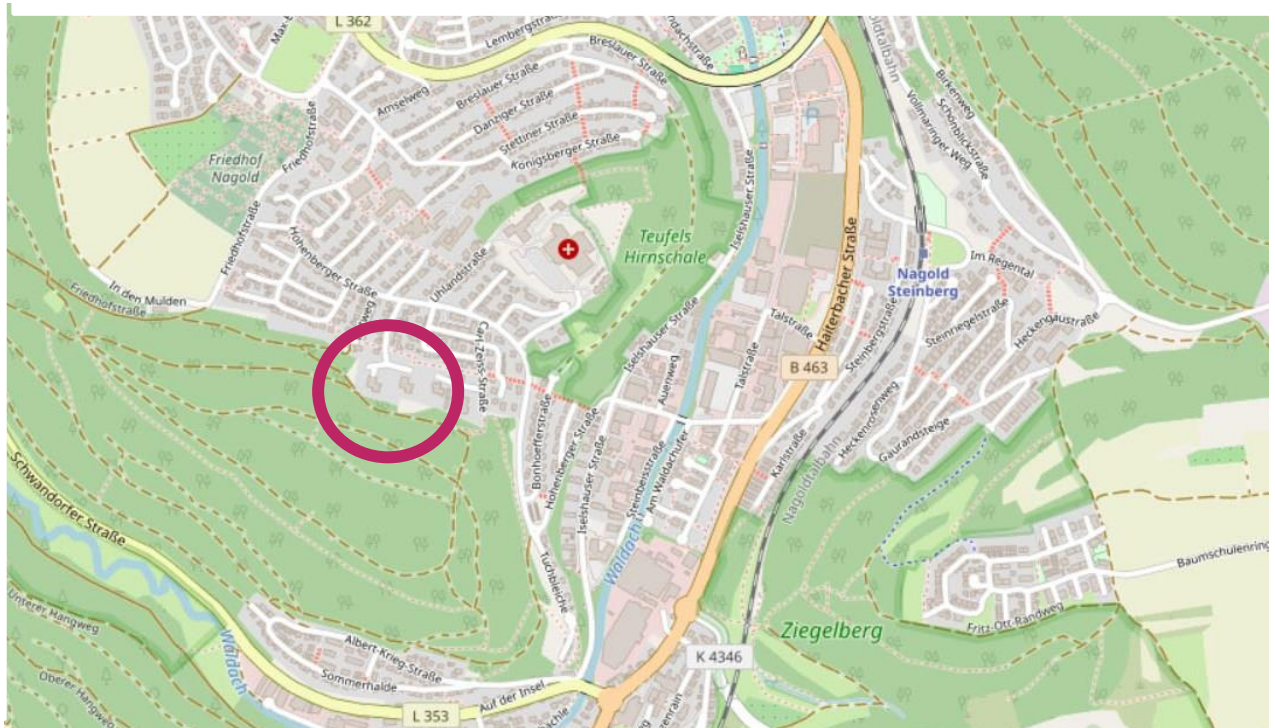
Rainer Hekeler
Dipl. Ing. Freier Architekt

29. Anlagen

29.1 Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)
Anlage 2	Luftbild
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 4	Grundbuchauszug
Anlage 5	Planunterlagen
Anlage 6	Flächenberechnungen
Anlage 7	Angaben der Hausverwaltung
Anlage 8	Energieausweis
Anlage 9	Fotoaufnahmen am Ortstermin
Anlage 10	Literatur, Gesetze, Normen

Anlage 1
Auszug aus der Stadtplan (unmaßstäblich)



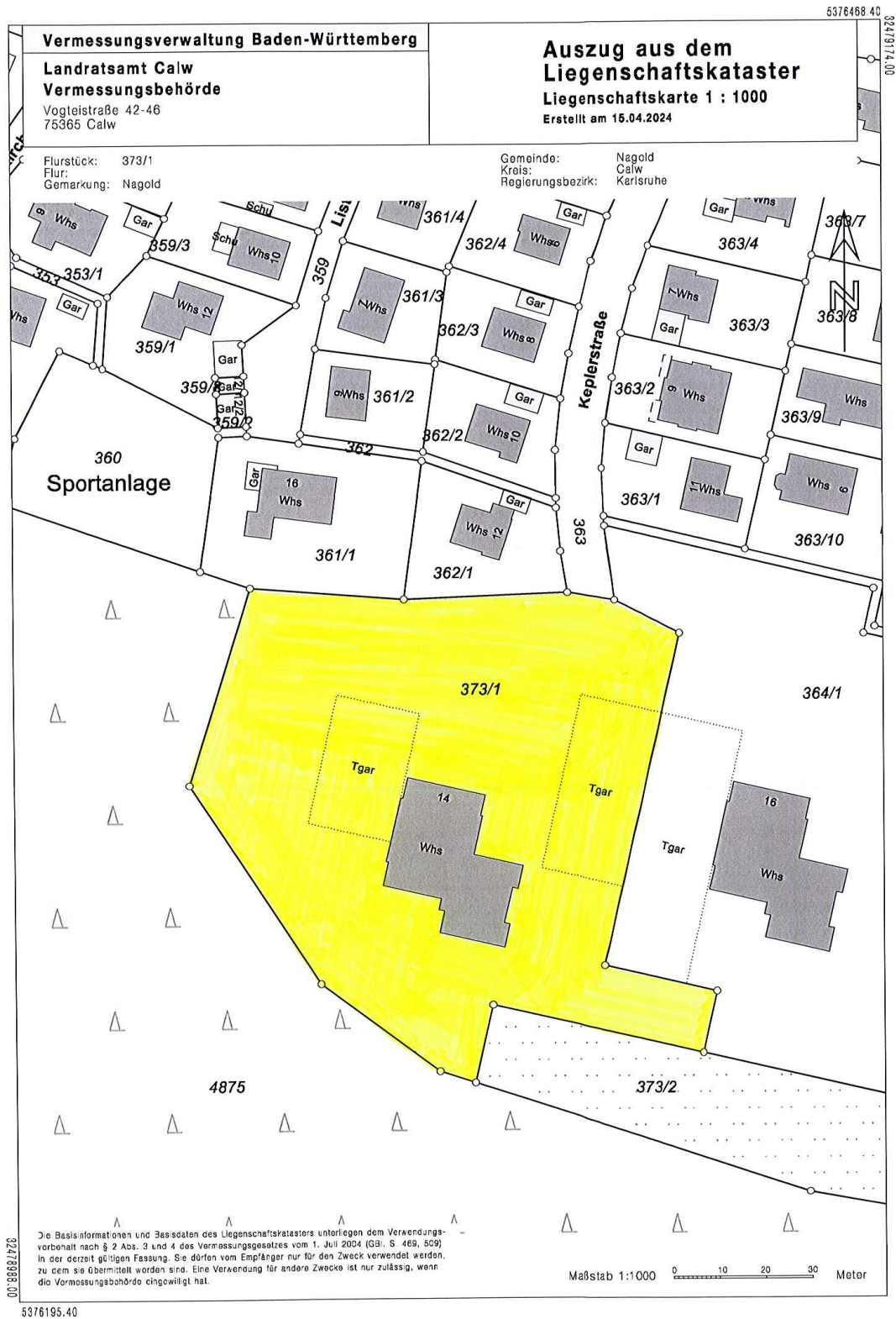
Auszug aus open streetmap
Anlage 2
Luftbild



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Anlage 3

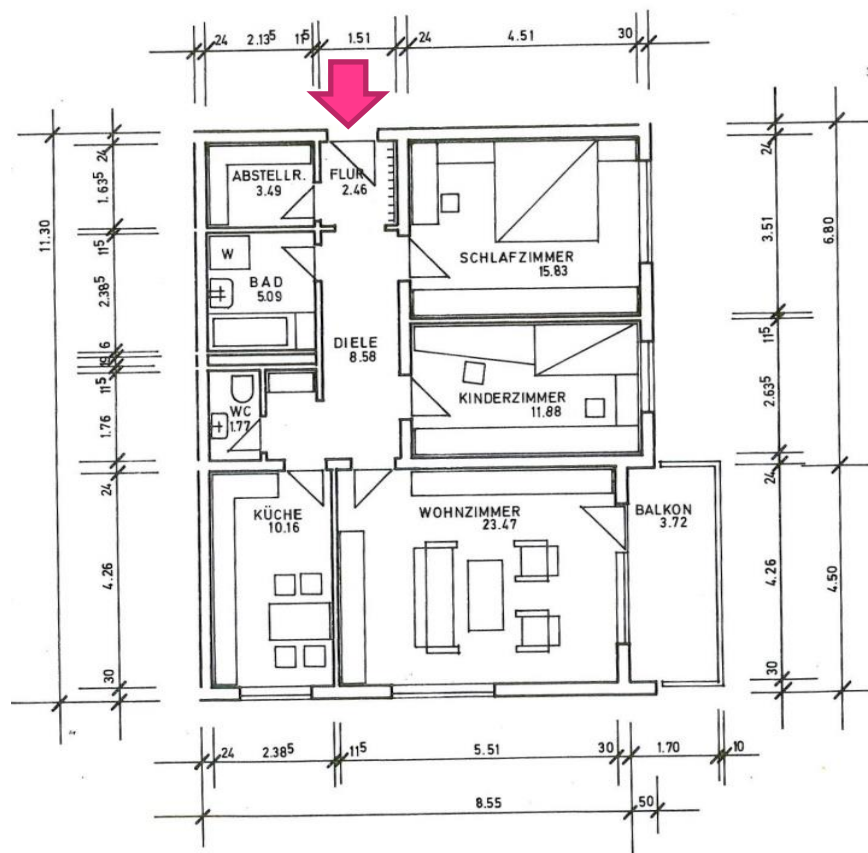
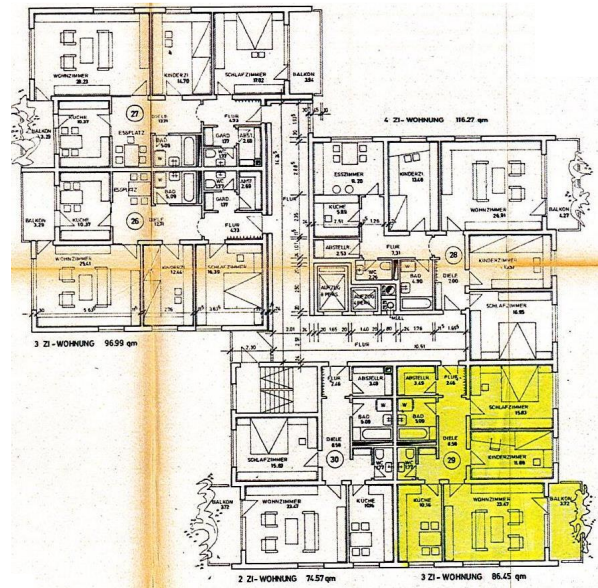
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)



Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 29 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
 D – 72202 Nagold, Keplerstraße 14



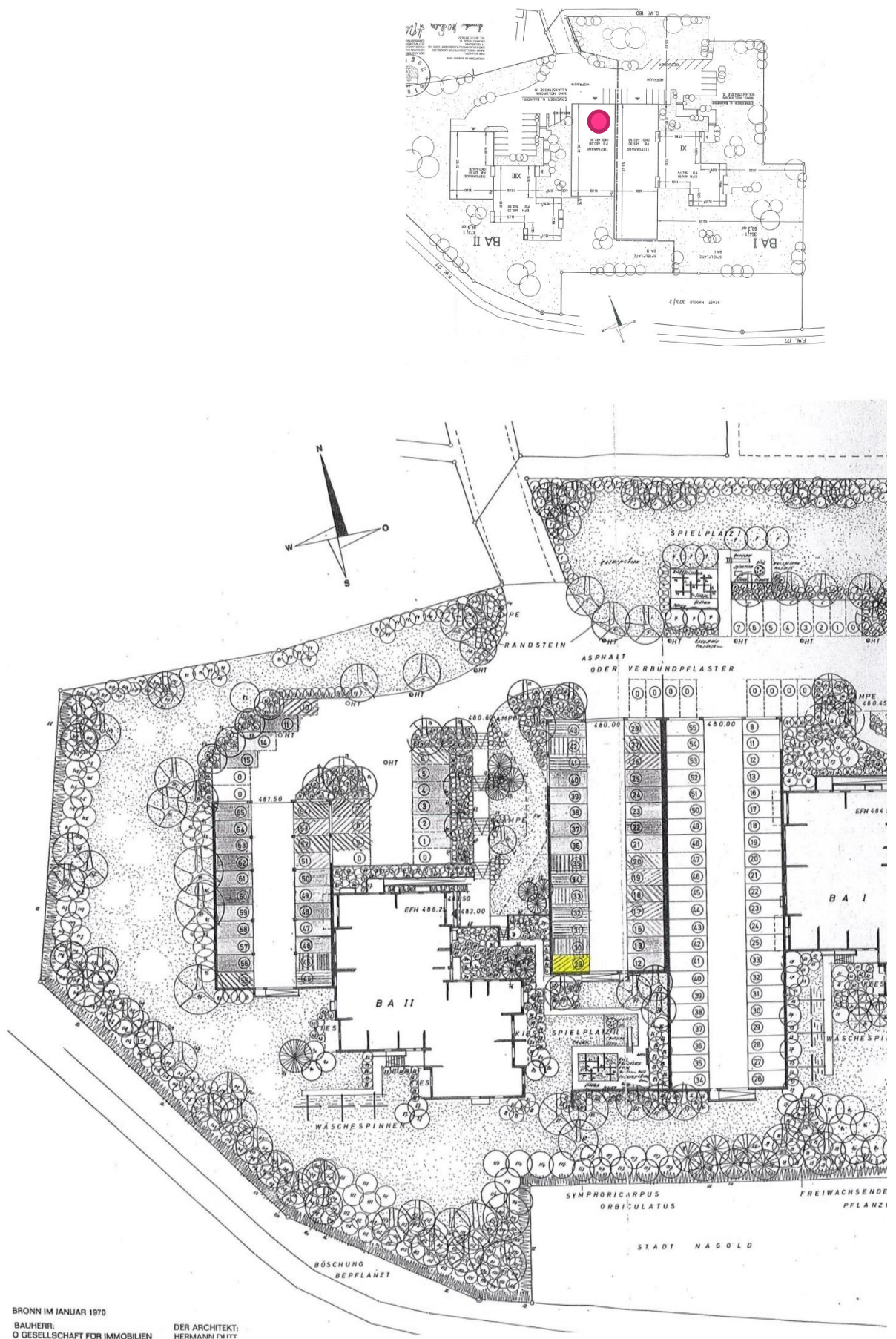
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 29 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
D – 72202 Nagold, Keplerstraße 14



5.Obergeschoss (5.OG)
Wohnung Nr. 29 ist markiert*

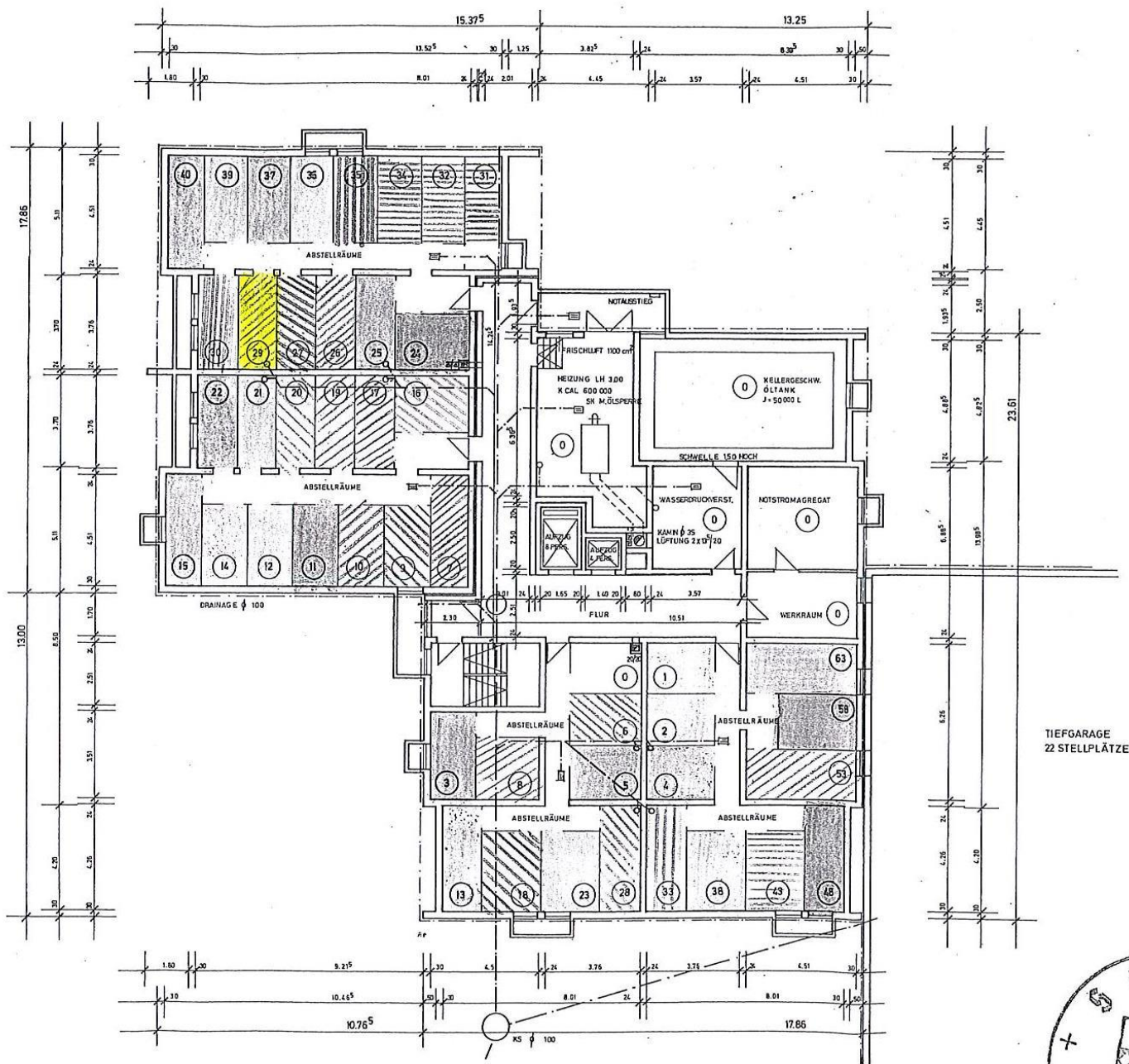
Verkehrswertgutachten von
 Objekt: Wohnungseigentum
 D – 72202

Architekten & Sachverständige
 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
 Eplerstraße 14

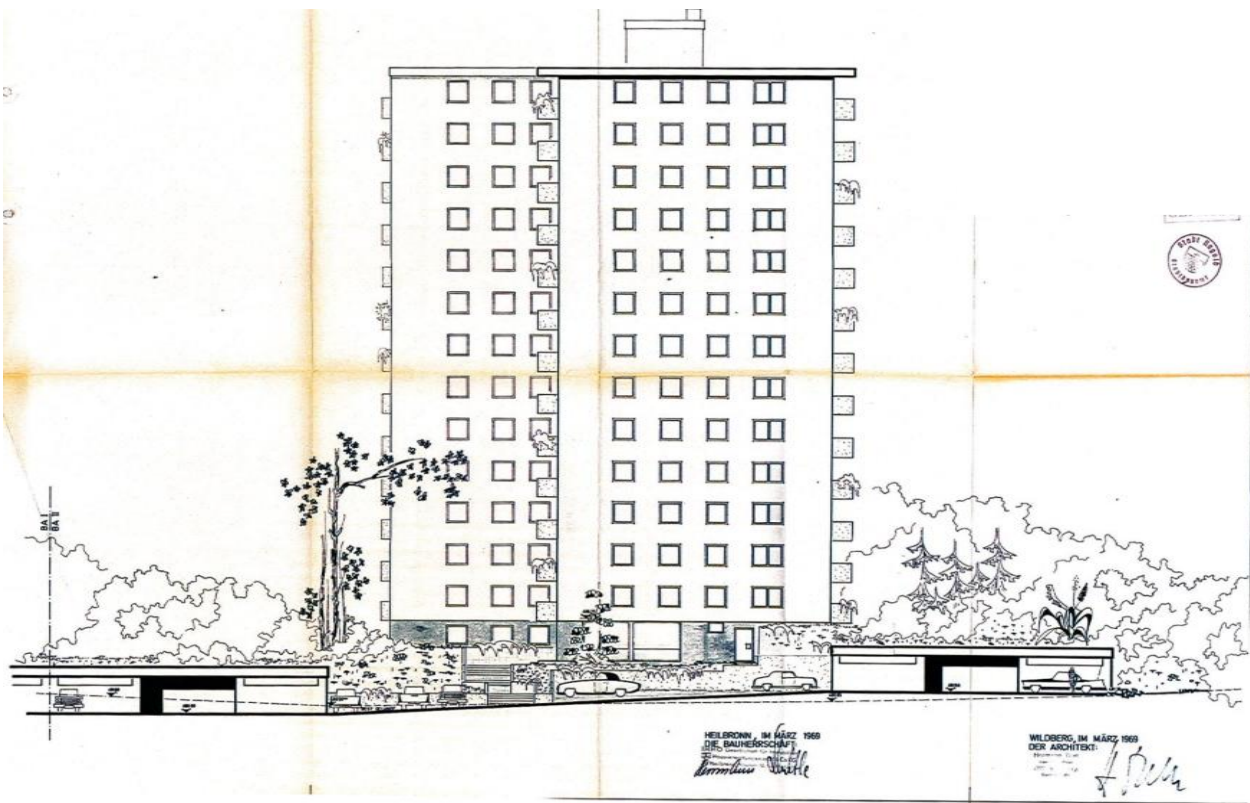


Bewertungsobjekt / Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 gelb markiert

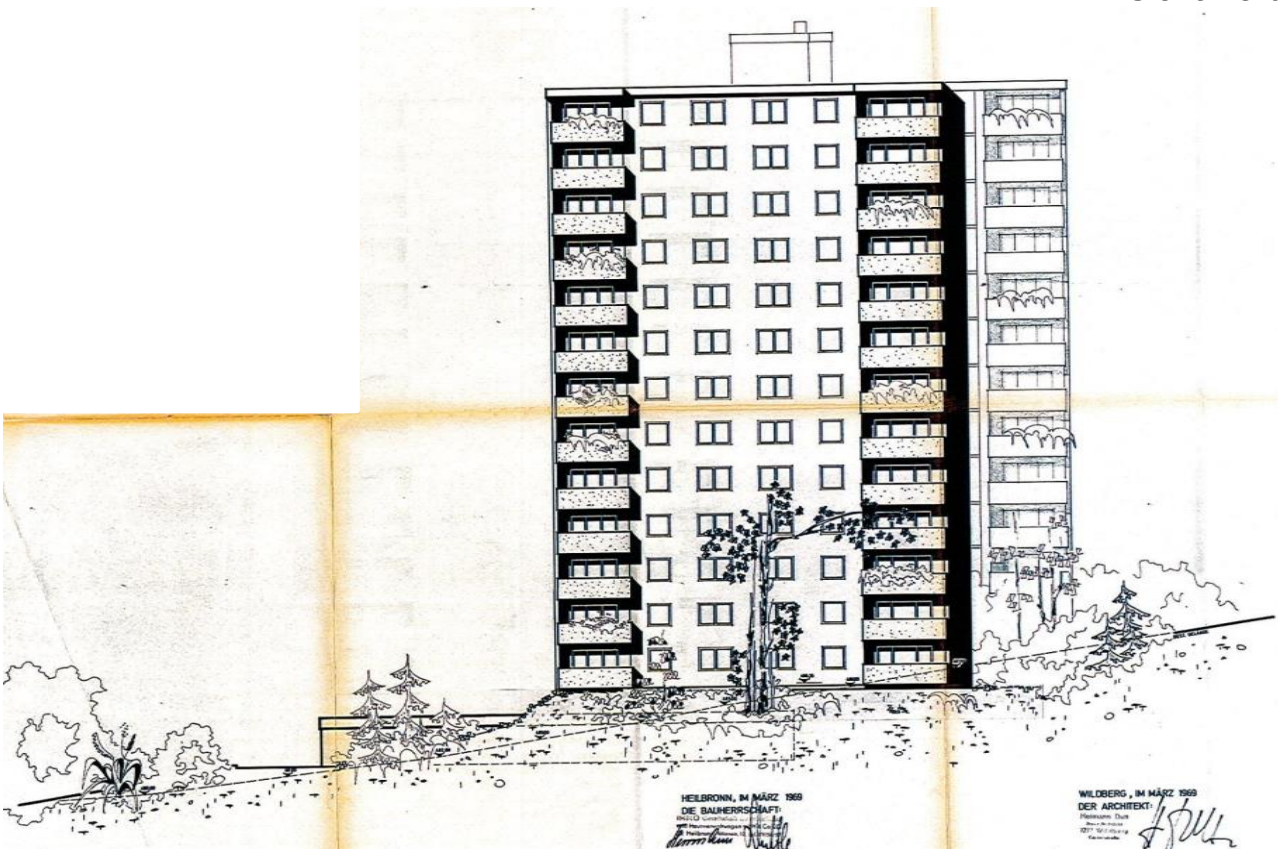
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 29 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
D – 72202 Nagold, Keplerstraße 14



Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 29 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 29
D – 72202 Nagold, Keplerstraße 14



Ansicht Nord



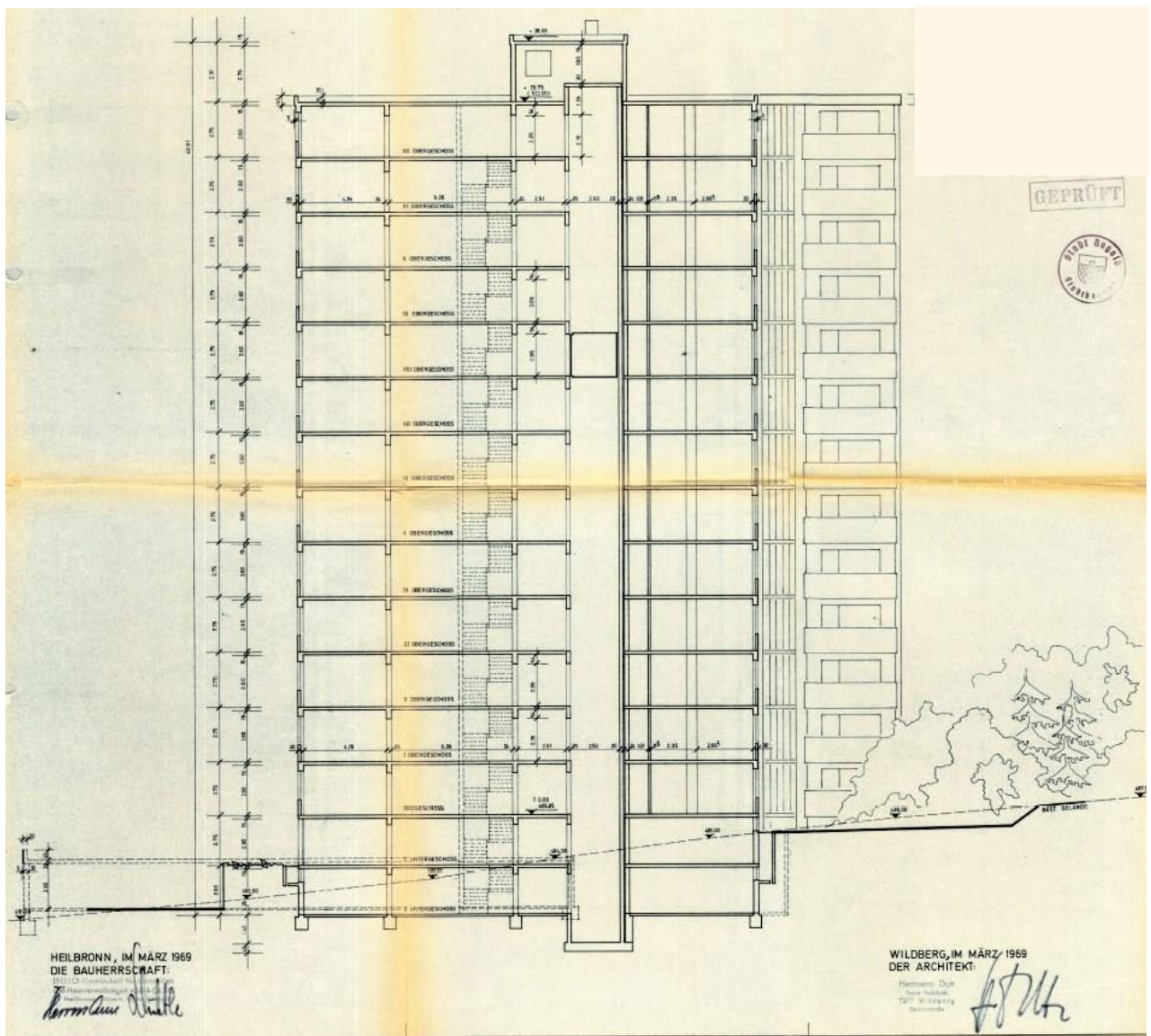
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Schnitt

Anlage 5
Flächenberechnungen

Wohnung Nr. 29

3 Zi	Wohnung Nr. 4						
Wohnzimmer	5,51	x	4,26	✓	23,47	qm	✓
Schlafzimmer	3,51	x	4,51	✓	15,83	qm	✓
Kinderzimmer	2,63	x	4,51	✓	11,88	qm	✓
Küche	2,38	x	4,26	✓	10,16	qm	✓
Diele	1,01	x	1,76	✓			
	1,51	x	4,51	✓	8,58	qm	✓
Bad	2,13	x	2,38	✓	5,09	qm	✓
Abstellraum	1,63	x	2,13	✓	3,49	qm	✓
WC	1,01	x	1,76	✓	1,77	qm	✓
Flur	1,63	x	1,51	✓	2,46	qm	✓
Balkon	4,20	x	1,70	✓	3,72	qm	✓
			2				
							86,45 qm

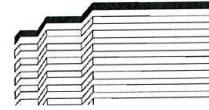
Wohnflächenberechnung WE Nr. 29
Wohnfläche rd: 86m²

Nutzflächenberechnung Abstellraum Nr. 29 in 2.UG
(5,63 m²) rd: 6 m²

Anlage 6

Angaben der Hausverwaltung

findling
Immobilienverwaltung GmbH



Höpfigheimer Str. 5
74321 Bietigheim-Bissingen

Tel.: 07142/99381-3
Fax: 07142/99381-44

Findling Immobilienverwaltung GmbH · Höpfigheimer Str. 5 · 74321 Bietigheim-Bi.



Bietigheim, den 03.04.2024
Objekt 00014
Keplerstr. 14
D-72202 Nagold
Eigentümnr. 1002902
Einheitenr. 0000029
VE-Bez. 5. OG

Wirtschaftsplan vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, Beträge in EUR

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

(1)	Miteigentumsanteil	(Mitei)	1.000,00
(2)	Wohneinheiten	(Wohne)	66,00
(5)	Kabel/Monate	(Kabel)	792,00
(7)	Anzahl Garagen	(Anzah)	52,00
(14)	Daten-Heiz-Wasserkosten	(DATHW)	116.032,50

Abrechnungsjahr = 366 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 entspricht 366 Tagen.

I. Kosten umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Geb.-Versicherung allgemein	17.700,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	249,57
Haftpflichtversicherung	200,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	2,82
Strom Gebäude	2.000,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	28,20
Strom TG / Garage	230,00	Anzahl Garagen	52,00	1,00	4,42
Strom Aufzug	2.300,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	32,43
Niederschlagswassergebühren	1.850,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	26,09
Müllgebühren	3.050,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	43,01
Gebühr für Kabelfernsehen	6.090,00	Kabel/Monate	792,00	12,00	92,27
Wartung Aufzug	14.000,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	197,40
Wartung Gründach	1.000,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	14,10
Wartung TG-Tor	350,00	Anzahl Garagen	52,00	1,00	6,73
Wartung Sicherheitsbeleuchtung	530,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	7,47
Hausmeister Vollzeit	37.500,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	528,75
* Heizung/Warmwasser	106.000,00	Daten-Heiz-Wasserkosten	116.032,50	2.202,73	2.012,28
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	192.800,00				3.245,54

II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Rep./Anschaff. allgemein	6.000,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	84,60

Geschäftsführer: Peter Kunz

Amtsgericht Stuttgart: HRB 300427

Steuer-Nr.: 55001/10810



	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Rep./Anschaff. TG / Garagen	1.000,00	Anzahl Garagen	52,00	1,00	19,23
Kosten des Geldverkehrs	310,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	4,37
Allgem. Verwaltungskosten	100,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	1,41
Verwaltergebühr	21.900,00	Wohneinheiten	66,00	1,00	331,82
II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	29.310,00				441,43

Ihr Monatsbetrag auf Bewirtschaftungskosten 307,93

III. Erträge

Erlöse (monatlich) 0,00

IV. Erhaltungsrückstellung

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung zur Rücklage	46.016,27	Miteigentumsanteil	1.000,00	14,10	648,83
IV. Zwischensumme Zuführungen	46.016,27				648,83

Gesamtkosten: 222.110,00 3.686,97
Gesamterlöse: 0,00 0,00
Zwischensumme: 222.110,00 3.686,97

Rücklagen: 46.016,27 648,83

Gesamt: 268.126,27 4.335,80
 Zuführung zur Rücklage 54,07
 Gesamt monatliche Rücklagenzuführung 54,07

Ihr monatlicher Vorschuss zur Kostentragung * 307,93
 Ihr monatlicher Erlösbetrag 0,00
 Ihr monatlicher Vorschuss auf Rücklagen 54,07

Ihr monatlicher Vorschuss gesamt 362,00

Vorauszahlungsart	alt	neu	Veränderung	Monate	DiffBetrag
Vorschuss zur Kostentragung	305,93	* 307,93	2,00	4	8,00
Zuführung zur Rücklage	54,07	54,07	0,00	4	0,00
Gesamt	360,00	* 362,00	2,00	4	8,00

* Beträge sind gerundet.

Ihre bisherige Zahlungsverpflichtung von EUR 360,00 erhöht sich um EUR 2,00.

Die neue monatliche Zahlungsverpflichtung beträgt EUR 362,00.

Das Hausgeld für den Zeitraum der Gültigkeit des Wirtschaftsplans wird mit Beschluss fällig. Die monatliche Zahlung stellt lediglich eine Ratenzahlung dar. Soweit Sie ein SEPA-Mandat erteilt ist, wird der monatliche Betrag von Ihrem Konto abgebucht.

Laut Angabe der Hausverwaltung beträgt die Rücklage für die gesamte Haushausanlage

zum 31.12.2023 403.194,71 €.

Anlage 7 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Gültig bis: 28.06.2027

Registriernummer BW-2017-001343745

1

Gebäude

163300001

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, zentrale Warmwasserbereitung		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Keplerstraße 14, 72202 Nagold		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger	1998		
Anzahl Wohnungen	66		
Gebäudenutzfläche (A _N)	7033,800	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges ☐ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Gauss GmbH

Lohmühlweg 26
72213 Altensteig



28.06.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

Keplerstraße 14, 72202 Nagold

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

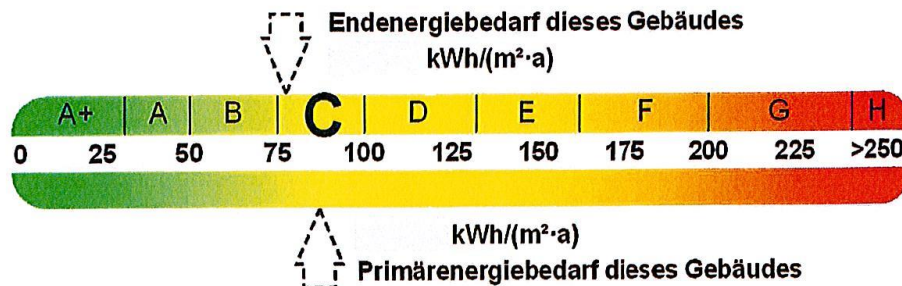
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BW-2017-001343745

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10☐ Verfahren nach DIN V 18599☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

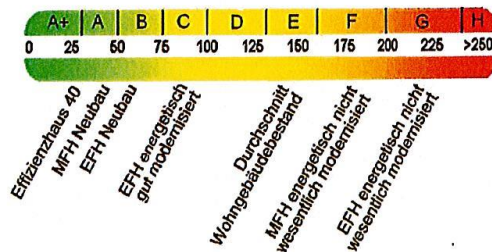
Ersatzmaßnahmen⁶

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

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

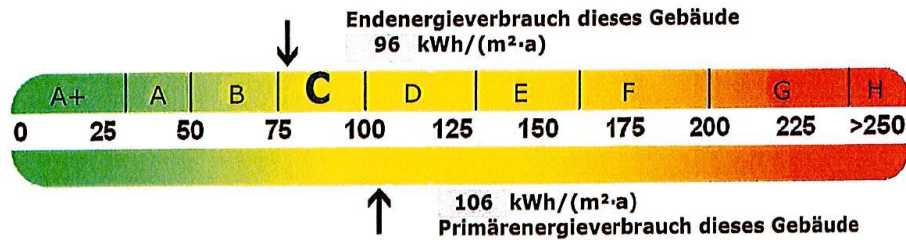
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2017-001343745

3

Energieverbrauch



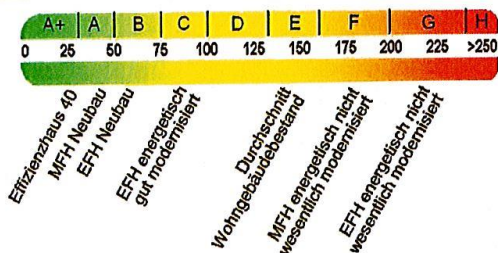
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

96 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Heizöl	1,1	614100	118060	496040	1,14
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl	1,1	642830	140132	502698	1,05
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl	1,1	677880	149213	528667	0,99

Vergleichswerte Endenergie



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BW-2017-001343745

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1		Es wurde keine Gebäude-/Bestandsaufnahme	☐	☐		
2		durchgeführt. Wir empfehlen zur energie-	☐	☐		
3		tischen Verbesserung des Gebäudes einen	☐	☐		
4		bedarfsorientierten Energieausweis	☐	☐		
5		erstellen zu lassen.	☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Erläuterungen

163300001

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcen- und Umweltschonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

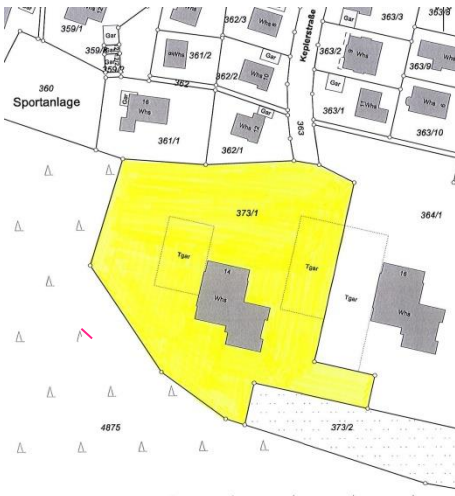
Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Anlage 8
Bilder Ortstermin Außenansichten



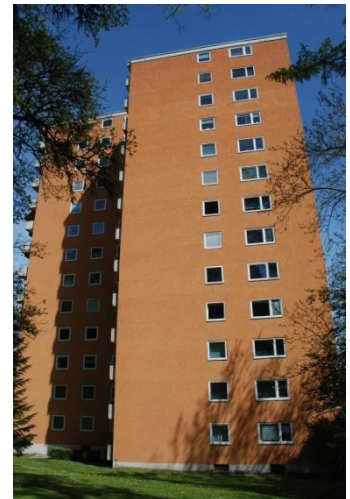
Lageplan



(1) Ansicht Nord



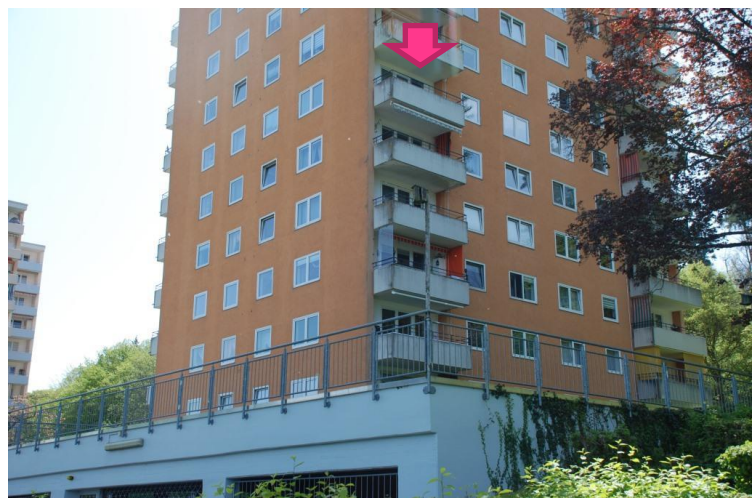
(2) Ansicht Ost mit Hauseingang



(3) Ansicht Süd



(4) Ansicht West



(5) Detail Bewertungsobjekt markiert

Außenraumaufnahmen Bewertungsobjekt



(6) Zufahrt zum Hauseingang auf der Ostseite



(7) Treppe zum Hauseingang



(8) Hauseingang



(9) Detail



(10) Foyer mit Hausmeisterraum



(11) Foyer



(12) Dito

Innenraumaufnahmen Bewertungsobjekt



(13) Foyer vor den Aufzügen und Briefkastenanlage



(14) Aufzugskabine



(15) 5. OG vor den Aufzugskabinen und vor dem Müllschlucker



(16) Wohnungstür Bewertungsobjekt



(17) Detail

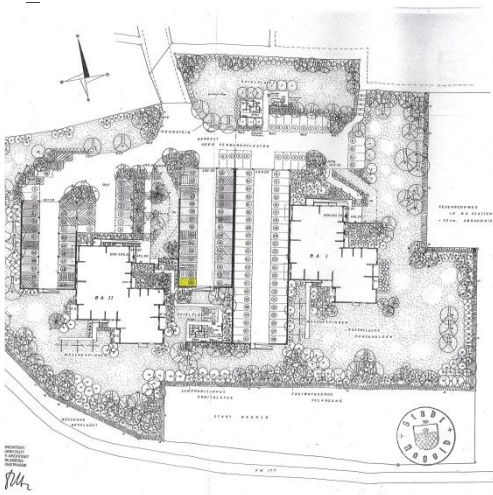


(18) Treppe zum UG



(19) Abstellräume im 2. UG mit Lattenver-schlägen

Ausschließliches Nutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 29



Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 markiert (20) Zufahrt zur Tiefgarage markiert.



(21) Tiefgarage mit Rollgitter

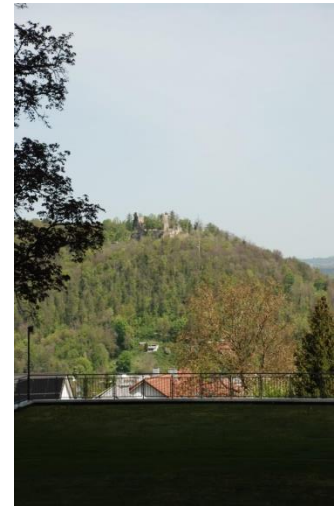


(22) Tiefgaragenstellplatz Nr. 29 markiert

Gemeinschaftseinrichtungen



(23) Gepflegte Gartenanlage als Gemeinschaftseigentum



(24) Garten Blick von der Westseite auf die Burgruine Hohennagold



(25) Behinderten gerechter Zugang und Zufahrt zum Hauseingang



(26) Müllschlucker auf jeder Etage



(27) Fahrradabstellraum



(28) Großzügige Wäschetrocknräume

Anlage 9
Literatur, Gesetze, Normen

Als Grundlage für die Berechnung standen mir folgende Gesetzestexte zur Verfügung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in ihren 5 Fassungen:
BauNVO 62 vom 01.08.1962 (BGBl. IS. 429)
BauNVO 68 vom 26.11.1968 (BGBl. IS. 1237, ber. BGBl. 1969 IS.11)
BauNVO 77 vom 01.10.1977 (BGBl. IS. 1763)
BauNVO 86 vom 30.01.1986 (BGBl. IS. 2665)
BauNVO 90 vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2948) geändert worden ist

ImmoWertV 2010

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05. 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07. 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(zur ImmoWertV 2021) vom 20.9.2023

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

GAAVO

Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschuss-verordnung) vom 11.12.1989 (GBl. 1989 S. 541), zul. geändert am 29.02.2005 (GBl. S. 167)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien 2006. Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000. 9. Auflage 2006.

Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für den gewerblichen Raum (MF – G)

Richtlinie zur Ermittlung der Mietflächen für den gewerblichen Raum (MF-G) 2017 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V (gif).

DIN

DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau“, Dezember 2008 und DIN 277 Teil 1 und Teil 2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ - Begriffe, Berechnungsgrundlagen (Februar 2005); Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ (April 2005)

VwV Stellplätze

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Kleiber, Simon

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungs-verordnung und Beleihungswertverordnung, jeweils neueste Auflage im Onlinezugriff.

Dröge

„Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“; 3. Auflage

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2019.