



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net

VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

V E R K E R H S W E R T G U T A C H T E N

Az: 1 K 49/23



Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus (Haushälfte) nebst Garagen)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 87/6 in 75399 Unterreichenbach, Kirchstraße 12/1 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **08.04.2024** ermittelt zu

EUR 465.000,00

(in Worten: Vierhundertfünfundsechzigtausend Euro).

Gaggenau, 26.04.2024
Az (SV intern): WG 140/24-75399

Digitale Ausfertigung



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	7
III. Wertermittlungsverfahren	9
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	13
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	17
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung	19
VII. Gebäudebeschreibung	25
– Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	35
VIII. Verkehrswertermittlung	36
– Ermittlung Bodenwert	36
– Ermittlung Sachwert	38
– Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	42
– Zusätzliche Feststellungen	44
– Verkehrswert	45
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
– Stadt-/Ortsplan/Lageplan	Anlage 1, Blatt 1- 4
– Planunterlagen u. Flächenberechnung ..	Anlage 2, Blatt 1- 4
– Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 3, Blatt 1- 7
– Grundbuchauszug	Anlage 4, Blatt 1- 8
– Auszug Bebauungsplan	Anlage 5, Blatt 1- 1
– Auszug Baulastenverzeichnis	Anlage 6, Blatt 1- 1



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **1 K 49/23**
Beschluss vom: 06.02.2024
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt: **Zweifamilienwohnhaus (Haushälften) nebst Garagen**
Flurstück-Nr.: 87/6
Straße: Kirchstraße 12/1
Ort: 75399 Unterreichenbach.

Wohnfläche/n

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr):

UG. (Whg. Nr. 1)	ca.	21,88 qm
EG. (Whg. Nr. 1)	ca.	141,46 qm
OG. (Whg. Nr. 2)	ca.	101,42 qm
DG. (Whg. Nr. 2)	ca.	58,08 qm
Wohnflächen	ca.	322,84 qm

zuzügl.: UG.-Flur, Kellerräume, Heizraum, Öltankraum; Hauszugang/Zufahrt und Garagenzufahrten, 2 Garagen; Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks u. deren konstruktive Umschließungen).

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstr. 11
75365 Calw.

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 4).

1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag laut Angabe im Ortstermin wie folgt genutzt:



Die Wohnung Nr. 1 im EG. und UG. sowie eine Garage waren leerstehend;

Die Wohnung Nr. 2 im OG. und DG. sowie eine Garage war eigengenutzt durch die Mit-/Eigentümerin und Familienangehörige.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

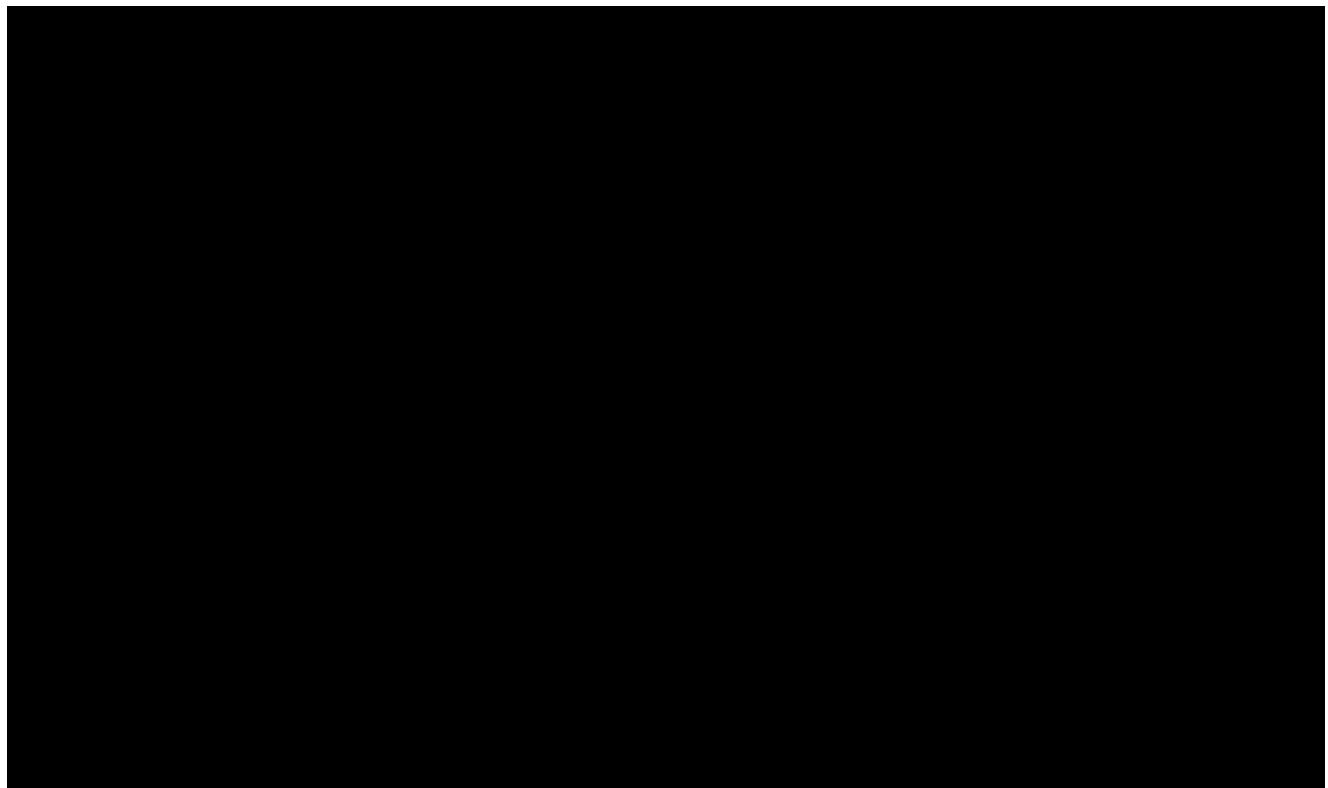
Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.

Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Calw - Vollstreckungsgericht - vom 06.02.2024.

Auszug aus dem Beschluss vom 06.02.2024:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**





[REDACTED]

[REDACTED] -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Unterreichenbach
je Anteil 1/4 an

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. La- ge	Anschrift	m ²	Blatt
Unterreichenbach	87/6	Gebäude- und Freiflä- che	Kirchstraße 12/1	1.073	2523 BV 2

hat das Amtsgericht Calw am 06.02.2024 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/e: 08.04.2024**Qualitätsstichtag/e: 08.04.2024**

4. Ortsbesichtigung: 08.04.2024, 16.00 Uhr

Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

[REDACTED]
[REDACTED]

Herr RA Uli Zinser (ab ca. 16.15 Uhr);
der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David
Lorenz.

5. Unterlagen:

Planunterlagen mit Flächenberechnung so-
wie Außen- und Innenbesichtigung des be-
wertungsrelevanten Anwesens;
Wohn-/Nutzfläche/n und BGF geschätzt bzw.
überschlägig ermittelt nach vorliegenden
Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/
Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständi-
ges örtliches Aufmaß mit anschließender



Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 08.04.2024;
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation/en des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 17.01.2024, Amtsgericht Böblingen.
- 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
- 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
- 6.4 Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
7. Grundbuchdaten: 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Unterreichenbach, Blatt Nr. 2523.
- 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:
Flurstück-Nr. 87/6,
Kirchstraße 12/1,
Gebäude- und Freifläche,
1.073 qm.
- 7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:
Siehe Grundbuchauszug, Anlage 4.
- 7.4 In Abt. II ist eingetragen:
Zwangsvorsteigerungsvermerk (siehe Anlage 4).

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmowertV - ersetzt und trat am 1.Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungs- wesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) – nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint.

Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstattet werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungsstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vervielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbarer obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:
 - 1.1 Ort: Unterreichenbach,
Landkreis Calw.
 - 1.2 Ortsteil: -
 - 1.3 Straße: Kirchstraße 12/1.
2. Verkehrslage, Entfernung:
 - 2.1 Lage an der Straße:
Mittel-/Grundstück.
 - 2.2 Straßenqualität:
Anliegerstraße/Wohnstraße
(Verkehrsberuhigte Einbahn-
straße, Spielstraße).
 - 2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Rathaus ca. 200 m.
 - 2.4 Durchschnittliche Verkehrsan-
bindungen.
 - 2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und Bahn.
 - 2.6 Nächste Haltestelle/n:
Bus: ca. 250 m;
Bahn: ca. 300 m.
 - 2.7 Entfernungen:
Bad Liebenzell: ca. 6.5 km;
Pforzheim: ca. 13 km;
Calw: ca. 14 km;
Autobahnanschluss A8 (Pforz-
heim West): ca. 15 km.

3. Wohnlage: Mäßige ortsspezifische Wohnlage in direkter Nachbarschaft eines Gewerbegebietes.
- Hinweis:** Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes um ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-b)“ bei dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S. von § 6 BauNVO zulässig sind.
4. Geschäftslage: Mäßige Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, direkt angrenzend auch Gewerbeareal mit Büro-, Lager- u. Montagrenutzungen;
Offene Bauweise;
Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind in eingeschränkten Umfang im Ort vorhanden und entsprechen einer Gemeinde mit ca. 2.400 Einwohnern;
Geschosszahl: überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Hanglage, Gefälle in südlicher Richtung; grundstücksspezifische Modellierung/en.
7. Gestalt/Form/Größe: Deutlich unregelmäßig bzw. „hufeisenförmig“ geschnittenes Grundstück (siehe Lageplan, Anlage 1),
Grundstücksgröße: 1.073 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 41,5 m;
Grundstücksbreite: bis zu ca. 47,5 m.

8. Erschließungszustand: 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Anliegerstraße/
Wohnstraße.
- 8.2 Gehweg/e:
Nicht vorhanden.
- 8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.
- 8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden.
- 8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.
- 8.6 Immissionen:
Geringe Verkehrsimmisionen;
ggf. wahrnehmbare Lärmimmisionen durch angrenzendes Gewerbeareal (im Ortstermin waren keine störenden Immissionen feststellbar).
9. Ver-/Entsorgunganschluss: Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz, Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation vorhanden.
10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Mehrseitige Grenzbebauung in Teilenbereichen (insbesondere entlang der östlichen Grundstücksgrenze Bebauung durch Fabrikgebäude bzw. Gewerbehalle), sonst offene Bebauung;
Nachbarwand mit Gebäude Kirchstraße 12 (Flst.-Nr. 87/1).

Hinweis Überbau: Im Bereich der Dachüberstände entlang der Nachbarwand bzw. entlang der Grundstücksgrenze zu dem benachbarten Wohnhaus mit Arztpraxis auf Flst. Nr. 87/1 (Kirchstraße 12) existiert augenscheinlich ein wechselseitiger Überbau. Ein Teilbereich des giebelseitigen Dachüberstandes ragt jeweils in den Luftraum des anderen Grundstücks hinein (siehe Anlage 1, Luftbild mit Grundstücksgrenzen). Da es sich um eine wechselseitige Überbauung handelt wird für die Wertermittlung unterstellt, dass sich ggf. vorhandene Vor-/Nachteile gegeneinander aufheben und kein zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes vorliegt.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.
- Das Grundstück befindet sich gem. schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Calw in einem archäologischen Prüffallgebiet (Listentext: mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Unterreichenbach).
14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land / Baureifes und bebautes, voll erschlossenes Grundstück.
15. Planungsrecht: Das Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Bahnhofstraße/Kirchstraße“ aus dem

Jahr 1993. Der Bebauungsplan weist als Nutzung „Mischgebiet“ (MI) aus. Siehe Anlage 5, Auszug Bebauungsplan.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Gemeinde Unterreichenbach lastet folgende Baulast auf dem Bewertungsgrundstück:

Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des Nachbargrundstücks Bahnhofstr. 7 (Flst.-Nr. 80), siehe Anlage 6, Auszug Baulastenverzeichnis.

Hinweis: Die Baulast bezieht sich noch auf die ursprünglichen Flurstücke, aus denen das Bewertungsgrundstück durch Grundstücksteilung bzw. Neuordnung hervorging.

Da sich die gemäß Baulast einzuhaltende Abstandsfläche jedoch auf einen Grundstücksteilbereich bezieht, der außerhalb der im Bebauungsplan definierten Baugrenze liegt (siehe

Anlage 5), wird für die Wertermittlung unterstellt, dass sich aufgrund der Baulast zum Stichtag kein zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekte ergibt.

18. Sonstige Rechte, Lasten u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlastenkataster: Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Calw sind Altlasten (A-Fälle, B-Fälle, Verdachtsfälle, usw.) nicht auf dem Grundstück kartiert. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. Hochwassergefahrenkarte: Kein Eintrag.



VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

**Zweifamilienwohnhaus (Haushälfte)
nebst Garagen**

Flurstück-Nr.: 87/6

Straße: Kirchstraße 12/1

Ort: 75399 Unterreichenbach.

Baujahr:

Wohnhaus: ca. 1976 (gem. Angabe im Ortstermin); vereinzelt spätere Teil-/Modernisierungen, Instandsetzungen u. Umbauten (u.a. Erneuerung der Heizzentrale ca. 2008; gem. Angabe im Ortstermin in ca. 2014: Umbau des ehem. Einfamilienwohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus einschl. Teil-/Modernisierung Elektroinstallationen sowie Innenausbauten (Wand-, Decken- und Bodenbeläge in Teilbereichen), Modernisierung Dusche/WC OG. sowie Ausbau Dachgeschoss in Eigenleistung); Garagen: Baujahr unbekannt (ca. 2016 oder später).

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach, Teilbereich Flachdach; Garagen: Flachdach.

Wohnfläche/n

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr):

UG. (Whg. Nr. 1)	ca.	21,88 qm
EG. (Whg. Nr. 1)	ca.	141,46 qm
OG. (Whg. Nr. 2)	ca.	101,42 qm
DG. (Whg. Nr. 2)	ca.	58,08 qm
Wohnflächen	ca.	322,84 qm

zuzügl.: UG.-Flur, Kellerräume, Heizraum, Öltankraum; Hauszugang/Zufahrt und Garagenzufahrten, 2 Garagen; Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks u. deren konstruktive Umschließungen).

Gebäudenutzung/en:

**Zweifamilienwohnhaus (Haus-
hälfte) nebst Garagen**

UG.: Treppenhaus, Flur, Heizraum, Öltankraum, mehrere Kellerräume; 1 Zimmer mit Verbindungstreppe zum EG. (Wohnung Nr. 1).

EG.: Hauseingang mit Windfang und Treppenhaus; Wohnung Nr. 1 mit Flur, Dusche/WC, Küche, Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, 4 Zimmer, Zwischenflur mit Verbindungstreppe zum UG., Terrasse;

Hauszugang/Zufahrt und Garagenzufahrten, 2 Garagen; Vor-/Gartenbereich/e.

OG.: Treppenhaus; Wohnung Nr. 2 mit Diele, Dusche/WC, Bad/WC, Abstellraum, Treppe zum DG., 2 Zimmer, Küche mit Essbereich, Terrasse und Loggia.

DG.: zu Wohnung Nr. 2: Flur, Abstellkammer, 3 Zimmer.

Hinweise: Im Ortstermin wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Grundrissgestaltungen bzw. Raumaufteilungen von den in den vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 2) dargestellten Grundrissgestaltungen bzw. Raumaufteilungen teils abweichen. Dies betrifft u.a.: das in den Planunterlagen des EG. dargestellte Badezimmer ist nicht vorhanden; hier befindet sich ein Kinderzimmer. Bei dem in den Planunterlagen von EG. und OG. jeweils dargestellten WC handelt es sich jeweils um eine Dusche mit WC.

Geschosskonstruktion/en:	Massivbauweise; Garagen in Stahl-/Blech-Fertigteilbauweise.
Fundamente:	Stahlbeton.
Kellerwände:	Stahlbeton u./o. Mauerwerk; Garagen ohne Unterkellerung.
Außenwände/Fassade:	Mauerwerk, überwiegend Putzfassade m. Anstrich; Teilbereiche mit Holzbeplankungen; Terrasse OG. mit Eisengeländer mit Holzbeplankungen.
Innenwände:	Mauerwerk, teils Leichtbau.
Geschossdecke/n:	Stahlbeton-/Decke/n.
Treppe/n:	Halbgewendelte Holz-/Wangentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer; Wohnung Nr. 1 mit innenliegender Raumsparwendeltreppe zwischen EG. und UG. (LM-Konstruktion mit Holzstufen und Holzhandlauf).
Türen/Tore:	Baujahresgemäßes Holz-/Hauseingangstürelement mit Seitenteil mit Draht-/Ornamentverglasung; Wohnung Nr. 1 mit Sicherheits-Wohnungseingangstürelement mit Mehrfachverriegelung; Wohnung Nr. 2 mit Kunststoff-Wohnungseingangstürelement; Holz-/Innentürelemente bzw. furnierte Türelemente, teils mit Glas-/Ornamentglaseinsätzen, vereinzelt als Schiebetürelement; vereinzelt Glastürelemente;

UG. teils mit Stahl-/Blechturen;
1 Garage mit Stahl-/Blech-Schwingtor, 1 Garage mit Sektionaltor (jeweils man. Steuerung) und Stahl-/Blech-Nebeneingangstüren.

Fenster: Überwiegend baujahresgemäße Holz-/Isolierglasfenster, teils als Hebe-/Schiebelement/e, teils als Festverglasung; vereinzelt Kunststoff-/Isolierglasfenster; Fenster überwiegend mit Rollladen;
Kunststoff-/Dachliegeisolierglasfenster ohne Rollladen, teils mit Innenjalousien;
UG. teils mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenster mit Mäusegitter.

Deckenflächen: Überwiegend Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung;
UG. überwiegend Roh-/Decken mit Anstrich.

Wandfläche/n: Teils Rau-/Strukturputz mit Anstrich, teils Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; vereinzelt Laminat-/Wandbekleidungen;
Sanitärräume mit Fliesen überwiegend bis raumhoch;
UG. überwiegend Roh-/Wände mit Anstrich.

Bodenbeläge: EG. überwiegend mit Parkett- und Fliesenbodenbelägen, vereinzelt Laminatbodenbeläge;
OG. u. DG. mit Laminat- und Vinylbodenbelägen;



Küchen und Sanitärräume mit Fliesenbelägen;

Terrasse EG. mit Waschbetonplattenbelag; Terrasse OG. mit Betonplattenbelag, Loggia mit Holzdielen;

UG. teils Fliesenbelag, teils Betonboden mit Beschichtung, vereinzelt Natur-/Ziegelboden;

Garagen mit Betonboden mit Beschichtung.

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung (Baujahr ca. 2008, Heizmedium Öl, 3 Kunststoff-/Öltanks) mit Heizkörper/Radiatoren mit Thermostatventilen; EG. mit zusätzl. Kachelofen mit Heizeinsatz und Warmluftöffnungen; OG. mit zusätzl. Feststoffofen; zentrale Warmwasserversorgung.

Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse; Heizraum mit Ausgussbecken;

1 Kellerraum mit Ausgussbecken;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss; Dusche/WC mit Einbaudusche mit Duschkabine, Waschbecken und WC.

OG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Einbaudusche mit Duschkabine, 2 Waschbecken und WC; Dusche/WC mit Einbaudusche mit Duschkabine, Waschbecken und WC.

Überwiegend baujahresgemäße Sanitärausstattungen; Dusche/WC OG. modernisiert in ca. 2014.

Elektroinstallation: Überwiegend modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattung/en und E-Verteilung/en; vereinzelt elektr. Rollladensteuerungen; FS-Anschlüsse, SAT-Anlage; Klingel-/Gegensprechanlage.

Einbauküche/n: Eigentümereigene Einbauküchen vorhanden, ohne Bewertung.

Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

Einbauten/Schränke: Keine wertrelevanten vorhanden.

Besondere Einbauten: Kachelofen mit Heizeinsatz u. Warmluftöffnungen im EG.; Feststoffofen im OG.

Dachkonstruktion/en: Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Teilbereich (Terrasse OG.) Flachdachausführung; Garagen: Flachdachausführung mit Trapezblechplatteneindeckung.

Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en; Wohnung Nr. 1 zum Stichtag mit nur 1 Sanitärraum; Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht;

Wohnungen jeweils mit großer Terrasse; Wohnung Nr. 2 zusätzl. mit Loggia;

Mehrere Kellerräume vorhanden;

2 Garage mit jeweils zusätzl. Abstell-/Lagerfläche vorhanden.

Barrierefreiheit:

Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Bauauflagen o. behördl. Be-

schränkungen/Beanstandungen: Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Calw liegen für das Bewertungsobjekt folgende Bauauflagen vor:

Garagen: Das Flachdach der Garagen wurde mit Datum vom 11.05.2022 nachträglich genehmigt mit der Auflage, dass das Flachdach zu begrünen ist.

Holz-Gartenhütte / Gartenhaus: Für das Gartenhaus besteht eine Auflage aus der Genehmigung vom 25.04.2016, wonach das Gartenhaus mit einer Dachneigung von 25° bis zum 29.07.2016 auszuführen ist.

Hinweise: Im Ortstermin wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die Dachneigung des Gartenhauses nachträglich erhöht wurde bzw. dass das Gartenhaus über ein nachträglich aufgesetztes Satteldach verfügt.

Das Flachdach der Garagen war im Ortstermin nicht begrünt.

Außenanlagen:

Hauszugang/Zufahrt befestigt teils mit Mineralschotter, teils mit Waschbetonplattenbelag;
Garagenzufahrten befestigt mit Betonpflastersteinen;
Hauseingang mit Beton-/Vordach;
Diverse Stützmauern, teils Betonfertigteile, teils Gabionenkörbe mit Steinfüllungen, vereinzelt Naturstein;
Teilbereich/e mit Garten-/Grenzzaun u./o. Garten-/Grenzmauer;
Holz-/Gartenhütte bzw. Gartenhaus mit Satteldach mit Bitumenwellplatteneindeckung;
Freisitz befestigt mit Betonplattenbelag;
Kleines Gewächshaus;
Mülltonnenabstellplatz befestigt mit Betonplattenbelag;
Diverse überdachte Holzlager (jeweils einfache Holzkonstruktionen);
Terrasse OG. mit Außen-Wendeltreppe (Stahlkonstruktion);
Vor- u. Gartenbereich/e bepflanzt bzw. begrünt;
Außenwasseranschlüsse.

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Kosten für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

Abschließende Beurteilung:

Das Zweifamilienwohnhaus nebst Garagen befand sich zum Stichtag in einem überwiegend baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten Unterhaltungszustand mit überwiegend mittlerer Ausstattungsqualität.

Das Zweifamilienwohnhaus entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr bzw. der Bauzeit. Dadurch sind baujahresbedingte, bau-physikalische Einschränkungen/Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

Das Zweifamilienwohnhaus war ursprünglich als Einfamilienwohnhaus mit angeschlossener Arztpraxis (Gebäude Nr. 12 auf benachbartem Flurstück) konzipiert und realisiert. Das Grundstück wurde nachträglich aufgeteilt (daher die deutlich unregelmäßige Grundstücksgestalt) und getrennt veräußert. In ca. 2014 erfolgte der Umbau des ehem. Einfamilienwohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus in Verbindung mit einzelnen Teil-/Modernisierungsarbeiten sowie dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Die Arbeiten wurden gemäß Angabe im Ortstermin überwiegend in Eigenleistung durchgeführt. Die Ausführungsqualität kann als durchschnittlich/mittelmäßig bezeichnet werden. Vereinzelt sind noch Restfertigstellungsarbeiten auszuführen.

Die Innenausstattungen der Wohnungen entsprechen daher teilweise der Bauzeit und teilweise dem Umbau-/Modernisierungsjahr.

Zum Stichtag besteht in Teilbereichen baujahresgemäßer, durchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht. Untersuchungen auf pflanzliche u./o. tierische Schädlinge sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

**Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau**

Nachfolgende Mängel/Schäden wurden im OT augenscheinlich vom SV festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

Zweifamilienwohnhaus nebst Garagen, insgesamt ca. € 50.000.-

- Teil-/Instandsetzung Fassadenfläche/n (diverse Verfärbungen erkennbar; Maler- bzw. Schreinerarbeiten im Bereich der Holzbeplankungen);
- Teil-/Instandsetzung Dacheindeckung (vereinzelt abgetrocknete Einregenstellen im Bereich der Dachüberstände erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Trauf- und Ortgangschalung (Maler-/Schreinerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung Terrassengeländer (Maler-/Schreinerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung der baujahresgemäßen Holz-/Isolierglasfenster (Maler-/Schreinerarbeiten, Einstellen/Nachstellen der Beschläge, Austausch von Dichtungen, ggf. Austausch einzelner Fenster);
- Diverse Verputz-, Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohnräumen;
- Vereinzelt Bodenbelagsarbeiten in den Wohnräumen;
- Teil-/Instandsetzung von baujahresgemäßen Sanitäreinrichtungen;
- Herstellung einer Begrünung des Flachdachs der Garagen gem. Bauauflage (siehe Hinweise auf Seite 31 oben);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.



VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	87/6	1.073,00 qm
Gebäude-/Freifläche		1.073,00 qm

Wertermittlungsstichtag: **08.04.2024**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2023 qm/ebf. 180,00 € Bodenrichtwertzone: 40800011 (B, W, f 520 qm)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm 180,00 €

Abschlag wegen Zuschnitt und Lage (-30%) 126,00 €

Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 0,88/1,04) 106,62 €

Ermittelter Bodenwert in €/qm 106,62 €

Bodenwert	1.073,00 *	106,62 € =	114.403,26 €
Bodenwert gerundet	1.073,00 qm	=	114.403,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung: Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des für Unterreichenbach zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2023 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Abschlag wegen Zuschnitt und Lage: Das zu bewertende Grundstück ist durch den deutlich unregelmäßigen Grundstückszuschnitt bzw. die „hufeisenförmige“ Grundstücksgestalt in seiner Nutz- bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt und durch seine Lage am Rande der Bodenrichtwertzone direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Grundstücke derselben Bodenrichtwertzone in seinem Wert vermindert. Die Höhe des Abschlags auf den Bodenrichtwert zur angemessenen Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird nach sachverständigen Ermessen mit 30% geschätzt.



Grundstücksgrößen-Umrechnung: Aufgrund der gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksgröße – das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 520 qm – wird eine Umrechnung des Bodenwertes mit Hilfe der von der Geschäftsstelle Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen. Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Umrechnungskoeffizienten aus den vom Gutachterausschuss veröffentlichten „Örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2023“ verwiesen.

**Ermittlung Sachwert**Wertermittlungsstichtag: **08.04.2024**

Nutzungsgruppe: 2.11 Doppelhaus (Zweifamilienhaus, Haushälfte)

Standardstufe: überwiegend 2 bis 3

Baujahr: 1976

Stichtagsjahr: 2024

Bruttoprundfläche/BGF gem. ImmoWertV, Anlage 4 rd. 554 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt und erfolgte gemäß den Vorgaben der ImmoWertV.

Normalherstellungskosten 2010: 720 €/qm

BGF * NHK 2010 = 398.880 €

Herstellungskosten 2010 (Wohnhaus) 398.880 €

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2015) 2010: 90,0

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2015) IV. 2023: 161,3

Veränderungsrate: 79,2 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

am Wertermittlungsstichtag: 714.793 €

Regionalfaktor: * 1,0

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

am Stichtag im örtlichen Grundstücksmarkt: 714.793 €

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer (geschätzt): 40 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 50,00 %

Wertminderung - 357.397 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht erfasste Bauteile (Zeitwert) + 14.000 €

(Vordach, Terrassenflächen)

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert) + 3.000 €

(Kachelofen, Feststoffofen)

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 374.396 €

Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus	374.396 €
2. Garagen (pauschal)	7.000 €
3. Holz-Gartenhütte (pauschal)	1.500 €
Gebäu dewert/e insgesamt	<hr/> 382.896 €

Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen + 18.000 €

Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen 400.896 €

Bodenwert + 114.403 €

Vorläufiger Sachwert 515.299 €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * 1,00
(Marktanpassung)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 515.299 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge	+	0 €
Abschläge (Instandhaltungsrückstau)	-	50.000 €

Marktangepasster Sachwert 465.299 €

Marktangepasster Sachwert (gerundet) 465.000 €

*Hinweise zur Sachwertermittlung***NHK-Ansatz:**

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen sowie der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt. Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren wurde unter Berücksichtigung der Modellansätze für die übliche Gesamtnutzungsdauer, des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 1 und 2 der ImmoWertV) sowie unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen und der angesetzten Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt. Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren eine Modellgröße dar.

Marktanpassung:

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Durch die Anwendung des Sachwertfaktors sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes berücksichtigt werden. Die Sachwertfaktoren für den örtlichen Grundstücksmarkt werden vom Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw ermittelt und auf Nachfrage mitgeteilt. Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw hat ergeben, dass der Sachwertfaktor für durchschnittliche Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 515.000,- in Unterreichenbach derzeit bei rd. 1,10 liegt.

Gemäß § 39 ImmowertV ist der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor Ausgangspunkt für die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors; d.h. wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind bei der Festlegung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors angemessen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall weicht das Bewertungsobjekt nach sachverständiger Einschätzung von den ortsüblichen, durchschnittlichen Merkmalen einer Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung ab. Und zwar nicht nur durch Grundstückszuschnitt und Lage angrenzend an ein Gewerbegebiet, sondern insbesondere auch durch die Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze durch ein Fabrikgebäude bzw. eine Gewerbehalle und die damit einhergehende, erhebliche optische Beeinträchtigung bzw. die nachteilige Wirkung der Nachbarbebauung für die vorhandene Wohnnutzung (siehe hierzu auch die fotografische Dokumentation des Sachverständigen vom Ortstermin, Anlage 3, sowie nachfolgende Abbildung).

Abbildung 1: Blick auf Grenzbebauung





Diese Grenzbebauung bzw. die Gesamtbebauungssituation wirkt sich nach Einschätzung des Sachverständigen negativ auf die Marktängigkeit des Bewertungsobjektes aus und rechtfertigt einen Abschlag auf den vom Gutachterausschuss mitgeteilten Sachwertfaktor. Nach sachverständigen Ermessen wird das Bewertungsobjekt daher mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,0 angemessen beurteilt.

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
Wohnung Nr. 1 (UG., EG.)	163,34	6,25	1.020,88	12.250,56 EUR
Wohnung Nr. 2 (OG., DG.)	159,50	6,50	1.036,75	12.441,00 EUR
2 Einzelgaragen (pauschal)			80,00	960,00 EUR
Summe rd.	qm 322,84		2.137,63	25.651,56 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete 20,00%

- 5.130,31 EUR

* jährlicher Reinertrag = 20.521,25 EUR

* Reinertrag des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).

Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
114.403,00 3,00%

- 3.432,09 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 17.089,16 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt rd. 40 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem objektspezifisch angepassten Liegen-
schaftszins von 3,00% * 23,110

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 394.930,49 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 114.403,00 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 509.333,49 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandhaltungsstau/Baumängel) - 50.000,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Ertragswert bebautes Grundstück = 459.333,49 EUR

Ertragswert (gerundet)	= 459.000,00 EUR
-------------------------------	------------------

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Die Nutzungseinheiten des Bewertungsobjektes waren zum Stichtag teilweise leerstehend und teilweise eigengenutzt. Für die Ertragswertermittlung wurden marktübliche, nachhaltig erzielbare Mietansätze gewählt.

Die Gemeinde Unterreichenbach verfügt über keinen eigenen Mietspiegel. Daher wurden zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen insbesondere der zum Stichtag verfügbare Mietspiegel von Calw (Randlagen) sowie der Mietspiegel von Oberreichenbach herangezogen.

Liegenschaftszinssatz:

Zur Festlegung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) wurde vom Sachverständigen zunächst auf die von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw erhaltenen Angaben zurückgegriffen. Die entsprechende Anfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw hat ergeben, dass die übliche Spanne des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Unterreichenbach derzeit zwischen rd. 2,0 % und 2,5 % liegt. Ausgehend vom Mittelwert 2,25% als Basiszinssatz wurde vom Sachverständigen jedoch ein Risikoaufschlag in Höhe von 0,75 % vorgenommen und damit ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0% der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Der Risikoaufschlag berücksichtigt insbesondere die Gesamtbebauungssituation bzw. die Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze durch ein Fabrikgebäude bzw. eine Gewerbehalle und die damit einhergehende, erhebliche optische Beeinträchtigung bzw. die nachteilige Wirkung der Nachbarbebauung für die vorhandene Wohnnutzung. Hierdurch besteht nach Einschätzung des Sachverständigen eine eingeschränkte Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes bzw. ein erhöhtes Vermarktungs-/Vermietungsrisiko, welches einen Risikoaufschlag in vorgenannter Höhe rechtfertigt.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren wurde unter Berücksichtigung der Modellansätze für die übliche Gesamtnutzungsdauer, des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 1 und 2 der ImmoWertV) sowie unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen und der angesetzten Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt. Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren eine Modellgröße dar.

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden auf der Grundlage der als Anlage 3 der ImmoWertV veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.



Zusätzliche Feststellungen

Gemäß Schätzauftrag des Amtsgerichtes Calw sind in dem vorliegenden Gutachten zusätzliche Feststellungen zu treffen im Hinblick auf:

a) Ökologische Altlasten:

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Calw sind Altlasten (A-Fälle, B-Fälle, Verdachtsfälle, usw.) nicht auf dem Grundstück kartiert. Anlässlich der Objektbegehung sind dem Sachverständigen keine Umstände bekannt geworden, die einen Verdacht auf Altlasten begründen würden. Untersuchungen des Baugrundes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes: -

c) Mieter/Pächter:

Nach Erkenntnissen des Sachverständigen besteht zum Stichtag kein Miet- u./o. Pachtvertrag.

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag teils leerstehend und teils eigengenutzt.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: -

e) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Im Ortstermin waren augenscheinlich und auf Nachfrage wertrelevante, eigentümereigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

e) Energieausweis/Energiepass:

Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerrn (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640)).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Renten-häusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungs-zwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** – eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 – III ZR 83/85 –, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 – III ZR 147/57 –, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode – basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktansatzeszu- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktansatzung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücks-qualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmowertV und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Sachwertverfahren abgeleitet. Zur Plausibilisierung wurde das Ertragswertverfahren herangezogen und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.



Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus (Haushälften) nebst Garagen)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 87/6 in 75399 Unterreichenbach, Kirchstraße 12/1 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **08.04.2024** ermittelt zu

EUR 465.000,00

(in Worten: Vierhundertfünfundsechzigtausend Euro).

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

Gaggenau, 26.04.2024

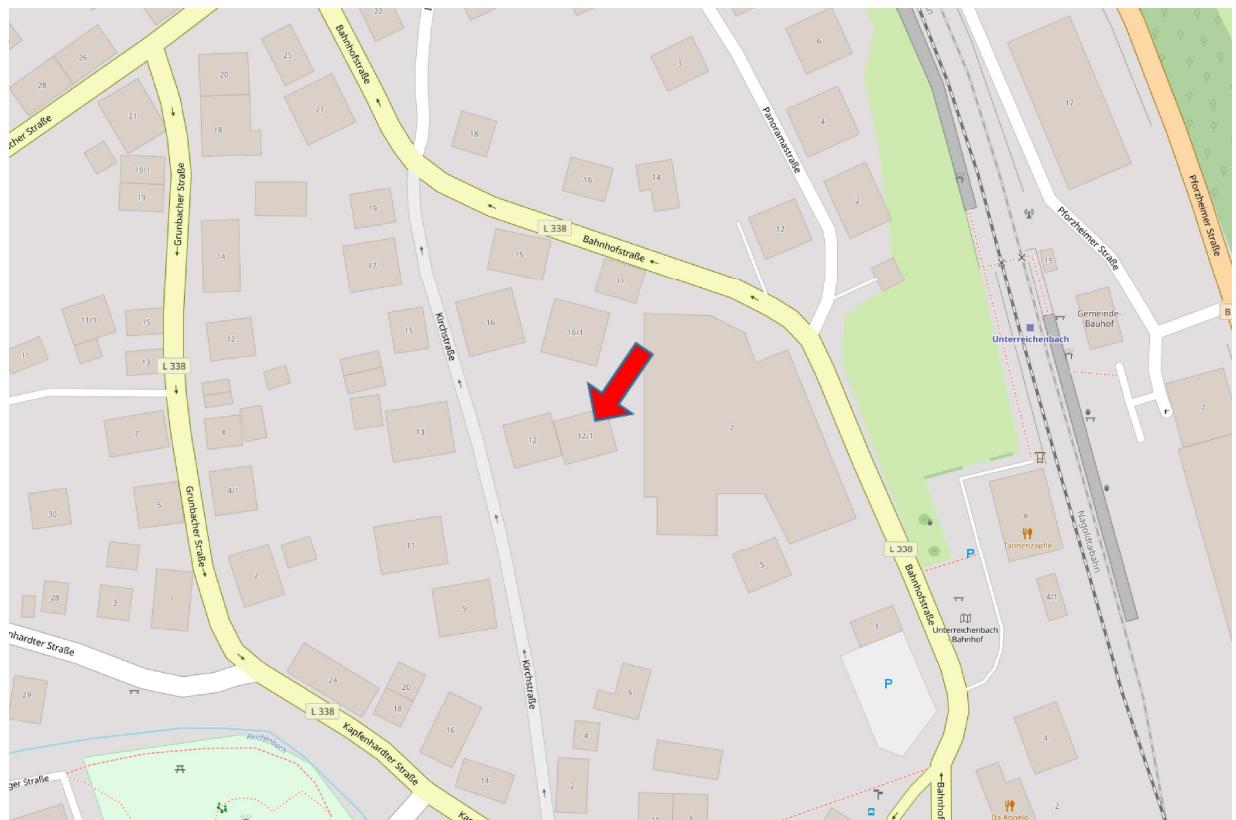
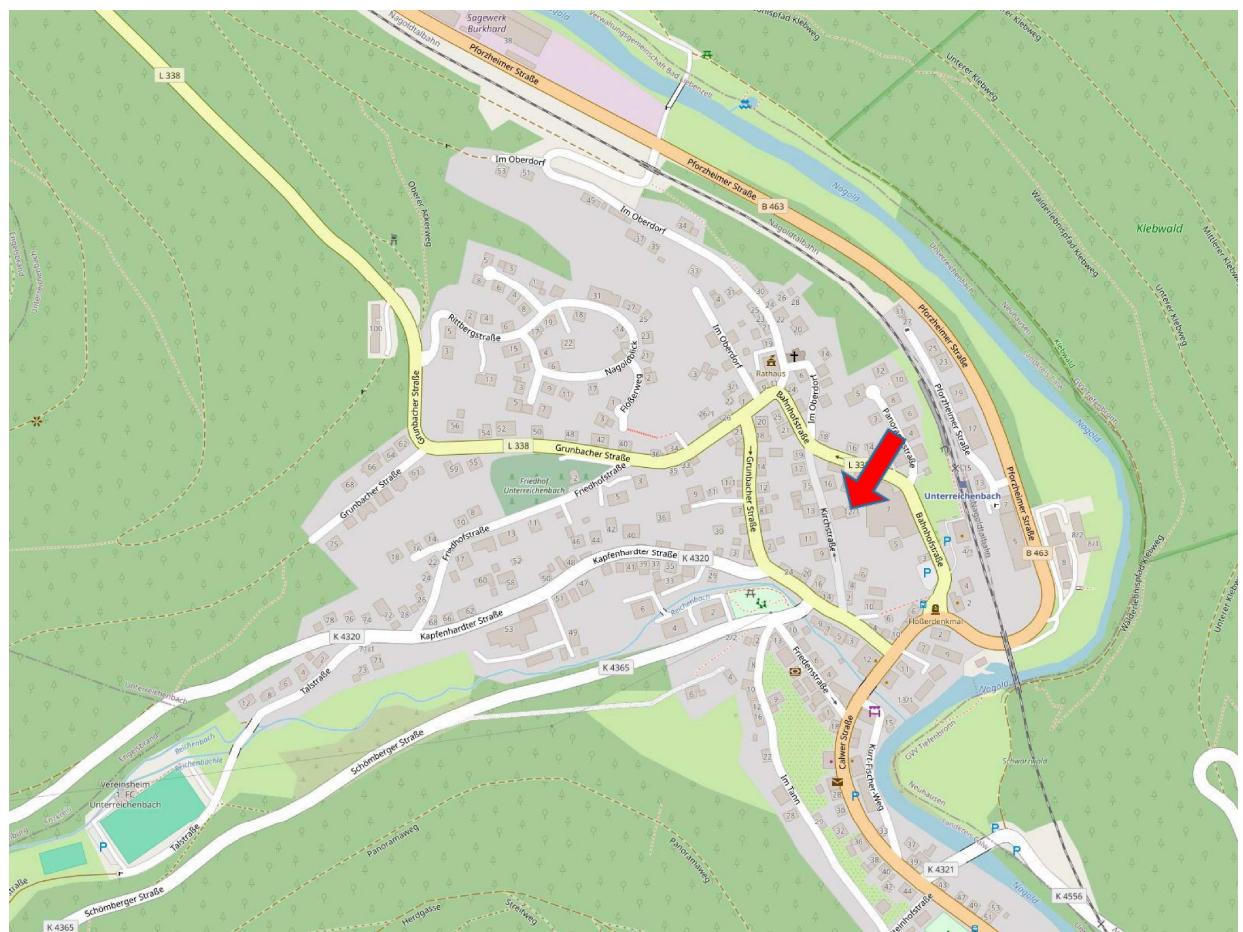
Der Sachverständige



Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.



Anlage 1 – Stadt-/Orts-/Lageplan – Blatt 1



Anlage 1 - Stadt-/Orts-/Lageplan - Blatt 2



<https://www.geoportal-bw.de>

Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>



GDI-BW
Baden -
Württemberg

**Anlage 1 - Stadt-/Orts-/Lageplan - Blatt 3**

Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geobasisdaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden. Des Weiteren gelten die Nutzungsbedingungen des Geodatenviewers des Geoportal-BW (siehe Nutzungsbedingungen Geoportal-BW).

Druckdatum: 08.04.2024

Maßstab: 1:881

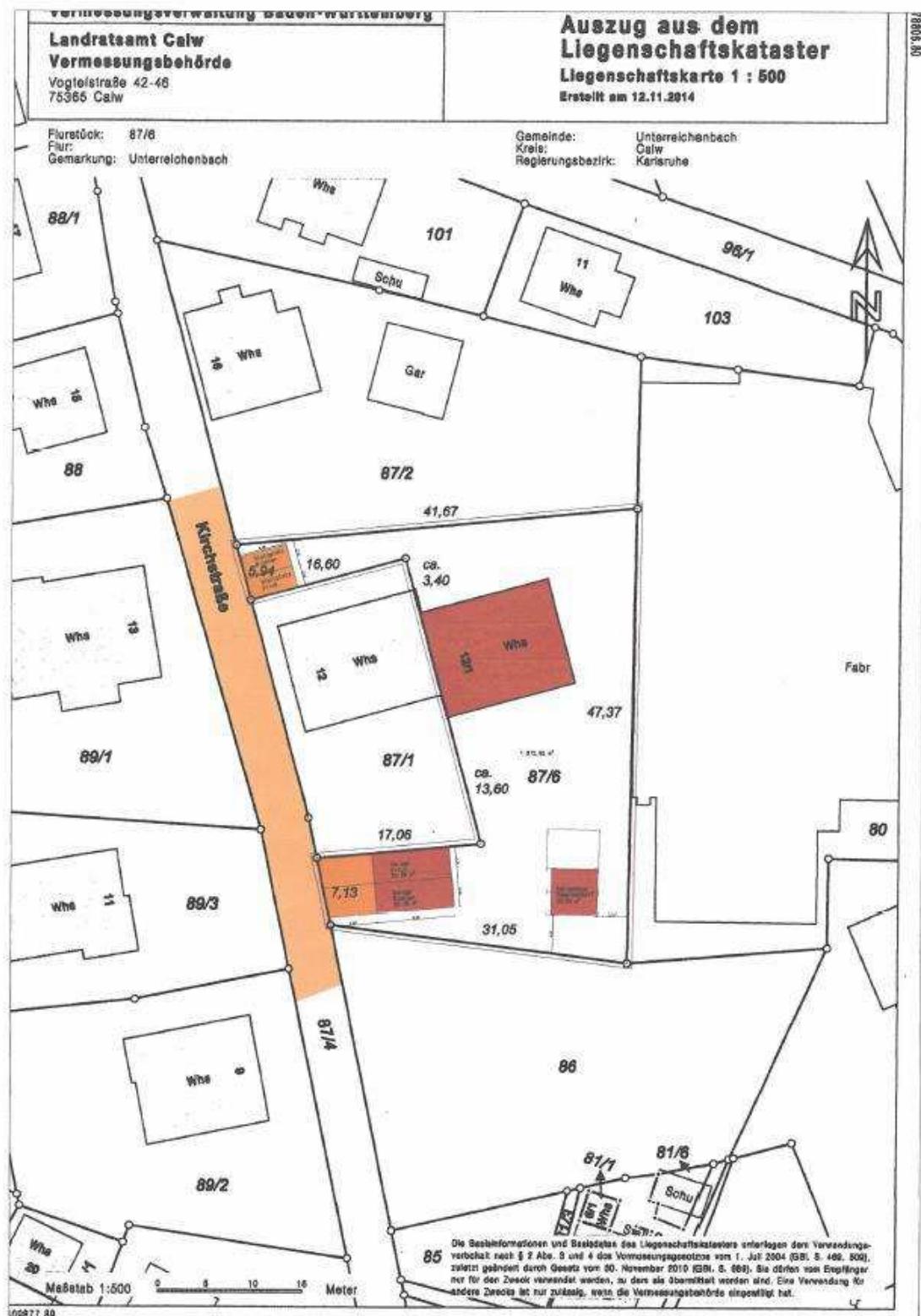


<https://www.geoportal-bw.de>

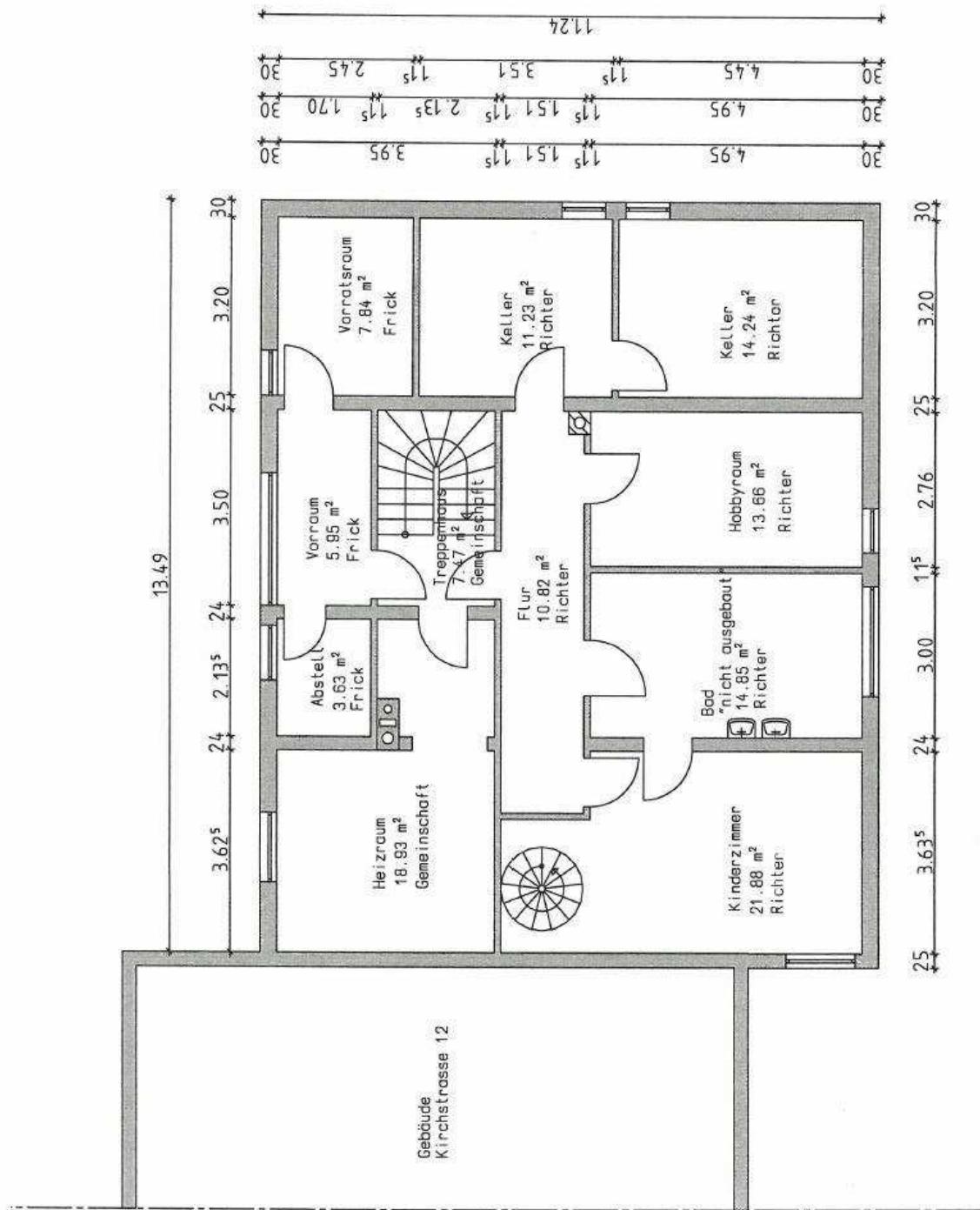
Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>



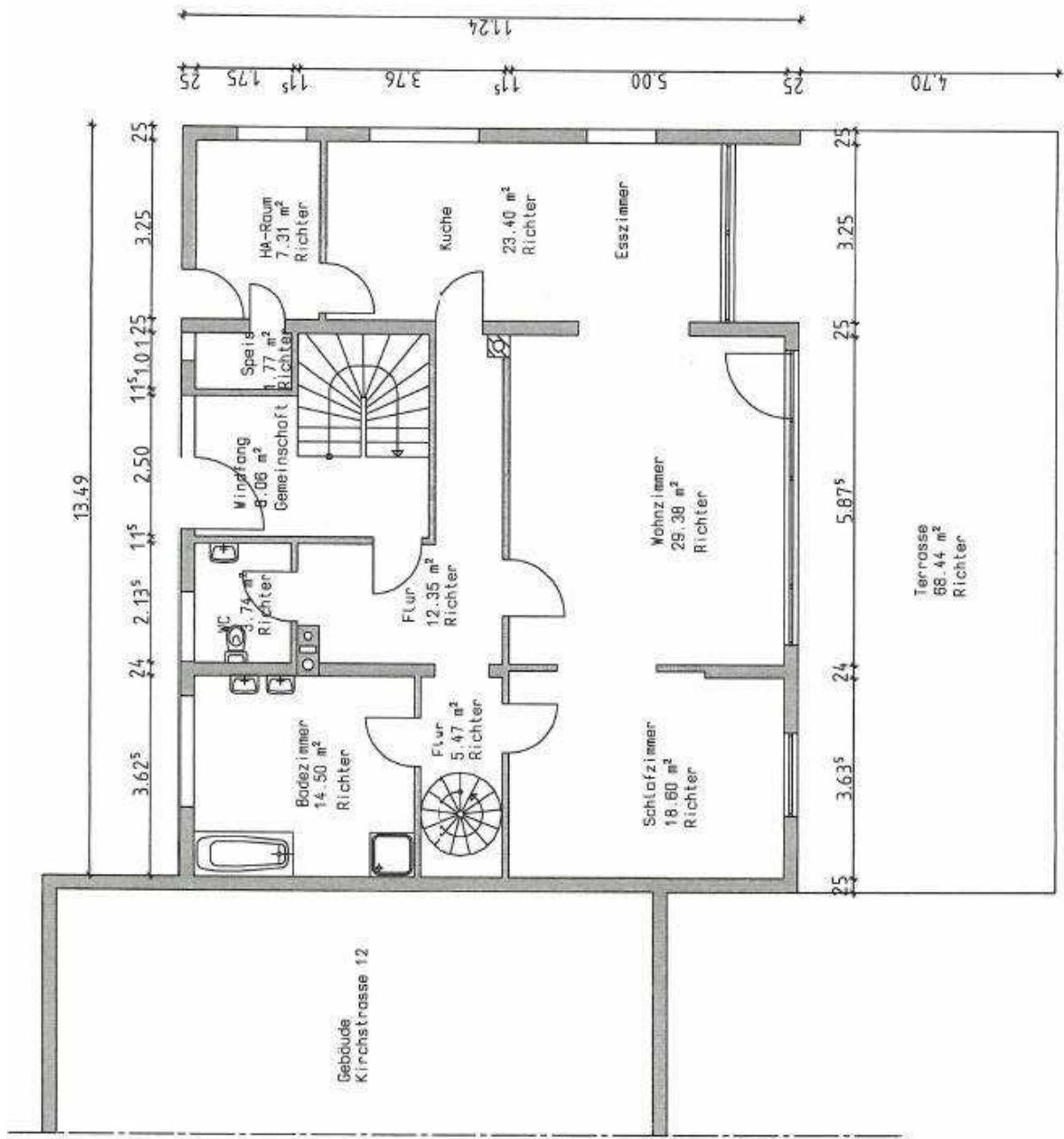
Anlage 1 - Stadt-/Orts-/Lageplan - Blatt 4



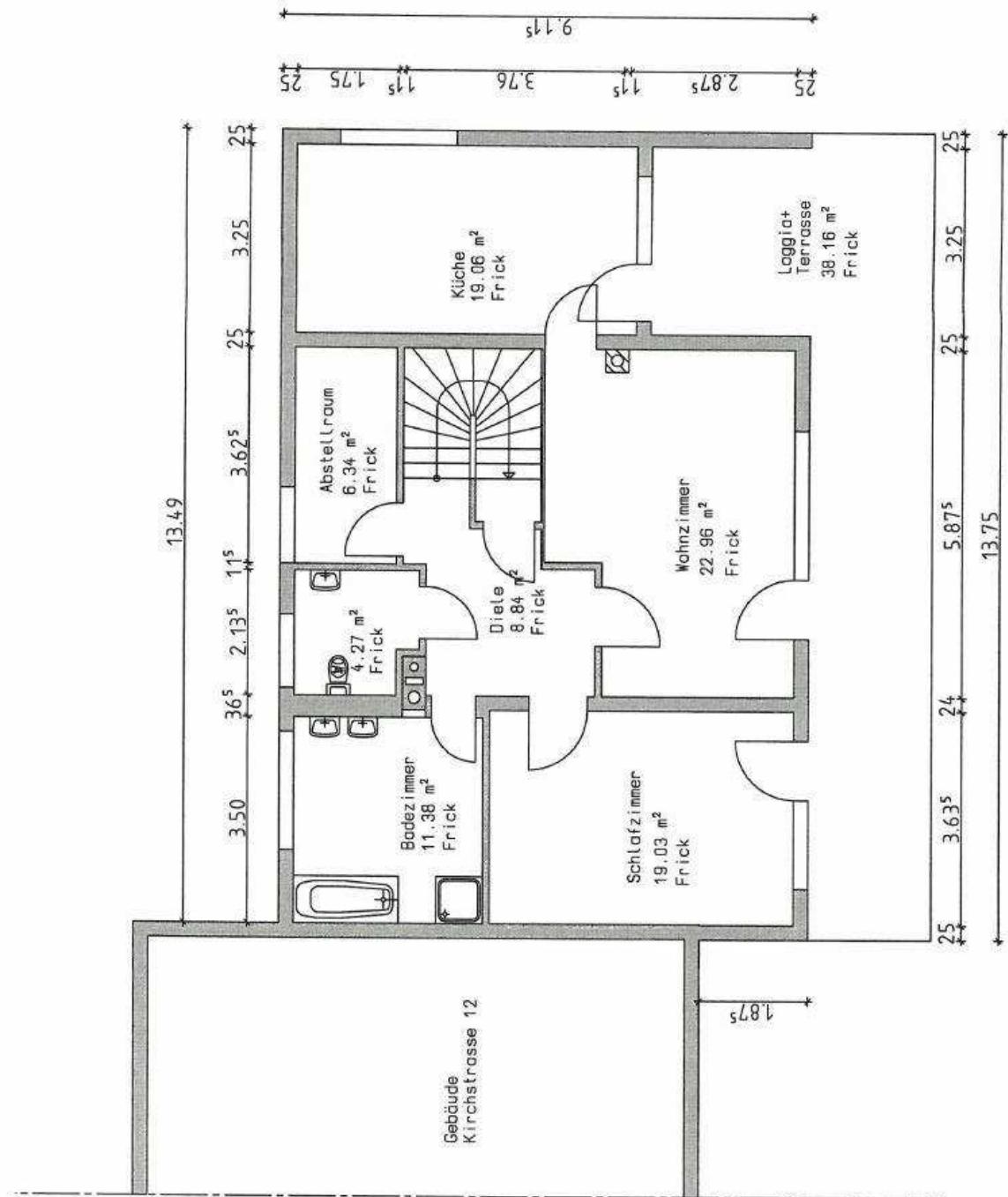
Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 1



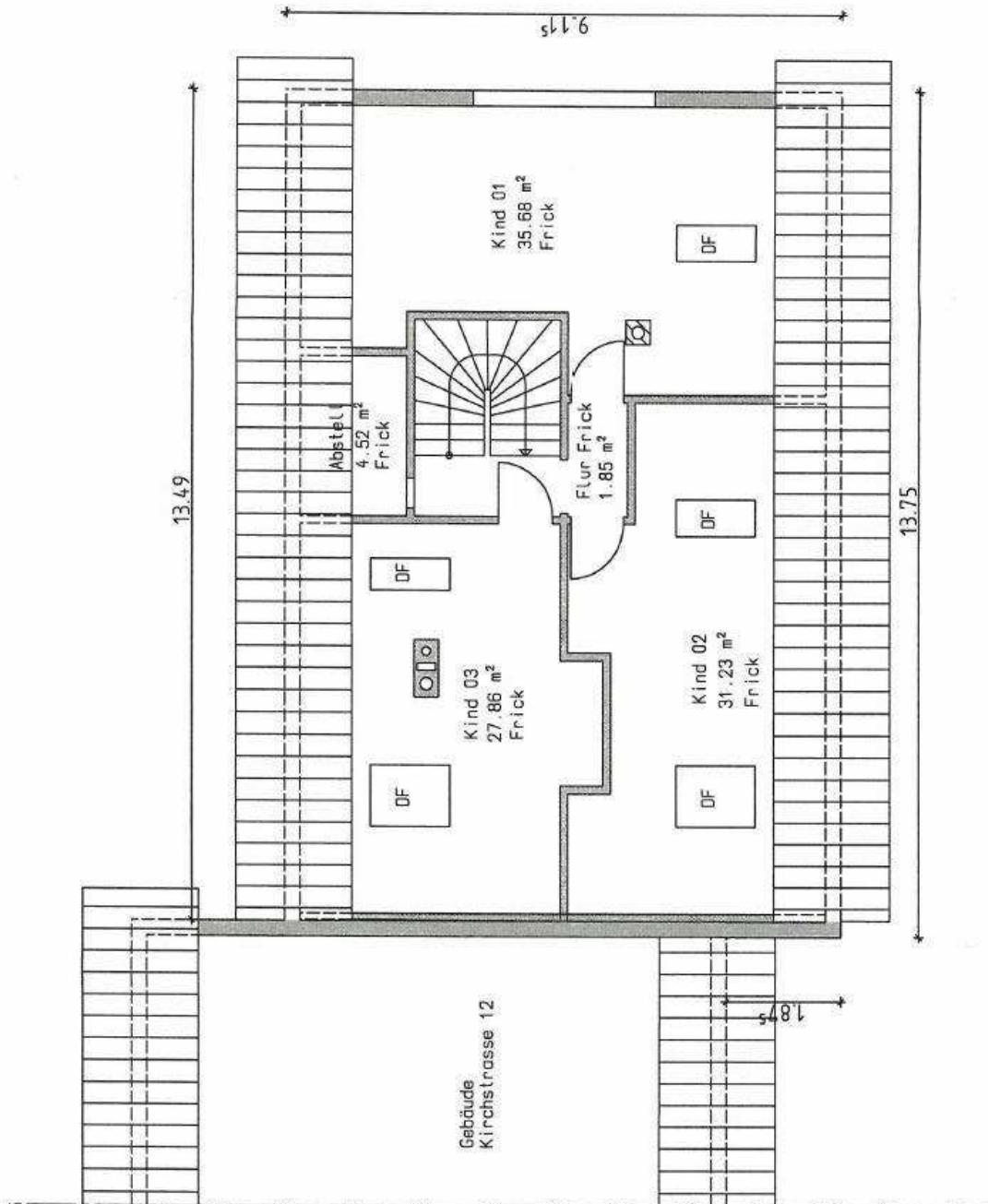
Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 2



Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 3

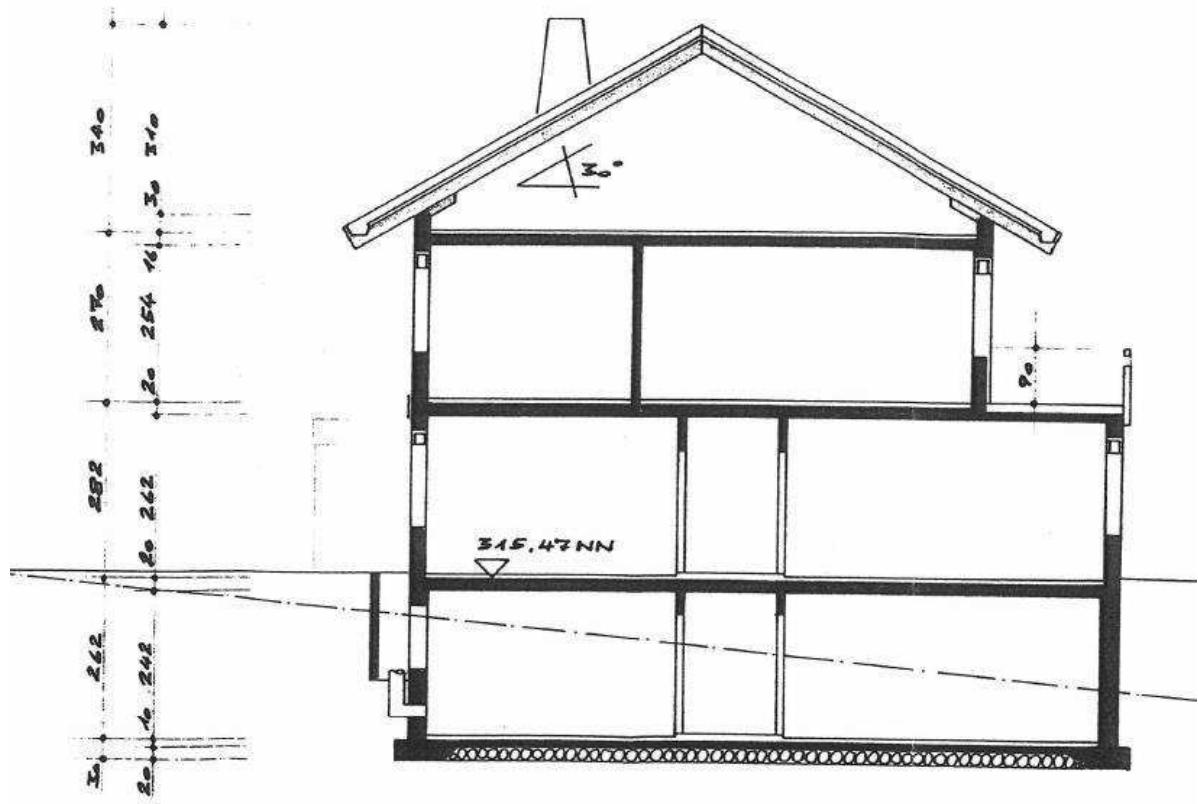


Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 4

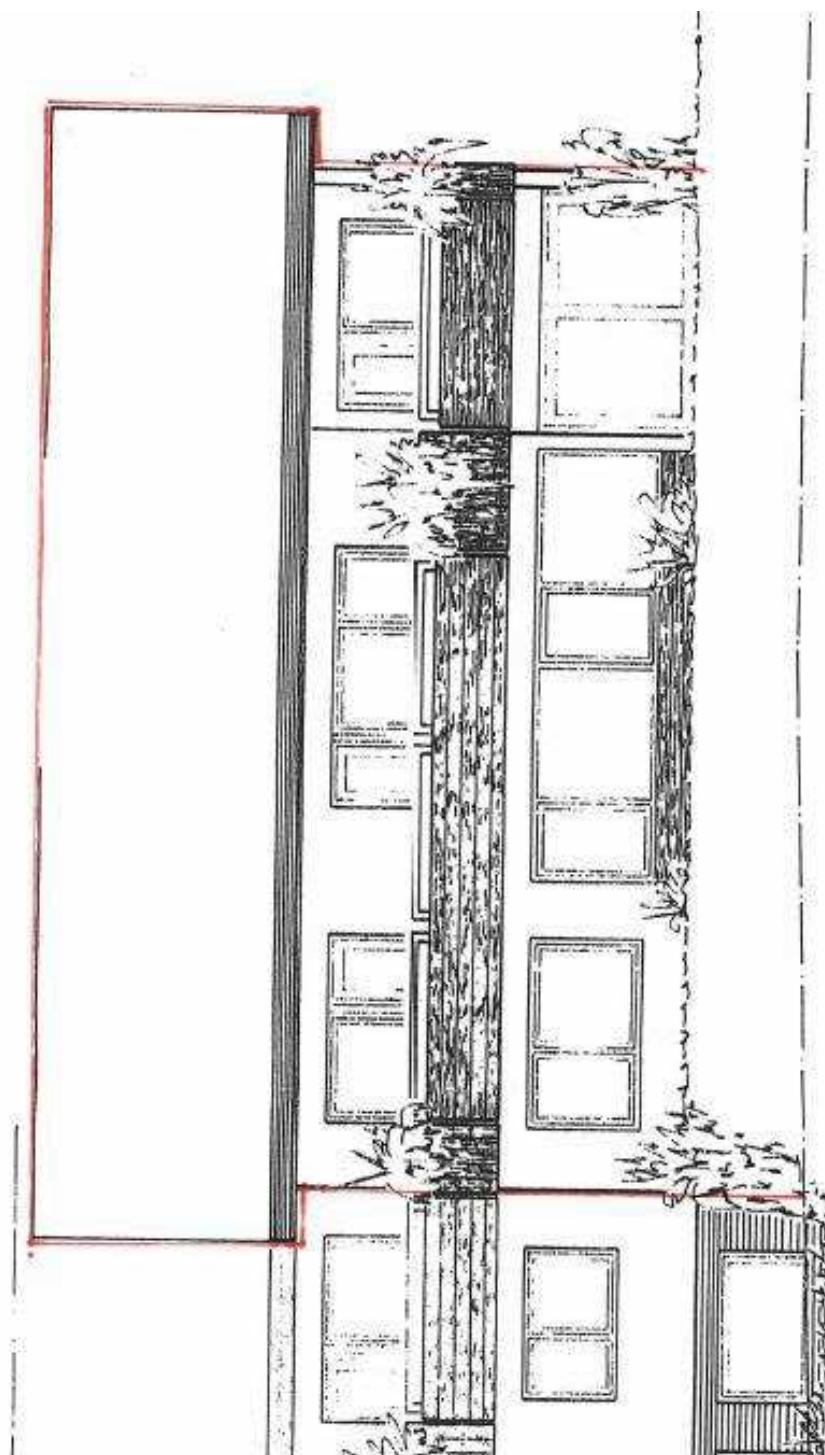




Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 5



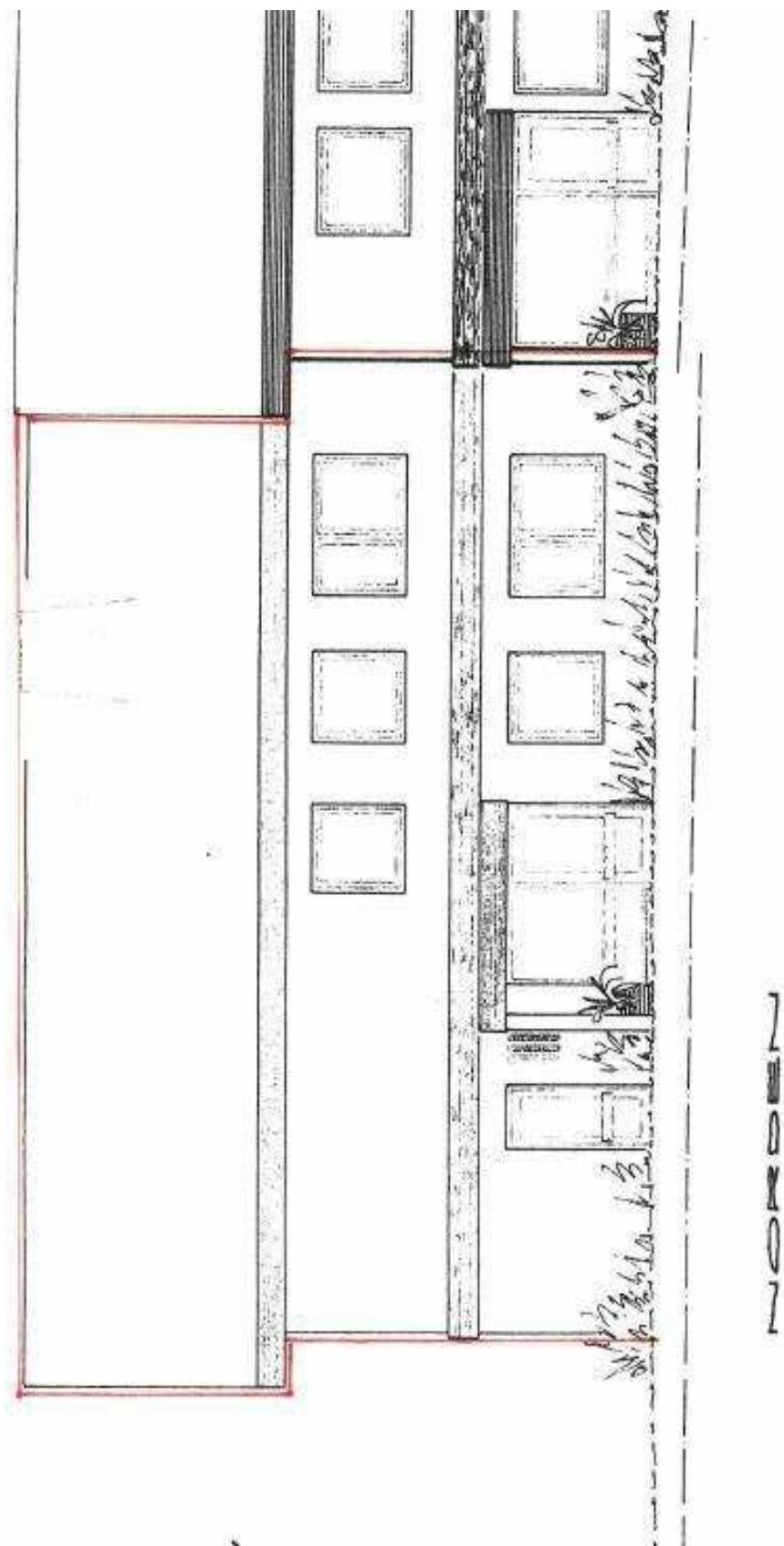
Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 6





Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 7



Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 8

**Anlage 2 – Planunterlage/n und Flächenberechnung – Blatt 9****Berechnungen**

Grundstücksfläche	1.072,90 m ²
Wohn- und Nutzfläche 01	183,79 m ²
Wohn- und Nutzfläche 02	176,92 m ²
Wohn- und Nutzfläche Gemeinschaft	70,75 m ²

Flächen nach Geschoss

Untergeschoss Nutzfläche	108,62 m ²
Gemeinschaftsräume	62,69 m ²
01	28,51 m ²
02	17,42 m ²
Untergeschoss Wohnfläche	21,88 m ²
01	21,88 m ²
Erdgeschoss Wohnfläche	141,46 m ²
Gemeinschaftsräume	8,06 m ²
01	133,40 m ²
Obergeschoss Wohnfläche	101,42 m ²
02	101,42 m ²
Dachgeschoss Wohnfläche	58,08 m ²
02	58,08 m ²

Gesamtflächen

Gesamt Wohnfläche	322,84 m ²
Gemeinschaftsräume	8,06 m ²
01	155,28 m ²
02	159,50 m ²
Gesamt Nutzfläche	108,62 m ²
Gemeinschaftsräume	62,69 m ²
01	28,51 m ²
02	17,42 m ²

Aussenflächen

Gartenhaus Gemeinschaft	23,04 m ²
Garage 02	25,28 m ²
Stellplatz Gemeinschaft	11,50 m ²

Aufgestellt: 26.04.2019

Architekt Stephan Gregorius Dipl.-Ing. (FH)

Fläche Terrasse und Balkon 25%

Dachgeschoss Höhe 0-1 m keine Wohnfläche / Höhe 1-2m Wohnfläche 50%

Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1

Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 2



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 3



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 4



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 5



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 6



Anlage 3 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 7



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 1

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1

Amtsgericht Böblingen

Gemeinde Unterreichenbach

Grundbuch
von



Begläubigt
C. Marx
Rechtsanwältin

Unterreichenbach

Nr. 2523



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 2

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt

1

R



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 3

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt		
Böblingen		Unterreichenbach		Unterreichenbach	2523	1		
Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. Lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe	
		a) Gemarkung			c) Wirtschaftsart und Lage			ha
1	2	3	b) Karte	Flurstück	4	5	6	m ²
1		NW 3022	87/1		Kirchstraße 12 Gebäude- und Freifläche		15	58
2	1	NW 3022	87/1		Kirchstraße 12 Gebäude- und Freifläche		4	85
		NW 3022	87/6		Kirchstraße 12/1 Gebäude- und Freifläche		10	73

**Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 4**

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Böblingen	Unterreichenbach	Unterreichenbach	2523	1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abechreibungen	
Zur Ifd.Nr. der Grd.st		Zur Ifd.Nr. der Grd.st	
5	6	7	8
1	Unter Aufhebung der Buchung nach § 8 WEG die Miteigentumsanteile aus Blatt 1018 BV Nr. 1 und Blatt 1019 BV Nr. 1 übertragen. Eingetragen am 22.12.2010. Lämmle	2	Fist. 87/1 nach Blatt 2524 BV Nr. 1 übertragen. Eingetragen (GA 2523 /1) am 22.12.2010. Lämmle
1, 2	BV Nr. 1 zerlegt und neu vorgetragen unter BV Nr. 2 (VN 2010/5) am 22.12.2010. Lämmle		



Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 5

Amtsgericht Böblingen	Gemeinde Unterreichenbach	Grundbuch von Unterreichenbach	Nummer 2523	Erste Abteilung Einlegeblatt 1
--------------------------	------------------------------	-----------------------------------	----------------	--------------------------------------

Lfd.Nr. der Eintra- gungen 1	Eigentümer 2	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis 3	Grundlage der Eintragung 4
1	1 2	1,2	Erwerbsgrund wie in Grundbuch Nr. 1018 und Nr. 1019; übertragen (GA 2523 /1) am 22.12.2010. Lämme
2	1 2 3 4	2	Aufgelassen am 15.09.2014. Eingetragen (GA 2523 /10) am 22.09.2014. Lämme

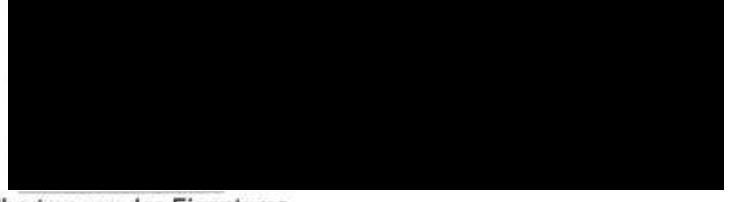
**Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 6**

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Böblingen	Unterreichenbach	Unterreichenbach	2523	1 R

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

**Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 7**

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Böblingen	Unterreichenbach	Unterreichenbach	2523	1

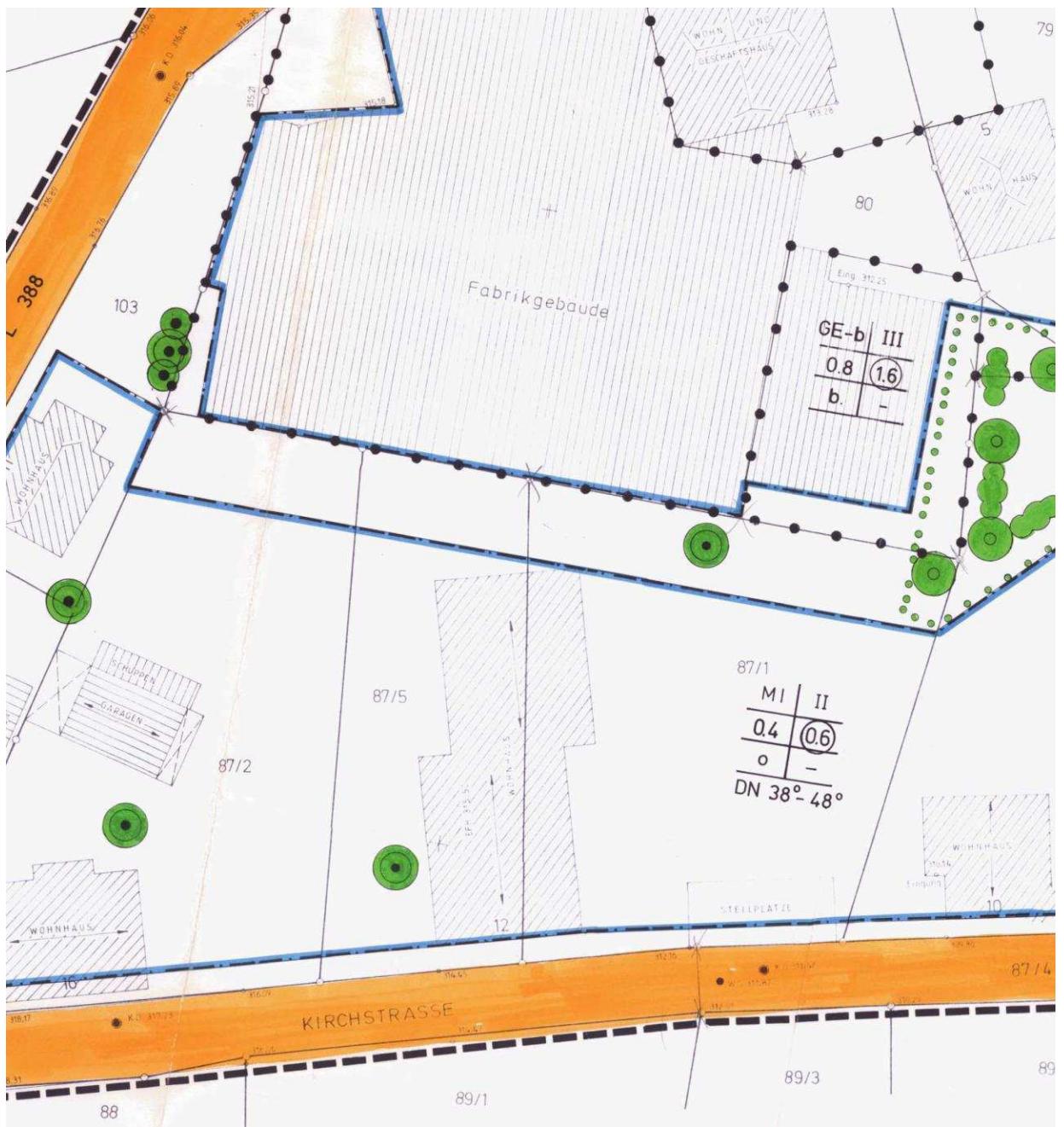
Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	2	<p><u>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs von</u></p>  <p><u>auf Übertragung des Eigentums.</u> Hat Rang nach den Grundschulden Abteilung III Nr. 1 und 2. Bezug: Bewilligung vom 07.08.2014 (Notariat Mühlacker IV, IV UR 827/2014). Eingetragen (GA 2523 /5) am 14.08.2014.</p>		
2	2	<p><u>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.</u> Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 21.12.2023 (1 K 49/23). Eingetragen (BOE300/76/2024) am 17.01.2024.</p>		
		<p><u>Gitter</u></p> <p><u>Marx</u></p>		

Anlage 4 – Grundbuchauszug – Blatt 8

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Böblingen	Unterreichenbach	Unterreichenbach	2523	1 B

Veränderungen		Löschen	
Lfd.Nr. der Spalte 1		Lfd.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Vormerkung gelöscht (GA 2523 /10) am 22.09.2014. Lämmle

Anlage 5 – Auszug Bebauungsplan – Blatt 1





Anlage 6 – Auszug Baulastenverzeichnis – Blatt 1

Baulastenverzeichnis von Unterreichenbach		Grundstück – Flurstück-Nummer (Gemeinde)	87/1,3	Baulastenblatt Nr. 16	Seite 1
Gemarkung	Unterreichenbach	Blatt IV	Kirch- Straße Nr. -	Änderungen und Löschungen	3
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	2			
1	Die Eigentümer von Flst.Nr. 87/1,3 an der Kirchstraße in Unterreichenbach haben am 26.7.1968 durch schriftliche Erklärung vor dem Bürgermeisteramt Unterreichenbach für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, dieses Grundstück zu Gunsten des Nachbargrundstücks Gebäude Nr. 7 an der Bahnhofstraße in Unterreichenbach in einem senkrechten Abstand von mindestens 3,00 m von dem auf letzterem Grundstück geplanten Fabrikationsgebäude dauernd unüberbaut zu lassen.				