

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721- 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Calw; AZ: 2 K 43/23

08.07.2024



Büro- und Wohngebäude, Lagerhalle

Verkehrswert: 624.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des mit einem Büro- und Wohngebäude und einer Lager-
halle bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Holzbronn Blatt Nr. 8522
Flurstück 233/6, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.180 m²

Bei den Eichen 2 in 75365 Calw

zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024

Digitale Ausfertigung

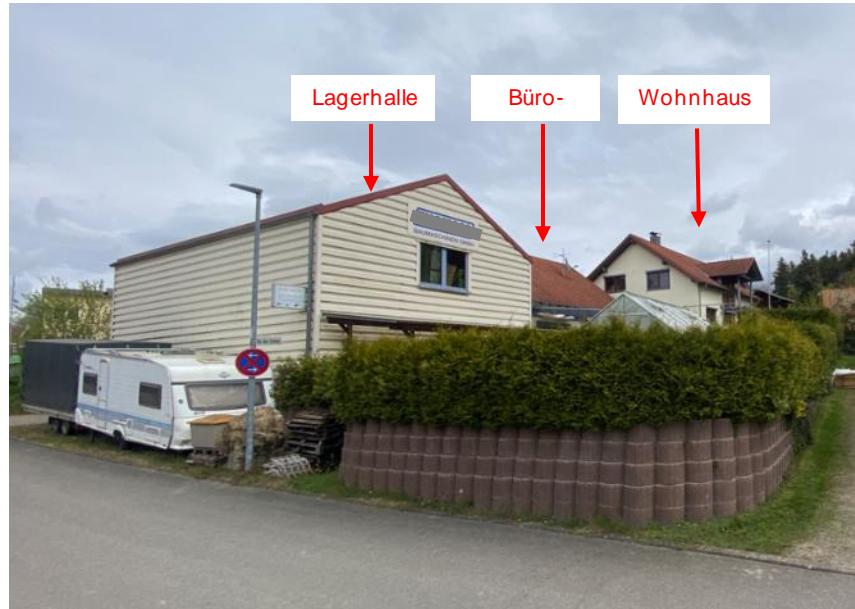
1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw
AZ: 2 K 43/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
26.04.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Büro- und Wohngebäude und einer Lagerhalle bebautes Grundstück
Adresse:	Bei den Eichen 2 in 75365 Calw
Grundstücksgröße:	1.180 m²
Lage:	Stadtteil Holzbronn, Gewerbegebiet Schelmenwasen
Detailangaben (gemäß Bauakte):	Büro- und Wohngebäude mit rd. 188 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, offene Raumgestaltung, Küche, 2 Bäder, separates WC, Teilunterkellerung und rd. 159 m² Nutzfläche, 3 Büroräume, Teeküche, Lagerräume, Ölzentralheizung Lagerhalle rd. 112 m² Nutzfläche
Baujahr der baulichen Anlagen:	Ca. 1999 (gem. Bauakte)
Pkw-Stellplätze:	Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden
Vermietungssituation:	Eigennutzung (wird unterstellt)
Objektzustand:	Augenscheinlich baujahresbezogener zufriedenstellender Allgemeinzustand (gem. Außenbesichtigung)
Vorläufiger Verfahrenswert rd.:	664.300,00 €
Abschlag wg. Grunddienstbarkeit rd.:	155,00 €
Sicherheitsabschlag rd.:	20.000,00 € (da nur Außenbesichtigung)
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	624.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	624.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage.....	8
3.2	Statistische Standort-Basisdaten Calw.....	10
3.3	Grund und Boden.....	12
3.4	Bauliche Anlagen	14
3.5	Bauliche Außenanlagen.....	19
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
4.1	Verkehrswert	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Ertragswertverfahren	22
4.4	Bodenwert	23
4.5	Wertermittlungsdaten zur Ertragswertberechnung	26
4.6	Verfahrensergebnis	35
4.7	Verkehrswert	35
5	ANHANG	37
5.1	Verzeichnis des Anhangs	37
5.2	Lageplan	38
5.3	Grundrisse Büro- und Wohngebäude.....	39
5.4	Gebäudeschnitt Büro- und Wohngebäude.....	42
5.5	Grundrisse Lagerhalle	43
5.6	Gebäudeschnitt Lagerhalle	45
5.7	Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen	46
5.8	Auszüge aus dem Bebauungsplan Schelmenwasen II	48
5.9	Anlage zur Urkunde Nr. 506/1999, Lageplan	49
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	50
5.11	Rechtsgrundlagen	51
6	FOTOS.....	52

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstraße 11, 75365 Calw

Aktenzeichen: 2 K 43/23

Auftrag: Vom 15.02.2024
Beschluss: Vom 13.02.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

Xxx Xxx, Xxx X, XXXXX Xxx, Gz.: 2845/117/39126 - V002/10/00 H
SG 02/00
- betreibender Gläubiger -

gegen

Xxx Xxx, Xxx xx Xxx X, XXXXX Xxx
- Schuldner -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Holzbronn

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Holzbronn	233/6	Gebäude- und Frei- fläche	Bei den Eichen 2	1.180	8522 BV 1

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschriften

Unterlagen des betr. Gläubigers: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [3] Schriftliche Altlasten-Auskunft; Landratsamt Calw
- [4] Schriftliche Auskunft zu Baulasten und denkmalrechtlichen Eigenschaften; Stadtverwaltung Calw
- [5] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); online-Abfrage
- [6] Auskunft zur Bauleitplanung; online-Abfrage, BürgerGIS Calw
- [7] Kopien aus der Bauakte (Baugesuche von 1999 u. 2009, Planunterlagen); Stadtverwaltung Calw
- [8] Kopien aus der Grundakte (Bewilligung vom 08.09.1999/not. Kaufvertrag) zu Grundbuch Blatt 8522; Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- [9] Online-Abfrage Hochwasserrisikomanagement Baden-Württemberg

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 26.04.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 26.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben über die Ortsbesichtigung informiert und um Zugänglichkeit zu den Gebäuden und die Raumbereiche gebeten. Der Zugang in die Gebäude (Innenräume) wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wurde somit auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Calw (Bauordnung) sind für das Bewertungsgrundstück in den Baulastenverzeichnissen der Stadt Calw keine Eintragungen vorhanden.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Schelmenwasen II“, rechtskräftig seit 07.02.1998.

Festsetzungen u.a.:
Gewerbegebiet
Vollgeschoss max. II
GRZ 0,6 / GFZ 1,0
Offene Bauweise
Satteldach, Dachneigung 28° - 35°
Wh max. 6,60 m

Bauverpflichtung: Gemäß § 9 Bauverpflichtung des Kaufvertrags vom 08.09.1999 verpflichtet sich der Käufer, die Grundstücksfläche mit einer Halle mit ca. 20 m² Nutzfläche, einem Bürogebäude mit ca. 260 m² Nutzfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Das Wohngebäude darf eine Wohnfläche von 180 m² nicht überschreiten.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gut-

achten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewässereinzugsgebiet Nagold uh. Ziegelbach oh. Teinach. Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Karten-Online-Dienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Calw (Bauordnung) befinden sich auf dem zu bewertenden Anwesen keine Kulturdenkmale.

2.4.1.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden, ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privat-rechtliche Situation

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Holzbronn
Blatt Nr. 8522

Datum des Abrufs: 25.01.2024
Letzte Eintragung vom: 25.01.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Karte NW 1420, Flurstück 233/6
Bei den Eichen 2, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.180 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

Xxx Xxx, geb. am XX. Xxx XXXX; Xxx-Xxx
...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Recht zu Anböschung und zur Einlegung eines Betonfundaments zur Gehwegsisicherung.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Calw betr. Recht zur Einlegung von Leitungen für die Straßenbeleuchtung und zur Haltung von Straßenbeleuchtungskörpern.

Zu Ziffer 1 und 2:

Bezug: Bewilligung vom 08.09.1999, UR 506/1999 Notariat III Calw. Im Gleichrang eingetragen am 9.12.1999

Nr. 3 und Nr. 4 bereits gelöscht. Nr. 1 und Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 17.10.2006. ...

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverzeichnis

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 18.01.2024 (2 K 43/23). Ingetragen (BOE300/140/2024) am 25.01.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Angaben/Unterlagen liegen nicht vor. Eigennutzung wird unterstellt.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Gewerbliche Nutzung:

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich Hinweise auf einen Baumaschinenhandel.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Calw
Ort:	Calw
Einwohnerzahl:	24.219 (Stand 31.12.2022) ¹
Gemarkungsfläche:	59,88 km²
Höhenlage:	320 bis 683 m ü. NHN

Die große Kreisstadt Calw ist eine Mittelstadt und Mittelzentrum zwischen Schwarzwald und Gäu. Sie liegt im Nordschwarzwald im Tal der Nagold, die das Stadtgebiet von Süden nach Norden durchfließt. Die Altstadt befindet sich westlich des Flusses, die neueren Stadtteile entwickelten sich an den Hängen. Größere Städte in der Umgebung sind ca. 25 km nördlich Pforzheim und ca. 35 km östlich Stuttgart. Angrenzende Städte und Gemeinden sind unter anderem im Norden Bad Liebenzell, im Westen Althengstett, im Süden Wildberg und im Osten Bad Teinach-Zavelstein. Das Stadtgebiet Calws gliedert sich in die Kernstadt und 12 Stadtteile.

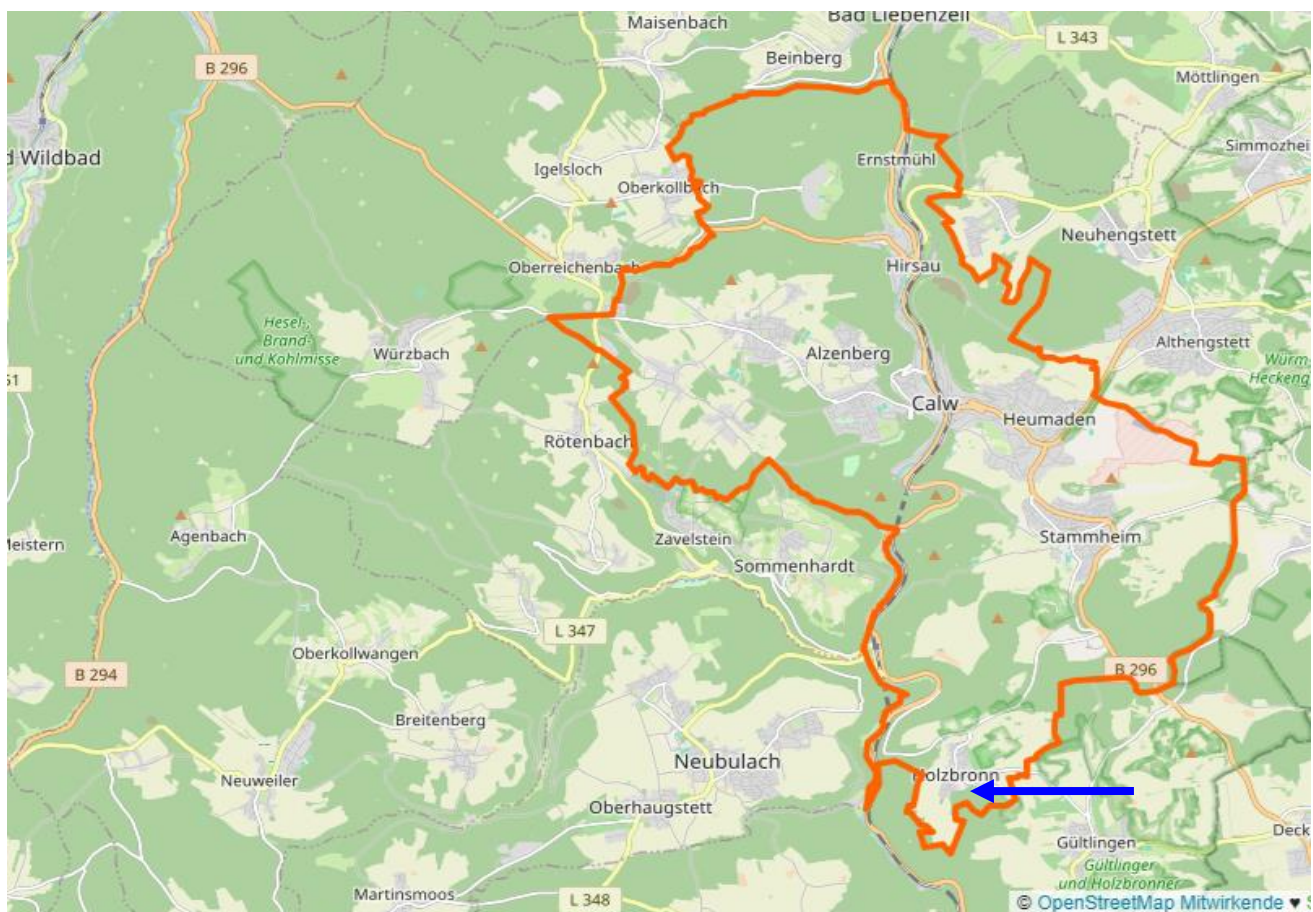


Abb. 1: Übersichtskarte Stadt Calw (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch den SV (blau): Lage des Bewertungsobjekts

¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/>, <https://www.calw.de/>

Durch das Stadtgebiet von Calw verlaufen die Bundesstraßen 295, 296 und 463. Die Stadt verfügt über zwei Bahnstationen an der Nagoldtalbahn. Darüber hinaus wird der öffentliche Personennahverkehr durch mehrere Buslinien gewährleistet, die sowohl innerörtliche als auch überregionale Verbindungen bedienen. Die nördlich verlaufende Autobahn 8 ist ca. 30 km, die östlich verlaufende Autobahn 81 ca. 20 km entfernt.

Durch die Lage am Fluss war Calw über Jahrhunderte für den Holz- und Salzhandel sowie die Textilherstellung bekannt. Inzwischen ist die mittelständische Wirtschaftsstruktur der Stadt geprägt von regional und international tätigen Unternehmen. Dabei nutzen die ansässigen Firmen verschiedenster Branchen die Synergien eines ständig wachsenden Unternehmensnetzwerkes und die kurzen Wege zum Industriegroßraum Stuttgart.

Neben dem historischen Ortskern und vielen gut erhaltenen Fachwerkhäusern sowie reicher Kulturgeschichte verfügt Calw über Geschäfte des täglichen und besonderen Bedarfs und bietet medizinische Versorgung sowie vielfältige Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Zahlreiche Vereine und die Umgebung im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gewerbegebiet Schelmenwasen am südlichen Ortsrand von Holzbronn. In der Nachbarschaft befinden sich u.a. ein Forstbetrieb sowie eine Gaststätte. Holzbronn liegt am südlichen Rand des Stadtgebiets auf einer Hochebene des Heckengäus inmitten von Obstbaumwiesen. Der Ort hat sich kaum in die Landschaft ausgedehnt und seinen dörflichen Charakter erhalten. Mit ca. 800 Einwohnern ist er der kleinste Stadtteil von Calw mit eigener Ortsverwaltung. Das Ortsbild wird vom pagodenartigen Turm der historischen Bernhardskirche geprägt. Einrichtungen der privaten Infrastruktur befinden sich im ca. 10 km entfernten Stadtzentrum und z.T. in den umliegenden Ortschaften. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 700 m entfernt.

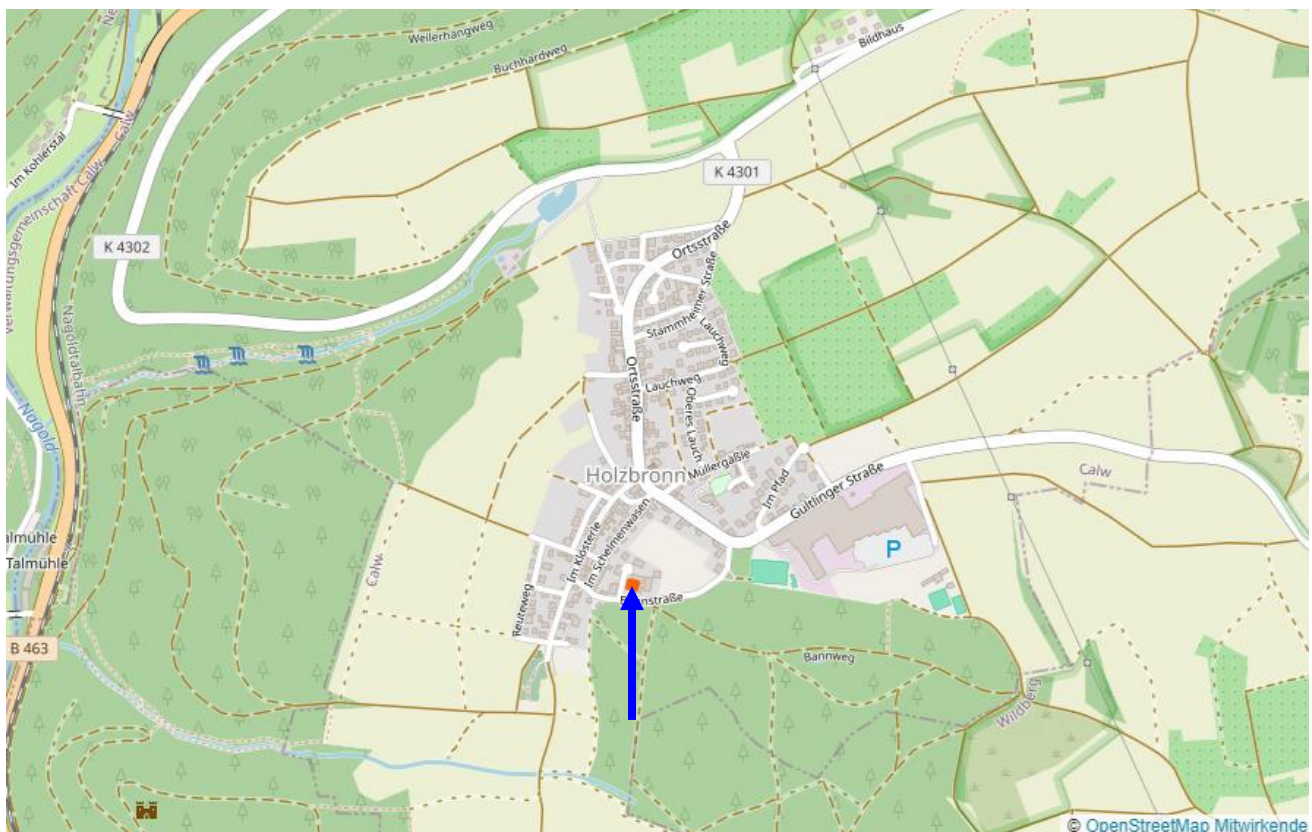
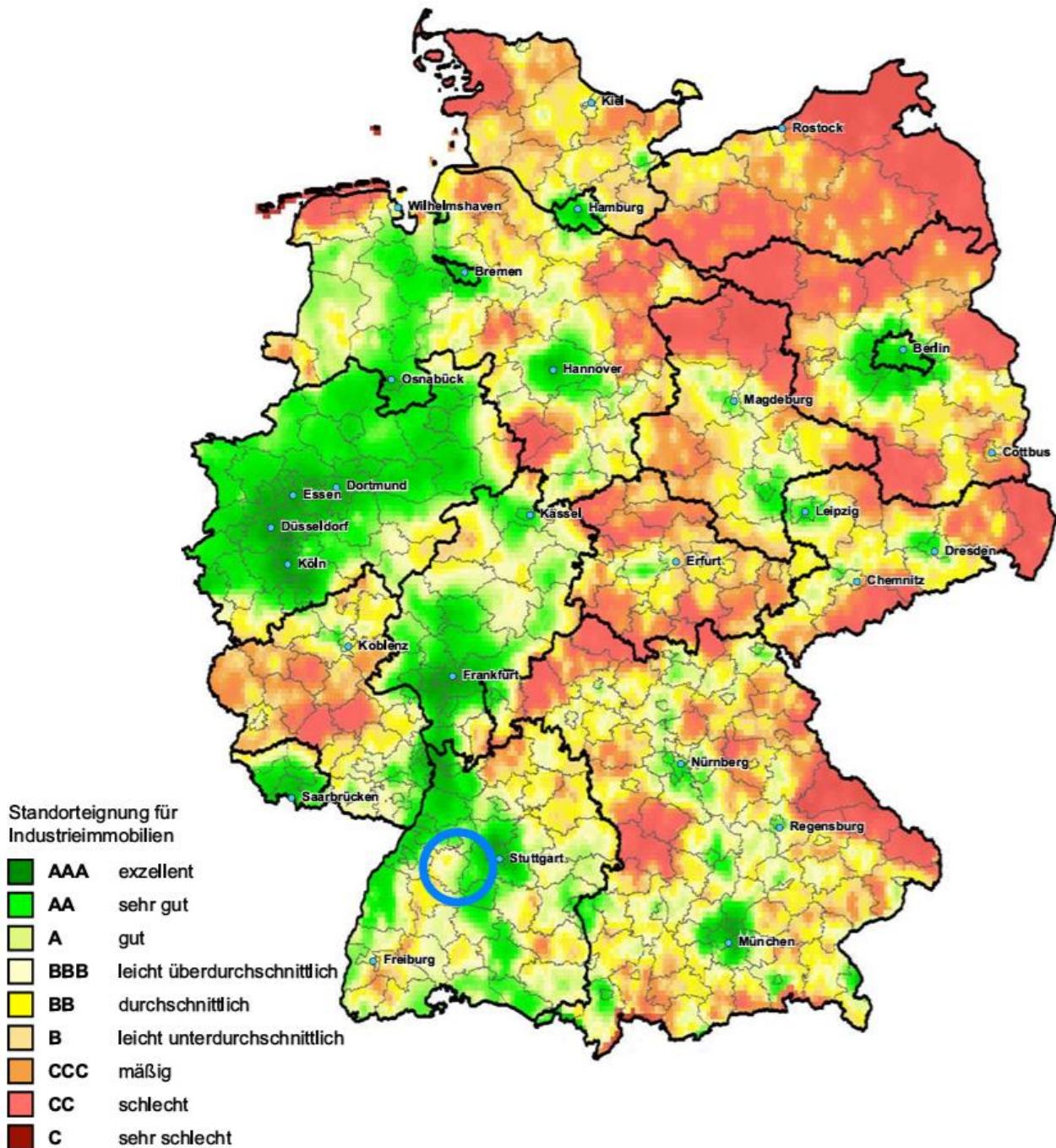


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts in Holzbronn; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch den SV (blau)

3.2 Statistische Standort-Basisdaten Calw

Gemäß IndustrialScore (IndustrialBundle Calw - 2023 -) verfügt Calw über eine leicht überdurchschnittliche Standorteignung für Gewerbe und Industrieimmobilien.



Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius

Standorteignung gemäß IndustrialScore für Calw: BBB

Abb. 3: Standorteignung im nationalen Vergleich; Quelle: Industrial Bundle Calw - 2023 -

Land	Baden-Württemberg	Metropolregion	Reg.-Bez. Karlsruhe
Kreis	Calw	Gemeindeverband	Calw, Stadt
Einwohnerzahl	23.578	Bevölkerungsdichte	400 Einwohner je km²
IndustrialScore	BBB (leicht überdurchschnittlich)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Calw	Abw. vom Bund
Autobahnen	13 Min.	26 Min.	+100,0 %
Oberzentren	29 Min.	30 Min.	+3,4 %
Mittelzentren	9 Min.	4 Min.	-55,6 %
Ballungszentren (Pkw)	105 Min.	79 Min.	-24,8 %
EU-Ballungszentren	251 Min.	229 Min.	-8,8 %
Strukturdaten	Bundeswert*	Calw*	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	4,3 %	3,7 %	-14,0 %
Beschäftigtenquote	44,8 %	47,0 %	+4,9 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	69.729,90 €	68.638,00 €	-1,6 %
Hebesätze	Bundeswert	Calw	Abw. vom Bund
Gewerbesteuer	366,0 %	410,0 %	+12,0 %
Grundsteuer B	382,3 %	520,0 %	+36,0 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Calw	Abw. vom Bund
Verarbeitung (C)	23,7 %	25,9 %	+9,3 %
Baugewerbe (F)	6,3 %	6,2 %	-1,6 %
Handel (G)	14,5 %	14,5 %	0,0 %
Verkehrswesen (H)	4,8 %	4,9 %	+2,1 %
Sonstige (So)	50,7 %	48,5 %	-4,3 %
Ausfälle	Bundeswert	Calw	Abw. vom Bund
CFGH Ausfallquote	1,06 %	0,55 %	-48,1 %

Abb. 4: Statistische Basisdaten; Quelle: Industrial Bundle Calw - 2023 -

3.3 Grund und Boden

3.3.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Mäßige bis starke Hanglage, Ost-West-Gefälle
Grundstücksform:	Nahezu trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	1.180 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	30 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	40 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Büro- und Wohngebäude und mit einer Lagerhalle bebaut.

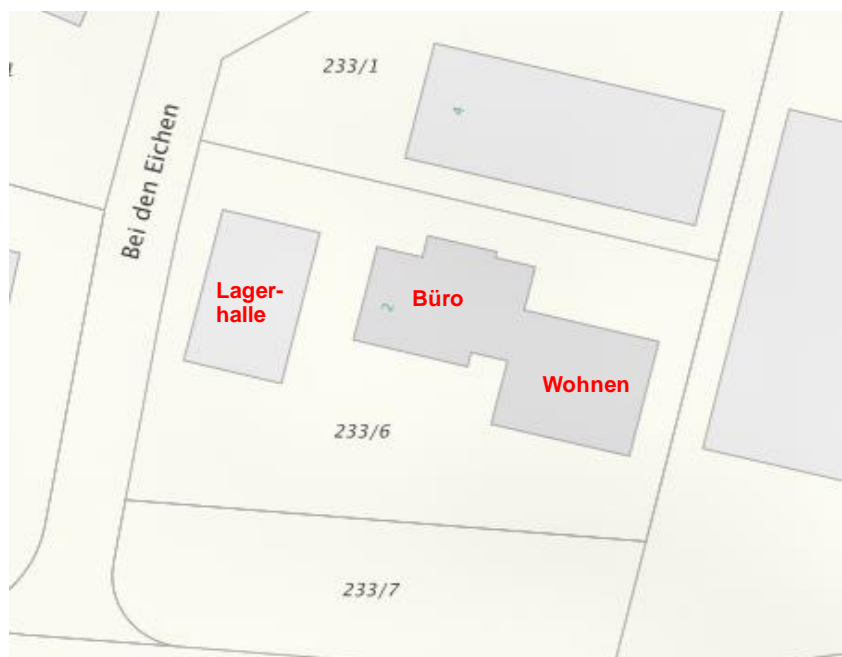


Abb. 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Übersicht; Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragungen durch den SV

3.3.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum Anwesen erfolgt über die Straße Bei den Eichen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Straße Bei den Eichen erfolgt.
Straßenart:	Die Straße Bei den Eichen ist eine Anliegerstraße und Sackgasse, voll ausgebaut, asphaltiert und in beide Richtungen befahrbar. Bürgersteige sind nicht vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen in der angrenzenden Bannstraße in Form von Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtete Gebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.3.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.
--

Bodenbeschaffenheit:

Die Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Auftrag dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Calw, Umwelt- und Arbeitsschutz, liegt für das Bewertungsgrundstück auf Grundlage der historischen Erhebung kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen.

3.4 Bauliche Anlagen

3.4.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück ist mit einem Büro- und Wohngebäude und einer Lagerhalle bebaut. Bei der Ortsbesichtigung war der Zugang zu den bzw. in die Gebäude nicht möglich. Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlagen erfolgen daher auf Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (insbesondere der Baugesuche aus den Jahren 1999 und 2009) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der Baujahre. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Bezüglich der nicht besichtigten Bereiche wird (wertermittlungstheoretisch) ein schadensfreier Zustand zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte z.T. nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Z.B. wurden die geplante Garage (gemäß Baugesuch von 1999) bzw. der geplante Carport (gemäß Baugesuch von 2009) nicht realisiert.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.4.2 Büro- und Wohngebäude

3.4.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Büro- und Wohngebäude, bestehend aus zwei Gebäudeteilen, die durch ein gemeinsames Treppenhaus in Keller- und Erdgeschoss miteinander verbunden sind. Der Gebäudeteil Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss (EG) und einem zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG) mit Teilunterkellerung. Der Gebäudeteil Büro besteht aus einem Erdgeschoss (EG) und einem Dachgeschoss (DG) mit Teilunterkellerung.
Baujahr:	Ca. 1999 (gemäß Baugesuch/Bauakte)
Hinweis zum Baujahr:	Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben vom 28.02.2024 u. a. um Angaben des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen (Baugesuch) herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.
Erweiterungen, Umnutzungen etc.:	Augenscheinlich nichtzutreffend.
Nutzung:	Wohnnutzung und Nutzung als Büro
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Satteldächer; Wohnhaus mit Dacherker (Nordseite, Erkerseiten mit Holzverblendung) und Dachgaube (Südseite)

3.4.2.2 Konstruktion, Ausführung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Geschossdecken:	Über KG und EG: Massivdecken (gemäß Gebäudeschnitt) Über DG: Holzdecken (gemäß Gebäudeschnitt)
Dach:	Holzkonstruktionen mit Ziegeleindeckungen
Gebäudeeingang Wohnen:	Massive Treppe mit Natursteinbelag (Granit), Eingangsvorbau (Holzkonstruktion mit Lichtausschnitten), Überdachung durch Dachkerker mit Stützsäulen
Gebäudeeingang Bürogebäude:	Massive Treppe mit Natursteinbelag (Granit), Überdachung
Geschosstreppen:	Angaben liegen nicht vor.

3.4.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Dachfenster (Wohngebäude), Aufbaurollläden (Wohngebäudeteil), z.T. Jalousetten, z.T. Aufbaurollläden (Bürogebäudeteil)
Eingangstür Wohngebäude:	Holztür mit Lichtausschnitt, zwei verglaste Seitenteile, Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
Eingangstür Bürogebäude:	Holztür mit Lichtausschnitt und verglastem Seitenteil und Oberlicht, Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor.

3.4.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Heizung:	Ölzentralheizung (gemäß Unterlagen/Bauakte gibt es eine (gemeinsame) Heizungsanlage)
Heizkörper:	Angaben liegen nicht vor.

3.4.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis² liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

3.4.2.6 Raumbeschreibungen

3.4.2.6.1 Vorbemerkungen

Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten war nicht möglich. In vorliegender Wertermittlung werden vom SV ohne Weiteres ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und schadensfreier Zustand unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Risikoabschlag gewürdigt.

Nachfolgende Beschreibungen zur räumlichen Aufteilung erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Grundrisse aus der Bauakte).

3.4.2.6.2 Räumliche Aufteilung Gebäudeteil Wohnen

Erdgeschoss:	Wohn-Esszimmer, Küche (offene Raumgestaltung), WC, Speisekammer, Diele mit Wendeltreppe zum DG, Windfang, Garderobe, Terrasse, Zugang zum (gemeinsamen) Treppenhaus
Dachgeschoss:	Drei Zimmer, Bad, Duschbad, Ankleidezimmer, Diele mit Wendeltreppe
Teilunterkellerung:	Heizungsraum, Kellerraum, Flur, gemeinsames Treppenhaus
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Raumhöhe:	Ausreichend, im Dachgeschoss in den Dachschrägen entsprechend niedriger

3.4.2.6.3 Räumliche Aufteilung Gebäudeteil Büro

Erdgeschoss:	Drei Büroräume, Empfang, Teeküche, WC, Flur, Terrasse, gemeinsames Treppenhaus
Dachgeschoss:	Speicher (Erweiterungsmöglichkeit Bürofläche)
Teilunterkellerung:	Lagerraum, Archiv, Technikraum, Flur, Öllager
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Raumhöhe:	Ausreichend, im Dachgeschoss in den Dachschrägen entsprechend niedriger

² Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“

3.4.2.7 Wohn-/Nutzflächen

Es liegt eine Wohnflächenberechnung (s. Anhang) vor. Die Angaben wurden dem vorliegenden Gutachten zugrunde gelegt. Eine Gewährleistung auf Richtigkeit wird sachverständigenseits ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche Gebäudeteil Wohnen: 188,74 m²

Nutzfläche Gebäudeteil Büro: 159,63 m²

3.4.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Wohnen: Dachkerker, Dachgaube, Terrassenüberdachung Südseite (Metallkonstruktion), Außentreppen (Eingang, Kellerzugang)
Büro: Außentreppen (Eingang, Kellerzugang), Terrassenüberdachung Südseite (Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung)

Besondere (techn.) Einrichtungen: Angaben liegen nicht vor/nichtzutreffend.
Der Unterzeichner unterstellt nutzungsentsprechende technische Anlagen im Büroteil (z.B. Kabelkanäle etc.).

Sonstige Einrichtungen: Angaben zum Vorhandensein einer KÜcheneinrichtung im Wohnhausteil bzw. einer Teeküche im Büro liegen nicht vor.

:
Die KÜcheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.4.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.: Angaben liegen nicht vor.

3.4.2.10 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

3.4.3 Lagergebäude**3.4.3.1 Vorbemerkungen**

Siehe unter 3.4.2.6.1.

3.4.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Lagerhalle; bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss.
Baujahr:	Ca. 1999 (gemäß Baugesuch aus der Bauakte)
Nutzung:	Gewerbliche Nutzung wird unterstellt (gemäß Firmenschild und Internetrecherche, eine Innenbesichtigung war nicht möglich).
Außenansicht:	Trapezblech-Fassade, Satteldach mit Trapezblecheindeckung, giebelseitig Überdachung (Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatten-eindeckung)
Ausstattung:	Sektionaltor mit Lichtausschnitten (nördliche Giebelseite), Fenster (südliche Giebelseite) Angaben über die sonstige Ausstattung liegen nicht vor.

3.4.3.3 Nutzfläche

Nutzfläche:	112,64 m ²
-------------	-----------------------

3.4.3.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Überdachung am Südgiebel der Lagerhalle
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor/nichtzutreffend.
Sonstige Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor/nichtzutreffend.

3.4.3.5 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.:	Angaben liegen nicht vor.
--	---------------------------

3.4.3.6 Modernisierungen etc.

Modernisierungen etc.:	Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor.
------------------------	---

3.5 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Zugangs-, Zufahrts-, Wege- und Hofflächen (Betonpflaster), befestigte Stellplatzflächen (Rasengittersteine), Stützmauern, Einfriedungen (z.T. Pflanzsteine, Hecken), Garten-Außentreppen, Gartenschuppen etc.

Sonstige Anlagen: Z.T. Aufwuchs

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.6.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.6.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Bauschäden etc.: Augenscheinlich nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.6.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.6.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die Gebäude entsprechen in ihrer Konstruktion den Baujahren. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.6.5 Grundstücksbezogene Belastungen

3.6.5.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. den §§ 1090 - 1093 BGB [Bürgerliches Gesetzbuch] handelt es sich um einen terminus technicus aus dem deutschen Sachenrecht, genauer gesagt aus dem Immobiliarsachenrecht. Nach der Legaldefinition...in § 1090 Absatz 1 BGB kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) bilden kann.³

In Abteilung II des Grundbuchs sind zwei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Calw eingetragen (Recht zu Anböschung und Einlegung eines Betonfundaments zur Gehwegsicherung und Recht zur Einlegung und Unterhaltung von Straßenbeleuchtung).

Diese stellen eine Einschränkung für das Bewertungsgrundstück dar.

³ <https://www.juraforum.de/lexikon/beschaenkte-persoenliche-dienstbarkeit>

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Verkehrswert

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 des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Gewerbliche Nutzung (Büro-/Verwaltungsgebäude mit Wohnnutzung, Lagerhalle)

Verfahrenswahl mit Begründung

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichbaren Datenbasis, da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der individuellen Ausführungen und unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert derartiger Objekte nach dem Ertragswertverfahren, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

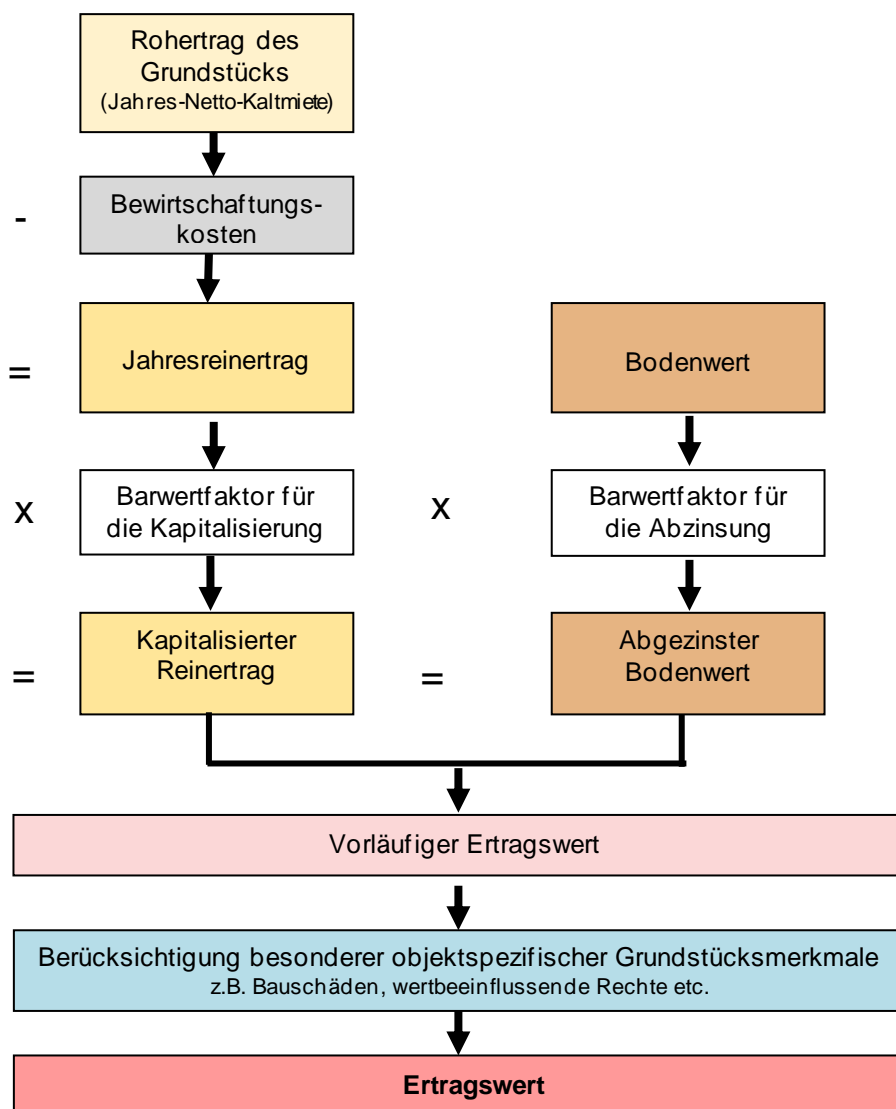


Abb. 6: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4 Bodenwert

4.4.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.4.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie zum Beispiel bei Denkmalbereich-Satzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden.⁴

4.4.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **90,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	90,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m ²	

⁴ Erläuterungen zum Bodenrichtwert, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	26.04.2024	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 90,00 €/m ²	

E1: Zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sind auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar, so dass keine zeitliche Anpassung erfolgt.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	41630415	41630415		
Gemarkung	Holzbronn	Holzbronn		
Art der Nutzung	Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche	× 1,00	E2
Sonstiges (Lage, Zuschnitt etc.)	-	Mäßige bis starke Hanglage	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 90,00 €/m ²	

E2: Das Bewertungsgrundstück weist Übereinstimmung in der Art der baulichen Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E3: Es werden keine weiteren beschreibenden Merkmale der Bodenrichtwertzone definiert. Das Bewertungsgrundstück weist keine abweichenden, wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale im Vergleich zu den Grundstücken dieser Bodenrichtwertzone auf. Es erfolgen daher auch keine Anpassungen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit hinsichtlich der Nutzung unterschiedlichen Gebäuden bebaut, für die entsprechend unterschiedliche Wertermittlungsparameter anzusetzen sind. Für die folgende Wertermittlung wird das Grundstück Flst. 233/6 daher wertermittlungstheoretisch aufgeteilt in einen mit einem Büro- und Wohngebäude bebauten fiktiven Grundstücksteil A und in einen mit einer Lagerhalle bebauten fiktiven Grundstücksteil B.

Grundstücksteil A - Büro- und Wohngebäude: rd. 880 m²
 Grundstücksteil B - Lagerhalle: rd. 300

IV. Ermittlung des Bodenwerts fiktiver Grundstücksteil A		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	90,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 90,00 €/m ²	
Fiktiver Grundstücksteil A (Büro- und Wohngebäude)	× 880,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 79.200,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 79.200,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des mit einem Büro- und Wohngebäude bebauten fiktiven Grundstücksteils A mit 79.200,00 € ermittelt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts fiktiver Grundstücksteil B		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		90,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert	=	90,00 €/m ²
Fiktiver Grundstücksteil B (Lagerhalle)	×	300,00 m ²
b/a-freier Bodenwert	=	27.000,00 €
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €
b/a-freier Bodenwert	=	27.000,00 €

Zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des mit einer Lagerhalle bebauten fiktiven Grundstücksteils B mit 27.000,00 € ermittelt.

Der Gesamtbodenwert des Grundstücks Flst. Wird zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024 mit 106.200,00 € ermittelt.

4.5 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertberechnung

4.5.1 Vermietbare Flächen

Die Angaben der Wohn- und Nutzflächen (vermietbare Flächen) wurden den Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen (s. Anhang) entnommen.

Vermietbare Wohnfläche:	188,74 m ²
Vermietbare Bürofläche:	159,63 m ²
Vermietbare Lagerfläche:	112,64 m ²

4.5.2 Rohertrag

4.5.2.1 Vorbemerkungen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbare Nutzungseinheiten zum Wertermittlungsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank des SV und Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden. In vorliegendem Gutachten werden folgende Quellen zur Ermittlung herangezogen:

- Gewerblicher Mietspiegel Sparkasse Pforzheim Calw
- Mietspiegel für Calw 2024
- IndustrialBundle - Calw - 2023⁵
- IVD-Preisspiegel 2023 (Immobilienverband Deutschland)
- Aktuelle Mietangebote verschiedener Maklerbüros
- Recherchen des Sachverständigen/eigene Datenbank des Sachverständigen

4.5.2.2 Rohertrag Wohnung

Angaben über eine Vermietung der Einfamilienhauswohnung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird Eigennutzung unterstellt.

Für die Stadt Calw existiert ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB (Mietspiegel Calw 2024)⁶. Dieser bietet den Mietern und Vermietern eine aussagekräftige und verlässliche Informationsgrundlage über das

⁵ IndustrialPort ist Deutschlands größter Datenanbieter für Hallenflächen und deren Standorte mit Fokussierung auf die deutsche Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilie. Er bietet standardisierte Marktanalysen und Berichte für Standorteinschätzungen von Lagerhallen, Produktionshallen, Umschlaghallen, Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks mit einementsprechenden Anteil an zusätzlichen Büroflächen an.

⁶ Der Mietspiegel für Calw 2024 wurde in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Calw und Umgebung e.V. und dem Haus & Grund Calw e.V. aufgestellt. Inhaltlich ist er an die qualifizierten Mietspiegel der Städte Nagold und Pforzheim angelehnt, wobei die Miethöhen mithilfe von Marktdaten-Analysen an das Mietpreisniveau der Stadt Calw angepasst wurden.

Preisniveau für frei finanzierte Wohnungen in Calw. Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs- / Gebäudemerkmale, ein im Mietmarkt seltener Gebäude- / Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen. Die Spanngrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.⁷

Rein nachrichtlich: Gemäß Eingruppierung in den Mietspiegel ergäbe sich bei unterstellter schadensfreier durchschnittlicher Ausstattung und Beschaffenheit eine Mietpreisspanne von 7,48 bis 9,72 €/m² (Mittelwert 8,60 €/m²). Dabei ist zu bemerken, dass der Mietspiegel Calw u.a. nicht für Wohnungen mit Wohnflächen über 159,50 m² gilt. Bei der gemäß Eingruppierung in den Mietspiegel ermittelten Mietpreisspanne handelt es sich außerdem um die ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558 BGB, die nicht mit der hier anzusetzenden nachhaltig erzielbaren Marktmiete im Rahmen des Ertragswertverfahrens gleichzusetzen ist. Die Marktmiete liegt i.d.R. über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hierbei ist allerdings neben der Mietpreisbremse u.a. eine Überprüfung hinsichtlich § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) durchzuführen und der Mietspiegel entsprechend daraufhin zu würdigen.

Einfamilienhauswohnungen (Neuvermietungen) werden im Landkreis Calw zum Zeitpunkt der Wertermittlung in einer Mietpreisspanne von 7,52 bis 11,91 €/m² (Mittelwert 9,97 €/m²) angeboten. Rein nachrichtlich: dies entspricht bei einer Wohnfläche von 188,74 m² einer Netto-Kalt-Miete von rd. 1.880,00 €/Monat.

Unter Berücksichtigung der Lage im Gewerbegebiet, der Art der Wohnung im Gebäudeensemble und der unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit wird in vorliegender Wertermittlung ein Abschlag von 10 Prozent der o. durchschnittlichen Netto-Kalt-Miete vorgenommen und somit für die Wohnung im Büro- und Wohngebäude eine Nettokaltmiete von 1.692,00 € angehalten. Rein nachrichtlich: dies entspricht bei einer Wohnfläche von 188,74 m² einem Wohnflächenpreis von rd. 8,96 €/m².

4.5.2.3 Rohertrag Bürofläche

Bei den Mieten für Büros spielen sich veränderte Arbeitstrends wie eine hybride Arbeitsweise und Homeoffice verstärkt wieder, auch wenn der Drang zum gemeinschaftlichen Arbeiten in den Büros nach Abklingen der Corona Pandemie spürbar ist. Im besten Fall steigen die Mietpreise leicht oder stagnieren, abseits der Citylagen bleiben sie wie die vergangenen Jahre rückläufig.⁸

Der Nutzungswert von Büroflächen ergibt sich aus der Lage- und der Qualitätskomponente. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die bauliche Nutzung, die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Anbindung an die Hauptverkehrswege, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen, wie zum Beispiel durch Straßenlärm, Industrieemissionen, Nutzungs- bzw. Bebauungsbeschränkungen etc. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung bzw. Nutzbarkeit, die Ausstattung und den Modernisierungszustand von Gebäude und Büro.⁹

Ein einfacher Nutzungswert liegt z.B. bei Objekten in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischtwirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation vor. Der mittlere Nutzungswert beschreibt ein normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, das verkehrsmäßig normal zu erreichen ist.¹⁰ Von Bedeutung ist auch die innere Flexibilität des Gebäudes, z.B. bedarfsgerechte Raumgrößen und Kombinationsmöglichkeiten von Raumeinheiten.

⁷ Vgl. S. 8; Mietspiegel Calw 2024

⁸ Vgl. S. 3; IVD-Gewerbe-Preissspiegel 2023

⁹ Vgl. S. 5; IVD-Gewerbe-Preissspiegel 2023

¹⁰ Vgl. S. 5; IVD-Gewerbe-Preissspiegel 2023

Die Lage der hier zu bewertenden Bürofläche/Bürogebäude ist als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten, die Qualität/Ausstattung als leicht überdurchschnittlich. Die z.T. unterstellte Objektausstattung und Repräsentativität werden als durchschnittlich bewertet. Hierbei geht der SV ohne Weiteres davon aus, dass wesentliche (wertbeeinflussende) Modernisierungen nicht durchgeführt wurden und dass die haustechnischen Anlagen, Sanitäreinrichtungen sowie Sicherheits-, Informations- und Kommunikationstechnik etc. zum Wertermittlungsstichtag überwiegend dem zum Baujahr vorherrschenden Stand entsprechen und daher in Teilbereichen nicht zeitgemäßen Ansprüchen genügen können. U.a. gibt es keine Klimaanlage und keinen barrierefreien Zugang (Eingang mit Treppe, kein Aufzug vorhanden usw.). Das zu bewertende Bürogebäude weist ein nutzungsentsprechendes, gutes Verhältnis von Haupt- zu Nebennutzungsflächen auf. Die Raumaufteilung ist vorliegend wenig flexibel. Die natürliche Belichtung und Belüftung über die Fensterflächen ist gut bis ausreichend.

Mietpreise für Büroflächen:

Gemäß Immobilienverband Deutschland IVD liegt das mittlere Preisniveau von Büroflächen bei mittlerem Nutzungswert bei durchschnittlich 5,70 € in den Kleinstädten und knapp unter 7,00 € in den Mittelstädten.

Gemäß "Mietspiegel Gewerbeimmobilien Pforzheim, Enzkreis, Kreis Calw 2017" liegen Büroflächen/Bürogebäude in Calw in einer Mietpreisspanne von 5,00 bis 9,00 €/m².

Gemäß IndustrialBundle Calw 2023 betragen die durchschnittlichen Mietpreise für Büroflächen (Ausstattungs-kategorie B und C) 4,90 € und 5,95 €. Der Median der Marktmieten für Büroflächen (Ausstattungs-kategorie B und C) beträgt 5,35 € bzw. 6,65 €.

Stichtagsnahe Neuvermietungen von Büro-/Praxisflächen (50 m² - 500 m²) weisen gemäß Recherche des SV in Maklerdatenbanken¹¹ Mietpreise von 5,95 bis 8,87 €/m² im Stadtgebiet Calw auf.

Mietansatz:

Die zu bewertende Bürofläche wird in die Ausstattungskategorie B (gem. IndustrialBundle Calw) eingeordnet. Der SV hält daher einen Mietpreis von 6,64 € pro m² Nutzfläche (Median der Marktmiete für Bürofläche für Calw) bzw. eine nachhaltige erzielbare Miete von 1.060,00 €/Monat für die Bürofläche an.

4.5.2.4 Rohertrag Lagerfläche/Lagergebäude

Lagerhallen dienen in erster Linie der Lagerung von Waren und weisen eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

Der Unterzeichner unterstellt für die Lagerhalle ohne Weiteres ein Gebäudealter von 25 Jahren, eine unzureichende Andienungszone/Rangierfläche für LKWs, Belichtung (Tageslicht) durch Fenster, 1 ebenerdiges Tor, eine einfache technische Ausstattung wie Stromanschluss, einfache Beheizungsmöglichkeit sowie eine Außenlagerfläche mit Überdachung von rd. 28 m². Wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Angaben und/oder Unterlagen diesbezüglich liegen dem SV nicht vor.

Der IndustrialBundle Calw 2023 weist für Lagerflächen in Calw mit der Ausstattungskategorie C (u.a. 25 Jahre und älter, Hallenhöhe unter 6 m, keine Heizung) einen durchschnittlichen Mietpreis von 2,80 €/m² und für Lagerflächen der Ausstattungskategorie B (10 bis unter 25 Jahre, Hallenhöhe 6,0 bis unter 8,5 m, Tageslicht) einen durchschnittlichen Mietpreis von 3,70 €/m² aus.

Gemäß "Mietspiegel Gewerbeimmobilien Pforzheim, Enzkreis, Kreis Calw 2017" werden Lagerflächen in Calw in einer Mietpreisspanne von 2,20 bis 2,50 €/m² vermietet.

Mietansatz:

Unter Berücksichtigung der Lage, der Art der baulichen Anlage und der unterstellten überwiegend durchschnittlichen Ausstattung und Beschaffenheit wird in vorliegender Wertermittlung für das Lagergebäude eine

¹¹ Immowelt, Immoscout etc.

Nettokaltmiete von 365,00 € angehalten. Für die überdachten Außenlagerflächen von rd. 28,00 m² wird zusätzlich ein erzielbarer Mietpreis von 50,00 € angehalten.

4.5.3 Bewirtschaftungskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Basis der ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) zu ermitteln. Die nachfolgenden Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten sind bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde zu legen.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich auf das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind sowie das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

4.5.3.1 Büroflächen, Wohnen

Verwaltungskosten

Rd. 3 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags der Büroflächen (s. Ertragswertberechnung): rd. 382,00 €/Jahr.

1 Wohnung im EFH: 351,00 € / Jahr

Instandhaltungskosten

13,80 €/m² x rd. 159,63 m² Nutzfläche = 2.203,00 € / Jahr

13,80 €/m² x rd. 188,74 m² Wohnfläche = 2.605,00 € / Jahr

Mietausfallwagnis

Gewerbliche Nutzung rd. 4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags (s. Ertragswertberechnung): rd. 509,00 € jährlich

Wohnnutzung rd. 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags (s. Ertragswertberechnung): 406,00 € / Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für das Büro- und Wohngebäude sind insgesamt mit rd. 6.456,00 € anzusetzen. (Dies entspricht rd. 19,50 % Anteil am Rohertrag.)

4.5.3.2 Lagerflächen

Die Verwaltungskosten sind mit rd. 3 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung (s. Ertragswertberechnung Lagergebäude) anzusetzen: rd. 149,00 €/Jahr.

Die Instandhaltungskosten betragen für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionsgebäude rd. 30 % der Instandhaltungskosten, die für Wohnnutzung zugrunde gelegt wird: rd. $112,64 \text{ m}^2 \times 4,14 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 466,00 \text{ €/Jahr}$

Das Mietausfallwagnis ist mit rd. 4 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung (s. Ertragswertberechnung Lagergebäude) anzusetzen:

4 Prozent des Rohertrags (s. Ertragswertberechnung Lagergebäude) = rd. 199,00 € jährlich

Die Bewirtschaftungskosten für das Lagergebäude sind insgesamt mit 814,00 € anzusetzen. (Dies entspricht 16,30 % Anteil am Rohertrag.

4.5.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer für das Büro- und Wohngebäude mit 80 Jahre angehalten.

Die Gesamtnutzungsdauer des Lagergebäudes wird mit 40 Jahre angehalten.

4.5.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Als Baujahr für das Büro- und Wohngebäude sowie das Lagergebäude wird das Jahr 1999 angehalten. Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) der baulichen

Anlagen beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 25 Jahre. Wertbeeinflussende Modernisierungen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt.

Die Restnutzungsdauer des Büro- und Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung des unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit 55 Jahre angehalten.

Die Restnutzungsdauer des Lagergebäudes wird unter Berücksichtigung des unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit 15 Jahre angehalten.

4.5.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Liegenschaftszinssätze (LZS) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Gemäß § 33 der ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für Calw stellt (noch) keine zur Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung.

Der SV greift daher für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf die in der Wertermittlungsliteratur und bei Immobilienverbänden und -portalen veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zurück.

IVD

EFH 1,5 - 4 %

Büro- und Geschäftshäuser 4 - 8 %

Lager- und Produktionshallen 4,5 - 8,5 %

IndustrialBundle

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit Umgestellter Ertragswert-Formel analog der ImmoWertV. Die Ermittlung hierbei wird iterativ durchgeführt.

B (Gebäudealter zwischen 10 und 25): 7,1 %

C (Gebäudealter älter als 25 Jahre): 8,3 %

Bei gewachsenen Industrieanlagen ist das Gebäudealter pro Gebäudeteil oder das fiktive ermittelte mittlere Baualter der Gesamtanlage anzusetzen.

Auf Grundlage der o. aufgeführten Liegenschaftszinssätze werden diese sachverständig auf die Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts modifiziert.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz

- für das Büro- und Wohngebäude sachverständig modifiziert mit 4,0 Prozent angesetzt.

- für die Lagerhalle sachverständig modifiziert mit 7,0 Prozent angesetzt.

4.5.7 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes.

Büro- und Wohngebäude: Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % und einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren 22,11.

Lagerhalle: Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 7,0 % und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren 9,11.

4.5.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.5.8.1 Kosten wegen Bauschäden etc.**

Nicht erkennbar/nichtzutreffend.

4.5.8.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

Vertragliche Ausgestaltungen zu den im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Calw liegen vor.

Der von dem Recht auf Anböschung und Einlegung eines ca. 15 cm breiten Betonfundamentes zur Sicherung des Gehweges/Straßenabschlusses betroffene Bereich befindet sich im westlichen äußeren Grundstücksbereich und erstreckt sich auf eine Fläche von rd. 4,5 m² (rd. 0,4 % der Gesamtgrundstücksfläche). Die betroffene Fläche wurde vom SV grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte (Geoportal Baden-Württemberg) abgegriffen. Dieser Bereich des Grundstücks ist von Bebauung, Bepflanzung etc. freizuhalten und kann vom Eigentümer nicht genutzt werden.

Der von dem Recht auf Einlegung von Leitungen und Errichtung und Unterhaltung von Straßenbeleuchtungskörpern betroffene Bereich (entlang der öffentlichen Straße bis zu einer Breite von 1 m) befindet sich im westlichen äußeren Grundstücksbereich und erstreckt sich auf eine Fläche von rd. 30 m² (rd. 2,6 % der Gesamtgrundstücksfläche). Die betroffene Fläche wurde vom SV grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte (Geoportal Baden-Württemberg) abgegriffen. Dieser Bereich des Grundstücks ist von Bebauung, Bepflanzung etc. freizuhalten und kann vom Eigentümer nicht genutzt werden.

Die Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen werden sachverständig als gering beurteilt. Hierfür wird nach ortsüblicher Bewertungspraxis ein Abschlag von 5 Prozent vom unbelasteten Bodenwert der betroffenen Grundstücksfläche vorgenommen.

$$34,50 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = 3.105,00 \text{ €}$$
$$3.105,00 \text{ €} / 100 \times 5 = \text{rd. } 155,00 \text{ €}$$

Der wirtschaftliche Nachteil durch die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten wird mit insgesamt rd. 155,00 € ermittelt.

4.5.9 Sicherheitsabschlag

Das Anwesen und die baulichen Anlagen konnte vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur von außen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 20.000,00 € am vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.5.10 Ertragswertberechnung**4.5.10.1 Fiktiver Grundstücksteil A (Büro- und Wohngebäude)**

	Mieteinheit	Wohn- und Nutzfläche rd.		Miete	Miete
				netto-kalt	netto-kalt
		(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnfläche	188,74	8,96	1692,00	20304,00
	Bürofläche	159,63	6,64	1060,00	12720,00
Summe				2.752,00	33.024,00

* Nebenflächen sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag		33.024,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.	(rd. 19,5 % des Jahresrohertrags)	6.456,00 €
(nur Anteil des Vermieters)		
jährlicher Reinertrag		26.568,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	4,00%	x	79.200,00 €	3.168,00 €
-------------------------------------	--------------	----------	--------------------	-------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	23.400,00 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	22,11
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **4,00%**
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **55** Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	517.374,00 €
--	---------------------

Bodenwert	+	79.200,00 €
------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert Grundstücksteil A	596.574,00 €
vorläufiger Ertragswert Grundstücksteil A rd.	597.000,00 €

**4.5.10.2 Fiktiver Grundstücks-
teil B (Lagergebäude)**

	Mieteinheit	Wohnfläche rd.		Miete	Miete
		bzw. Anzahl		netto-kalt	netto-kalt
		(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Lagerfläche	112,64	3,24	365,00	4380,00
	überdachtes	28,50	1,75	50,00	600,00
	Außenlager				
Summe				415,00	4.980,00

* Nebenflächen sind im Metansatz enthalten

Rohertrag			4.980,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.	(rd. 16,3 %	des Jahresrohertrags)	814,00 €
(nur Anteil des Vermieters)			
jährlicher Reinertrag			4.166,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	7,00%	x	27.000,00 €	1.890,00 €
-------------------------------------	--------------	----------	--------------------	-------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	2.276,00 €
-------------------------------------	-------------------

Vervielfältiger	9,11
------------------------	-------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **7,00%**
 bei einer Restnutzungsdauer (n) von **15** Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	20.734,36 €
--	--------------------

Bodenwert	+	27.000,00 €
------------------	----------	--------------------

vorläufiger Ertragswert Grundstücksteil B	47.734,36 €
--	--------------------

vorläufiger Ertragswert Grundstücksteil B	47.700,00 €
--	--------------------

**4.5.10.3 Ertragswertberechnung
Zusammenstellung**

vorläufiger Ertragswert des fiktiven Grundstücksteil A	596.574,00 €
vorläufiger Ertragswert des fiktiven Grundstücksteil B	47.734,36 €

vorläufiger Ertragswert A + B	644.308,36 €
--------------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
grundstücksbezogene Belastungen	-	155,00 €
Sicherheitsabschlag	-	20.000,00 €

Ertragswert	624.153,36 €
Ertragswert rd.	624.000,00 €

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Büro- und Wohngebäude und einer Lagerhalle bebauten Grundstücks, Bei den Eichen 2 in 75365 Calw-Holzbronn wird zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024 mit rd. 624.000,00 € ermittelt.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Büro- und Wohngebäude und einer Lagerhalle bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Holzbronn Blatt Nr. 8522
Flurstück 233/6, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.180 m²

Bei den Eichen 2 in 75365 Calw-Holzbronn

wird **zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024 mit**

624.000,00 €

in Worten: **sechshundertvierundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

08.07.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Grundrisse Büro- und Wohngebäude
- 5.4 Gebäudeschnitt Büro- und Wohngebäude
- 5.5 Grundrisse Lagerhalle
- 5.6 Gebäudeschnitt Lagerhalle
- 5.7 Wohn-/Nutzflächenberechnungen
- 5.8 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.9 Anlage zur Urkunde Nr. 506/1999, Lageplan
- 5.10 Rechtsgrundlagen
- 5.11 Grundlagen der Gebäudebeschreibung

5.2 Lageplan

Landkreis: Calw

Stadt: Calw

Gemarkung: Holzbronn

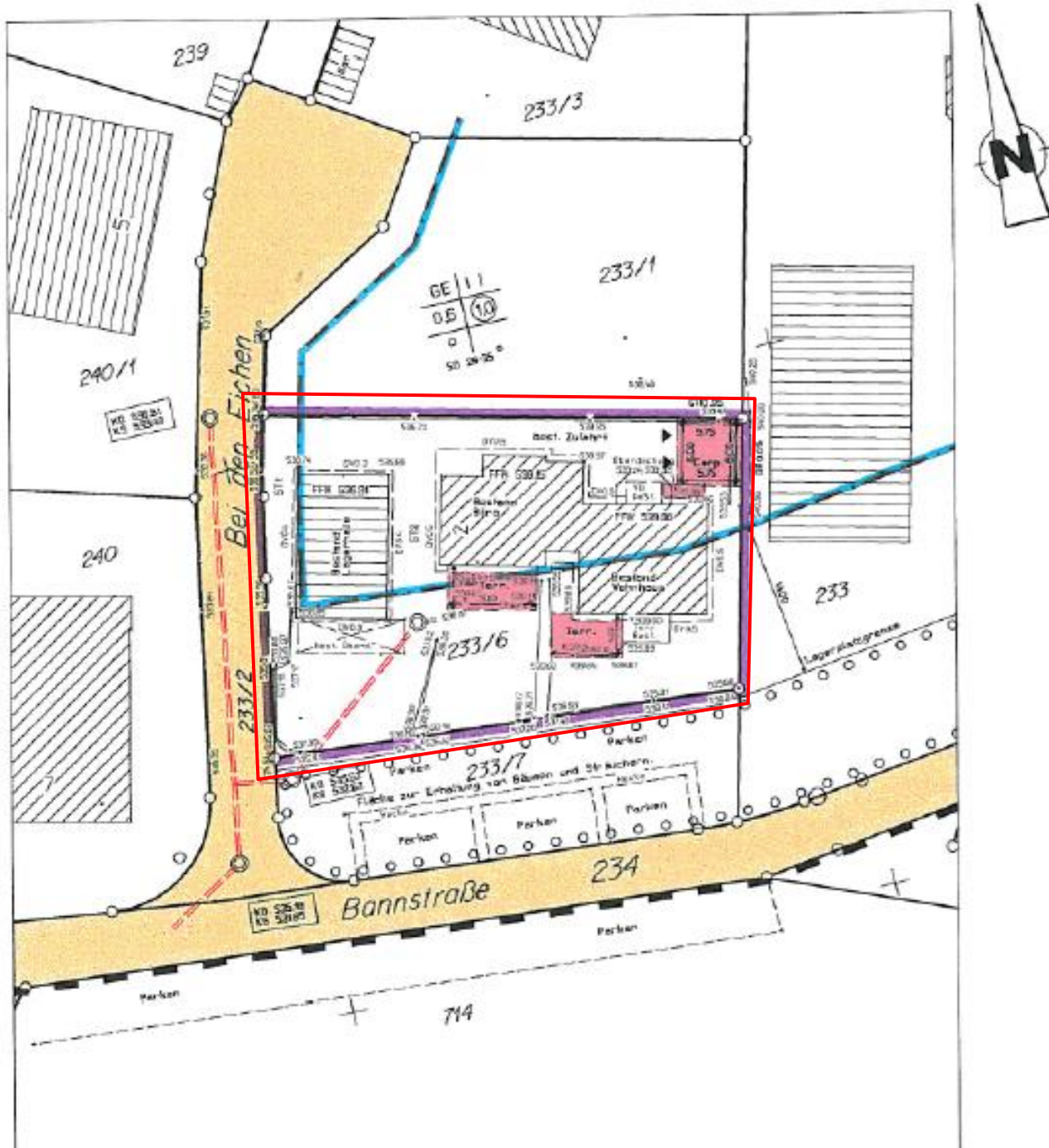
LAGEPLAN -ZEICHNERISCHER TEIL- zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

Abb. 7: Lageplan zum Bauantrag; Quelle: Bauakte; Rot-Eintragung durch den SV

5.3 Grundrisse Büro- und Wohngebäude

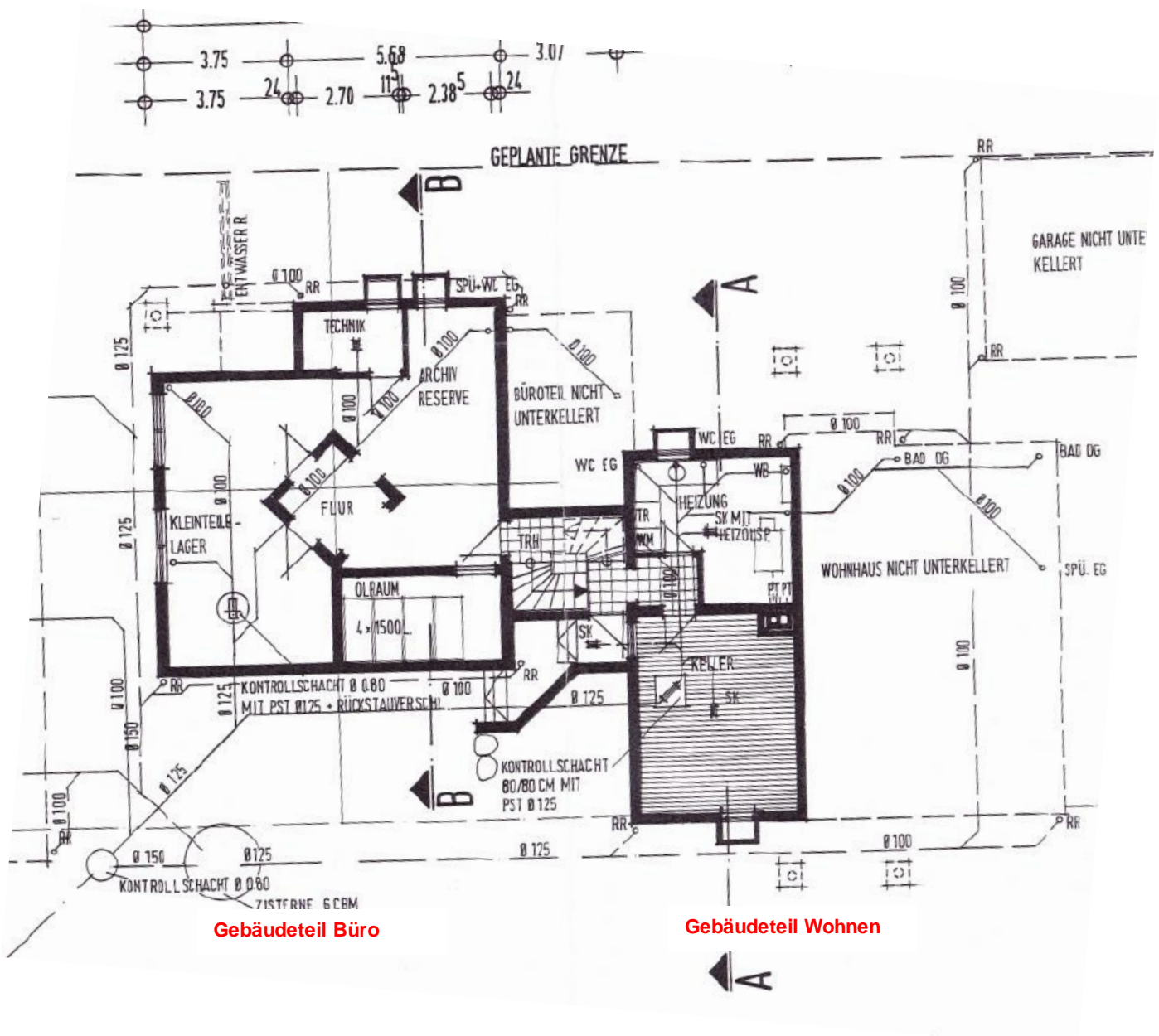


Abb. 8: Grundriss Kellergeschoss Büro- und Wohngebäude (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Baugesuch von 1999; Roteintragungen (Schrift) durch den SV

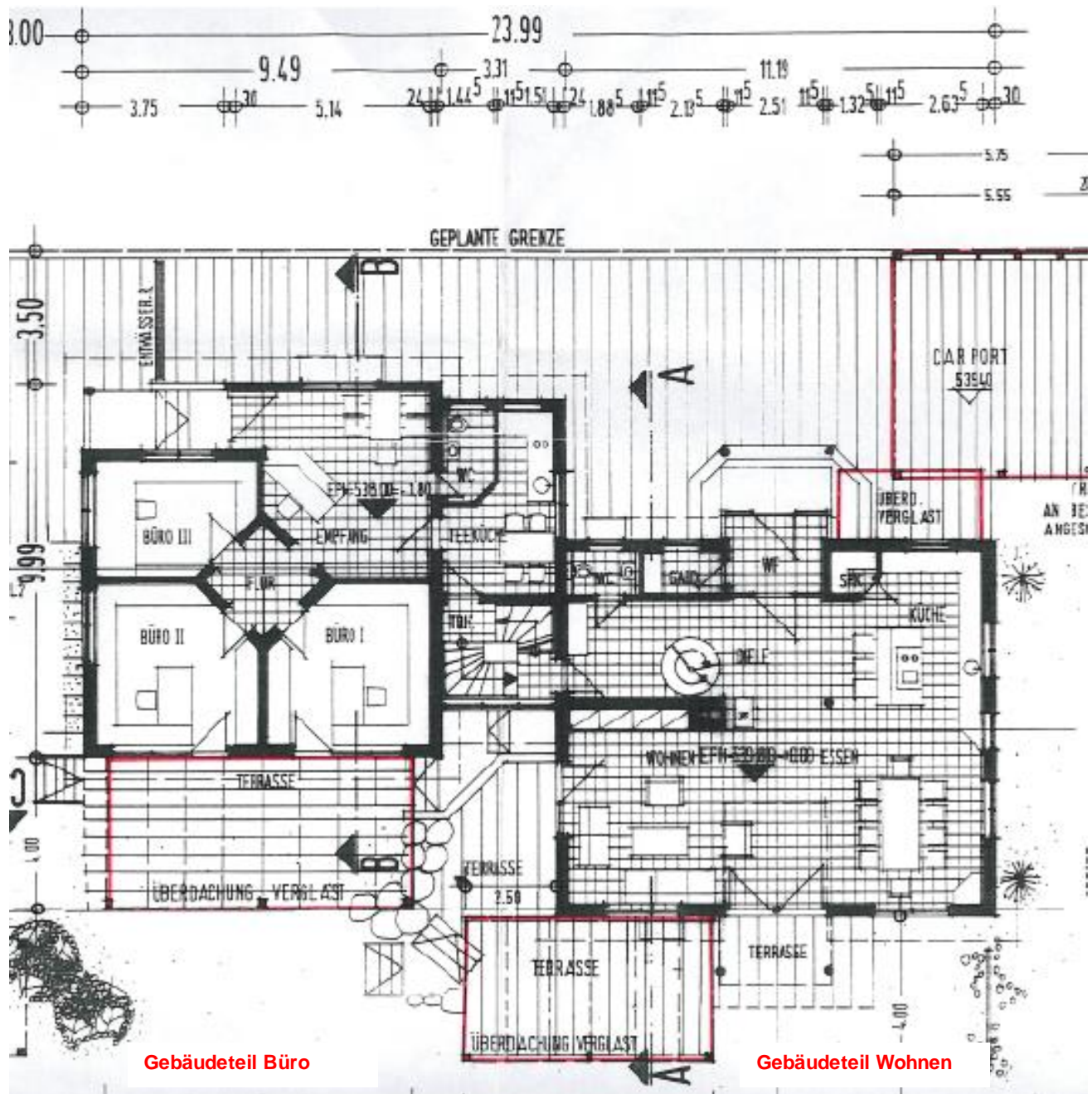


Abb. 9: Grundriss Erdgeschoss Büro- und Wohngebäude (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Baugesuch vom 23.03.2009; Roteintragungen (Schrift) durch den SV

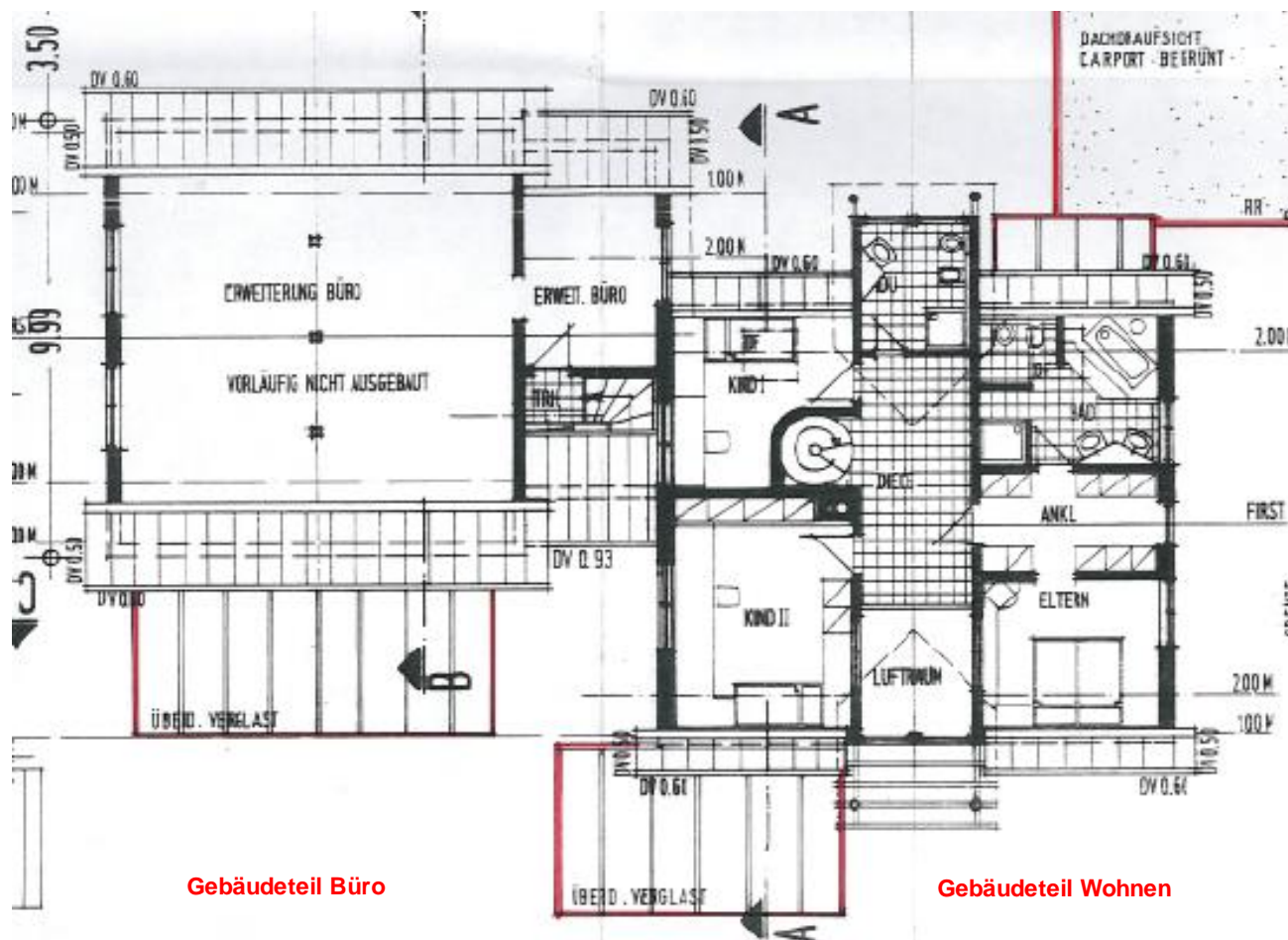


Abb. 10: Grundriss Dachgeschoss Büro- und Wohngebäude (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Baugesuch vom 23.03.2009; Roteintragungen (Schrift) durch den SV

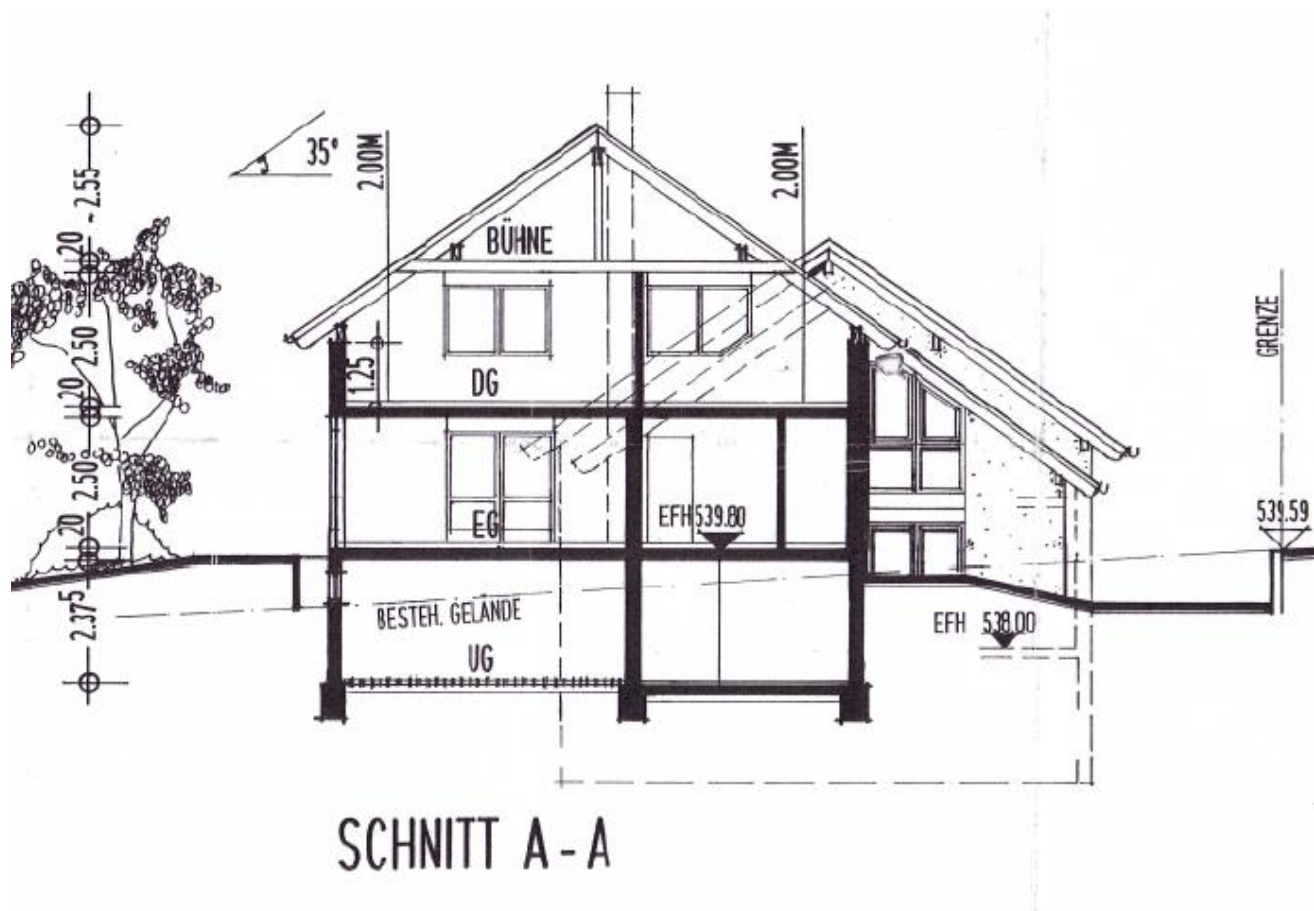
5.4 Gebäudeschnitt Büro- und Wohngebäude

Abb. 11: Gebäudeschnitt Büro- und Wohngebäude (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Baugesuch von 1999

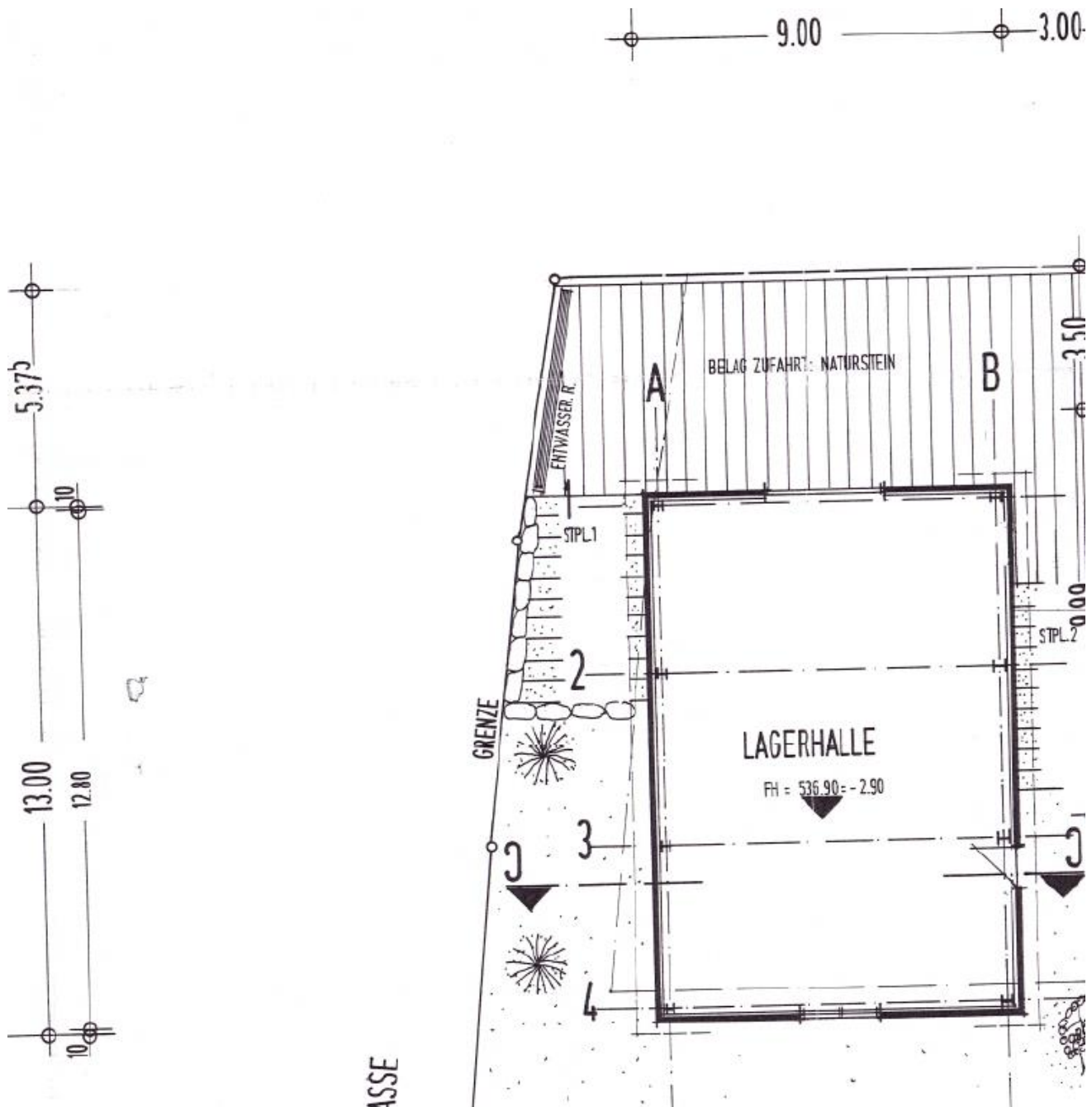
5.5 Grundrisse Lagerhalle

Abb. 12: Grundriss Erdgeschoss Lagerhalle (ohne Maßstab) ohne Außenüberdachung; Quelle: Bauakte, Baugesuch von 1999

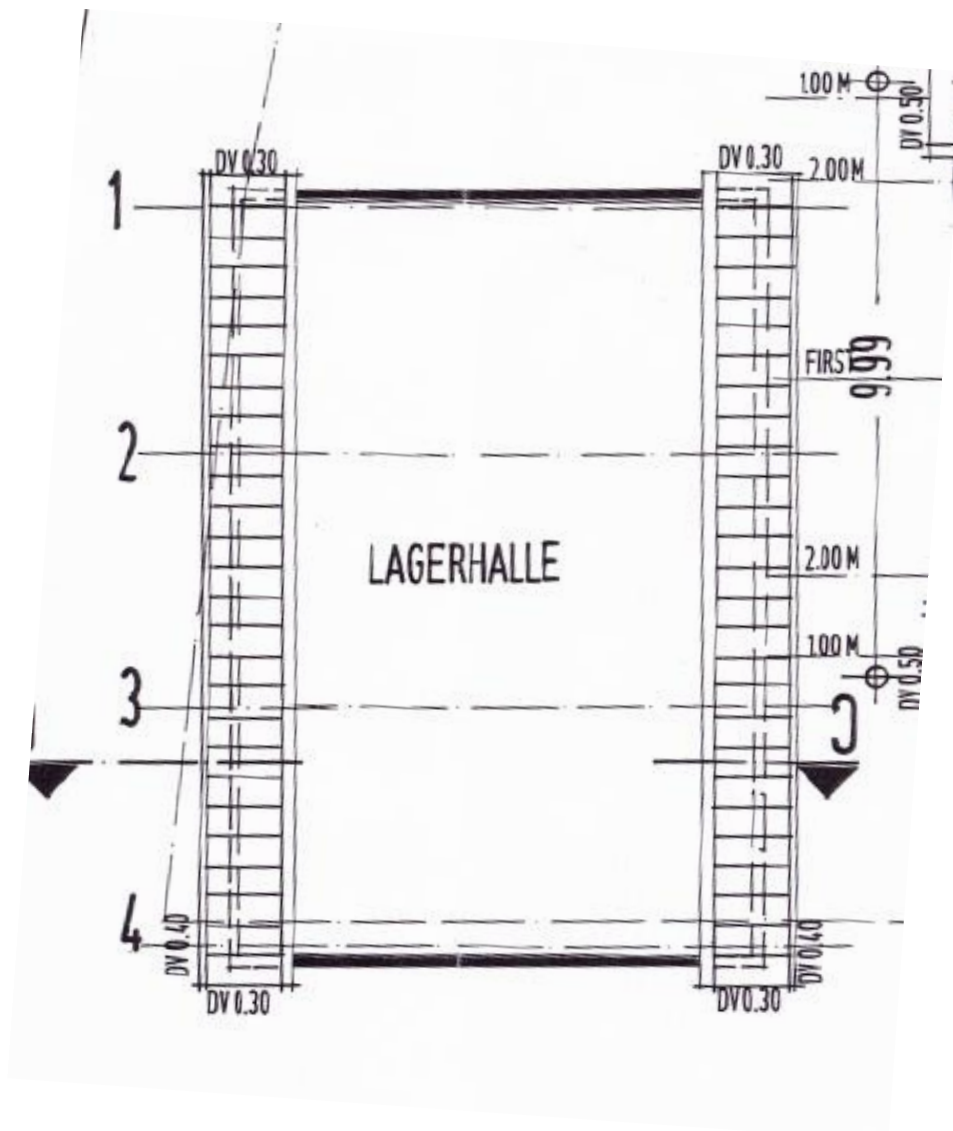


Abb. 13: Grundriss Dachgeschoss Lagerhalle (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Baugesuch von 1999

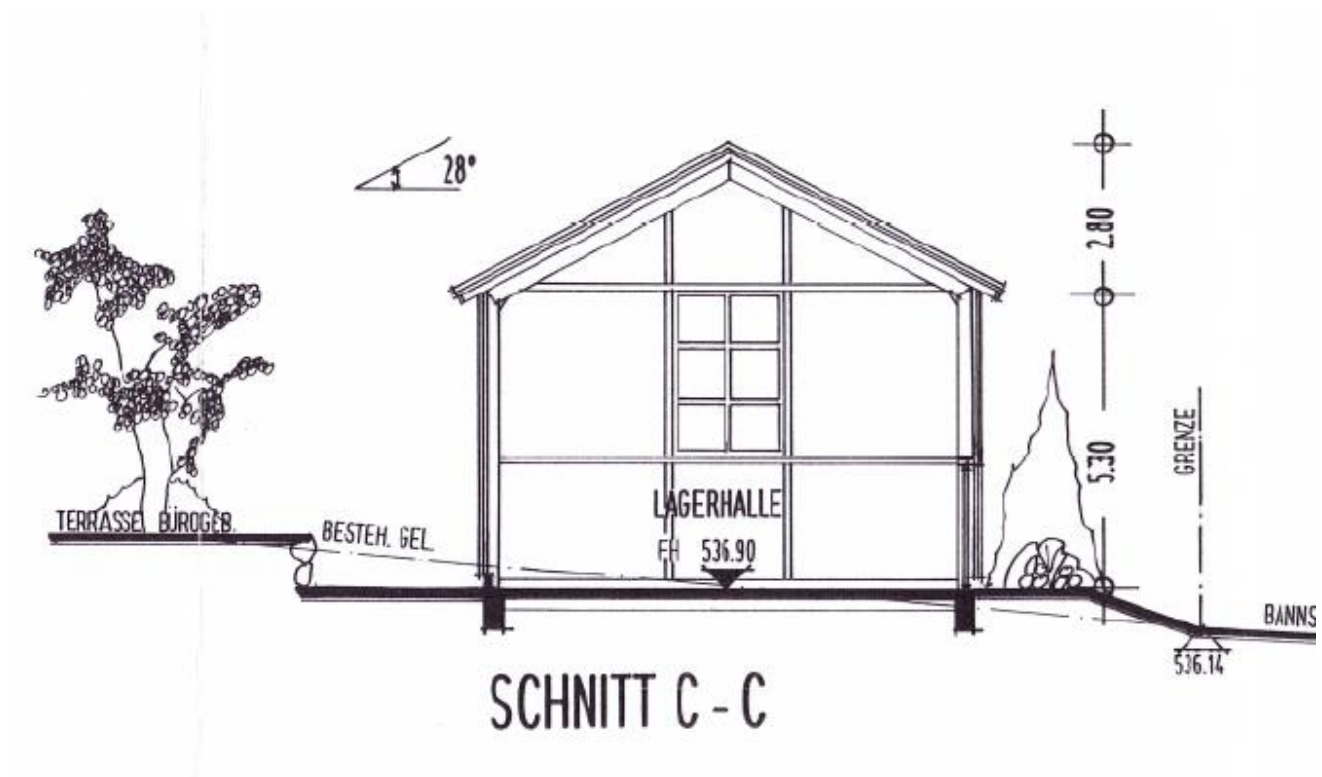
**5.6 Gebäudeschnitt Lager-
halle**

Abb. 14: Gebäudeschnitt Lagerhalle (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Baugesuch von 1999

5.7 Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Wohnhaus

Erdgeschoß

1. Windfang	2.64 x 2.15	=	5.68 qm
2. Diele	6.76 x 2.51	= 16.97 qm	
./. Treppe	2.25 x 3.14 1/4	= 1.77 qm	15.20 qm
3. Garderobe	2.135 x 1.135	=	2.42 qm
4. WC	1.885 x 1.135	=	2.14 qm
5. Speisek.	1.32 x 1.135	= 1.49 qm	
./. .	0.50 x 0.50/2	= 0.13 qm	1.36 qm
6. Küche/Essen- Wohnen	5.26 x 10.89	= 57.28 qm	
	0.24 x 2.60	= 0.62 qm	
	4.19 x 4.135	= 17.32 qm	
	0.65 x 0.65/2	= 0.21 qm	
./. .	1.55 x 1.25	= 1.94 qm	
./. Kamin	0.845 x 0.605	= 0.51 qm	72.98 qm

Gesamtes EG Brutto

99.78 qm

=====

Dachgeschoß

7. Diele	2.49 x 5.705	= 14.20 qm	
	1.825 x 1.65	= 3.01 qm	
./. Treppe	2.25 x 3.14 1/4	= 1.77 qm	15.44 qm
8. Dusche	2.48 x 2.875	=	7.13 qm
9. Kind I	4.085 x 2.275	= 9.29 qm	
	2.26 x 1.615	= 3.65 qm	
	0.65 x 0.65/2	= 0.21 qm	
	4.085 x 0.80/2	= 1.63 qm	14.78 qm
10. Kind II	4.085 x 4.585	= 18.73 qm	
	4.085 x 0.80/2	= 1.63 qm	
./. Kamin	0.71 x 0.45	= 0.32 qm	20.04 qm
11. Eltern	4.085 x 3.3925	= 13.86 qm	
	4.085 x 0.80/2	= 1.63 qm	15.49 qm
12. Ankleide	4.085 x 2.375	=	9.70 qm
13. Bad	4.085 x 2.5925	= 10.59 qm	
	4.085 x 0.80/2	= 1.63 qm	12.22 qm

Gesamtes DG Brutto

94.80 qm

=====

Gesamtes Wohnhaus EG + DG Brutto

194.58 qm

./. 3 % Putz

5.84 qm

Gesamtes Wohnhaus EG + DG Netto

188.74 qm

=====

 Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

A) Bürogebäude

Erdgeschoß

1. Technik	2.70 x 1.635	= 4.41 qm	
	1.80 x 0.125	= 0.22 qm	4.63 qm
2. Archiv Reserve	2.385 x 7.01	= 16.72 qm	
	1.94 x 1.94/2	= 1.88 qm	
	$\frac{1.35 + 3.195 \times 2.00}{2}$	= 4.54 qm	23.14 qm
3. Flur	2.135 x 2.135	= 4.56 qm	
	0.24 x 0.90	= 0.22 qm	
	0.24 x 1.70	= 0.41 qm	5.19 qm
4. Kleinteilelager	4.385 x 2.50	= 10.96 qm	
	1.75 x 1.75/2	= 1.53 qm	
	2.635 x 7.635	= 20.12 qm	
	$\frac{1.35 + 3.385 \times 1.90}{2}$	= 4.50 qm	37.11 qm
Gesamtes UG Brutto			70.07 qm =====

Erdgeschoß

5. Empfang	5.14 x 1.575	= 8.09 qm	
	4.3875 x 3.14	= 13.78 qm	
	1.75 x 1.75/2	= 1.53 qm	
	1.75 x 2.6375	= 4.61 qm	28.01 qm
6. Flur	2.135 x 2.135	= 4.56 qm	
	0.24 x 0.885	= 0.21 qm	4.77 qm
7. Büro I	4.3875 x 2.635	= 11.56 qm	
	1.75 x 1.75/2	= 1.53 qm	
	2.6375 x 1.75	= 4.61 qm	17.70 qm
8. Büro II	4.3875 x 2.635	= 11.56 qm	
	1.75 x 1.75/2	= 1.53 qm	
	2.635 x 1.75	= 4.61 qm	17.70 qm
9. Büro III	1.75 x 1.75/2	= 1.53 qm	
	2.635 x 1.75	= 4.61 qm	
	4.3875 x 1.265	= 5.55 qm	11.69 qm
10. Teeküche	3.07 x 2.265	= 6.95 qm	
	1.51 x 2.625	= 3.96 qm	
	0.65 x 0.65/2	= 0.21 qm	11.12 qm
11. WC	1.445 x 2.51	= 3.63 qm	
./.	0.50 x 0.50/2	= 0.12 qm	3.51 qm
Gesamtes EG Brutto			94.50 qm =====

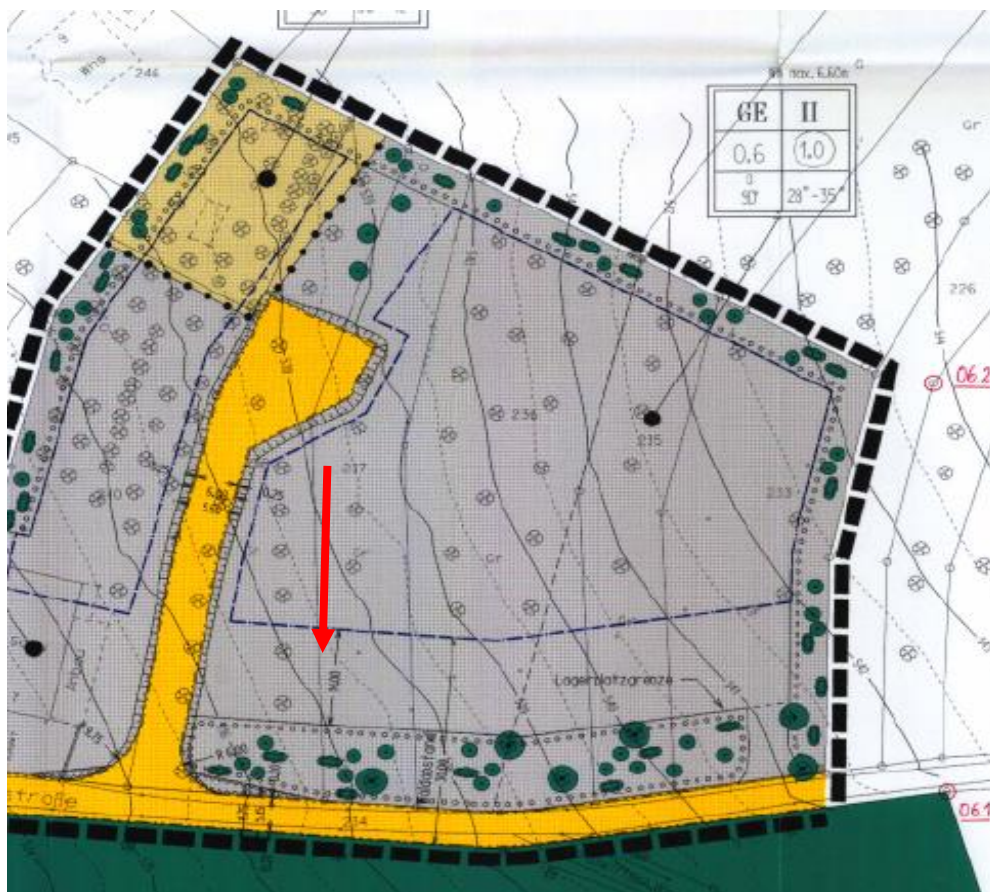
Gesamtes Bürogebäude EG + DG Brutto	164.57 qm
./.. 3 % Putz	4.94 qm
Gesamtes Bürogebäude EG + DG Netto	159.63 qm =====

B) Lagerhalle

1. Halle	8.80 x 12.80	=	112.64 qm =====
----------	--------------	---	--------------------

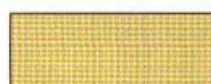
Abb. 15: Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen; Quelle: Bauakte, Baugesuch von 1999

5.8 Auszüge aus dem Bebauungsplan Schelmenwasen II



Planungs- und Bauordnungsrecht (Festsetzungen)

Mischgebiet



Gewerbegebiet



Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B.:

0.8

Grundflächenzahl (GRZ)

z.B.:

0.4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B.

11

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Wandhöhe WH Firsthöhe FH

Bauweise

offene Bauweise



Abb. 16: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Schelmenwasen II“ (Plan und Text); Quelle: BürgerGIS Calw; Rotmarkierung d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

5.9 Anlage zur Urkunde Nr. 506/1999, Lageplan

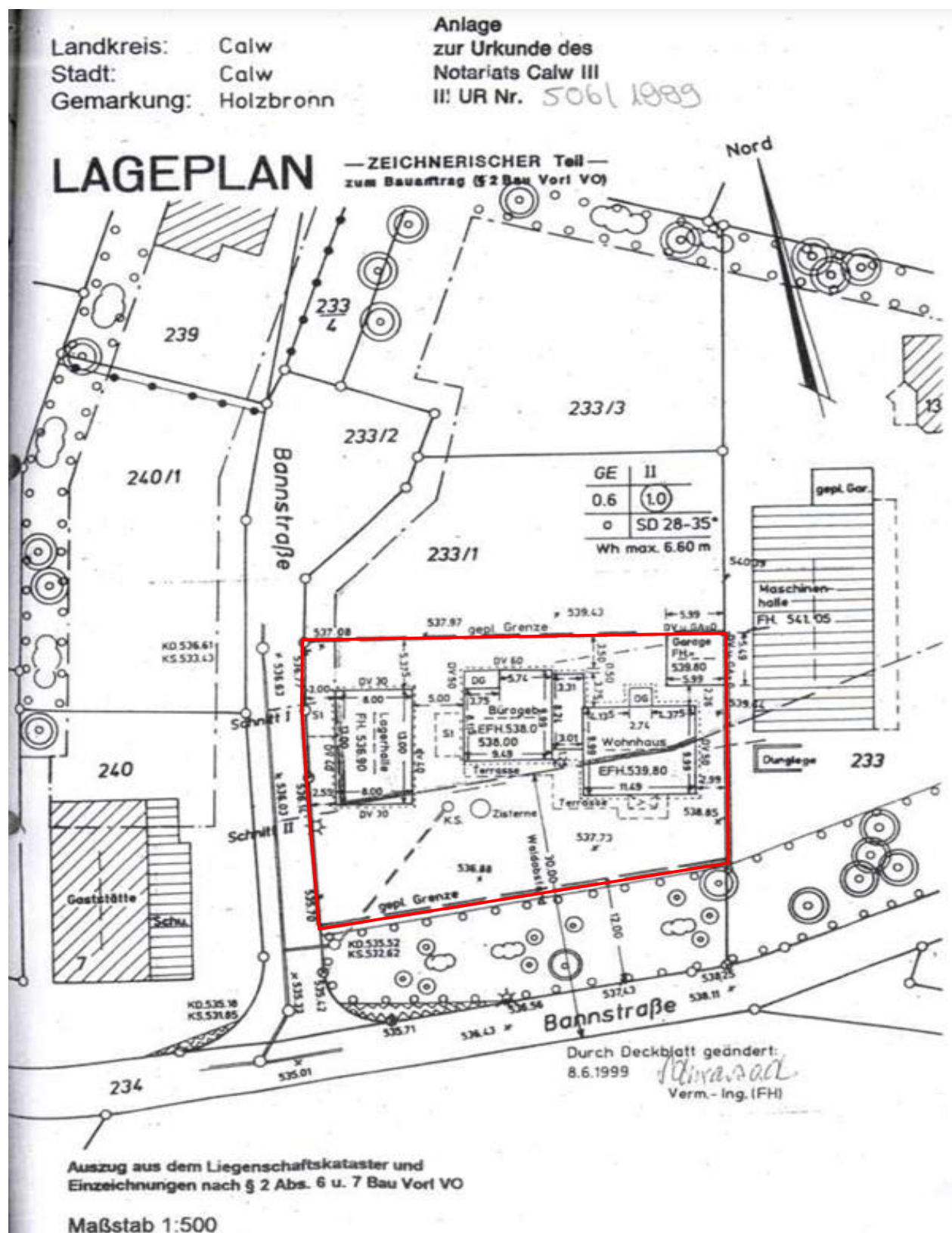


Abb. 17: Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 2 Abs. 6 und 7 Bau Vorl VO (ohne Maßstab); Quelle: Grunbuchzentralarchiv; Rotmarkierung d.d. SV

5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd etc.) untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigungen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im jeweiligen Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.11 Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BewG:	Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
LBO:	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguviv Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Sparkasse Pforzheim Calw: Mietspiegel Gewerbeimmobilien. Pforzheim, Enzkreis, Kreis Calw. 2017.
<https://www.immobilienvorlag-stuttgart.de/wp-content/uploads/2017/04/Gewerbemietspiegel-2017.pdf>

Immobilienverband Deutschland (IVD). Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

6 FOTOS

Foto 1 des SV: Ansicht von Nordosten; Büro- und Wohngebäude; Roteintragungen d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Südwesten, von der Straße Bei den Eichen; Roteintragungen und Anonymisierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Wohngebäude, Ansicht von Nordwesten



Foto 4 des SV: Wohngebäude, Ansicht von Süden, von der Bannstraße



Foto 5 des SV: Bürogebäude, Ansicht von Nordwesten; Eingangsseite



Foto 6 des SV: Lagerhalle, Ansicht von Norden; Halleneinfahrt



Foto 7 des SV: Lagerhalle, Ansicht von Südwesten, von der Straße Bei den Eichen; Anonymisierung d.d. SV