

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

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

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Wohnung Nr. 6

im Gebäude unter der Postanschrift:

Eichendorffstraße 1

D – 75365 Calw

(Landkreis Calw)

Wertermittlungstichtag: 05.11.2024

Qualitätstichtag: 05.11.2024

Bewertung nach Aktenlage ohne Innenbesichtigung



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht: AZ: 2 K 17 / 24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung
in der Teilungsversteigerung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse	4
1.1 Kenndaten des Objekts	4
2. Allgemeine Angaben	6
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3 Verwendungszweck	6
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5 Ortsbesichtigung	6
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
3.1 Grundbuchdaten	8
3.2 Teilungserklärung	9
3.3 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	11
3.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	11
3.5 Hausverwaltung	11
4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	12
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	12
4.2 Planungsrecht	12
4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung	13
4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	13
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	13
4.6 Denkmalschutz	13
4.7 Baulastenverzeichnis	13
5. Lagemerkmale	13
5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	13
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	14
6. Grundstücksbeschreibung	15
6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	15
6.2 Bodenbeschaffenheit	15
6.3 Altlastenkataster	15
6.4 Erschließung	15
6.5 Grundstücksgröße	15
7. Gebäudebeschreibung	16
7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	16
7.2 Flächenangaben	18
7.3 Bauweise, Baukonzeption	18
7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard	19
7.5 Technische Gebäudeausstattung	19
7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen	20
7.7 Energetische Beurteilung	20

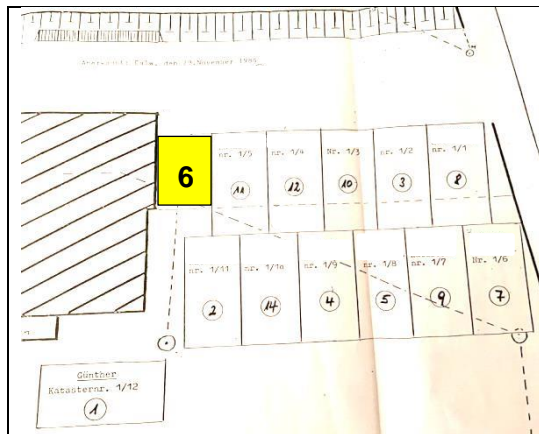
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
8.1	Vorbemerkung	22
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22
9.	Angewandtes Bewertungsverfahren	23
9.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	23
9.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	23
9.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	23
9.4	Vergleichswertverfahren	24
9.5	Ertragswertverfahren	24
9.6	Das Sachwertverfahren	24
9.7	Begründung des Verfahrens	24
10.	Bodenwertermittlung	25
10.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	25
10.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert	25
10.3	Berechnung des Bodenwertes	25
11.	Ertragswertverfahren	26
11.1	Vorbemerkung	26
11.2	Grundlagen der Ertragswertermittlung / Wohnungseigentum	27
11.3	Ermittlung des Ertragswertes zum Stichtag	31
13.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	32
13.1	Werteinfluss der Grundbucheintragungen	32
13.2	Werteinfluss der Baulasten	32
14.	Verkehrswert	32
14.1	Verkehrswertdefinition	32
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	33
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen	34
15.	Anlagen	35
15.1	Anlagenverzeichnis	35

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

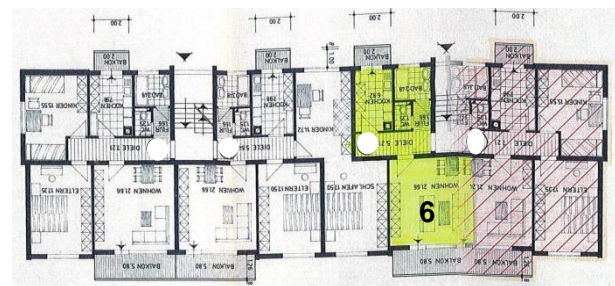
1.1 Kenndaten des Objekts

Grundbuch von Calw Blatt Nr. 3061, BV Nr. 1 444,4 / 10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Calw Flst. 1284 / 3 Eichendorffstraße 3 Gebäude- und Freifläche: 1.357 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss – Mitte links - Aufteilungsplan Nr. 6 mit Keller Nr. 6 und Speicher Nr. 6. <u>Sondernutzungsrecht :</u> Zum Bewertungsobjekt gehört ein PKW - Stellplatz Nr. 6 im Freien.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
Wertermittlungsstichtag:	05.11.2024
Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen:	0,- €
Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil:	0,- €
Zubehör:	Keine Angabe möglich

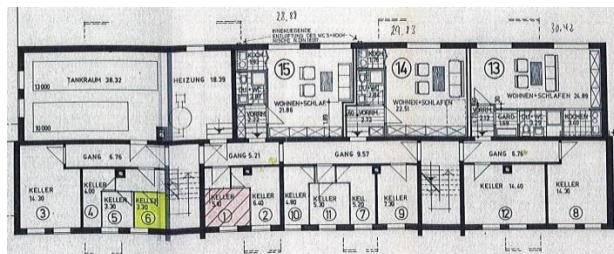
Nur Außenbesichtigung		Bewertung nach Aktenlage	
Gebäudeart:		Mehrfamilienwohnhausanlage mit insgesamt 15 Wohnungen	
Baujahr:		Baugenehmigung 1975+ (1 Jahr) = 1976	
Wohnung WE Nr. 6 im 2.OG: mit ausschließlichem Nutzungsrecht an einem PKW - Stellplatz im Freien		1 – Zimmerwohnung mit 2 Balkonen	
Mietverhältnisse zum Stichtag:	Leer stehend	Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	43 m²
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:		15.100, €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd:		Sicherheitsabschlag wegen Außen- besichtigung – 20% = rd. – 26.375,- €	
Ertragswert rd:		105.000,- €	
Verkehrswert rd:		105.000,- €	
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd:		2.440,- € / m²	



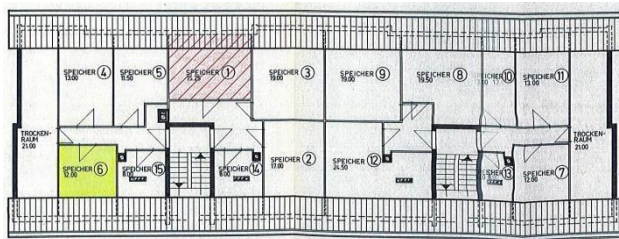
**Sondernutzungsrecht
am PKW - Stellplatz Nr. 6 im Freien
(vgl. Bewertungsobjekt gelb markiert)**



**Grundriss 2.OG
(vgl. Bewertungsobjekt gelb markiert)**

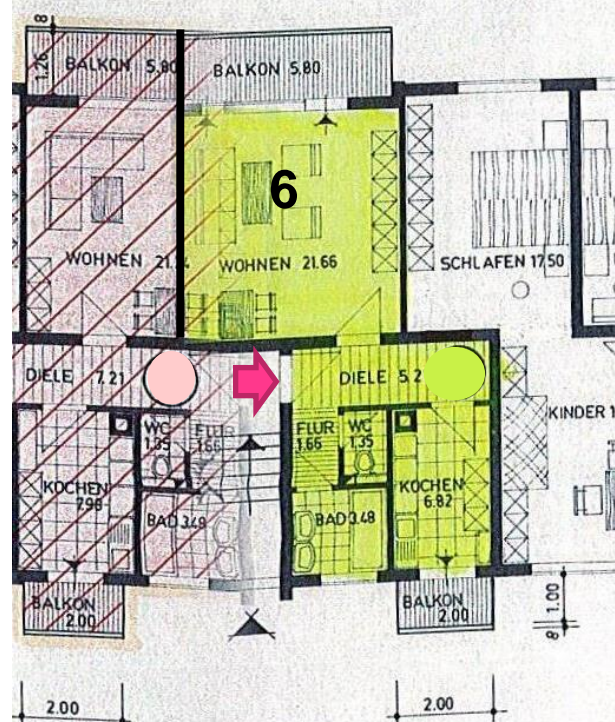


**UG /
Keller Nr. 6 gelb markiert**



**DG /
Speicher Nr. 6 gelb markiert**

**Keller und Speicher
(vgl. Bewertungsobjekt gelb markiert)**



**Grundriss Wohnung Nr. 6
(vgl. Bewertungsobjekt gelb markiert)**

2. Allgemeine Angaben

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart 1: **Wohnungseigentum Nr. 6**
1 - Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen

mit Keller Nr. 6 und Speicher Nr. 6,
mit ausschließlichem Nutzungsrecht nach § 15 WEG
am PKW - Stellplatz Nr. 6 im Freien.

Adresse: Eichendorffstraße 1, 75365 Calw.

Auftraggeber: **Amtsgericht Calw (AZ: 2 K 17 / 24)**
-Vollstreckungsgericht -
Schillerstraße 11, 75365 Calw
Beschluss vom 28.08.2024.

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

Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag: **05.11.2024.**

2.3 Verwendungszweck Verkehrswertgutachten im Rahmen der Teilungsversteigerung.

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

- Grundbuchauszug vom 18.06.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.10.2024.
- Planungsrechtliche Gegebenheiten vom 15.10.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.10.2024.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.10.2024.
- Baupläne vom 29.09.1975.
- Teilungserklärung vom 10.12.1975.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 14.10.2024.
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
- Energieausweis.

2.5 Ortsbesichtigung

Datum der Ortsbesichtigung: Dienstag, den 05.11.2024
von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

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

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Wohnflächen in Anlehnung an die DIN 283:

Die Wohnflächenermittlung wurde ungeprüft aus der Bauakte entnommen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Am Ortstermin war nur eine Außenbesichtigung möglich /

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück:

Beim Ortstermin konnte gutachterlich das Bewertungsobjekt lediglich nur von außen besichtigt werden mit Ausnahme des Treppenhauses und des Gemeinschaftseigentums im UG.

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

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen.
 Gemeinde: Calw.
 Grundbuch von: Calw.
 Datum des Auszugs: 18.06.2024.

Grundbuch: Nr. 3061.
Bestandsverzeichnis: BV Nr. 1.
444,4 / 10.000 **Miteigentumsanteil an dem Grundstück**
 Flst. 1284 / 3.
 Eichendorffstraße 3.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 1.357 m².

verbunden mit dem Sondereigentum
 an der Wohnung im II. Obergeschoss – Mitte links-
Aufteilungsplan Nr. 6 mit Keller und Speicher Nr. 6
 mit dem Recht zur ausschließlichen Benützung
 des PKW-Stellplatzes im Freien mit der Nr. 6 bezeichnet.

Anmerkung
 der Gutachterin: Die postalische Adresse des Bewertungsobjektes weicht
 vom Grundbucheintrag ab und lautet wie folgt:
Eichendorffstraße 1.

Abteilung II **Lasten und Beschränkungen:**
Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Zuleitungsrecht für Gas und Was-
 ser) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1284 /
 2 der Markung Calw.

Auszug aus der Eintragungsverfügung vom 10.Juli1969

§ 9 Grunddienstbarkeit betr. Wasser-u. Gasanschluß

Entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den neugebildeten
 Grundstücken Gemarkung Calw

Flst. 1284/2 Eichendorffstraße -: 9a10qm

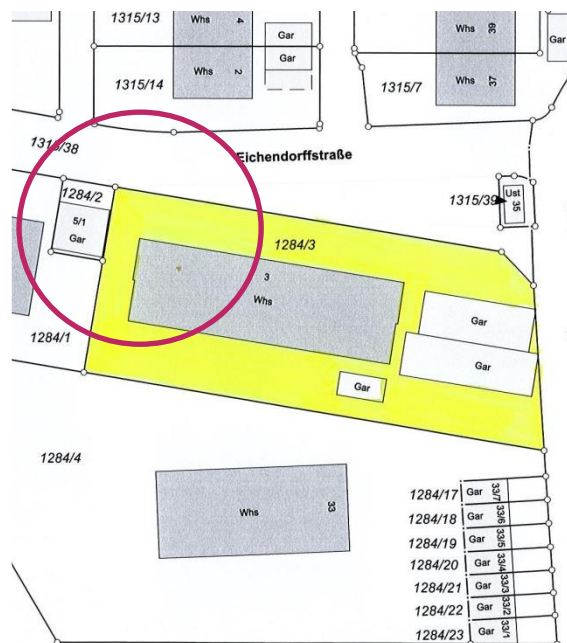
Flst. 1284/3 Eichendorffstraße -: 13a57qm

sind die Zuleitungen für Wasser und Gas zu dem Grundstück
 Flst. 1284/3 eingelegt.

Die Verkäufer verpflichten sich hiermit gegenüber dem je-
 weiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1284/2, die Zu-
 leitung für Gas und Wasser zu diesem Grundstück über ihr
 Grundstück Flst. 1284/3 zu führen und unter Anschluß an
 die oben genannten Leitungen dauernd zu belassen. Der
 jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks darf zur
 Ausbesserung der Leitungen das belastete Grundstück betreten
 oder betreten lassen.

Die Verkäufer bewilligen und beantragen die Eintragung

-/-

**Belastetes Grundstück:**

Flst. 1284 / 3

(vgl. Bewertungsgrundstück)

Begünstigtes Grundstück:

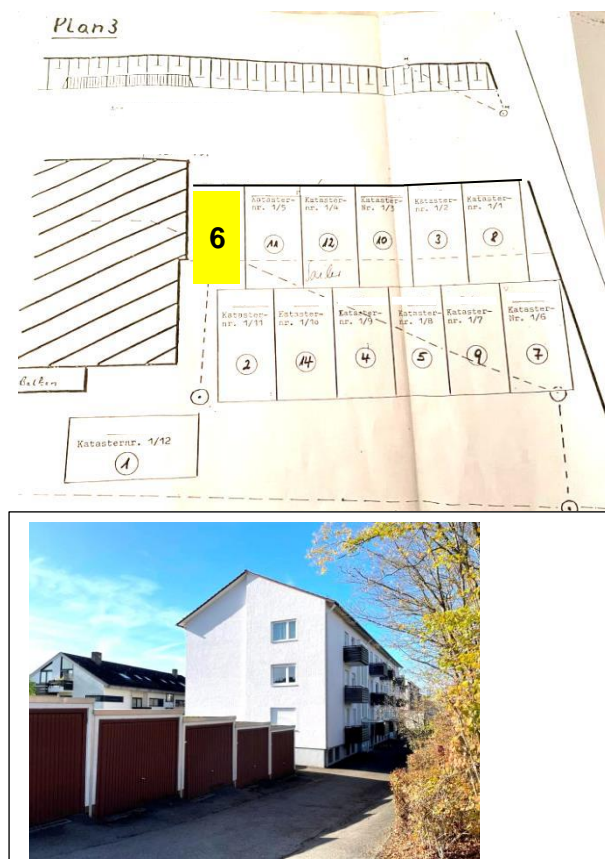
Flst. 1284 / 2

(vgl. Nachbargrundstück)

Die Leitungen befinden sich im Bereich der baurechtlich notwendigen Abstandsfläche. Die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks wird nicht eingeschränkt.

Kein Werteeinfluss.**Lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk****Kein Werteeinfluss.****3.2 Teilungserklärung****Teilungserklärung vom 10.12.1975**

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Einzelgaragen.



Die Grundstückseigentümergeinschaft besteht aus:

- 15 Wohnungen
- 11 Einzelgaragen
- 1 Pkw - Stellplatz im Freien

Sondernutzungsrechte

(Gebrauchsregelung gemäß 15 WEG) wurden begründet.

Dem Bewertungsobjekt wurde das Sondernutzungsrecht an einem, PKW - Stellplatz im Freien (vgl. gelb markiert) zugewiesen.

Auszug aus der Teilungserklärung:

444,4 / 10.000

**Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum
Wohnung Nr. 6 – II Obergeschoss Mitte.**

1 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, 2 Balkone.

1 Keller und 1 Speicher je mit Nr. 6 bezeichnet.

**Dieses Mehrfamilienwohnhaus hat zwei Hauseingänge.
Das Bewertungsobjekt liegt in Haus 1 mit der Postadresse
Eichendorffstraße 1**

§ 2 Inhalt des Sondereigentums:

§ 2 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Anlage 1 bezeichneten Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, insbesondere

- a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen den Wohnungen und zum Treppenhaus
- b) der Innenverputz und bzw. die Innenverkleidung sämtlicher Wände
- c) der Fußbodenbelag und die Deckenuntersichten
- d) die Türen innerhalb des Sondereigentums
- e) die Leitungen für Wasser, Strom, Telefon, Antennen, Klingel- und Türöffneranlagen sowie für Kanalisation von den Hauptsträngen an- einschließlich der Wasserabschluß- und Zapfhähne und der elektrischen Steckdosen und Schalter innerhalb der Wohnung
- f) die Zählereinrichtungen für Wasser und elektrischen Strom, soweit sie innerhalb der Wohnung sind und nicht im Eigentum des Versorgungswerks stehen
- g) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen und Handbrausen, WC-Spülbecken
- h) die Heizkörper innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume

§ 3 Inhalt des Gemeinschaftseigentums

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen, insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie die Anlagen, Einrichtungen und beweglichen Sachen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

§ 4 Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

- (3) Jeder Wohnungseigentümer trägt die Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten der im Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster, Fensterläden und Türen nebst Abschlußtüren.
- (4) Soweit einem Wohnungseigentümer der Gebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen ausschließlich überlassen ist, gelten

für die Instandhaltungspflicht dieser Einrichtungen die Bestimmungen des § 3 entsprechend.

= Die Instandhaltung der PKW - Stellplatzes Nr. 6, der zum Bewertungsobjekt gehört (als Sondernutzungsrecht) erfolgt durch den Wohnungseigentümer Nr. 6

§ 10 Laufende Kosten, Lasten und Nutzungen

1. Für die Beteiligung der einzelnen Wohnungseigentümer an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind entsprechend § 16 WEG die Miteigentumsanteile maßgebend.
2. Der Verbrauch an Frisch- und Warmwasser wird anhand vorhandener Meßeinrichtungen jedem Wohnungseigentümer in Rechnung gestellt.
3. Die Kosten für den Betrieb, die Wartung und Instandsetzung der Heizungsanlage werden, soweit sie nicht die Warmwasserbereitung betreffen, zu 40 % nach dem Verhältnis der Wohnflächen und zu 60 % nach dem Meßergebnis der Zähleinrichtungen umgelegt.
Der Stromverbrauch der Heizanlage und der am selben Zähler angeschlossenen Aussenbeleuchtung werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die Wohnungseigentümer umgelegt.
4. Die Kosten für die Beleuchtung jedes Treppenhauses und der über dasselbe zu erreichenden Bühnenräume tragen die jeweils an einem Treppenhaus anliegenden Wohnungseigentümer zu gleichen Teilen.

3.3 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten Keine.

3.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse Zum Stichtag ist die Wohnung vermietet. Der Gutachterin liegen keine Angaben zur Höhe des Mietpreises vor.

3.5 Hausverwaltung Verwaltung: Roy Schuster (I.H.S.) Immobilien Hausverwaltungsservice Zu den Eichen 23, 75378 Bad Liebenzell.

Monatliche Hausgeldrate: 130.00,- €
(Siehe Wirtschaftsplan 2024 in den Anlagen zum Gutachten).

4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

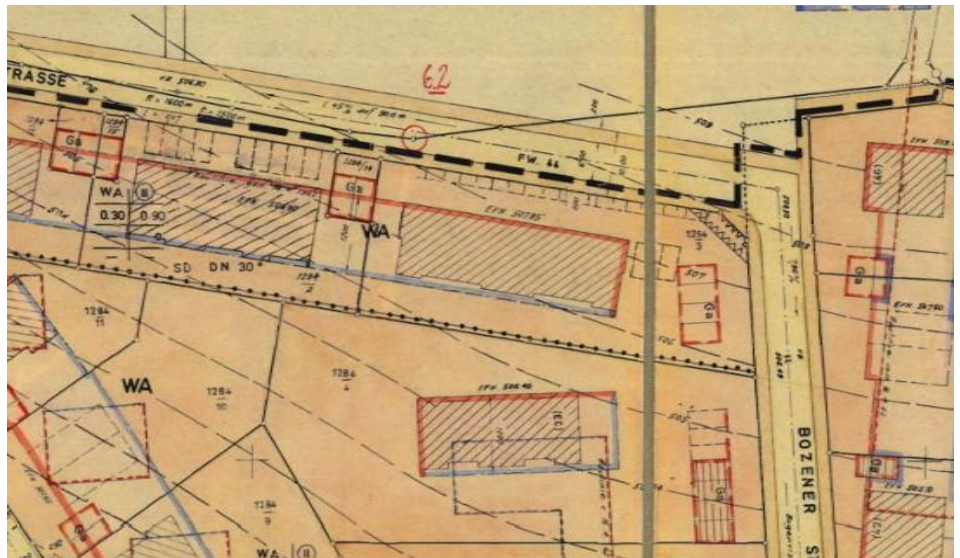
Es handelt sich um erschlossenes, baureifes Land. Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Für das Bewertungsobjekt gelten 2 Bebauungspläne. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heumaden Teil C Änderung“, rechtskräftig seit dem 19.12.1970 und im Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Heumaden Teil C, 1. Teiländerung“, rechtskräftig seit dem 16.07.2010. Außerdem gelten die Dachaufbautensatzung, rechtskräftig seit dem 15.06.1989 und die Nebengebäudesatzung, rechtskräftig seit dem 15.06.1984.

Alle Satzungen können Sie im BürgerGIS mit folgendem Link herunterladen heruntergeladen werden.

https://buergergis.komm.one/calwgis/online/?lon=8.768754869974204&lat=48.71394160689596&zoom=18&select=true&loadlayers=rz_basis_gebaeude_internet%2Crz_basis_flurstueck%2Crz_bplan_umringe_thema_internet%2Clage_lageinformationen



Auszug aus dem Bebauungsplan Heumaden Teil C
rechtskräftig 19.12.1070

Wa:	Allgemeines Wohngebiet.
Z:	Zahl der Vollgeschosse III.
GRZ 0,3:	Grundflächenzahl 0,3.
GFZ 0,9:	Geschossflächenzahl 0,9.
Baufenster:	Ja.
Baulinie.	Ja.
Bauweise:	Offen.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung: Das Flurstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhausanlage und Garagen.

UG, EG, 1.OG, 2.OG und DG (vgl. Speicherflächen).

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Ein Abbruch ist nicht erforderlich.

Eine Erweiterungsmöglichkeit bestimmt sich nach Bebauungsplan.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Der Stellplatznachweis ist für die gesamte Wohnanlage erbracht.

4.6 Denkmalschutz

Die bauliche Anlage steht nicht unter Denkmalschutz.

4.7 Baulastenverzeichnis

Keine Eintragungen.

5. Lagemerkmale**5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage**

<u>Gebietslage:</u>	Bundesland:	Land Baden – Württemberg.
	Landkreis:	Calw.
	Stadt:	Calw (ca. 24.200 Einwohner).

Ortslage: Calw ist eine Mittelstadt in Baden-Württemberg, südlich von Pforzheim und westlich von Stuttgart gelegen. Die Kreisstadt bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und gehört zur Region Nordschwarzwald mit Sitz des Landratsamts, Amtsgerichts, des Dekanats Calw der Diözese Rottenburg - Stuttgart und Sitz der der Evangelischen Landeskirche sowie der KSK der Bundeswehr und der privaten Fachhochschule Calw.

Mikrolage: **Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Heumaden** in einer Ortsrandlage. Am Fuße des Stadtteils Heumadens entsteht derzeit eine Anschlussstelle für die S- Bahn. S- Bahn Anschluss voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt.

Lageklasse 2.

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

Verkehrslage: Calw liegt an den Bundesstraßen 295, 296 und 463. In Calw befinden sich zwei Bahnstationen an der Nagoldtalbahn, die von Pforzheim nach Hochdorf. Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere Buslinien der Unternehmen innerhalb der Verkehrsgesellschaft Bäderkreis

Calw (VGC). Neben der Erschließung der Städte und Gemeinden im Landkreis Calw bestehen auch überregionale Buslinien nach Böblingen, Herrenberg und Weil der Stadt.

Entfernungen:

Sindelfingen ca: 23 km.

Pforzheim ca: 33 km.

Tübingen ca: 52 km.

Stuttgart ca: 41 km. (Flughafen Stuttgart: ca. 44 km).

ÖPNV:

Bushaltestelle fußläufig in 5 Minuten zu erreichen.

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Der Ortsteil Heumaden verfügt über mehrere Kindergärten auch mit Ganztagesbetreuung. Die Heumaden - Schule mit Werkrealschule ist fußläufig zu erreichen. Alle weiterführenden Schulen sind in Calw vorhanden. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Umgebungsbebauung:

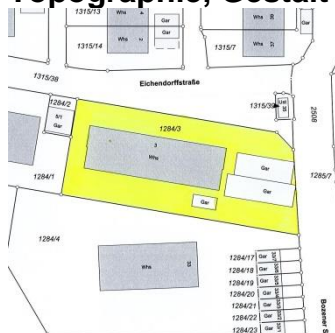
Die unmittelbare Umgebungsbebauung sind überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, wie auch Reihenhäuser.

Immissionen:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren geringe Immissionen durch den Anliegerverkehr auf der Eichendorffstraße Verkehr hörbar.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks



Topographie: Nahezu eben.

Grundstücksform: Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.

6.2 Bodenbeschaffenheit

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

6.3 Altlastenkataster

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

6.4 Erschließung

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

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

Hinweis:

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

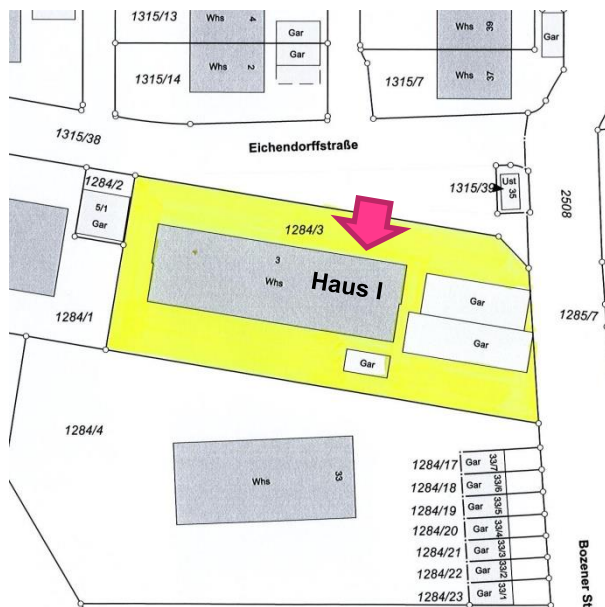
6.5 Grundstücksgröße

Bewertungsgrundstück:	1.357 m²
------------------------------	-----------------

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: Baugenehmigung 1975 + 1 Jahr = 1976



Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:

Mehrfamilienwohnhau mit 3 Vollgeschossen, voll unterkellert. das dachgeschoss wird als DG als Speicher genutzt. Nach der Teilungserklärung sind insgesamt auf dem Grundstücke 15 Wohnungen vorhanden. Das Gebäude hat zwei Hauseingänge und zwei Treppenhäuser. Daher sind pro Treppenhaus jeweils 2 Wohnungen pro Etage vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt im 2. OG. Das Gebäude hat keinen Aufzug.

Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 6

Art: 1 - Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen

(Balkon vor Wohnen/ Essen/ Schlafen nach Süden, und Balkon vor der Küche nach Norden ausgerichtet).

Raumaufteilung: Diele, Flur, WC, Bad, Küche mit Zugang zum Küchenbalkon zur Straße und Wohnen / Essen und Schlafen mit Zugang zum Balkon auf der Gartenseite.

1 Abstellraum im UG und 1 Speicher im DG, jeweils mit der Nr. 6 bezeichnet.

Ausschließliches Nutzungsrecht: 1 PKW - Stellplatz im Freien mit der Nr. 6 bezeichnet.

Gemeinschafts-
einrichtungen im UG:

Kein Fahrradkeller.
Kein Wasch- und Trockenraum.

Am Ortstermin war keine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 6 möglich.

Wohnung Nr. 6 im 2. OG

Wohnun EG Mitte links: 1-Zimmer-Wohnung

Wohnen + Schlafen	4,55 x 4,76	=	21,66 qm
Kochen	2,06 x 3,41 -- 0,45 x 0,45	=	6,82 "
Bad	1,99 x 1,75	=	3,48 "
W.C.	0,90 x 1,50	=	1,35 "
Diele	4,17 x 1,25	=	5,21 "

Flur	0,99 x 1,68	=	1,66 qm
Wohnz. Balk.	4,61 x 1,26 : 2	=	2,90 "
Küche Balk.	2,00 x 1,00 : 2	=	1,00 "

44,08 qm

abzüglich 3% Putz

1,32 "

Reine Wohnfläche

42,76 qm
=====

UG:

Abstellraum Nr. 6 markiert
zum Bewertungsobjekt gehörend.
Keller Nr. 6: Nutzfläche 3,30 m²

DG:

Abstellraum Nr. 6 (Speicher) markiert
zum Bewertungsobjekt gehörend.
Speicher Nr. 6: Nutzfläche 12,00 m²

Grundriss: Funktional und zweckmäßig.

Belichtung: Gut.

Ausstattung: Keine Angaben hierzu möglich – nur Außenbesichtigung-.

Erhaltungszustand: Sondereigentum:

Keine Angaben hierzu möglich – nur Außenbesichtigung-.

Gemeinschaftseigentum:

Insgesamt guter, gepflegter, baujahrtypischer Erhaltungszustand

7.2 Flächenangaben

Die Wohnflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283:

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

Wohnfläche (43,76 m ²) rd:	43,00 m²
Nutzfläche Abstellraum UG (3,30 m ²) rd:	3,00 m²
Nutzfläche Abstellraum (Speicher) DG (12,0 m ²) rd:	12,00 m²

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Nach Aussage der Hausverwaltung: Leerstand der Wohnung ca. 10 Jahre.
Anmerkung der Gutachterin: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnung renovierungs- und ggf. sanierungsbedürftig ist.

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

Bauteil	Ausführung	Anmerkungen / Festgestellte Mängel
Gebäudeart:	Massivbau.	
Fundamente:	Streifenfundamente.	
Umfassungswände:	Beton und Mauerwerk.	
Außenfassade:	Putzfassade Wärmeschutz baujahrtypisch.	Auf Grund der der Kalksteinaußenwände und des vorhandenen Wärmeschutzes un den langen Leerstandes der Wohnung kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den Raumecken und an den Übergängen der Außenwände zur Decke, sowie an den Fensterleibungen ggf. Schimmel vorhanden ist.
Innenwände:	Mauerziegel, Bimssteine Schalbeton.	Wohnungstrennwände baujahrtypischer Schallschutz.
Geschossdecken:	Stahlbeton – Massivdecken.	Geschossdecken baujahrtypischer Schallschutz.
Balkon:	Stahlbeton Massivtragplatten; Betonbrüstung mit waagrecht Kunststoffbrettern in Holzoptik.	Balkon muss saniert werden. Spaltklinkerbelag ist z.T. gebrochen Abdichtung ist nicht mehr dicht;

		siehe Bilder im Anhang.
Dach:	Sparrendach	Abstellraum Nr. 6 (Speicher zum Bewertungsobjekt gehörend) Hornissen-nester sind vorhanden.
Dachdämmung:	Oberste Decke über 2. OG wurde auf dem Boden isoliert. Dachschrägen sind daher nicht gedämmt.	
Rinnen und Bleche:	Zinkrinnen gestrichen.	
Treppen / Treppenhaus:	Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinbelag.	
Fenster:	Fenster wurden erneuert. als Kunststoffisolierglas-fenster.	
Rollläden:	Hart PVC - Rollläden.	
Hauseingangs Türelement:	Haustür wurde erneuert. Kunststoffhaustür mit Isolierverglasung (Strukturglas), Klingelement und Briefkasten-anlage.	
Wohnungsein-gangstür:	Röhrenspantüre mit Struktur-Holzzarge baujahrtypisch.	
Briefkastenanlage:	Briefkastenanlage ins Ein-gangselement integriert.	

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Am Ortstermin war keine Innenbesichtigung möglich.

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Wohnung:		
Türen:	Keine Angabe hierzu möglich.	
Böden:		
Wände:		
Decken:		

Zubehör:		
Einbauküche:	Keine Angabe hierzu möglich.	

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Öl - Zentralheizung.BJ nach Energieausweis 2015. Öltank kellergeschweißt. Fassungsvermögen insge-samt 23.000 L nach Plan-unterlage. Wärmeverteilung über Heiz-körperflächen.	

Sanitär:	<p>Zentrale Warmwasserversorgung. Angabe aus dem Energieausweis ungeprüft übernommen. Getrennte Verbrauchserfassung vorhanden.</p> <p><u>Bad mit WC:</u> Innenliegend. 1 Badewanne. 1 Handwaschbecken. Vermutlich 1 Waschmaschinenanschluss. Keine weiteren Angaben möglich.</p> <p><u>WC:</u> 1 WC.</p>	Nach Planunterlage kein Handwaschbecken vorhanden.
Elektroinstallation:	Im Gemeinschaftseigentum baujahrtypisch. Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung.	

7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Gemeinschaftseinrichtung:		Keine Waschküche. Kein Fahrradraum.
Wege / Zuwegung:	Vor dem Haus und zwischen den Garagen sowie PKW-Stellplatz Nr. 6 zum Bewertungsobjekt gehörend Teerbelag.	
Bepflanzung:	Rasen; Bäume, Büsche und Bodendecker. Insgesamt gepflegter Zustand.	

7.7 Energetische Beurteilung

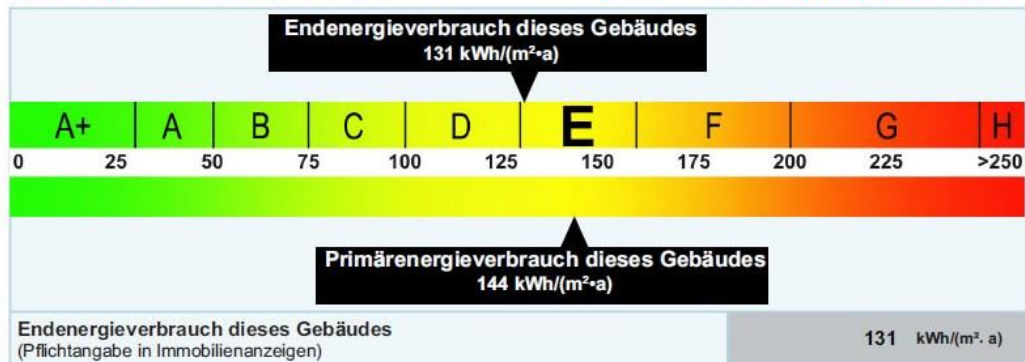
Wärmeschutz Fassade Dach:	<p><u>Außenfassade</u> insgesamt baujahrtypisch ohne Wärmedämmputz.</p> <p><u>Fenster:</u> Fenster wurden erneuert (vgl. Kunststoffisolierglasfenster).</p> <p><u>Dach:</u> Dach oberste Decke wurde vorschriftsmäßig gedämmt.</p>
Heizung:	<p><u>Ölheizung</u> Baujahr nach Energieausweis 2015.</p>

Es liegt nur ein **Energieausweis als Verbrauchsausweis** vor, der Anlage zum Gutachten ist.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: BW-2017-001383792



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Heizöl in Liter	1,1	124720	12338	112383	1,16
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	130360	18925	111435	1,08
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	135010	12218	122793	1,04
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	38156	7647	30509	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Empfehlung:

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

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

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

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere

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

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

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

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

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere bodenbezogene Grundstücksmerkmale

Keine.

Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale: (Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau)

Nur Außenbesichtigung - Bewertung nach Aktenlage -.

Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen mangelnden Zugangs:

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

Sicherheitsabschlags

bezogen auf den vorläufigen Ertragswert:

- 20 %

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

Besondere ertragswirtschaftliche Grundstücksmerkmale:

Keine Angabe möglich vgl. hierzu Punkt 3.4 im Gutachten.

Nach Aussage der Hausverwaltung steht das Objekt seit ca. 10 Jahre leer.

Baulasten und Rechte am Grundstück

Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine.

9. Angewandtes Bewertungsverfahren

9.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

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

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

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

9.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

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

9.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

9.4 Vergleichswertverfahren

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

9.5 Ertragswertverfahren

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

9.6 Das Sachwertverfahren

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

9.7 Begründung des Verfahrens

Die Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Vergleichsfällen liefern, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der Verkehrswertermittlung wird daher das **Ertragswertverfahren** zu Grunde gelegt für das Bewertungsobjekt.

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

10. Bodenwertermittlung

10.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

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

Bodenrichtwert / Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw
Bodenrichtwert zum 01.01.2023 (Wohnbaufläche)

250 ,- € / m² erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
Fläche 1.230 m²

10.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

Wertermittlungstichtag: 05.11.2024.
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2022.

Zwischen den Stichtagen sind keine Preisänderungen festzustellen

Berücksichtigung von Abweichungen

Nach Rücksprache mit dem gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw liegen keine Umrechnungsfaktoren im Bewertungsfall für die Grundstücksgröße vor.

Das Bewertungsobjekt ist insgesamt lagetypisch.

Bewertungsgrundstück:	Bodenrichtwert / marktgerecht und lagetypisch:	250,00 € / m ²
------------------------------	--	---------------------------

10.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück			
Bodenrichtwert lagetypisch:		250,00 € / m ²	
Bodenwert:	1.357 m ²	220,00 € / m ²	339.250,00 €
Bodenwert gesamt :			339.250,00 €

Wohnungseigentum Nr. 6			
Bodenwert			
Bewertungsgrundstück rd:	339.250,00 €		
Miteigentumsanteil			
Wohnungseigentum:	444,4 / 10.000		
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:	339.250 € / 10.000 x 444,4		15.076,27 €
Bodenwert			
Wohnungseigentum Nr. 6 rd:			15.100.00 €

11. Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkung

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

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

Reinertrag, Rohertrag § 18 ImmoWertV

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

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

Bewirtschaftungskosten § 21 ImmoWertV

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

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

4. die Betriebskosten;“

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

11.2 Grundlagen der Ertragswertermittlung / Wohnungseigentum

Mietverhältnis: Zum Stichtag leer stehend.

Marktüblich erzielbarer Ertrag (Miete)

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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

Für das Bewertungsobjekt liegt der Mietspiegel Calw 2024 vor.

Mietspiegel Calw

<http://www.mietspiegel-calw.de/>

Online-Rechner zum Mietspiegel Calw 2024



gültig ab dem 1.5.2024

Merkmale der Wohnung:		Punkte
Wohnfläche (qm):	43	
Baujahr:	1976	
Zone:		13
Verkehrsbelastung im Wohnumfeld:	keine / niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr) ▼	0
Heizungsart:	Zentralheizung ▼	0
Überwiegender Bodenbelag:	Laminat ▼	2
Sanitärausstattung:	Standardausstattung ▼	0
Küchenraum:	sonstiger, "üblicher" Küchenraum ▼	0
Sonstige Ausstattungsmerkmale:		
<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung der Heizungsanlage 2011 oder später		1
Punkte insgesamt:		16

Ortsübliche Vergleichsmiete (pro Monat, netto, kalt):	
Spannenmitte:	8,91 €/qm
Mietpreisspanne:	7,75 bis 10,07 €/qm
<i>auf volle Euro gerundet:</i>	
Gesamtmiete (Spannenmitte):	383 €
Gesamtmiete (Spanne):	333 bis 433 €
Gesamtpunktzahl der Wohnung:	16
Rechenweg (Ermittlung der Spannenmitte):	7,68 €/qm (Basismiete) * ((16 (Punkte) + 100) / 100)

Mietspiegel Calw	
Mietpreisspanne:	7,75 bis 10,07 € / m².
Spannenmitte:	8,91 € / m²
Gutachteransatz monatliche Kaltmiete / m²:	10,00 € / m²

Insgesamt gepflegte Wohnanlage; Wohnung mit Balkon nach Süden.

Der Mietspiegel macht keine Angaben zu PKW - Stellplätze im Freien.

Gutachteransatz monatlicher Mietpreis 1 PKW - Stellplatz im Freien:	25,00 €
--	----------------

Bewirtschaftungskosten

Wohnungseigentum:

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

Modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV Hilfsweise nach Anlage 1 EW-RL (korrekt indexiert wie dort gefordert, Stat. Bundesamt Fachserie 17 Reihe 7). Abweichung: Instandhaltungskosten für Stellplätze 50 % des in der EW-RL ersichtlichen Grundbetrages.

Angabe der Restnutzungsdauer mit Begründung

Modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie errechnet sich in der Regel aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) – dem Gebäudealter. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet worden ist. Modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold ist eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt. Bei modernisierten Gebäuden wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 der Sachwertrichtlinie 2012 bestimmt.

Das Bewertungsobjekt steht seit ca. 10 Jahren leer.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf Grund dieses langen Leerstandes und da am Bewertungsstichtag keine Innenbesichtigung möglich war und daher nicht in Augenschein genommen werden konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bewertungsobjekt ggf. renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig ist. Dieses Risiko wird im normalen Geschäftsverkehr als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Im Gegenzug wird dem Objekt daher unterstellt werden, dass das Objekt nach der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie folgenden Modernisierungsstandard aufweist auf Grund der bereits folgenden Modernisierungen (z.B. wie Fenster-austausch usw.) und den ggf. noch anstehenden Modernisierungen bzw. Sanierungen im Inneren der Wohnung.

Anlage 4 SW- RL		
Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	1
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	2
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Zwischensumme	20	8
Gesamtpunktezahl rd.		8,00
Ermittlung des Modernisierungsgrades ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert. 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad. 13 Punkte = überwiegend modernisiert. > 18 Punkte = umfassend modernisiert.		
Bewertungsobjekt:		
Gebäude bezugsfertig:	1976	
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	
Baualter zum Stichtag rd:	48 Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Modellkonforme Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.	34 Jahre	

Gutachteransatz Restnutzungsdauer (RND): unter Berücksichtigung des oben genannten Modernisierungsgrad, der ungeprüft unterstellt wird.	34 Jahre
--	-----------------

Begründung des Liegenschaftszinssatzes (LSZ)

Wertermittlungsgrundlage: ImmoWertV 2021

Hinweis: Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren,- Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt, sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden kann (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Nachstehende Liegenschaftszinssätze als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Ertragswert-Richtlinie des Jahres 2015 ermittelt.

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

Der zuständige Gutachterausschuss bei der Stadt Calw hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht zum Bewertungsstichtag

Hilfswiese können unter Berücksichtigung **der Ortslage Calw – Heumaden** die Liegenschaftszinssätze des gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal im Berichtsjahr 2022 herangezogen werden für:

- für die Kernstadt Nagold
- Wohnungseigentum im Bestand
- Weiterverkauf Eigennutzung (nicht vermietet)

Liegenschaftszinssatz Durchschnitt (LSZ) 0,74%

Standardabweichung 1,63

LSZ min. – 2,35%- LSZ max. 3,60 %

Hierbei muss die oben genannte Übergangsregelung zur ImmoWertV 2021 modellkonform angewandt werden.

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

Liegenschaftszinssatz von 1,0 % anzusetzen.

Begründung Gutachteransatz

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

Das Bewertungsobjekt liegt in Calw – Heumaden, das einen S- Bahn Anschluss voraussichtlich Ende 2025 erhält.

Bei einer Restnutzungsdauer von: **34 Jahren**
und einem Liegenschaftszinssatz von: **1,0 %**
ergibt sich ein Barwertfaktor von: **28,70**

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

11.3 Ermittlung des Ertragswertes zum Stichtag

Ertragswertermittlung				
Bewertungsobjekt		Wohnfläche	Miete in € / m²	Miete / Monat
Wohnfläche		43,00 m²	10,00 € / m²	430,00 €
Garage (TG)	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €
Carport	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €
Stellplätze im Freien	Anzahl	1	25,00 €	25,00 €
Ertrag pro Monat in €				455,00 €
Ertrag Objekt pro Jahr in €		12,00		5.460,00 €
Jahresrohertrag (RO)				5.460,00 €
Bewirtschaftungskosten	pro Jahr			
abzügl. Betriebskosten	werden umgelegt			
Nicht auf den Mieter umgelegte Betriebskosten				
Betriebskosten Verwaltungskosten	Wohnung	1,00		-429,00 €
	Stellplatz	1,00		-47,00 €
Betriebskosten Instandhaltung	Wohnung	43,00 m²	-14,00 € / m²	-602,00 €
	Stellplatz	1,00		-53,00 €
Betriebskosten Mietausfallwagnis		-2%		-109,20 €
Bewirtschaftungskosten gesamt		-22,71%		-1.240,20
Reinertrag (RE)				4.219,80 €
Bodenwert		15.100,00		
Liegenschaftszinssatz in %		-1,00%		
Bodenwertverzinsung				-151,00
Gebäudereinertrag				4.068,80 €
Restnutzungsdauer		34,00		
Barwertfaktor		28,70		116.774,56 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				116.774,56 €
Zuzügl. Bodenwert		15.100,00		15.100,00 €
vorläufiger Ertragswert in €				131.874,56 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Abzügl. Sicherheitsabschlag Außenbesichtigung			-20,00%	-26.374,91 €
zuzügl. sonstige werterhöhende Umstände				0,00 €
abzügl. merkantiler Minderwert				0,00 €
Ertragswert				105.499,65 €
Ertragswert rd:				105.000,00 €

Anmerkung der Gutachterin zur Verifizierung des Ertragswertes

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Calw hat keine Vergleichswertfaktoren veröffentlicht, die für das Bewertungsobjekt herangezogen werden können.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat für Wohnungseigen-Vergleichswertfaktoren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022, die für das Bewertungsobjekt hilfsweise herangezogen werden können.

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktbericht 22		
Nagold	2021	
Baujahr	1970 - 1986	
Wohnfläche bis 50 m ²	Anzahl	4
	Min.	2.002 € / m ²
	Max.	3.229 € / m ²
	Ø	2.475 € / m ²

Bewertungsobjekt 105.000,- € / 43 m²	Kaufpreis / m² rd:	2.440 € / m²
--	--------------------------------------	--------------------------------

Das Bewertungsobjekt liegt leicht unter den Mittelwert:

- Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
- Das Bewertungsobjekt ist ein Objekt in einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 15 Wohnungen.
- Schallschutz und Brandschutz des Objektes ist baujahrtypisch..
- Die energetische Qualität eines Objektes rückt immer mehr beim Immobilien-kauf in den Vordergrund auch bei der Finanzierung durch die Banken.
- Verkehrsgünstige Lage von Calw Heumaden.
Voraussichtlich mit S- Bahnanschluss ab Ende 2025.

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Werteinfluss der Grundbucheintragungen

Keine wertrelevanten Eintragungen. Kein Werteinfluss.

13.2 Werteinfluss der Baulasten

Baulasteneintragungen sind nicht vorhanden. Kein Werteinfluss.

14. Verkehrswert

14.1 Verkehrswertdefinition

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

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 6
D – 75365 Calw, Eichendorffstraße 1

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

Anteiliger Bodenwert:		15.100,- €
Ertragswert rd:		105.000,- €
Bewertungsobjekt Quadratmeterpreis / Wohnfläche rd. 2.440,- € / m²	Ertragswert 105.000,- €	Wohnfläche rd. 43 m²

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Nur Außenbesichtigung Bewertung nach Aktenlage	Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung – 20%
Grundbuch von Calw Blatt Nr. 3061, BV Nr. 1 444,4 / 10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Calw Flst. 1284 / 3 Eichendorffstraße 3 Gebäude- und Freifläche: 1.357 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss – Mitte links - Aufteilungsplan Nr. 6 mit Keller Nr. 6 und Speicher Nr. 6. <u>Sondernutzungsrecht :</u> Zum Bewertungsobjekt gehört der PKW - Stellplatz im Freien mit der Nr. 6.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 105.000,- €
Wertermittlungstichtag:	05.11.2024
Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen:	0,- €
Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil:	0,- €
Zubehör:	Keine Angabe möglich

Hinweis der Sachverständigen:

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

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

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen

Zu a) Die Wohnung ist am Wertermittlungsstichtag leer stehend.

Zu b) Die Wohnung wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

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

Zu e) WEG - Verwaltung:

Roy Schuster(I.H.S.) Immobilien Hausverwaltungsservice

Zu den Eichen 23, 75378 Bad Liebenzell.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **55 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 11.12.2024

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

15. Anlagen

15.1 Anlagenverzeichnis

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

Anlage 1 Auszug aus der Stadtplan (unmaßstäblich)



Auszug aus open streetmap

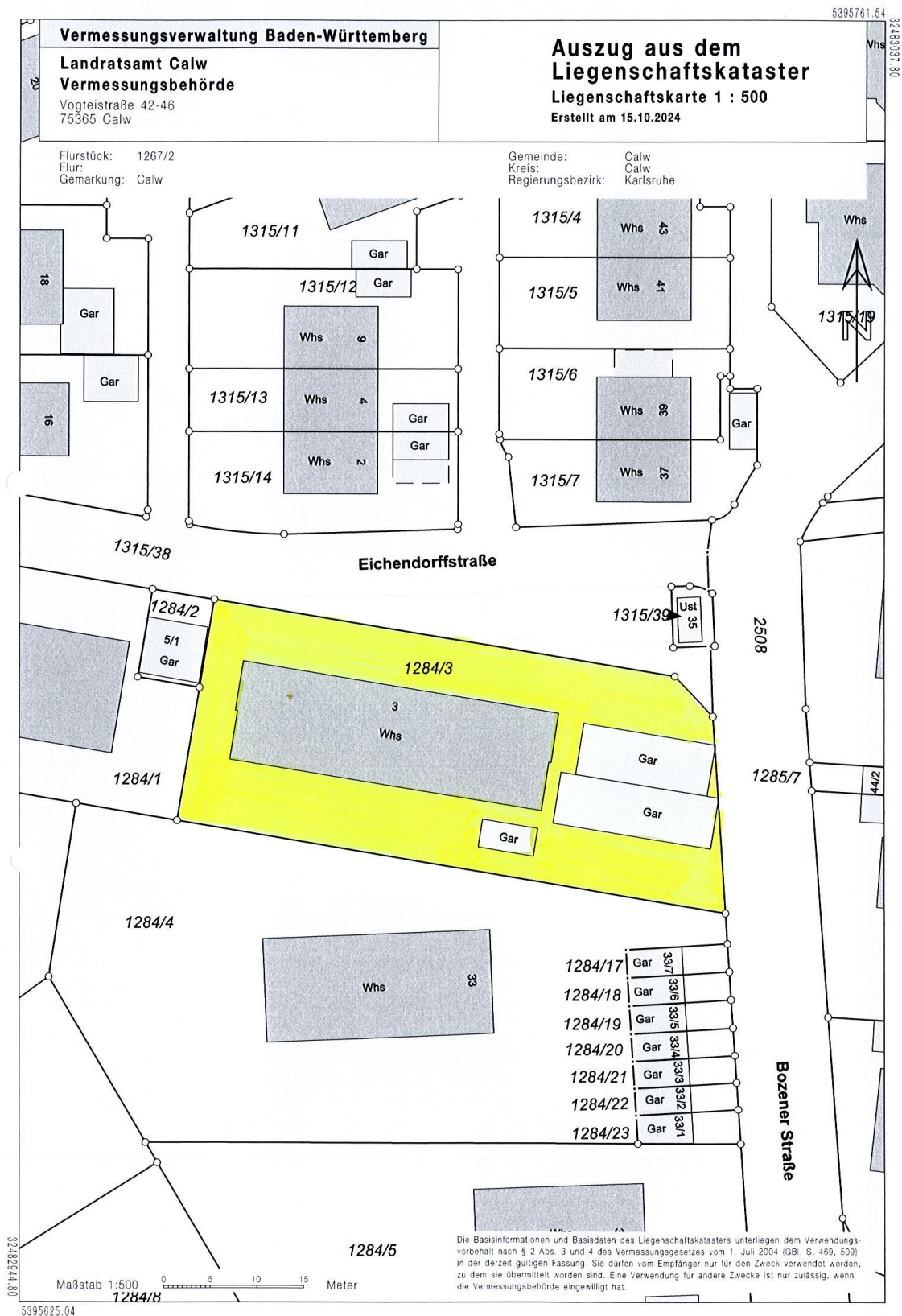
Anlage 2



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

Anlage 3

Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)



Anlage 4

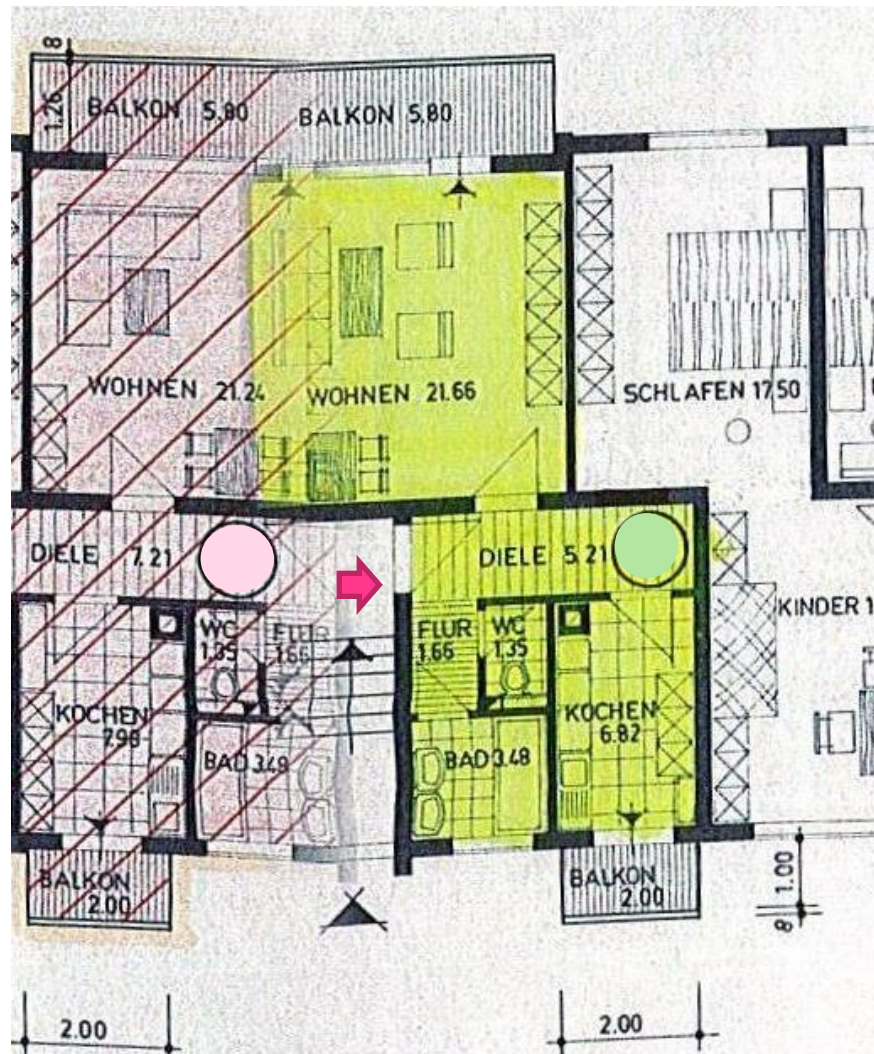
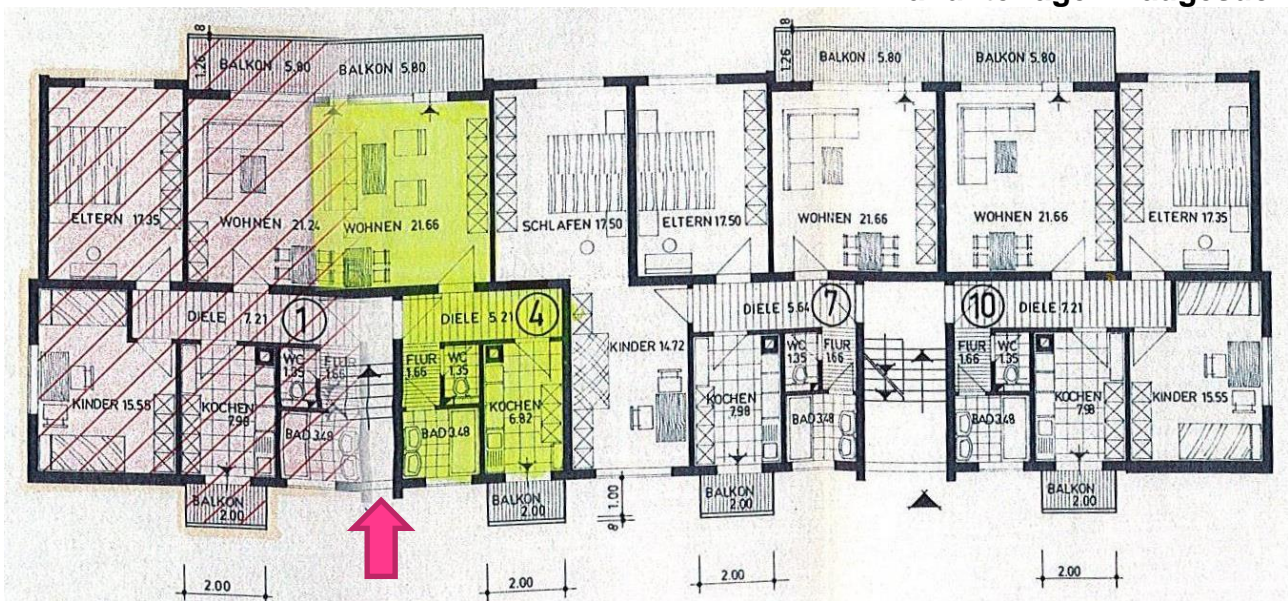
Grundbuchauszug

Gemeinde Calw Grundbuch von Calw Nummer 3061 Bestandsverzeichnis Einlegeblatt 1

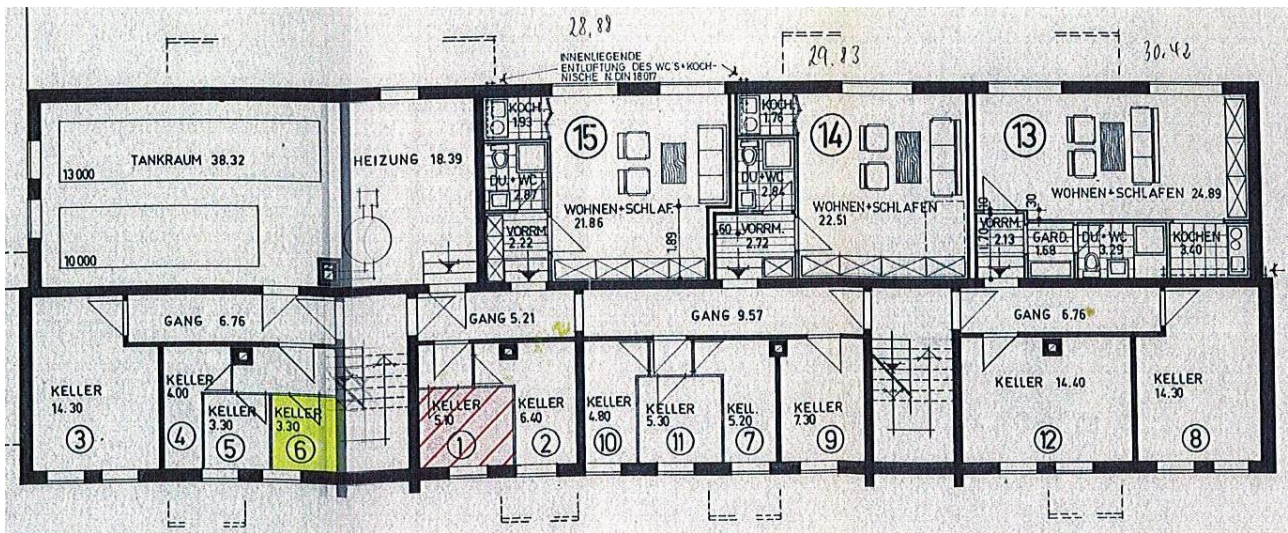
Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		444,4/10000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück			13	57
		NW 1919 VN 1991/2	1284/3 Eichendorffstraße 3 Gebäude- und Freifläche				
		verbunden mit dem SONDEREIGENTUM an der Wohnung im II. Obergeschoß - Mitte links – Aufteilungsplan Nr. 6, mit Keller Nr. 6 und Speicher Nr. 6.					
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den andern Miteigentumsanteilen (Heftserie 3056 bis 3070 je Abt. I Nr. 1 gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 10. Dezember 1975 Bezug genommen.					
		Eingetragen am 22. Jan. 1976.					

Amtlicher Ausdruck 18.06.2024 10:19:59 Seite 3 von 10

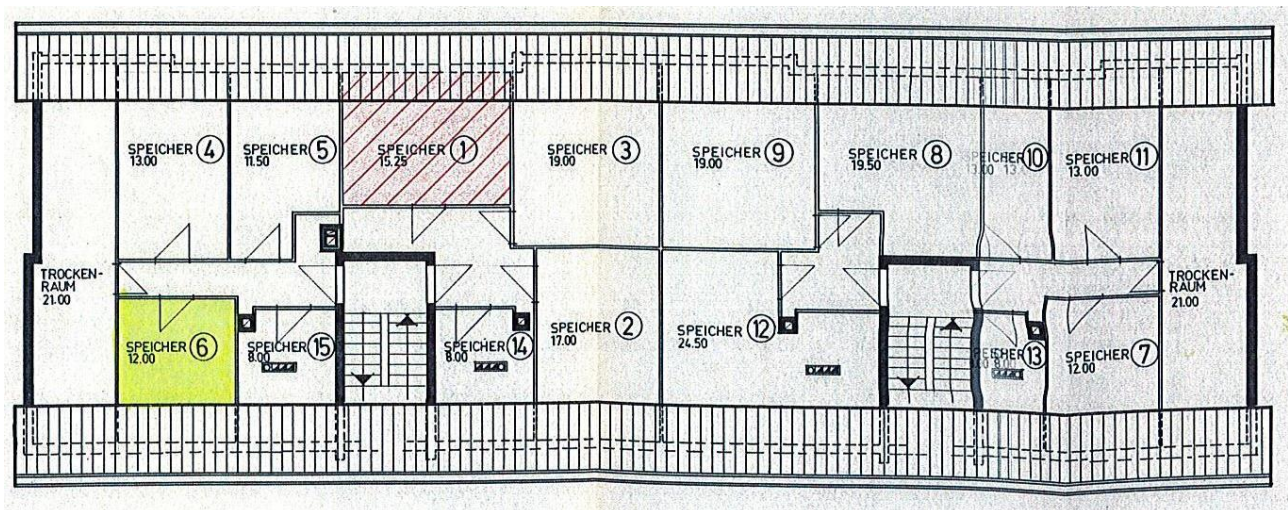
Anlage 5
Planunterlagen Baugesuch



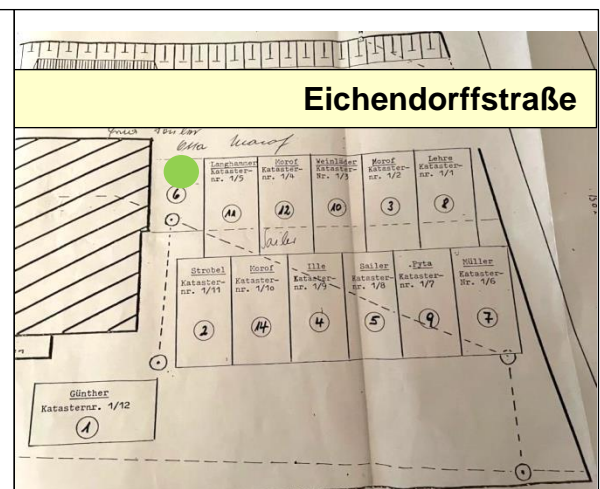
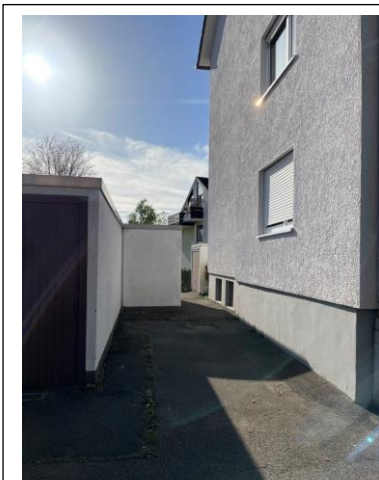
Grundriss EG
Bewertungsobjekt grün markiert



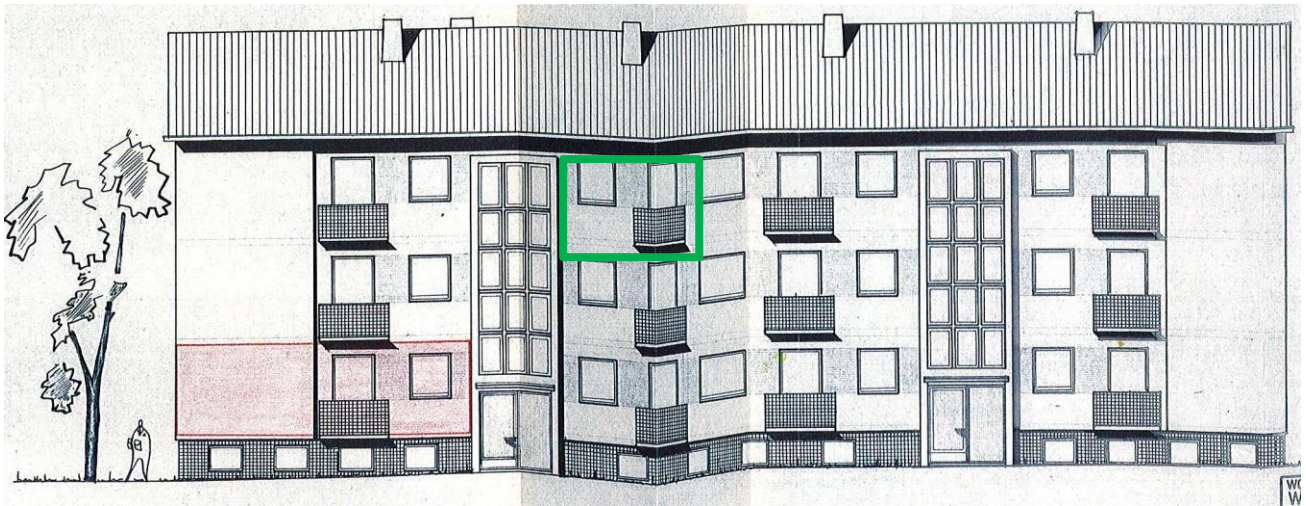
Grundriss UG
Bewertungsobjekt grün markiert



Grundriss UG
Bewertungsobjekt grün markiert



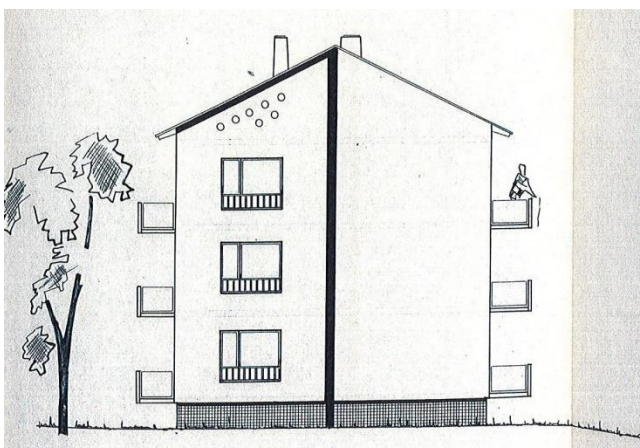
PKW - Stellplatz Nr. 6
Bewertungsobjekt grün markiert



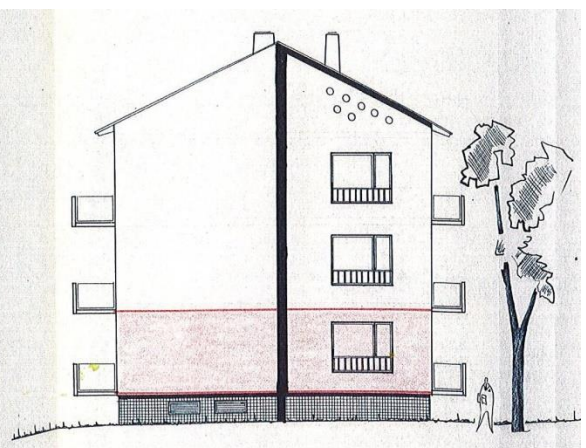
Ansicht Nord
Bewertungsobjekt grün markiert



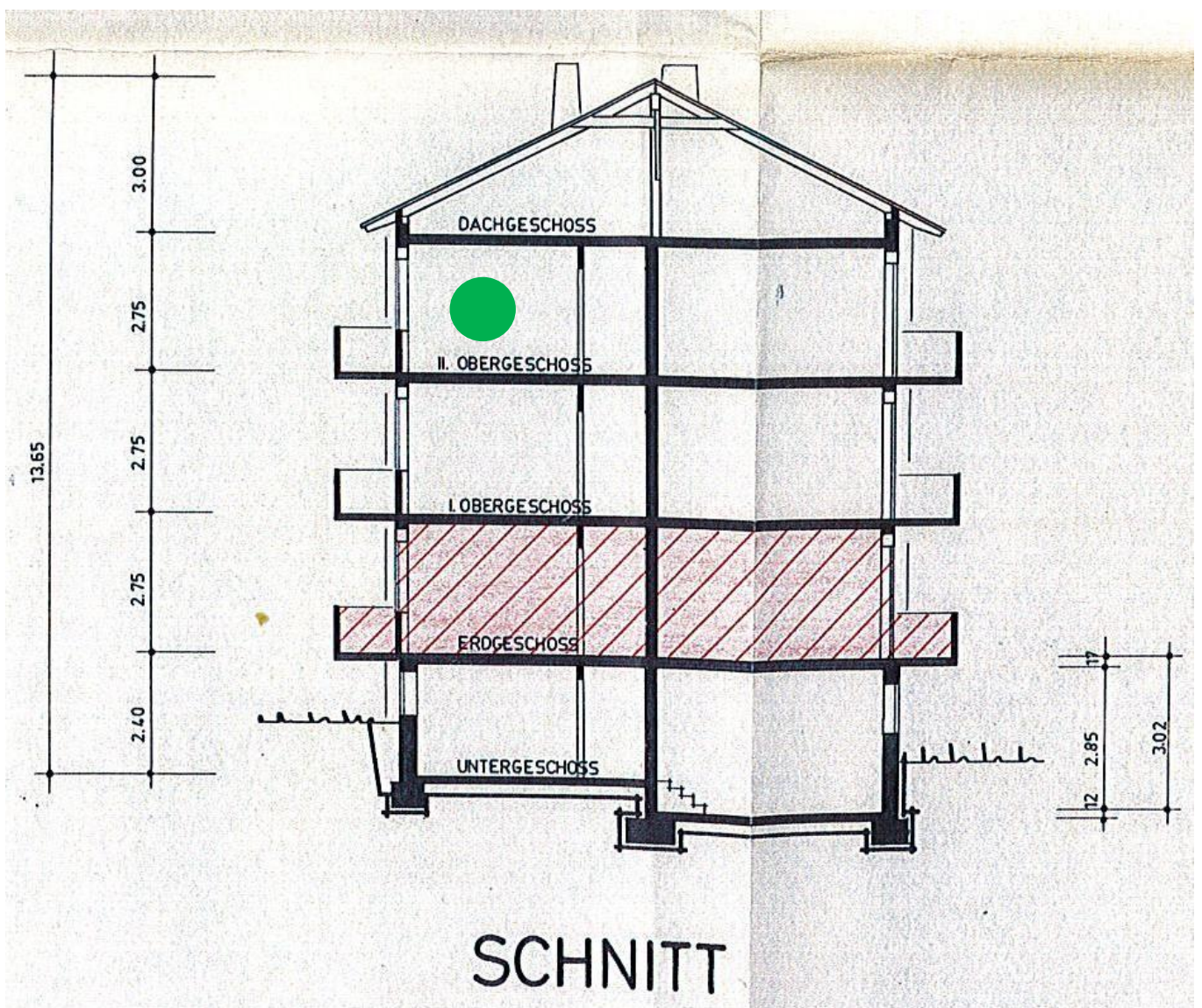
Ansicht Süd
Bewertungsobjekt grün markiert



Ansicht West



Ansicht Ost



Schnitt
Das Bewertungsobjekt liegt im 2. OG (vgl. grün markiert)

Anlage 6
Flächenberechnungen

Wohnung Nr. 6

<u>Wohnun</u>		<u>EG Mitte links: 1-Zimmer-Wohnung</u>	
Wohnen + Schlafen	4,55 x 4,76	=	21,66 qm
Kochen	2,06 x 3,41 -- 0,45 x 0,45	=	6,82 "
Bad	1,99 x 1,75	=	3,48 "
W.C.	0,90 x 1,50	=	1,35 "
Diele	4,17 x 1,25	=	5,21 "
Flur	0,99 x 1,68	=	1,66 qm
Wohnz. Balk.	4,61 x 1,26 : 2	=	2,90 "
Küche Balk.	2,00 x 1,00 : 2	=	1,00 "
			44,08 qm
abzüglich 3% Putz			1,32 "
Reine Wohnfläche			42,76 qm
			=====

Wohnung 6 II. OG Mitte links: 1-Zimmer-Wohnung

Reine Wohnfläche	=	42,76 qm
		=====
Keller Nr. 6	=	3,30 qm
		=====
Speicher Nr. 6	=	12,00 qm
		=====

Anlage 7

Angaben der Hausverwaltung

Roy Schuster (I.H.S.) Immobilien Hausverwaltungs-Service

Zu den Eichen 23 - 75378 Bad Liebenzell - Telefon: 07052/93 53-10 Fax: 07052/93 53-11

Seite: 1

Bad Liebenzell, 11.06.2024

Wirtschaftsplan

für die Zeit vom:

01.01.2024 – 31.12.2024 = 366 Tage

7 Eichendorffstraße 1 + 3

Eichendorffstraße 1 + 3 75365 Calw

Ihre Einheiten	Anteile	m²	m² Heiz.
6 - II OG	444,4000	43,00	43,00
	444,4000	43,00	43,00

Konto	Kz	Umlageschlüssel	Umlage - Anteile		Geplanter Betrag	
			Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Rücklagenzuführung	E	Miteigentumsanteile	10.000,0000	444,4000	10.000,00	444,40
Summe der Rücklagenzuführung					10.000,00	444,40
Allgemeinstrom	M	Miteigentumsanteile	10.000,0000	444,4000	650,00	28,89
Niederschlagswasser	M	Miteigentumsanteile	10.000,0000	444,4000	570,84	25,37
M		Personenzahl	8.052,0000	366,0000	190,80	8,67
E		Miteigentumsanteile	10.000,0000	444,4000	200,00	8,89
...		Miteigentumsanteile	10.000,0000	444,4000	3.700,00	164,43
Haftpflichtversicherung	M	Miteigentumsanteile	10.000,0000	444,4000	270,00	12,00
Heizkostenabrechnung	M	Direkte Zuordnung	20.900,0000	300,0000	20.900,00	300,00
Hausmeister/Winterdienst	M	Anzahl Einheiten	14,0000	1,0000	4.500,00	321,43
Kontoführung, Bankspesen	E	Miteigentumsanteile	10.000,0000	444,4000	200,00	8,89
Verwaltergebühr	E	Anzahl Einheiten	14,0000	1,0000	3.998,40	285,60
Rauchwarnmelder (Miete)	E	Miteigentumsanteile	10.000,0000	444,4000	200,00	8,89
Summe der Betriebskosten					35.380,04	1.173,06
Gesamtsumme:					45.380,04	1.617,46

2) Aufteilung nach Personenzahlen

Ihre monatlichen Zahlungen ab 01.08.2024 berechnen sich wie folgt:

Gesamtkosten : 12 Monate (gerundet auf volle 10,00)

1.617,46 : 12 = 130,00 (Anteil Rücklagenzuführung ist 37,03)

Davon sind auf den Mieter umlagefähig ca. 70,00

Bitte überweisen Sie ab dem 01.08.2024 monatlich 130,00 auf folgendes Konto :

Empfänger : 7 - Eichendorffstraße 1 + 3

IBAN : DE51 6039 0000 0466 7560 03

Vereinigte Volksbank eG

Ausdruck erstellt mit dem Hausverwaltungsprogramm NOVALIS -- Lizenznehmer: Roy Schuster Immobilien Hausverwaltungs Service

Inhaber: Roy Schuster

Sitz Bad Liebenzell

Anlage 8 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

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



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Eichendorffstr. 1-3
75365 Calw-Heumaden

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **31.07.2027**Registriernummer: **BW-2017-001383792**

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1976 / 2015	
Anzahl Wohnungen	14	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1174,80 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizöl	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung	Sonstiges	

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

31.07.2017

Datum

Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

Seite 1

LG-Nr. 055.153-1 Eichendorffstr. 1-3, 75365 Calw-Heumaden

Energieausweis für Wohngebäude

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



Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:

CO₂-Emissionen¹ kg/(m²·a)



Für Energieberechnungen verwendetes Verfahren:

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Vereinfachung nach § 3 Absatz 6 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV²

Primärenergiebedarf

Gebäude-Ist-Wert:

EnEV-Anforderungswert:

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude-Ist-Wert H_{tr}:

EnEV-Anforderungswert H_{tr}:

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerable Energy Sources Act (EEWärmeG)

Art	Deckung	%

Ersatzmaßnahmen⁴

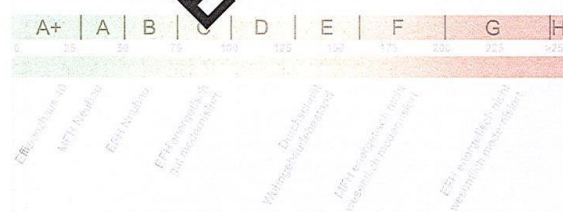
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um $\frac{\text{Ist-Wert}}{\text{Anforderungswert}} - 1$ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_{tr}: W/(m²·K)

Vergleichswerte Energie⁵



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

Seite 2

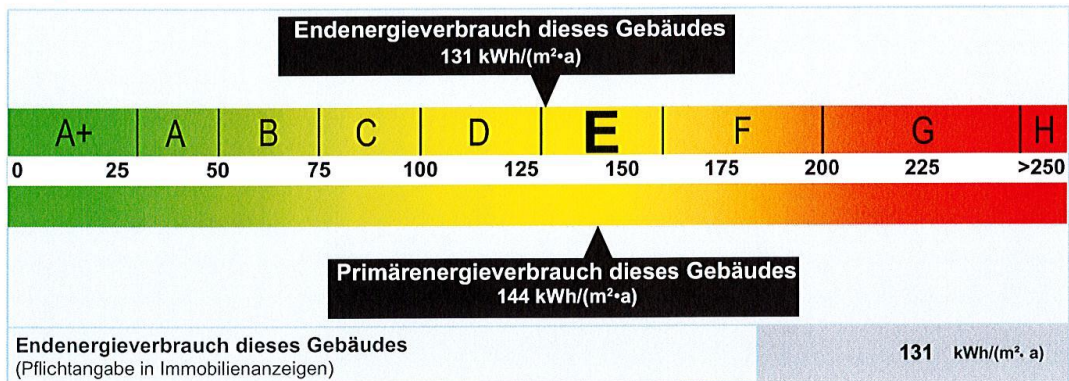
Energieausweis für Wohngebäude

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



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

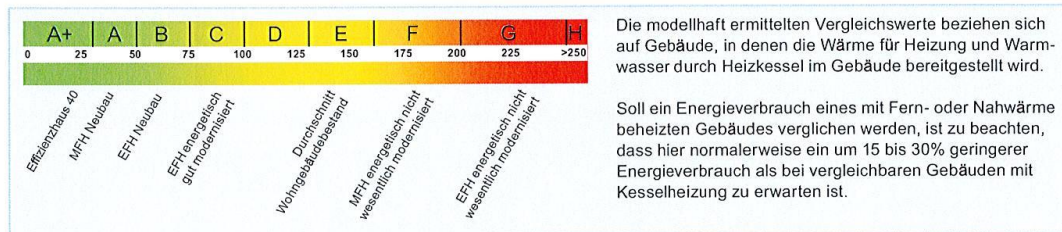
Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2017-001383792**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Heizöl in Liter	1,1	124720	12338	112383	1,16
01.01.15	31.12.15	Heizöl in Liter	1,1	130360	18925	111435	1,08
01.01.16	31.12.16	Heizöl in Liter	1,1	135010	12218	122793	1,04
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	38156	7647	30509	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

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

LG-NR. 055.153-1 Eichendorffstr. 1-3, 75365 Calw-Heumaden

Seite 3

¹⁾ EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Energieausweis für Wohngebäude

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

**Empfehlungen des Ausstellers****Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung****Registriernummer: BW-2017-001383792**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			http://www.bbsr-energieeinsparung.de			

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

Energieausweis für Wohngebäude

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



Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1 Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2 Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2 Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2 Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_{tr}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2 Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2 Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3 Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrundegelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3 Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3 Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäudenutzfläche	Faktor (*1)		Gebäudenutzfläche
1.	365	979,00	x	1,20	= 1174,80
2.	365	979,00	x	1,20	= 1174,80
3.	366	979,00	x	1,20	= 1174,80

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwassermenge in m³	Wärmeser Temp. in °C	Faktor für WW-Berechnung (*2)	Anteil Warmwasser in kWh (*3)	Kennwert für kWh (m² a) (zeitbereinigt) (*4)
1.	98,70	60	2,5	12338	11
2.	151,40	60	2,5	18925	16
3.	108,60	55	2,5	12218	10
				Ø	12

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leerstandsfaktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeitbereinigt) in kWh/ (m² a) (*11)
43481	0,176	7647	2

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder $Q = 20 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{Tag} \cdot A_{\text{WW}}$
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum * 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m²a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

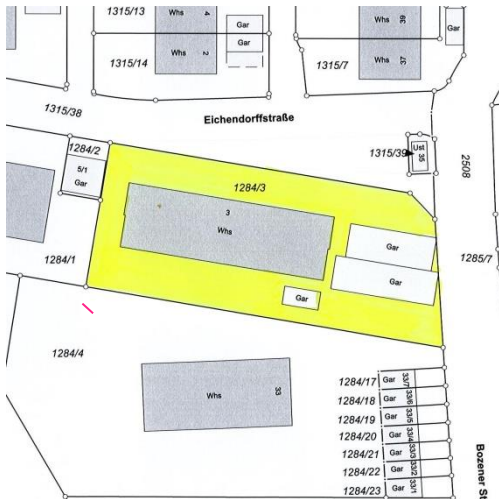
Berechnung Brennstoffmenge kWh		
Brennstoffmenge	Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
12472,000	x	10,00 = 124720
13036,000	x	10,00 = 130360
13501,000	x	10,00 = 135010

Berechnung Kennwert Heizung			
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m² a) (klimabereinigt) (*7)	Kühlung m³ gek. Gebäudenutzfläche (*16)
112383	1,16	111	0
111435	1,08	102	0
122793	1,04	109	0
	Ø	1,09	Ø

Leerstandszuschlag für Heizung			
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leerstandsfaktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13) (zeit-, klimabereinigt) in kWh/ (m² a) (*14)	Gesamt Energiekennwert (zeit-, klima-, leerstands bereinigt) in kWh/ (m² a) (*15)
346611	0,088	30509	9

- Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (*10) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor * Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (*13) * Klimafaktor (Durchschnitt) * 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche * Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m³ gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m²a)

Anlage 9
Bilder Ortstermin Außenansichten



Lageplan



(1) Ansicht Süd



(2) Detail Balkonverkleidung



(3) Ansicht Ost



(4) PKW Stellplatz Nr. 6 zum
Bewertungsobjekt gehörend



(5) Ansicht Nord

Außen- / Innenraumaufnahmen Bewertungsobjekt



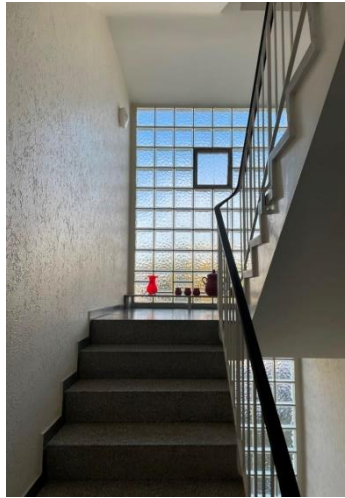
(6) Ansicht Nord mit Bewertungsobjekt gelb markiert



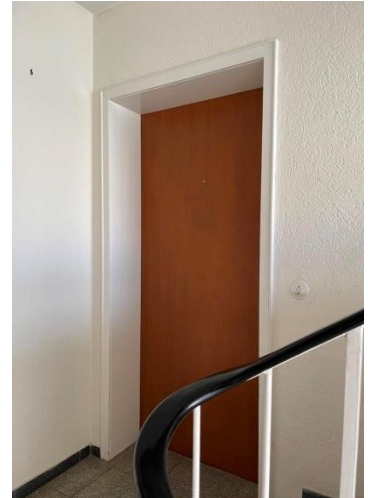
(7) Hauseingang



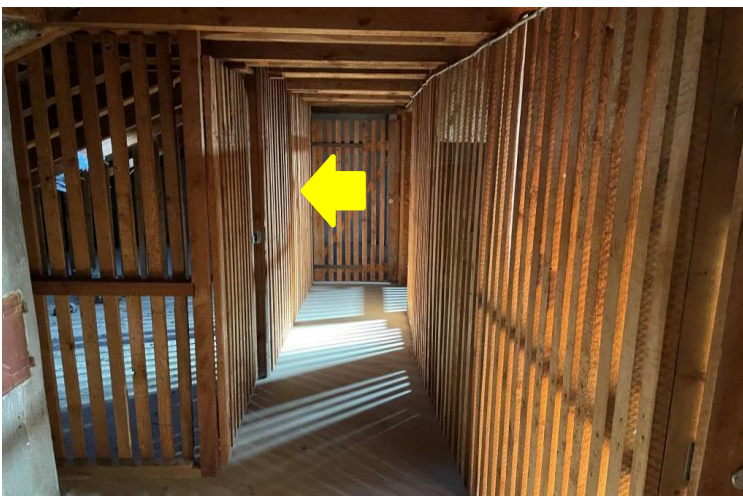
(8) Dito mit Briefkasten



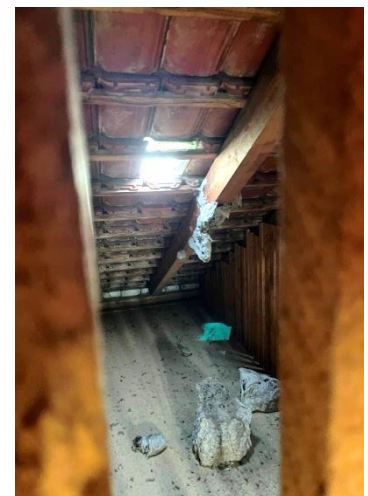
(9) Treppenhaus



(10) Wohnungstür des Bewertungsobjektes



(11) Speicher DG



(12) Speicher Nr. 6 mit Wespennestern

Außen- / Innenraumaufnahmen Gemeinschaftseigentum



(13) Untergeschossflur zu den Kellerräumen



(14) Ölheizung



(15) Hauseingang



(16) Zuwegung zum Hauseingang geteert mit Müllboxen gegenüber dem Hauseingang



(17) Dito Müllboxen

Baumängel, Bauschäden am Sondereigentum



(18) Balkon des Bewertungsobjektes muss saniert werden; Foto von der Nachbarwohnung aus aufgenommen



(19) Dito Detail



(20) Wespennester im Speicher Nr. 6

Die Baumängel, Bauschäden am Sondereigentum sind nicht vollständig, da nur eine Außenbesichtigung möglich war.

Das Bewertungsobjekt steht seit ca. 10 Jahren leer

Baumängel, Bauschäden am Gemeinschaftseigentum

Nur eine Außenbesichtigung. Nicht alle Gemeinschaftseinrichtungen waren zugänglich.

Die Baumängel, Bauschäden am Gemeinschaftseigentum sind ggf. nicht vollständig.



(21) Dachunterseiten müssen gestrichen werden

Anlage 10
Literatur, Gesetze, Normen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal; Immobilienmarktbericht 2022

Datengrundlage:

Notarielle Kaufverträge und ausgewertete Fragenbögenrückläufer 01.01.2012- 31.12.2021
;Auswertungsumfang der Kaufpreissammlung 01.01.2021 – 31.12.2021

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH