

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68
72070 Tübingen
Telefon: 07071 / 34 84 0
E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:
Elfi Mayer - Hekeler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Wohnung ATP Nr. 2
im Gebäude unter der Anschrift:

Nonnengasse 1
D – 75365 Calw
(Landkreis Calw)

Wertermittlungsstichtag: 01.08.2025
Qualitätsstichtag: 19.03.2025

Bewertung nach Aktenlage ohne Innenbesichtigung



Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 38 / 24

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung
im Zwangsversteigerungsverfahren

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
1.1	Kenndaten des Objekts	4
2.	Allgemeine Angaben	6
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	6
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
3.1	Grundbuchdaten	8
3.2	Teilungserklärung	8
3.3	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.4	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	9
3.5	Hausverwaltung	9
4.	Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	10
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	10
4.2	Planungsrecht	10
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	10
4.4	Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	10
4.5	KFZ- Stellplatzpflicht	10
4.6	Denkmalschutz	10
4.7	Baulastenverzeichnis	11
5.	Lagemerkmale	14
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	14
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	15
6.	Grundstücksbeschreibung	16
6.1	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	16
6.2	Bodenbeschaffenheit	16
6.3	Altlastenkataster	16
6.4	Erschließung	16
6.5	Grundstücksgröße	16
7.	Gebäudebeschreibung	17
7.1	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	17
7.2	Flächenangaben	19
7.3	Bauweise, Baukonzeption	19
7.4	Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrückstau	25
7.5	Energetische Beurteilung	25

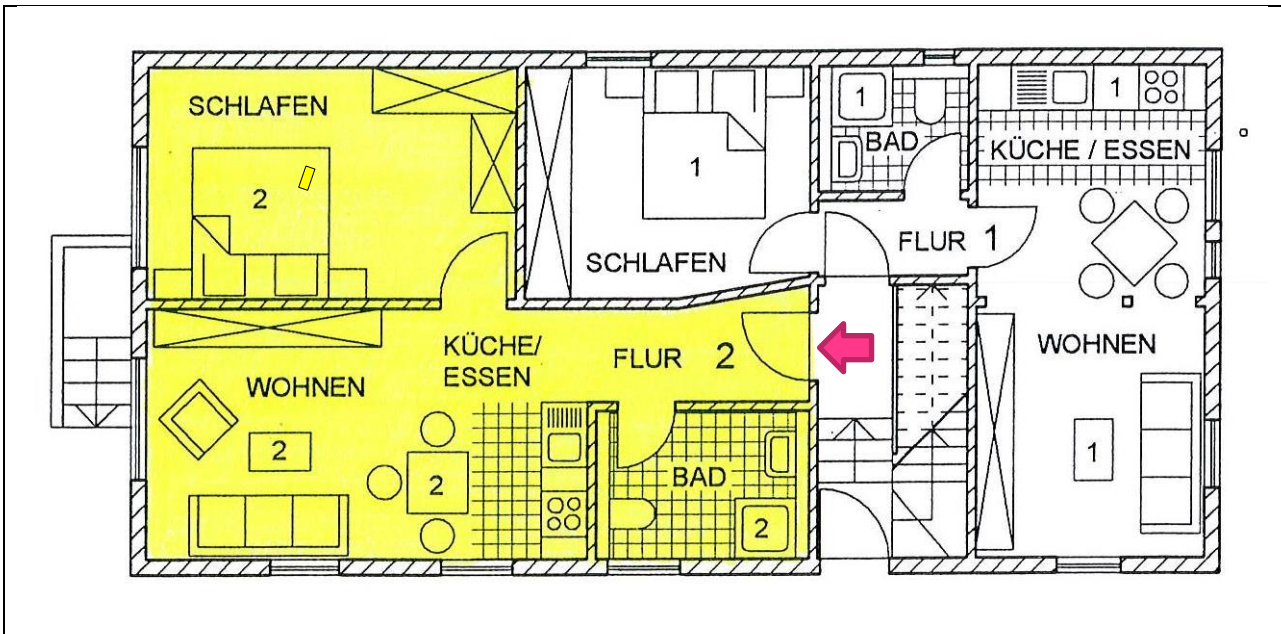
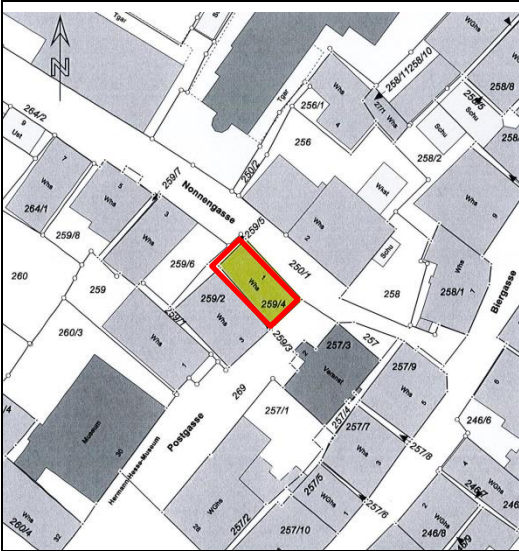
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.1	Vorbemerkung	26
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	26
9.	Angewandtes Bewertungsverfahren	27
9.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	27
9.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	27
9.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	28
9.4	Vergleichswertverfahren	28
9.5	Ertragswertverfahren	28
9.6	Das Sachwertverfahren	28
9.7	Begründung des Verfahrens	28
10.	Bodenwertermittlung	29
10.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	29
10.2	Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes	29
10.3	Berechnung des Bodenwertes	30
11.	Ertragswertverfahren	31
11.1	Vorbemerkung	31
11.2	Grundlagen der Ertragswertermittlung / Wohnungseigentum	32
11.3	Ermittlung des Ertragswertes zum Stichtag	35
12.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	36
12.1	Werteinfluss der Grundbucheintragungen	36
12.2	Werteinfluss der Baulasten	36
13.	Verkehrswert	36
13.1	Verkehrswertdefinition	36
13.2	Ableitung des Verkehrswertes	36
13.3	Ausführungen zu weiteren Fragen	38
14.	Anlagen	39
14.1	Anlagenverzeichnis	39

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

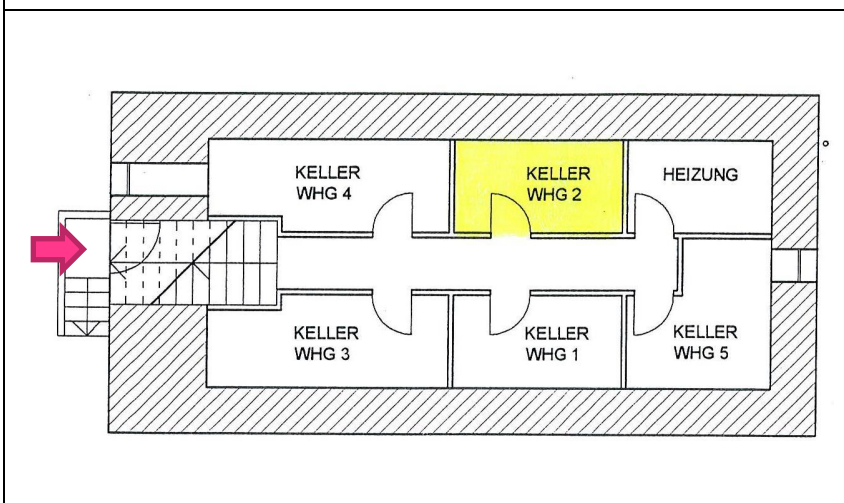
1.1 Kenndaten des Objekts

Grundbuch von Calw Blatt Nr. 46350, BV Nr. 1 166 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Calw Flst. 259 / 4 Nonnengasse 1 Gebäude- und Freifläche: 101 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung - Aufteilungsplan Nr. 2 –, sowie Sondernutzungsrecht am Kellerraum WHG 2 im UG.	Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 110.000,- €
Wertermittlungsstichtag:	01.08.2025
Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen:	0,- €
Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil:	0,- €
Zubehör:	Keine Angabe möglich

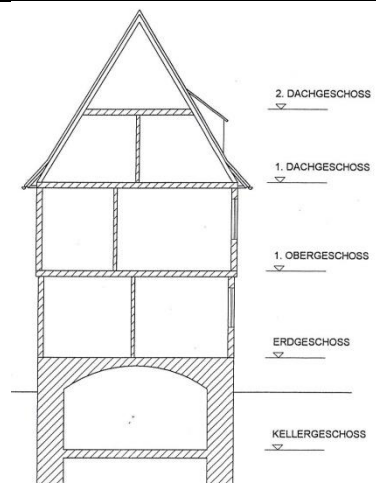
Nur Außenbesichtigung		Bewertung nach Aktenlage	
Gebäudeart:		Mehrfamilienwohnhausanlage mit insgesamt 5 Wohnungen gemäß Aufteilungsplan	
Baujahr:		Unbekannt, vermutlich um 1700 Umgebaut 1954 und kernsaniert 2002 / 2003	
Wohnung WE Nr. 2 im EG: mit Kellerraum WHG 2 im UG		2 – Zimmerwohnung ohne Balkon	
Mietverhältnisse zum Stichtag:	Keine Angabe möglich	Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	44 m²
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:		6.600, €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd:		Sicherheitsabschlag wegen Außen- besichtigung – 9% =	
Ertragswert rd:		110.000- €	
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd:		2.500,- € / m²	



Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 2 im EG, gelb markiert



**Sondernutzungsrecht Kellerraum WHG 2 im UG
UG nur mit externen Zugang über die Postgasse**



Schnitt

2. Allgemeine Angaben

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart 1: **Wohnungseigentum Nr. 2**
2 - Zimmer Wohnung ohne Balkon im EG links.

Adresse: Nonnengasse 1, 75365 Calw.

Auftraggeber: **Amtsgericht Calw (AZ: 1 K 38 / 24)**
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11,
75365 Calw
Beschluss vom 10.01.2025.

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Qualitätsstichtag **19.03.2025.**
Wertermittlungsstichtag: **01.08.2025.**

2.3 Verwendungszweck

Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

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

- Grundbuchauszug vom 19.12.2025.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.03.2025.
- Planungsrechtliche Gegebenheiten vom 03.03.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.03.2025.
- Aufteilungspläne 25.04.2025.
- Teilungserklärung vom 03.05.2002.
- Auskunft über die Erschließungskosten.
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
- Energieausweis nicht erhalten.

2.5 Ortsbesichtigung

Datum der Ortsbesichtigung: Mittwoch, den 19.03.2025
von 15.00 Uhr bis 15.45 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 nichtsichtbare 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 WoFIV

Die Wohnflächenermittlung wurde ungeprüft aus dem Aufteilungsgesuch 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

Amtsgerichts: Böblingen.
 Gemeinde: Calw.
 Grundbuchbezirk: Calw.
 Datum des Auszugs: 09.12.2024.

Grundbuch: Nr. 46.350.
Bestandsverzeichnis: BV Nr. 1.
166 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Flst. 259/ 4; Nonnengasse 1
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 101 m².

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung - Aufteilungsplan mit Nr. 2 (zwei) - Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. WHG 2 ist zugewiesen.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30. April 2002 (Teilungserklärung) Bezug genommen.

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen:

Zwangsversteigerungsvermerk
 eingetragen am 12.11.2024 (1 K 38 / 24)

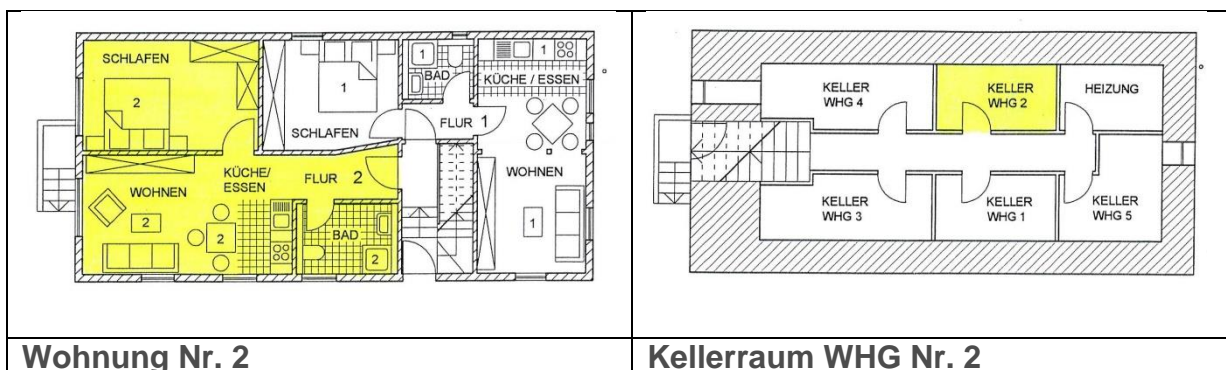
Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

3.2 Teilungserklärung

Teilungserklärung vom 30. April 2002

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 5 Wohnungen, das umfangreich saniert und in Wohnungseigentum aufgeteilt wurde.

**166 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im EG.
 mit Sondernutzungsrecht am Kellerraum WHG Nr. 2**



Auszug aus der Teilungserklärung:

Sondereigentum:

„Zu jeder Wohnungseinheit gehören im Übrigen die mit der entsprechenden Nummer dieser Einheit bezeichneten Nebenräume. Zum Sondereigentum gehören insbesondere nichttragende Innenwände, Innenputz, Fußbodenbelag, Ver- und Entsorgungsleitungen, jeweils von der Hauptleitung aus sowie alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der Wohn- und Nebenräume sowie Innentüren.

Sollten die zum Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten, Lasten und Betriebskosten, wie Sondereigentum zu behandeln.“

Sondernutzungsrecht:

Dem Bewertungsobjekt wurde das Sondernutzungsrecht am Kellerraum WHG Nr. 2 im UG zugewiesen.

„Dem jeweiligen Nutzungsberechtigten obliegt die Pflicht zur Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung des ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Bereichs allein“

Gemeinschaftseigentum:

„Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören neben dem Grundstück die Teile des Gebäudes die für den Bestand oder dessen Sicherheit erforderlich sind, insbesondere die Außenmauern und das Dach.

(1) Zweckbestimmung / Nutzung.

„Wohnungen samt Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung ist nur erlaubt, soweit nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer zumutbar beeinträchtigt werden. Eine solche Nutzung bedarf im jedem Fall der Zustimmung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Die Zustimmung ist widerruflich und kann auch unter Bedingungen erteilt werden.

(6) Kosten und Lastentragung

„Die laufenden Kosten, die im Zusammenhang mit der Wärmeerzeugung entstehen werden zu 30 % nach der beheizten Wohn- und Nutzfläche und zu 70 % nach dem reinen Verbrauch umgelegt.“

3.3 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Keine.

3.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Hierzu kann die Gutachterin keine Angaben machen, da kein Zugang zum Haus möglich war. Der Gutachterin liegen keine Angaben zur Höhe des Mietpreises vor.

3.5 Hausverwaltung

Verwaltung: Derzeit keine Angabe möglich.

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 gilt **§ 34 BauGB**.
Ferner gelten noch folgende Satzungen:

- **Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Calw, rechtskräftig seit 05.04.2024.**

Zone A

- **Bebauungsplan "Innenstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten", rechtskräftig seit 15.01.2010 mit Anlage des Zentrenkonzepts:**

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO sind für das Bewertungsobjekt folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990 zum Beispiel Nachlokale jeder Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel und Automatenhallen und
- Einrichtungen in denen Glückspiele im Sinne des § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung: Das Flurstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus.
Gemäß den Aufteilungsplänen sind 5 Wohnungen vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt im Hochparterre EG, links der Treppe und ist daher zur Postgasse und Nonnengasse ausgerichtet.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Ein Abbruch ist nicht erforderlich.

Eine Erweiterungsmöglichkeit ist ausgeschlossen, da das gesamte Grundstück überbaut ist. Ferner ist das Gebäude einschließlich Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Der Stellplatznachweis ist für die gesamte Wohnanlage erbracht.

4.6 Denkmalschutz

- 1) **Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal**
Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des archäologischen Prüfgebietes „Mittelalterliche Stadt Calw“

Wertrelevant: Pauschaler Abschlag erforderlich.

Ja; da hierdurch mit erhöhten Aufwendungen im Bereich von Eingriffen in das Erdreich zu rechnen ist. Es besteht das Risiko, dass bei Erdbewegungen archäologische Funde zu Tage kommen und diese dann erst gesichert werden müssen, mit weiteren Erkundungsgrabungen eine zeitliche Verzögerung eintritt oder eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten erforderlich werden kann.

Dies kann insbesondere im Bewertungsfall nicht ausgeschlossen werden, da das Bewertungsgrundstück an die historische Stadtbefestigung direkt angrenzt. Die archäologische Prüffalleinordnung für das Bewertungsobjekt wird nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes im normalen Geschäftsverkehr als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt

Hierdurch sind tatsächlich entstehende Kosten für eine eventuelle längerfristige Bauverzögerung noch nicht einberechnet, da diese zeitlich nicht greifbar sind.

Pauschaler Risikoabschlag archäologischer Prüffall**-170,- €****Bezogen auf den Miteigentumsanteil – 1.000,- €/ 1.000 x 166 = 166,00 € rd:****2) Das Gebäude Nonnengasse 1 steht nicht unter Denkmalschutz.**

Es wird allerdings im Rahmen der historischen Ortsanalyse als „Erhaltenswertes Gebäude“ eingestuft.“

Historische Ortsanalyse Calw

Dr. Annegret Kaiser

Nonnengasse 1
Wohnhaus**Erhaltenswertes Gebäude**

Wohnhaus, dreigeschossiger, teilweise verputzter Bau in Ecklage, Satteldach mit Aufschiebling und Schleppegauben, massives Erd- und Zwischengeschoss, darüber Fachwerk, an Obergeschoss und Giebel über Balkenköpfen und Knaggen vorkragend, rundbogige (zum Fenster umgestaltete) Ladeluke im südlichen Giebelspitz, um 1700

1887 Umbau; 2002 Sanierung und Umbau

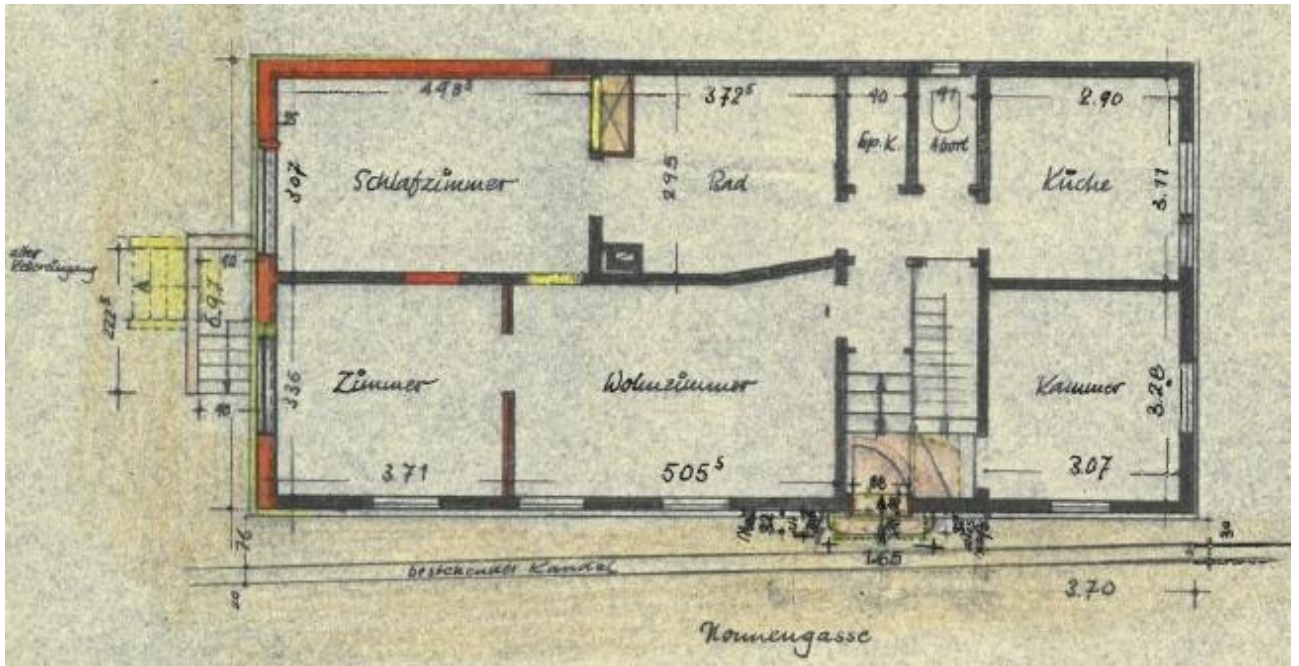
Das im 18. Jahrhundert errichtete Haus ist mit seinem zeittypischen Fachwerkgefüge eines der für die Calwer Altstadt charakteristischen frühneuzeitlichen Bürgerhäuser. Wahrscheinlich entstand es in der Wiederaufbauphase nach den Zerstörungen des Pfälzischen Erbfolgekrieges. Der stattliche Bau prägt das Straßenbild an der Kreuzung Nonnengasse/Postgasse in entscheidendem Maße.

**4.7 Baulastenverzeichnis**

Baulastenbuch Band III; Bauakte 89 / 1954 und Beilage 112 des Beilagenbundes :

Eintragung zu Lasten: Stadt Calw.

Eintragung zu Gunsten: Bewertungsgrundstück.



Grundriss Plan 1954

Der Kellerabgang des Gebäudes Nonnengasse 1 und ein die unterste Stufe am Hauseingang liegen auf dem städtischen Grund.



Im Prinzip entspricht diese Baulasteneintragung einem Überbau, der am Stichtag von der Stadt Calw geduldet ist. Zahlungen für die Duldung des Überbaus erfolgen nicht. An der baulichen Ausnutzung des Grundstücks ändert dieser Überbau nichts, da dieser Kellertreppenüberbau ein untergeordnetes Bauteil ist.

Der Bewertung wird unterstellt, dass dieser Überbau historische bedingt ist und in der Vergangenheit durch eine Einmalzahlung abgegolten wurde.

Kein Werteeinfluss.

5. Lagemerkmale

5.1 **Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage**

Makrolage:

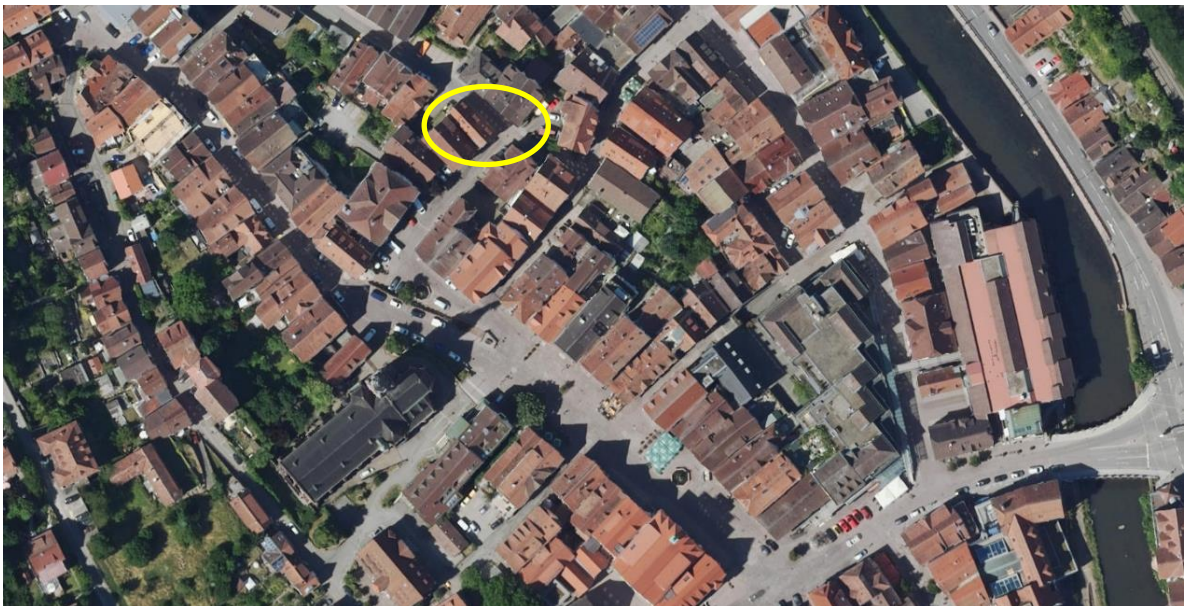
Bundesland: Land Baden – Württemberg.
 Landkreis: Calw.
 Stadt: Calw (ca. 24.200 Einwohner).

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 Evangelischen Landeskirche sowie der KSK der Bundeswehr und der privaten Fachhochschule Calw.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt (gelb markiert) liegt in der Altstadt von Calw fußläufig ca. 50 m vom Marktplatz (rot markiert) entfernt und ist ein Eckhaus an der Nonnengasse / Ecke Poststraße. Zwei Häuser trennen das Bewertungsobjekt vom Hermann Hesse Museum an der Postgasse.

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer historischen Häuserzeile.



Verkehrslage:

Calw liegt an den Bundesstraßen 295, 296 und 463.

ÖPNV:

In Calw befinden sich zwei Bahnstationen an der Nagoldtalbahn, die von Pforzheim nach Hochdorf führt. 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).

5.2 **Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen**

Infrastruktur:

Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfes sind in der Altstadt von Calw vorhanden und fußläufig zu erreichen.

Calw. verfügt über mehrere Kindergärten auch mit Ganztagesbetreuung. Grundschulen und alle weiteren Schularten sind in Calw. vorhanden.

Umgebungs-
bebauung:

Die Umgebungsbebauung ist eine meist 3- geschossige Bebauung überwiegend mit Wohnnutzungen.

Nonnengasse: Zentrale Altstadt Wohnlage 2

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

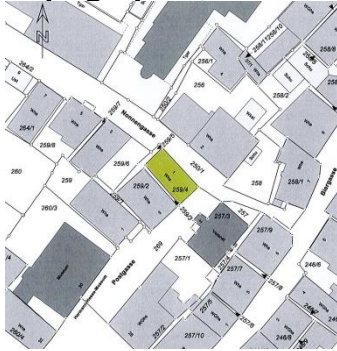
Verkehrs-
missionen:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die üblichen Lärmimmissionen für eine zentrale Altstadtlage hörbar. Diese sind in diesem Abschnitt jedoch verhältnismäßig gering.

Verkehr ist kaum vorhanden.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks



Topographie: Nahezu eben.
Die Postgasse fällt nur gering zur Nonnengasse ab.

Grundstücksform: Rechteckiger 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:	Gebäude ist an das Gasnetz angeschlossen.
Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Bodenrichtwertkarte:	Erschließungsbeitragsfrei.
Erschließung soweit vorhanden bezahlt:	Ja.
noch offene Positionen:	Nein.

Hinweis:

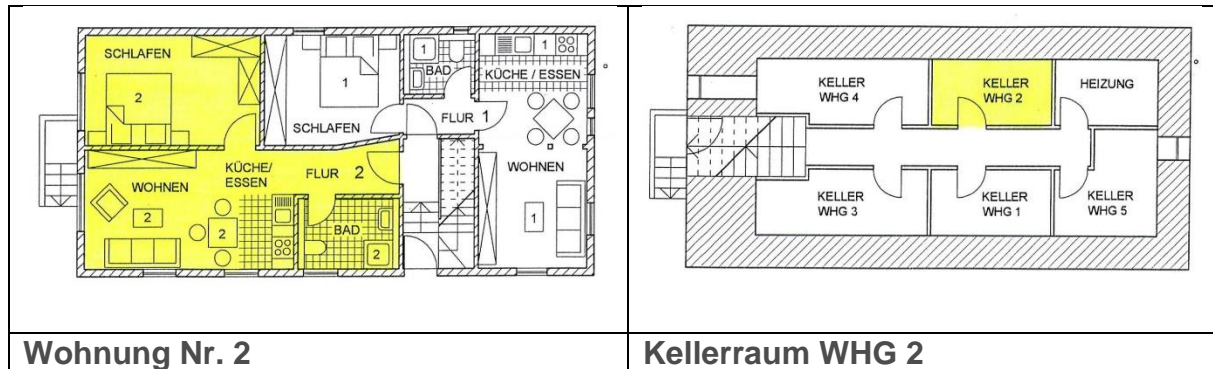
Nach Auskunft der zuständigen Gemeinde fallen nach dem derzeitigen Rechtsstand weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an, sofern die Baumasse nicht verändert wird.

6.5 Grundstücksgröße

Bewertungsgrundstück:	101 m²
------------------------------	--------------------------

Der Hauseingang zum Gebäude liegt an der Nonnengasse.
An der Postgasse liegt der Eingang zum Kellergeschoss (UG) mit Kellerräumen, und Haustechnik, das über eine Außentreppe zu erreichen ist, die auf städtischen Grund liegt. Dieses Geschoss ist intern nicht mit den anderen Geschossen verbunden.

Das Bewertungsobjekt; die Wohnung Nr. 2 liegt im sogenannten EG, einen Hochparterre – Geschoss. Auf dieser Geschossebene sind 2 Wohnungen vorhanden. Das Gebäude hat keinen Aufzug.



Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 2

Die Grundrisse oben wurden ungeprüft aus der Teilungserklärung entnommen, da keine Innenbesichtigung möglich war. Abweichungen hiervon können ggf. vorhanden sein.

Art:	2 - Zimmer Wohnung ohne Balkon (Ausrichtung nach Süd – Ost) mit Sondernutzungsrecht an einen Kellerraum im UG.
Raumaufteilung:	Flur, Bad mit WC, offene Küche, Wohnen / Essen und Schlafen
Stockwerkshöhe EG:	Nach Schnitt rd. 2,75 m hoch. Ob hiervor Abweichungen vor Ort möglich sind, konnte nicht ermittelt werden. das Maß wurde aus dem Schnitt ungeprüft entnommen
Gemeinschaftseinrichtungen:	Nach den Planunterlagen sind keine vorhanden. Nach den Fotos am Bewertungsstichtag zu urteilen kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Müllplatz für das Gebäude sich auf den Nachbargrundstücken Flst. 259/5 und 259/6 befindet.
Erhaltungszustand:	<u>Sondereigentum:</u> Keine Angaben hierzu möglich – nur Außenbesichtigung- <u>Gemeinschaftseigentum:</u> Insgesamt guter Erhaltungszustand mit einigen Baumängeln und Instandhaltungsrückstau.



Detail Fassade und Dachrand



Detail Bauzustand Haustür

7.2 Flächenangaben

Die Wohnflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die WoFIV

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 WE Nr. 2 (43,96 m ² laut Teilungserklärung) rd:	44,00 m²
Nutzfläche Abstellraum WHG Nr. 2 im UG (6,65 m ²) rd:	7,00 m²

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Außenbesichtigung am Ortstermin und nach der Aktenlage der Baubeschreibung aus der Teilungserklärung.

Da keine Innenbesichtigung möglich war wird aus der Teilungserklärung ungeprüft die Baubeschreibung des Bauträgers entnommen, die die Grundlage für den Verkauf der Wohnungen im Rahmen der Kernsanierung war.

Abweichungen hiervon können ggf. vorhanden sein.

Die Stadt hatte sich verpflichtet die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu fördern im Rahmen der Kernsanierung 2002 / 2003. Die Stadt hatte sich auch tatsächlich an den Kosten beteiligt. Gemäß dem Sanierungsvertrag, der Anlage zur Teilungserklärung ist

- Entfällt Ausgleichsbetrag vom Eigentümer zu zahlen für die Förderung.
- Entfällt Belegung Miete.
- Mietpreisbindung / Zulässiger Mietzins für Wohnraum.

Anlage 2 -

Mit Vertrieb, Abwicklung und Finanzierung
 IMAC GmbH & Co. KG
 Haugstraße 8, 70563 Stuttgart-Vaihingen

Bauträger
 RJ Immobau GmbH
 Altbürger Str. 2, 75365 Calw

Baubeschreibung

1. GRUNDKONZEPTION

Das Sanierungsprojekt in der Calwer Nonnengasse 1 ist nicht nur wegen seiner steuerlichen Möglichkeiten äußerst attraktiv. Das Wohnen in historischem Ambiente in der Nähe des Marktplatzes und neben dem Hermann Hesse Museum, nur mit Anliegerverkehr in Verbindung mit exklusiver Ausstattung, bietet einen hohen Wohnkomfort. Mit diesem Projekt wird durch sensible Sanierung mit höchster Bauqualität und die Auswahl hochwertiger Baumaterialien die Sicherheit einer grundsoliden Kapitalanlage mit hoher Rendite gewährleistet.

1.1. Leistungsbeschreibung

- Grundstück inkl. Erschließung und Anliegerbeiträgen
- Planung, Statik, Prüfstatik, Bauleitung
- Genehmigungsgebühren der Baubehörde, Hausanschlusskosten
- Rohbau (2), Ausbau (3), Haustechnik (4), Einbauküche (5)

1.2. Sanierungsobjekt

Das Gebäude Nonnengasse 1 stellt ein Sanierungsobjekt im Sanierungsgebiet der Stadt Calw dar und wird nach den Richtlinien des § 7h EStG steuerlich durch die 10x10 Afa gefördert. Auflagen der KE Stuttgart während der Baumaßnahme können zu geringfügigen Änderungen der nachfolgenden Baubeschreibung und der Grundrisse führen. Änderungen durch derartige Auflagen oder Anordnungen des Statikers unter Beibehaltung der hochwertigen Qualität, sind notwendigerweise zulässig und demnach nicht als wertmindernd anzusehen.

2. ROHBAU

2.1. Erdarbeiten

sind bei diesem Projekt nicht notwendig.

2.2. Entrümpelung, Entkernung, Bauschuttentsorgung

In dem Gebäude werden sämtliche vorhandenen Gegenstände entrümpelt und fachgerecht entsorgt.

Das Gebäude wird entsprechend den Erfordernissen zurückgebaut. Die Rückbaumaßnahmen umfassen unter anderem:

Ausbau und fachgerechte Entsorgung der kompletten alten Heizungsanlage, der gesamten alten Sanitärinstallation, der kompletten alten Elektroinstallation, der Ausbau aller alten Fenster und Wohnungstüren, der schadhaften Holzbalkendecken, der gesamten Dachkonstruktion, der alten Dachdeckung einschl. Lattung (entsprechend den statischen und bautechnischen Erfordernissen) und des gesamten Außenputzes.

2.3. Hausanschlüsse

Das Haus erhält folgende Zuleitungen: Kanal-, Wasser-, Gas-, Elektro-, Telefon/TV-Anschluß. Diese Anschlüsse werden verlegt und bis an die Übergabestelle installiert.

2.4. Geschoßdecken

Die Geschoßdecken bestehen größtenteils aus Holzbalkenkonstruktionen. Diese werden je nach Zulässigkeit entkernst und falls, seitens der statischen Berechnungen und den vorhandenen Raumhöhen, möglich, entsprechend den Vorgaben der Baubehörde aufgebaut (Brandschutz, Schallschutz).

2.5. Wohnungstrennwände/Treppenhauswände/Treppenhaus

Vorhandene Wohnungstrennwände werden beidseitig mit einer Gipskarton-Vorsatzschale verkleidet. Die neuen Trennwände zwischen den Wohnungen werden aufgrund des Brand- und Schallschutzes mehrschalig ausgeführt.

2.6. Außenwand / Fassade

Die Fassade des Hauses ist genauestens untersucht. In den OGs und den DGs wird auf den Giebelseiten und der Straßenseite das Fachwerk komplett freigelegt. Das Holzfachwerk wird in Abstimmung mit der KE Stuttgart deckend gestrichen, die Gefache werden neu verputzt. Die EGs und die zweite Längsseite erhalten einen komplett neuen Verputz. Die Farbgestaltung der Außenfassade wird von unserem Architekten in Absprache mit der KE Stuttgart ausgeführt. Die Außenwände werden von innen mit Rigithermplatten bzw. Vorsatzschale und Mineralwolle wärmegeklämt. Der Sockel wird überarbeitet und farblich angepasst.

2.7. Treppenhaus

Die vorhandenen Treppen werden komplett überarbeitet. Auf den Unterseiten der Treppen werden hochwertige Halogenstrahler angebaut. Die Treppengeländer werden überarbeitet oder –falls von der KE Stuttgart erlaubt– in exklusivem Edelstahl ausgeführt.

2.8. Dachkonstruktion

Geneigtes Dach: Die vorhandene Dachdeckung wird einschl. Lattung entfernt. Die komplette Auswechslung beschädigter Balken der Dachkonstruktion erfolgt nach statischen Erfordernissen. Der neue Dachaufbau wird derart ausgeführt, dass die Wärmedämmung zwischen den Sparren angebracht wird. Die Dachdeckung erfolgt in Absprache mit der KE Stuttgart (sowohl Farbe als auch Art der Dachziegel), voraussichtlich eine hochwertige Biberschwanzdeckung oder Doppelfalz in Farbe naturrot.

2.9. Blecharbeiten

Sämtlichen alten Dachrinnen und Fallrohre werden entfernt. Alle Blecharbeiten, wie z.B. Regenrinnen, Fallrohre, Mauerwerksabdeckungen oder Attikablech wird in Titanzink ausgeführt.

3. AUSBAU**3.1. Eingangstür**

Am Hauszugang wird die Eingangstür komplett neu überarbeitet und ein elektrischer Türöffner eingebaut. Jede Wohneinheit erhält eine Sprechanlage mit Videoüberwachung, sowie einen von ihr aus zu betätigenden elektrischen Türöffner. Neben die Eingangstür wird eine Briefkastenanlage in Edelstahl der Fa. Renz montiert. Sie enthält pro Wohneinheit einen Briefkasten und eine Klingel und Sprechanlage und Videoüberwachung. Die Wohnungstüren werden mit mehrfach Verriegelung und Schall-Ex-Lippe ausgestattet und wärmegeklämt.

3.2. Fenster

Sämtliche alte Fenster und Fensterläden werden entfernt. Als neue Fenster werden Isolierglasfenster mit deckendem weißen Anstrich und Echtholzprossen eingebaut. Die Rahmendicke beträgt ca. 68 mm. Die Fenster erhalten verdeckte Einhand- Drehkipp- bzw. Drehbeschläge mit Mehrfachsicherungsverriegelung. Außenseitig werden neue Holzfensterbänke montiert. In Abstimmung mit der KE Stuttgart erhalten die Wohnraumfenster neue Klappläden, deren Farbgebung noch festzulegen ist.

3.3. Innenwände

Alle Wohnräume werden, soweit die Wände bereits bestehen, mit GKB-Platten versehen. Neue Rauntrennwände werden als Ständerwände mit Dämmung und beidseitigem GKB-Plattenbeplankung errichtet.

3.4. Bodenbeläge

Die Wohnräume erhalten hochwertige Laminatböden nach Wahl des Käufers (Bemusterung bei Fa. IMAC). In der Küche und Bad/WC werden Terracotta- Feinsteinzeugfliesen verlegt (s. 3.5) oder auf Wunsch hochwertiger Laminatboden.

3.5. Fliesen/Platten

Treppenhaus: Das Treppenhaus erhält einen exklusiven Fliesenbelag.

Bad / WC: Boden erhält eine exklusive Terracotta – Feinsteinzeugfliese (30 x 30). Die Wände werden raum- oder türhoch in Abstimmung mit dem Denkmal Amt weiss matt (Großformat 20 x 30) gefliest und erhalten eine umlaufende Bordüre. (Bemusterung bei der Fa. IMAC)

Küche: Boden wird mit Terracotta – Feinsteinzeugfliesen (30 x 30) gefliest. An den Wänden wird ein Fliesenspiegel nach Küchenplan gefliest.

Für alle Wand- und Bodenfliesen DM 80.-/m² Materialpreis.

Für die Wandfliesen in der Küche DM 80.-/m² Materialpreis.

In den Ecken werden Wartungs- und Bewegungsfugen aus Silikon angebracht.

3.6. Anstrich- und Tapezierarbeiten

Die Wände, Decken und Schrägen aller Wohnräume, Flure und der Küchen werden mit hochwertigen Gewebetapeten tapeziert und weiß gestrichen. Das Treppenhaus erhält einen Beschichtung in Wischtechnik.

4. HAUSTECHNIK**4.1. Heizung**

Die Wohnungen sind an eine energiesparende Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung angeschlossen. In allen Wohn- und Schlafräumen installieren wir moderne Plattenradiatoren mit Thermostatventilen. Die Ermittlung der Wärmemengen wird durch an den Heizflächen montierte Verdunstungszähler (Mietung erfolgt durch Hausverwaltung) vorgenommen. Zum Einsatz kommt ein hochwertiger Brennwertkessel.

4.2. Sanitär-Installation

Die Materialwahl der Wasserleitungen entspricht den Erfordernissen der örtlichen Wasserqualität. Die Entwässerungsfallrohre bestehen aus Gußrohren. Alle Wasserleitungen (warm und kalt) werden nach den Bestimmungen des Energieeinsparungsgesetzes optimal wärme gedämmt. Die Sanitärobjekte sind in weiß vorgesehen. Die Armaturen sind verchromt.

4.3. Sanitär-Ausstattung

- Küche: - Wasseranschluß für Spüle und Geschirrspülmaschine.
- Bad/WC: - Stahleinbaubadewanne in Körperform. Größe 170 x 75 cm verchromte Einhebelwannenfüll- und Unterputzbrausearmatur mit Handbrause und Wandstange
- **Als Sonderwunsch:** (Duschwanne 80 x 80 x 15 cm, soweit vorhanden mit Einhebelmischbatterie, verchromte Selecta- Brausegarnitur).
- Waschtische aus Kristallporzellan, ca. 55 x 50 cm, mit Einhebel-Mischbatterie mit keramischen Dichtscheiben und Zugknopf-Ablaufgarnitur.
- WC-Anlage als Tiefspülklosett, wandhängend mit Unterputz-Spülkasten und Klosettpapierhalter.
- Kristallspiegel (69 x 45 cm), Handtuchhalter, Haltegriff
- Waschmaschinenanschluss in Küche

4.4. Elektro-Installation

Die Elektroinstallation entspricht den VDE-Richtlinien und den Bestimmungen des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens. In den Wohnungen werden alle Leitungen unter

Putz verlegt. Alle Schalter und Steckdosen in ausgebauten Räumen in exklusiver Ausführung Flächenprogramm „legrand“ eingebaut.
Die einzelnen Räume werden gemäß den Anforderungen der DIN 18015 wie folgt ausgestattet:

4.4.1. Wohnbereiche:

- Hauseingang/Außenbereich: - 4 Wandbrennstellen/hochwertige Hess-Leuchten
- Treppenhaus: - Tastschalter und Brennstellen in ausreichender Anzahl
- (zeitgesteuert, Leuchtkörper exklusiv nach Wahl des Architekten
siehe auch Punkt 2.8evtl. mit Bewegungsmelder)
- Klingelanlage: - siehe Eingangstür
- Wohnzimmer: - Gegensprechanlage und Türoffner in den Wohnungen
- 2 Ausschaltungen, 2 Deckenbrennstellen
- 2 Einzel-, 3 Doppelsteckdosen
- 1 Telefonsteckdose, 1 Antennenanschluss, 1 EDV Anschluss (CAT 5)
- Küche: - 2 Ausschaltungen, 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 2 Einzel-, 3 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Spülmaschinenanschluss
- Flur: - 2 Wechselschaltungen, 1 Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose
- Schlafzimmer: - 1 Kreuzschaltung, 1 Deckenbrennstelle
- 2 Wandbrennstelle
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Telefonsteckdose
- 1 EDV – Anschluss (CAT 5)
- 1 Steckdose
- Bad: - 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wannenerdung
- 1 Steckdose
- Arbeitszimmer: - 1 Deckenbrennstelle
- 1 EDV Anschluss Cat 5
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss

5. EINBAUKÜCHE

Jede Wohnung wird mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Größe bestimmt sich nach den Bauplänen, bei denen für jede Wohnung eine Küchenzeile (gerade oder in L-Form) eingezeichnet ist. Jede Einbauküche enthält einen Herd mit Backofen und Cerankochplatte, 1 Dunstabzug soweit technisch möglich, 1 Kühlschrank, 1 Spüle, 1 Geschirrspüler, 1 Waschmaschine, Unter- und Oberschränke entsprechend der Größe, in mittlerer Art und Güte.

Die Planung, Ausführung und Montage erfolgt durch die Fa. Eggeler eK, Handel von Küchen, in Stuttgart, Fax – Nr. 0711 / 73 73 13 41.

6. ÜBERGABE

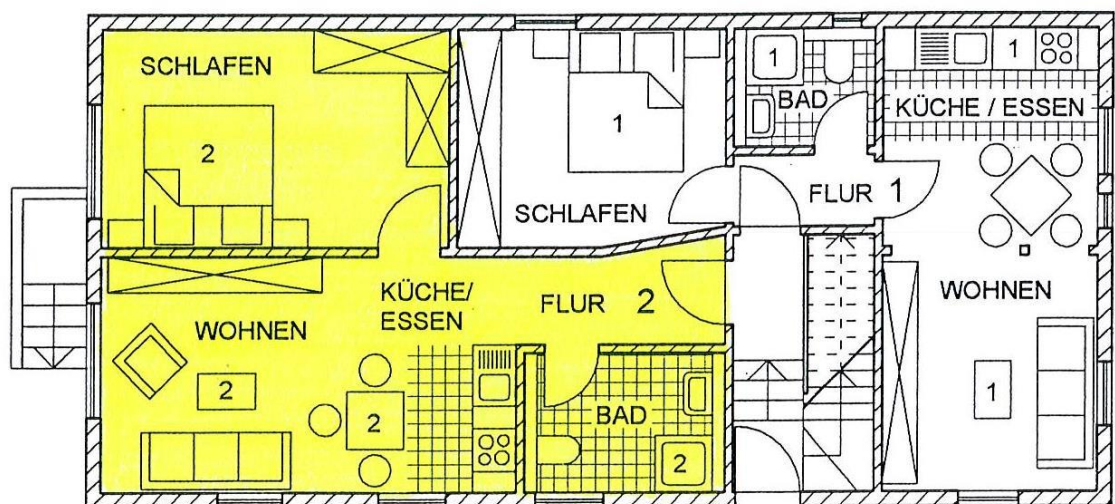
Nach Bezugsfertigkeit werden die Wohnungen besenrein übergeben.

7. SONSTIGES:

Die vorliegende Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die genehmigten 1:100 Aufteilungspläne werden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Berechnung der Wohnfläche Ihrer Wohnung basiert auf den fertigen Raummaßen. Aufgrund der Altbausubstanz und Wärmedämmmaßnahmen sind Toleranzen in den Flächenangaben bis zu 10% möglich.

Einschränkungen bezügl. des vorgeschriebenen Wärme-, Schall und Brandschutzes, sowie bezügl. der notwendigen oder üblichen Raumhöhen müssen vorbehalten bleiben. Auch mit sehr aufwendigen Zusatzmaßnahmen sind die geforderten Werte im Altbau nicht immer zu erreichen. Diese Probleme sind z.T. auch durch Forderungen der KE Stuttgart bedingt.

Die in den Plänen dargestellten Möbel sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Die Angaben in der Baubeschreibung haben Vorrang vor den Darstellungen in den Plänen. Alle angegebenen Preise der Wohnungen beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer.



Anmerkung der Gutachterin Grundriss Bewertungsobjekt

7.4 Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrückstau

Am Ortstermin war lediglich eine Außenbesichtigung möglich. Die Hausverwaltung konnte leider auch nicht ermittelt werden. Daher kann auch keine Aussage zur Höhe der Instandhaltungsrücklagen getroffen werden.

Im Rahmen der Außenbesichtigung war ersichtlich, dass Instandhaltungsrückstau an der Außenfassade vorhanden ist. Eine Dokumentation des Bauzustandes gemäß der Außenbesichtigung ist Anlage zum Gutachten. Folgende Mängel; Bauschäden und Instandhaltungsrückstau werden im Rahmen des Sicherheitsabschlags für die Außenbesichtigung berücksichtigt:

- Farbe blättert am Dachtrauf ab. Die Traufunterseite sollte gestrichen werden.
- Die Haustür hat zahlreiche optische Mängel und sollte gestrichen



Detail Fassade und Dachrand



Detail Bauzustand Haustür

7.5 Energetische Beurteilung

Es liegt kein Energieausweis vor.

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.

Derzeit liegen leider noch keine gesicherten Erkenntnisse vor inwieweit künftig sich die Energieklasse auf die Preisbildung am Markt ausweist.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere

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

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

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

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

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere 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:

- 9 %

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.

Baulasten und Rechte am Grundstück

Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Pauschaler Abschlag archäologischer Prüffall
vgl. hierzu Punkt 4.6 im Gutachten**

Risikoabschlag bezogen auf

Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes

-170,- €

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 Wert-

ermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

9.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

9.4 Vergleichswertverfahren

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

9.5 Ertragswertverfahren

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

9.6 Das Sachwertverfahren

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

9.7 Begründung des Verfahrens

Die Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Vergleichsfällen liefern, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. 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 01.01.2025 (gemischte Baufläche)
290 ,- € / m² erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
Fläche 180 m²

10.2 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes

Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen:

- Zeit; Angebot und Nachfrage:

Wertermittlungstichtag: 01.08.2025.

Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

- Grundstücksgröße

Das Bewertungsobjekt hat eine Grundstücksgröße von 101 m²

Der Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht jedoch nicht für Grundstücksgröße unter 150 m². Daher kann die Umrechnungstabelle für die Grundstücksgröße im Bewertungsfall nicht angewandt werden

Lagetypisch

- Grundstückszuschnitt / Topographie / Lärmimmissionen:

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde nicht angegeben.

Keine Anpassung. Allerdings ist das Grundstück vollständig überbaut und damit bestens baulich ausgenutzt.

Zuschlag erforderlich:

- Eckgrundstück

Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgrundstück und wird im Bewertungsfall von 3 Seiten belichtet.

Zuschlag erforderlich:

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 2

D – 75365 Calw, Nonnengasse 1

- Lage:

Abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone, hat das Bewertungsgrundstück jedoch eine zentralere Altstadtlage und ist nur wenige Meter vom Marktplatz und vom Hermann Hesse Museum entfernt. Die Lage ist daher etwas prominenter als im Vergleich zur restlichen Richtwertzone.

Zuschlag erforderlich:

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Calw.

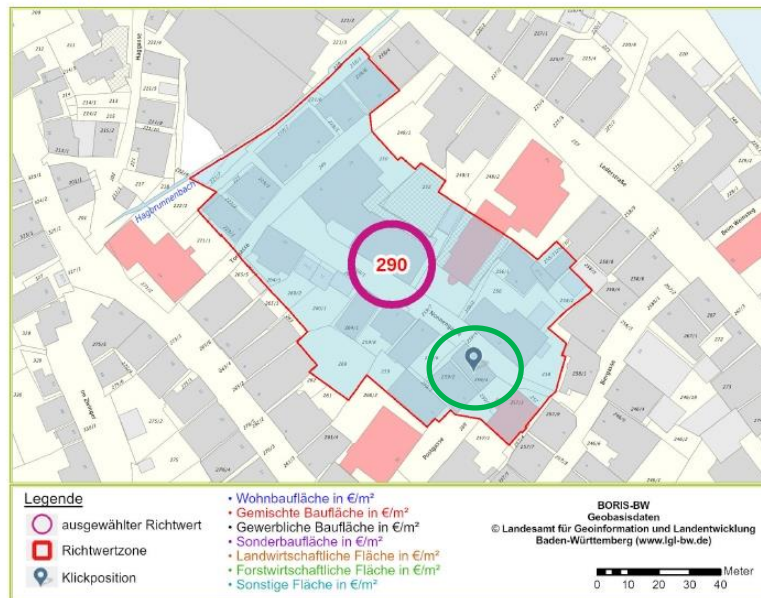


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

10.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück			
Bodenrichtwert lagetypisch:		290,00 € / m ²	
Zu und Abschläge			
Bauliche Ausnutzung	+ 10%	101,50 € / m ²	
Eckgrundstück	+ 15%		
Lage	+ 10%		
Objektspezifischer Bodenrichtwert		391,50 € / m ²	
Bodenwert gesamt	101 m ²	391,50 € / m ²	39.541,50 €
Bewertungsgrundstücke:			

Wohnungseigentum Nr. 15			
Bodenwert			
Bewertungsgrundstück rd:		39.541,50 €	
Miteigentumsanteil			
Wohnungseigentum:	166 / 1.000		
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:	35.148,00 € / 1.000 x 166 =		6.563,89 €
Bodenwert			
Wohnungseigentum Nr. 2 rd:			6.600,00 €

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.

Ertragswertmodell

Die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 sieht folgende Struktur der Ertragswertermittlung vor:

Schema



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: Keine Angaben möglich.

Marktüblich erzielbarer Ertrag (Miete)

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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

Online-Rechner zum Mietspiegel Calw 2024



gültig ab dem 1.5.2024

Merkmale der Wohnung:		Punkte
Wohnfläche (qm):	44	
Baujahr:	2003	
Zone:	Nonnengasse, alle Nr., Zone: C	3
Verkehrsbelastung im Wohnumfeld:	keine / niedrige Belastung (nur Anliegerverkehr)	0
Heizungsart:	Zentralheizung	0
Überwiegender Bodenbelag:	Laminat	2
Sanitärausstattung:	Standardausstattung	0
Küchenraum:	Offene Küche, gefliest / hochwertiger Bodenbelag	3
Sonstige Ausstattungsmerkmale:		
<input checked="" type="checkbox"/> Wohnung hat keinen Balkon, keine Loggia oder Terrasse		-2
<input checked="" type="checkbox"/> Hauptbad ist Tageslichtbad (hat Fenster)		2
Punkte insgesamt:		8

Ortsübliche Vergleichsmiete (pro Monat, netto, kalt):

Spannenmitte: **9,31 €/qm**
Mietpreisspanne: 8,10 bis 10,52 €/qm

auf volle Euro gerundet:

Gesamtmiete (Spannenmitte): **410 €**
Gesamtmiete (Spanne): 356 bis 463 €

Gesamtpunktzahl der Wohnung: 8

Rechenweg (Ermittlung der Spannenmitte): 8,62 €/qm (Basismiete) * ((8 (Punkte) + 100) / 100)

Mietspiegel Calw	
Mietpreisspanne:	8,10 bis 10,52 € / m ² .
Spannenmitte:	9,31 € / m ²
Gutachteransatz monatliche Kaltmiete / m²:	10,34 € / m²

Bewirtschaftungskosten

Wohnungseigentum:

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

Nach der Ertragswertrichtlinie modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold

Angabe der Restnutzungsdauer mit Begründung

Die Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt liegt bei 70 Jahren.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 2
D – 75365 Calw, Nonnengasse 1

Baujahr (hier Bezugfertigkeit): 2003.
 Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre (modellkonform zu GA Nagold)
 Baualter zum Stichtag: 22 Jahre.

Gutachteransatz Restnutzungsdauer (RND): Der Bewertung wird für die Wohnung <u>ungeprüft unterstellt</u> , dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung im Inneren durchgeführt wurden	48 Jahre
---	-----------------

Begründung des Liegenschaftszinssatzes (LSZ)

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

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum im Bestand in der Kernstadt Nagold veröffentlicht die hilfswise unter Berücksichtigung der Ortslage Calw herangezogen werden können: Ungeprüft wurde hier ein vermieteter Status unterstellt für den Liegenschaftszinssatz.

**Liegenschaftszinssatz (LSZ) 1,67 %
 (LSZ min: – 2,95 % ;LSZ max: 3,61%)**

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 2,50 % anzusetzen.

Begründung Gutachteransatz

Die für das Jahr 2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beruhen auf Daten der Kaufpreissammlung 01.01.2022 – 31.12.2023. Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Altstadtlage: Allerdings hat es keinen Balkon.

Bei einer Restnutzungsdauer von:	48 Jahren
und einem Liegenschaftszinssatz von:	2,50 %
ergibt sich ein Barwertfaktor von:	27,77

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

11.3 Ermittlung des Ertragswertes zum Stichtag

Wohnung Nr. 2 / Zusammenstellung der Daten:	
Wohnfläche:	44,00 m ²
Monat. Kaltmiete / m ² :	10,34 € / m ²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	48 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	2,5 %
Barwertfaktor bei LSZ 2,5 und RND 48 Jahre	27,77
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung	- 9% vom vorläufigen Ertragswert
Risikoabschlag archäologischer Prüffall	-170,- €

Ertragswertermittlung				
Bewertungsobjekt		Wohnfläche	Miete in € / m ²	Miete / Monat
Wohnfläche		44,00 m ²	10,34 € / m ²	455,00 €
Garage (TG)	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €
Carport	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €
Stellplätze im Freien	Anzahl	0	0,00 €	0,00 €
Ertrag pro Monat in €				455,00 €
Ertrag Objekt pro Jahr in €		12,00		5.460,00 €
Jahresrohertrag (RO)				5.460,00 €
Abzüglich nicht auf den Mieter umlegbare Bewirtschaftungskosten				
./. nicht auf den Mieterer umlegbare Betriebskosten				
				0,00 €
./. Verwaltungskosten (jährlich)	Wohnung	1,00		-429,00 €
./. Instandhaltungskosten (jährlich)	Wohnung	44,00 m ²	-14,00 € / m ²	-616,00 €
./. Mietausfallwagnis (jährlich)		-2%		<u>-109,20 €</u>
Bewirtschaftungskosten gesamt		-21,14%		-1.154,20 €
Reinertrag (RE)				4.305,80 €
Bodenwert		6.600,00		
Liegenschaftszinssatz in %		-2,50%		
Bodenwertverzinsung				-165,00 €
Gebäudereinertrag				4.140,80 €
Restnutzungsdauer		48,00		
Barwertfaktor		27,77		114.990,02 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				114.990,02 €
Zuzügl. Bodenwert		6.600,00		6.600,00 €
vorläufiger Ertragswert in €				121.590,02 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Marktkonforme Aufwendungen Baumängel, Bauschäden u. Instandhaltungsrückstau				
Sicherheitsabschlag				-9,00%
				-10.943,10 €
Abschlag archäologischer Prüffall				-170,00 €
zuzügl. sonstige werterhöhende Umstände				0,00 €
abzügl. merkantiler Minderwert				0,00 €
Ertragswert				110.476,91 €
Ertragswert rd:				110.000,00 €

Anmerkung der Gutachterin zur Verifizierung des Ertragswertes

Weder der Gutachterausschuss bei der Stadt Calw noch der gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat für Wohnungseigentum Vergleichswertfaktoren veröffentlicht, die für das Bewertungsobjekt herangezogen werden können. Daher liegen keine Vergleichsdaten vor.

12. Rechte, Lasten und Beschränkungen

12.1 Werteeinfluss der Grundbucheintragungen

Keine wertrelevanten Eintragungen. Kein Werteeinfluss.

12.2 Werteeinfluss der Baulasten

Baulasteneintragungen sind nicht vorhanden. Kein Werteeinfluss.

13. Verkehrswert

13.1 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.“

13.2 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:		6.600,- €
Ertragswert rd:		110.000,- €
Bewertungsobjekt Quadratmeterpreis / Wohnfläche rd. 2.500,- € / m²	Ertragswert 110.000,- €	Wohnfläche rd. 44 m²

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Bewertungsstichtag sind geprägt durch den Ukrainekrieg und den Krieg in Gaza. Die aktuellen Bauzinsen mit einer 10 jährigen Zinsbindung befinden sich derzeit im Bereich vom 3,1% - 3,9% effektiver Jahreszins.

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

Amtsgericht Calw	AZ: 1 K 38 / 24
Grundbuch von Calw Blatt Nr. 46350, BV Nr. 1 166 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Calw Flst. 259 / 4 Nonnengasse 1 Gebäude- und Freifläche: 101 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung - Aufteilungsplan Nr. 2 – sowie Sondernutzungsrecht am Kellerraum WHG 2 im UG.	Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 110.000,- €
Wertermittlungsstichtag:	01.08.2025
Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen:	0,- €
Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil:	0,- €
Zubehör:	Keine Angabe möglich

Nur Außenbesichtigung		Bewertung nach Aktenlage	
Gebäudeart:		Mehrfamilienwohnanlage Insgesamt 5 Wohnungen gemäß Aufteilungsplan	
Baujahr:		Unbekannt, vermutlich um 1700 Umgebaut 1954 und kernsaniert 2002 / 2003	
Wohnung WE Nr. 2 im EG: mit Kellerraum WHG. 2 im UG		2 – Zimmerwohnung ohne Balkon	
Mietverhältnisse zum Stichtag:	Keine Angabe möglich	Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	44 m²
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:		6.600, €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd:		Sicherheitsabschlag wegen Außen- besichtigung – 9% =	
Ertragswert rd:		110.000- €	
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd:		2.500,- € / m²	

Hinweis der Sachverständigen:

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

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

13.3 Ausführungen zu weiteren Fragen

Zu a) Es können leider keine Angaben gemacht werden, ob die Wohnung am Bewertungsstichtag vermietet ist.

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:

Keine Angabe möglich.

Am Bewertungsstichtag war kein Zugang ins Hausinnere möglich.

Auf das Klingeln bei den restlichen Wohnungen im Haus öffnete leider keiner die Haustür.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **51 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 15.08.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

Gesehen:

Rainer Hekeler

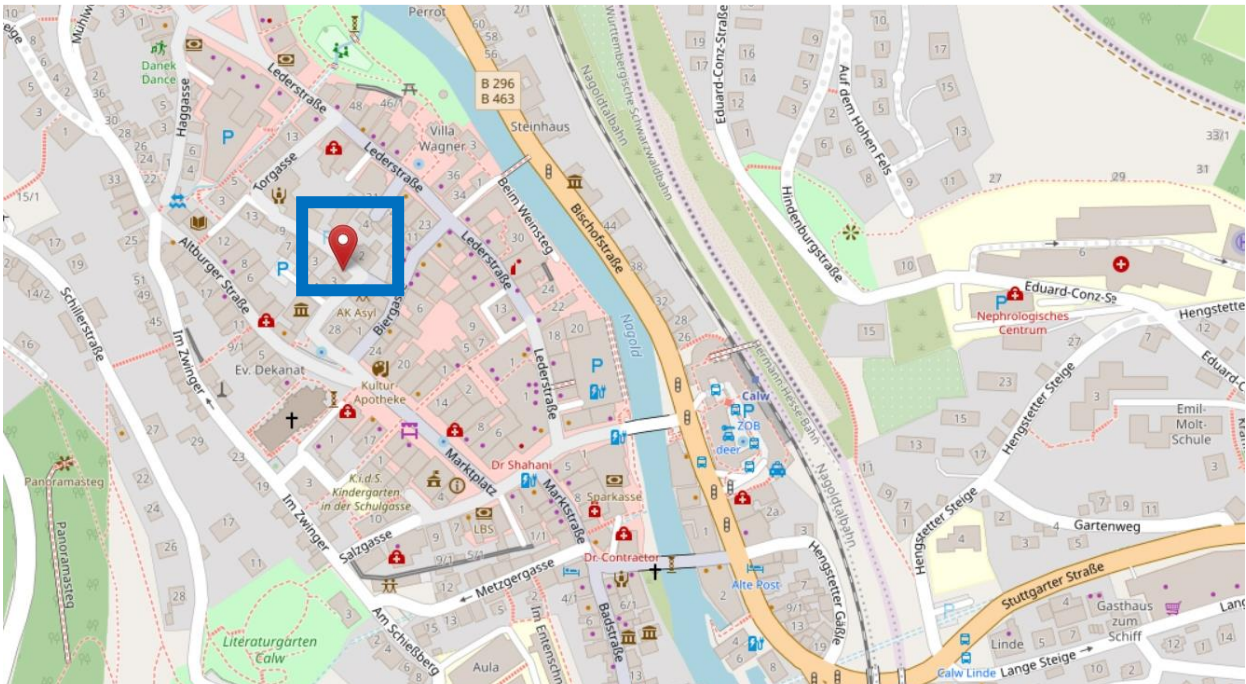
Dipl. Ing. Freier Architekt

14. Anlagen

14.1 Anlagenverzeichnis

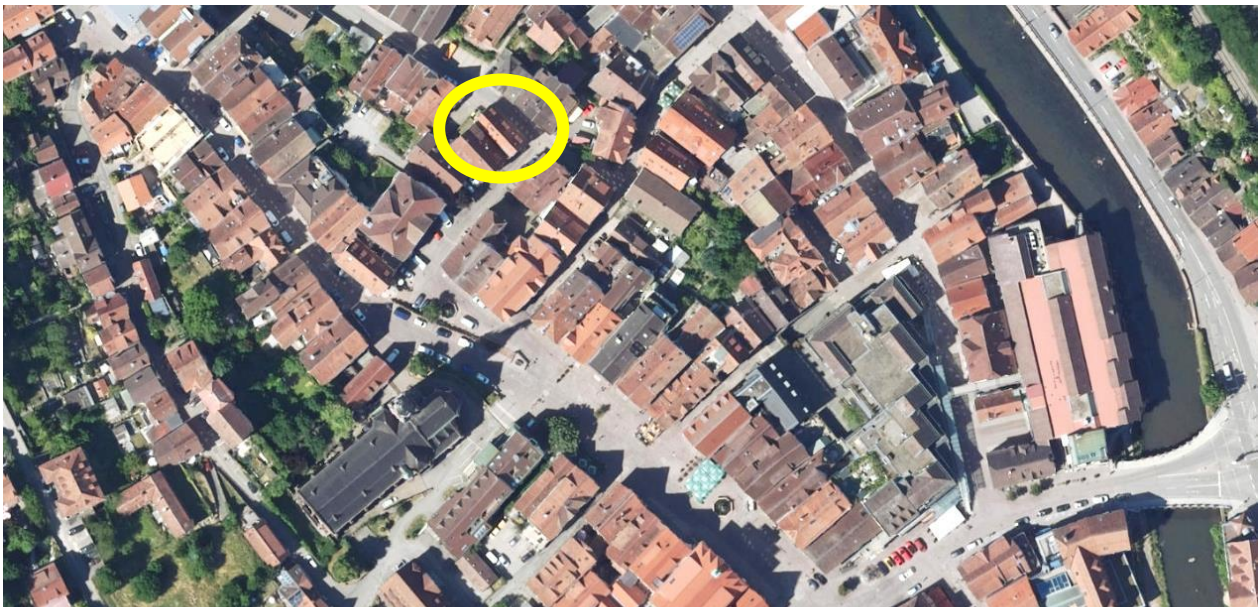
- Anlage 1 Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)**
- Anlage 2 Luftbild**
- Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4 Planunterlagen**
- Anlage 5 Flächenberechnungen**
- Anlage 6 Angaben der Hausverwaltung**
- Anlage 7 Energieausweis**
- Anlage 8 Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage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

Anlage 1
Auszug aus der Stadtplan (unmaßstäblich)



Auszug aus open streetmap

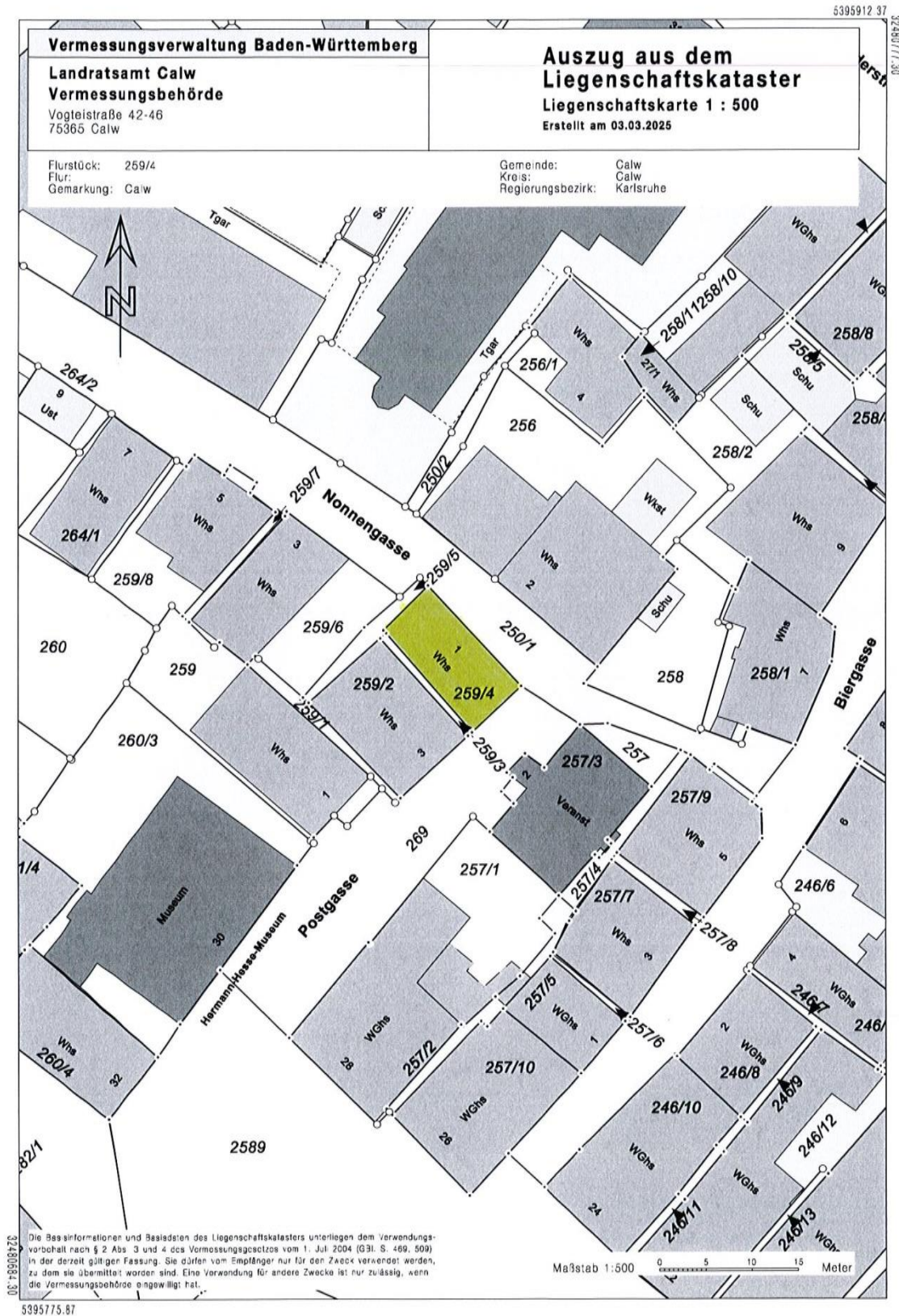
Anlage 2
Luftbild



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

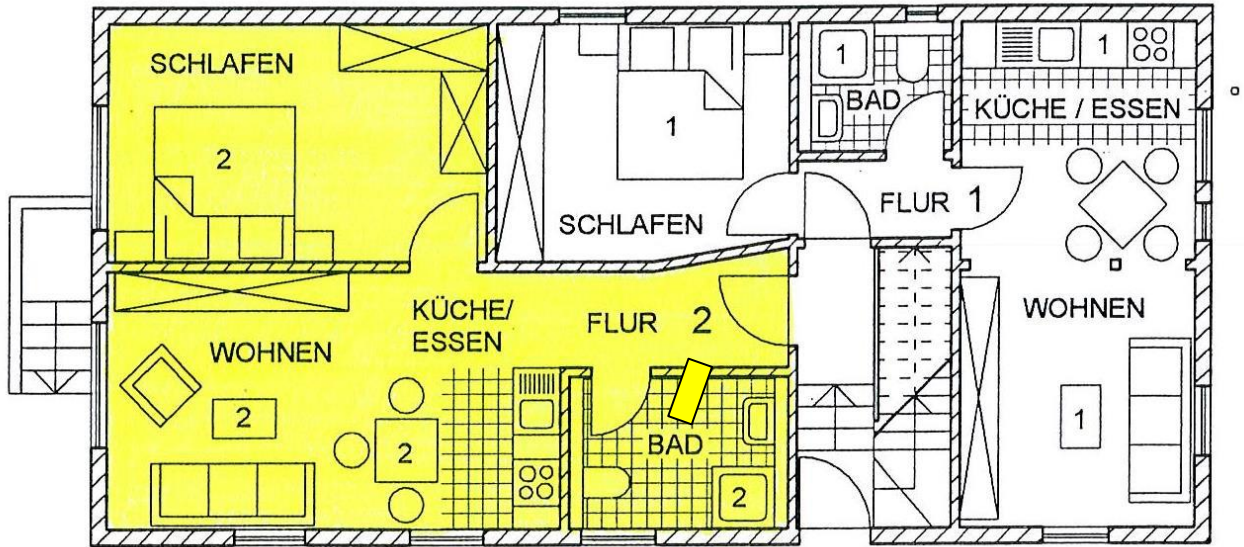
Anlage 3

Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

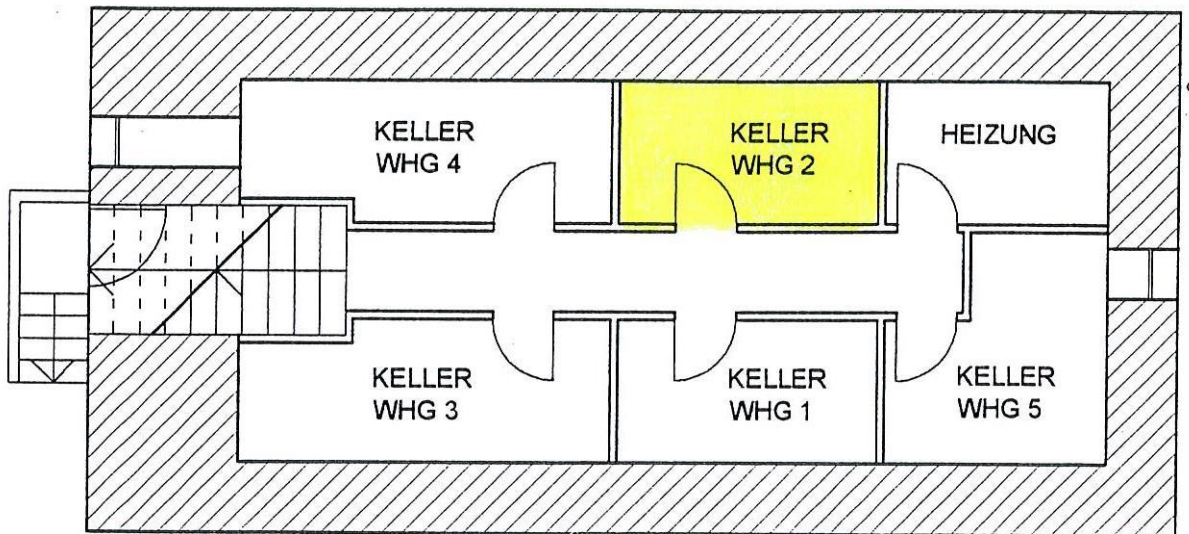


Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 2
 D – 75365 Calw, Nonnengasse 1

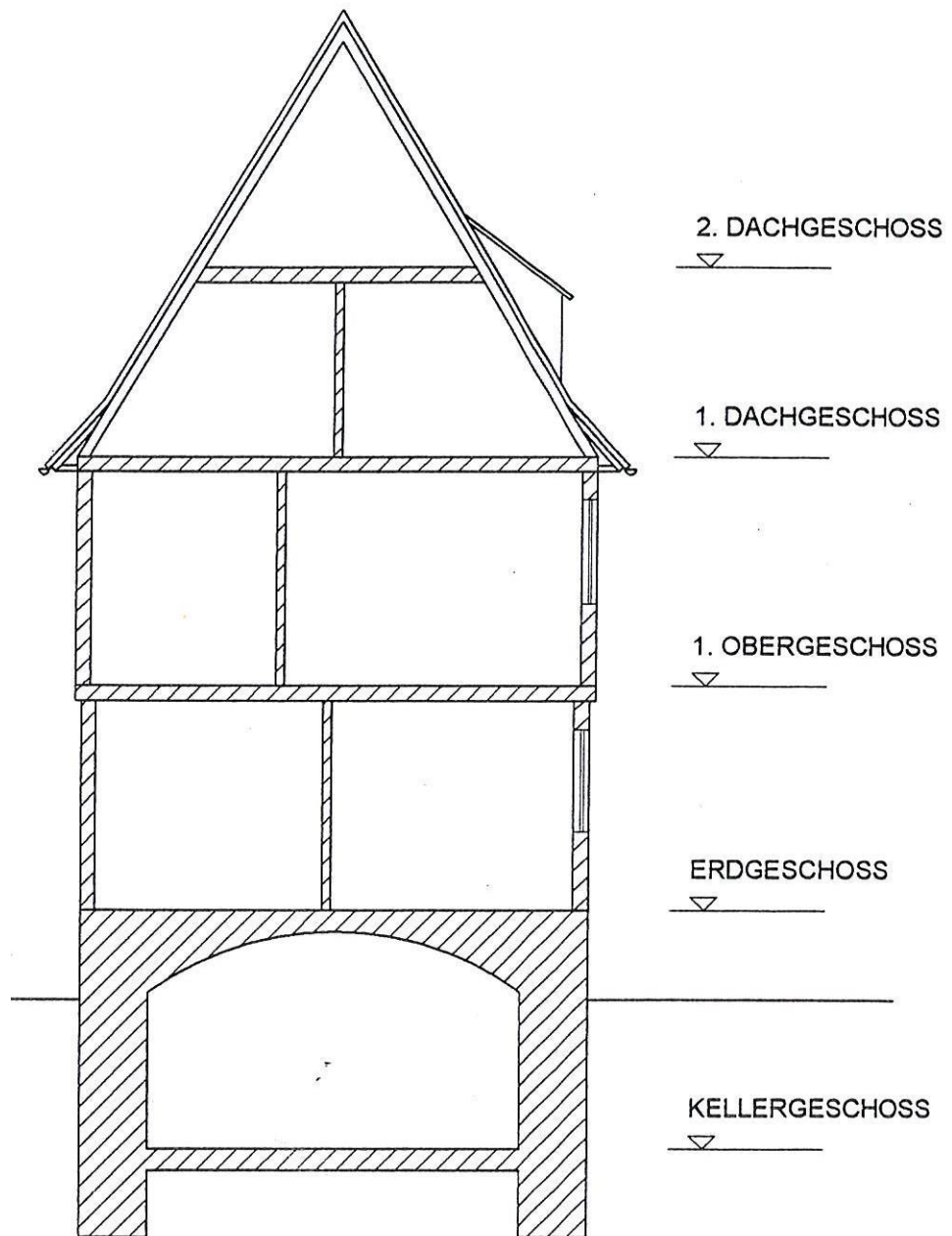
Anlage 4
Planunterlagen Aufteilungspläne



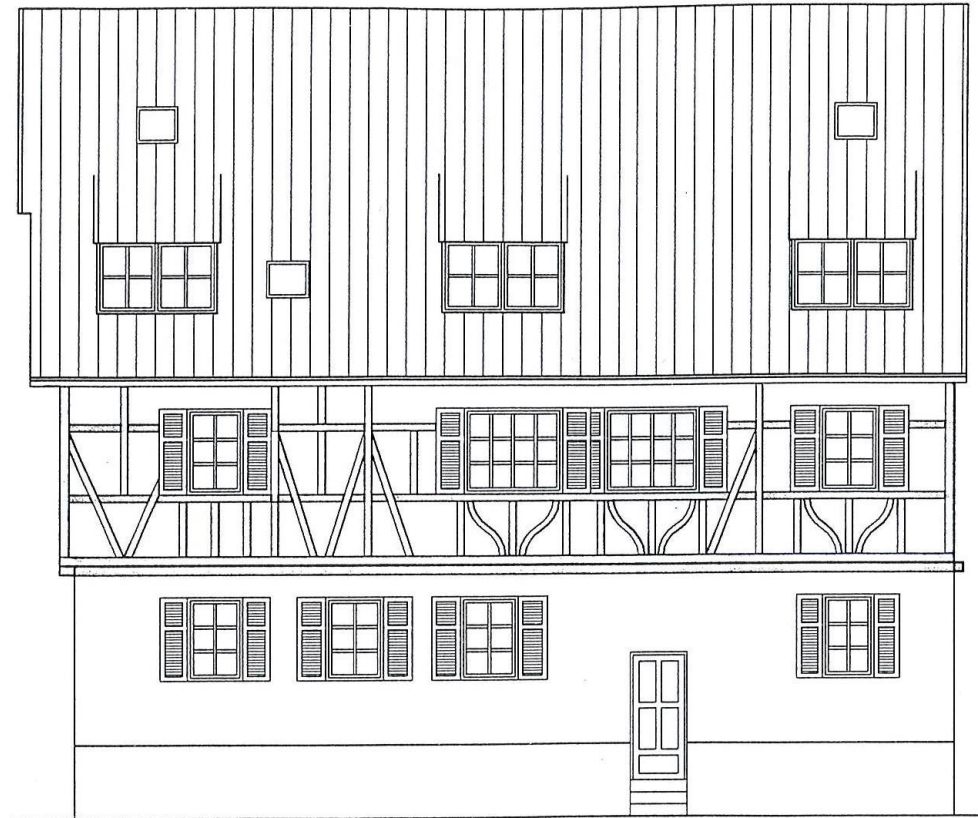
Grundriss EG



Grundriss UG



Schnitt



Ansicht Ost



Ansicht Süd zur Poststraße

Ansicht Nord

Anlage 5
Flächenberechnungen

Wohnfläche					
Projekt:		Nonnengasse 1, 75365 Calw			
Flächenabweichungen sind ggf. vor Ort vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m ²
Wohnung Nr. 2 im Eg					
Flur	1,20	3,50		4,20	
	0,20	1,65		0,33	
Bad	2,75	2,00		5,50	
Küche / Wohnen / Essen	3,30	5,80		19,14	
Schlafen	4,85	3,05		<u>14,79</u>	
Zwischensumme				43,96	43,96
Wohnfläche gesamt rd:					44,00

ARCHITEKTURBÜRO
MUNDING

NONNENGASSE 1
1000stel Teilung

Wohnung 1	37,18 qm
Wohnung 2	43,96 qm
Wohnung 3	50,90 qm
Wohnung 4	47,31 qm
Wohnung 5	<u>84,81 qm</u>
Gesamtwohnfläche	264,16 qm

264,16 qm = 1000/1000

Wohnung 1	=	141/1000
Wohnung 2	=	166/1000
Wohnung 3	=	193/1000
Wohnung 4	=	179/1000
Wohnung 5	=	321/1000

Aufgestellt*

Anlage 6
Angaben der Hausverwaltung

**Hausverwaltung ist der SV nicht bekannt.
Am Ortstermin war kein Zutritt ins Hausinnere trotz klingeln bei den restlichen
Wohnungen im Objekt möglich**

Anlage 7
Energieausweis

Keine Angabe möglich

Anlage 8
Bilder Ortstermin Außenansichten



Lageplan



(1) Ansicht von der Ecke Postgasse / Nonnengasse



(2) Ansicht von der Postgasse



(3) Dito



(4) Treppe zum UG an der Postgasse



(5) Dito



(6) Detail Sprossenfenster



(7) Schmale Bauwiche zum Nachbarhaus

Außenaufnahmen Bewertungsobjekt



(8) Detail



(9) Ansicht von der Nonnengasse mit Hauseingang



(10) Hauseingang



(11) Detail



(12) Ansicht Nordost



(13) Ansicht Nord



(14) Detail Bauwicke

Außenaufnahmen Bauzustand



(15) Dito andere Schadensstelle



(16) Bauzustand Haustür

Anlage 10
Literatur, Gesetze, Normen

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

BauGB

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

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in ihren 5 Fassungen:
BauNVO 62 vom 01.08.1962 (BGBl. IS. 429)
BauNVO 68 vom 26.11.1968 (BGBl. IS. 1237, ber. BGBl. 1969 IS.11)
BauNVO 77 vom 01.10.1977 (BGBl. IS. 1763)
BauNVO 86 vom 30.01.1986 (BGBl. IS. 2665)
BauNVO 90 vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

ImmoWertV 2010

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

ImmoWertV 2021

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

ImmoWertA

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

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

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

Sachwertrichtlinie – SW-RL

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

GAAVO

Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschuss-verordnung) vom 11.12.1989 (GBl. 1989 S. 541), zul. geändert am 15.02.2005 (GBl. S. 167)

WertR

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

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

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

DIN

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

VwV Stellplätze

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Kleiber, Simon

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

Dröge

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

Kröll, Hausmann, Rolf

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