

**Gutachten über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) der
Eigentumswohnung Nr. 14-5, Oberer Buchweg 14, 72221 Haiterbach**

Gutachten Nr. 19-2025

Adresse Objekt:

Oberer Buchweg 14
72221 Haiterbach

In Sachen:

1 K 12/25



Bearbeitungszeitraum:

20.08.2025 bis 27.08.2025

Wertermittlungstichtag:

25.08.2025

Qualitätsstichtag:

25.08.2025

Ausfertigung von

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	6
2. Allgemeine Angaben / Grundlagen.....	8
2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	8
2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt	8
2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
2.4 Ortstermin	9
2.5 Erhebung.....	10
2.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	10
2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	10
2.8 Unterlagen zum Objekt	11
2.9 Miet- und Pachtverhältnisse.....	12
3. Lagebeschreibung	13
3.1 Makrolage.....	13
3.2 Mikrolage.....	16
3.3 Grundstücksbeschreibung	18
4. Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	19
4.1 Öffentlich-rechtliche Situation	19
4.2 Festsetzungen laut Bebauungsplan	19
4.3 Privatrechtliche Situation	20
4.4 Baulasten	21
4.5 Altlasten und Kontaminationen.....	21
4.6 Erschließung.....	22
4.7 Naturgefahren/Gefahrenanalyse.....	23
4.8 Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen	23
4.9 Besonderheiten.....	24
4.10 Denkmalschutz.....	24
4.11 Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen	24
5. Beschreibung des Gebäudes und dessen Außenanlagen	25
5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	25
5.2 Bewertungsobjekt	26
5.2.1 Baubeschreibung Gebäude.....	27
5.2.2 Baubeschreibung Garagen / Parkplätze	29
5.2.3 Außenanlagen	29
5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	29
5.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen.....	30
5.2.6 Bauzustand, Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden.....	30
5.2.7 Energieausweis	32
5.2.8 Modernisierungen.....	33

6. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer	34
6.1 Übliche Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV21	34
7. Ermittlung der Restnutzungsdauer	37
7.1 Ermittlung des Alters des Gebäudes	37
7.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV21	38
8. Flächen und Maßangaben	43
8.1 Berechnung der Wohnfläche	43
8.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche.....	43
9. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale	45
10. Wertermittlungsverfahren	46
10.1 Definition des Verkehrswertes nach Baugesetzbuch.....	46
10.2 Die Wertermittlungsverfahren	46
10.3 Das Vergleichswertverfahren	46
10.4 Das Sachwertverfahren	47
10.5 Das Ertragswertverfahren	47
10.6 Begründung der Verfahrenswahl	47
11. Bodenwertermittlung.....	48
11.1 Erläuterung von Begriffen aus der Bodenwertermittlung.....	48
11.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	49
11.3 Berücksichtigung von bodenwertbeeinflussenden Umständen	51
11.4 Ermittlung des Bodenwertes	51
12. Ertragswertverfahren	53
12.1 Das Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV21	53
12.2 Erläuterung von Begriffen aus der Ertragswertberechnung.....	54
12.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	57
12.4 Ermittlung Liegenschaftszinssatz	58
12.5 Berechnung des Barwertfaktors	59
12.6 Ortsübliche Vergleichsmiete.....	60
12.7 Wertermittlungsansätze.....	62
12.8 Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.....	62
12.9 Die Ertragswertberechnung	63
13. Stützendes Verfahren (Vergleichswertverfahren)	65
14. Verkehrswert	66
15. Urheberschutz.....	67
16. Haftungsausschluss	68

17. Rechtsgrundlagen.....	69
18. Literaturverzeichnis.....	70
19. Verwendete fachspezifische Software	70
20. Fotodokumentation	71
21. Anlagen.....	75
21.1 Bodenrichtwert	75
21.2 Wohnflächenberechnung	76
21.3 Grundbuch Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II	77
21.4 Grundrisse.....	81
21.5 Baulastenauskunft	85
21.6 Altlastenauskunft	86
21.7 Erschließungsauskunft.....	87
21.8 Energieausweis	88
21.9 Orthophoto	89
21.10 Flurkarte	90
21.11 Lageplan.....	91
21.12 Geländeprofil	92
21.13 Gefahrenanalyse	93
21.14 Mietspiegel	99
21.15 Zuteilung Stellplätze Außenbereich	100
21.16 Wirtschaftsplan 2024.....	101
21.17 Nebenkostenabrechnung 2023	103
21.18 Protokoll Eigentümerversammlung 2024	106
21.19 Beschlussverkündung Umlaufbeschluss 2025	111

Abkürzungen

1. OG	1. Obergeschoss
Abs.	Absatz
AfD	Alternative für Deutschland
Art.	Artikel
B. Eng.	Bachelor of Engineering
BAnz AT	Bundesanzeiger amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGB I	Bürgerliches Gesetzbuch 1
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BPI	Baupreisindex
ca.	circa
CDU/CSU	Christlich Demokratische Union/Christlich-Soziale Union
cm	Centimeter
DG	Dachgeschoss
DIA	Deutsche Immobilien Akademie
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EN	Europäische Normen
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GBO	Grundbuchordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGK	Hochwassergefährdungsklasse
IEC	Internationale Elektronische Kommission
i.S.d.	in Sachen des
ISO	Internationale Organisation für Normung
ImmoWertV21	Immobilienwertermittlungsverordnung Stand 2021
J.	Jahre
KAG	Kommunalabgabengesetz
km	Kilometer
Lfd. Nr.	Laufende Nummer

m	Meter
MI	Mischgebiet
MWG	Mietwohngrundstück
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
NHK	Neuherstellungskosten
NK	Netto-Kalt
Nr.	Nummer
PV	Photovoltaik
SGK	Starkregengefährdungsklasse
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
S.	Seite
Tel.	Telefon
UG	Untergeschoss
usw.	und so weiter
u.ä.	und ähnlich
vgl.	vergleiche
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
v.H.	von Hundert
WA	Allgemeines Wohngebiet
WC	Water Closet
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
Zert	Zertifizierung
z.B.	zum Beispiel

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Versteigerungsobjekt:	Wohnung Nr. 14-5, Dachgeschoss Oberer Buchweg 14 72221 Haiterbach
Wertermittlungstichtag:	25.08.2025
Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB):	174.000 €
Gutachtenausfertigungen:	2
Grundbuch:	Grundbuch von Haiterbach Blatt Nr.  Flurstück 4170/1 (Auszug vom 04.04.2025)
Objektart:	Eigentumswohnung (3 Zimmer)
Gebäude:	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten (2 pro Geschoss)
Erhaltungszustand:	Mittel
Baulasten:	Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Haiterbach (Auszug vom 12.05.2025)
Altlasten:	Keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Calw (Auszug vom 12.05.2025)
Mietverhältnisse:	Leerstehend
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht nicht unter Denk- malschutz
Mieteinnahmen (Netto-Kalt-Miete):	Keine Mieteinnahmen vorhanden
Baujahr:	1900

Miteigentumsanteile:	157,56 / 1.000stel
Wohnfläche:	Laut der Teilungserklärung vom 15.04.2019, Anlage 1 "Tausendstel-Berechnung" beträgt die Wohnfläche 54,02 m ²
Lage im Objekt:	Dachgeschoss
Aufzug vorhanden:	Nein
Anzahl der Zimmer:	3 Zimmer
Raumaufteilung Wohnung:	- Eingangsbereich/Flur - Schlafzimmer - Wohnzimmer - Kinderzimmer - Küche - Bad - Balkon an Wohnzimmer
Quadratmeterangaben Zimmer:	Eingangsbereich Flur: 4,87 m² Schlafzimmer: 12,44 m² Wohnzimmer: 14,87 m² Kinderzimmer: 9,60 m² Küche: 5,86 m² Bad: 2,39 m² Balkon an Wohnzimmer: Gesamtgröße 8,00 m², davon anteilig als Wohnfläche 4,00 m² Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung vom 15.04.2019, Anlage 1 "Tausendstel-Berechnung" entnommen.
Abstellraum vorhanden:	Ja, im Untergeschoss. Der Abstellraum hat eine Größe von 3,3 m ² gemäß des Grundrisses des Untergeschosses vom 10.04.2018
Parkplatz/Garage:	Parkplatz als Sondernutzungsrecht auf der Südostseite vor dem Gebäude vorhanden

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

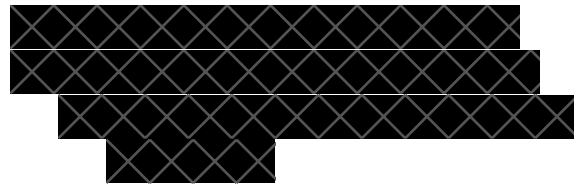
Auftraggeber:



Datum des Auftrages:

17.04.2025

Eigentümer:



2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Eigentumswohnung

Objektadresse:

Oberer Buchweg 14
72221 Haiterbach

Grundbuchangaben:



Katasterangaben:

Gemarkung Haiterbach, Flurstück Nr. 4170/1
(734 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet



Art des Wertes:

Verkehrswert

Beweisbeschluss:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen
Auftrag:	Der Auftrag des Gutachters ist, den aktuellen Verkehrswert der Immobilie unter Hinzuziehung der notwendigen Unterlagen zu ermitteln

2.4 Ortstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung, der zu bewertenden Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 25.06.2025 durchgeführt.

Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2025
Beginn der Ortsbesichtigung:	10:00 Uhr
Ende der Ortsbesichtigung:	10:45 Uhr
Länge der Ortsbesichtigung:	Ca. fünfundvierzig Minuten
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Maximilian Dittrich
Mitwirkung von Hilfskräften:	Keine
Besichtigte Räumlichkeiten:	Allgemeines Treppenhaus
Nicht besichtigte Räumlichkeiten:	Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung herrschte sonniges, trockenes Sommerwetter mit einer geschätzten Außentemperatur von ca. 27 Grad Celsius.

Im Rahmen des Ortstermins wurde eine fotografische Dokumentation der gesichteten Einzelheiten digital erstellt und ein repräsentativer Auszug diesem Gutachten beigelegt.

Anmerkung:

Der Zugang zu der Wohnung im Dachgeschoss wurde dem Gutachter bei der Ortsbesichtigung verwehrt. Der Eigentümer, [REDACTED], erschien nicht zum Ortstermin. Die schriftliche Einladung zu dem Ortstermin erhielt der Gutachter postalisch zurück, da der Empfänger unter der gegebenen Anschrift von der Deutschen Post nicht zu ermitteln war.

Etwaige Sanierungen oder Renovierungen in dem Bewertungsobjekt können bei der Bewertung wegen des fehlenden Zugangs nicht berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt nach Aktenlage.

2.5 Erhebung

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

2.6 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

Eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, aus den vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21 ist der Wertermittlungstichtag „der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht“ und nach § 2 Abs. 5 ist der Qualitätsstichtag „der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist“.

Als **Wertermittlungstichtag**, auf den sich sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen, wurde der 25.08.2025 festgesetzt. Der Qualitätstichtag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung und ist dem Wertermittlungstichtag entsprechend der 25.08.2025.

Wertermittlungstichtag: 25.08.2025

Qualitätstichtag: 25.08.2025

2.8 Unterlagen zum Objekt

Zur Verfügung gestellte Unterlagen vom Auftraggeber:

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch
- Beschluss zur Einholung der benötigten Unterlagen

Eingeholte Unterlagen und Auskünfte:

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, folgende objektspezifische Unterlagen berücksichtigt:

Eingeholte Unterlagen:

- Lageplan und Eigentumsnachweis
- Altlasten Auskunft
- Baulastenauskunft
- Erschließungsbeitragsauskunft
- Bauunterlagen (Grundrisse)
- Wirtschaftsplan 2024
- Nebenkostenabrechnung 2023
- Verwaltervertrag
- Protokoll Eigentümerversammlung 2024
- Teilungserklärung
- Energieausweis
- Standortanalyse
- Gefahrenanalyse

2.9 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Eigentumswohnung war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Ein Mietvertrag für das Bewertungsobjekt bestand nicht.

Dem Sachverständigen liegt somit keine Aufstellung über die tatsächlichen Mieten vor.

Von der zuständigen Hausverwaltung Nagold GmbH erhielt der Sachverständige den Wirtschaftsplan für das Jahr 2024, die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2023, das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.11.2024 sowie die Teilungserklärung für das Bewertungsobjekt.

Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das monatlich im Voraus zu zahlende Hausgeld 280,00 € beträgt. In diesem Betrag enthalten ist die Rücklagenzuführung in Höhe von 26,26 €.

Der Wirtschaftsplan 2024 setzt sich zusammen aus den umlagefähigen Kosten (1.638,66 €), den nicht umlagefähigen Kosten (1.429,13 €) sowie der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (315,12 €), gesamt 3.382,91 €.

Über die Teilungserklärung ist dem Bewertungsobjekt der Parkplatz mit der Nummer 14-5 im Freien als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Der Anlage 2 der Teilungserklärung ist die Zuteilung der Stellplätze im Freien zu entnehmen. Diese Anlage ist dem Gutachten beigelegt.

Die Stellplätze sind auf der Südostseite des Grundstücks gelegen.

3. Lagebeschreibung

3.1 Makrolage

Wohnimmobilien Makrolage

72221 Haiterbach , Württ, Oberer Buchweg 14

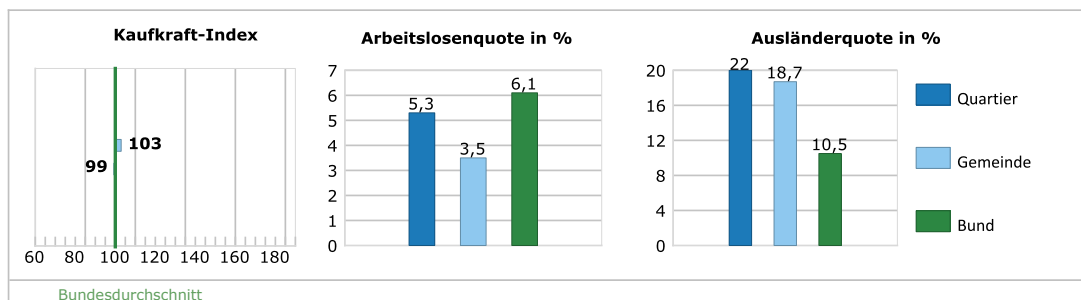
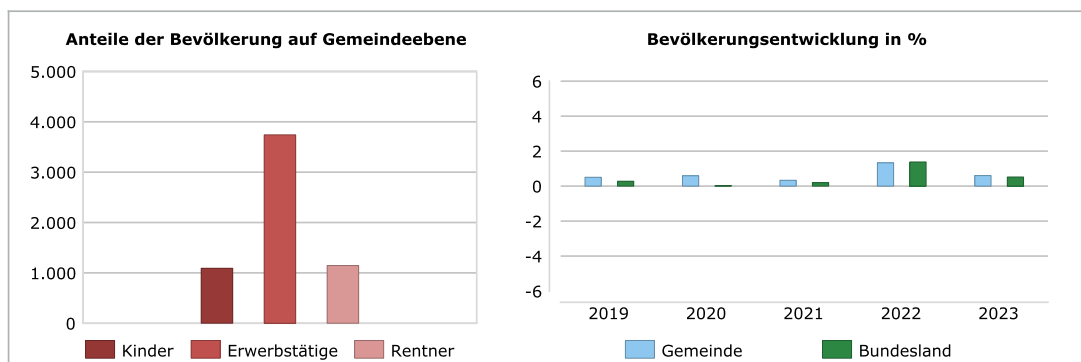


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Calw
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (46,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Haiterbach, Stadt (1,2 km)

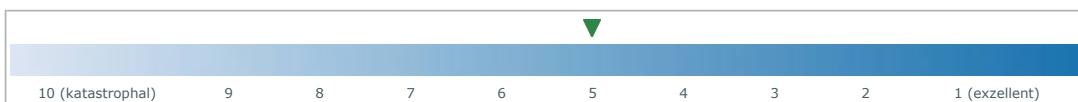
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.978	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.042
Haushalte (Gemeinde)	2.599	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.106



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03396898 vom 09.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Beschreibungstext Makrolage

72221 Haiterbach , Württ, Oberer Buchweg 14

Die Stadt Haiterbach gehört zum Landkreis Calw im Bundesland Baden-Württemberg. Haiterbach zählt 6.029 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 2.657 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,27 Personen beträgt. Haiterbach ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Haiterbach räumlich der Wohnungsmarktregion Sindelfingen zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Haiterbach auf 45 Personen. Damit weist Haiterbach im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.036 bzw. 884 Personen und die Altersklassen 65+ und 18-24 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 71 bzw. 77 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 38,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 36,5% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 25% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 31,4% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,2% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 16,7% (Deutschland: 22,6%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Haiterbach rund 33,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%), 19% AfD (Bundesland Baden-Württemberg: 9,7%) und 18,9% DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Haiterbach rund 32,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 24,1%), 18,4% FDP (Deutschland: 11,5%) und 8,4% «Sonstige» (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 40,5% (Deutschland: 30%), AfD mit 23,6% (Deutschland: 15,9%) und «Sonstige» mit 17,3% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Haiterbach weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.680 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.004 Einfamilienhäuser und 1.676 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 37,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 21,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,4%) und 7+ Räumen (18,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,71% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 110 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 4,7% oder 7.500 Personen

(Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 7,5% bzw. einer Zunahme von 5.496 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Haiterbach bei den EFH bei 4.015 EUR/m², bei den ETW bei 4.489 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12,5 EUR/m² pro Monat bzw. 9,3 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Calw um 25,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 35%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 30,1% verändert.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03396898 vom 09.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

3.2 Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

72221 Haiterbach , Württ, Oberer Buchweg 14



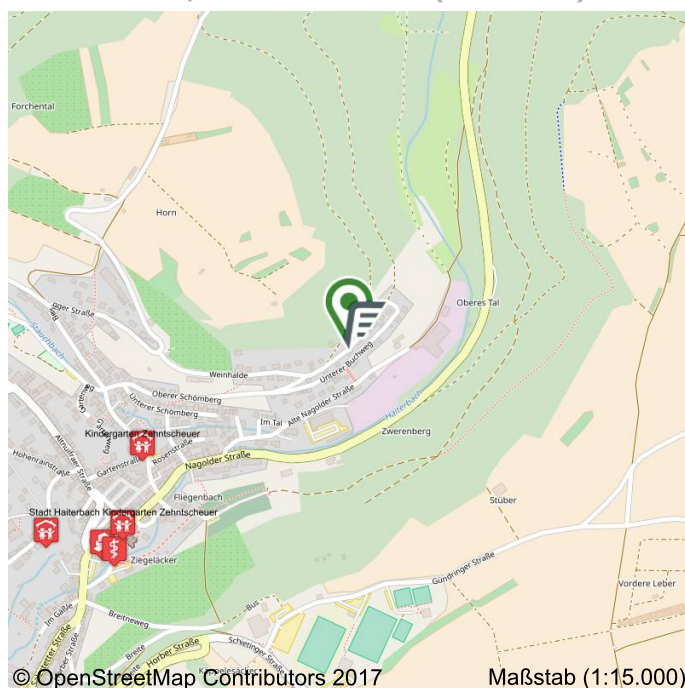
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Horb A. N. (12,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Nagold-Iselshausen (5,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Baden-Baden (45 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (43,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Beihingen Str. (0,5 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



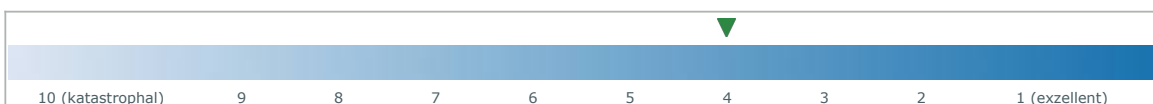
Allgemein_Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(1,2 km)
Krankenhaus	(4,3 km)
Apotheke	(0,7 km)
EKZ	(9,8 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(2,8 km)
Realschule	(7,6 km)
Hauptschule	(7,7 km)
Gymnasium	(5,6 km)
Hochschule	(22,6 km)
DB_Bahnhof	(5,1 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Beschreibungstext Mikrolage

72221 Haiterbach , Württ, Oberer Buchweg 14

Bei der Adresse Oberer Buchweg 14 in der Stadt Haiterbach handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine sehr gute Besonnung (4,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine sehr attraktive Fernsicht vor (4,8 von 5,0). Es handelt sich um eine sehr steile Hanglage, die Hangneigung beträgt mehr als 18,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in den 1980er-Jahren errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,6 von 5,0). Es befinden sich Lebensmittelgeschäfte in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als leicht defizitär (2,7 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 525 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 150 m entfernt, der nächste Wald rund 0 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 2,9 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 500 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,6 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0).

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03396898 vom 09.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	734 m ²
Zuschnitt des Grundstücks:	Regelmäßig in Form eines Rechtecks
Grundstückstopografie:	Hanglage, ca. 6,00 m Höhendifferenz von Nordwest nach Südost
Grundstücksoberfläche:	Das beschriebene Grundstück ist durch das Mehrfamilienhaus zu ca. einem Fünftel überbaut. Der Rest des Grundstücks besteht aus Rasenflächen, Bepflanzungen und Parkflächen
Zufahrt des Grundstücks:	Über den Oberen Buchweg, die Parkplätze werden über den Unteren Buchweg erreicht
Straßenfront:	Entlang des Oberen Buchwegs (ca. 36 m)
Tiefe des Grundstücks:	Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 18 m
Ausrichtung Wohnhaus:	Nordost - Südwest Firstrichtung
Art der Straße:	Anliegerstraße
Belag Straße:	Asphalt
Gehwege:	Keine Gehwege vorhanden
Fahrzeugfrequenz:	Gering
Fahrzeuglärm:	Keine Beeinträchtigung
Besonnung:	Gut
Abstand zu Nachbargrundstücken:	Das Wohnhaus hat keine geringen Abstände zu den Nachbargrundstücken
Immissionen:	Bei der Besichtigung des Objektes wurden äußerlich keine Immissionen festgestellt

4. Grundbuch, Rechte und Belastungen

4.1 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Der Bereich des zu bewertenden Objektes ist in dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit ist somit nach den planersetzenden Regelungen des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen
Entwicklungsstufe des Baulandes:	Voll erschlossenes, baureifes Land
Besonderes Städtebaurecht:	Kein besonderes Städtebaurecht vorhanden
Baugenehmigungen:	Der Stadt Haiterbach liegen keine Unterlagen zu dem Objekt vor. Der Gutachter hat die Grundrisse des Objektes von der zuständigen Hausverwaltung zur Verfügung gestellt bekommen.

4.2 Festsetzungen laut Bebauungsplan

Anmerkung:

Es liegt kein Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit des Bewertungsobjektes ist somit nach den planersetzenden Regelungen des § 34 Baugesetzbuch geregelt.

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

§ 3 ImmoWertV21 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).

4.3 Privatrechtliche Situation

Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen nach Abteilung II des Grundbuchs von Haiterbach, Blatt Nr.  Auszug vom 04.04.2025, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (auflösend bedingt und befristet) für die GELSENWASSER AG, Gelsenkirchen (Amtsgericht Gelsenkirchen HRB 165) bestehend in dem Recht, eine Wärmeerzeugungsanlage einschließlich Zubehör zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben einschließlich Betretungsrecht. Der Eigentümer hat die Errichtung, Betreibung oder Gefährdung von Anlagen zur Versorgung des Gebäudes mit Wärme zu unterlassen. Die Ausübung des Rechts darf Dritten überlassen werden. Bezug: Bewilligung vom 09.04.2020 (Notar Markus Ettwein in Horb am Neckar, UR 961/2020.) Hier und in die übrigen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher der Serie Blatt 3790 bis 3795 je Abt. II Nr. 1 eingetragen (BOE086/411/2020) am 06.08.2020.
- lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Calw vom 25.03.2025  Eingetragen am 04.04.2025.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

4.4 Baulasten

In dem Baulastenverzeichnis der Stadt Haiterbach ist keine Eintragung verzeichnet, weshalb das Bewertungsobjekt als baulastenfrei zu gelten hat.

Baulastenauskunft von: Haiterbach (Auszug vom 12.05.2025)

Anmerkung:

Baulasten stellen freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, die als öffentliches Recht auf dem belasteten Grundstück ruhen. Sie dienen der Schaffung von Baurecht auf Grundstücken, wenn öffentlich-rechtliche Belange einer Genehmigung des Bauvorhabens sonst entgegenstehen. Baulasten stellen kein Recht am Grundstück i.S.d. Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch keine öffentliche Last i.S.d. § 54 Grundbuchordnung (GBO) dar.

Die Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird unbeschadet den Rechten Dritter eingetragen und wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Sie wird im Baulastenbuch des Bauaufsichtsamtes eingetragen.

4.5 Altlasten und Kontaminationen

In dem Altlastenverzeichnis des Landratsamtes Calw ist keine Eintragung verzeichnet, weshalb das Bewertungsobjekt als altlastenfrei zu gelten hat.

Altlastenauskunft vom: Landratsamt Calw (Auszug vom 12.05.2025)

Anmerkung:

Eventuell vorhandene Altlasten wie beispielsweise Kontaminationen, Versickerungen im Erdreich, unterirdische Leitungssysteme, Fremdblagerungen usw. sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine negativen Veränderungen sichtbar. Das Erscheinungsbild des Geländes und der Umgebung lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse des Bauwerks schließen. In dieser Bewertung wird das

Bewertungsobjekt als altlastenfrei (kontaminierungsfreie Baugrund- und Bodenverhältnisse) unterstellt.

4.6 Erschließung

Öffentliche Straße:	Ja
Öffentlicher Wasseranschluss:	Ja
Öffentlicher Abwasseranschluss:	Ja
Öffentliche Stromversorgung:	Ja
Gasanschluss vorhanden?	Nein
Öffentliche Fernwärmeversorgung?	Nein
Grundstück vollständig erschlossen?	Ja
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag an.

Das Grundstück ist über den Oberen Buchweg verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Straße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Anliegerstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen nicht niveaugleich. Der Hauseingang befindet sich ca. 1,50 m unterhalb des Straßenniveaus.

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom und Wasser angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich- rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Die gesetzliche Grundlage der Grundstückerschließung bilden die §§ 123 und 135 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den landesrechtlichen Regelungen über die Erschließungsbeträge.

Erschließungsbeiträge werden von den Gemeinden erhoben und dienen der Deckung des finanziellen Aufwandes für die Herstellung öffentlicher Straßen / Wege, Grünflächen sowie Versorgungsleitungen (Elektrizität, Wasser/Abwasser etc.) eines Gebietes. Die Höhe der Erschließungsbeiträge muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig entrichtet werden. Sie richtet sich entweder nach der Grundstücksbreite an der zu erschließenden Stelle, nach der Grundstücksfläche oder nach Art und Maß der Grundstücksnutzung.

4.7 Naturgefahren/Gefahrenanalyse

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde am 22.08.2025 bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- Schneelastzone: 2
- Erdbebenzone: 1
- Hochwasser Gefahrenklasse: HGK1 (sehr geringe Gefährdung)
- Starkregen Gefahrenklasse: SGK2 (mittlere Gefährdung)

Die detaillierte Einschätzung sowie die Erklärung der eingeschätzten Gefahrenklassen der jeweiligen Gefahrenanalyse werden dem Gutachten in den Anlagen beigelegt.

4.8 Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen

Städtebaurecht:	Nein
Bodenordnungsverfahren:	Nein
Altstadtsatzung:	Nein
Dorfbildsatzung:	Nein
Sanierungssatzung:	Nein

4.9 Besonderheiten

Einschränkungen für die Nutzbarkeit:	Nein
Kontaminierungen:	Nein
Besonderheiten:	Keine weiteren Anmerkungen

4.10 Denkmalschutz

Nach telefonischer Auskunft vom 25.05.2025 bei der Unteren Denkmalbehörde Nagold erhielt der Sachverständige von Herrn Waldemar Tisch die Auskunft, dass kein Denkmalschutz für das Bewertungsobjekt besteht.

4.11 Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin auf Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte auftragsgemäß nicht. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Beschreibung des Gebäudes und dessen Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt nachfolgend insoweit, wie es für die Herleitung der Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung erforderlich ist und umfasst die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Abweichungen von diesen Beschreibungen sind in einzelnen Bereichen möglich. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen, Auskünften des Auftraggebers sowie den bei der Ortsbesichtigung durch Inaugenscheinnahme des Sachverständigen gemachten Erhebungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen und auf Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und Bodenuntersuchungen vorgenommen. Eine Funktionsfähigkeit der einzelnen Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird im Gutachten unterstellt. Ebenso wird die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften vorausgesetzt.

Die Auswirkung auf den Verkehrswert von ggf. vorhandenen und augenscheinlich ersichtlichen Baumängeln und Bauschäden werden im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal (grob geschätzt) berücksichtigt.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

5.2 Bewertungsobjekt

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten
Ausgeführte Bebauung:	Mehrfamilienhaus bestehend aus: - Kellergeschoss - Untergeschoss - Erdgeschoss - Dachgeschoss
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung, gelegen im Dachgeschoss
Gebäudenutzung:	Leerstehend
Baujahr:	1900 (laut Energieausweis)
Außenansicht:	Das Gebäude ist verputzt und gestrichen
Konzeption:	Das Zugangsniveau des Haupteingangs des Mehrfamilienhauses liegt unterhalb (ca. 1,50 m) des Straßenniveaus des Oberen Buchwegs und ist über eine Treppe zugänglich. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich. Das Mehrfamilienhaus wird über den Haupteingang im Erdgeschoss auf der Nordwestseite betreten. Hinter der Haustür befindet sich das gemeinschaftliche Treppenhaus. In jedem Stockwerk sind zwei Wohneinheiten gelegen. Die Abstellräume befinden sich im Kellergeschoss. Über zwei Treppen im gemeinschaftlichen Treppenhaus gelangt man zur Eingangstür der Wohnung im Dachgeschoss.

Raumaufteilung des Bewertungsobjektes:

- Eingangsbereich (Flur)
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Balkon an Wohnzimmer
- Kinderzimmer
- Küche (abgeschlossen)
- Bad

Es ist davon auszugehen, dass das Dachgeschoss und seine Räumlichkeiten Dachschrägen aufweisen

Kellergeschoss (Nutzfläche):

- Zentrales Treppenhaus
- Jeweils ein Abstellraum pro Wohneinheit
- Heiz-Technik-Raum des Gebäudes
- Pellet Lager
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftliche Waschküche

Ein Parkplatz, zugeteilt als Sondernutzungsrecht zu dem Bewertungsobjekt, ist auf der Südostseite des Grundstücks vorhanden.

5.2.1 Baubeschreibung Gebäude

Rohbau:

Bauweise: Unbekannt

Keller: Unbekannt

Außenwände: Unbekannt

Kellerdecke: Unbekannt

Geschossdecken: Unbekannt

Treppen: Unbekannt

Dach: Nach äußerlichem Anschein handelt es sich um ein Satteldach, Dachziegel aus Beton, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

Innenausbau:

Anmerkung:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes kann nicht beschrieben werden, da die Besichtigung der Räumlichkeiten verweigert wurde. Die Bewertung erfolgt nach Aktenlage. Mögliche Sanierungen bzw. Renovierungen in dem Bewertungsobjekt werden nicht berücksichtigt.

Fenster: Unbekannt, vermutlich isolierverglaste Fenster aus dem Jahr der Kernsanierung 2020

Verschattung: Unbekannt

Türen: Haustüre: Holz - Glastüre

Wohnungstüren: Holztüren

Zimmertüren: Unbekannt

Wandbekleidung: Wohnräume und Flur:
Unbekannt

Küche:
Unbekannt

Bad:
Unbekannt

Deckenbekleidungen: Wohnräume und Flur:
Unbekannt
Küche:
Unbekannt

Bad:

	Unbekannt
Bodenbeläge:	Unbekannt
Sanitäre Installationen:	Unbekannt

5.2.2 Baubeschreibung Garagen / Parkplätze

Rohbau:

Bauweise:	Mit Rasengittersteinen befestigter Parkplatz im Freien
-----------	--

5.2.3 Außenanlagen

Befestigung:	Zugang zum Gebäude über eine Treppe
Einfriedungen:	Zäune und Natursteinmauer
Grünflächen:	Wiese um das Gebäude
Sonstiges:	Keine weiteren Anmerkungen

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallationen:	Vermutlich 3-adrige Stromleitungen
Heizung:	Pellet-Heizung (Hersteller unbekannt, Baujahr laut Energieausweis 2020)
Strom:	Stromanschlussleitung vermutlich im Kellergeschoss

Wärmeübergabe:	Vermutlich über Heizkörper mit Thermostat
Warmwasserversorgung:	Laut Energieausweis über die Pellet-Heizung
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

5.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Technischer Art:	Unbekannt
Nebengebäude:	Keine Nebengebäude vorhanden
Balkon:	Balkon an Wohnzimmer vorhanden, der Balkon ist ca. 8 m ² groß
Dachgaube:	Schleppdachgauben sind auf beiden Dachflächen vorhanden
Kellerzugang von außen:	Auf der Südseite ist das Kellergeschoss über einen separaten Zugang betretbar
Wintergarten:	Es ist kein Wintergarten vorhanden
PV-Anlage:	Es ist keine PV-Anlage vorhanden

5.2.6 Bauzustand, Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden

Bauzustand:

Der Bauzustand des Gebäudes ist mittel, das Bewertungsobjekt befindet sich in einem entsprechenden Zustand.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Bewertungsobjekt im Jahr 2020 umfangreich modernisiert und saniert wurde. Die Außenanlagen befinden sich einem gepflegten und guten Zustand.

Trotz der umfangreichen Modernisierung des Gebäudes wird der Zustand als „mittel“ festgelegt, da eine Besichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich war.

Definition "mittel":

Das Objekt hat einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es liegen evtl. kleinere Mängel bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau vor.

Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden:

Nach Auskunft der Hausverwaltung und deren Geschäftsführerin Michelle Weiß wurden bei der Kernsanierung einige Arbeiten nicht sachgerecht ausgeführt. Folgende Mängel wurden dem Gutachter von der Hausverwaltung mitgeteilt:

- Eindringende Feuchtigkeit im Erdgeschoss
- Nicht fachgerecht durchgeführte Fliesenarbeiten (Fugen lösen sich auf, keine Abdichtung im Bereich der Dusche)
- Sockelleisten biegen sich
- Furnier löst sich am Boden
- Die Abwasserleitungen wurden zu gering dimensioniert, es kommt immer wieder zu Verstopfungen und Rückstaus im Gebäude
- Die Balkone wurden nicht gestrichen und kleiner ausgeführt

Anmerkung der Geschäftsführung der Hausverwaltung Nagold GmbH:

Nach Einschätzung der Geschäftsführung wurden die durchgeführten Sanierungen und Modernisierungen qualitativ schlecht ausgeführt.

Die oben aufgeführten Punkte werden nur teilweise unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (BoG) zusammenfassend berücksichtigt, da einige Mängel oder Schäden bereits über den Zustand des Bewertungsobjektes berücksichtigt werden.

Sollte eine detailliertere Feststellung der Mängel und Schäden notwendig erscheinen, empfehle ich durch Fachleute eine Analyse und Bewertung des Bewertungsobjektes durchführen zu lassen.

Sollte eine Kostenermittlung für die Mängelbeseitigung als notwendig erachtet werden, empfehle ich eine fachtechnische Untersuchung durch einen Sachverständigen für Bauwesen durchführen zu lassen.

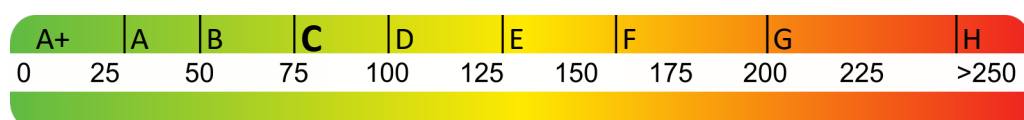
Anmerkung:

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

5.2.7 Energieausweis

Dem Gutachter wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Folgende Daten wurden dem Energieausweis entnommen:

Ausstellungsdatum:	01.03.2021
Baujahr Anlagentechnik:	2020
Warmwasser:	Über die Heizungsanlage
Berechnungsgrundlage:	Bedarfsausweis (Energiebedarf)
Endenergiebedarf:	95,1 kWh/(m ² ·a)
Ist-Wert:	20,7 kWh/(m ² ·a)
Anforderungswert:	81,8 kWh/(m ² ·a)
Wesentlicher Energieträger:	Holzpellets
Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Ist-Wert:	0,350 W/(m ² ·K)
Anforderungswert:	0,700 W/(m ² ·K)
Energetische Beurteilung:	
Beurteilung:	Laut Energieausweis Energieklasse C



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, sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel/Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Der Umfang der energetischen Sanierung des Objektes ist dem Gutachter nicht bekannt. Die Fenster wurden erneuert. Ebenfalls die Heizungsanlage. Ob und in welchem Maße das Dach sowie die Fassade gedämmt wurden, ist nicht bekannt.

5.2.8 Modernisierungen

Folgende Modernisierungen wurden an dem Gebäude durchgeführt:

Modernisierungsmaßnahmen	Jahr und Umfang
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	Umfang unbekannt, 2020 (neue Dacheindeckung vorhanden, Dämmung unbekannt)
Fenster:	Umfassend 2020
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser):	Umfassend 2020
Heizungsanlage:	Umfassend 2020
Wärmedämmung der Außenwände:	Unbekannt
Modernisierung von Bädern:	Umfassend 2020
Modernisierung des Innenausbaus:	Umfassend 2020
Verbesserung der Grundrissgestaltung:	Unbekannt
Erforderlicher Abbruch:	Ein Abbruch ist nicht erforderlich

6. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.1 Übliche Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV21

§ 12 ImmoWertV21 Absatz 5 Satz 1:

(5) Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Der Anlage 1 ist Folgendes zu entnehmen:

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre

Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

§ 53 Abs. 2 ImmoWertV21 Übergangsregelungen

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten 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.

Abweichend von der § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 der ImmoWertV21 wird die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 angewendet. Dabei werden die Gebäudetypen 1 bis 3 anhand der Interpolation des objektspezifischen Standards über die Standardstufen 1 – 5 kaufmännisch gerundet auf 5 Jahre.

Die Gebäudetypen 4 – 18 werden anhand der Interpolation des objektspezifischen Standards über die Standardstufen 3 – 5 kaufmännisch gerundet auf 5 Jahre.

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Im Folgenden muss die Gesamtnutzungsdauer an das Bewertungsobjekt nach den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen angepasst werden. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt über die Ermittlung der anhand des Bewertungsobjektes individuell ermittelten Standardstufen aus den NHK 2010.

Ermittlung der an das Bewertungsobjekt angepassten Gesamtnutzungsdauer

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung sind die jeweiligen Ausstattungsstufen eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 für freistehende Ein- und

Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser der ImmoWertV21 unter II. und III. zu entnehmen. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Anhand der Standardstufen der NHK 2010 wird die Gesamtnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt über die Wägungsanteile wie folgt ermittelt:

Standardmerkmal	Standardstufen			Wägungsanteil
	3	4	5	
Außenwände		1,0		23%
Dach		1,0		15%
Fenster und Außentüren	1,0			11%
Innenwände und -türen	1,0			11%
Deckenkonstruktion	1,0			11%
Fußböden	0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen	1,0			9%
Heizung	1,0			9%
Sonstige technische Ausstattung	0,5	0,5		6%

Kostenkennwert Typ
für Gebäude 4.1

GND für Bewertungsimmobilie		60	70	80
Außenwände	$1,0 \times 23 \% \times 70 =$			13,80
Dach	$1,0 \times 15 \% \times 70 =$			9,00
Fenster und Außentüren	$1,0 \times 11 \% \times 70 =$			6,60
Innenwände und -türen	$1,0 \times 11 \% \times 60 =$			6,60
Deckenkonstruktion	$1,0 \times 11 \% \times 60 =$			6,60
Fußböden	$0,5 \times 5 \% \times 60 + 0,5 \times 5 \% \times 70 =$			3,25
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9 \% \times 60 =$			6,30
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 60 =$			5,85
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6 \% \times 60 + 0,5 \times 6 \% \times 70 =$			4,08
Gesamtnutzungsdauer (Summe)				64,35

Die objektspezifische Gesamtnutzungsdauer beträgt anhand der obenstehenden Berechnung gerundet 64 Jahre.

7. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV21 auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

§ 4 Abs. 1 und 3 ImmoWertV21 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

7.1 Ermittlung des Alters des Gebäudes

Jahr der Wertermittlung abzüglich des Baujahres der Immobilie.

Baujahr des Gebäudes:	1900
Jahr der Wertermittlung:	2025
Gebäudealter:	125 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	64 Jahre
Restnutzungsdauer:	0 Jahre

7.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV21

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

I. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabelle 1: Einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten

Ermittlung der Modernisierungspunkte für das Bewertungsobjekt:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamtpunktzahl	20	15

Die Vergabe der Punkte erfolgt nach den Anwendungshinweisen der ImmoWertA zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Anmerkung:

Bei der Dachsanierung sowie der Wärmedämmung der Außenwände wurde die Hälfte der möglichen Punktzahl in Ansatz gebracht, da nicht bekannt ist, in welchem Umfang jeweils modernisiert wurde.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades

Die Gesamtpunktzahl der Modernisierungen beläuft sich auf 15 Punkte. Daraus ergibt sich ein überwiegend modernisierter Modernisierungsgrad aus Tabelle 2.

II. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

1. Allgemeines

Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II. 2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z. B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Da das Objekt im Jahr 2020 kernsaniert wurde, wird hier das Jahr der Kernsanierung als Baujahr festgesetzt. Für die teilweise unsachgemäßen Bauausführungen und der nicht bekannte Umfang der Dämmung des Gebäudes wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Jahr der Kernsanierung: 2020 (Baujahr)

Jahr der Wertermittlung: 2025

Gebäudealter: 5 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: 64 Jahre

2. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

Modernisierungspunkte	A	B	C	Ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Bestimmung des relativen Alters

$$= (\text{Alter} / \text{GND}) \times 100 \%$$

$$= (5 / 64) \times 100 \% = 7,81 \%$$

Bestimmung der Restnutzungsdauer:

$$\text{RND} = 64 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} = 58 \text{ Jahre}$$

Aufgrund der oben beschriebenen Unsicherheiten wird die Restnutzungsdauer gutachterlich um weitere 8 Jahre gekürzt. Somit beträgt die Restnutzungsdauer 50 Jahre.

$$\text{Restnutzungsdauer} = 50 \text{ Jahre}$$

Mit der ermittelten Restnutzungsdauer lässt sich nun das sogenannte fiktive Baujahr des Gebäudes bestimmen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	64 Jahre
Abzüglich Restnutzungsdauer	50 Jahre
Fiktives Gebäudealter	14 Jahre
Jahr des Wertermittlungstichtages	2025
Abzüglich fiktives Gebäudealter	14 Jahre
Gleich fiktives Baujahr	2011

Das ca. im Jahr 1900 erbaute Gebäude weist einen überwiegend modernisierten Modernisierungsgrad auf. Aufgrund dessen wurde das Baujahr auf das Jahr 2020 festgelegt. Die an das Bewertungsobjekt angepasste Gesamtnutzungsdauer beläuft sich auf 64 Jahre. Die unsachgemäßen Sanierungen sowie der unbekannte Dämmungszustand der Fassade und des Dachs wurden über eine Korrektur der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Die Immobilie befindet sich äußerlich insgesamt in einem annehmbaren Zustand. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie des Modernisierungsgrades bei einer Gesamtnutzungsdauer von 64 Jahren ergibt sich eine korrigierte

Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

8. Flächen und Maßangaben

8.1 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt und stichprobenartig überprüft. Sie orientiert sich an die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung der Wohnfläche wurde der Teilungserklärung vom 15.04.2019, Anlage 1 "Tausendstel-Berechnung" entnommen.

Folgende Quadratmeterangaben sind dort enthalten:

Zimmer	Fläche in m ²
Flur	4,87 m ²
Schlafzimmer	12,44 m ²
Wohnzimmer	14,87 m ²
Kinderzimmer	9,60 m ²
Küche	5,86 m ²
Bad	2,39 m ²
Balkon	4,00 m ²
Gesamt	54,02 m²

Die Berechnung der Wohnfläche wird dem Gutachten angehängt.

8.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.:

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkon)

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand den von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Grundrissen vom 10.04.2018 ermittelt.

Ermittlung Brutto-Grundfläche:

Geschoss	Tiefe in m	Breite in m	Brutto-Grundfläche in m ²
Kellergeschoss	8,67	16,56	143,57
Untergeschoss	8,69	16,55	143,82
Erdgeschoss	8,69	16,55	143,82
Dachgeschoss	8,69	16,55	143,82
Gesamt			575,03 m²

9. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Voll erschlossenes, baureifes Land
Dienstbarkeiten	Eine Dienstbarkeit eingetragen im Grundbuch
Nutzungsrechte	Keine Nutzungsrechte vorhanden
Baulasten	Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Haiterbach (Auszug vom 12.05.2025)
Altlasten	Keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Calw (Auszug vom 12.05.2025)
Abgabenrechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Aktuelle Nutzung	Leerstehend
Nachbarschaft	Ruhig
Verkehrsanbindung	Mäßig
Wohnlage	Mittel
Bauliche Nutzbarkeit	Wohnbauflächen
Entwicklungsstufe Grund und Boden	Bauland
Grundstückszuschnitt	Nahezu rechteckig
Umwelteinflüsse	Keine
Grundstücksgröße	734 m ²
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung
Bauweise	Unbekannt
Wohnfläche	54,02 m ²
Brutto-Grundfläche	575,03 m ²
Kubatur	Unbekannt
Ausstattung der Bebauung	Mittel
Qualität der Bebauung	Mittel
Zustand	Mittel
Energetischer Zustand	Energieeffizienzklasse C
Besondere Bauteile	Unbekannt
Baujahr	1900
Gesamtnutzungsdauer	64 Jahre
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Verwertbarkeit	Mittel

10. Wertermittlungsverfahren

10.1 Definition des Verkehrswertes nach Baugesetzbuch

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

10.2 Die Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV21 ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

10.3 Das Vergleichswertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV21)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut ver-

gleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

10.4 Das Sachwertverfahren

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV21)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

10.5 Das Ertragswertverfahren

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV21)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

10.6 Begründung der Verfahrenswahl

Da es sich hier um eine Eigentumswohnung handelt, wird für die Wertermittlung das Ertragswertverfahren herangezogen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktübliche erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken. Die Erzielung einer Rendite steht im Vordergrund.

11. Bodenwertermittlung

11.1 Erläuterung von Begriffen aus der Bodenwertermittlung

§ 13 ImmoWertV21 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 16 ImmoWertV21 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1,
2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren.

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen

Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

11.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

§ 16 ImmoWertV21 Absatz 4

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Für die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl wird die "Fachinformation zur Ableitung von Bodenrichtwerten für den räumlichen Zuständigkeitsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal" zum Stichtag 01.01.2023 herangezogen.

Geschossfläche der Vollgeschosse

Die Geschossfläche der Vollgeschosse wird anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisse berechnet. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses wird pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses ermittelt, die

Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses. Im Kellergeschoss befinden sich keine Aufenthaltsräume, das Kellergeschoss wird somit nicht berücksichtigt.

Folgende Flächen ergeben sich für die Vollgeschosse:

- Untergeschoss:	8,67 m * 16,56 m	= 143,82 m ²
- Erdgeschoss:	8,67 m * 16,56 m	= 143,82m ²
- Dachgeschoss (75 %):	<u>8,67 m * 16,56 m</u>	<u>= 107,86 m²</u>
Gesamt:		395,50 m²

Die wertrelevante Geschossflächenzahl wird aus dem Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche ermittelt.

Ermittlung wertrelevante Geschossflächenzahl: $395,50 \text{ m}^2 / 734 \text{ m}^2 = \mathbf{0,5388}$

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesene wertrelevante Geschossflächenzahl für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 0,35.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Wertermittlungsobjektes (0,5388) weicht deutlich von der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen wertrelevanten Geschossflächenzahl für die Bodenrichtwertzone des Objektes ab.

Für die Anpassung des Bodenrichtwertes werden Umrechnungskoeffizienten, welche vom Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal veröffentlicht werden, herangezogen. Die Umrechnungskoeffizienten wurden dem Immobilienmarktbericht 2024 entnommen.

Der Umrechnungskoeffizient ist der Tabelle Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ – Nagold Stadtteile, Ebhausen Rohrdorf und Haiterbach (Stand 01.01.2024) entnommen. Der Umrechnungskoeffizient beträgt **1,05**. Aus der Tabelle wird der Wert entnommen für das Vergleichsgrundstück WGFZ 0,3 und das Bewertungsgrundstück WGFZ 0,50. Für die WGFZ von dem Vergleichsgrundstück von 0,35 gibt es keinen Umrechnungskoeffizienten. Es gibt Umrechnungskoeffizienten für die Werte 0,3 und 0,4; gutachterlich wird der Umrechnungskoeffizient auf **1,05** festgesetzt.

11.3 Berücksichtigung von bodenwertbeeinflussenden Umständen

§ 5 Abs. 5 ImmoWertV21 Weitere Grundstücksmerkmale

(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Nach Auskunft des Landratsamtes Calw vom 12.05.2025 ist für das Bewertungsobjekt keine Altlast eingetragen.

Es liegen somit keine weiteren bodenwertbeeinflussende Umstände (Altlasten) vor.

11.4 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 150,00 €/m² zum Stichtag 01.02.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstücksfläche	= 590 m ²
Tiefe	= 25 m
WGFZ	= 0,35
Ergänzung zur Art der Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 25.08.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= allgemeines Wohngebiet
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Art der Nutzung	= Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche	= 734 m ²
Tiefe	= 18 m
WGFZ	= 0,5388 m ²
Umrechnungskoeffizient WGFZ	= 1,05

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes	= frei	
Abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	= 150,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	25.08.2025	x 1,02	A1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	153,00 €/m ²	
Fläche (in m ²)	590 m ²	734 m ²	x 1,00	
WGFZ	0,35	0,5388	x 1,05	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x 1,00	
Tiefe	25 m	18 m		
Hochwasserrisiko	Keine Angabe	Keine Gefährdung	x 1,00	
Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhaus	x 1,00	
Angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	160,65 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
Abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	160,65 €/m²	

Erläuterungen

A1: Der Bodenrichtwert wurde gutachterlich um 2 % erhöht, da der ausgewiesene Bodenrichtwert für das Richtwertgrundstück vom 01.01.2023 stammt. Die Bewertung erfolgt zum 25.08.2025, deshalb muss der Bodenrichtwert zeitlich angepasst werden.

A2: Der Umrechnungskoeffizient wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal entnommen.

Ermittlung des Bodenwertes

Bezeichnung	Fläche m ²	Grundstückswert*	
		€/m ²	€
Grundstück	115,64	160,65	18.577

* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

BODENWERT

18.577 €

Entspricht 10,69% des Ertragswertes (MWT)

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenrichtwert: 160,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal zum Stichtag 01.01.2023. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.

12. Ertragswertverfahren

12.1 Das Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV21

Das Ertragswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) vom 14.07.2021 im Bundesgesetzesblatt I S. 2805 festgehalten.

§ 27 ImmoWertV21 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 28 ImmoWertV21 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und,
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29 ImmoWertV21 vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 30 ImmoWertV21 periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

12.2 Erläuterung von Begriffen aus der Ertragswertberechnung

§ 4 ImmoWertV21 Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

§ 8 ImmoWertV21 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§ 31 ImmoWertV21 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 ImmoWertV21 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33 Immo WertV21 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 34 ImmoWertV21 Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

12.3 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind und nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt, sondern vom Eigentümer zu tragen sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen insbesondere die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß der Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) der ImmoWertV21 zu ermitteln und an den Wertermittlungstichtag anzupassen. Die folgenden Modellansätze sind zugrunde zu legen:

Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.

Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unten dargestellt anzupassen.

Die Anpassung der Werte erfolgt jährlich auf der Grundlage der oben aufgeführten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Januar 2021 gegenüber demjenigen für den Monat Januar des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Verbraucherpreisindex Stand Januar 2021 (2020 = 100) = 101,0

Verbraucherpreisindex Stand Januar 2025 (2020 = 100) = 120,3

Der Umrechnungsfaktor ermittelt sich wie folgt:

Index Januar 2025 / Index Januar 2021 = 120,3/101,0 = 1,1911

Die aus den obigen Tabellen aufgeführten Werte müssen mit dem Faktor 1,1911 multipliziert werden.

Daraus ergeben sich die folgenden Bewirtschaftungskosten, die für die Bewertung des Objektes heranzuziehen sind:

Verwaltungskosten	298 € je Wohnung bzw. Wohngebäude	Faktor 1,1911	355 €
	357 € je ETW	Faktor 1,1911	425 €
	39 € je Stellplatz/Garage	Faktor 1,1911	46 €
Instandhaltungskosten	11,70 €/m ² WFL	Faktor 1,1911	14,00 €
	88 € je Stellplatz/Garage	Faktor 1,1911	105 €

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % berücksichtigt.

12.4 Ermittlung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnittswert abgeleitet. Er stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz wird auch als Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens bezeichnet.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses und den Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) bestimmt und angesetzt.

Zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV21) zwischen dem Stichtag des Liegenschaftszinssatzes und dem Wertermittlungsstichtag werden Zu- und Abschläge anhand der in dem Marktbericht veröffentlichten historischen Entwicklung ermittelt bzw. sachverständig geschätzt.

Zur Anpassung an die abweichenden Objektmerkmale (§ 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV21) zwischen der Stichprobe des Liegenschaftszinssatzes und dem Wertermittlungsobjekt werden Zu- und Abschläge anhand der jeweiligen Grafiken in den Marktberichten bzw. sachverständig geschätzt. Die Festsetzung der Zu- und Abschläge erfolgt maßvoll.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal beträgt der Liegenschaftszinssatz zum Stand 01.01.2024 für die Stadtteile Nagold, Stadt Haiterbach sowie den Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf für Wohnungseigentum Weiterverkauf/vermietet im Durchschnitt 0,70 % mit einer Standardabweichung von 1,28 %. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt dabei 69 m², die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre und die Restnutzungsdauer im Durchschnitt 44 Jahre. Aufgrund der nicht möglichen Besichtigung sowie der von der Hausverwaltung mitgeteilten Mängel bei der Sanierung wird der Liegenschaftszinssatz gutachterlich auf **1,50 %** festgesetzt.

Der an das Bewertungsobjekt angepasste Liegenschaftszinssatz beträgt 1,50 %.

12.5 Berechnung des Barwertfaktors

Gemäß § 34 ImmoWertV21 sind der Kapitalisierung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der ermittelten Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag. Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor = Barwertfaktor kapitalisiert, womit sich der Wert der zukünftigen Zahlungen in der Gegenwart ergibt. Dieser Barwert wird als Ertragswert der baulichen Anlagen bezeichnet.

Die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz bestimmen die Höhe des Barwertfaktors und somit den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinssatz = 1,50

Restnutzungsdauer = 50 Jahre

Zinsfuß = 1,0150

Aus den ermittelten Werten errechnet sich anhand der angegebenen Formel ein Barwertfaktor von:

$$\frac{q^{RND} - 1}{q^{RND} \times (q - 1)}$$

$$\frac{1,0150^{50} - 1}{1,0150^{50} \times (1,0150 - 1)}$$

$$\frac{2,10524 - 1}{2,10524 \times 0,0150}$$

$$\frac{1,10524}{0,031578}$$

Der ermittelte Barwertfaktor beträgt: **35,0003**

12.6 Ortsübliche Vergleichsmiete

Grundlagen zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind Vergleichsmieten für den mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, des Mietspiegels als mittelfristiger Durchschnittswert, Internetrecherchen bei Immobilienbörsen und ggf. die tatsächlichen Erträge des Bewertungsobjekts.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem qualifizierten Mietspiegel 2025 der Stadt Haiterbach heranzuziehen. Die Basismiete laut des qualifizierten Mietspiegels beläuft sich für das Objekt auf 10,38 €/m².

Auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben unter anderem die folgenden Merkmale Auswirkung:

- Wohnfläche
- Baujahr
- Lage
- Lärmbelastung
- Heizungsart
- Sanitärausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale wie ein Aufzug oder ein Gäste-WC können über sonstige Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden. Sanierungen des Bewertungsobjektes werden ebenfalls bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt.

Die errechnete ortsübliche Vergleichsmiete wird als Mietpreisspanne angegeben. Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert.

Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem:

- im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs-/Gebäudemerkmale,
- ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp,
- Nebenräume, deren Fläche nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet werden können und die nicht als üblich anzusehen sind,
- zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgte Vertragsabschlüsse und –anpassungen für ansonsten vergleichbare Wohnungen.

Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand, erfolgte / nicht erfolgte Erneuerungsmaßnahmen) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen.

Wohnungen, die der gleichen Zone („Makrolage“) zugehörig sind, können sich in der „Mikrolage“ unterscheiden (also Lage-Besonderheiten aufweisen). Auch dies kann zu Preisunterschieden für ansonsten vergleichbare Wohnungen führen.

Die Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.

Aufgrund der Lage der Wohnung sowie der Ausstattungsmerkmale wird die Spannenmitte als ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen. Die genaue Berechnung und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel 2025 der Stadt Haiterbach: 9,45 €/m²

Aufgrund der umliegenden Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie der unsachgemäßen Sanierungen wird die Miete mit einem Sicherheitsabschlag von 5 % versehen. Die für den Verkehrswert herangezogene Miete beläuft sich auf 8,97 €/m².

12.7 Wertermittlungsansätze

Wohnfläche:	54,02 m ²
Tatsächliche Nettokaltmiete:	Keine Mieteinnahmen vorhanden
Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete:	8,97 €/m ²
Liegenschaftszinssatz:	1,50 %
Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Barwertfaktor:	35,0003

12.8 Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst.

In der ImmoWertV sind beispielsweise folgende boG aufgelistet:

- Wirtschaftliche Überalterung
- Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge
- Baumängel oder Bauschäden

Die von der Hausverwaltung festgestellten Mängel werden über den Zustand der Eigentumswohnung sowie über die Korrektur der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene persönliche Dienstbarkeit für die Gelsenwasser AG bestehend in dem Recht, eine Wärmeerzeugungsanlage einschließlich Zubehör zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben einschließlich Betretungsrecht, wirkt sich nicht negativ auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes aus.

Weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die sich auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auswirken können, sind dem Gutachter nicht bekannt.

12.9 Die Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag		6.294 €
- Bewirtschaftungskosten	-23,19%	-1.460 €
Jahresreinertrag		4.834 €
- Bodenwertverzinsung		-280 €
Gebäudereinertrag		4.554 €
x gewichteter Barwertfaktor	34,0681	
Ertragswert der baulichen Anlagen		155.146 €
+ Bodenwert		18.577 €
Ertragswert (im Volleigentum)		173.723 €
Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung		173.723 €

Jahresrohertrag (RoE) in €: 6.294

Nutzung	Anzahl Stk.	Fläche m²	Miete (€/m²) bzw. (€/Stk.)		Rohertrag € p.a.
			vorhanden	angesetzt	
Wohnen	1	54,02		8,97	5.814
Stellplatz (außen)	1			40,00	480

Bewirtschaftungskosten (BWK) in €: 1.460

entspricht 23,19% des Jahresrohertrages

Nutzung	Instandhaltung € p.a.	Verwaltung € p.a.	MAW € p.a.	Sonstiges € p.a.	BWK € p.a.
Wohnen	757	425	117	0	1.299
Stellplatz (außen)	105	46	10		161

Jahresreinertrag (ReE) in €: 4.834

Nutzung	Rohertrag € p.a.	BWK € p.a.	Reinertrag € p.a.
Wohnen	5.814	1.299	4.515
Stellplatz (außen)	480	161	319

Bodenwertverzinsungsbetrag in €: 280

Nutzung	Anteiliger Bodenwert €	Liegenschaftszins %	Bodenwertverzinsung €
Wohnen	17.160,26	1,50	258,00
Stellplatz (außen)	1.416,74	1,50	22,00

Gebäudereinertrag in €: 4.554

Nutzung	Reinertrag € p.a.	Bodenwertverzinsung €	Nutzungsreinertrag € p.a.
Wohnen	4.515	258,00	4.257
Stellplatz (außen)	319	22,00	297

Ertragswert der baulichen Anlagen in €: 155.146

Nutzung	Nutzungsreinertrag € p.a.	Liegenschaftszins %	Restnutzungsdauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Wohnen	4.257	1,50	50	34,9996	148.993
Stellplatz (außen)	297	1,50	25	20,7196	6.153

Bodenwert in €: 18.577

Grundstücksteil	Fläche m²	Grundstückswert €/m²	Grundstückswert €.
Grundstück	115,64	160,65	18.577

13. Stützendes Verfahren (Vergleichswertverfahren)

Anmerkung:

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses wird als zweites Berechnungsverfahren das Vergleichswertverfahren herangezogen. Auf die Erklärungen des Vergleichswertverfahrens wird im Folgenden verzichtet. Die Vergleichspreise stammen auf dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal.

Vergleichspreise	Eigentumswohnung	162.060 €
	Stellplatz, außen	6.885 €
Vergleichswert (im Volleigentum)		168.945 €
Marktpreis auf Basis Vergleichswertermittlung		168.945 €

Objekt	Wohnfläche (m²)	Vergleichspreise €/m²		angemessene r Preis €/m² bzw. €/Stk.	Gesamt (€)
		von	bis		
Eigentumswohnung	54,02	2.333	3.357	3.000	162.060
Stellplatz, außen					6.885

6.885

Betrachtung der Berechnungen:

Aufgrund der geringen Differenz von unter 5 % zwischen dem errechneten Verkehrswert des Ertragswertverfahrens zu des Vergleichswertverfahrens wird der ermittelte Verkehrswert anhand des Ertragswertes als plausibel angesehen. Da Eigentumswohnungen üblicherweise mit dem Ertragswertverfahren zu berechnen sind und die Plausibilität gegeben ist, wird der Verkehrswert des Ertragswertverfahrens im Ergebnis zugrunde gelegt.

14. Verkehrswert

Der Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für die Eigentumswohnung Nr. 14-5, gelegen im Dachgeschoss, mit der Anschrift:

Oberer Buchweg 14, 72221 Haiterbach

wird zum Stichtag festgestellt mit:

174.000 €

(In Worten: einhundertvierundsiebzigtausend)

15. Urheberschutz

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung zu anderen Zwecken ist nicht erlaubt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte, auch nur auszugsweise, ist ausdrücklich untersagt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Orthophoto u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, ist zu beachten, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Sämtliche Urheberrechte an dem Gutachten oder einer mündlichen Beratung liegen beim Sachverständigen.

16. Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

Für nicht genehmigte Vervielfältigungen oder Verwertungen ist jegliche Haftung ausgeschlossen.

Die Haftung für Vermögensschäden ist der Höhe nach auf 250.000 Euro beschränkt.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten ohne Genehmigung an Dritte weitergibt, ist jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen. Der Auftraggeber stellt in diesem Fall den Sachverständigen im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter frei.

17. Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch mit Nebengesetzen, 18. Auflage, 2024

Bau NVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Stand Juli 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

ImmoWertV:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Sachwertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 35 - 39) vom 14. Juli 2021

Vergleichswertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 24 - 26) vom 14. Juli 2021

Ertragswertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 31 - 34) vom 14. Juli 2021

NHK 2010:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen festgehalten in der ImmoWertV 2021 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3) vom 14. Juli 2021

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

18. Literaturverzeichnis

- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1x1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 2. Auflage 2018, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018, Sprengnetter Verlag
- Klaiber / Fischer / Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. aktualisierte Auflage 2020, Köln 2020, Reguvis Fachmedien GmbH
- 2020 Harwardt, Aktuelle Gesetze: Baugesetzbuch mit Nebengesetzen, 6. Auflage 2020

19. Verwendete fachspezifische Software

Für die Erstellung der Gutachten wird die Software Lora 3.0 mit der Version 3.0.180.14 aus dem Jahr 2025 der Firma on-geo GmbH verwendet.

20. Fotodokumentation

Außenansicht Nordwestseite



Außenansicht Nordwestseite



Außenansicht Nordwestseite



Außenansicht Nordwestseite



Außenansicht Nordostseite



Mülltonnen Lageplatz auf der Nordostseite des Grundstücks



Außenansicht Nordostseite



Außenansicht Südostseite



Außenansicht Südostseite



Stellplatz, zugeteilt zu der Eigentumswohnung Nr. 14-5



Außenansicht Südostseite



21. Anlagen

21.1 Bodenrichtwert

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal
Calwer Straße 6, 72202 Nagold
Tel.: 07452 681-116

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

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

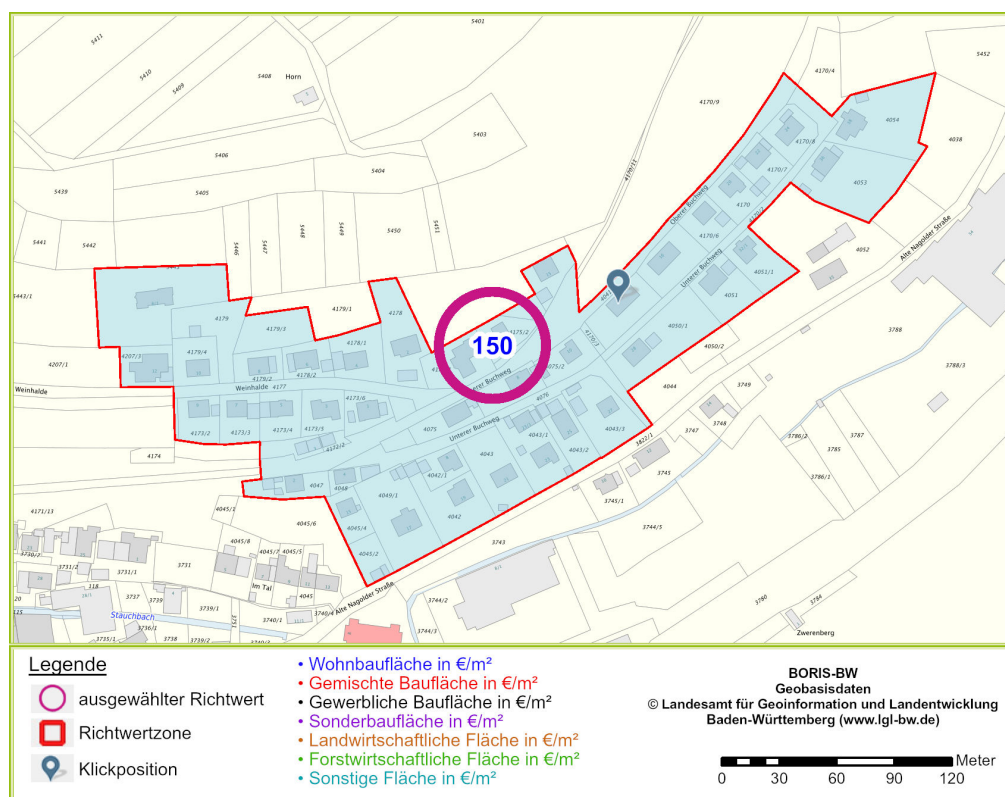


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

21.2 Wohnflächenberechnung

Objekt: Oberer Buchweg 14		Eigentümer: Lumina Mietwohnbau UG (haftungsbeschränkt)					Stand: 03.08.2018	
TEILUNGSERKLÄRUNG nach TAUSENDEL								
NR.	EINHEIT	LAGE	RAUM	FLÄCHENBERECHNUNG			GESAMT m²	1/1000
1	Wo. 14-1	UG	Flur	1,15 x	3,77		4,34	
			Wohnen/Ess	4,38 x	3,69		16,16	
			Schlafen	3,26 x	3,69		12,03	
			Kind/Gast	2,65 x	4,05		10,73	
			Küche	2,21 x	3,34		7,38	
			Bad	1,42 x	3,34		4,74	
			Balkon	4,00 x	2,00 x	0,5	4,00	
2	Wo. 14-2	UG	Flur	1,21 x	3,82		4,62	
			Wohnen/Ess	4,37 x	3,68		16,08	
			Schlafen	3,27 x	3,68		12,03	
			Kind/Gast	3,32 x	2,67		8,86	
			Küche	2,25 x	3,32		7,47	
			Bad	1,41 x	3,32		4,68	
			Balkon	4,00 x	2,00 x	0,5	4,00	
3	Wo. 14-3	EG	Flur	1,21 x	3,80		4,60	
			Wohnen/Ess	4,38 x	3,69		16,16	
			Schlafen	3,29 x	3,69		12,14	
			Kind/Gast	3,34 x	2,65		8,85	
			Küche	2,21 x	3,34		7,38	
			Bad	1,42 x	3,34		4,74	
			Balkon	4,00 x	2,00 x	0,5	4,00	
4	Wo. 14-4	EG	Flur	1,21 x	3,82		4,62	
			Wohnen/Ess	4,37 x	3,68		16,08	
			Schlafen	3,27 x	3,68		12,03	
			Kind/Gast	3,32 x	2,67		8,86	
			Küche	2,25 x	3,32		7,47	
			Bad	1,41 x	3,32		4,68	
			Balkon	4,00 x	2,00 x	0,5	4,00	
5	Wo. 14-5	DG	Flur	1,22 x	3,99		4,87	
			Wohnen/Ess	4,40 x	3,78		16,63	
				-0,35 x	0,49		-0,17	
				-3,12 x	1,02 x	0,5	-1,59	
			Schlafen	3,29 x	3,78		12,44	
			Kind/Gast	4,08 x	2,70		11,02	
				-2,70 x	1,05 x	0,5	-1,42	
			Küche	2,64 x	2,22		5,86	
			Bad	1,39 x	2,64		3,67	
				-3,20 x	0,40		-1,28	
			Balkon	4,00 x	2,00 x	0,5	4,00	
6	Wo. 14-6	DG	Flur	1,22 x	3,98		4,86	
			Wohnen/Ess	4,42 x	3,83		16,93	
				-0,35 x	0,49		-0,17	
				-3,12 x	1,02 x	0,5	-1,59	
			Schlafen	3,73 x	3,83		14,29	
			Kind/Gast	4,03 x	2,66		10,72	
				-2,70 x	1,05 x	0,5	-1,42	
			Küche	2,30 x	2,64		6,07	
			Bad	1,39 x	2,64		3,67	
				-3,20 x	0,40		-1,28	
			Balkon	4,00 x	2,00 x	0,5	4,00	
Gesamt Haus 14							342,86	1000,0

anerkannt

Palmer

21.4 Grundrisse

Kellergeschoss

Bauvorhaben:
Errichtung von Vorstellbalkonen
und Pkw – Stellplätzen
an 2 Mehrfamilienhäusern
mit je 6 Wohnungen

Bauort:
72221 Haiterbach
Oberer Buchweg 14 + 16
Gemarkung Haiterbach
Flurstück 4170/1
Flurstück 4170/5

Bauherr:
LUMINA
Wohnbau Management GmbH
Rickelshausener Straße 2
78315 Radolfzell

Plan:
Grundriss Kellergeschoss
M 1 : 100

Planer:
Gerald Freund
Architekt / Dipl. - Ing.
Henneberger Straße 22
36129 Gersfeld

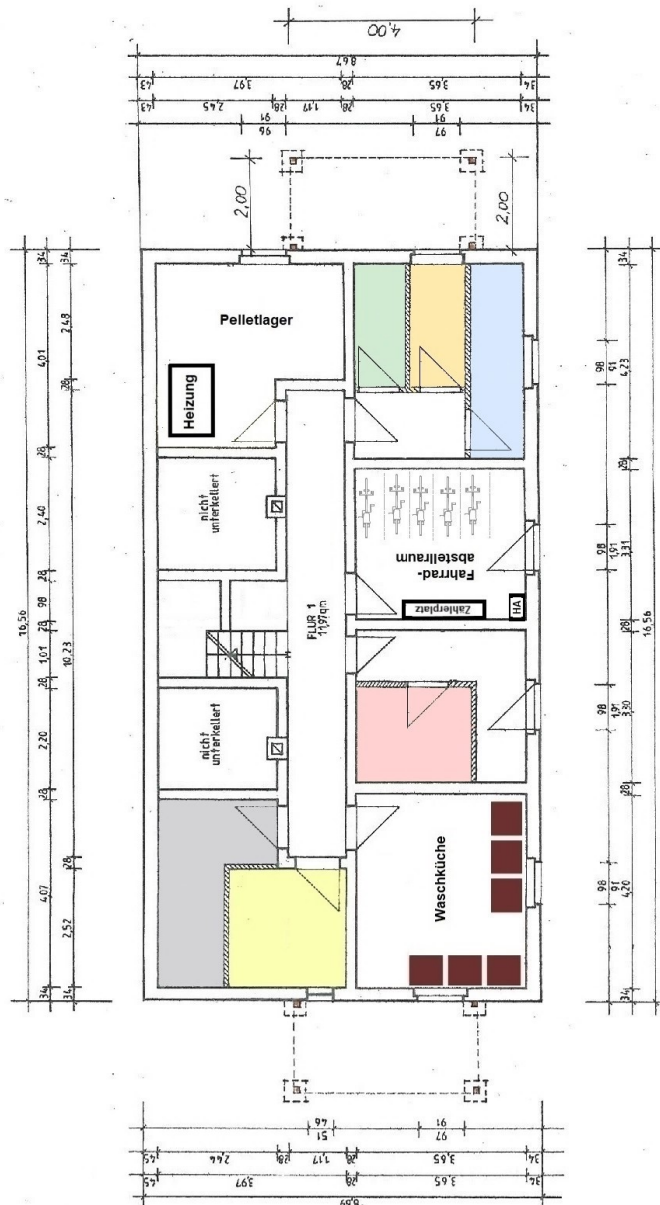
Gersfeld, 10.04.2018

Unterzeichnet:
Wohnbau
Management GmbH
Rickelshausener Str. 2 - D-78315
Radolfzell Tel. +49-7732-978930

Betriebswirt (FH)
Fabian Meergarten

Unterschrift:
Architekt

G. Freund
Dipl. Ing.
Gerald Freund



Plan:
Grundriss Kellergeschoss
M 1 : 100

Dachgeschoss

Bauvorhaben:
Errichtung von Vorstellbalkonen
und Pkw – Stellplätzen
an 2 Mehrfamilienhäusern
mit je 6 Wohnungen

Bauort:
72221 Haiterbach
Oberer Buchweg 14 + 16
Gemarkung Haiterbach
Flurstück 4170/1
Flurstück 4170/5

Bauherr:
LUMINA
Wohnbau Management GmbH
Rickelshausener Straße 2
78315 Radolfzell

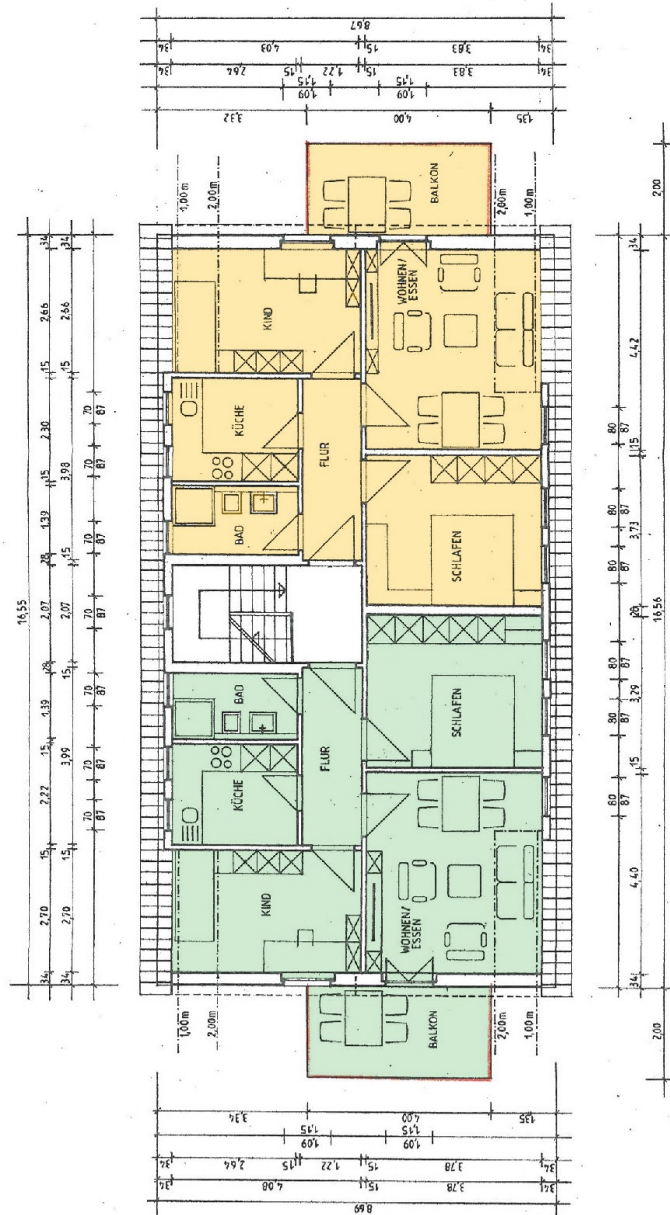
Plan:
Grundriss Dachgeschoss
M 1:100

Planer:
Gerald Freund
Architekt / Dipl. - Ing.
Honneberger Straße 22
36129 Gersfeld

Gersfeld, 10.04.2018

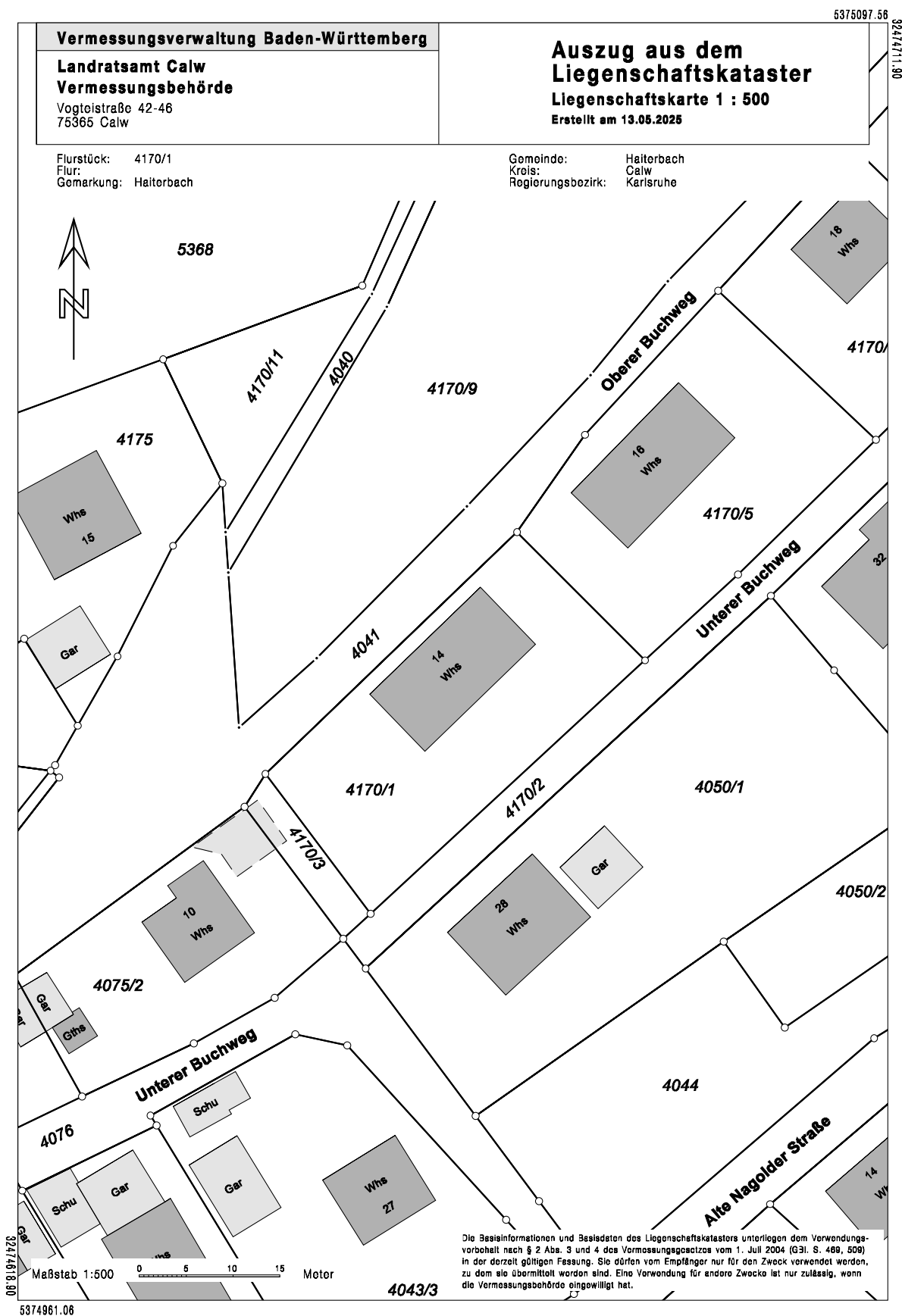
Unterschrift:
Gerald Freund
Bauherr: Wohnbau
Management GmbH
Rickelshausener Straße 2 - D-78315
Radolfzell, Tel.: 0739-7732-9789930
Betriebswirt (FH)
Fabian Meergarten

Unterschrift:
Architekt
G. Freund
Dipl. Ing.
Gerald Freund



Plan:
Grundriss Dachgeschoss
M 1:100

21.11 Lageplan



21.15 Zuteilung Stellplätze Außenbereich

