



Bewertungs-Gesellschaft
für Immobilien mbH

Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
Rechte und Lasten
Mieten und Pachten

BGI • Am Dresselbach 20 • 71522 Backnang

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Herr Ertle

75363 Calw

Martin Riekert
zertifizierter Sachverständiger für
die Immobilienbewertung DIAZert (LS)

Zertifiziert
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr. DIA-IB-172

04.12.2022

Az.: 1357 G 22.121 CW

Gerichts-Az.: 2 K 45/21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus (*Wohnhaus mit Backstube, Bäckerei und Café*)

bebaute Grundstück

in 72213 Altensteig, Lerchenstraße 30



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.06.2022 ermittelt mit rd.
600.000 €.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 43 Seiten.

Das Gutachten wurde in einer digitalen und zwei gedruckten Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Firmierung:

BGI – Bewertungs-Gesellschaft
für Immobilien mbH
Am Dresselbach 20 • 71522 Backnang

Geschäftsführer:

Martin Riekert
HRB 726587 Stuttgart
USt.-ID-Nr.: DE261037550

Tel.: (07191) 187 23 10
E-Mail: info@bgi-mbh.com
HP: <https://bgi-mbh.com>

Bankverbindung:

Commerzbank
IBAN: DE76 6008 0000 0400 0146 00
BIC: DRESDEFF600



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.1.3	Standortanalyse Einzelhandel.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Nebengebäude	18
3.4	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.4	Ertragswertermittlung	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23



4.4.3	Ertragswertberechnung	25
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.5	Verkehrswert	29
4.6	Wertermittlungsergebnisse	30
4.7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33

Verzeichnis der Anlagen

1.	Auszug aus dem Stadtplan und Lage in der Region	34
2.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
3.	Baulastenauskunft	40
4.	Auszug aus der Bauakte	49
5.	Wohn- und Nutzflächenberechnung	69
6.	Fotodokumentation	74

Anmerkung zu den Plänen und Karten:

Diese Unterlagen wurden digital diesem Gutachten hinzugefügt. Es ist wahrscheinlich, dass der in den Plänen angegebene Maßstab nicht mehr zutrifft.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Lerchenstraße 30 72213 Altensteig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altensteig, Blatt 11533, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altensteig, Flurstück 1065/2 (893 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Calw -Vollstreckungsgericht- Herr Ertle 75363 Calw Auftrag vom 15.02.2022 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	22.06.2022
Qualitätsstichtag:	22.06.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	22.06.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohnung im OG rechts, sowie die Räume im DG rechts konnten nicht besichtigt werden. Ebenso wenig einige Abstellräume im UG sowie 3 der 5 Garagen. Der Rest des Gebäudes konnte besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Unterlagen der Anlage • Auskünfte der Stadt Altensteig ➤ zum Planungsrecht ➤ zu Baulasten ➤ zu Altlasten • Bauakten vom Baurechtsamt Altensteig • Auszug aus der amtl. Katasterkarte • Miethöhenrecherche ➤ Mietspiegel von Nagold ➤ On-geo Vergleichsmieten ➤ Marktdaten von ImmobilienScout 24 ➤ Sprengnetter "Mieten für Wohnraum" • Standortanalyse "Wohnen" + "Einzelhandel" von Fahrländer Partner AG • Ergänzende Auskünfte des Eigentümers • Marktdaten und Fachliteratur gem. bes. Literatur-/ Marktdatenverzeichnis



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

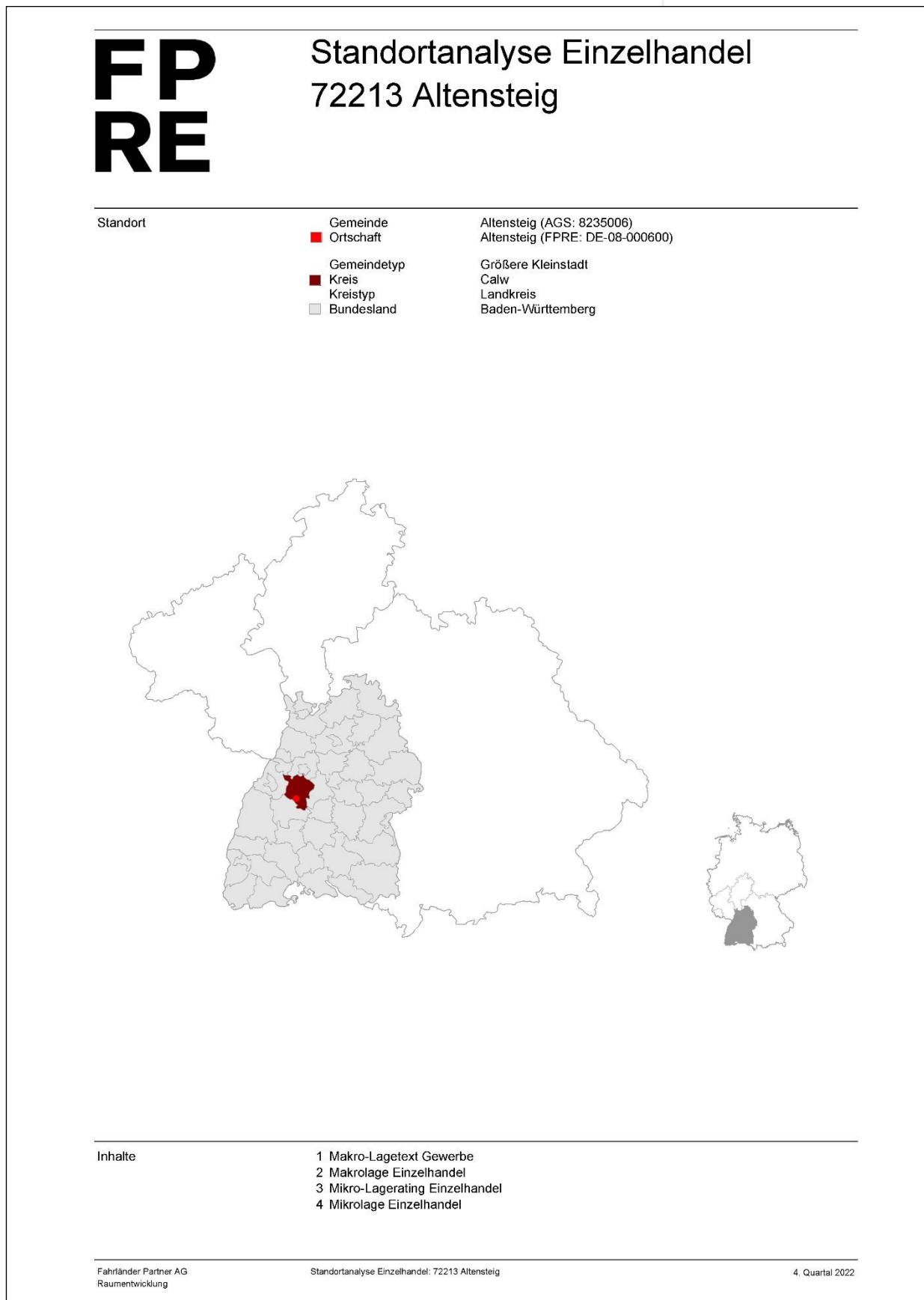
2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg	
Kreis:	Calw	
Ort:	Altensteig	
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>	
	Nagold	ca. 13 km entfernt
	Calw	ca. 26 km entfernt
	Herrenberg	ca. 28 km entfernt
	Horb	ca. 28 km entfernt
	Freudenstadt	ca. 26 km entfernt
	<u>Landeshauptstadt:</u>	
	Stuttgart	ca. 63 km entfernt
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B 28	ca. 19 km entfernt
	B 463	ca. 14 km entfernt
	<u>Autobahnzufahrt:</u>	
	A 8 Auffahrt Horb	ca. 32 km entfernt
	A 8 Auffahrt Gärtringen	ca. 33 km entfernt
	<u>Bahnhof:</u>	
	Bahnhof Nagold	ca. 14,5 km entfernt
	<u>Flughafen:</u>	
	Landesflughafen Stuttgart-Echterdingen	ca. 60 km entfernt
	<u>Allgemein:</u>	
	Über Altensteig wurden in "www.wikipedia.de" und der offiziellen Homepage der Stadt Altensteig www.altensteig.de umfangreiche Informationen zusammengetragen. Interessierten ist empfohlen, diese Seiten zu besuchen.	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Stadtkern Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig zu erreichen; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

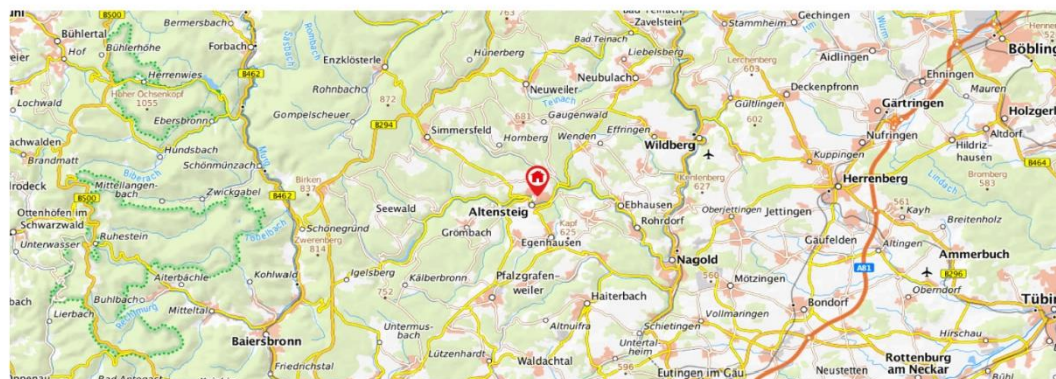
2.1.3 Standortanalyse Einzelhandel



1

Makro-Lagetext Gewerbe Stadt Altensteig

Regionale Einbettung



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Kennzahlen Gemeinde

	2015	2020	Δ	Gemeinde
Bevölkerung	10.300	10.781	4,7%	24.380
Anzahl Haush. (2016 - 2021)	4.726	4.724	0,0%	98,3
Ausländeranteil (Kreis)	13,3%	15,8%	2,5%p.	

* Kaufkraft / Kaufkraft DE.

Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Stuttgart	47 km	Anzahl Regionalbahnhöfe	0
Nächstes Oberzentrum	Pforzheim	34 km	Anzahl Fernbahnhöfe	0
Nächstes Mittelzentrum	Nagold	9 km	Nächster Fernbahnhof	Horb 17 km
Nächste Stadt	Haiterbach	7 km	Nächster Flughafen	Stuttgart 45 km

Beschreibung Makrolage

Die Stadt Altensteig gehört zum Landkreis Calw im Bundesland Baden-Württemberg. Altensteig zählt 10.781 Einwohner (31.12.2020), verteilt auf 4.875 Haushalte (2021), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,21 Personen beträgt. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf Ebene der Stadt auf 120 Personen. Damit weist Altensteig im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 34,9% der ansässigen Haushalte auf Gemeindeebene im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%), 35,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 30,0% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Kaufkraft pro Einwohner liegt 2022 auf Ebene Gemeinde bei 24.380 EUR, im Bundesland Baden-Württemberg bei 26.637 EUR und in Deutschland bei 24.807 EUR.

Am 30.9.2021 wurden 3.546 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) mit dem Arbeitsort Altensteig registriert. Gleichzeitig wurden 4.724 SvB mit dem Wohnort Altensteig gezählt. Damit beträgt der Pendlersaldo -1180, welcher sich aus insgesamt 2.314 Ein- und 3.494 Auspendlern ergibt. Dabei hat sich die Anzahl SvB (Arbeitsort) seit 2016 um 6,7% (Deutschland: 8,3%) verändert. Es wurden im Jahresdurchschnitt 2021 total 252 Arbeitslose gemeldet. Gegenüber 2016 entspricht dies einer Veränderung von 6,8% - auf nationaler Ebene ergab sich eine Veränderung von -3,6%.

Auf Ebene Landkreis wurden im Jahr 2020 6.892 Betriebe gezählt, die sich auf insgesamt 6.667 Unternehmen verteilen. Diese liegen 2019 hinsichtlich ihrer Produktivität, gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen, mit 69.104 EUR hinter Deutschland mit 76.188 EUR zurück. Das nominale BIP ist dabei von 2010 bis 2019 um 31,7% gewachsen; dies im Vergleich zu einer Veränderung von 33,7% auf nationaler Ebene. Gemessen an der Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigen zeigte sich im Jahr 2019 der 2. Sektor mit 71.295 EUR am produktivsten (Deutschland: 84.399 EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsabschnitten (WZ2008) weist der Abschnitt «Unternehmensdienstleister» mit 134.803 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2019: 29,4%) die höchste Produktivität auf, gefolgt von den Abschnitten «Verarbeitendes Gewerbe» mit 71.361 EUR (BWS Wachstum 2010 - 2019: 35,2%) und «Produzierendes Gewerbe» mit 71.295 EUR je Erwerbstätigen (BWS Wachstum 2010 - 2019: 40,4%).

Gemessen an der Anzahl SvB ist die Branche «Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste» mit 15.404 SvB und einem Gesamtanteil von 30,9% die dominierende Branche auf Kreisebene. Danach folgen die Branchen «Traditionelle Industrie» mit 6.921 SvB (13,9%) sowie «Spitzenindustrie» mit 6.359 SvB (12,8%).

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 1,4% oder 2.200 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Haushaltsebene wird derzeit mit einer Veränderung von 3,8% bzw. einer Zunahme von 2.700 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%). Bezugnehmend auf den Arbeitsmarkt rechnet das BBSR bei seiner Prognose bis 2035 auf Ebene Raumordnungsregion Nordschwarzwald mit einer Abnahme der Erwerbspersonen um -5,7% (Deutschland: -6,7%). Dazu trägt insbesondere die Abnahme bei der Altersklasse 50+ von -16.000 Erwerbspersonen bei.

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt in Altensteig gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2022) bei 11,4 EUR/m²Mt. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen derweil bei 9,1 EUR/m²Mt.

2

Makrolage Einzelhandel Stadt Altensteig

Kennzahlen Einzelhandel / Perspektiven

Kaufkraft 2022	Gemeinde	DE
Einzelhandelskaufkraft (Index)*	96,4	100,0
Einzelhandelsumsatz (Index)**	89,0	89,0
Einzelhandelszentralität (Index)***	92,3	-
Versorgungsdichte**** (Kreis)	22,3	30,1
Haushalte: Anteil Unterschicht	30,0%	30,9%
Haushalte: Anteil Mittelschicht	35,1%	35,7%
Haushalte: Anteil Oberschicht	34,9%	33,4%

* Kaufkraft / Kaufkraft DE, ** Umsatz / Umsatz DE, *** EH-Umsatz / EH-Kaufkraft.
**** Versorgungsdichte = SvB pro 1.000 Einwohner.

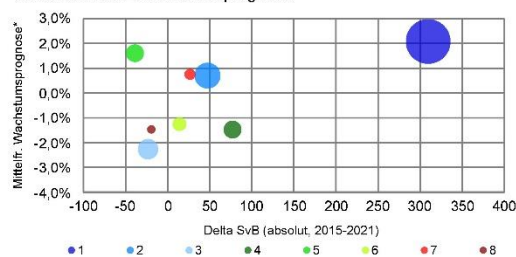
Perspektiven 2035: Landkreis	2020 - 2035	p. a.
Bevölkerungswachstum	2.200	1,4%
Veränderung Anzahl Haushalte	2.700	3,8%
		180

Gütergruppen Einzelhandel 2021

Landkreis	Anzahl SvB*
1 Nahrungs- und Genussmittel	1.533 43,0%
2 Gesundheits- und Körperpflege	504 14,1%
3 Bekleidung, Schuhe	294 8,2%
4 Möbel, Einrichtungsbedarf	242 6,8%
5 Heimwerker-, Garten- und Tierbedarf	240 6,7%
6 Elektro, Unterhaltungselektronik	145 4,1%
7 Sport, Freizeit, Spielwaren	78 2,2%
8 Bücher, Zeitschriften, Büromaterial	41 1,2%
Uhren, Schmuck	25 0,7%
Waren verschiedener Art, Warenhäuser	47 1,3%
Übriger Einzelhandel	415 11,6%
Total Einzelhandel	3.564 100,0%

Anm.: Geheimgehaltene Branchen wurden von FPPE modelliert.
* Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB).

Wachstum und Einzelhandelsprognose



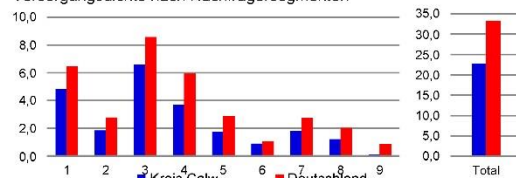
Anm.: Numm. gemäß Tabelle links; Kreisradius in Relation zur Anzahl SvB.
* Mittelfristige Wachstumsprognose der Beschäftigten pro Gütergruppe (p. a.).

Nachfragersegmente 2021

Verkaufsflächenmarkt	Kreis*	DE	Δ (in %p.)
1 Dienstleistungsverkäufer	21,3%	19,4%	1,9
2 PW-Versorger	8,1%	8,3%	-0,2
3 Nahversorger	29,0%	25,8%	3,2
4 Spezialgeschäfte	16,3%	17,8%	-1,6
5 Standortgeneralisten	7,7%	8,6%	-1,0
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	3,9%	3,2%	0,7
7 Filialisierte Shoppingmagnete	8,0%	8,3%	-0,3
8 Fachmärkte	5,3%	6,1%	-0,8
9 Waren- und Kaufhäuser	0,5%	2,5%	-2,0

*Aus Datenschutzgründen können die Verteilungen der Nachfragersegmente nicht für alle Gemeinden berechnet werden. Es werden deshalb Kreiszahlen ausgewiesen.

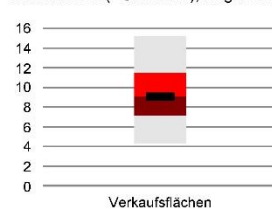
Versorgungsdichte nach Nachfragersegmenten*



Marktmieten und Preisniveaus

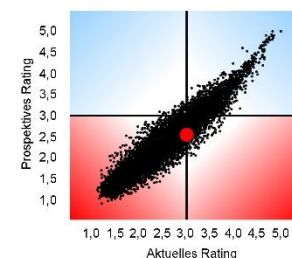
Altensteig	EUR/m²Mt
Marktmiete Verkaufsflächen (durchschn.)	9,1
Diskontierungssatz Einzelhandel (netto)	6,7%
Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator Verkauf	10,8

Marktmieten (EUR/m²/Mt), Angebotsdaten



Makro-Lagering Verkauf

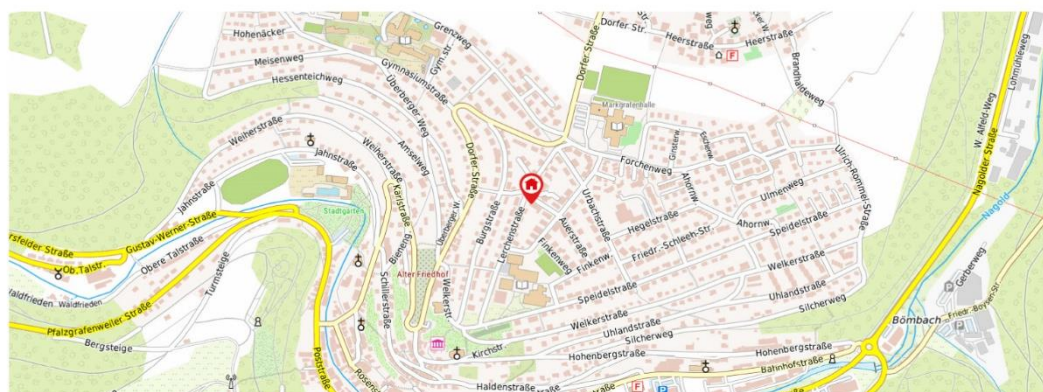
Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,0	1,5
Bevölkerungsentwicklung	4,5	2,5
Kaufkraft	3,5	3,5
Lage / Erreichbarkeit	2,5	2,5
Gesamtrating Verkauf	3,02	2,54
Einschätzung	Durchschnittlicher Standort mit ungünstigem relativem Ausblick	



Quellen: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, FERl, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, IMBAS FPPE (Datenstand: 30. September 2022).

3 Mikro-Lagerating Einzelhandel 72213 Altensteig

Lage der Liegenschaft



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Mikro-Lagerating Einzelhandel

Mikrolage	3,0 - durchschnittliche Lage
Image des Quartiers	Durchschnittliche Passantenlage
Dienstleistungen	überwiegend in Fußdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung
Straßenanbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung (dominant Tag)	leicht lärmbelastet

Beschreibung Mikrolage

Beim Standort an der Koordinate 8,607055, 48,589753 (Adresse nicht bekannt) handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Verkaufsliegenschaften (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,4 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (4,0 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Verkaufsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,2 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Gehdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,2 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 400 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 250 m entfernt, der nächste Wald rund 500 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m. Im Umkreis von 5 Kilometern gibt es keinen Bahnhof.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,7 von 5,0).

4 Mikrolage Einzelhandel 72213 Altensteig

Informationen Mikrolage

Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	26
Dominante Lebensform**	Ehepaare
Dominante Altersklasse*	30 - 49
Anteil der dominanten Altersklasse*	30,2%
Anteil deutsche Staatsbürger*	100,0%

Verkehr

Anzahl ÖV-Haltestellen***	11
Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle (in m)	95
Distanz zum nächsten ICE-Bahnhof (in m)	17.600
Distanz zum nächsten internat. Flughafen	45.300
Name des Flughafens	Stuttgart
Distanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	19.800

Mikrozentralität

Distanz zum nächsten Mikrolagezentrum (in m)	650
Anzahl Lebensmittelhändler***	1
Distanz zum nächsten Lebensmittelhändler (in m)	500
Distanz zum nächsten Shopping-Center	31.300
Name des nächsten Shopping-Centers	Mercaden Boblingen

*im Umkreis von 100m; **im Umkreis von 300m; ***im Umkreis von 500m.

Quellen: BBSR, Bundesagentur für Arbeit, CLC, GISU, MeinProspekt, OSM, Schuliste.EU, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2011, FPRE (Datenstand: 4. Quartal 2022).

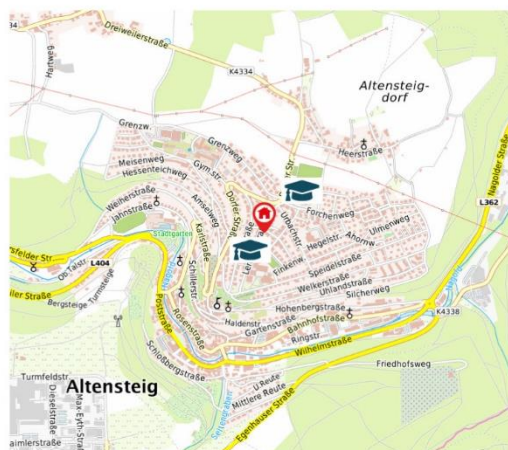
Lebensmittelhändler und Einkaufszentren



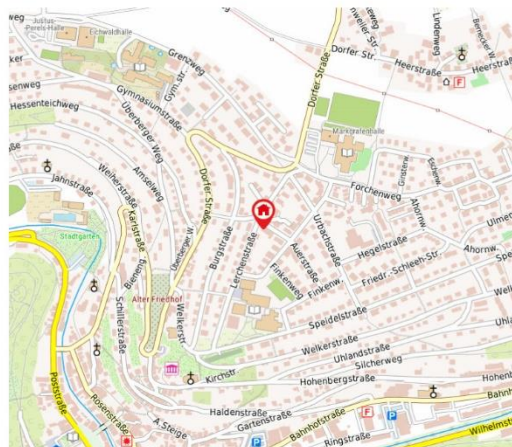
Einkaufszentrum

Logo Lebensmittelhändler

Orte von Interesse



Verkehr



- Bus
- Straßenbahn
- Bahnhöfe
- Taxi
- Car-Sharing
- Fahren
- Erlebnisbäder
- Ferienparks
- Freizeittanks
- Gärten
- Tierparks
- Krankenhäuser, Kliniken, Reha
- Bildungseinricht. privat
- Bildungseinricht. öffentlich
- Botschaften, Konsulate

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018), EHI (2021), FPRE (2022), OSM (2021).

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Standortanalyse Einzelhandel: 72213 Altensteig

4. Quartal 2022
Seite 5 / 8

5

Standortanalyse Einzelhandel Impressum

Nutzungsbedingungen

Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen sind Eigentum der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung. Das vorliegende Produkt darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers weder weiterverkauft noch vervielfältigt werden. Einzelne Textpassagen oder Daten dürfen zitiert werden, sofern Urheber und Quelle kenntlich gemacht werden.

Alle Informationen und Modelle in dieser Publikation werden von Fahrländer Partner AG Raumentwicklung mit größter Sorgfalt basierend auf den neusten verfügbaren Daten erarbeitet beziehungsweise berechnet. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Die Inhalte dieser Publikation sind ausschließlich zur Information bestimmt. Jede Haftung ist ausgeschlossen.

Über FPRE

Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Geschäftssitzen in Frankfurt am Main, Zürich und Bern. FPRE ist im Eigentum der geschäftsleitenden Partner und komplett unabhängig. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprovider für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der großen immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein. FPRE stellt auch Marktdaten, Bewertungsmodelle und Benchmarks über standardisierte Schnittstellen (API) bereit und ermöglicht damit bruchfreie Integrationen in digitale Prozesse. Ratings, Benchmarks und automatisierte Bewertungen werden so für die Analyse und Bewertung von ganzen Hypotheken- oder Anlageportfolios in Nulzeit verfügbar gemacht.

Die Standortanalyse kombiniert in übersichtlicher Form Makro- und Mikrolagedaten sowie Lageratings für jede Adresse in Deutschland. Für die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Verkauf und Industrie stehen jeweils spezifische Onepager zur Verfügung. Diese können komplett ausgespielt oder per Knopfdruck bequem auf einzelne Nutzungsarten eingeschränkt werden. Die Standortanalyse kann bei Fahrländer Partner AG Raumentwicklung einzeln bezogen oder pauschal lizenziert werden. Zudem kann sie für registrierte Nutzer über das Online-Portal «geoport» für verschiedene Nutzungen bezogen werden.

Mehr Informationen:

<https://fahrlaenderpartner.de/tools/mbas/standortanalyse/>

Kontakt

Fahrländer Partner
(Deutschland) AG
Barckhausstraße 1
60325 Frankfurt am Main

+49 (0)69 2475 689 250
info@fahrlaenderpartner.de
www.fahrlaenderpartner.de

Weitere Standorte
Zürich
Bern

Fahrländer Partner (Deutschland) AG - Zürich, Zweigniederlassung in Frankfurt am Main; Sitz: Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB Nr. 120265; Verwaltungsrat: Dr. Stefan Fahrländer (Präsident), Dominik Matter (Vizepräsident); CEO Deutschland: Magnus Danneck

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 46 m

mittlere Tiefe:
ca. 20 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 893 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücks-
form; Eckgrundstück



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Ab-
wasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsam-
keiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes (Garagenanbau mit Mehlsilo);
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung ist das Bewertungs-
objekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwas-
sersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise
bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertie-
fende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom
02.08.2021 vor.

Ggf. wertbeeinflussende Eintragungen in Abteilung II werden dem Ge-
richt gesondert bekannt gegeben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet
sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon
ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verfahren sachgemäß
berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, beson-
dere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlas-
ten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersu-
chungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
vgl. Anlage 3

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.

Im Rahmen des Erweiterungsbaus "Mehlsilo" wurden zu Lasten der benachbarten Grundstücke (Lerchenstraße 28, Marktgrafenstraße 9 und 13) Abstandsflächenbaulasten begründet.

Die sich dadurch ergebende Wertsteigerung des Bewertungsgrundstücks ist mit der höheren Ausnutzung (insbesondere Miete) abgegolten und nicht zusätzlich zu bewerten.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Dorfer Äcker", genehmigt 02.01.1961. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan, der nur Baugrenzen und Baulinien festsetzt.

Darüber hinausgehend ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit Wohngebäude mit Backstube, Bäckerei und Café bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Das zu bewertende Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vollständig möbliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Besichtigung der Immobilie nur auf die sichtbaren Gebäudeteile beziehen kann. Verdeckte Schäden können im Bereich der Wohnräume und der nicht einsehbaren Gebäudeteile nicht ausgeschlossen werden. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bereich der nicht besichtigten bzw. nicht einsehbaren Gewerke keine besonderen wertbeeinflussenden Umstände bestehen. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eine Untersuchung auf Schädlingsbefall im Dachstuhl war nur teilweise möglich. Der Dachstuhl wurde in den sichtbaren Bereichen von außen mit dem Teleobjektiv stichprobenartig in Augenschein genommen. Offensichtliche Anzeichen für Schädlingsbefall (Mehl, Einfluglöcher) wurden nicht entdeckt.

Weitere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges, gemischt genutztes Gebäude Das Gebäude ist teilunterkellert, das Dachgeschoss (soweit bekannt) teilausgebaut. An das ursprüngliche Gebäude wurden Garagen und ein Mehlsilo angebaut. Der gewerblicher Anteil beträgt rd. 55 %.
Baujahr:	1960
Modernisierungen/Erweiterungen:	1970 Erweiterung eines Abstellraums im UG für Heizöl-Lagerung 1971 Anbau von einer Doppelgarage mit Geräteraum 1977 Mehlsilo-Anbau an die Doppelgarage mit Geräteraum 1979 Erweiterung des Bäckerladens 1982 Erweiterung der Backstube (innerhalb des Gebäudes) 1987 Garagenanbau 1993 Anbau eines Treppenhauses vom 1. OG zum Dachgeschoss
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zur Bäckerei und dem Café ist barrierefrei. Die Wohnungen sind nicht barrierefrei zu erreichen. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Erdgeschoss: verputzt und gestrichen Obergeschoss und Dachgeschoss: mit Eternit verblendet





3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Damen- und Herren-WC, Abstellräume, Heizraum, Personal-Umkleide mit Dusche und WC, Abstellraum für Heizöl, Doppelgarage

Erdgeschoss:

Doppelgarage, Abstellraum, Mehlsilo, Backstube, Vorratsräume, Küchen, Café, Laden, Einzelgarage

Obergeschoss:

2 Wohnungen jeweils mit Flur, WC, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Balkon

Die linke Wohnung hat zusätzlich einen weiteren Balkon sowie über ein zusätzliches Treppenhaus Zugang zur Wohnung im DG

Dachgeschoss:

Wohnung Links: Flur, WC mit Dusche, Küche, 2 Zimmer, einen Abstellraum

Im DG Rechts befinden sich gem. den Plänen 2 (Wohn)-Räume sowie Abstellräume, die zur Wohnung darunter gehören.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Bimshohlblockstein und Hochlochziegel
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	gem. Bauakte: Fertigbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Dachziegel (Ton); Dachflächen vermutlich gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	übliche Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung Baujahr 1998
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); Für die Backstube und das Café besteht eine mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftungsanlage.
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung mit Solarthermie Unterstützung; teilweise Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Farbanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	übliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz <u>Gäste-Toiletten zum Café gehörend im UG:</u> <u>Herrentoilette:</u> Urinale, Stand-WC, Handwaschbecken <u>Damentoilette:</u> Stand-WC, Handwaschbecken <u>Sanitärausstattung der Wohnung im OG links:</u> eingebaute Wanne, Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster Separates WC ohne Handwaschbecken <u>Sanitärausstattung der Wohnung im DG links:</u> Duschkabine Separates WC mit Handwaschbecken normale Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster



Küchenausstattung:	alle älteren Baujahrs und daher nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	3 Balkone, Terrasse
besondere Einrichtungen:	übliche, etwas überalterte Ausstattung für Bäckereiladen und Café übliche, etwas überalterte Produktionsanlage für den Bäckereibetrieb
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	einige Dachflächenfenster sind schadhaft und müssen erneuert werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

2 Doppel-Garagen sowie eine Einzelgarage (Fertigaragen, Betonboden teilweise mit Stromanschluss)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Geräteschuppen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 72213 Altensteig, Lerchenstraße 30 zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altensteig	11533	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Altensteig	1065/2	893 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen sowie des Bodens.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **235,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.06.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	893 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	20 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.06.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	235,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.06.2022	× 1,02	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 239,70 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	893	× 0,98	E 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe (m)	40	20	× 1,00	E 03
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,95	E 04
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 223,16 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	223,16 €/m ²	
Fläche	×	893 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	199.281,88 € rd. 200.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.06.2022 insgesamt **200.000,00 €**.



4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 01 Die Bodenpreise in Altensteig sind am Steigen. Die Wertsteigerung wird von mir auf 5 % p.a. geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		22.06.2022	
BRW-Stichtag	-	01.01.2022	
Zeitdifferenz	=	0,47	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	5	%/Jahr
insgesamt		2,32	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

E 02 Das Grundstück ist größer als das Richtwertgrundstück. Die Grundstücksgrößenanpassung wurde in Anlehnung an die in der Vergleichswertrichtlinie veröffentlichten Tabelle bewertet, die in diesem speziellen Fall für das Grundstück anwendbar ist.

E 03 Die Grundstückstiefenanpassung ist nur anzuwenden, wenn das Bewertungsgrundstück tiefer ist als des Richtwertgrundstück.

E 04 Für Eckgrundstücke wird aufgrund der größeren "Einsicht" ins Grundstück und des überproportional großen Anteils an straßenangrenzender Vorfläche (nicht baulich nutzbar; Straßenreinigung, Verkehrsemissionen) in der Regel ein geringerer Kaufpreis bezahlt als für normal geschnittene Grundstücke. Der Werteinfluss wird von mir auf -5 % geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktgüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Bäckerei mit Café EG	244,76		ca. 6,13	1.500,00	18.000,00
	Wohnung 1. OG links	85,55		ca. 7,25	620,00	7.440,00
	Wohnung 1. OG rechts	91,89		ca. 7,18	660,00	7.920,00
	Wohnung DG links	25,72		ca. 7,78	200,00	2.400,00
	Garagen		6,00	50,00	300,00	3.600,00
Summe		447,92	6,00		3.280,00	39.360,00

Rohertrag (Summe der marktgüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		39.360,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,50 % der marktgüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	6.888,00 €
jährlicher Reinertrag	=	32.472,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 200.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	6.400,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	26.072,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,472
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	455.529,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	200.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	655.529,98 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	655.529,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	55.000,00 €
Ertragswert	=	600.529,98 €
	rd.	600.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [4], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel von Nagold,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal,
- On-geo Vergleichsmieten,
- IS24 (ImmobilienScout24) Mietpreise für Wohnimmobilien für den PLZ-Bezirk 72213 / Kreis Calw

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Der Unterzeichner hat zuletzt mehrere Bäckereien zu bewerten gehabt, danach lässt sich ableiten, daß die Mieten (in Wohngebieten) in etwa dem der Wohnnutzung entsprechen.

Bewirtschaftungskosten

Unter Beachtung der Marktkonformität, insbesondere bezüglich des Modells für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, wurden die Bewirtschaftungskosten gem. dem Grundstücksmarktbericht von Sindelfingen abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz

Altensteig verweist bei der Verwendung des Liegenschaftszinssatz auf Nagold. Nagold leitet Liegenschaftszinssätze nur für Wohnungen und 1-2 Familienhäuser ab. Der nächste größere Gutachterausschuß mit für die Lage anwendbaren Marktdaten befindet sich in Sindelfingen. Die Liegenschaftszinssätze für 1-2 Familienhausgrundstücke decken sich fast vollständig mit denen von Nagold.

Für gemischt genutzte Objekte mit dem gewerblichen Anteil von rd. 55 % wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,2 % angegeben. Dieser Zinssatz deckt sich mit dem von Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks angegebenen Wert. Dort wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,12 % zum Stichtag 03.12.2022 angegeben.

Aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung am Immobilienmarkt, wird von mir, intersubjektiv, ein Liegenschaftszinssatz von 3,2 % als marktgerecht angesehen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "ImmoWertV21") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1960 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.



Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre}) = 54 \text{ Jahren}$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr $(2022 - 54 \text{ Jahren}) = 1968$.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• defekte Dachflächenfenster erneuern	-5.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Allgemeiner Instandhaltungsstau	-50.000,00 €
Summe	-55.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Wohnhaus mit Backstube, Bäckerei und Café sowie Garagen) bebaute Grundstück in 72213 Altensteig, Lerchenstraße 30

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altensteig	11533	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Altensteig	1065/2	893 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 22.06.2022 mit rd.

600.000 €

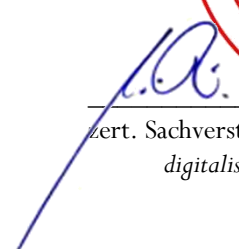
in Worten: sechshunderttausend Euro

geschätzt.

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

Backnang, den 4. Dezember 2022




Zert. Sachverständiger Martin Riekert
digitalisierte Unterschrift



4.6 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**

Flurstücksnummer **1065/2**

in **Altensteig, Lerchenstraße 30**

Wertermittlungsstichtag: **22.06.2022**

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	223,96	893,00	200.000,00
	Summe:			223,96	893,00	200.000,00

Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus			447,92	1960	80	26

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Gesamtfläche	39.360,00	6.888,00 € (17,50 %)	3,20	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	446,51 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-122,79 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.339,52 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,24
Verkehrswert/Reinertrag:	18,48

Ergebnisse	
Ertragswert:	600.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	600.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	22.06.2022



4.7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 € begrenzt.

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

Hinweis zur digitalisierten Ausfertigung des Gutachtens:

PDF-Dateien, selbst wenn sie geschützt sind, lassen sich mit relativ einfachen Methoden verändern. Daher wird die Haftung für digitalisierte Ausfertigungen des Gutachtens nicht übernommen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- 1 **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – **Marktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- 2 **Kleiber Digital**: “Verkehrswertermittlung von Grundstücken” von Prof. Wolfgang Kleiber, Dr. Roland Fischer und Dr. Karsten Schröter
- 3 **PlanzV 90**: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 mit Erläuterungen
Schlez, Bauverlag
- 4 **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – **Lehrbuch und Kommentar**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- 5 **Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung**
Dipl.-Ing. Daniela Unglaube, Reguvis-Verlag
- 6 **Sprengnetter** (Hrsg.): **Sprengnetter-Bibliothek**, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- 7 **Sprengnetter** (Hrsg.): **Sprengnetter Books**, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- 8 **Grundstücksmarktberichte und Marktdaten**
Übersicht über den Grundstücksmarkt von Altensteig, Nagold und Sindelfingen in der für die Wertermittlung relevanten Ausgabe.
- 9 **Mietspiegel**
Mietspiegel von Nagold
- 10 **On-geo Marktdaten**
Standortanalyse für Einzelhandel und Wohnungen, Vergleichsmieten für Wohnimmobilien
- 11 **Sprengnetter Marktdaten**
Mieten für Wohnraum, Liegenschaftszinssatz

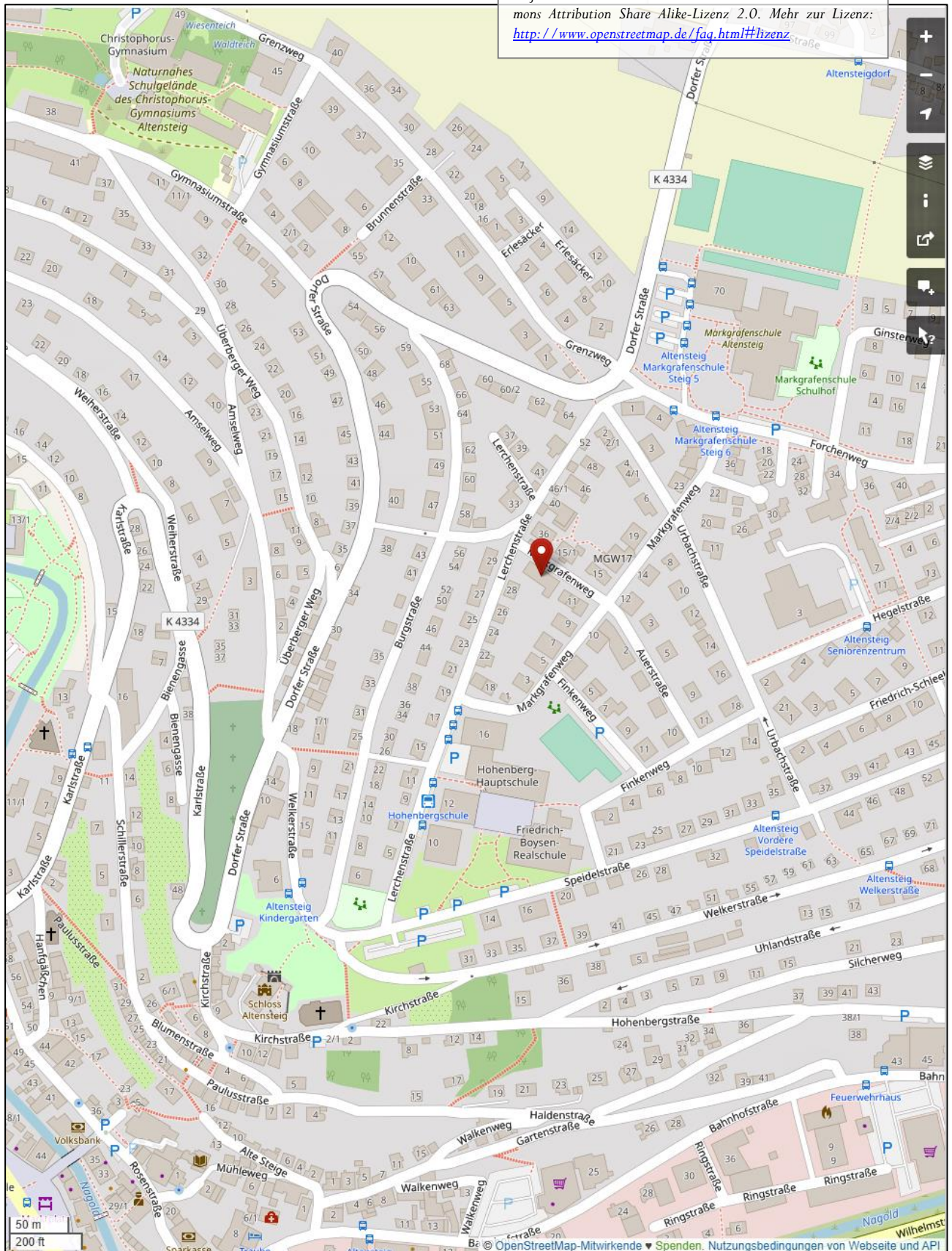
5.3 Verwendete fachspezifische Software

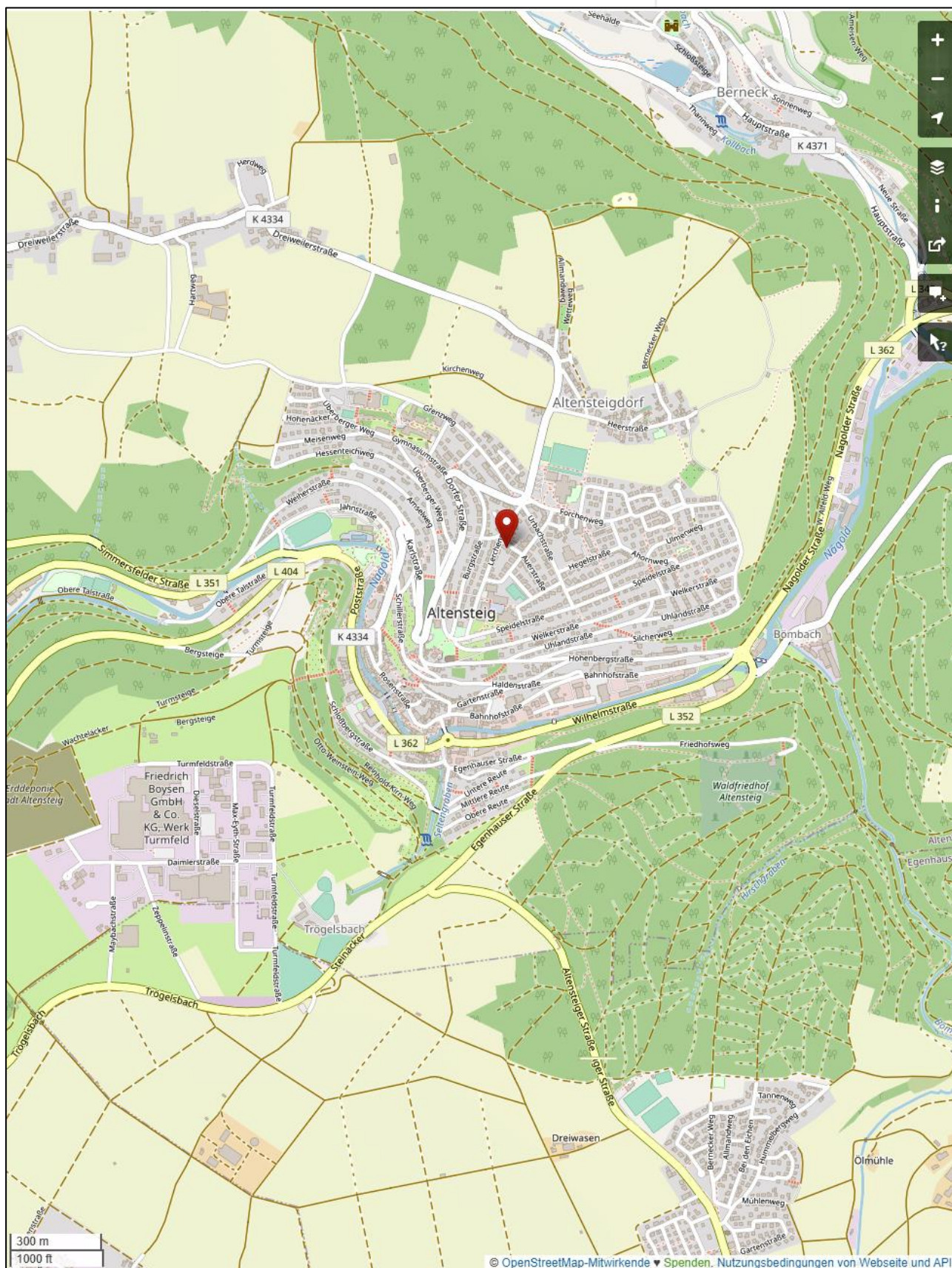
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (in der aktuellen Fassung) erstellt.

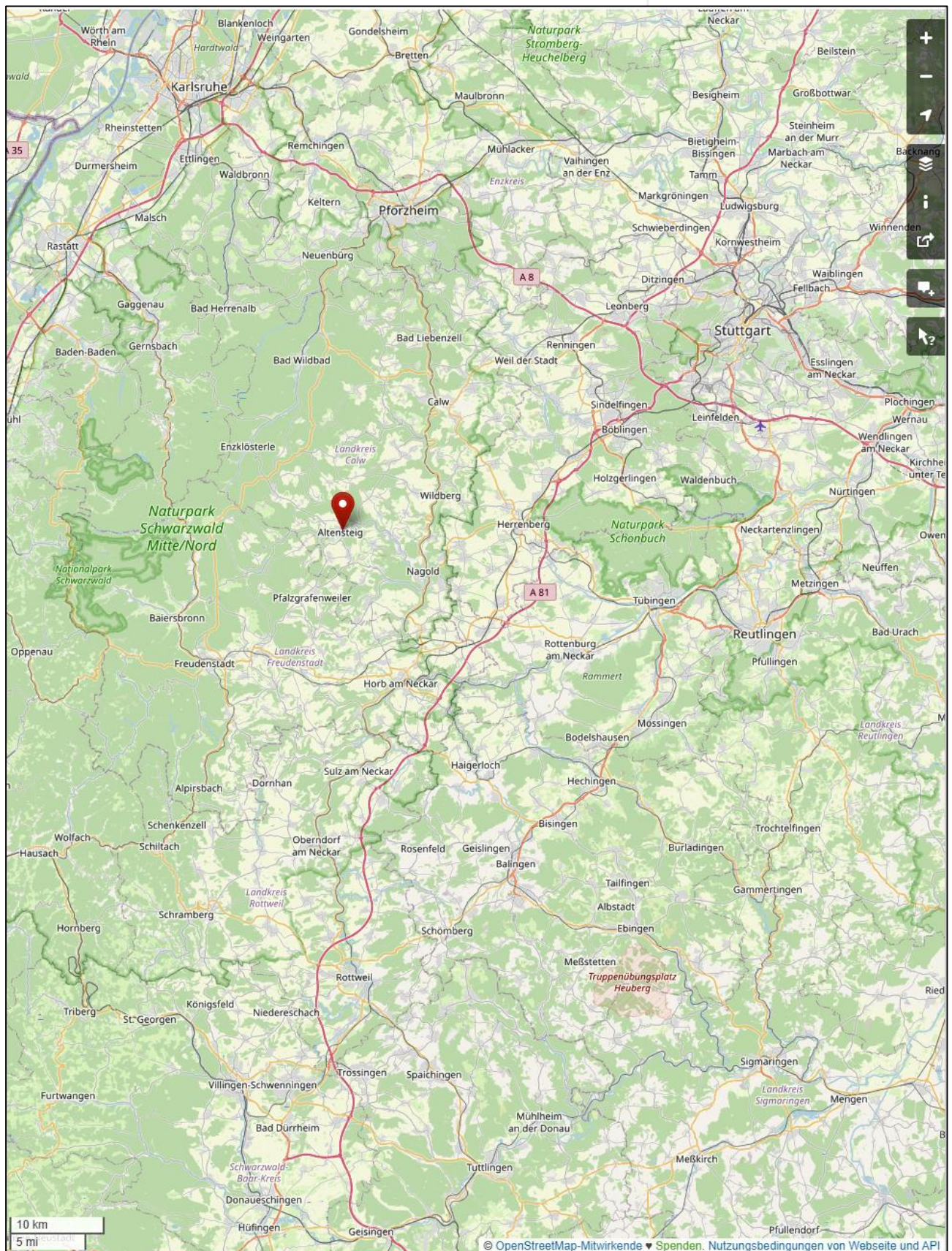
Anlagen:

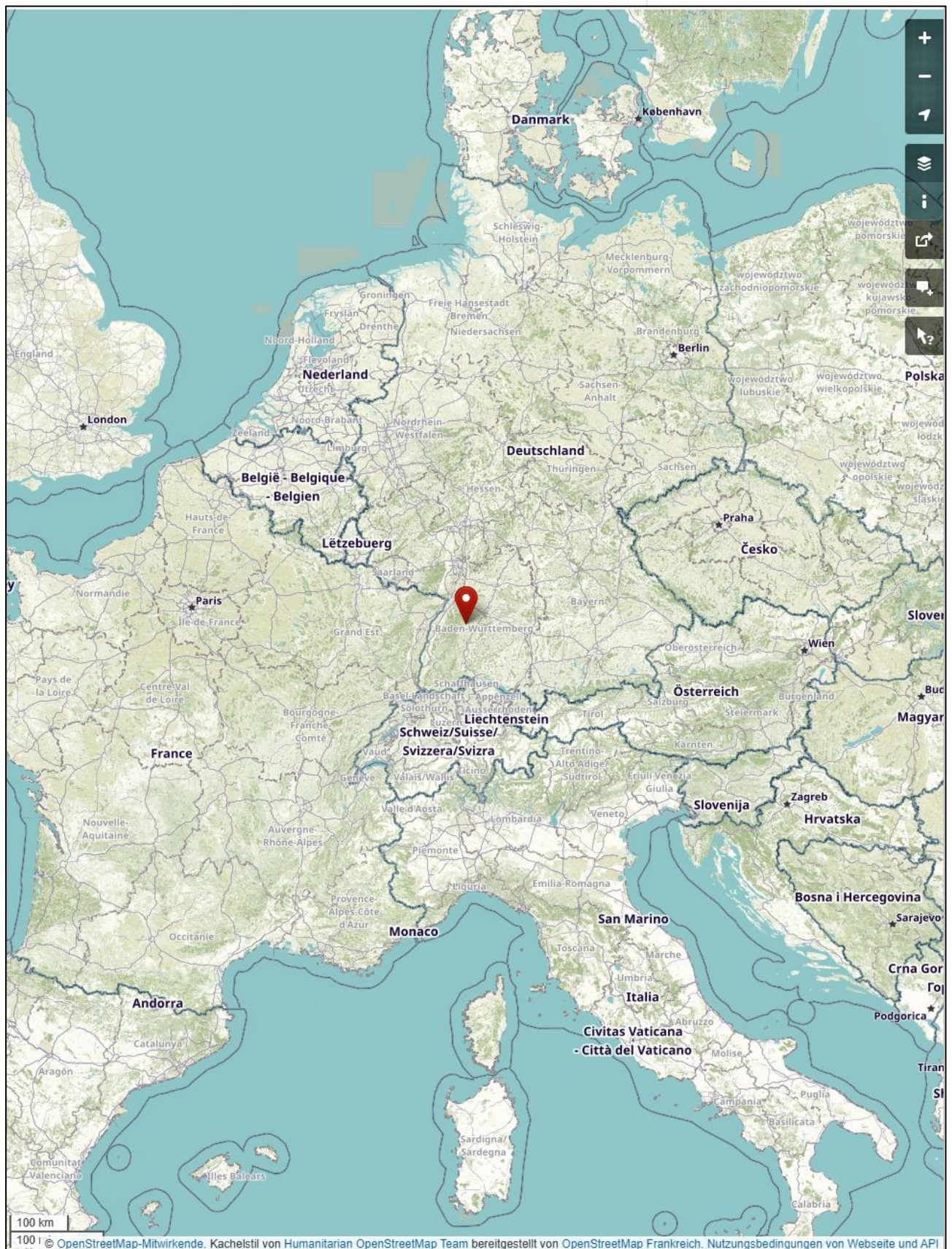
1. Auszug aus dem Stadtplan und Lage in der Region

Alle Karten(daten) auf diesen Seiten sind dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und stehen unter der Lizenz Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0. Mehr zur Lizenz: <http://www.openstreetmap.de/faq.html#lizenz>









2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster





Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	
Landratsamt Calw Vermessungsbehörde Vogteistraße 42-46 75365 Calw	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis Stand vom: 01.12.2022
Flurstück 1065/2, Gemarkung Altensteig	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Altensteig Kreis Calw Regierungsbezirk Karlsruhe
Lage:	Lerchenstraße 30
Fläche:	893 m ²
Tatsächliche Nutzung:	893 m ² Handel und Dienstleistung
Gebäude:	Garage Garage Wohn- und Geschäftsgebäude, Lerchenstraße 30
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen Grundbuchbezirk Altensteig Grundbuchblatt 11533 Laufende Nummer 1

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 105). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Seite 1 von 1



3. Baulastenauskunft

Baulastenverzeichnis von Altensteig		Grundstück – Flurstück-Nr.	Lerchenstraße 28 = Flst. 1065/1	Baulastenblatt	
Gemarkung	A l t e n s t e i g			Nr. 49	Seite
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung			Änderungen und Löschungen	
1	2	3			
	Wir, die Eheleute Eheleute jeweils in Altensteig, sind Eigentümer des Grundstücks Flst. 1065/1 = Lerchenstraße 28 in Altensteig. Wir gehen zugunsten des Grundstücks Lerchenstraße 30 in Altensteig, gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, die am 23.6.77 / 7.7.77 übernommene Baulast mit der Bezeichnung "Mehlsilobau mit Überdachung" auf die Be- zeichnung "Erweiterung der Backstube" zu ändern. Dabei vergrößert sich der äußere Umfang des Bauvorhabens gegenüber früher nicht, lediglich die Nutzung. (vgl. hierzu den Lageplan vom 4.8.1981, gefertigt von Arch. Waas, Altensteig. Uns ist bekannt, daß die Baulast auch gegenüber dem Rechts- nachfolger wirksam ist.	Überberger Weg 20, , Lerchenstraße 28,			
7272 Altensteig, den 5. November 1981					
		Baulasteneintragführer		Folgende Seite	
(Baurechtsbehörde)		(Hamann)		Betreff: Bausachenverzeichnis/Baufagebuch 19 Nr.	
An das Bürgermeisteramt – Baulasteneintragführer –		Es wird gebeten, das Baulastenblatt nach Ergänzung der laufenden Nummer (Spalte 1), der Blattnummer und Seitenzahl in das Baulasteneintragbuch aufzunehmen (§ 109 Abs. 3 LBO und Erl. des IM vom 23. April 1965 Nr. V 3346/5 GABl. Nr. 12). Der Vollzug ist auf der anhängenden Mehrfertigung der Baurechtsbehörde zu bestätigen.			
		(Ort und Datum)		(Unterschrift)	
		Beilagen: 1 Mehrfertigung u. R.			



Stadt Altensteig
(Behörde)

Bautagebuch/Verz. der Bausachen 19 81 Nr. 142

Az.:

Baulast-Übernahmeerklärung (§ 108 LBO)

Baulastübernehmer: Name,
Vorname, Wohnort, Wohnung

Ich / Wir

Überberger Weg 20, Altenst.
Lerchenstr. 28, Altensteig

Belastetes Grundstück,
Flurstück-Gebäude Nr.,
Gewann-Straßenbezeichnung,
Gemarkung

bin / sind Eigentümer des Grundstücks
1065/1 = Lerchenstr. 28 in Altensteig

Berechtigtes Grundstück,
Flurstück-Gebäude Nr.,
Gewann-Straßenbezeichnung,
Gemarkung

Ich / Wir gehe(n) zu Gunsten des Grundstücks
Lerchenstraße 30 in Altensteig

Wortlaut der Baulast

gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein,
die am 23.6.77 / 7. 7. 77 übernommene Baulast mit der
Bezeichnung "Mehlsiloanbau mit Überdachung" auf die
Bezeichnung "Erweiterung der Backstube" zu ändern.
Dabei vergrößert sich der äußere Umfang des Bauvorhabens
gegenüber früher nicht, lediglich die Nutzung.

(vgl. Lageplan vom 4. Aug. 1981) gef. von Architekt Waas, Altens
Mir / Uns ist bekannt, daß die Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist.

Altensteig, den 22. Oktober 1981
(Ort und Datum)

Unterschrift(en) des / der
Baulastübernehmer(s)



I. Zur Beurkundung

Altensteig, den 22. Oktober 1981
(Ort und Datum)

II. Dem

– Baurechtsbehörde –



vorgelegt. Die Angaben über die Eigentumsverhältnisse werden

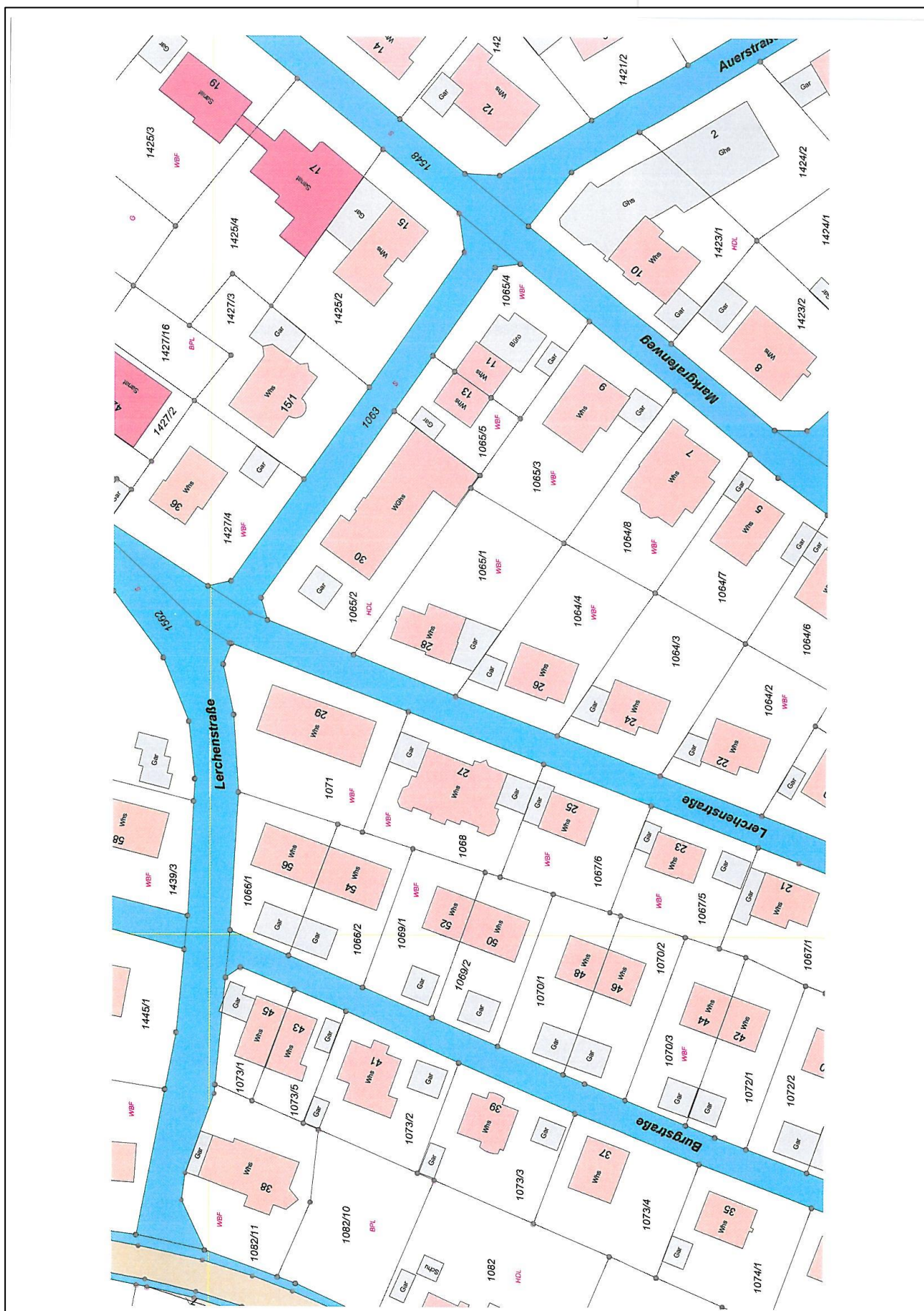
Im Baulastenverzeichnis*) – Baulastenbuch*) – sind auf dem zu belastenden Grundstück – keine – folgende*) – Baulasten eingetragen.

(Ort und Datum)

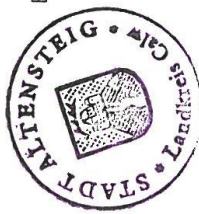
(Dienststelle und Unterschrift)

- Verteiler:
1. Baurechtsbehörde
 2. Eigentümer des belasteten Grundstücks
 3. Eigentümer des berechtigten Grundstücks
 4. Gemeinde, wenn nicht Baurechtsbehörde

*) Nichtzutreffendes streichen, für etwaige Baulasten Vordruck 622.71/03
(Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis) verwenden.





Baulastenverzeichnis von Altensteig (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer	Markgrafenweg 9	Baulastenblatt Nr. 26
Gemarkung Altensteig		(Flst. 1065/3)		Seite 1
		(Flst. 1065/2)	Strasse Nr.	
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen		
1	2	3		
	Eintragung aufgrund der Baulastübernahmeerklärung der Eigentümerin des Grundstücks Markgrafenweg 9, [REDACTED] vom 10. 8. 1977. Die Eigentümerin des Grundstücks Markgrafenweg 9 geht zugunsten des Grundstücks Lerchenstraße 30 (Flst. 1065/2) gegenüber der Bau-rechtsbehörde die Verpflichtung ein, das Grundstück Markgrafenweg 9 im Abstand von 3,0 m von dem auf Flst. 1065/2 geplanten Mehlsilo-anbau mit Überdachung dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand wird waagrecht vom Hausgrund gemessen. Hinweis: Die Baulast-Übernahmeerklärung befindet sich in der Bauakte Lerchenstraße 30. Altensteig, den 15. August 1977 Baulastenverzeichnisführer:  (Hamann) 			

Folgende Seite



Stadt Altensteig -Baurechtsbehörde-
(Behörde)

Bautagebuch/Verz. der Bausachen 19 77 Nr. 46

Az.: VIII/H/g

Baulast-Übernahmeerklärung (§ 108 LBO)

Baulastübernehmer: Name,
Vorname, Wohnort, Wohnung

Ich / Wir [REDACTED] 7272 Altensteig,
Markgrafenweg 9

Belastetes Grundstück,
Flurstück-Gebäude Nr.,
Gewinn-Straßenbezeichnung,
Gemarkung

bin / sind Eigentümer des Grundstücks Markgrafenweg 9 in Altensteig

Berechtigtes Grundstück,
Flurstück-Gebäude Nr.,
Gewinn-Straßenbezeichnung,
Gemarkung

Ich / Wir gehe(n) zu Gunsten des Grundstücks Lerchenstraße 30 (Flst. 1065/2)

Wortlaut der Baulast

gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, mein Grundstück im Abstand von 3,0 m von dem auf Flst. 1065/2 geplanten Mehlsiloanbau mit Überdachung dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand wird waagrecht vom Hausgrund gemessen.

(vgl. Lageplan vom 25. Mai 1977 gef. vom Vermessungsbüro
Pammersberger
Mir / Uns ist bekannt, daß die Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist.

Altensteig, den 10.8.77
(Ort und Datum)

Unterschrift(en) des / der
Baulastübernehmer(s)



I. Zur Beurkundung

Altensteig, den 10.8.77
(Ort und Datum)

II. ~~Dem~~

☐

Stadt Altensteig
- Baurechtsbehörde -



vorgelegt. Die Angaben über die Eigentumsverhältnisse werden bestätigt.

Im Baulastenverzeichnis*) - ~~Baulastenbuch~~*) - sind auf dem zu belastenden Grundstück ~~keine folgende~~*) - Baulasten eingetragen.

Blatt Nr. 26

Altensteig, den 15. August 1977
(Ort und Datum)

Stadt Altensteig -Baurechtsbehörde-

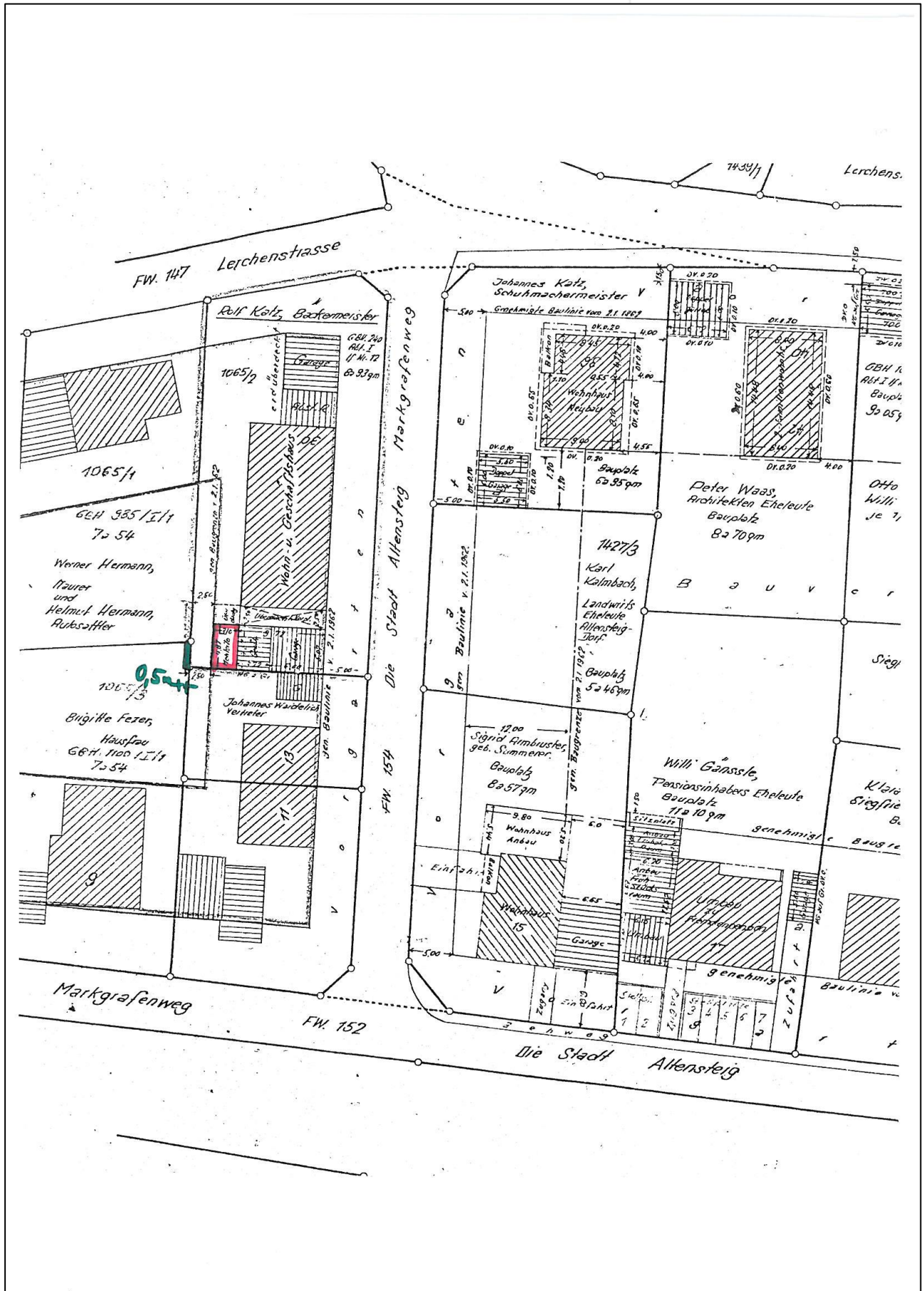


(Dienststelle und Unterschrift)

L

- Verteiler:
1. Baurechtsbehörde
 2. Eigentümer des belasteten Grundstücks
 3. Eigentümer des berechtigten Grundstücks
 4. Gemeinde, wenn nicht Baurechtsbehörde

*) Nichtzutreffendes streichen, für etwaige Baulasten Vordruck 622.71/03 (Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis) verwenden.





Baulastenverzeichnis von Altensteig (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer Markgrafenweg 13	Baulastenblatt Nr. 25
Gemarkung Altensteig		Flst. 1065/5	Seite 1
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	Eintragung aufgrund der Baulastübernahmeerklärung des Eigentümers des Grundstücks Markgrafenweg 13, [REDACTED] vom 22. 7. 1977. Der Eigentümer des Grundstücks Markgrafenweg 13 geht zugunsten des Grundstücks Lerchenstraße 30 (Flst. 1065/2) gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, das Grundstück Markgrafenweg 13 im Abstand von 3,00 m von dem auf Flst. 1065/2 geplanten Mehlsilobau mit Überdachung dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand wird waagrecht vom Hausgrund gemessen. Hinweis: Die Baulast-Übernahmeerklärung befindet sich in der Bauakte Lerchenstraße 30	3	

Altensteig den 15. August 1977

Baulastenverzeichnisführer:


(Hamann)



Folgende Seite



Stadt Altensteig -Baurechtsbehörde-
(Behörde)

Bautagebuch/Verz. der Bausachen 19 77 Nr. 46

Az.: VIII/H/g

Baulast-Übernahmeerklärung (§ 108 LBO)

Baulastübernehmer: Name,
Vorname, Wohnort, Wohnung

Ich / Wir  Markgrafenweg 13,
7272 Altensteig

Belastetes Grundstück,
Flurstück-Gebäude Nr.,
Gewinn-Straßenbezeichnung,
Gemarkung

bin / sind Eigentümer des Grundstücks Markgrafenweg 13 in Altensteig

Berechtigtes Grundstück,
Flurstück-Gebäude Nr.,
Gewinn-Straßenbezeichnung,
Gemarkung

Ich / Wir gehe(n) zu Gunsten des Grundstücks Lerchenstraße 30 (Flst. 1065/2)

Wortlaut der Baulast

gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung ein, mein Grundstück im Ab-
stand von 3,0 m von dem auf Flst. 1065/2 geplanten Mehl-
siloanbau mit Überdachung dauernd unüberbaut zu lassen.
Der Abstand wird waagrecht vom Hausgrund gemessen.

(vgl. Lageplan vom 25. Mai 1977 gef. vom Vermessungsbüro
Pammersberger
Mir / Uns ist bekannt, daß die Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist.

Altensteig, den 22. Juli 1977
(Ort und Datum)

Unterschrift(en) des / der
Baulastübernehmer(s)



I. Zur Beurkundung

Altensteig, den 22.7.77
(Ort und Datum)




(Unterschrift)

II. ~~Dem~~

vorgelegt. Die Angaben über die Eigentumsverhältnisse werden
bestätigt.

Stadt Altensteig

- Baurechtsbehörde -

Im Baulastenverzeichnis*) - Baulastbuch*) sind auf dem zu
belastenden Grundstück - keine - folgende*) - Baulasten ein-
getragen
Blatt Nr. 25
Altensteig, den 15. August 1977
(Ort und Datum)

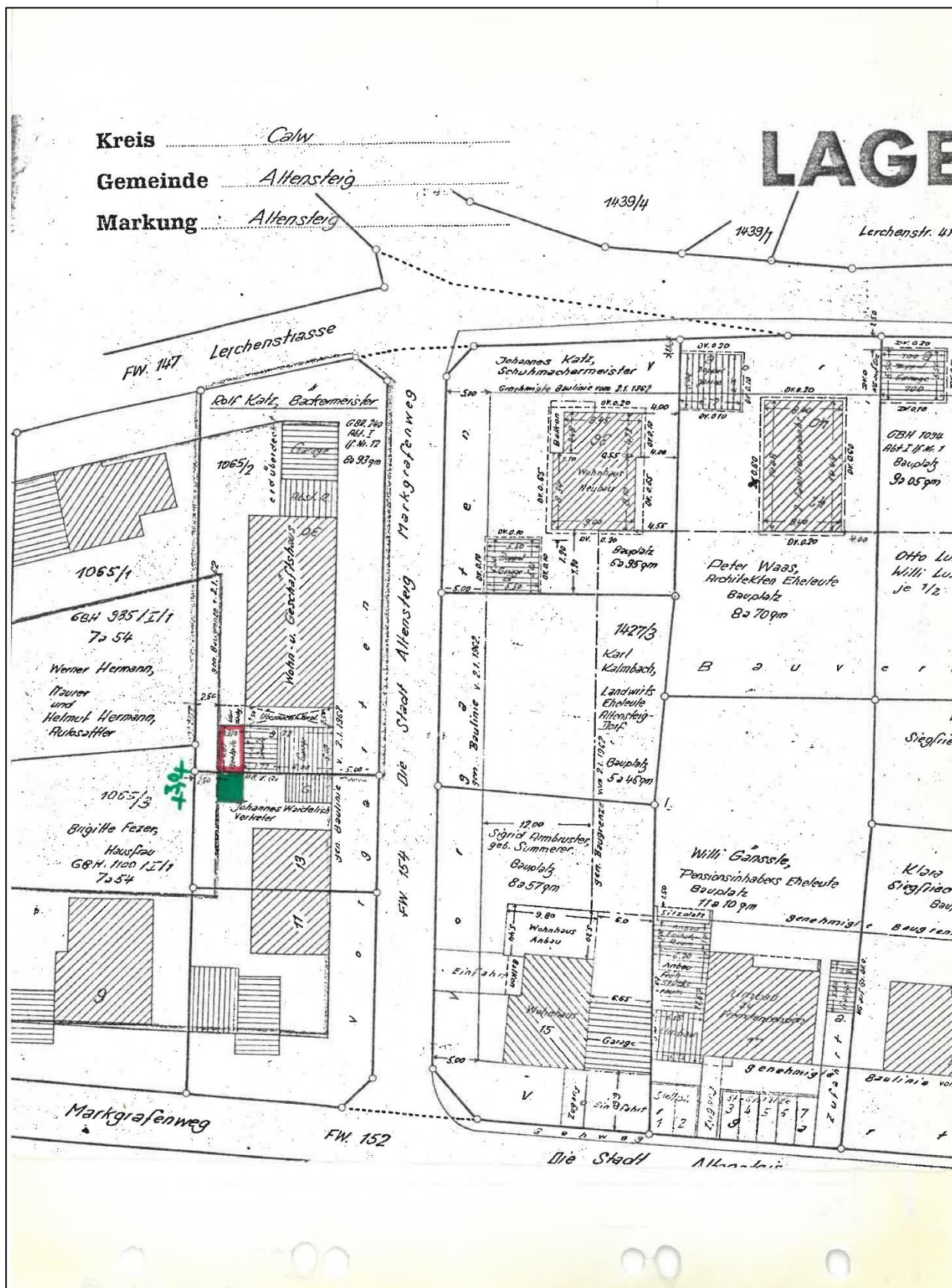
Stadt Altensteig -Baurechtsbehörde-

(Dienststelle und Unterschrift)

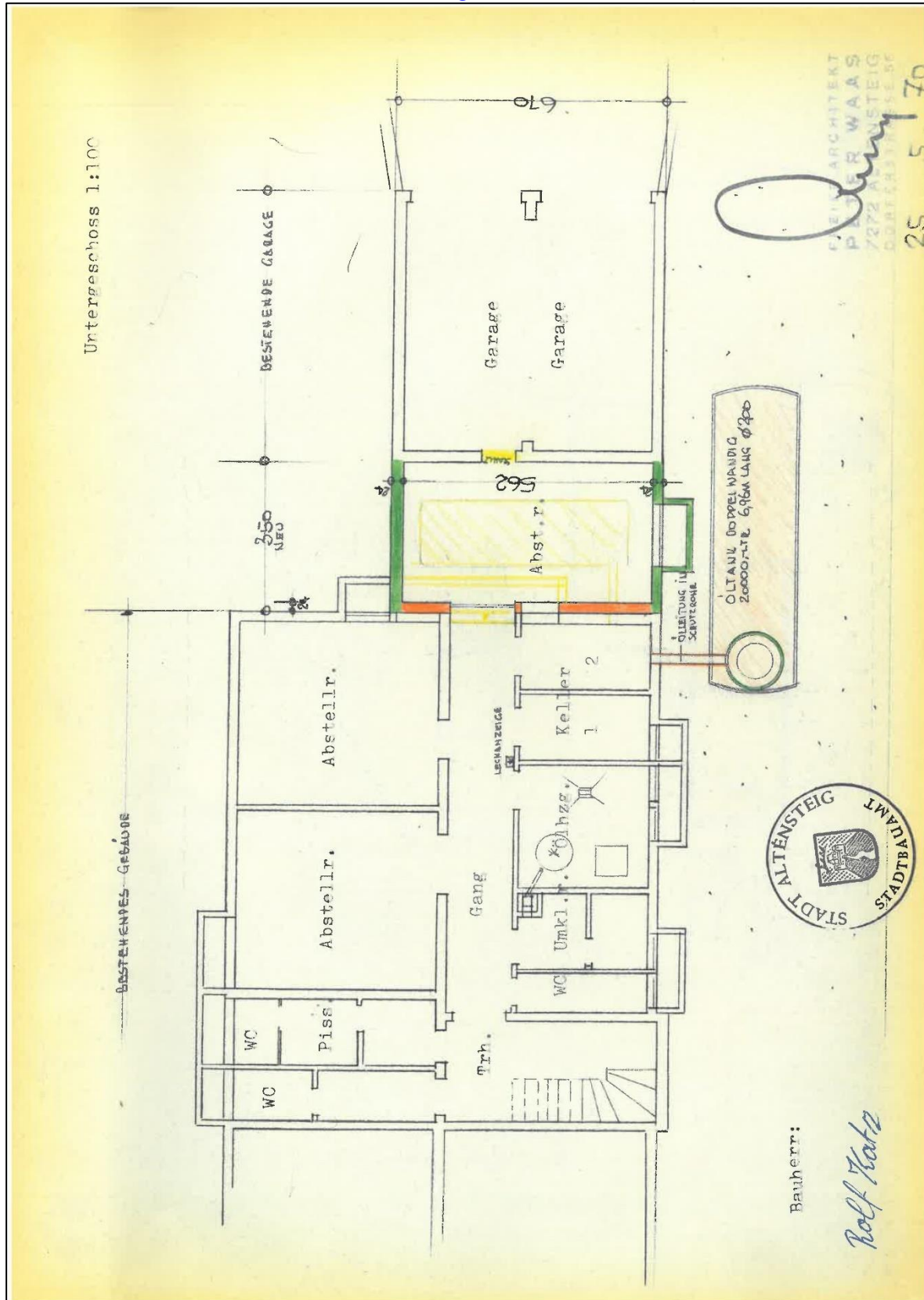
Verteiler: 1. Baurechtsbehörde
2. Eigentümer des belasteten Grundstücks
3. Eigentümer des berechtigten Grundstücks
4. Gemeinde, wenn nicht Baurechtsbehörde



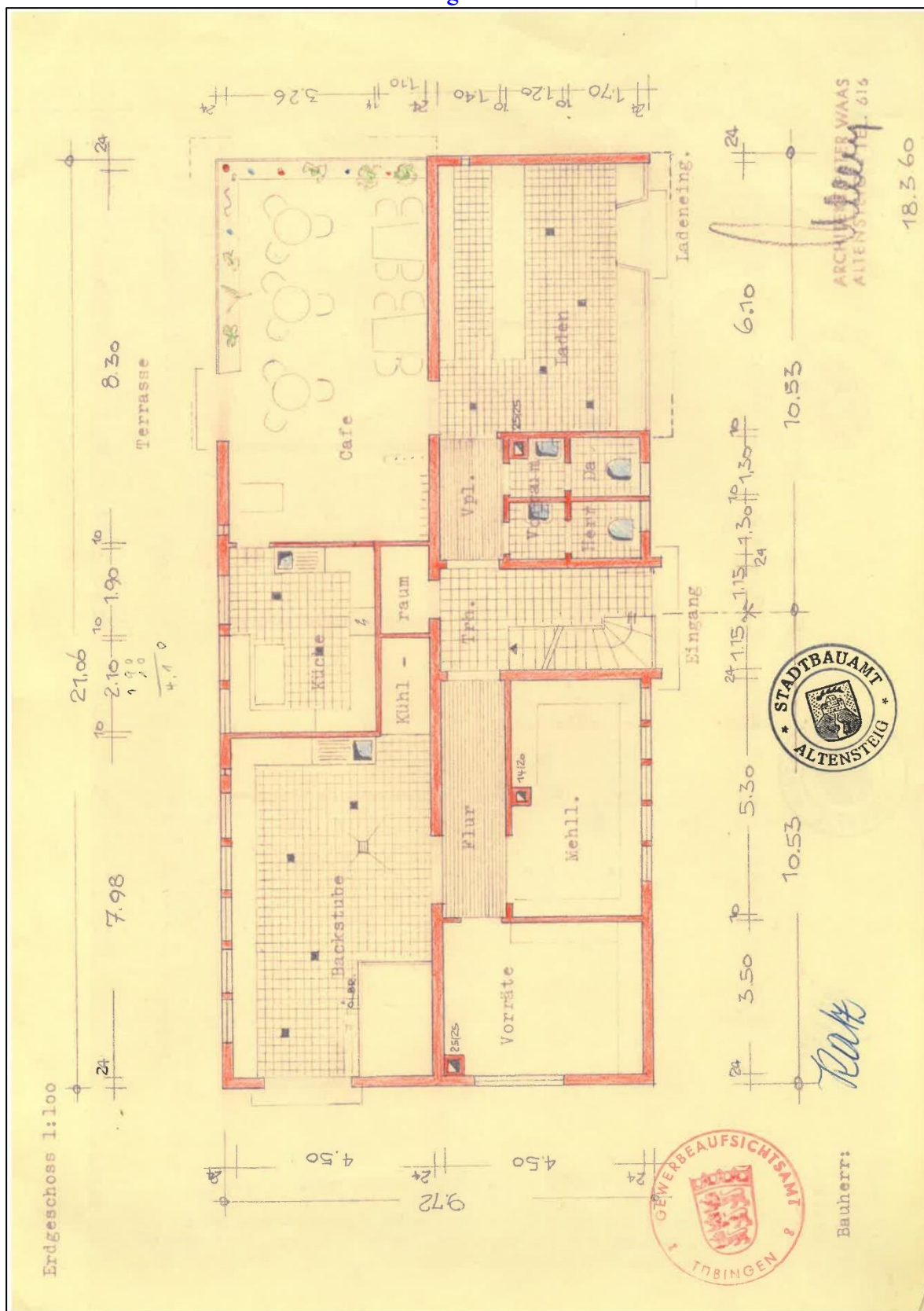
Nichtzutreffendes streichen, für etwaige Baulasten Vordruck 622.71/03
(Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis) verwenden.



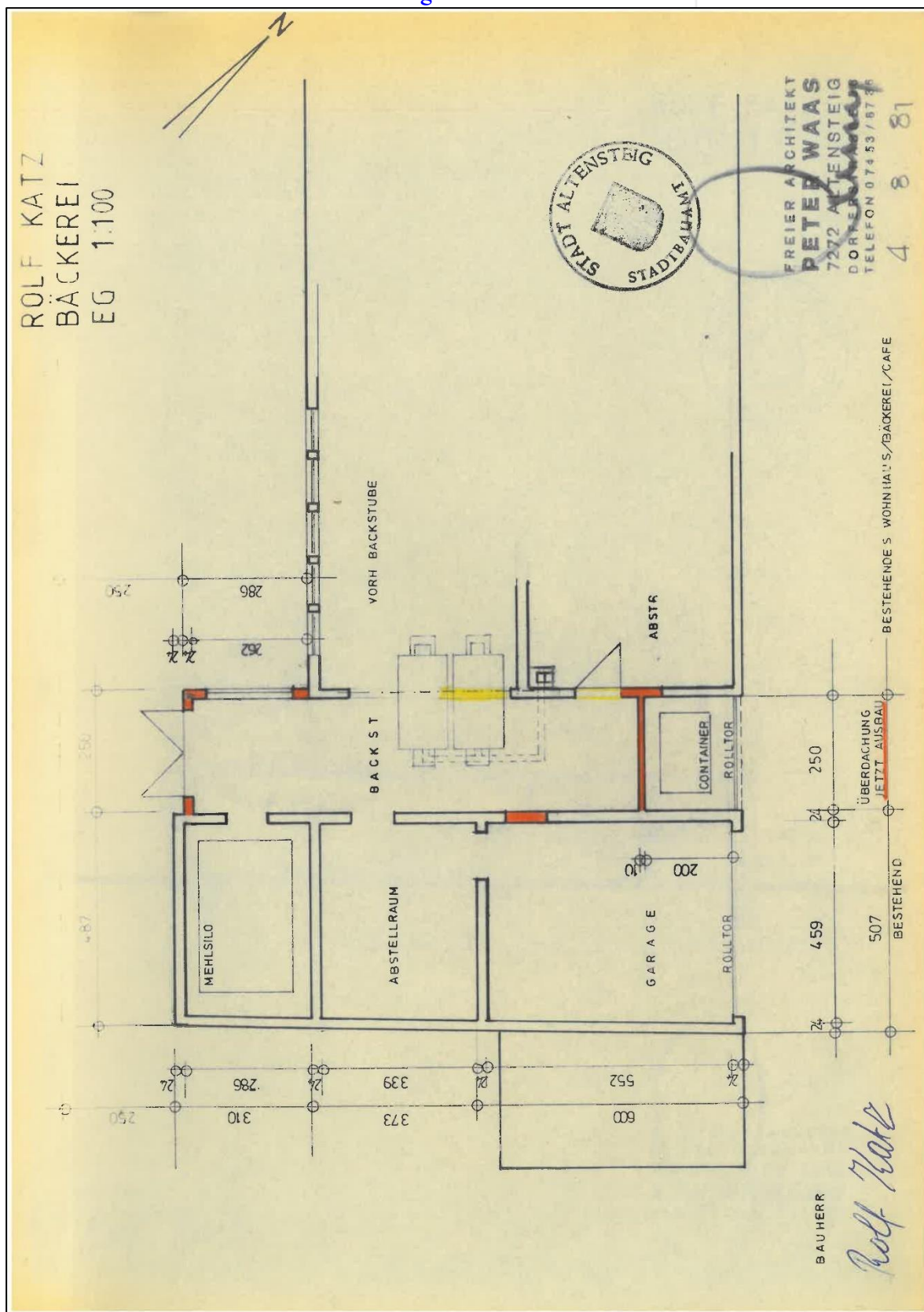
Untergeschoss BA 1970



Erdgeschoss BA 1960

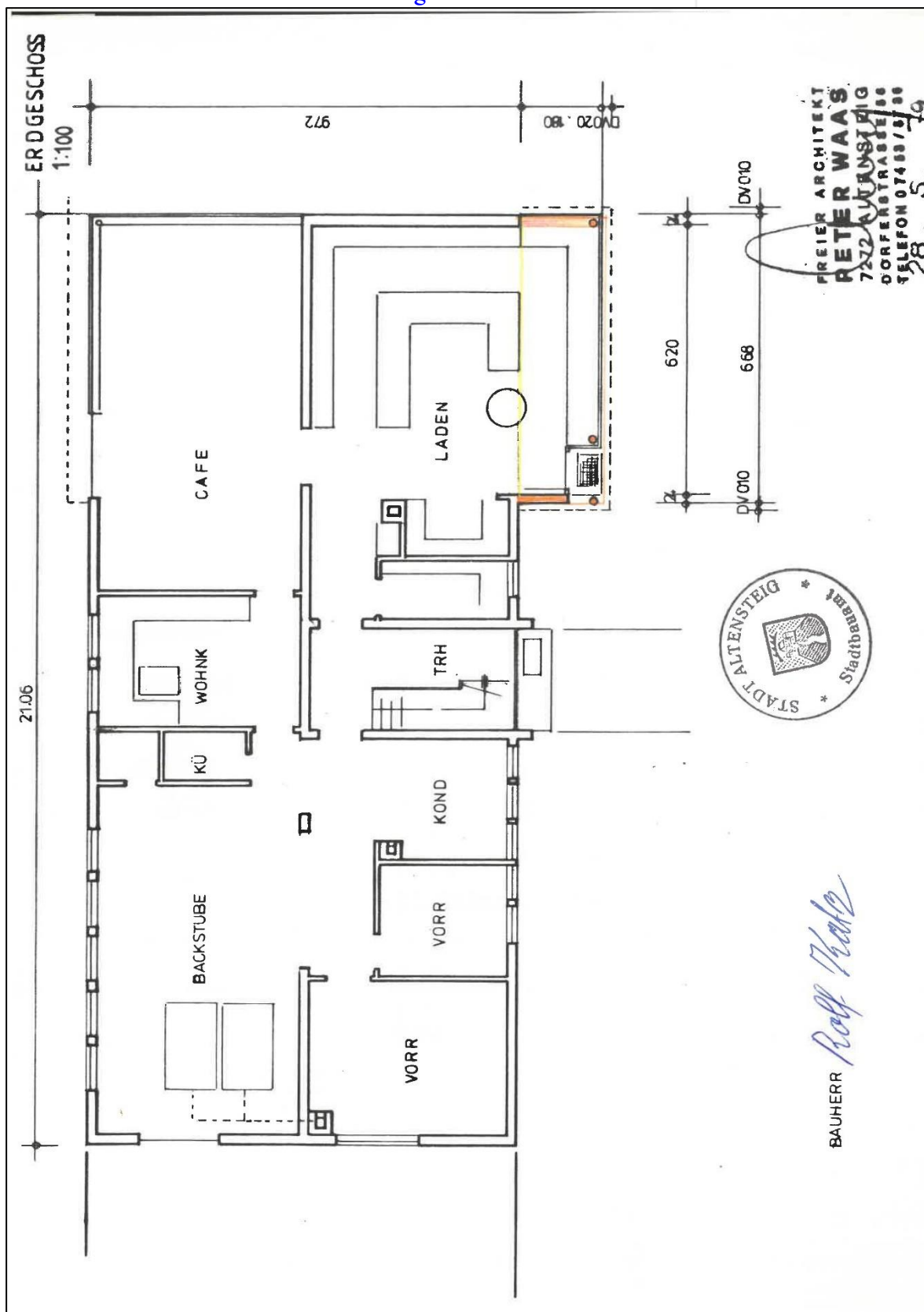


Erdgeschoss links BA 1982

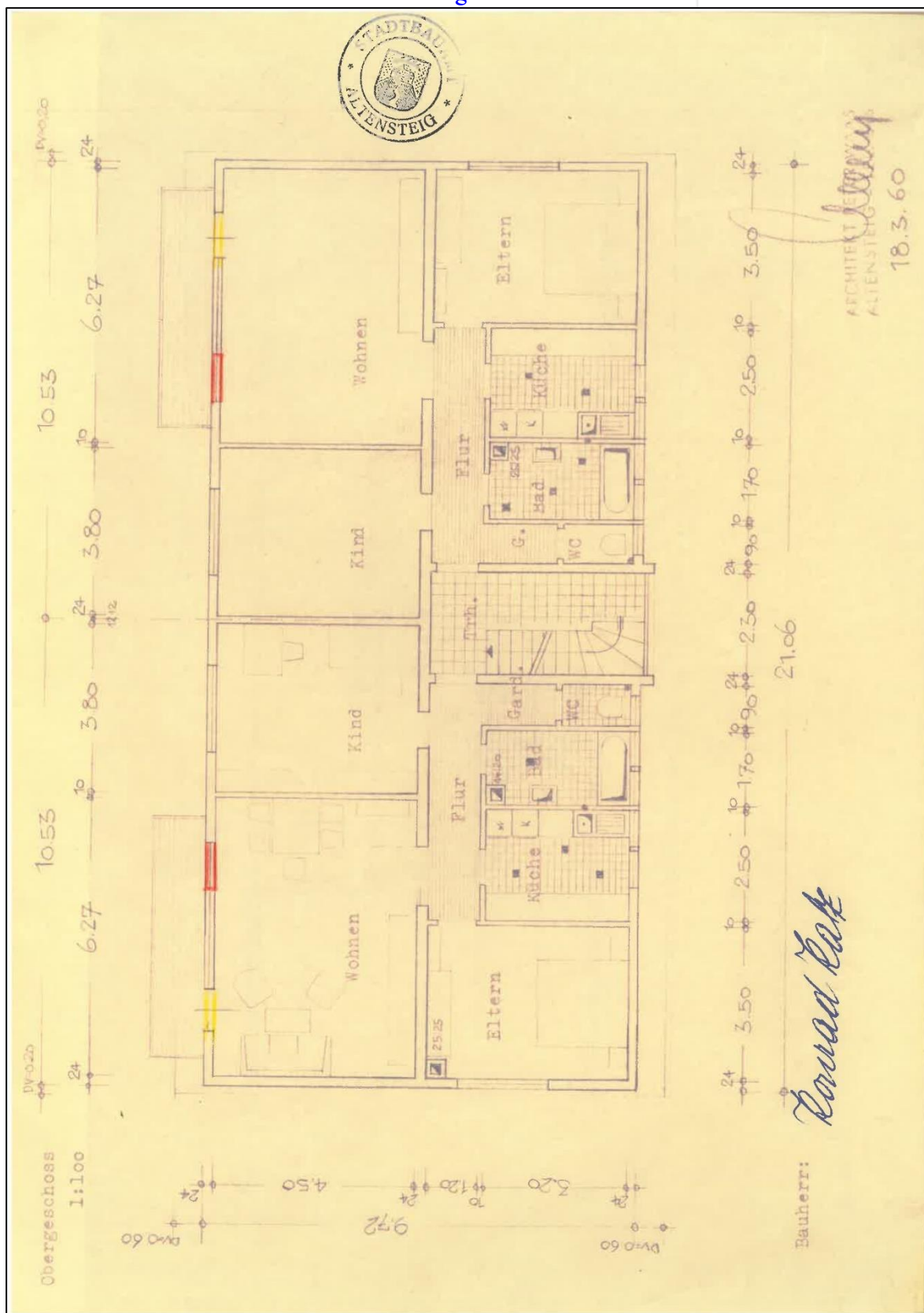




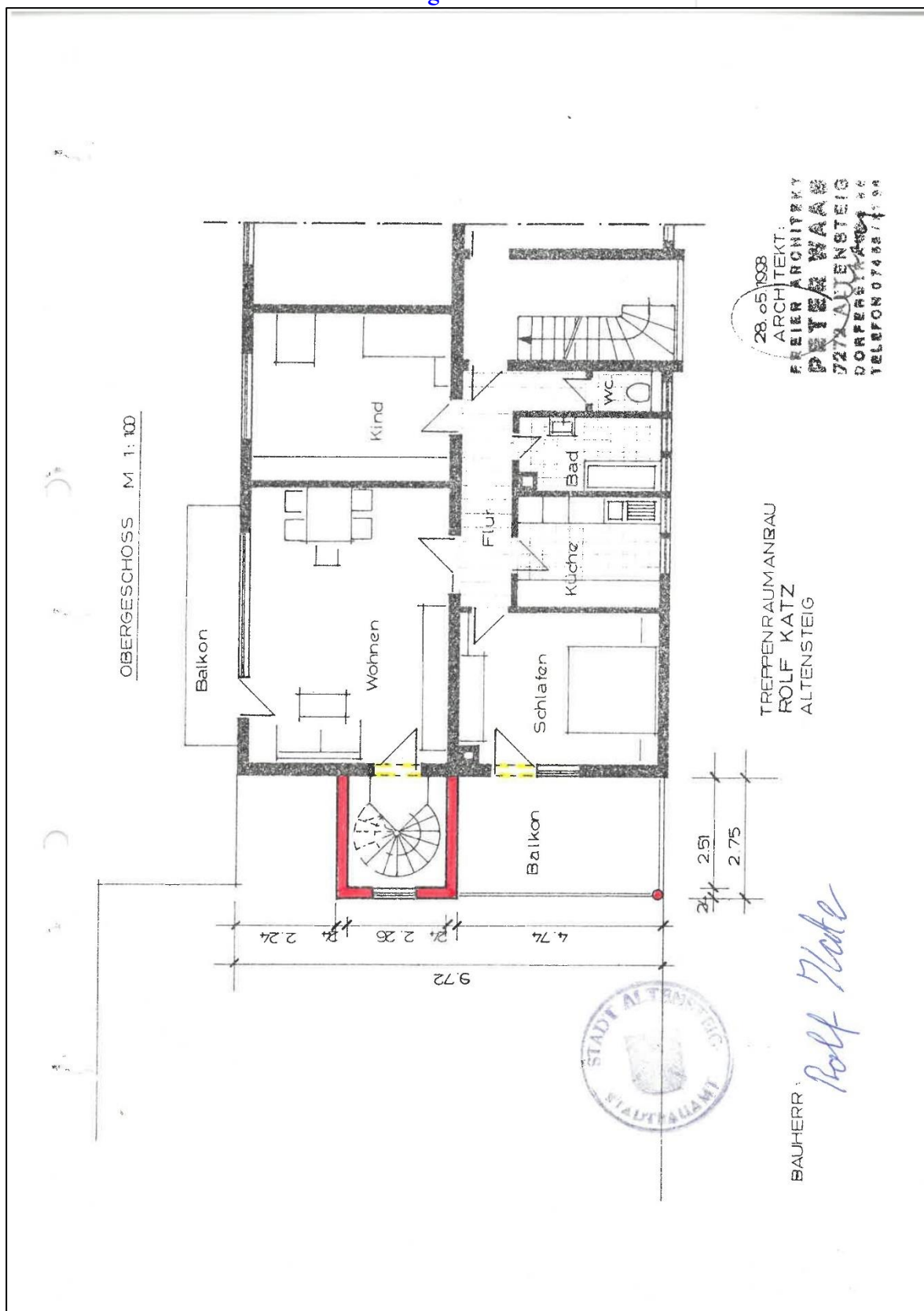
Erdgeschoss rechts BA 1979



Obergeschoss BA 1960

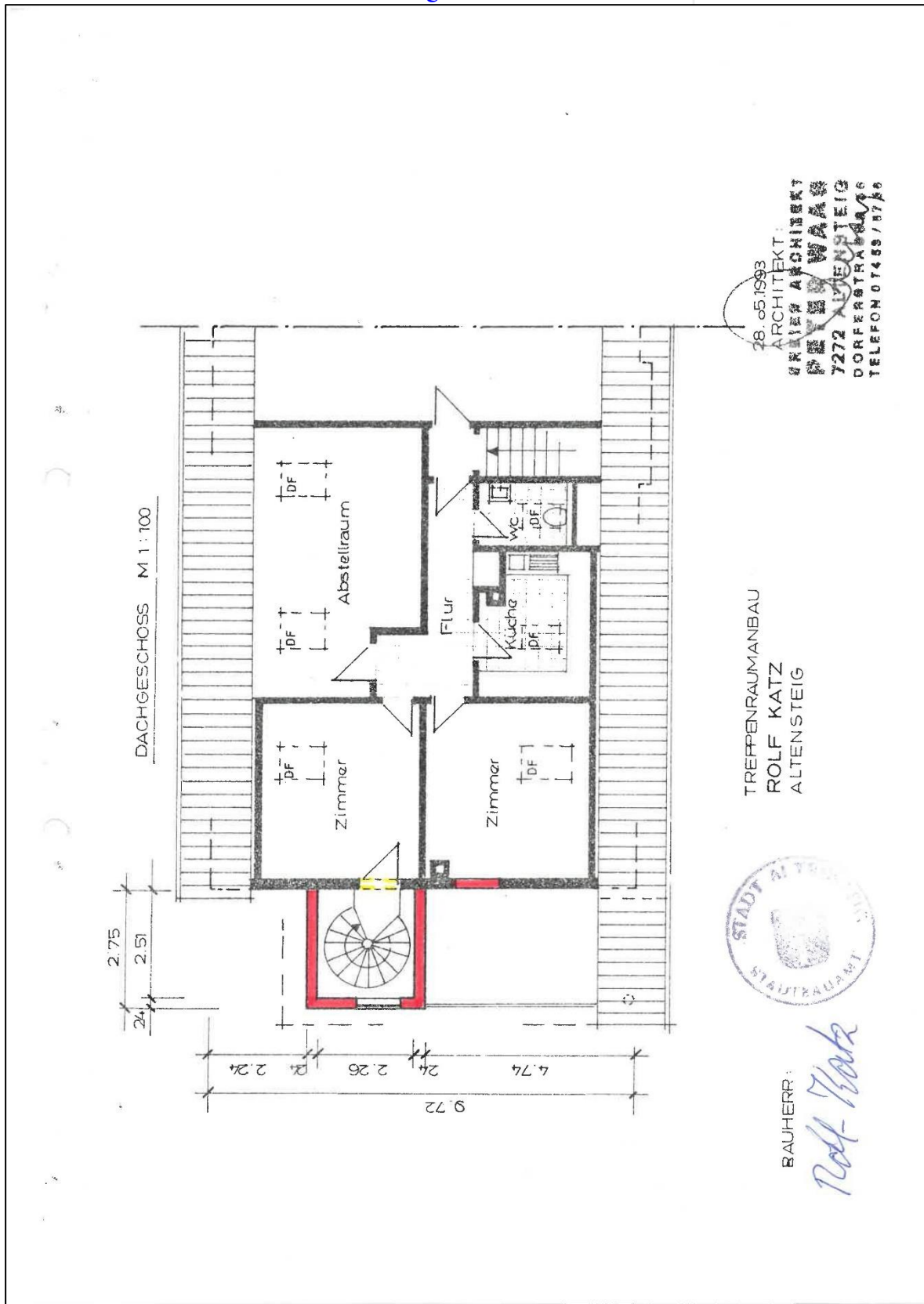


Obergeschoss links BA 1993

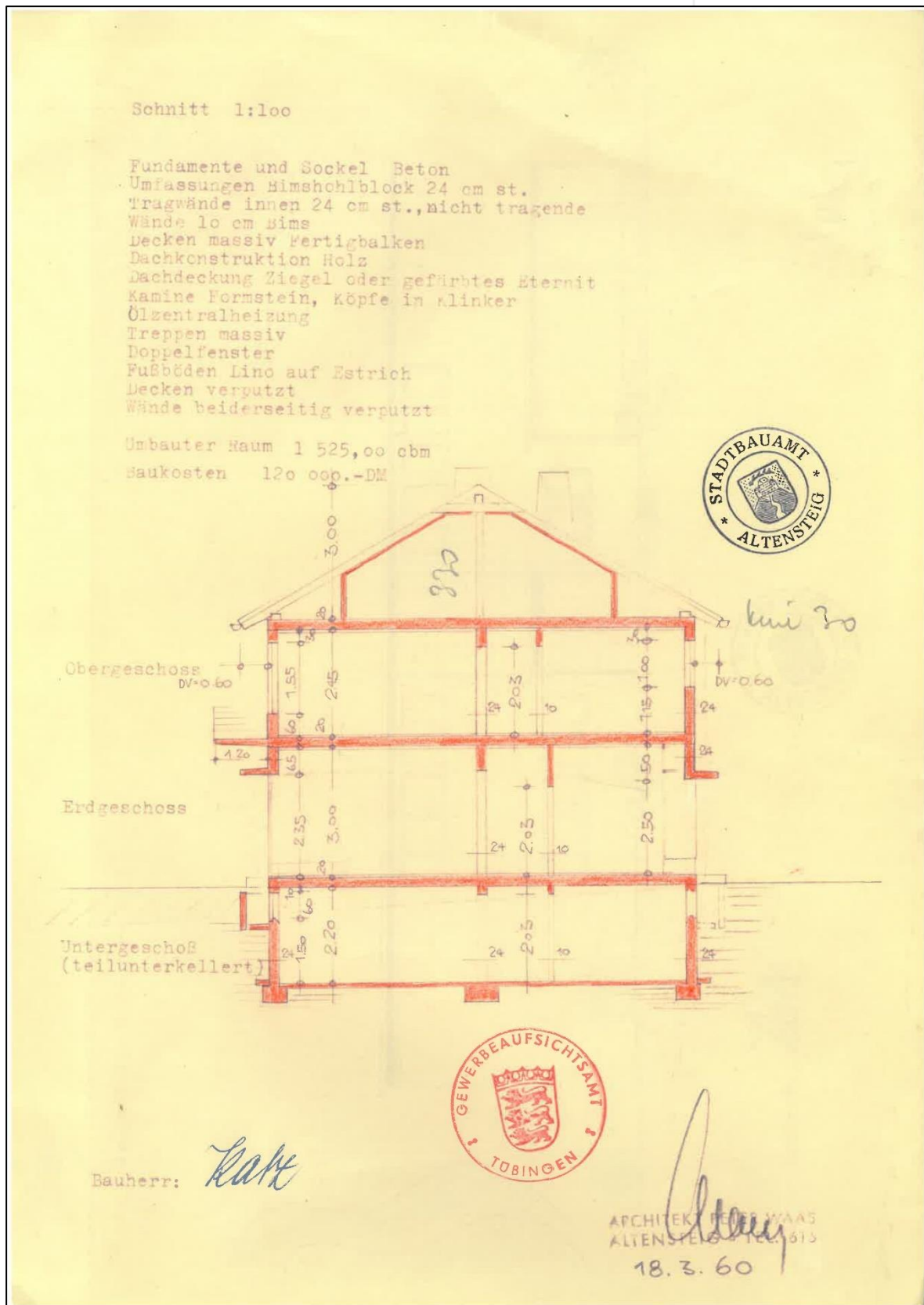


[illegible]

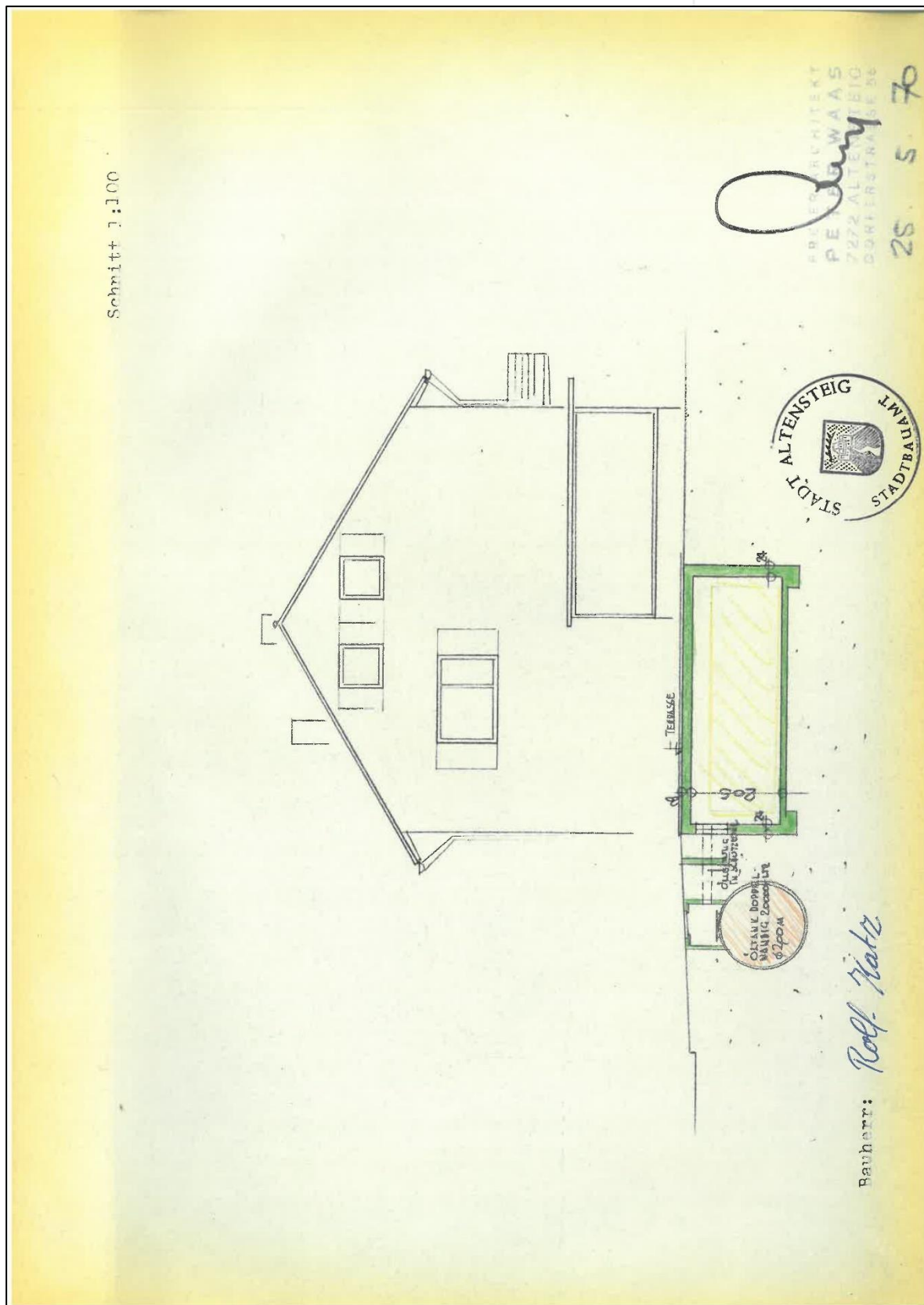
Dachgeschoss links BA 1993



Schnitt BA 1960



Schnitt West BA 1970



QUERSCHNITT M 1:100

1.80

4.60

2.70

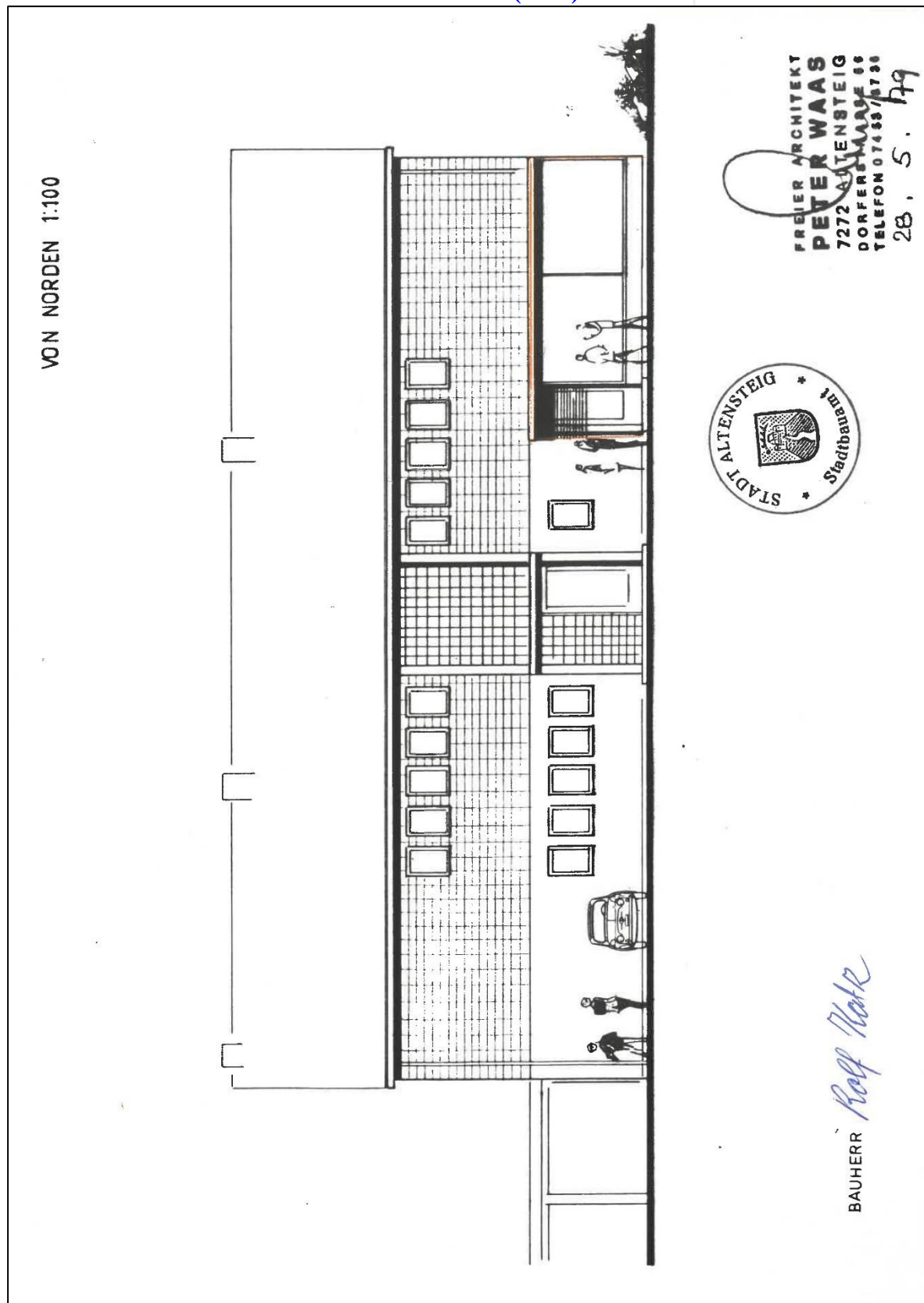
GRENZABST. 2.50

STADT ALTENSTEIG

Rolf Katz

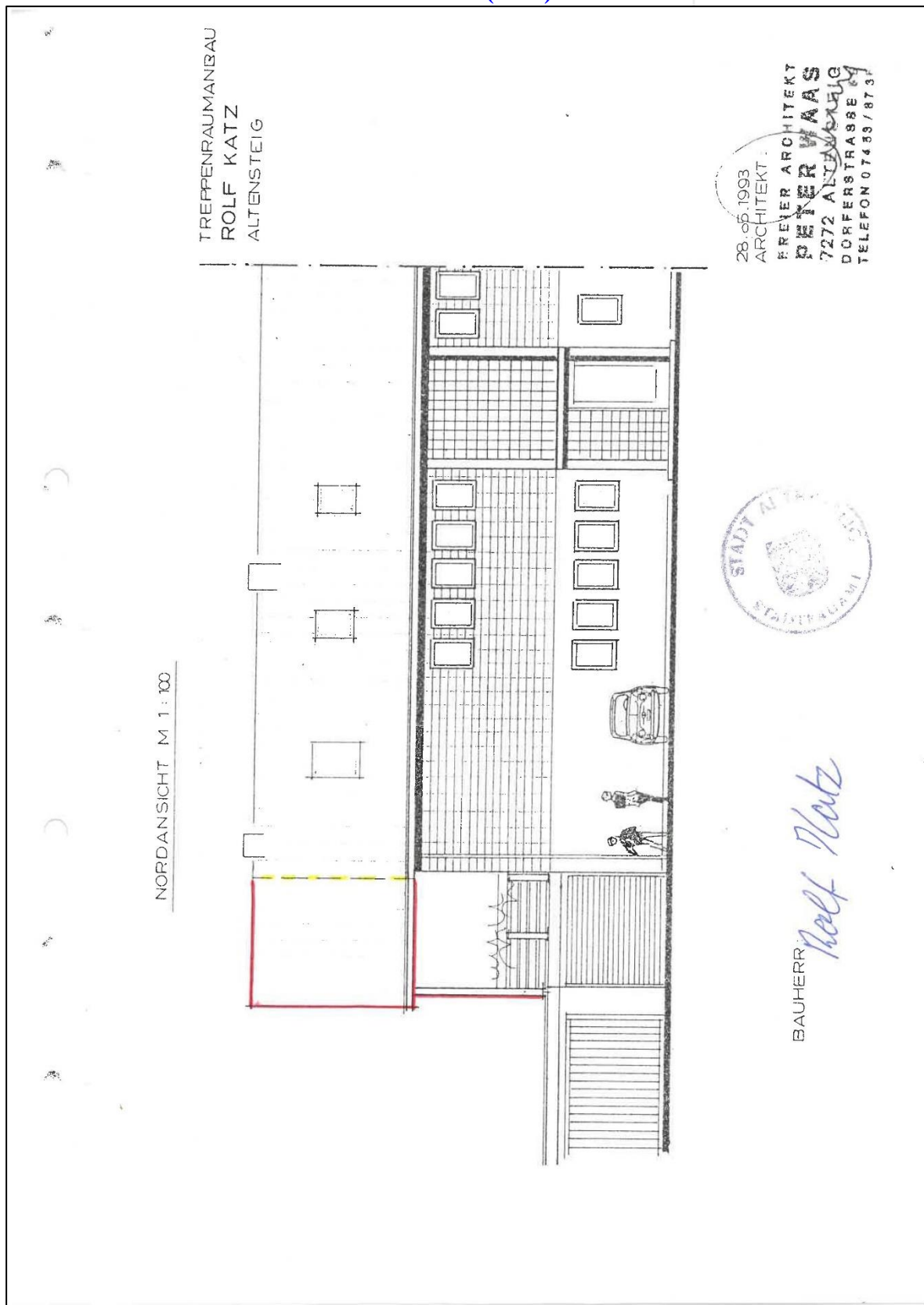
1993

Straßenansicht (Nord) BA 1960

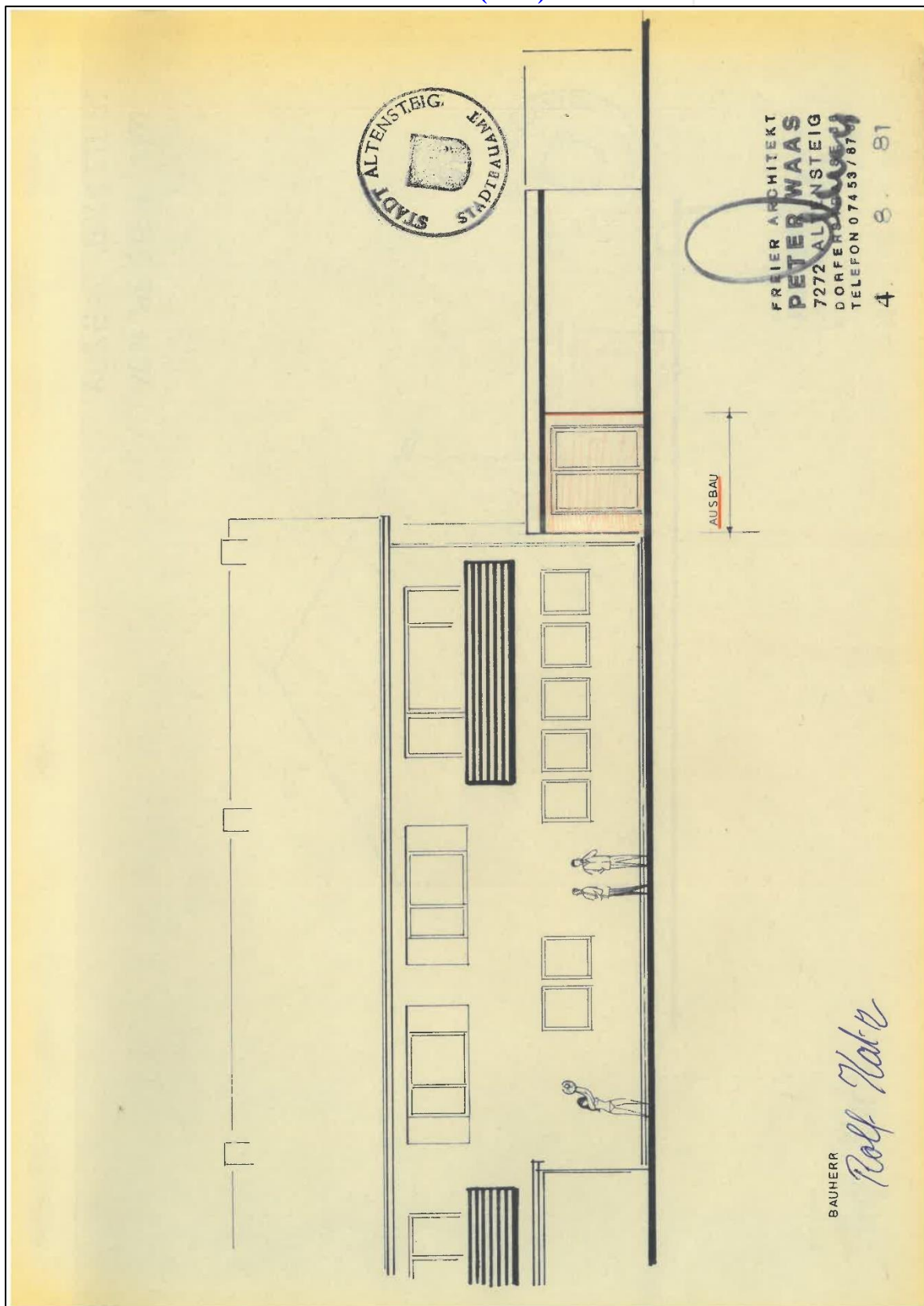




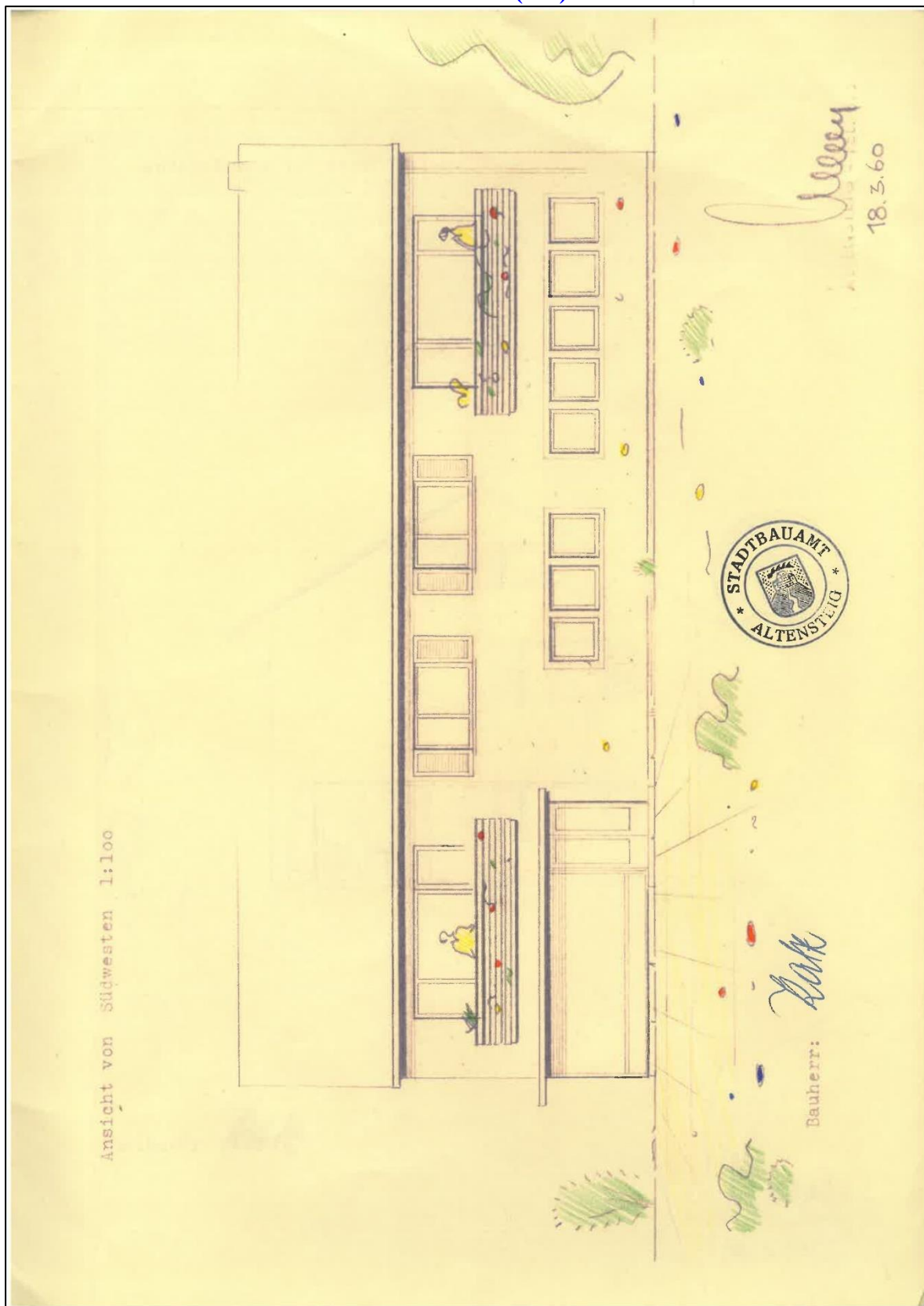
Straßenansicht (Nord) links BA 1993



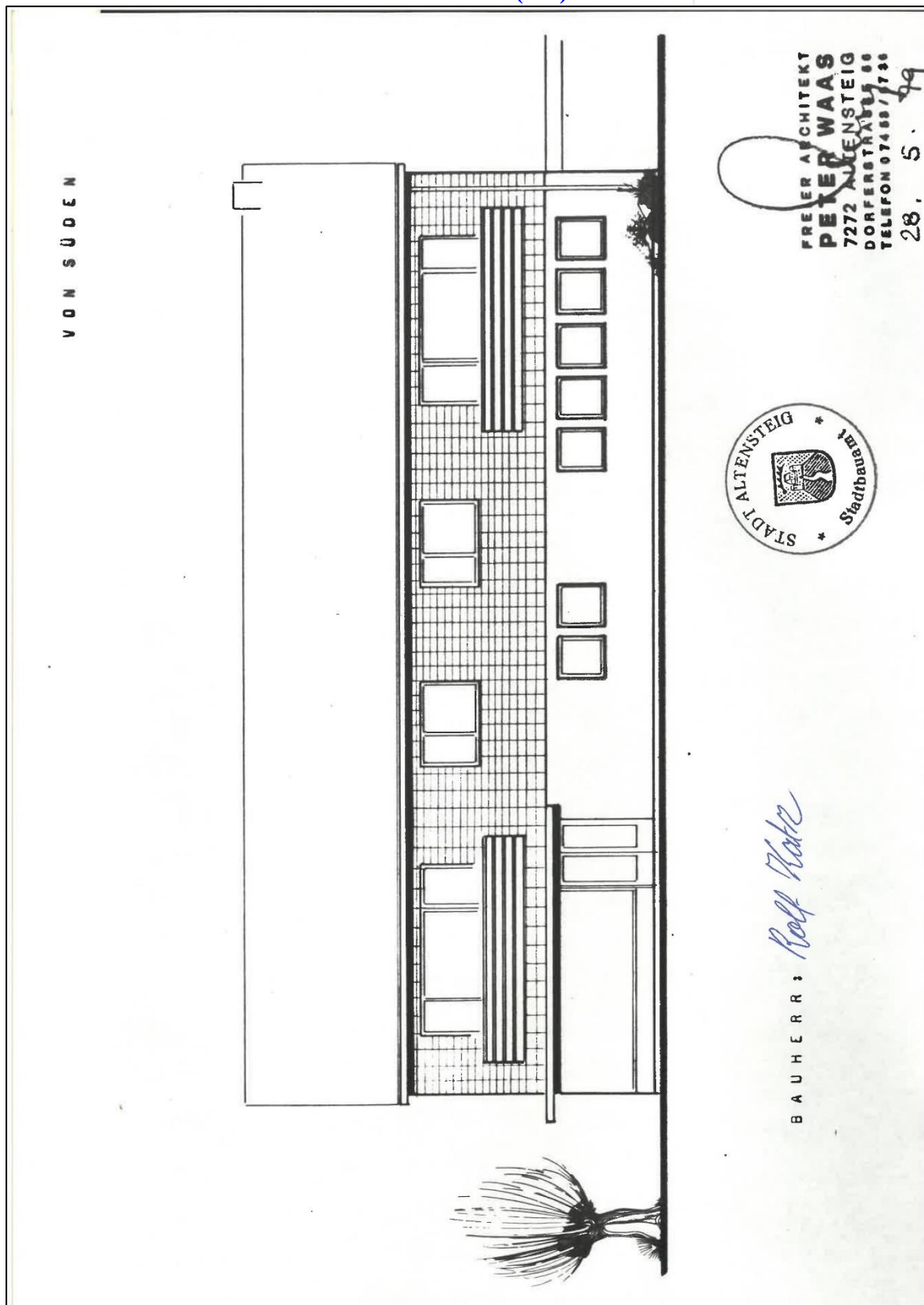
Straßenansicht (Nord) rechts BA 1982



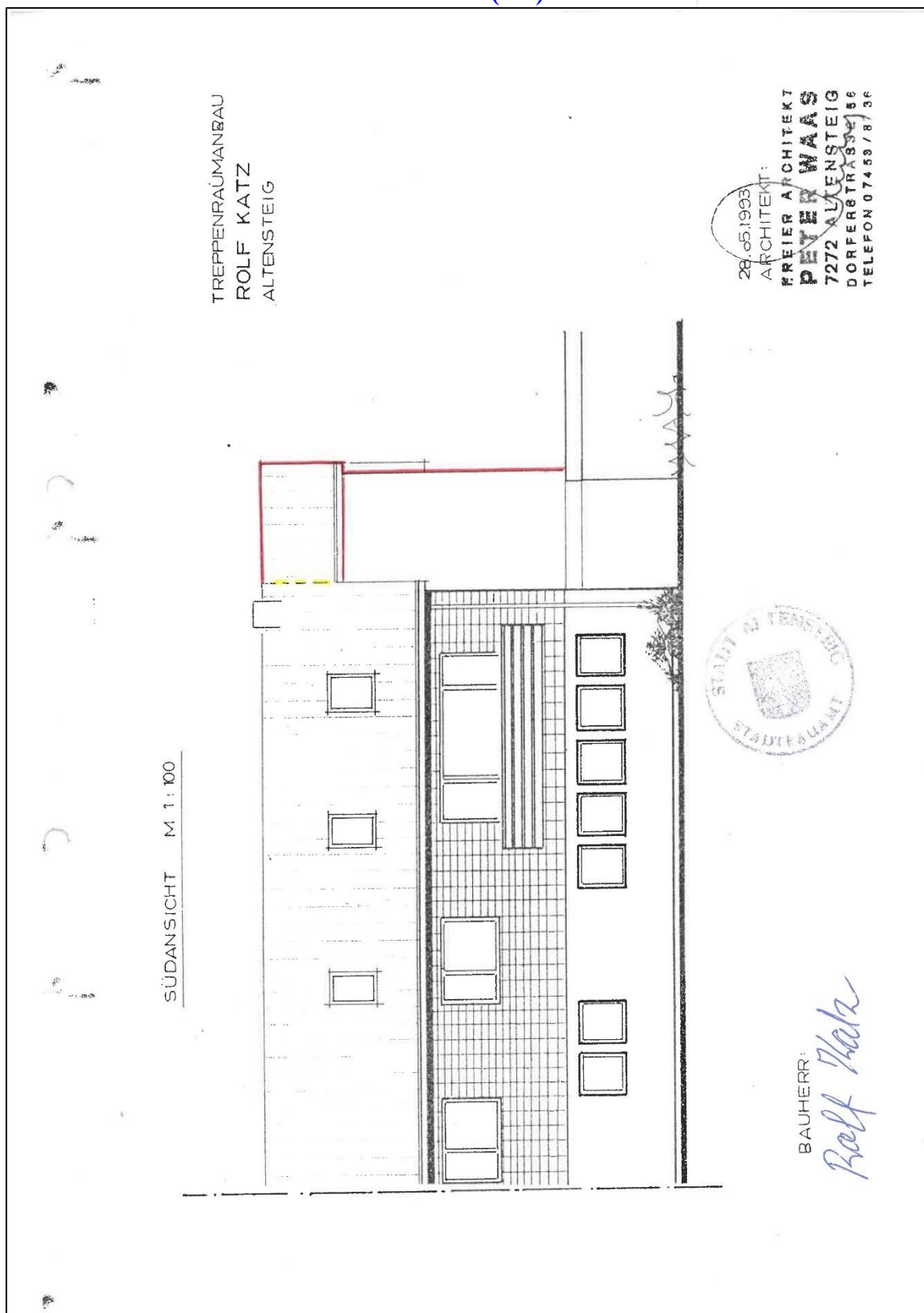
Gartenansicht (Süd) BA 1960



Gartenansicht (Süd) BA 1979

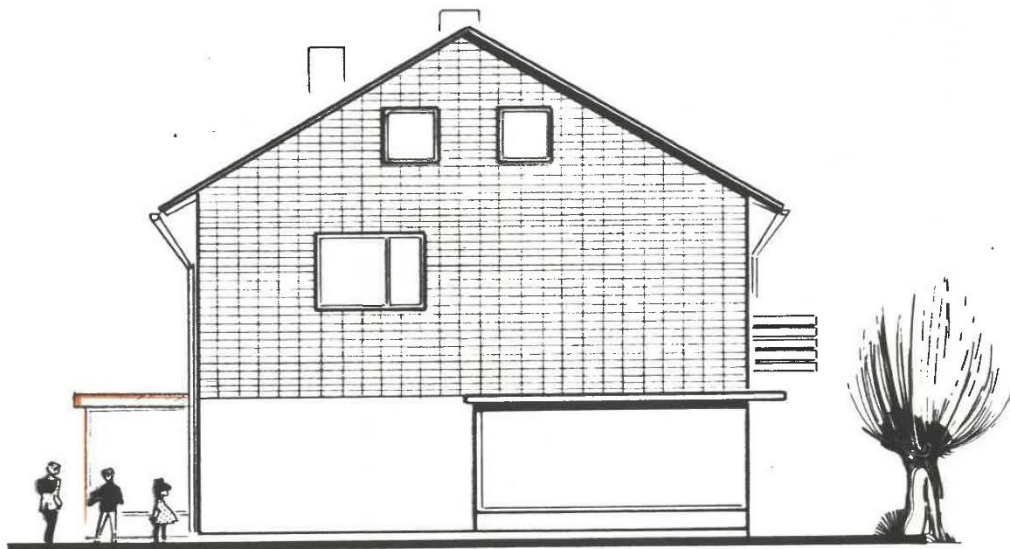


Gartenansicht (Süd) links BA 1993



Westansicht BA 1979

VON WESTEN 1:100

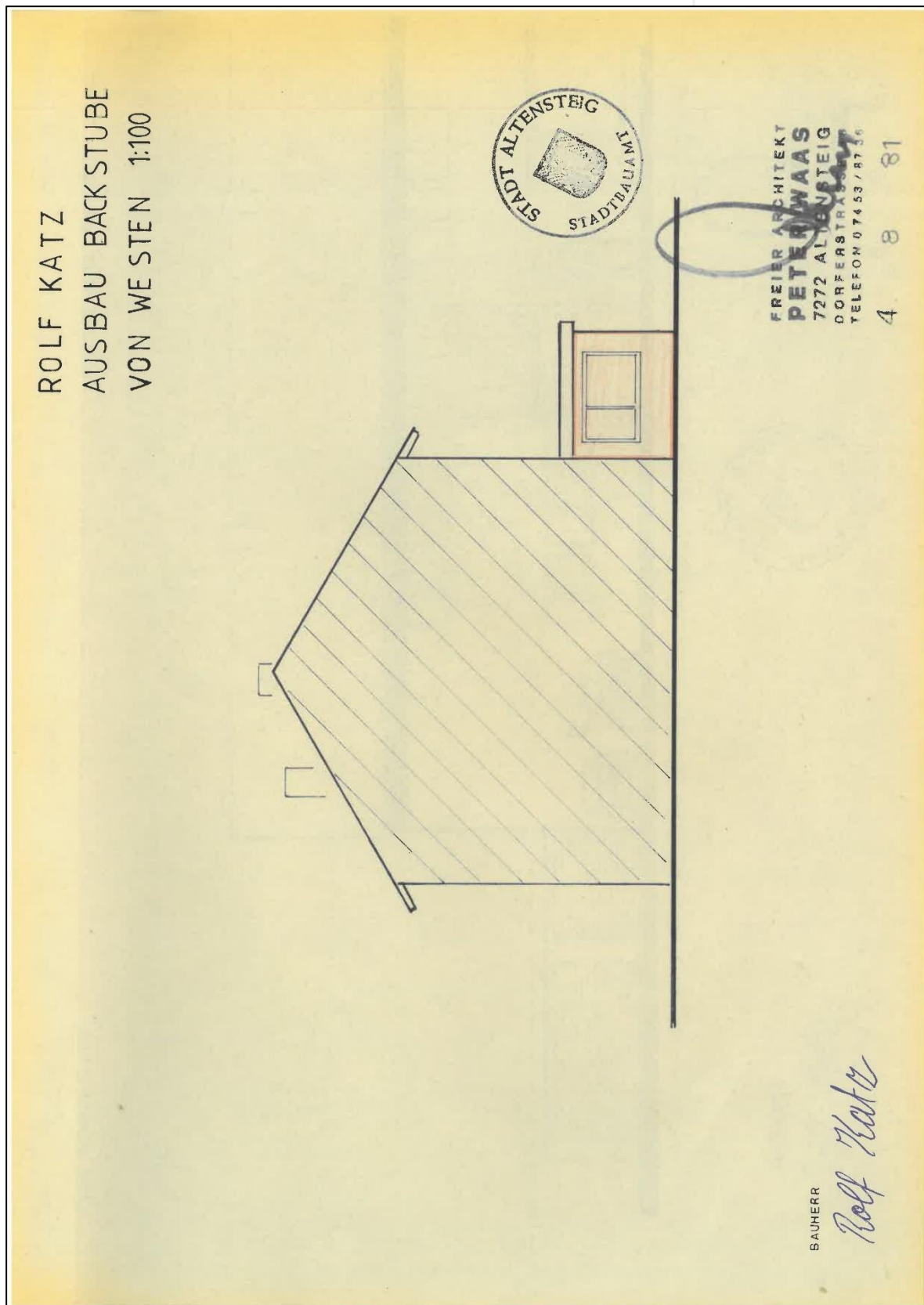


BAUHERR

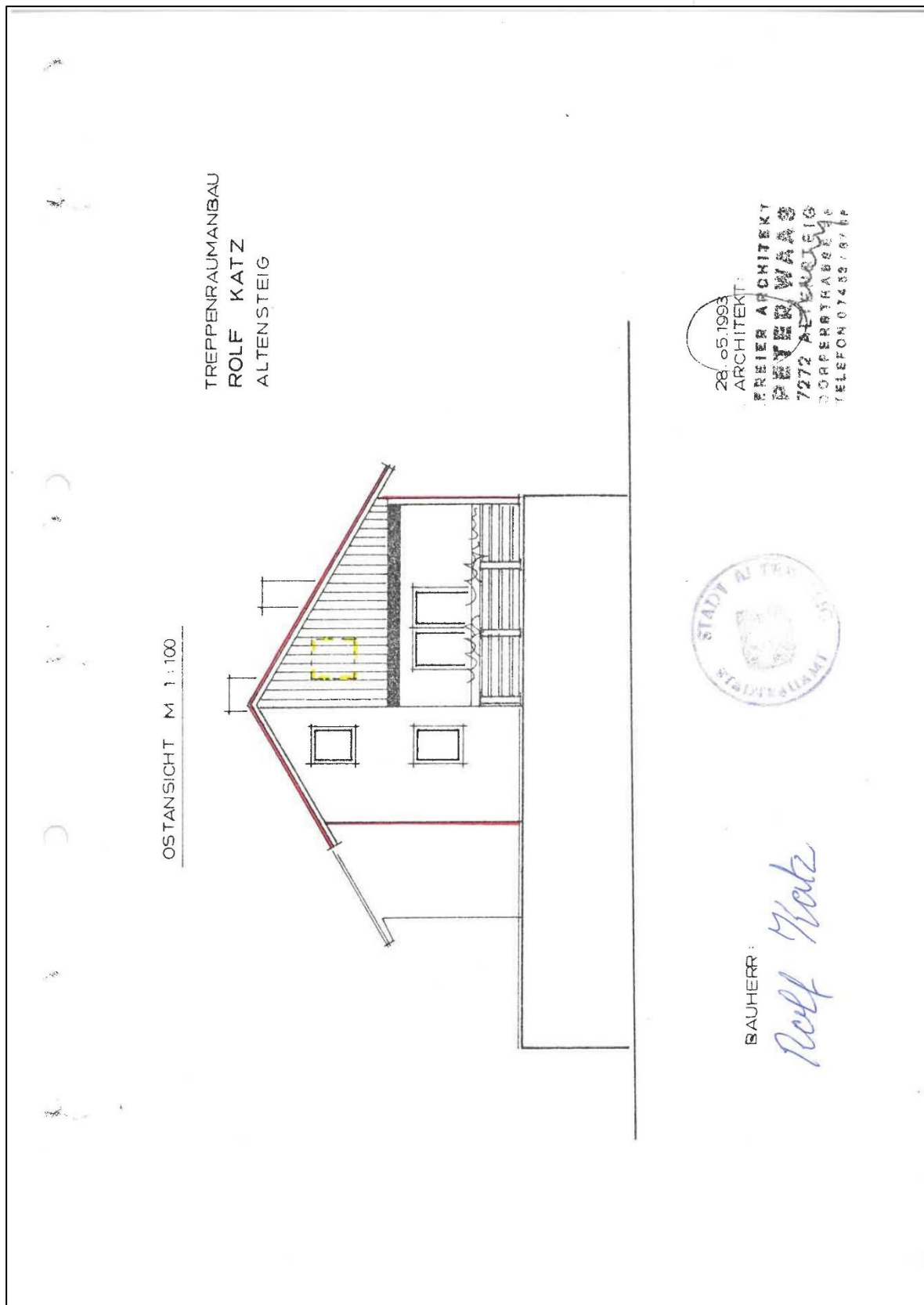
Rolf Katz

FREIER ARCHITEKT
PETER WAAS
7272 ALTENSTEIG
DORFERSTRASSE 100
TELEFON 07463 / 8735
28. 5. 79

Westansicht BA 1981



Ostansicht BA 1983



AZ: 1357
Seite 1

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Lerchenstraße 30, 72213 Altensteig

Mieteinheit: Bäckerei mit Café

Die Berechnung erfolgt aus	☐ Fertigmaßen	☐ örtlichem Aufmaß	☒ nutzwertabhängig
	☒ Rohbaumaßen	☒ Bauzeichnungen	☐ nach DIN 283
	☐ Fertig- und Rohbaumaßen	☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen	☐ nach DIN 277

lfd	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m²)	Nutz-fläche Raum (m²)
1	Laden	1	+		1,00	6,100	0,050	4,500	26,92	1,00	26,92	
2			+	Anbau	1,00	6,200	0,050	1,800	10,76	1,00	10,76	37,68
3	Café	2	+		1,00	8,300	0,050	4,500	36,71	1,00	36,71	36,71
4	Küche	3	+		1,00	4,100	0,050	3,260	13,00	1,00	13,00	13,00
5	Flur 1	4	+		1,00	2,800	0,050	1,400	3,71	1,00	3,71	3,71
6	Vorraum mit WC	5	+		2,00	2,900	0,050	1,300	7,12	1,00	7,12	
7			-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,050	0,500	0,20	1,00	-0,20	6,92
8	Kühlraum 1+2	6	+		1,00	4,000	0,050	1,100	4,15	1,00	4,15	4,15
9	Flur 2	7	+		1,00	5,300	0,050	1,400	7,09	1,00	7,09	7,09
10	Mehllager	8	+		1,00	5,300	0,050	3,000	15,49	1,00	15,49	
11			-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,450	0,050	0,450	0,16	1,00	-0,16	15,33
12	Vorräte	9	+		1,00	4,500	0,050	3,500	15,35	1,00	15,35	
13			-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,050	0,500	0,20	1,00	-0,20	15,15
14	Backstube	10	+		1,00	7,980	0,050	4,500	35,29	1,00	35,29	
15			+	Erweiterung	1,00	9,910	0,050	2,500	24,16	1,00	24,16	59,45
16	Mehlilo	11	+		1,00	4,400	0,050	2,860	12,22	1,00	12,22	12,22
17	Abstellraum	12	+		1,00	3,390	0,050	4,490	14,83	1,00	14,83	14,83
18	WC, Vorraum + Brause im UG	13	+		1,00	2,600	0,050	3,000	7,52	1,00	7,52	
19			-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,450	0,050	0,450	0,16	1,00	-0,16	7,36
20	WC Neu UG	14	+		1,00	4,300	0,050	1,500	6,16	1,00	6,16	
21			+		1,00	4,400	0,050	1,200	5,00	1,00	5,00	11,16
Summe Nutzfläche Mieteneinheit											244,76	m²



Az: 1357
Seite 2



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Lerchenstraße 30, 72213 Altensteig

Mieteinheit: Wohnung 1. OG links

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☒ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)
1	Flur	1	+		1,00	5,300	0,050	1,200	0,050	6,04	1,00	6,04	6,04
2	WC mit Garderobe	2	+		1,00	3,200	0,050	0,900	0,050	2,68	1,00	2,68	2,68
3	Bad	3	+		1,00	3,200	0,050	1,700	0,050	5,20	1,00	5,20	5,20
4			-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,450	0,050	0,450	0,050	0,16	1,00	-0,16	5,04
5	Küche	4	+		1,00	2,500	0,050	3,200	0,050	7,72	1,00	7,72	7,72
6	Schlafzimmer	5	+		1,00	3,500	0,050	4,500	0,050	15,35	1,00	15,35	15,35
7	Wohnzimmer	6	+		1,00	6,270	0,050	4,500	0,050	27,68	1,00	27,68	27,68
8	Balkon	7	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	5,400	0,000	1,100	0,000	5,94	0,25	1,49	1,49
9	Balkon 2	8	+	Außenwohnbereich (Gut bis sehr gut nutzbar)	1,00	4,700	0,050	2,510	0,050	11,44	0,25	2,86	2,86
10	Kinderzimmer	9	+		1,00	3,800	0,050	4,500	0,050	16,69	1,00	16,69	16,69
Summe Wohnfläche Mieteinheit													85,55



Az: 1357
Seite 3



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Lerchenstraße 30, 72213 Altensteig

Mieteinheit: Wohnung 1. OG rechts

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen ☐ örtlichem Aufmaß ☒ wohnwertabhängig
☒ Rohbaumaßen ☒ Bauzeichnungen ☐ nach DIN 283
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen ☒ nach DIN 277
☐ nach WoFIV ☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)
1	Flur	1	+		1,00	5,300	0,050	1,200	0,050	6,04	1,00	6,04	6,04
2	WC mit Garderobe	2	+		1,00	3,200	0,050	0,900	0,050	2,68	1,00	2,68	2,68
3	Bad	3	+		1,00	3,200	0,050	1,700	0,050	5,20	1,00	5,20	5,20
4			-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,450	0,050	0,450	0,050	0,16	1,00	-0,16	5,04
5	Küche	4	+		1,00	2,500	0,050	3,200	0,050	7,72	1,00	7,72	7,72
6	Schlafzimmer	5	+		1,00	3,500	0,050	4,500	0,050	15,35	1,00	15,35	15,35
7	Wohnzimmer	6	+		1,00	6,270	0,050	4,500	0,050	27,68	1,00	27,68	27,68
8	Balkon	7	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	5,400	0,000	1,100	0,000	5,94	0,25	1,49	1,49
9	Kinderzimmer	8	+		1,00	3,800	0,050	4,500	0,050	16,69	1,00	16,69	16,69
10	Gästezimmer 1 im DG	9	+		1,00	4,000	0,050	4,500	0,050	17,58	0,50	8,79	
11			-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	1,100	0,050	4,500	0,050	4,67	0,50	-2,34	4,60
12			-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,710	0,050	4,500	0,050	7,39	0,50*0,50	-1,85	
13	Gästezimmer 2 im DG	10	+		1,00	4,000	0,050	4,500	0,050	17,58	0,50	8,79	
14			-	Dachschräge (0,00 bis 1,00 m lichte Höhe)	1,00	1,100	0,050	4,500	0,050	4,67	0,50	-2,34	
15			-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,710	0,050	4,500	0,050	7,39	0,50*0,50	-1,85	4,60
Summe Wohnfläche Mieteinheit													91,89 m²



Az: 1357
Seite 4



Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Lerchenstraße 30, 72213 Altensteig

Mieteinheit: Wohnung DG links

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV
☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)
1	Flur	1	+		1,00	4,900	0,050	1,000	0,050	4,61	1,00	4,61	
2			+		1,00	1,400	0,050	1,130	0,050	1,46	1,00	1,46	6,07
3	WC	2	+		1,00	2,300	0,050	1,400	0,050	3,04	1,00	3,04	
4			-		1,00	0,700	0,050	1,400	0,050	0,88	1,00	-0,88	2,16
5	Küche	3	+		1,00	2,700	0,050	3,300	0,050	8,61	1,00	8,61	
6			-		1,00	1,100	0,050	3,300	0,050	3,41	1,00	-3,41	
7			-		1,00	0,500	0,050	0,500	0,050	0,20	1,00	-0,20	5,00
8	Zimmer 1	4	+		1,00	4,000	0,050	4,000	0,050	15,60	1,00	15,60	
9			-		1,00	1,100	0,050	4,000	0,050	4,15	1,00	-4,15	
10			-		1,00	1,710	0,050	4,000	0,050	6,56	1,00	-6,56	4,89
11	Zimmer 2	5	+		1,00	4,000	0,050	4,000	0,050	15,60	1,00	15,60	
12			-		1,00	1,100	0,050	4,000	0,050	4,15	1,00	-4,15	
13			-		1,00	1,710	0,050	4,000	0,050	6,56	1,00	-6,56	
14			-		1,00	0,500	0,050	0,500	0,050	0,20	1,00	-0,20	4,69
15	Zimmer neu	6	+		1,00	4,740	0,050	2,510	0,050	11,54	1,00	11,54	
16			-		1,00	1,900	0,050	2,510	0,050	4,55	1,00	-4,55	
17			-		1,00	1,710	0,050	2,510	0,050	4,08	1,00	-4,08	2,91
Summe Wohnfläche Mieteinheit													25,72

m²



Az: 1357
Seite 5



Zusammenfassung

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Lerchenstraße 30, 72213 Altensteig

Bezeichnung	Wohnfläche ohne Außenwohnbereich	Außenwohnbereich	Summe Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	-	-	-	244,76 m ²
Obergeschoss links	81,20 m ²	4,35 m ²	85,55 m ²	
Obergeschoss rechts	90,40 m ²	1,49 m ²	91,89 m ²	
Dachgeschoss links	25,72 m ²	-	25,72 m ²	
Summe	197,32 m²	5,84 m²	203,16 m²	244,76 m²
Wohnfläche		203,16 m²		

Wohn-/Nutzfläche	447,92 m²
-------------------------	-----------------------------

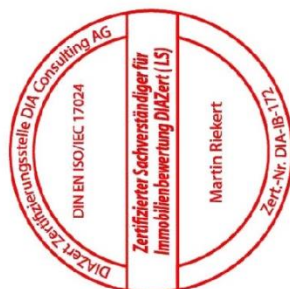
Die Berechnung der Wohnfläche im frei finanziertem Wohnungsbau ist in Deutschland gesetzlich nicht geregelt. Die DIN 283 in der die Wohnfläche definiert ist, wurde im August 1983 durch die DIN 277 ersetzt. Die DIN 277 dient vorrangig zur Kostenkalkulation und untergliedert die Flächen u.a. in Hauptnutzflächen und Nebennutzflächen. Die Wohnfläche ist in der DIN 277 nicht geregelt und als Begriff überhaupt nicht vorhanden. Aufgrund der fehlenden Gewichtung von Flächen eignet sich die DIN 277 nicht für die Mietwertermittlung.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die Wohnflächenverordnung (WoFV) verbindlich. Früher war es die 2. Berechnungsverordnung (II. BV), die am 01.01.2004 von der WoFV abgelöst wurde.

Die von mir durchgeführten Berechnungen der Wohnflächen orientieren sich an der WoFV.

Räume und Raunteile, die in der WoFV nicht geregelt sind (z.B. Hobbyräume, übergroße Terrassen/Balkone, Gästezimmer usw.), werden nach den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen, entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche gemäß der WMR berechnet (thematisch abgehandelt in der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie [WMR] in der Fassung vom 18.07.2007).

Bei der Nutzflächenberechnung wurden nur die Flächen in Ansatz gebracht, die direkt zur wirtschaftlichen Nutzung der Gewerbeeinheit dienen. Allgemeine Keller-Abstellräume wurde nicht berücksichtigt.



Waiblingen, den
02.12.2022

zert. Sachverständiger Martin Riekert

6. Fotodokumentation

Bild 1:

Außenansicht



Bild 2:

Außenansicht



Bild 3:

Außenansicht



Bild 4:

Außenansicht



Bild 5:

Außenansicht



Bild 6:

Außenansicht



Bild 7:
Außenansicht



Bild 8:
Öl-Zentralheizung Baujahr 1998
Warmwasser mit Solarthermie unter-
stützt.



Bild 9:
Schadhaftes Dachflächenfenster

