

77

Gutachterausschuss

Gutachten-Nr. 01/2020



Urschrift / Ausfertigung

Überarbeitet am 04.11.2020.

Ergänzende Angaben des Eigentümers zu den Modernisierungselementen und zur tatsächlichen Miete.

1.0 Allgemeine Angaben

1.1 Antragsteller

Frau [REDACTED]

Herr [REDACTED]

1.2 Objekt

Markung Altensteig
73/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 1025/1 Welkerstraße 84, 86
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, dem Kellerraum im Untergeschoss, des Hauses **Nr. 86 Welkerstraße**, und der Garage, im Aufteilungsplan je mit **Nr. 1** bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Heft 11.192 - 11.202 je Abt. I Nr.1) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 25. September 1972, GA 11.191/1 ff., Bezug genommen.

1.3 Eigentümer

[REDACTED]
Baiersbronn
- Anteil 1/2 -

[REDACTED]
Baiersbronn
- Anteil 1/2 -

1.4 Wertermittlungsstichtag

02.09.2020

1.5 Tag der Wertermittlung

02.09.2020

1.6 An der Erstellung des Gutachtens Beteiligte

Andreas Bayer
Michael Pfeifle
Stefan Kirn



72

2.0 Grundbuch

2.1 Gemarkung	Altensteig
2.2 Grundbuchheft Nr.	11.191
2.3 Flurstücksnummer	1025/1
2.4 Lage und Nutzungsart	Welkerstraße 84, 86 Gebäude und Freifläche 72213 Altensteig
2.5 Fläche des Grundstücks	1.886 qm
2.6 Rechte und Belastungen Abt. II Grundbuch	keine Eintragungen
2.7 Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen
2.8 Altlastenkataster	keine Eintragungen

3.0 Beschreibung

3.1 Grundstück	Flst. 1025/1, Welkerstraße 84, 86 72213 Altensteig
3.1.1 Planungs- und baurechtliche Festsetzungen	§ 30 BauGB, Bebauungsplan "Brandhalde", genehmigt 16.12.1964: Reines Wohngebiet (WR)
3.1.2 Beschreibung	
Lage	Reines Wohngebiet
Zuschnitt	
Bebaubarkeit	gemäß Planungs- und baurechtlichen Festsetzungen
Verkehrslage	gut
Wohnlage	gut
Erschließungsbeiträge	Erschließungsbeiträge für den Straßenausbau nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG): Das Flurstück 1025/1 liegt an der Welkerstraße und an der Straße „1028/1“. Die Welkerstraße hat bereits Ihren endgültigen Ausbauzustand erreicht, daher können keine Erschließungsbeiträge mehr veranlagt werden. Die Straße „1028/1“ ist noch nicht endgültig hergestellt, daher können noch Beiträge anfallen.
Anschlussbeiträge	Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG): Hausanschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bestehen bereits.
Nachbarschaft	Wohnbebauung
Bodenbeschaffenheit	nicht ermittelt
3.2 Gebäude	
3.2.1 Nutzung	Wohnung
3.2.2 Beschreibung	

2.0 Grundbuch

2.1 Gemarkung	Altensteig
2.2 Grundbuchheft Nr.	11.191
2.3 Flurstücksnummer	1025/1
2.4 Lage und Nutzungsart	Welkerstraße 84, 86 Gebäude und Freifläche 72213 Altensteig
2.5 Fläche des Grundstücks	1.886 qm
2.6 Rechte und Belastungen Abt. II Grundbuch	keine Eintragungen
2.7 Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen
2.8 Altlastenkataster	keine Eintragungen

3.0 Beschreibung

3.1 Grundstück	Flst. 1025/1, Welkerstraße 84, 86 72213 Altensteig
3.1.1 Planungs- und baurechtliche Festsetzungen	§ 30 BauGB, Bebauungsplan "Brandhalde", genehmigt 16.12.1964: Reines Wohngebiet (WR)
3.1.2 Beschreibung	
Lage	Reines Wohngebiet
Zuschnitt	
Bebaubarkeit	gemäß Planungs- und baurechtlichen Festsetzungen
Verkehrslage	gut
Wohnlage	gut
Erschließungsbeiträge	Erschließungsbeiträge für den Straßenausbau nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG): Das Flurstück 1025/1 liegt an der Welkerstraße und an der Straße „1028/1“. Die Welkerstraße hat bereits Ihren endgültigen Ausbauzustand erreicht, daher können keine Erschließungsbeiträge mehr veranlagt werden. Die Straße „1028/1“ ist noch nicht endgültig hergestellt, daher können noch Beiträge anfallen.
Anschlussbeiträge	Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG): Hausanschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bestehen bereits.
Nachbarschaft	Wohnbebauung
Bodenbeschaffenheit	nicht ermittelt
3.2 Gebäude	
3.2.1 Nutzung	Wohnung
3.2.2 Beschreibung	

134

Baujahr	Wohnblock mit 12 NE	1971
Unterkellerung	ja	
Dachgeschoss	nicht ausgebaut	
Bauart	Massivbau	
	Außenwände	UG Beton und EG/ OG's HBL
	Trennwände	UG Beton und HBL, EG / OG's HBL/ KSV
	Decken	als Stahlbetonmassivdecke
	Dach	als Holzpfeifendach
	Dachdeckung	engobierte Flachdachpfannen
	Treppen	überall Stahlbetonfertigteile- oder Stahlbetonmassivtreppen mit Kunststeinbelag.
Wärmedämmung	an Nordfassade	
Schalldämmung	nicht ermittelt	
Grundriss-Zuschnitt	gut	
Baulicher Zustand	mittel	
Unterhaltung	mittel	

Hinweis

Die Angaben zu den Baustoffen und der Konstruktion wurden den vorhandenen Bauunterlagen des Stadtbauamtes entnommen. Ferner hat der Gutachterausschuss vom Eigentümer bzw. dem Bewohner weitere Informationen erhalten.

Für die Angaben im Gutachten übernimmt der Gutachterausschuss keine Gewähr.

4.0 Zweigleisiges Ertragswertverfahren

4.1 Marktübliche erzielbare Nettokaltmiete zum Stichtag

Flächeneinheit/en	Fläche	NKM	NKM	NKM
	qm	€/qm	Monat	jährlich
Wohnung Nr. 1. EG links	59,60	6,71	400,00	4.800,00 €
Kellerraum	9,60	1,00	9,60	115,20 €
Garage	1,00	30,00	30,00	360,00 €
Jahresrohertrag			439,60	5.275,20 €

Die Flächenberechnung wurde aus den Aufteilungsplänen übernommen.

4.2 Bewirtschaftungskosten

(Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)

Summe Bewirtschaftungskosten - **1.308,70 €**

4.3 Jahresreinertrag Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten **3.966,50 €**

4.4 Baulandmehrfläche

4.5 Reinertrag des Bodens Miteigentumsanteil Grundstück (Wohnung)

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).

	1.886 qm	145 €	208.535 €	
	73,00 /	1.000	15.223 €	
Zu-/ Abschlag aufgrund der Grundstücksgröße			0,960	
			14.614 €	
14.614 €	*	2,36%	-	344,89 €
Bodenwert/-anteil	*	Liegenschaftszinssatz		

4.6 Ertragswert der baulichen Anlage **3.621,60 €**

4.7 Gesamtnutzungsdauer **70 Jahre**

4.8 Restnutzungsdauer (RND) **21 Jahre**

4.9 Einfluss der Gesamtnutzungsdauer auf das bereinigte Baujahr

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte Objekt	Alter Maßn.	Zeit (max.)	Auswirkung Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der WD	4	2,0	11	40	1,5
Modernisierung Fenster/ Außentüren	2	2,0	13	25	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1,5	13	30	0,9
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	13	15	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	4	25	1,7
Modernisierung von Bädern	2	2,0	13	20	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,0	13	15	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0	30	0,0
Summe	20	11,5	10		4,9
	Punkte	Punkte	ø Alter		Punkte

4.10 mod. Restnutzungsd. (RND) **27 Jahre**

4.11 relative Restnutzungsdauer **27 /** **70** **=** **38,6%**

4.12 Liegenschaftszins von **2,36%**
 Quelle: Sprengnetter Marktdaten

4.13 Vervielfältiger einschl. Abschreibung bei v. g. Restnutzungsdauer *** 18,64**
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen **67.500,15 €**

4.14 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand/ Baumängel
 Diese wurden bereits mit der Einstufung der Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt !

Werteinfluss der Erschließungs- und Ausbaubeträge sonstigen den Grundstückwert beeinflussende Abgaben

- a) Erschließungsbeitrag
- b) Kanalbeitrag
- c) Klärbeitrag
- d) Wasserversorgungsbeitrag
- e) Ausgleichsbeitrag
- f) Sonstiges

Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht

Baulast

Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete ±

4.15 Bodenwert	14.614,13 €
4.16 Ertragswert	82.114,28 €
Ertragswert gerundet	82.000,00 €

Anmerkung

Bei dem Objekt sind bauliche Mängel vorhanden. In der Wohnung gibt es eine Schimmelproblematik (Teilgedämmte Fassade, nur Nord und West)

12

7.0 Besondere Bemerkungen

7.1 Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle. D.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen.

7.2 Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertbeurteilungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Die Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind Gegenstand des Gutachtauftrags.

Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

7.3 Unterlagen

Der Gutachter setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus.

Sofern nicht anders erwähnt, wurden vom Antragsteller weder im Antrag noch bei einer Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Evtl. Berechnungen des Bruttonauminhalts bzw. Bruttogrundfläche basieren auf den aufgeführten Bauakten.

Die Pläne sind den Bauakten des Stadtbauamtes entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigelegten Plankopien teilweise nachrichtlich einskizziert.

Ein örtlicher Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

7.4 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anders erwähnt ist.

7.5 Altlasten

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachter nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

7.6 Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernde Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt.

Grundlage der Zustandserhebung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinlich örtliche Besichtigung, die im Gutachten aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung.

Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

7.7 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung. Die Gebäudebeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

7.8 Bausubstanz

Es wird die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und des Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen angenommen.

7.9 Bauschäden und Baumängel

Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden und Baumängel erfolgte daher nicht.

Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kostenwerten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Der ausgewiesene Verkehrswert ist ggf. um die Aufwendungen für evtl. notwendige Untersuchungen bzw. Entsorgung nicht umweltverträglicher Materialien zu mindern.

7.10 Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossfläche ist auf der Grundlage der dem Gutachter vorliegenden Gebäudedaten in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. In den Geschossflächenzahlen sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der Baunutzungsverordnung außer Betracht bleiben können, berücksichtigt.

7.11 Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der, in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Ermittlungsstichtag. Im Falle eines Zwangsversteigerungsverfahrens kann der Verkehrswert erheblich unterschritten werden.

7.12 Hinweise zu den Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; Maßgebend ist die jeweilige Marktsituation.

Nach § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Nach § 4 bestimmt sich der Zustand des Grundstücks nach der Gesamtheit der Verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks und die Lagemerkmale. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Abweichungen der tatsächlichen Nutzung von der zulässigen Nutzung werden durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

7.13 Nutzung

Die Wohnung ist momentan vermietet.

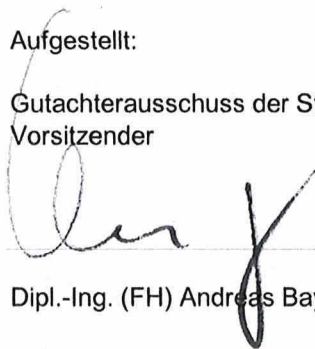
7.14 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Altensteig, den 15.11.2020

Aufgestellt:

Gutachterausschuss der Stadt Altensteig
Vorsitzender


Dipl.-Ing. (FH) Andreas Bayer



Ausgefertigt:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
der Stadt Altensteig


Nadine Hentschel



8.0 Bilder

