

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. §194 Baugesetzbuch für den im Grundbuch von Ebhausen eingetragenen Grundbesitz

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Schillerstraße 11
75365 Calw

Objekt: Eigentumswohnung und Landwirtschaftsfläche

Adresse: Breiter Weg 2, 4, WE Nr. 401 und Flurstück Nr. 2130
72224 Ebhausen



Wertermittlungstichtag: 15.07.2024

Verkehrswert zum Stichtag: 140.000,00€
Breiter Weg 2, 4, WE Nr. 401

Verkehrswert zum Stichtag: 2.650,00 €
Flurstück Nr. 2130



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	Seite 4
1. Allgemeine Angaben	Seite 5
1.1 Auftraggeber	Seite 5
1.2 Auftrag	Seite 5
1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Seite 5
1.4 Unterlagen	Seite 6
1.5 Grundbuchdaten	Seite 6
2. Lage	Seite 10
2.1 Makro Lage	Seite 10
Breiter Weg 2.4 ETW	
2.2 Mikro Lage	Seite 11
2.3 Verkehrsanbindung	Seite 11
2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen	Seite 11
3. Grundstück	Seite 11
3.1 Grundstücksbeschreibung	Seite 11
3.2 Erschließung	Seite 11
3.3 Baurechtliche Situation	Seite 12
3.4 Baulastenverzeichnis	Seite 12
3.5 Altlasten	Seite 12
3.6 Sanierungsgebiet	Seite 12
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 12
4.1 Gebäudebeschreibung	Seite 13
4.2 Ausstattungsmerkmale	Seite 14
4.3 Außenanlagen	Seite 14
4.4 Instandhaltungsrücklage	Seite 14
4.5 Parkmöglichkeiten	Seite 14
4.6 Instandhaltungstau	Seite 14
5. Wertermittlung	Seite 15
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 16
5.2 Bodenwert	Seite 16
5.3 Ertragswertverfahren	Seite 18



Flurstück 2130

6.1 Mikro Lage	Seite 22
6.2 Zuwegung / Erschließung	Seite 22
6.3 Emissionen / Beeinträchtigungen	Seite 22

7. Grundstück

7.1 Grundstücksbeschreibung	Seite 22
7.2 Erschließung	Seite 22
7.3 Baulastenverzeichnis	Seite 22
7.4 Altlasten	Seite 23
7.5 Sanierungsgebiet	Seite 23
7.6 Baurechtliche Situation	Seite 23

8. Wertermittlung

8.1 Bodenwert	Seite 24
---------------	----------

9. Verkehrswert

Seite 26

10.

Anlagen

10.1	Literaturverzeichnis
10.2	Übersichtskarte (Makro Lage)
10.3	Stadtplan (Mikro Lage)
10.4	Lageplan
10.5	Grundriss
10.6	Wohnfläche
10.7	Ansichten Gebäude
10.8	Innenansichten
10.9	Grundbuchauszug
10.10	Auskunft Altlasten
10.11	Auskunft Erschließungsbeiträge
10.12	Teilungserklärung

Zusammenfassung



Auftraggeber:	Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Grundstück:	Flurstück 74
Gebäudeart:	ETW
Adresse:	Breiter Weg 2, 4, WE Nr. 401 im EG
Stadt:	72224 Ebhausen
Grundstücksgröße gesamt:	1.662,00 m ² Flächenanteil hieraus ca. 40 m ²
Wohn/ Nutzfläche in m²:	ca. 60 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Bewertungstichtag	15.07.2024
Ertragswert:	140.000,00 €
Breiter Weg 2, 4, WE Nr. 401	
Bodenwert:	2.650,00 €
Flurstück Nr. 2130	
Verkehrswert Breiter Weg 2, 4, WE Nr. 401:	239.000,00 €
Verkehrswert Flurstück Nr. 2130:	2.650,00 €

Das Gutachten umfasst 51 Seiten zzgl. 65 Seiten Anhang (Teilungserklärung und
Nachträge und Ergänzungen) **Ausfertigung 3 von 3**



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw.

1.2 Auftrag

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 21.03.2024. Gemäß Auftrag soll zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

- Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht. => siehe Angaben Altlasten
- Angabe des Verwalters => es konnte kein Verwalter ermittelt werden.
- Mieter / Pächter => Die Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt.
- Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG => gemäß den vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf das Bestehen einer Wohnpreisbindung.
- Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist => Gemäß den Eindrücken aus der durchgeführten Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf einen Gewerbebetrieb.
- Ob ein Energieausweis vorhanden ist Es konnte kein Energieausweis zur Verfügung gestellt werden.

1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 15.07.2024 statt. Beginn 9.00 Uhr, Ende 9.30 Uhr, die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

-
-

Es konnte dabei eine Außenbesichtigung und Innenbesichtigung der Wohnung durchgeführt werden.



1.4 Unterlagen

Durch den Sachverständigen wurden die folgenden Unterlagen und Informationen beschafft bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

- Baulastenauskunft vom 02.07.2024
- Grundbuchauszug vom 13.03.2024 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw
- Liegenschaftskarte vom 17.04.2024
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 14.08.2024
- Auskunft zur baurechtlichen Situation vom 02.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.04.2024
- Teilungserklärung vom 21.01.1993 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.05.1994 inkl. Nachtrag vom 02.09.1994 und Nachtrag vom 14.09.1994
- Planunterlagen, des Gebäudes

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffenen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen, insbesondere der Stellplatznachweis, erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

1.5 Grundbuchdaten

Grundbuch: Amtsgericht Böblingen
Gemeinde Ebhausen
Grundbuch von Ebhausen
Blatt Nr. 2601
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

Blatt 2601

LFD. Nr. 1 24/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
NW 0724 Flurstück Nr. 74
Breiter Weg 2,4 Mindersbacher Straße 1,3, Schulstraße 1, /001
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 16 a 62 m²
NW 0724 Flurstück Nr. 74/2
Mindersbacher Straße
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 11 m²



verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß Haus 4 mit Keller; Aufteilungsplan Nr. 401

Zu dieser Einheit gehört das Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 14.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Heft 2585 bis 2621). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstand und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Eintragungsbewilligung vom 21. Dez. 1993, 2. Sept. 1994 und 14. Sept. 1994; GA 2585.

Miteigentumsanteil aus Heft 2347 hierher übertragen. Den 13 Oktober 1994

Bestand und Zuschreibungen

Nr.1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 26.01.2007

Abteilung I:

Lfd. Nr. 2

Lfd. Nr. 1

Eigentumswechsel eingetragen am 26.01.2007.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

der Eintragungen

Lfd. Nr. 1

der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG in Stuttgart betreffend Betrieb und Unterhaltung einer Umspannstation nebst Geh- und Fahrrecht und Benutzungsbeschränkung gemäß Bewilligung vom 22. Juni 1994 (UR 437/94, Notariat Nagold III, Nagold).
Eingetragen am 27. Juli 1994

bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 26.01.2007



Lfd. Nr. 2 der Eintragungen

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Ebhausen betreffend Betrieb und Unterhaltung eines öffentlichen Gehwegs gemäß Bewilligung vom 22. Juni 1994 (UR 436/94, Notariat III, Nagold).
Eingetragen am 27. Juli 1994.

Zu Ziffer 1 und 2: Hierher sowie zur Mithaft nach Blatt 2585 - 2621 (ohne dieses Blatt) mitübertragen am 13. Okt. 1994.

Nr. 1,2, bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26.01.2007

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: **Ersuchen des Amtsgerichts Calw** vom 22.02. 2024 (1 K 1/24).
Eingetragen (BOE235/202/2024) am 13.03.2024.

Abteilung III: **Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden**
Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Wertung der Eintragungen in Abt. II

Lfd. Nr. 1 und 2 Im Rahmen der Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf hieraus entstehende Nachteile. Die Bebauung des Grundstücks erfolgte unter Berücksichtigung des Rechtes, es kann demzufolge keine Wertrelevanz für den Bewertungsgegenstand erkannt werden die Eintragung wird demzufolge als wertneutral eingeschätzt.



Grundbuch: Amtsgericht Böblingen
Gemeinde Ebhausen
Grundbuch von Ebhausen
Blatt Nr. 3181

Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Blatt 3181

Lfd. Nr. 1 NW 0724 Flurstück Nr. 2130
Schlegel
Landwirtschaftsfläche
Grundstücksgröße 14 a 70 m²

Bestand und Zuschreibungen

Nr.1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am
03.07.2007

Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 2

Lfd. Nr. 1

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: **Ersuchen des Amtsgerichts Calw** vom 22.02. 2024 (1 K 1/24).
Eingetragen (BOE235/202/2024) am 13.03.2024.



2. Lage

2.1 Makro Lage

Basisdaten von Ebhausen

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Karlsruhe

Landkreis: Calw

Höhe: 460 m ü. NN

Fläche: 24,56 km²

Einwohner: 4.862 (31. Dez. 2023)

Bevölkerungsdichte: 198 Einwohner je km²

Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Ebhausen ist Teil des Landkreises Calw. Der Landkreis Calw liegt westlich des Enzkreises und des Landkreises Böblingen und ist Teil der Randzone der Metropolregion Stuttgart mit über 5,3 Millionen Einwohnern, der bedeutendsten Agglomeration Südwestdeutschlands und eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Europas.

Ebhausen selbst grenzt, beginnend im Uhrzeigersinn beginnend im Norden und Osten an Nagold und Wildberg im Süden an Rohrdorf und im Westen an Altensteig (alle Landkreis Calw).

Die Gemeinde Ebhausen liegt verkehrsgünstig im südlichen Teil des Landkreises Calw. Über die L 362, besteht eine Anbindung an die Bundesautobahn A81 (Singen Stuttgart Würzburg). Ebhausen selbst verfügt über vielfältige Bildungseinrichtungen, eine Gemeinschaftsschule und eine Grundschule im Ort, alle anderen Schulformen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und Städten. Die Kinderbetreuung ist über Kindergärten gesichert.

Im örtlichen an der Nagold gelegenen Gewerbegebiet haben sich Unternehmen aus den verschiedensten Bereichen angesiedelt, diese decken ein breites Spektrum ab.



Erläuterungen zu Breiter Weg 2 – 4 ETW

2.2 Mikro Lage

Das Gebäude Breiter Weg liegt in der Ortsmitte von Ebhausen. Die Nachbarbebauung besteht aus kleineren Wohnhäusern und kleineren Geschäftshäusern der verschiedensten Arten.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt befindet an der Ecke Schulstraße / Mindersbacher Straße. Die Mindersbacher Straße führt direkt zur Carl-Schickhardt Straße, welche im weiteren Verlauf direkt zur Nagolder Straße führt. Über die Nagolder Straße erreicht man Rohrdorf und Nagold. In Nagold besteht die Möglichkeit in kurzer Zeit die A 81 (Singen - Stuttgart - Würzburg) zu erreichen.

2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine die vorhandene Nutzung einschränkende Emissionen oder Beeinträchtigungen festzustellen.

3. Grundstück

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück in leichter Hanglage, das an allen Seiten von der jeweils öffentlichen Straßen begrenzt wird.

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen / Netze angeschlossen. Die Kosten für alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge für das Gebäude wurden bereits abgerechnet.

Siehe hierzu auch (Anlage Auskunft Erschließungsbeiträge).



3.3 Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Gemeinde Ebhausen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die Bebauung richtet sich demzufolge nach § 34 BauGB.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Gemeinde Ebhausen ist zulasten des Grundstücks keine Baulast eingetragen. Siehe Anlage.

3.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 16.04.2024 sind die Flächen nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Eine Kontamination des Bodens wurde deshalb bei der Bewertung nicht berücksichtigt, eine abschließende Beurteilung ist jedoch in diesem Gutachten nicht möglich hierzu wären Untersuchungen durch Spezialisten erforderlich.

3.6 Sanierungsgebiet

In Abt. II des Grundbuches befindet sich kein Sanierungseintrag. Das Bewertungsgrundstück ist nicht Teil eines Sanierungsgebietes.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Bewertungsobjekt Breiter Weg 2, 4 in 72224 Ebhausen und stützen sich auf die Feststellungen der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Gebäudeteile und Bauteile auf der Baubeschreibung und der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Abweichungen in kleinen Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.



4.1 Gebäudebeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung in einer Eigentumswohnanlage, die aus drei Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage und 14 Wohnungen besteht. Die in den Jahren 1992 / 1993 erstellt wurde. Das Gebäude ist wahrscheinlich auf Betonstreifenfundamenten gegründet.

Treppen	Stahlbeton mit Agglo-Marmor belegt
Decken	Massiv Stahlbetonfertigteildecke
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Ölzentralheizung
Balkon	Beton Konstruktion mit Fliesen belegt und Geländer in Stahlkonstruktion mit Verkleidung.
Warmwasserversorgung	über bestehende Ölzentralheizung.
Energetischer Zustand	es wird von einem dem Baujahr entsprechenden Zustand ausgegangen (siehe Energieausweis).
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei ausgelegt.



4.2 Ausstattungsmerkmale der Einheit

Die Angaben zur Ausstattung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und der durchgeführten Außenbesichtigung am 15.07.2024. WE Nr. 401 mit der Aufteilung Badezimmer mit Dusche, WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon.

Wände	gestrichen auf Rauhfaserapete.
Decken	gestrichen.
Türen	Holz.
Böden	Fliesen, Parkett, Linoleum.
Elektroinstallation	Zeitgemäße Elektroninstallation mit ausreichend Steckdosen.
Fenster	doppelt verglast mit außenliegendem manuellem Sonnenschutz.

4.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Gebäude und zur Garage sind gepflastert.

4.4 Instandhaltungsrücklage

Konnte nicht ermittelt werden.

4.5 Parkmöglichkeiten

Eine Pkw-Abstellmöglichkeit für 1 Fahrzeug befindet sich auf dem zur Einheit gehörenden Außenstellplatz.

4.6 Instandhaltungstau / notwendige Sanierungen

Es konnte nur die Bewertungseinheit besichtigt werden. Die Gemeinschaftsflächen konnten nicht besichtigt werden. Die Flächen selbst befinden sich in einem einfachen Unterhaltungszustand. Der Sachverständige ist deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich alle Teile in einem Zustand befinden, der frei von Schäden oder Mängeln ist. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen über eventuell befindliche Altlasten im Grund und Boden vorgenommen.



5. Wertermittlung

Der Verkehrswert / Marktwert wird in § 194 BauGB definiert, „der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung nennt vorrangig drei heranzuziehende Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes; das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Sind vergleichbare Objekt in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mithilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend diesen Erläuterungen kann im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren nicht angewandt werden, da keine Daten für vergleichbare Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten.

Daher kann im vorliegenden Fall nur auf Basis des Ertragswertverfahrens eine Wertermittlung erfolgen, da sowohl zu Mieten wie auch Liegenschaftszinssätzen verwertbare Angaben vorliegen.



5.1 Flächen / Stellplätze

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt und vor Ort auf Plausibilität geprüft.

Grundstücksgröße

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch			
Flst. Nr. 74	1662 m ²	=	1662 m ²
Flst. Nr. 74/2	11 m ²	=	11 m ²
Miteigentumsanteil	24 1000		40
Flächenanteil WE Nr. 401			40 m²

Flächenzusammenstellung Breiter Weg 2, 4, Ebhausen, Wohn-/Nutzfläche gemäß den vorliegenden Unterlagen kann von einer Wohn-/ Nutzfläche von ca.60,70 m² ausgegangen werden, siehe Anlage Flächenermittlung, durch Kopierverzerrungen kann es zu Abweichungen in den Flächen kommen diese haben jedoch keine Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert / Marktwert.

5.2 Bodenwert

Vorhandene Bebauung

Mehrfamilienhaus.

Bodenrichtwert

Bodenwerte sind üblicherweise im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine große Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Alternativ können auch Bodenrichtwerte der Gutächterausschussstelle der zuständigen Gemeinde herangezogen werden.

Der Gutächterausschuss der Stadt Ebhausen veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Breiter Weg 2, 4 einen Bodenrichtwert baureif und erschließungsbeitragsfrei von 150,00 €/m² ausgehend von einer Wohnnutzung und einer Grundstücksfläche von 550 m² und einer Grundstückstiefe von 25 m.



Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit oder Ausnutzung vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Bewertung unter Zugrundelegung der objektspezifischen Bewertungsfaktoren zu beurteilen. Gemäß den Angaben des GAA oberes Nagoldtal kann für die in einer Ein-/Zweifamilienhauszone gelegenen Mehrfamilienhäuser der Bodenrichtwert ebenfalls angewandt werden. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung die im Ertragswertverfahren bewertet wird. Die umliegenden Richtwertzonen haben jeweils ähnliche Kriterien sodass auch hier die vorgenannte Bodenrichtwerte angesetzt werden können eine theoretische Anpassung des Bodenwertes hätte nahezu keinerlei Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert.

Die zu bewertende Liegenschaft ist mit einem Gebäude bebaut. Es ist zweckbestimmt und steht durch die vorhandene Bebauung dem Markt unbebaut nicht mehr zur Verfügung. Der Wertansatz erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, Erschließungszustand etc.)

Bodenwert

Bodenwertermittlung					
Anteil					
An Flurstücke 74/2 und 74	40 m ²	X	150,00 €	=	6.000,00 €
Bodenwert gesamt					= 6.000,00 €

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und nicht rentierlichen (sonstigen) Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den nicht rentierlichen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. anderweitige nutzbare Freiflächen). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-) Wert in den Verkehrswert ein.



5.3 Ertragswertverfahren

Nachfolgend wird der Ertragswert des Bewertungsobjektes ermittelt. Basis der Ertragswertermittlung ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Bei eigengenutzten Flächen wird die zum Bewertungsstichtag erzielbare Marktmiete angesetzt.

Flächenermittlung WE Nr. 401

Flächenermittlung Wohnflächen						
			Länge		Breite	
Lage	Bezeichnung					
EG	Schlafen	3,62	X	3,51	=	12,71
	Bad / WC	2,58	X	2,39	=	6,17
	Wohnen / Essen	5,15	X	6,08	=	31,31
	Wohnen / Essen	2,45	X	1,63	=	3,99
	Diele	1,46	X	1,70	=	2,48
	Fläche WE Nr. 401					56,66
EG	Balkon					
		2,00	X	4,750	=	9,50
		1,00	X	3,000	=	3,00
Balkon						12,50
	Fläche WE Nr. 401 inkl. Balkonanteil		25%		=	59,78
Alle Angaben in m bzw. m ²						

Miete

Die Flächen sind eigengenutzt. Für Ebhausen gibt es einen Mietspiegel, gemäß den Angaben des Mietspiegels und der erfolgten Anpassung an die Objektbesonderheiten kann von einer möglichen Miete von 7,33 €/m² ausgegangen werden. Eine durchgeführte Onlinerecherche bestätigte ebenfalls die vorgenannten Angaben. Die Werte bedürfen demzufolge keiner weiteren Anpassung und können verwendet werden.

	m ² bzw Stck	Mietansatz in €		
Fläche WE Nr. 401	59,78	7,33 €	=	438,22 €
Stellplatz	1	45,00 €	=	45,00 €
jährlicher Rohertrag			=	5.798,68 €



Bewirtschaftungskosten

Es wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Regelungen der EW RL Anlage 1 angesetzt.

Für Wohnnutzungen gelten die folgenden Vorgaben:

Es ist von Verwaltungskosten von € 335,00 je Wohnung auszugehen und € 37,00 je Garagenstellplatz. Instandhaltungskosten sind mit €/m² 11,00 anzusetzen und mit € 83,00 je Garagenstellplatz. Diese Kosten sind jeweils mit dem Verbraucherpreisindex an das aktuelle Preisgeschehen anzupassen. Das Mietausfallwagnis ist mit 2 % anzusetzen. Es kann daher nach erfolgter Anpassung an das aktuelle Preisgefüge (Verbraucherpreisindex) von den folgenden Ansätzen ausgegangen werden:

Angepasste Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten je Wohnung € 420,00, Verwaltungskosten je Garage / Stellplatz € 46,00

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche € 13,80

Instandhaltungskosten für Garagen / Stellplätze € 104,00.

Mietausfallwagnis 2%

abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Ermittlung Verwaltungskosten				
Verwaltungskosten Wohnung	420,00 €	1	=	420,00 €
Verwaltungskosten Stellplatz	46,00 €	1	=	46,00 €
Verwaltungskosten gesamt			=	466,00 €
Ermittlung Instandhaltungskosten				
Mietflächen in m ²	13,80 €	59,78	=	825,03 €
Stellplatz Anzahl	102,00 €	1	=	102,00 €
Instandhaltungskosten gesamt				927,03 €
Mietausfallwagnis in %	2		=	115,97 €
Mietausfallwagnis gesamt			=	115,97 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			=	1.509,01 €

Liegenschaftszinssatz

Nach den Regelungen der EW RL dient der Liegenschaftszinssatz dazu, die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem



Grundstücksmarkt zu erfassen. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierbei gelten folgende Grundsätze:

Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.

Vom Gutachterausschuss werden Zinssätze für vergleichbare Immobilien Wohnungseigentum zur Eigennutzung veröffentlicht hier wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,43 % mit einer Standardabweichung von 1,42 (Auswertungszeitraum Kaufverträge 2021 und 2022) veröffentlicht aktuellere Daten sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht verfügbar jedoch ist zu beachten, dass im Jahr 2023 ein Nachfrage- und Preisrückgang erfolgte, der in diesen Daten noch nicht enthalten ist. Demzufolge sind diese Daten an die aktuelle Entwicklung anzupassen. Dies erfolgt durch einen Ansatz im oberen Bereich der veröffentlichten Spanne, demzufolge erscheint ein Liegenschaftszins von 1,75 % die Objektbesonderheiten hinreichend abzubilden.

jährlicher Reinertrag (= Rohertrag - Bewirtschaftungskosten)			=	4.289,67 €
Abzgl. Bodenwertverzinsung in %	1,75		=	105,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			=	4.184,67 €
Kapitalisierung mit Vervielfältiger für	50	33,14	=	138.685,18 €
	Jahre			
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			=	138.685,18 €
zzgl. Bodenwert			=	6.000,00 €
vorläufiger Ertragswert			=	144.685,18 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale			=	- 5.000,00 €
- Beräumung Flächen, Instandsetzung evtl.	5.000,00 €			
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	139.685,18 €

Der anzusetzende Liegenschaftszins ist unter Beachtung

- **der Lage des Objektes**
- **der Qualität des Objektes**
- **der Risikofaktoren**
- **der Vermietungssituation**
- **der Vermietbarkeit**



Bei derartigen Objekten, basierend auf den Angaben der aktuellen Bewertungsliteratur, marktkonform und angemessen.

Bei einem Ansatz des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich ein Verkehrswert von ca. 2.170,00 €/m² WFL. Gemäß den Angaben des Grundstücksmarktberichtes wurden Gebädefaktoren veröffentlicht. Der Rohertragsfaktor liegt bei 27,46 auf Basis einer Spanne von 18,89 bis zu 32,91. Auf Basis der Wertermittlungsdaten ergibt sich ein Ertragsfaktor von ca. 24,09 für das Bewertungsobjekt, dies liegt innerhalb der vorgenannten Spanne, wobei in Anbetracht der Objektbesonderheiten dies die gewählten Ansätze bestätigt. Eine ebenfalls durchgeführte Onlinerecherche konnte Preise in einer Spanne von 1.851,00 €/m² bis zu ca. 3.500,00 €/m² ermittelt werden. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Wert von ca. 2.420,00 €/m² dies bestätigt auch dies die gewählten Ansätze. Der angewandte Liegenschaftszins kann demzufolge als marktüblich angesehen werden und bedarf keiner weiteren Anpassung.

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

Ausgehend von einem Baujahr von ca. 1994 und einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren gemäß ImmoWertV. Kann auf Basis des Zustandes des Gebäudes aus sachverständiger Sicht von einer Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren ausgegangen werden.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste vorläufige Sachwert berücksichtigt noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Diese müssen noch berücksichtigt werden. Die Flächen befinden sich in einem einfachen Unterhaltungszustand eine Beräumung und grobe Instandsetzung erscheint notwendig zu sein es werden hierfür Kosten von ca. 5.000,00 € berücksichtigt.



Erläuterungen zu Flurstück 2130

6.1 Mikro Lage

Das Flurstück liegt im Außenbereich von Ebhausen in einer leichten Hanglage nahe der Verbindungsstraße nach Mindersbach. Die Entfernung zum Ortsbereich von Ebhausen beträgt ca. 650 m Luftlinie.

6.2 Zuwegung / Erschließung

Die Zuwegung ist sowohl über die öffentliche Straße wie auch über das Flurstück 2135 möglich.

6.3 Emissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine die vorhandene Nutzung einschränkende Emissionen oder Beeinträchtigungen festzustellen.

7. Grundstück

7.1 Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um ein Flurstück, das als Landwirtschaftsfläche genutzt wird und von den Nachbarflurstücken begrenzt wird. Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Die äußeren Grenzen sind demzufolge per Augenschein nicht genau bestimmbar.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Seite zum östlich verlaufenden Wirtschaftsweg hat eine Länge von ca. 9 m Die Grundstückstiefe beträgt ca. 185 m.

Das Grundstück hat eine leichte Hanglage. Die Umgebung besteht aus Wiesen und Feldern.

7.2 Erschließung

Die versorgungstechnische Erschließung der Grundstücke entspricht dem gebietsüblichen Standard, d.h. die gesamten Gebiete sind im Wesentlichen unerschlossen. Die Grundstücke sind jeweils über befestigte, nur für landwirtschaftliche Zwecke befahrbare Wege anfahrbar.

7.3 Baulastenverzeichnis

Es liegen keine Baulastenauskünfte vor. Bei dieser Wertermittlung wird das nicht vorhanden sein von Baulasten unterstellt.



7.4 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw besteht kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen, Es wird das nicht vorhanden sein von Altlasten in der weiteren Bewertung unterstellt.

7.5 Sanierungsgebiet

In Abt. II des Grundbuches befindet sich kein Sanierungseintrag. Das Bewertungsgrundstück ist nicht Teil eines Sanierungsgebietes.

7.6 Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Gemeinde Ebhausen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Flurstück ist demzufolge als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Die Bebauung richtet sich demzufolge nach § 35 BauGB.

Eine künftige Bebauung des Flurstücks ist unter Berücksichtigung aller mir hierzu bekannten Sachverhalte aus heutiger Sicht nicht absehbar.



8 Wertermittlung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt und vor Ort auf Plausibilität geprüft.

Abweichungen in geringem Maße können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Grundstücksgröße

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück Nr. 2130 => 1.470,00 m²

Gesamtfläche des Grundstücks 1.470,00 m²

8.1 Bodenwert

Bodenwerte sind üblicherweise im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine große Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Alternativ können auch Bodenrichtwerte der Gutachterausschusstelle der zuständigen Stadt bzw., Gemeinde herangezogen werden. Der Gutachterausschuss der Stadt Ebhausen veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet des Flurstücks 2130 einen Bodenrichtwert von 1,80 €/m² als Flächen der Land- und Forstwirtschaft, mit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit oder Ausnutzung vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Bewertung unter Zugrundelegung der objektspezifischen Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Bodenwertermittlung

Gemäß dem Auszug aus der Liegenschaftskarte - Liegenschaftsbuch - sind die Flächen gemäß Bodenschätzung folgender Maßen zu beurteilen:

1.470 m² Grünland Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° bis 7,9° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 49, Ertragsmesszahl 720

Gemäß den Angaben des Eigentümers besteht für das Flurstück kein Pachtvertrag, es wird kostenfrei von den Nachbareigentümern mitgenutzt.

Die Flächen sind gemäß vorliegender Bodenschätzung als Grünland Acker ausgewiesen dies bedeutet, dass die Flächen als Wechselland (sowohl als Acker wie auch als Grünland) gleich gut genutzt werden können.



Bodenart Lehm (L) gemäß den vorgenannten Angaben müssen die Flächen in die Bodenartengruppe sandiger Lehm bis Lehm eingeordnet werden.

Bodenstufe 2, gemäß den Angaben des BodSchätzG werden die Flächen mit einem mittleren Bodenzustand eingeschätzt.

Klimastufe 7,0° bis 7,9° C (b) auch hier kann von einem mittleren Zustand ausgegangen werden.

Wasserstufe (2), die Flächen sind mit guten Wasserverhältnissen ohne Gefahr einer Austrocknung einzuschätzen.

Grünlandgrundzahl 50, Grünlandgrundzahlen nehmen nach dem Grünlandschätzungsrahmen Werte zwischen 7 und 88 ein, wobei die Wertzahl 88 für Standorte vergeben wird, die die höchste natürliche Ertragsfähigkeit für Grünland haben es kann dem zufolge von einer über dem Mittelwert liegenden Einstufung ausgegangen werden.

Grünlandzahl 49, Die Grünlandzahl entsteht durch Zu- bzw. Abschläge auf die Grünlandgrundzahl. Gründe für Zu- bzw. Abschläge können u.a. Hangneigung, Nassstellen und Waldschatten sein.

Ertragsmesszahl 720, ($1470 \times 49/100 = 720$)

Gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses könnten keine Abhängigkeiten der Kaufpreise zur Flächengröße oder Grundstücksgestalt ermittelt werden, da hierzu die statistische Datenbasis nicht hinreichend aussagekräftig ist. Ebenso ist es aktuell nicht möglich, verwertbare Reinertragszahlen zu ermitteln, um Wertabhängigkeiten darstellen zu können. Dies betrifft ebenso Abhängigkeiten zur Restpachtdauer oder Anbaukulturen.

Das zu bewertende Flurstück wird von den angrenzenden Eigentümern mit bewirtschaftet, es hat eine Hanglage und nur eine durchschnittliche Breite von 9 m. Eine separate Bewirtschaftung mit Gewinnerzielungsabsicht scheint aus heutiger Sicht nur eingeschränkt möglich zu sein. Deshalb erscheint ein Ansatz eines Wertes nahe des veröffentlichten Bodenrichtwertes die vorgenannte Situation marktgerecht abzubilden. Dies deckt sich mit Erfahrungswerten für vergleichbare Flächen.

Flst. Nr. 2130 1.470 m² X 1,80 €/m² 2.646,00 €

Marktkonformer Bodenwert 2.646,00 €



9 Verkehrswert

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV 2021 nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Zur Wertermittlung für das Bewertungsobjekt Breiter Weg, WE Nr. 401 wurde das Ertragswertverfahren verwandt. Das Ertragswertverfahren wird vor allem bei Immobilien angewandt, bei denen die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Beim Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im Falle des Bewertungsobjektes müssen deshalb die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Verkehrswert

Verkehrswert (BauGB § 194) 140.000,00 €

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten begutachte ich zum Stichtag 09.08.2023 für das Bewertungsobjekt WE Nr. 401, Flst. Nr. 74 und 74 /2 Breiter Weg 2, 4 in 72224 Ebhausen, einen Verkehrswert von

140.000,00 €

(einhundertvierzigtausend Euro)

Verkehrswert

Verkehrswert (BauGB § 194) 2.650,00 €

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten begutachte ich zum Stichtag 09.08.2023 für das Bewertungsobjekt Flst. Nr. 2130 in 72224 Ebhausen, einen Verkehrswert von

2.650,00 €

(zweitausendsechshundertfünfzig Euro)

Beilstein den 02.08.2024

Peter Bernzott Dipl. Sachverständiger (DIA)



Anlagen

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 10.1 | Literaturverzeichnis |
| 10.2 | Übersichtskarte (Makro Lage) |
| 10.3 | Stadtplan (Mikro Lage) |
| 10.4 | Lageplan |
| 10.5 | Grundriss |
| 10.6 | Wohnfläche |
| 10.7 | Ansichten Gebäude |
| 10.8 | Innenansichten |
| 10.9 | Grundbuchauszug |
| 10.10 | Auskunft Altlasten |
| 10.11 | Auskunft Erschließungsbeiträge |
| 10.12 | Energieausweis |
| 10.13 | Teilungserklärung |

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 10.1

Literaturverzeichnis

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** Kleiber –Simon Kommentar und Handbuch 5.Auflage 2007
- **Grundstücksrecht**
BGB / BeurkG/ WohnungseigentumsG / BauGB / FlurbereinigungsG / GrundbuchO/ ZVG
Beck Texte im dtv 5. Auflage 2006
- **BauGB**
BauNVO / PlanzV / WertV u WertR / Raumordnungsgesetz
Beck Texte im dtv 42-Auflage 2010
- **www.immobilienscout24.de**
- **www.destatis.de** Statistisches Bundesamt
- **www.openstreetmaps.org**
- **Grundstücksmarktbericht oberes Nagoldtal 2023**
- **www.ebhausen.de**



Anlage 10.2

Übersichtskarte (Makro Lage)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 30 von 51

Anlage 10.3

Stadtplan (Mikro Lage) ETW Nr. 401

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

©OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 31 von 51

Mikro Lage Flurstück 2130

©OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 10.4

Lageplan Ebhausen Breiter Weg 2, 4, Flurstück 74 und 74/2, nicht maßstabsgerecht

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

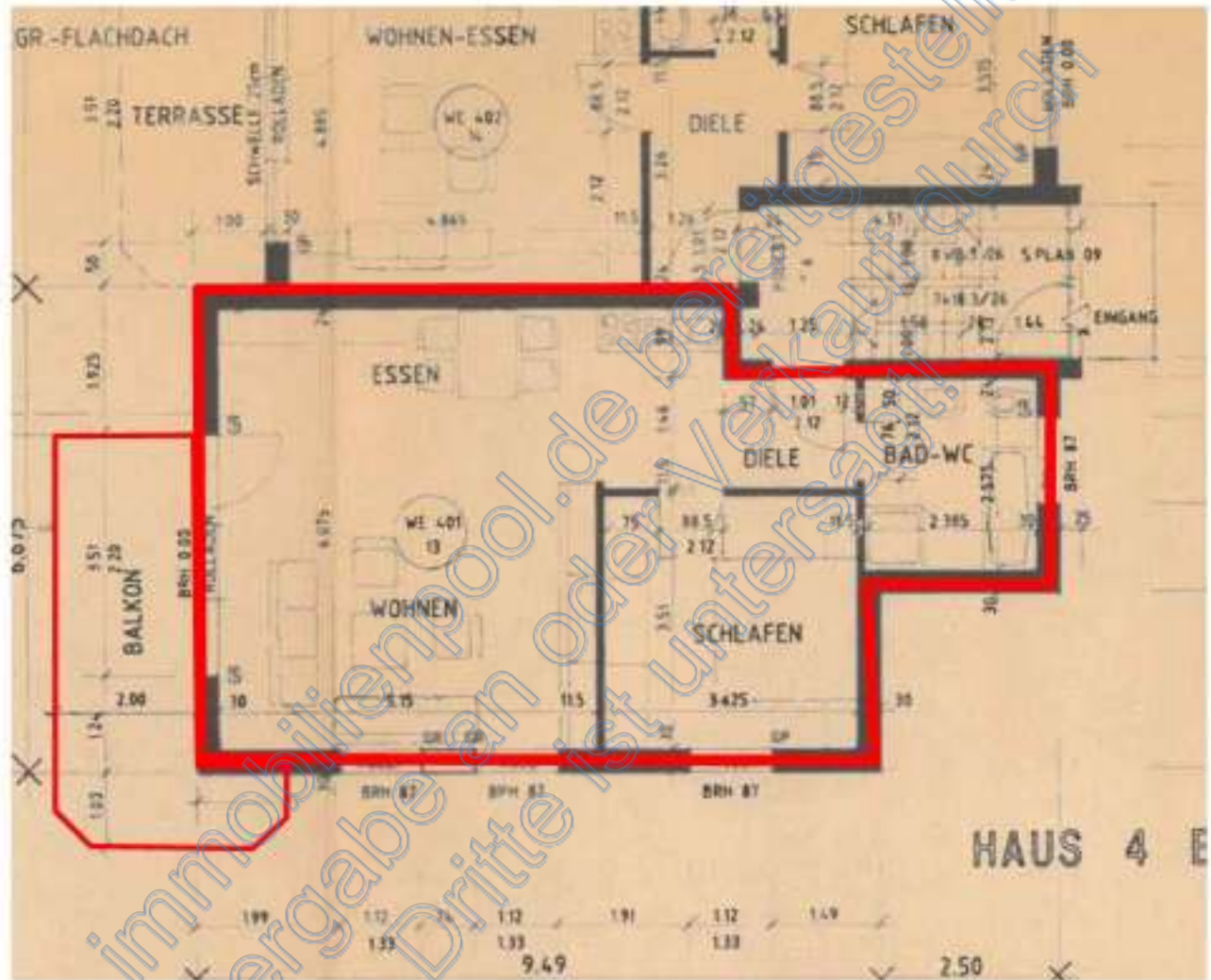
Seite 33 von 51

Lageplan Ebhausen, Flurstück 2130, nicht maßstabsgerecht

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 10.5

Grundriss WE Nr. 401 Erdgeschoss, Pläne nicht maßstabsgerecht





Anlage 10.6

Wohnflächenermittlung auf Basis der zur Verfügung gestellten Bauunterlagen

Flächenermittlung Wohnflächen						
			Länge		Breite	
Lage	Bezeichnung					
EG	Schlafen	3,62	X	3,51	=	12,71
	Bad / WC	2,58	X	2,39	=	6,17
	Wohnen / Essen	5,15	X	6,08	=	31,31
	Wohnen / Essen	2,45	X	1,63	=	3,99
	Diele	1,46	X	1,70	=	2,48
	Fläche WE Nr. 401					56,66
EG	Balkon					
		2,00	X	4,750	=	9,50
		1,00	X	3,000	=	3,00
Balkon						12,50
	Fläche WE Nr. 401 inkl. Balkonanteil		25%		=	59,78

Alle Angaben in m bzw. m²

Anlage 10.7

Ansicht Breiter Weg 2, 4 von Süden



Anlage 10.7

Ansicht Breiter Weg 2, 4 von Osten



Anlage 10.7

Ansicht Breiter Weg 2, 4 von Norden



Dazugehöriger Stellplatz



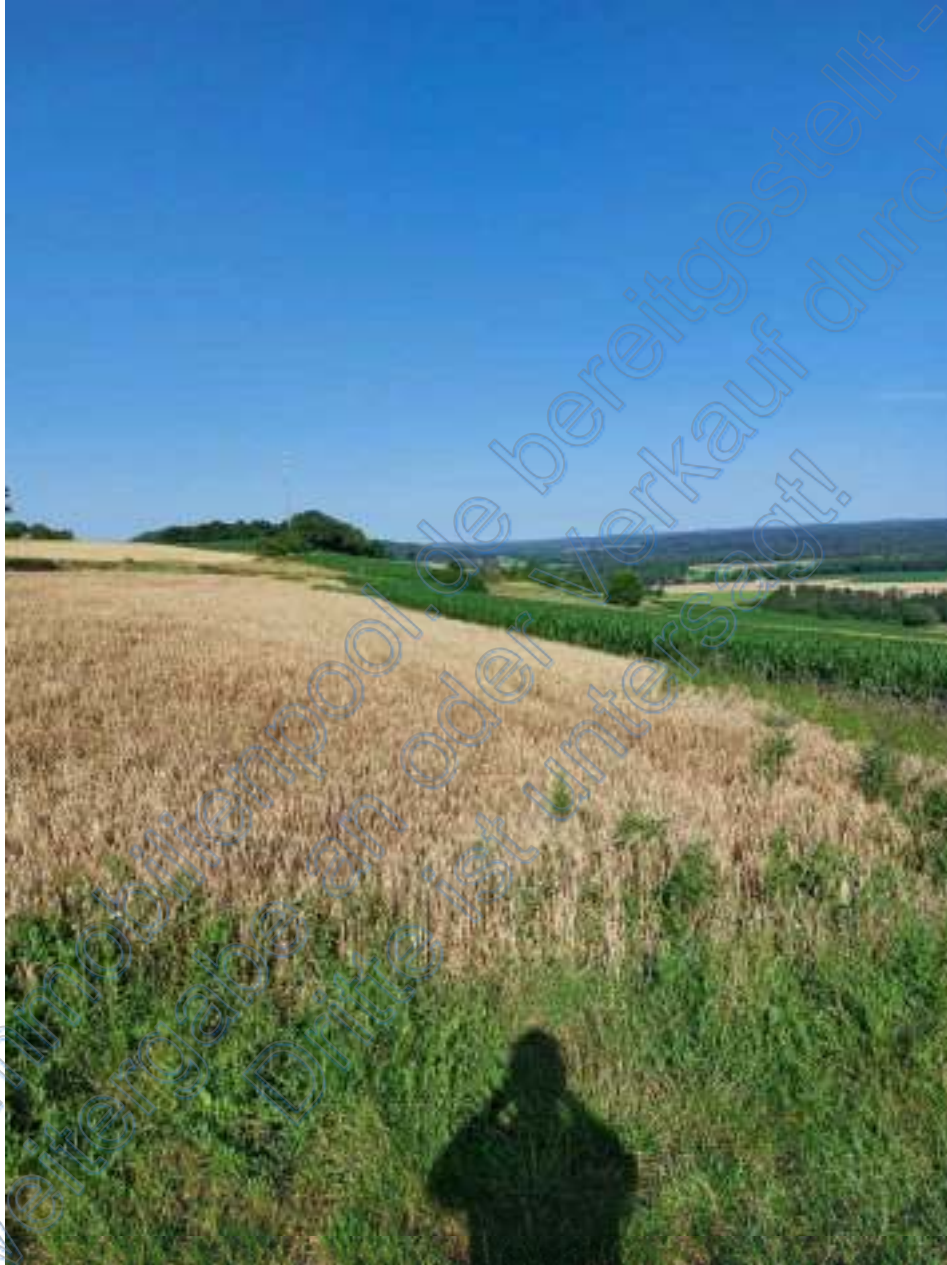
PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

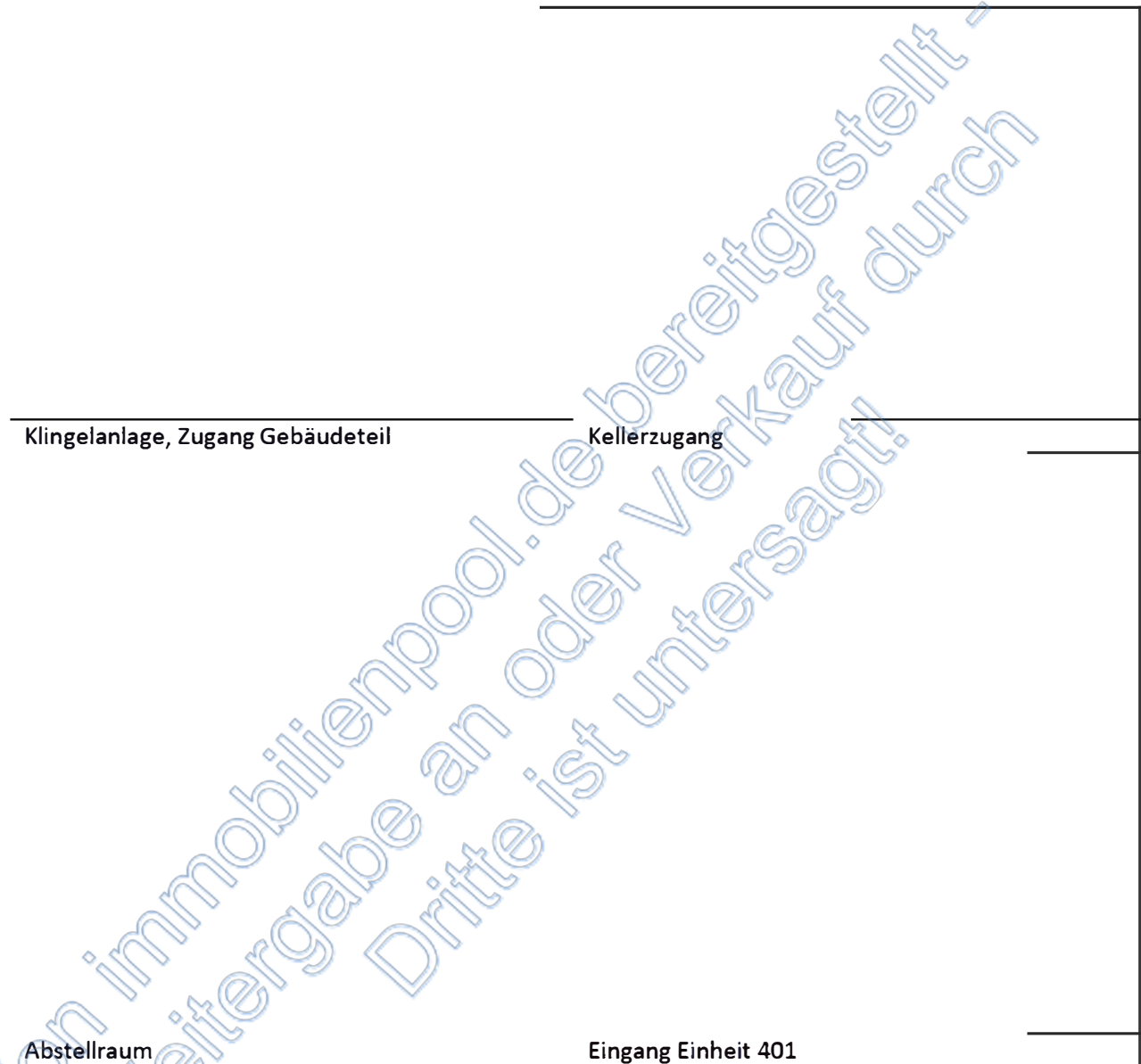
Seite 39 von 51

Flurstück 2130





Anlage 10.8 Innenansichten





PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 41 von 51

Zum Zweck der Veröffentlichung wurden die Bilder anonymisiert

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 10.9 Grundbuchauszug Breiter Weg

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 43 von 51

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 44 von 51

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 45 von 51

Grundbuchauszug Flurstück 2130

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 46 von 51

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 47 von 51

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-B-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 48 von 51

Anlage 10.10 Auskunft Altlasten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 10.11 Auskunft Erschließungsbeiträge

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Gutachten ETW Nr. 401 Breiter Weg 2, 4, und Flurstück 2130
72224 Ebhausen AZ 1 K 1/24

Seite 50 von 51

Anlage 10.12 Teilungserklärung inkl. Nachträge

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

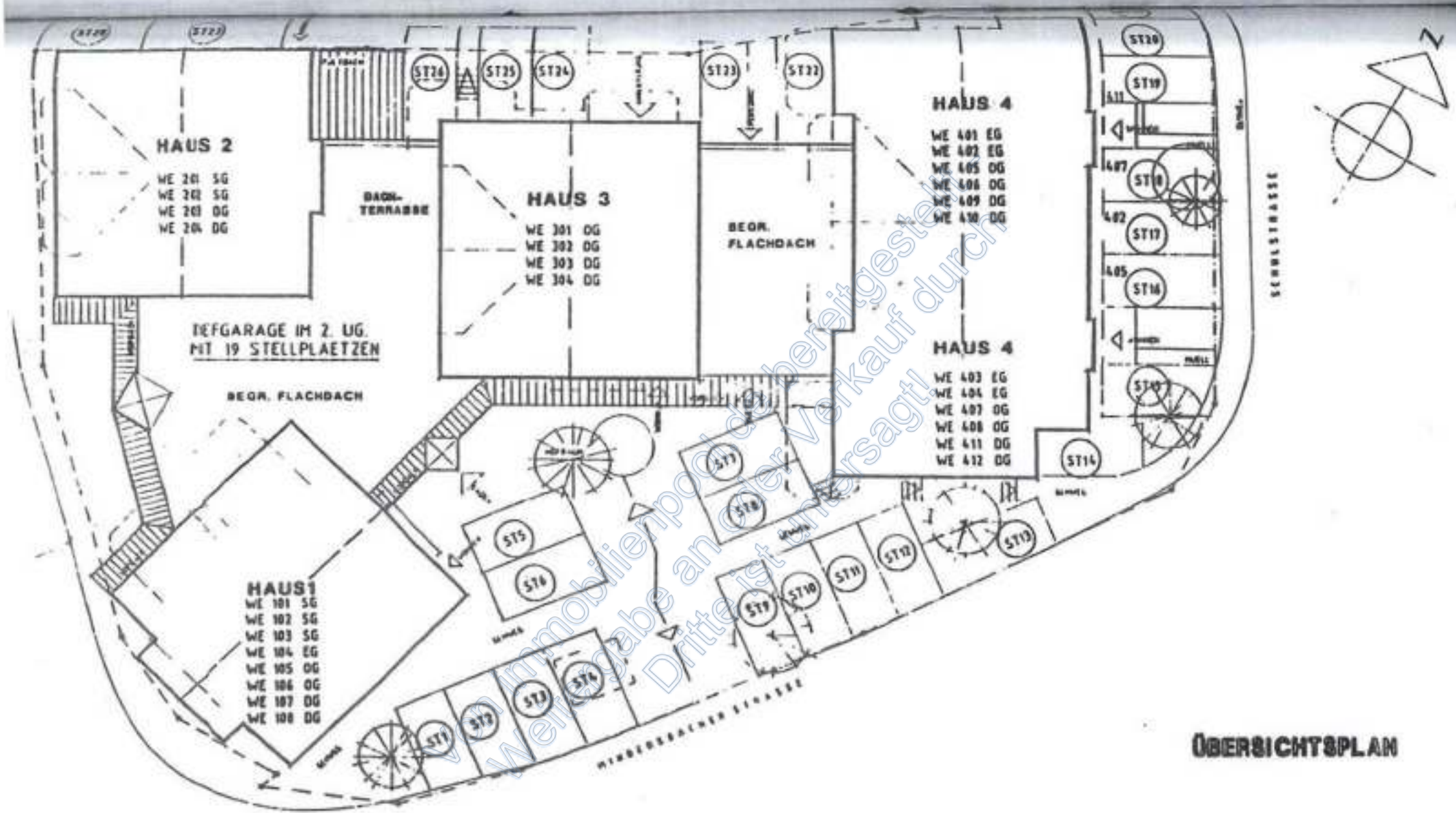
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

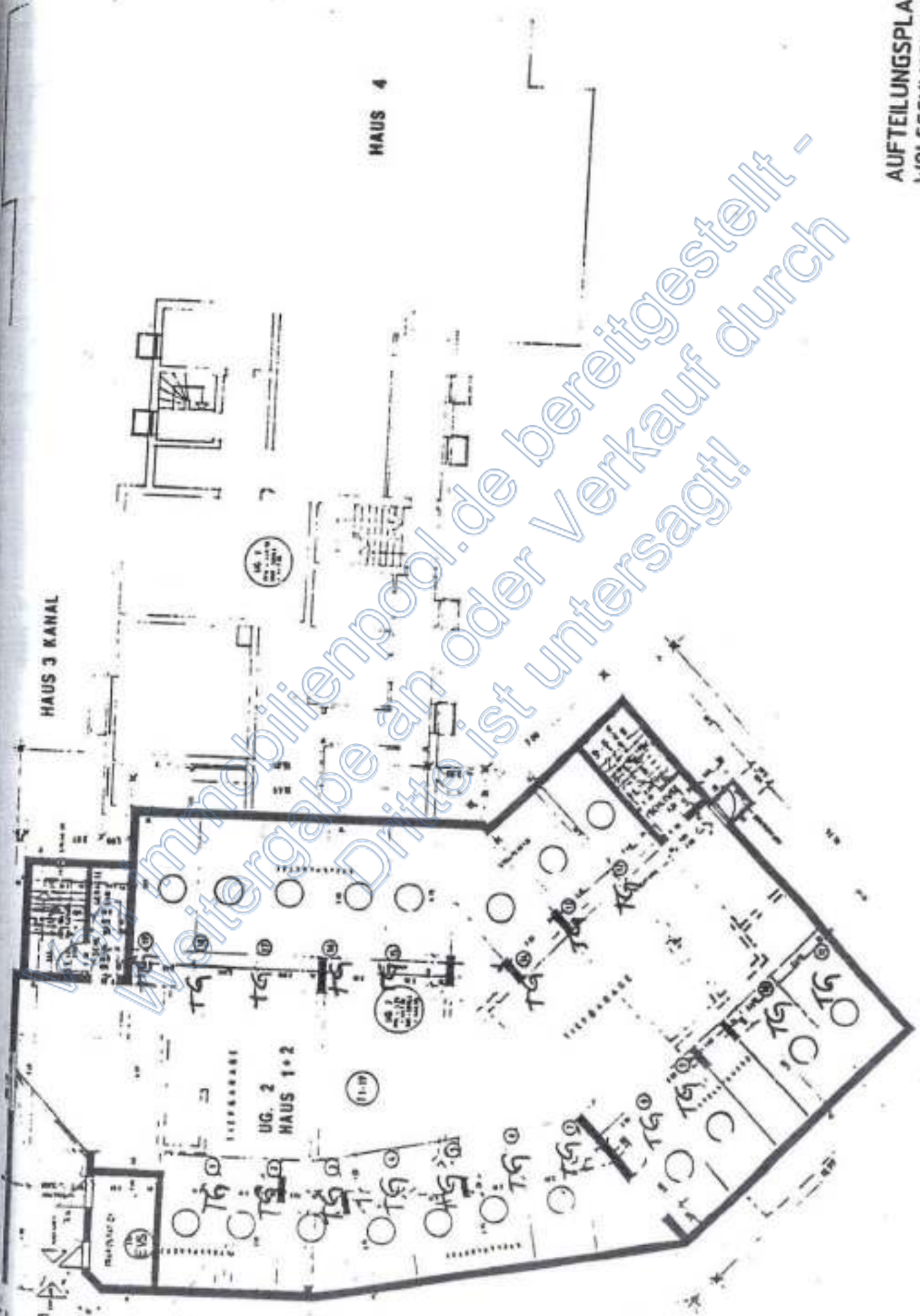
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



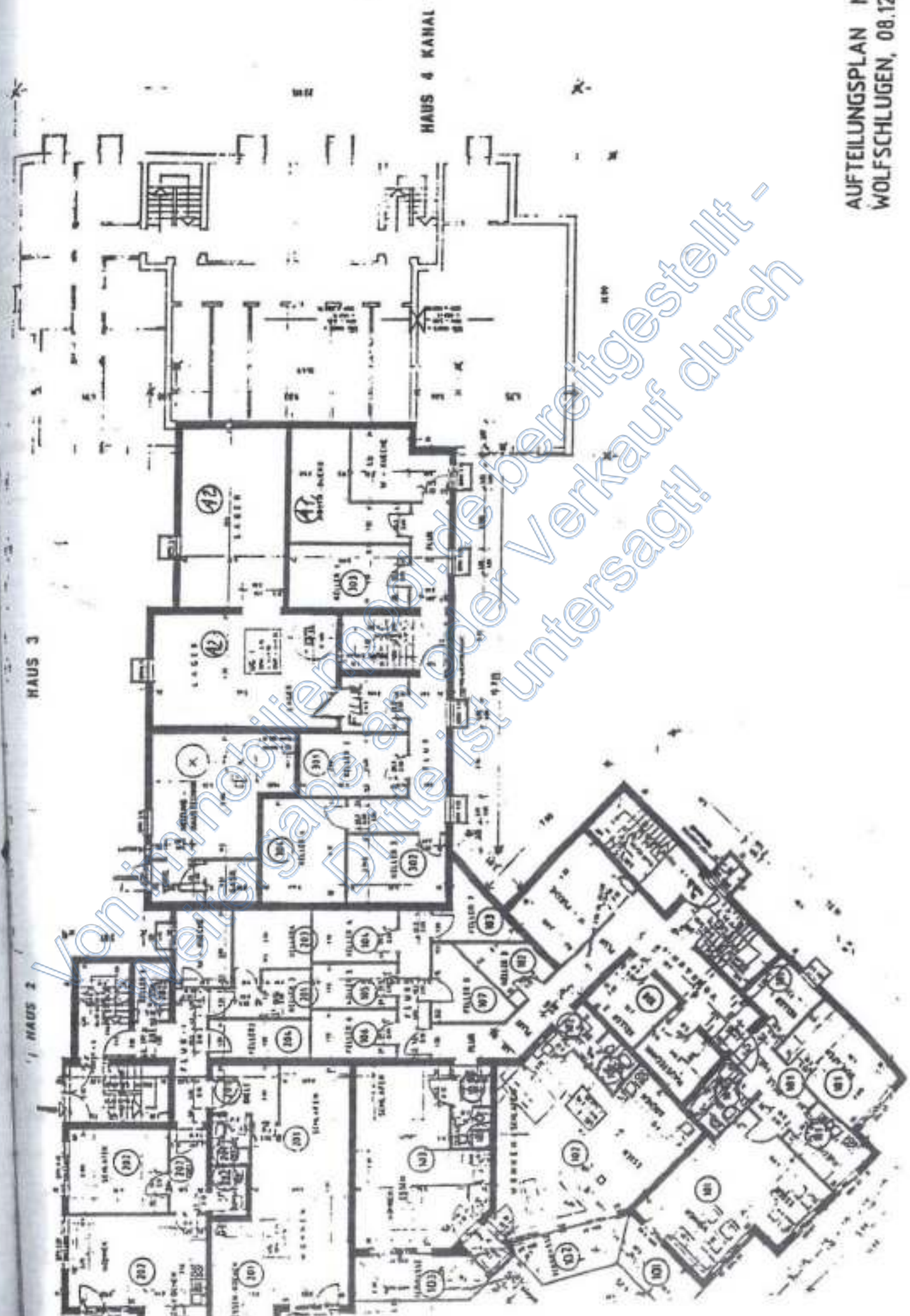
ÜBERSICHTSPLAN

AUFTEILUNGSPLAN NR. 2
WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993



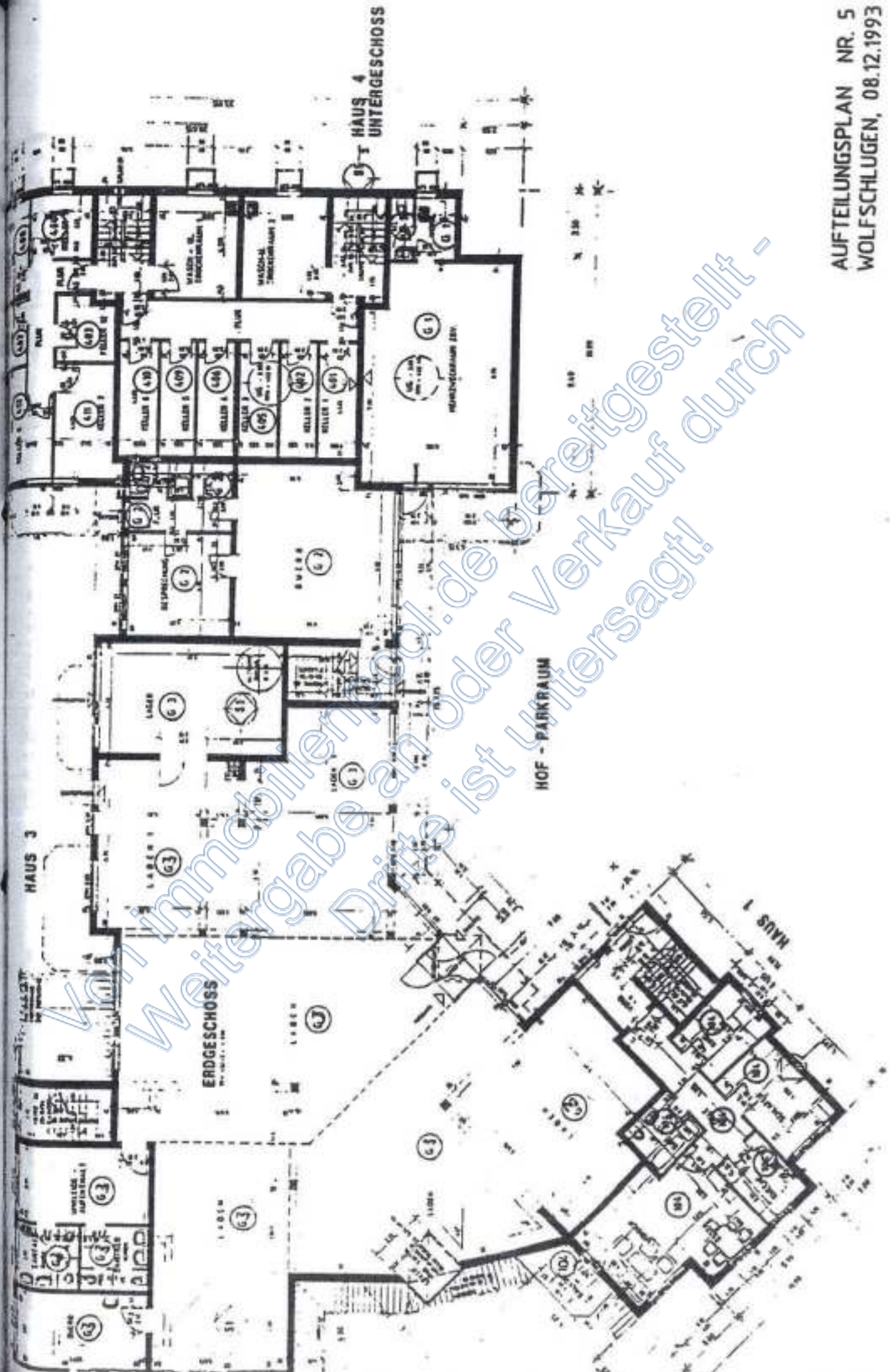
Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

AUFTEILUNGSPLAN NR. 3
WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993



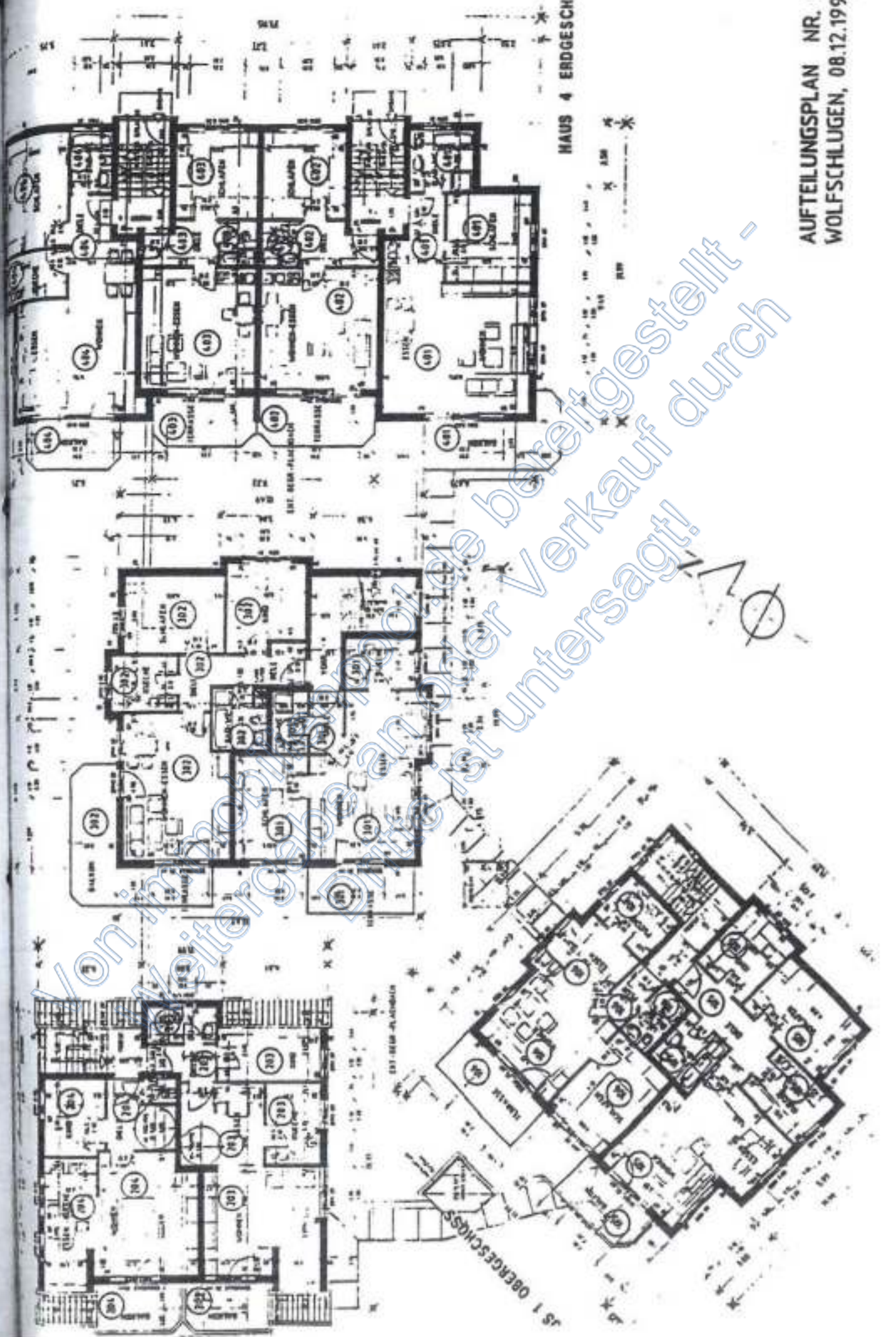
AUFTEILUNGSPLAN NR. 4
 WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993

Kenntnis in Immobilienangelegenheiten ist untersagt!



AUFTEILUNGSPLAN NR. 5
 WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

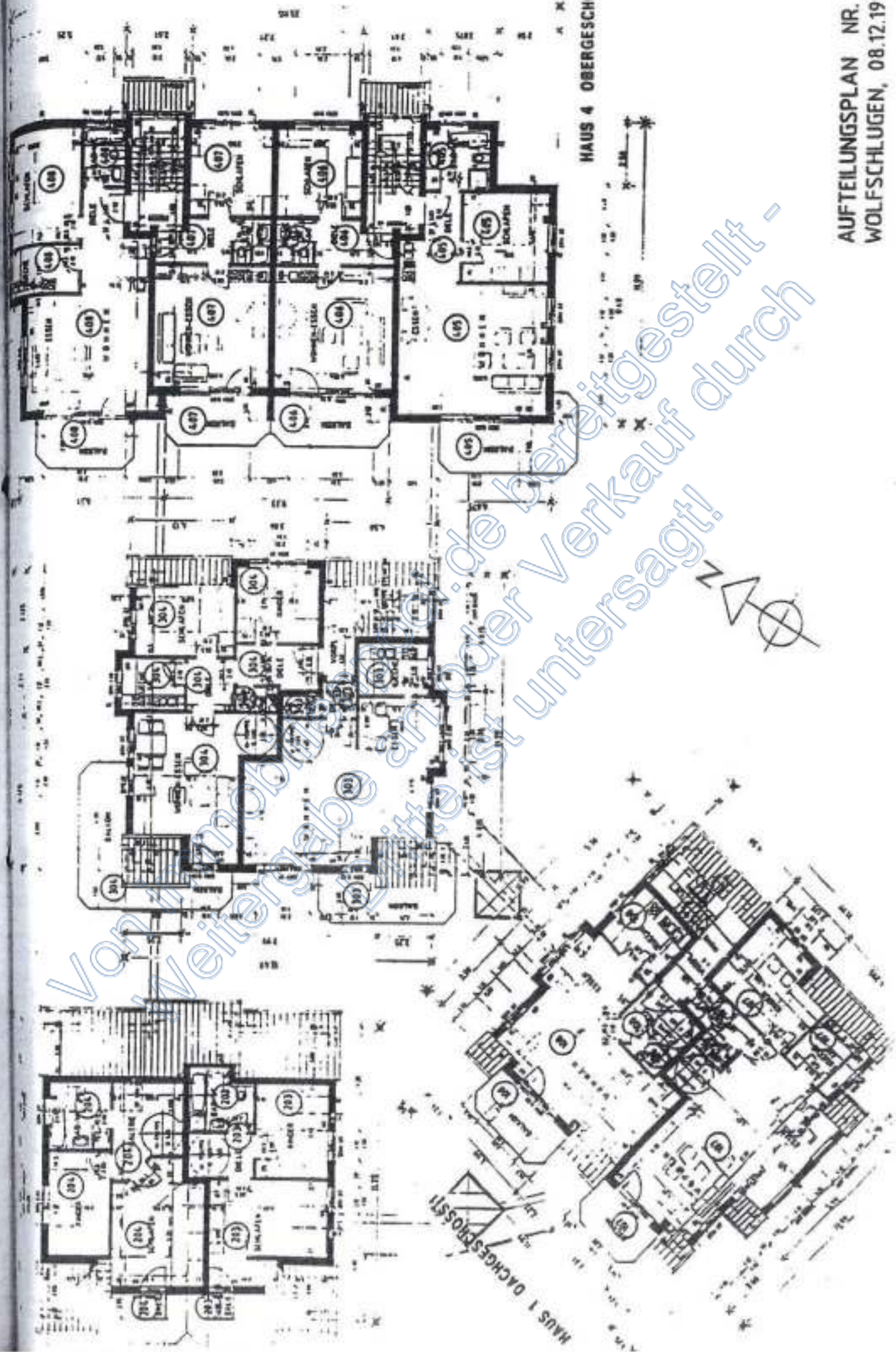


HAUS 4 ERDGESCHOS

AUFTEILUNGSPLAN NR. 6
WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993

Konkrete Immobilien AG
weiterführende bereitgestellt -
Büro an der Verkauf durch
Ding ist untersagt!

1. OBERGESCHOS

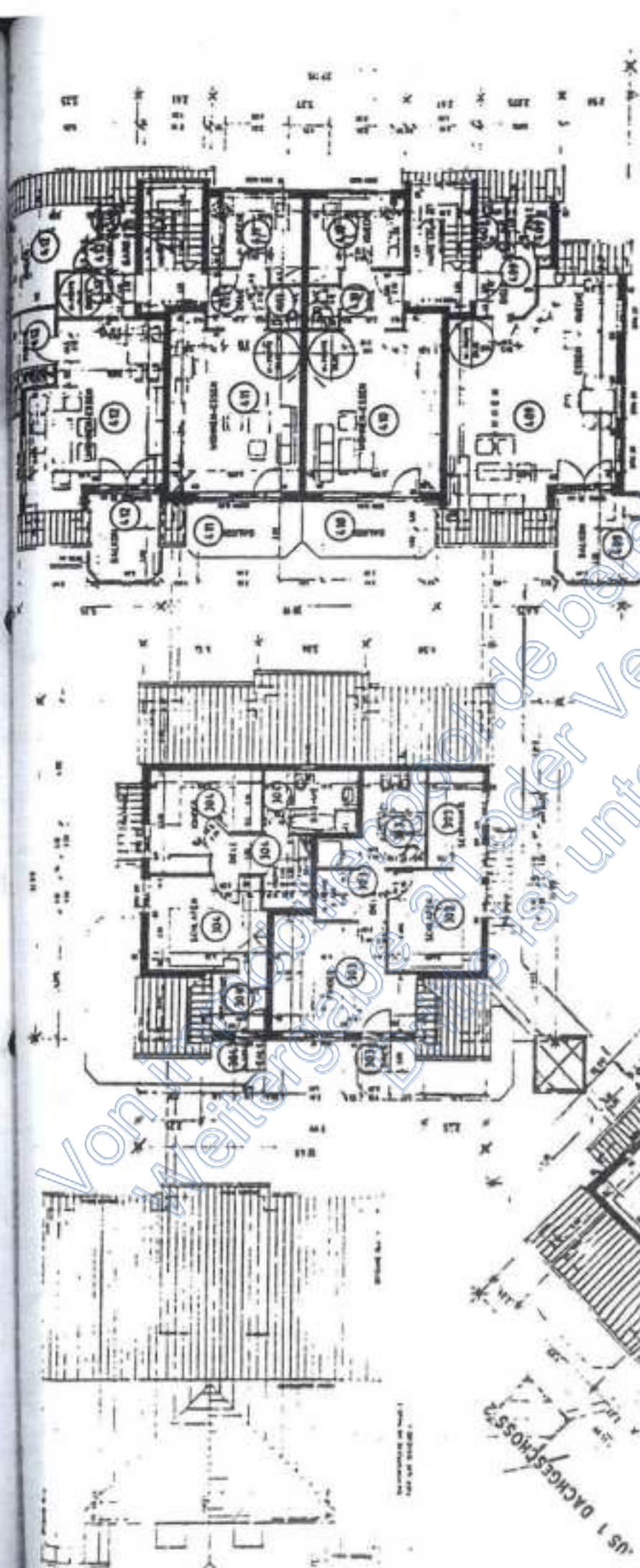


HAUS 4 OBERGESCHOSS

HAUS 1 DACHGESCHOSS

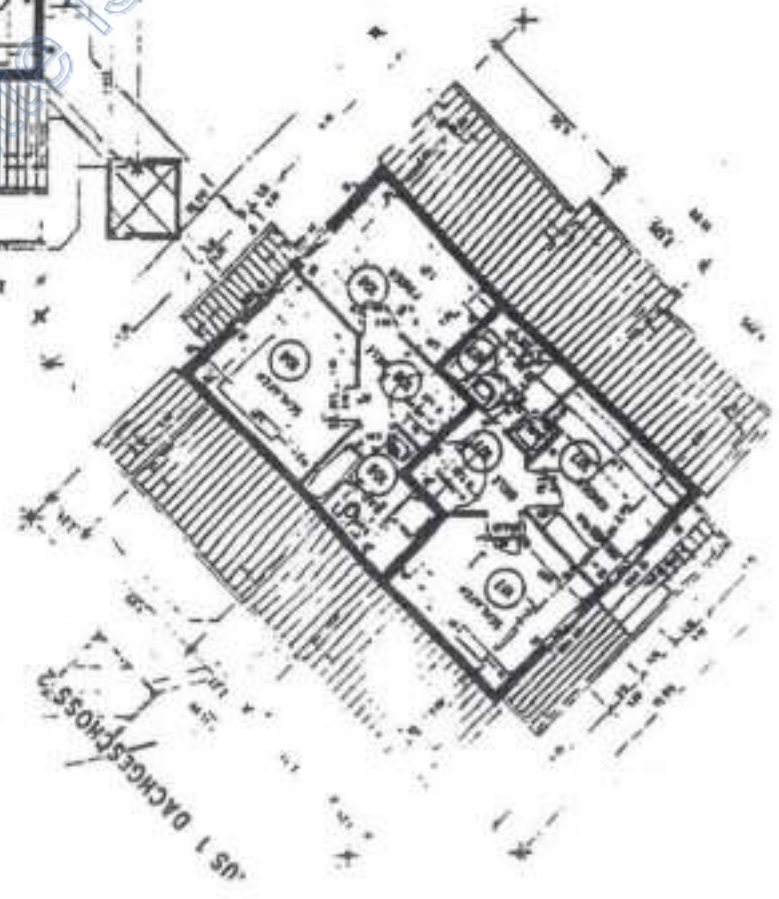
AUFTEILUNGSPLAN NR. 7
WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993

Verkauf, Weitergabe an oder für Dritte ist untersagt!



HAUS 4 DACHGESCHOSS

AUFTEILUNGSPLAN NR. 8
WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993

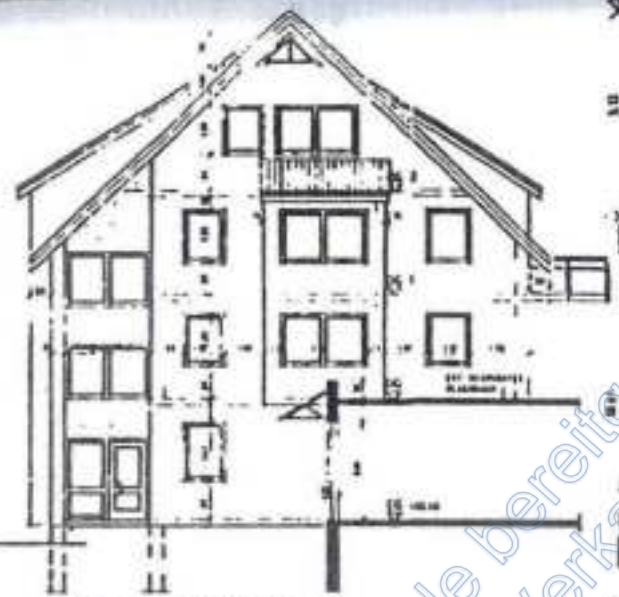


HAUS 1 DACHGESCHOSS

Von... Weitergabe... oder Verkauf durch... untersagt!



HAUS 1
SÜDSEITE



HAUS 1 NORDSEITE



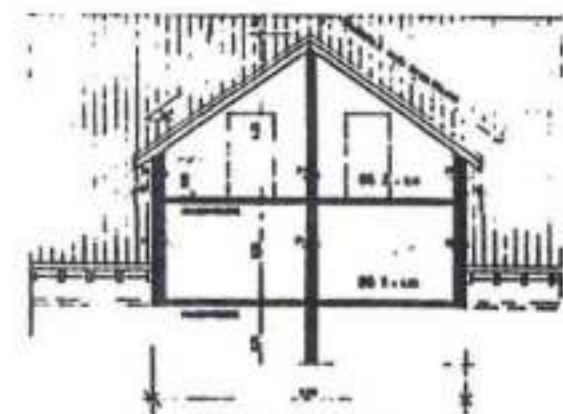
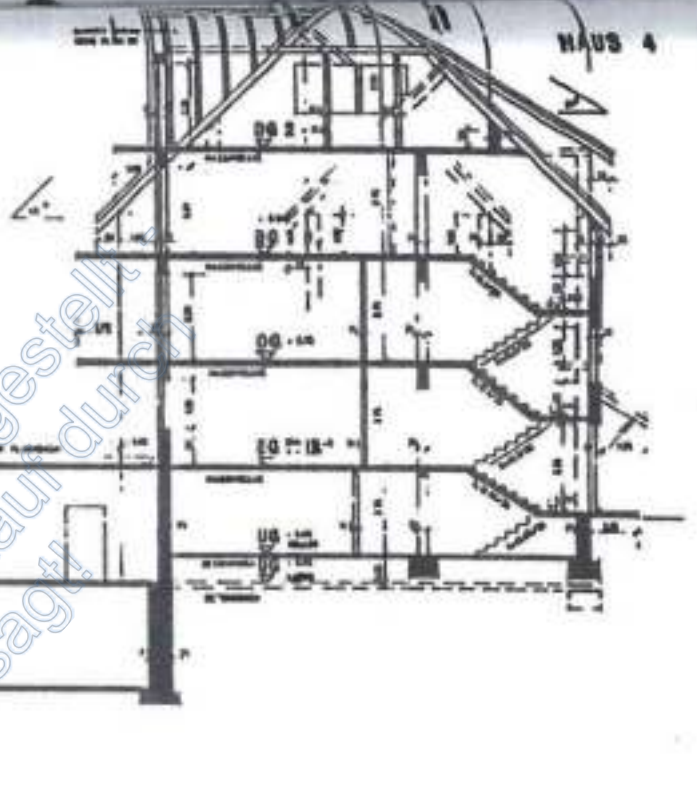
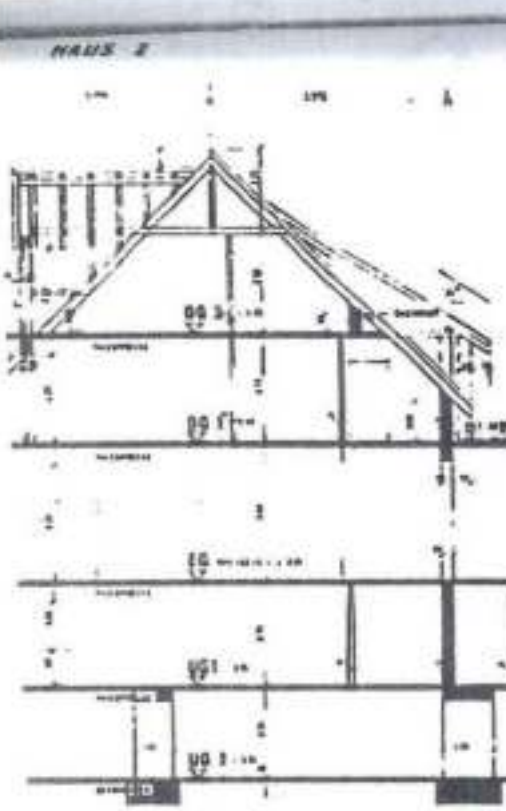
HAUS 4
SCHNITT DACHAUFBAU



HAUS 4 DACHGESCHOSS

AUFTEILUNGSPLAN NR. 9
WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



HAUS 3 NORDSEITE

HAUS 3 SUEDEITE

SCHNITT DACHAUFBAU
HAUS 2 + 3

AUFTEILUNGSPLAN NR. 10
WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993

Immobilienpool.de bereitgestellt
 Verkauf ohne an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!



SUED-OSTSEITE
ANSICHT HINGERSPACHER STRASSE

NORD-OSTSEITE
ANSICHT SENNELAGERSTRASSE



AUFTEILUNGSPLAN NR. 11
WOLFSCHLUGEN, 08.12.1993

Von in Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



NORD-WESTSEITE
ANSICHT FAUTERLISSE



SÜD-WESTSEITE
ANSICHT UNTER WEG

AUFTEILUNGSPLAN NR. 1
WOLFSCHLUGEN, 08.12.195

www.immobilienspool.de bereitgestellt -
Dritte ist unterstellt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

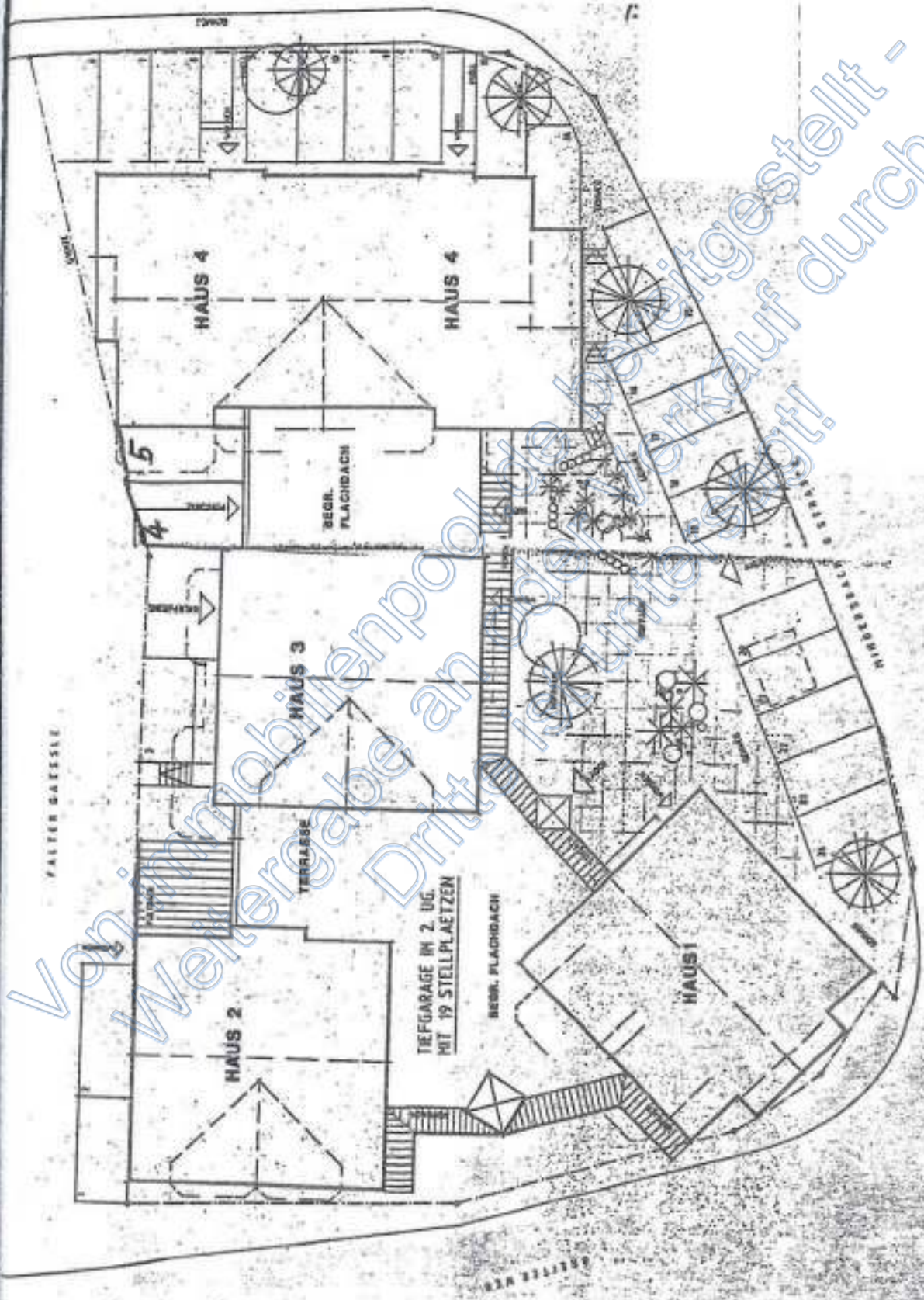
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig!
Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig!

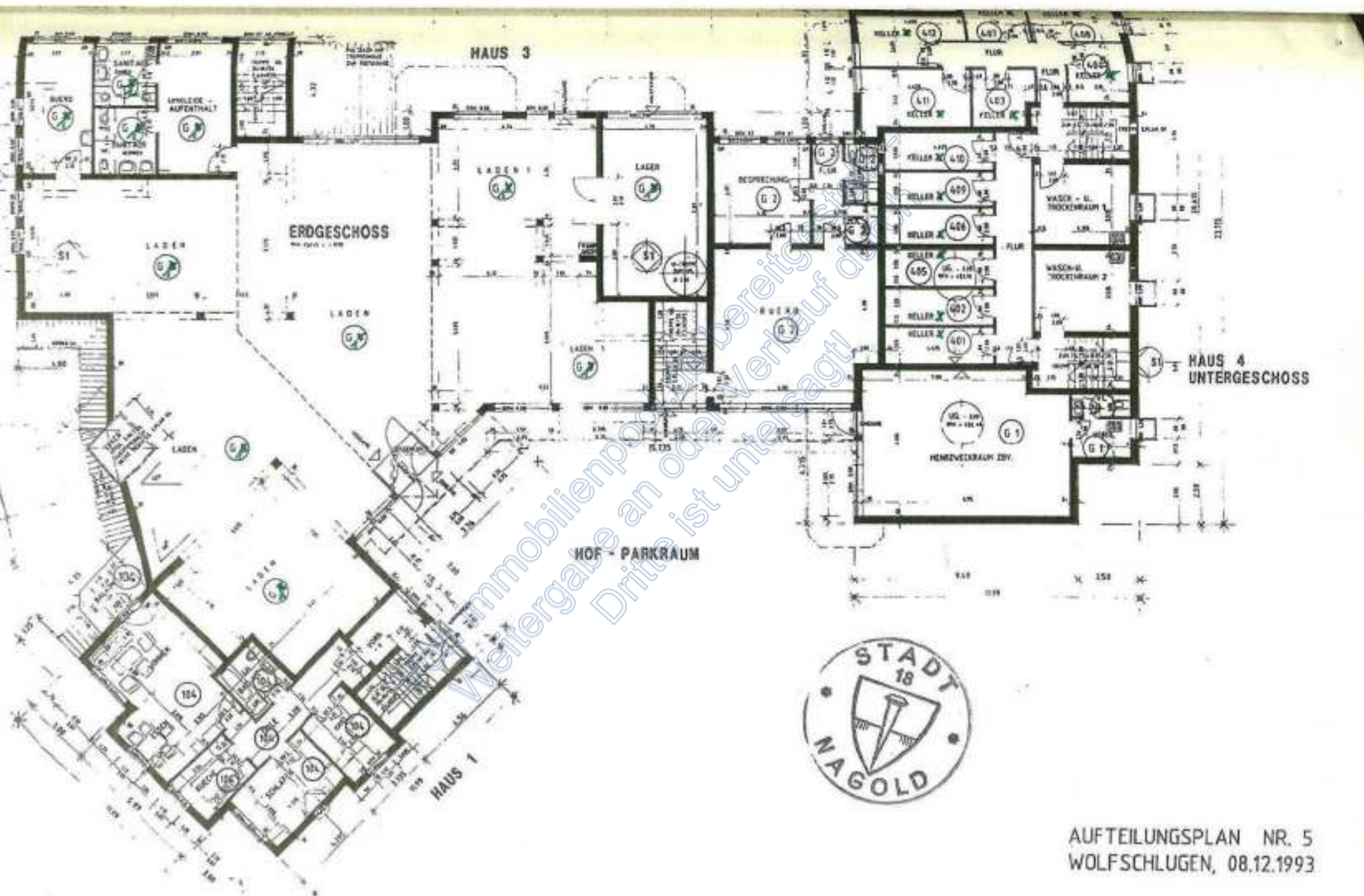
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



AUFTEILUNGSPLAN NR. 5
 WOLFSCHLUGHEN, 08.12.1993

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!