

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 Liebelsberg eingetragenen Grundbesitz

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Schillerstraße 11
75365 Calw

Objekt: Eigentumswohnung

Adresse: Völlergasse 12, Einheit Nr. 8 UG
75387 Neulach



Wertermittlungsstichtag: 02.02.2024

Verkehrswert zum Stichtag: 12.000,00 €



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 9
2.1 Makro Lage	Seite 9
2.2 Mikro Lage	Seite 10
2.3 Verkehrsanbindung	Seite 10
2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen	Seite 10
3. Grundstück	Seite 10
3.1 Grundstücksbeschreibung	Seite 10
3.2 Erschließung	Seite 10
3.3 Baurechtliche Situation	Seite 11
3.4 Baulastenverzeichnis	Seite 11
3.5 Altlasten	Seite 11
3.6 Sanierungsgebiet	Seite 11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 11
4.1 Gebäudebeschreibung	Seite 11
4.2 Ausstattungsmerkmale	Seite 13
4.3 Außenanlagen	Seite 13
4.4 Instandhaltungsrücklage	Seite 13
4.5 Parkmöglichkeiten	Seite 13
4.6 Instandhaltungsstau	Seite 13
5. Wertermittlung	Seite 14
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 15
5.2 Bodenwert	Seite 15
5.3 Ertragswertverfahren	Seite 17
5.4 Verkehrswert	Seite 21



6. Anlagen

- 6.1 Literaturverzeichnis
- 6.2 Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3 Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4 Lageplan
- 6.5 Wohnfläche
- 6.6 Grundriss / Aufteilungsplan
- 6.7 Ansichten Gebäude
- 6.8 Innenansichten
- 6.9 Grundbuchauszug
- 6.10 Auskunft Altlasten
- 6.11 Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.12 Energieausweis
- 6.13 Teilungserklärung

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

Zusammenfassung



Auftraggeber:	Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Grundstück:	Flurstück 185/11
Gebäudeart:	Teileigentumseinheit
Adresse:	Völlergasse 12, Einheit Nr. 8
Stadt:	75387 Neubulach
Grundstücksgröße gesamt:	1.537,00 m ²
Wohn/ Nutzfläche in m²:	ca. 86,80 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Bewertungsstichtag	02.02.2024
Ertragswert ca.:	12.000,00 €
Verkehrswert:	12.000,00 €

Das Gutachten umfasst 45 Seiten zzgl.30 Seiten Anhang (Teilungserklärung)

Ausfertigung 1 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 27.09.2023. Gemäß Auftrag soll zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

- Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht. => siehe Angaben Altlasten
- Angabe des Verwalters => Die Immobilie wird von der Firma
verwaltet.
- Mieter / Pächter => Die Flächen werden vom Eigentümer selbst
genutzt, gemäß Aussage des Eigentümers ist ein
Teil der Flächen zur Verfügung
gestellt.
- Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG => gemäß den vorliegenden Unterlagen ergaben
sich keine Hinweise auf das Bestehen einer
Wohnpreisbindung.
- Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist => konnte nicht ermittelt werden, es konnte keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden, gemäß
den Eindrücken aus der durchgeführten
Außenbesichtigung ergaben sich keine Hinweise
auf einen Gewerbebetrieb.
- Ob ein Energieausweis vorhanden ist siehe Anlage Energieausweis.

1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 02.02.2024 statt. Beginn 9.00 Uhr, Ende 9.30 Uhr, die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- Herr Peter Bernzott, Sachverständiger
- , Eigentümer

Es konnte dabei nur eine Außenbesichtigung 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 13.10.2023
- Grundbuchauszug vom 13.09.2023 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw
- Liegenschaftskarte vom 10.10.2023
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 11.12.2023
- Auskunft zur baurechtlichen Situation vom 11.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 09.10.2023
- Teilungserklärung vom 02.11.1995 und Ergänzung vom 16.05.2007
- Planunterlagen, von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

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: Amtsgerichtsbezirk Böblingen
Gemeinde Neubulach
Grundbuch von Liebelsberg
Blatt Nr. 1348
Teiliegenschaftsgrundbuch

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

Blatt 1348

LFD. Nr. 1 122/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
NW 1624 und VN 95/6 Flurstück Nr. 185/11
Völlergasse 12
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 15 a 37 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8
bezeichneten Teileinheit (Räume im Unter- und Kellergeschoss).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Untergeschoss vor diesem Bereich liegenden Terrasse.



Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1341 bis 1348)

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 02.11. 1995 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 440 Abt. I Nr. 1 hierher übertragen.
Eingetragen (GA. 1341/2) am 08.01. 1996

Bestand und Zuschreibungen

Nr.1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 28.11.2011

Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis
Grundlage der Eintragung
Nr.1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 28.11.2011

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: **Ersuchen des Amtsgerichts Calw** vom 15.08. 2023 (1 K 31/23).
Eingetragen (BOE300/1512/2023) am 13.09.2023

Abteilung III: Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.



2. Lage

2.1 Makro Lage

Basisdaten von Neubulach

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Karlsruhe

Landkreis: Calw

Höhe: 584 m ü. NN

Fläche: 24,69 km²

Einwohner: 5.796 (31. Dez. 2022)

Bevölkerungsdichte: 235 Einwohner je km²

Ortsbeschreibung

Die Stadt Neubulach Calw 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.

Neubulach selbst grenzt, beginnend im Uhrzeigersinn beginnend im Norden an Bad Teinach Zavelstein im Osten an Calw im Süden an Wildberg und Altensteig im Westen an Neuweiler.

Neubulach ist eine Stadt und ein heilklimatischer Kurort mit Heilstollenkurbetrieb im Landkreis Calw in Baden-Württemberg. Neubulach ist in fünf Stadtteile unterteilt: Altbulach, Liebelsberg, Martinsmoos, Neubulach und Oberhaugstett. Der Stadtteil Altbulach ist wiederum in die vier untereinander nicht abgegrenzten Teilbezirke Altbulach, Seitental, Kohlerstal und Station Teinach gegliedert. Die Stadtteile bilden zugleich Wohnbezirke im Sinne der baden-württembergischen Gemeindeordnung. Neubulach ist von der Autobahn A81 aus über die Ausfahrten Rottenburg am Neckar oder Herrenberg zu erreichen. Die Stadt selbst verfügt über eine Gemeinschaftsschule und zwei Grundschulen, das weitere Bildungsangebot ist in den umliegenden Gemeinden und Städten gewährleistet.

Die Wirtschaft von Neubulach ist größtenteils regional geprägt.



2.2 Mikro Lage

Das Gebäude Völlergasse 12 liegt im Neubulacher Ortsteil Liebelsberg nordwestlich des Ortszentrums in Ortsrandlage. Die Nachbarbebauung besteht aus kleineren Wohnhäusern der verschiedensten Arten.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Völlergasse. Die Völlergasse führt direkt zur Hindenburgstraße welche im weiteren Verlauf in die Teinacherstraße übergeht. Über die Teinacherstraße erreicht man die Calwer Straße, diese führt zur B 463. Die 463 führt nach Calw. In Calw kann mit der Anbindung an die B 295 (Calw – Stuttgart) der Autobahnanschluss in Leonberg angefahren werden.

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 nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück, das im Norden Osten und Süden von den Nachbargrundstücken und im Westen von der öffentlichen Straße 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

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstrasse-Völlergasse“, rechtskräftig seit dem 20.05.1997 mit den folgenden Festsetzungen:

MD 1 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, II Vollgeschosse, GRZ-Grundflächenzahl 0,30 GFZ-Geschossflächenzahl 0,60, SD-Satteldach 30 – 35° Dachneigung ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Stadt Neubulach sind zulasten des Grundstücks zwei Abstandsbaulasten eingetragen, Siehe Anlage. Dadurch, dass das Flurstück nahezu ideal ausgenutzt wurde und keine Beeinträchtigung der Nutzung der Flächen erkannt werden kann, sind die Baulasten als wertneutral anzusehen.

3.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 09.10.2023 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 Völlergasse 12 in 75387 Neubulach 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

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht erfolgen. Die folgenden Ausführungen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Abweichungen können möglich sein, haben jedoch keine direkte Auswirkung auf den / die ermittelten Werte.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten, sieben Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im UG (Bewertungsgegenstand). Das vermutlich im Jahr 1974 in Massivbauweise erbaut wurde. Das Gebäude ist auf Betonstreifenfundamenten gegründet.

Treppen	Stahlbeton mit Stein belegt
Decken	Massiv Stahlbeton
Dach	Holzständerdachkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Heizung	Ölzentralheizung
Balkon	Lage im UG kein Balkon vorhanden.



Warmwasserversorgung Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Energetischer Zustand es wird von einem dem Baujahr entsprechenden Zustand ausgegangen (siehe Energieausweis).

Besonderheiten Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Gemäß der durchgeführten Außenbesichtigung scheinen Teile der Flächen noch im Rohbau zu sein, es kann demnach von keiner Wohnnutzung ausgegangen werden.

Gemäß den Angaben des bei der Besichtigung anwesenden Eigentümers wird ein Teil der Flächen von genutzt.

4.2 Ausstattungsmerkmale der Einheit

Die Angaben zur Ausstattung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und der durchgeführten Außenbesichtigung am 02.02.2024.

Wände Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Decken Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Türen Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Böden Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Elektroinstallation Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Fenster Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Balkon Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

4.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Gebäude und zur Garage sind asphaltiert.

4.4 Instandhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft des Verwalters beläuft sich die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude auf 54.000,00 €.

4.5 Parkmöglichkeiten

Pkw-Abstellmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenraum.



4.6 Instandhaltungstau / notwendige Sanierungen

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Es befindet sich in einem baujahrestypischen 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.

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



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. 185/11	1537 m ²	=	
Miteigentumsanteil	122 / 1000		188 m ²
Flächenanteil TE Nr. 8		=	188 m²

Flächenzusammenstellung Völlergasse 12, Neubulach, Wohn-/Nutzfläche gemäß den vorliegenden Unterlagen kann von einer Nutzfläche von ca. 86,80 m², siehe Anlage , ausgegangen werden. Sollten sich Abweichungen ergeben, haben diese 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 Gutachterausschussstelle der zuständigen Gemeinde herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Neubulach veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Völlergasse 12 einen Bodenrichtwert baureif und erschließungsbeitragsfrei von 190,00 €/m² ausgehend von einer Mischgebietsnutzung und einer Grundstücksfläche von ca. 730 m².



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.

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					
Flst. Nr. 185/11	188 m ²	X	190,00 €	=	35.627,66 €
Bodenwert gesamt					
				=	35.627,66 €

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.

Miete

Für Neubulach gibt es keinen Mietspiegel, jedoch gibt es für das angrenzende Bad-Teinach Zavelstein einen Mietspiegel dieser kann zur Orientierung verwandt werden, jedoch nur eingeschränkt, da dieser nur Wohnflächen berücksichtigt. Gemäß den Angaben des Mietspiegels liegt der Mietpreis für Wohnungen mit einer mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Größe (65m² - 70 m²WFL) bei ca. 6,40 €/m² (nettokalt) vor Anpassung an die Besonderheiten des Objektes. Gemäß den vorliegenden Unterlagen haben die Flächen teilweise keine Belichtung und befinden sich größtenteils unterhalb des Erdreichs. Die weitere Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass die Flächen nicht zur Wohnnutzung geeignet sind und evtl. als ergänzende Lagerflächen (Kellerabstellräume) für die im Haus befindlichen Wohnungen dienen können. Im üblichen Geschäftsverkehr sind diese Nebenflächen im Wohnungsmietensatz enthalten eine getrennte Ausweisung von Mietansätzen hierfür ist nicht üblich bzw. erfolgt äußerst selten. Auch ist eine Vermietung an Nutzer außerhalb des Gebäudes durch die Lage und den Zugang nur erschwert denkbar, gemäß den von außen erkennbarem Zustand sind Teile der Einheit nicht ausgebaut. Es erfolgt deshalb der Ansatz einer Miete von 1,75 €/m² auf den Ansatz von Restfertigstellungskosten wurde verzichtet, da es sich um untergeordnete Lager-/ Kellerabstellräume handelt diese sind auch ohne weitere Ausbaumaßnahmen nutzbar.

	m ² bzw Stck	Mietansatz in €		
Fläche TE Nr. 8 UG	86,80	1,75 €	=	151,90 €
jährlicher Rohertrag			=	1.822,80 €

Bewirtschaftungskosten

Da es sich bei den Flächen um Ergänzungsflächen zu den Wohnflächen handelt und eine separate gewerbliche Nutzung nicht möglich erscheint wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß den Regelungen der ImmoWertV 2021 für Wohnflächen 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:

Verwaltungskosten je Einheit € 420,00

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche € 13,80

Instandhaltungskosten für Garagen / Stellplätze € 104,00.

Mietausfallwagnis 6%, abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV wird ein Mietausfallwagnis von 6% angesetzt, um die Besonderheiten der Lage, Untergeschoss, der möglichen Nutzung, nahezu nur für Hausbewohner möglich, zu berücksichtigen.

abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Ermittlung Verwaltungskosten				
Verwaltungskosten Wohnung	420,00 €	1	=	420,00 €
Verwaltungskosten gesamt			=	420,00 €
Ermittlung Instandhaltungskosten				
Mietflächen in m ²	13,80 €	86,80	=	1.197,84 €
Instandhaltungskosten gesamt				1.197,84 €
Mietausfallwagnis in %	6		=	109,37 €
Mietausfallwagnis gesamt			=	109,37 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			=	1.727,21 €

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.

Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus zu begründen.

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte. Der angrenzende Gutachterausschuss (oberes Nagoldtal) veröffentlicht ebenfalls nur Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. In Anbetracht der Objektbesonderheiten scheint ein Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 4,5 %, in Anlehnung an die IVD-Zinssätze für vergleichbare Objekte, in diesem Fall Vier- bis Mehrfamilienhaus (2,5 – 5,5 %), gerechtfertigt zu sein. Da hiermit sowohl die speziellen Besonderheiten bzgl. der Größe und der Lage und der rückläufige Markt berücksichtigt werden.

jährlicher Reinertrag	=			95,59 €
(= Roherträge - Bewirtschaftungskosten)				
Abzgl. Bodenwertverzinsung in %	4,5	=		1.603,24 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=		-	1.507,65 €
Kapitalisierung mit Vervielfältiger für	25	14,83	=	- 22.355,79 €
	Jahre			
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=		-	22.355,79 €
zzgl. Bodenwert	=			35.627,66 €
vorläufiger Ertragswert	=			13.271,87 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=		-	1.327,19 €
- fehlende Innenbesichtigung	10 %	=		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		=		11.944,68 €



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. 155,00 €/m² NFL ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Auf Basis der vorgenannten Daten ergibt sich ein Ertragsfaktor von ca. 7,28 für das Bewertungsobjekt, da die Flächen teilweise nicht ausgebaut sind, nur eingeschränkt von dritten (nicht Hausbewohnern) genutzt werden können, im UG liegen mit unklarer Zugangssituation bildet dies die Besonderheiten hinreichend ab. Der angewandte Liegenschaftszins kann demzufolge als marktüblich angesehen werden und bedarf keiner weiteren Anpassung.

Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer

Ausgehend vom vorhandenen Zustand des Gebäudes wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen. Da keine detaillierte Besichtigung der Flächen erfolgen konnte wurde die Restnutzungsdauer geschätzt.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste vorläufige Sachwert berücksichtigt noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Diese müssen noch berücksichtigt werden. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, aus sachverständiger Sicht und gemäß des Beweisbeschlusses des Amtsgerichtes kann in diesen Fällen ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden. Da keine Innenbesichtigung erfolgte und demzufolge die Punktwerte bzgl. dem vorhandenen Ausstattungsstandard nicht ermittelt werden können wurden nur die Punkte für Lage und allgemeinen Gebäudebesonderheiten (Heizungsart) berücksichtigt. Für die fehlende Innenbesichtigung und der damit verbundenen Unsicherheit bzgl. des Zustands der Wohneinheit erfolgte ein Abschlag in Höhe von 10 % des ermittelten Verkehrswertes.

5.4 Verkehrswert

Zur Wertermittlung wurde das Ertragswertverfahren verwandt.

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.

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

<u>Verkehrswert (BauGB § 194)</u>	<u>12.000,00 €</u>
-----------------------------------	--------------------

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten begutachte ich zum Stichtag 02.02.2024 für das Bewertungsobjekt TE Nr. 8, Flst. Nr. 185/11 Völlergasse 12 in 75387 Neubulach, einen Verkehrswert von

12.000,00 €

(zwölftausend Euro)

Beilstein den 21.01.2025



Peter Bernzott Dipl. Sachverständiger (DIA)



Anlagen

- 6.1 Literaturverzeichnis
- 6.2 Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3 Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4 Lageplan
- 6.5 Wohnfläche
- 6.6 Grundriss / Aufteilungsplan
- 6.7 Ansichten Gebäude
- 6.8 Innenansichten
- 6.9 Grundbuchauszug
- 6.10 Auskunft Altlasten
- 6.11 Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.12 Energieausweis
- 6.13 Teilungserklärung

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



Anlage 6.1

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.nagold.de**

Anlage 6.2

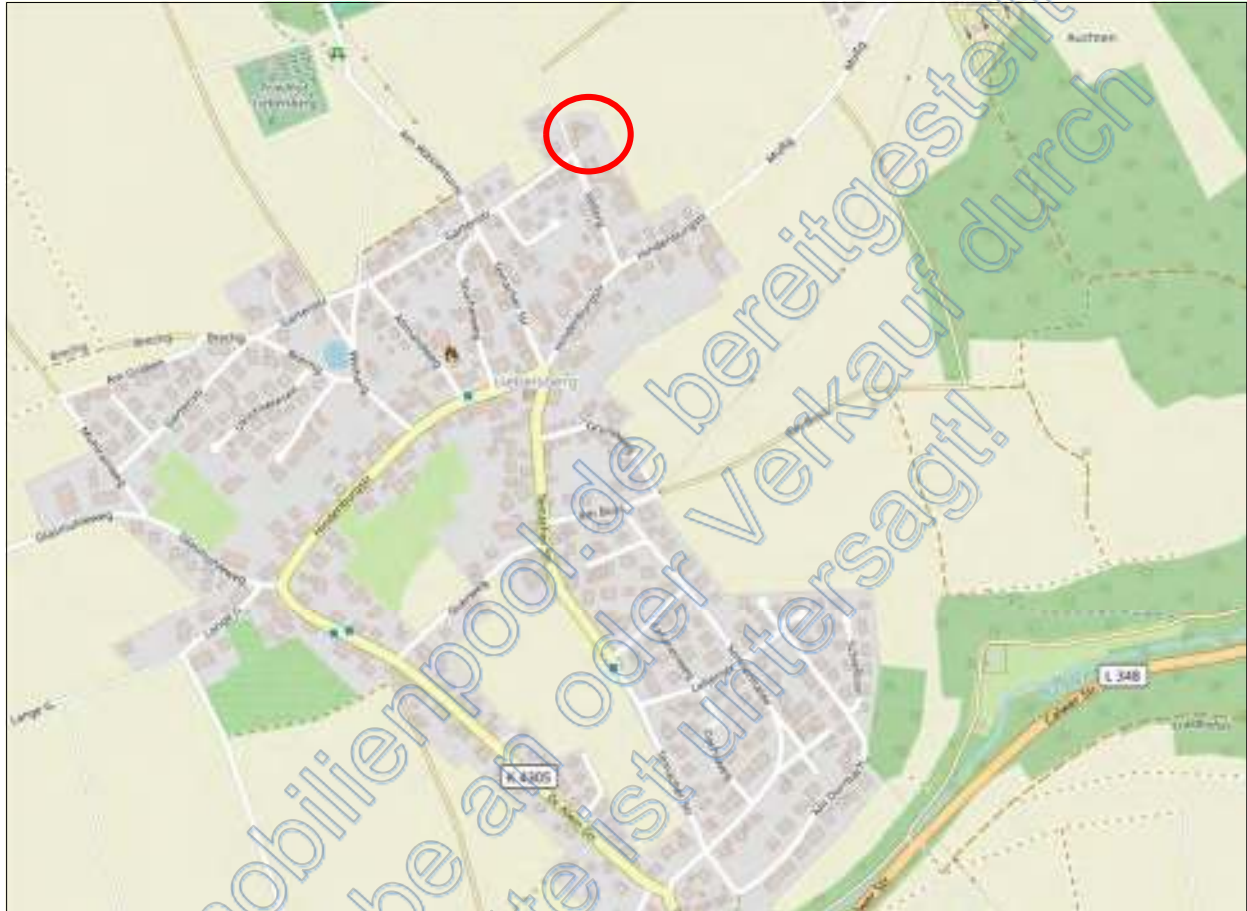
Übersichtskarte (Makro Lage)



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

Anlage 6.3

Stadtplan (Mikro Lage)



©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-IB-322

Gutachten Einheit Nr. 8, Völlergasse 12, 75387 Neubulach AZ 1 K 31/23

Seite 26 von 45

Anlage 6.4

Lageplan Neubulach Völlergasse 12, Flurstück 185/11, nicht maßstabsgerecht

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



Anlage 6.5 Wohnflächen gemäß Teilungserklärung

		Bezeichnung	Geschos	Wohnfläche m ²
1	184	W	UG, EG	130,26
2	102	W	OG	72,00
3	119	W	DG	84,45
4	151	W	EG	106,91
5	154	W	OG	109,30
6	77	W	DG	54,38
7	91	W	DG	64,30
8	122	T	UG	86,80

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

Anlage 6.6 Aufteilungsplan gemäß Teilungserklärung

Siehe hierzu die mit Nr. 8 gekennzeichneten Flächen, diese sind in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung gekennzeichnet (Anlage 6.13).

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

Anlage 6.7 Ansichten

Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Detailansichten



Außenansichten



Briefkastenanlage



Gebäudezugang



Hauseingang



Außenansichten



Außenansichten

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
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

Anlage 6.8 Innenansichten

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

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



Anlage 6.9 Grundbuchauszug

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

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

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

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

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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

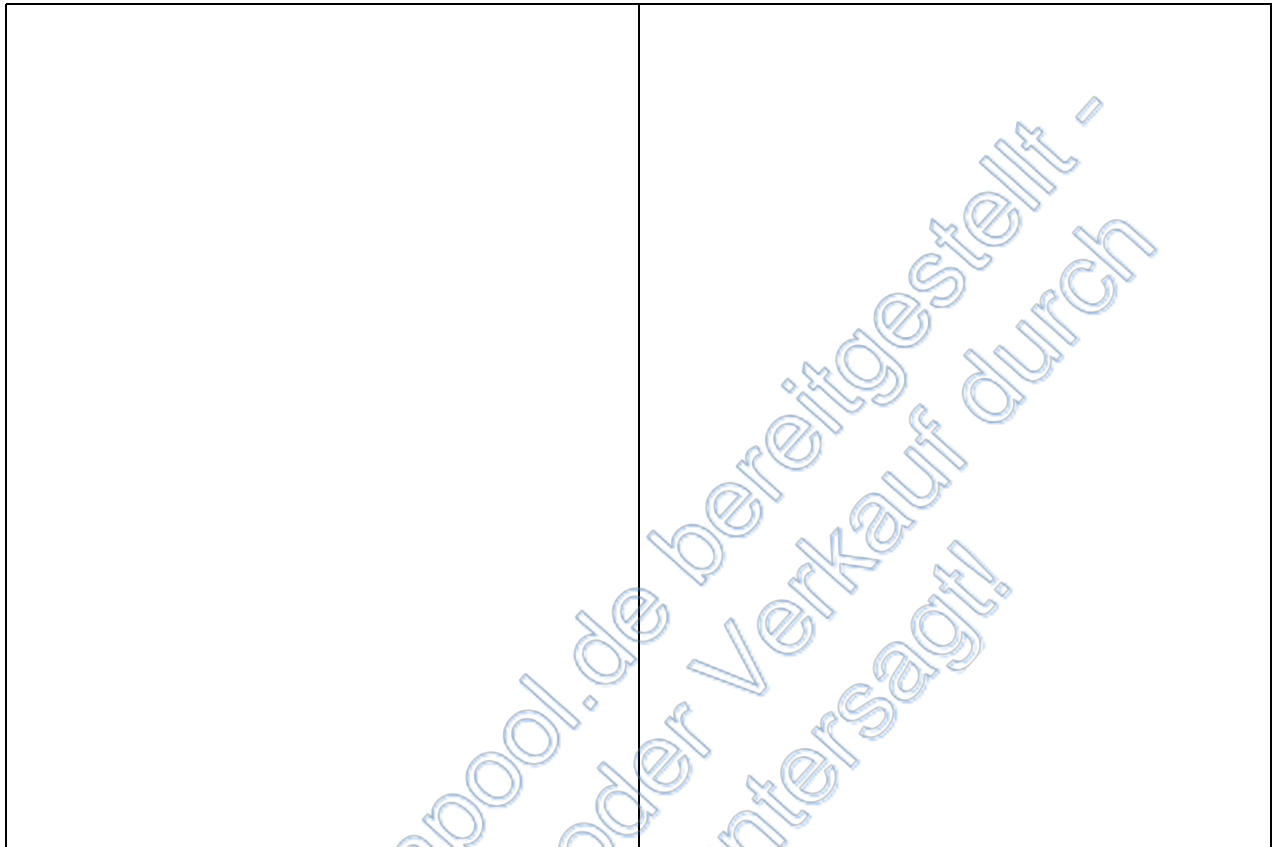
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

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





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

Anlage 6.10 Auskunft Altlasten

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

Anlage 6.11 Auskunft Erschließungsbeiträge

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



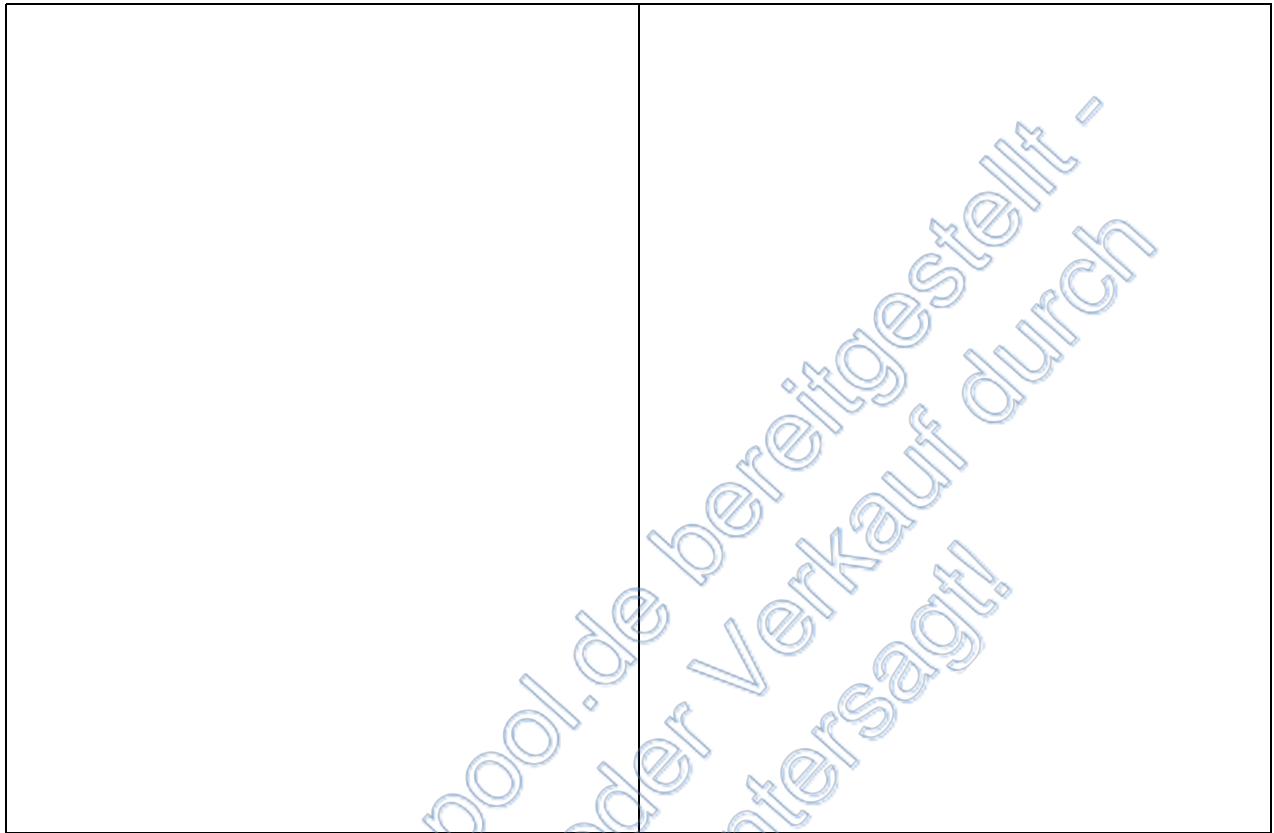
Anlage 6.12 Energieausweis

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



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

Anlage 6.13 Teilungserklärung

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!

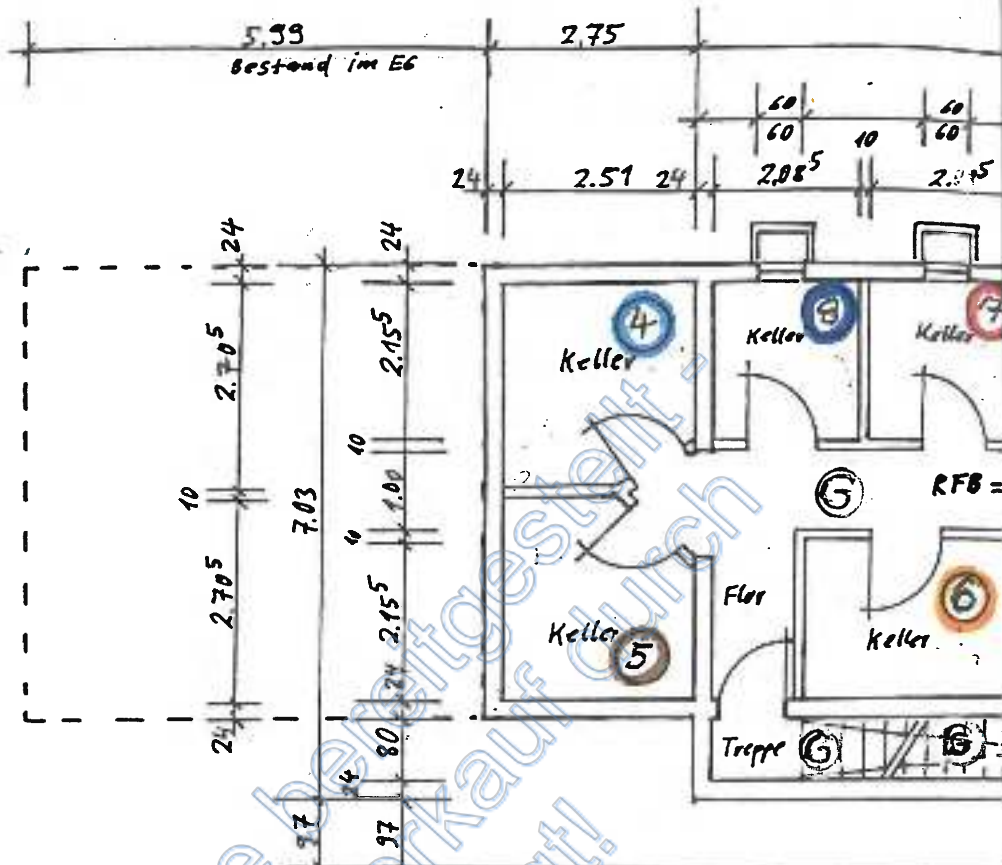
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

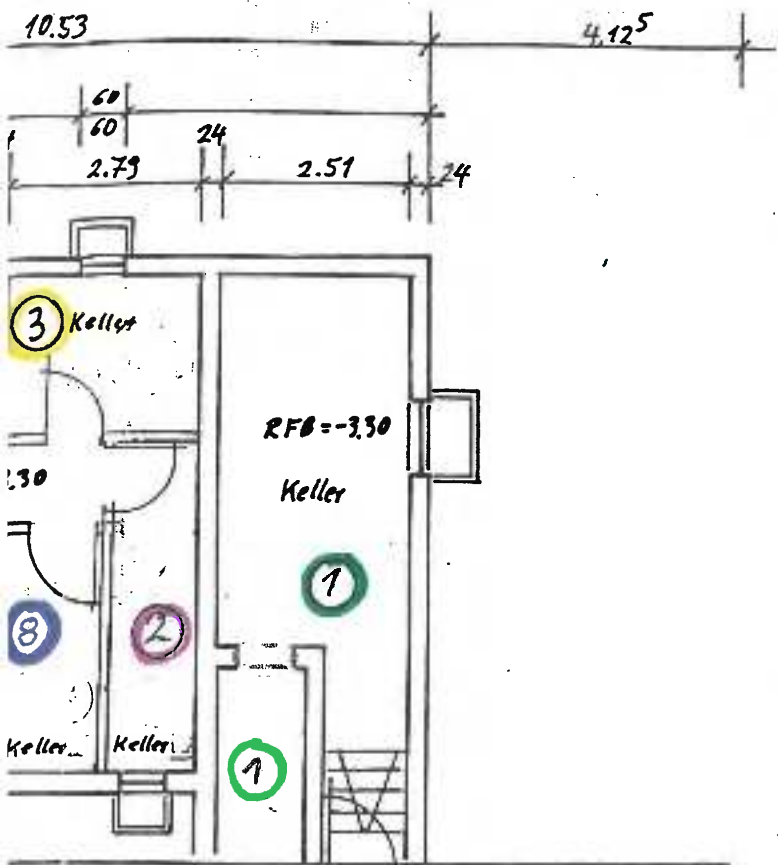
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

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



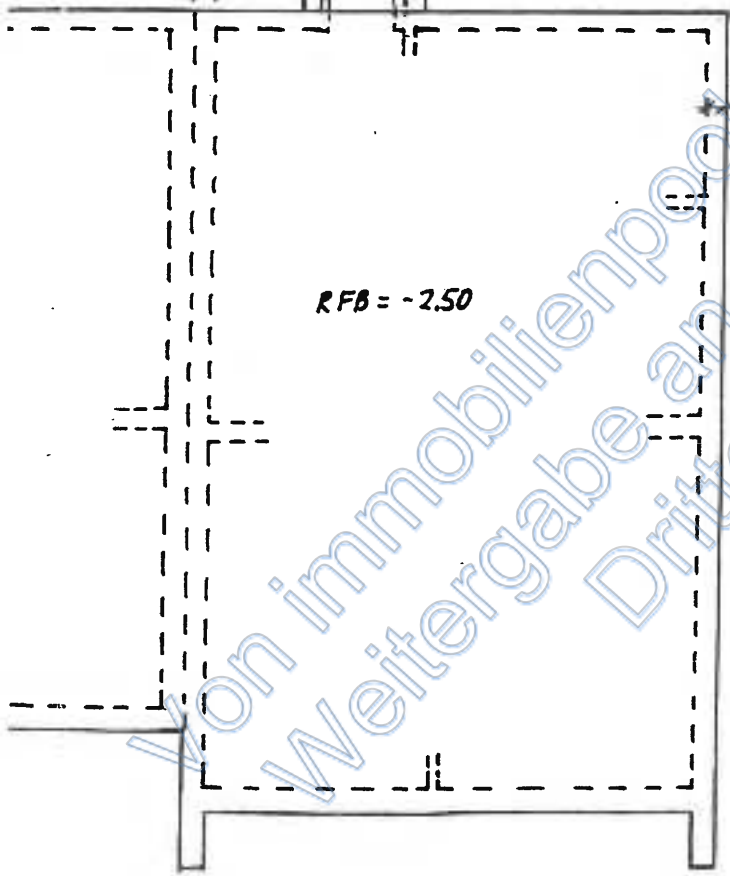
Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!



Landratsamt Calw
 Calw, den 23. MAI 1995
 I.A.



[Handwritten signature]



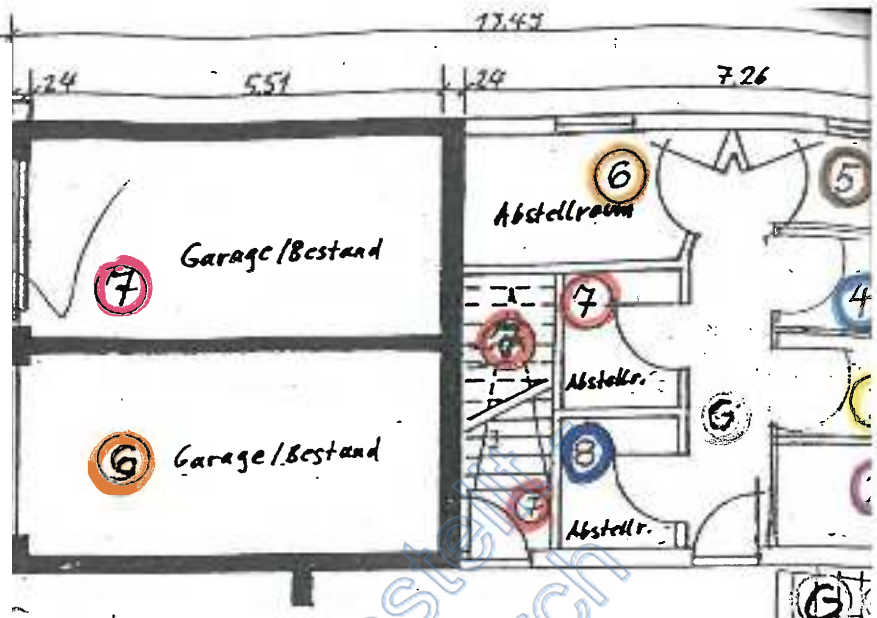
Aufteilungsplan
 vom 21.11.94-

Grundriss —

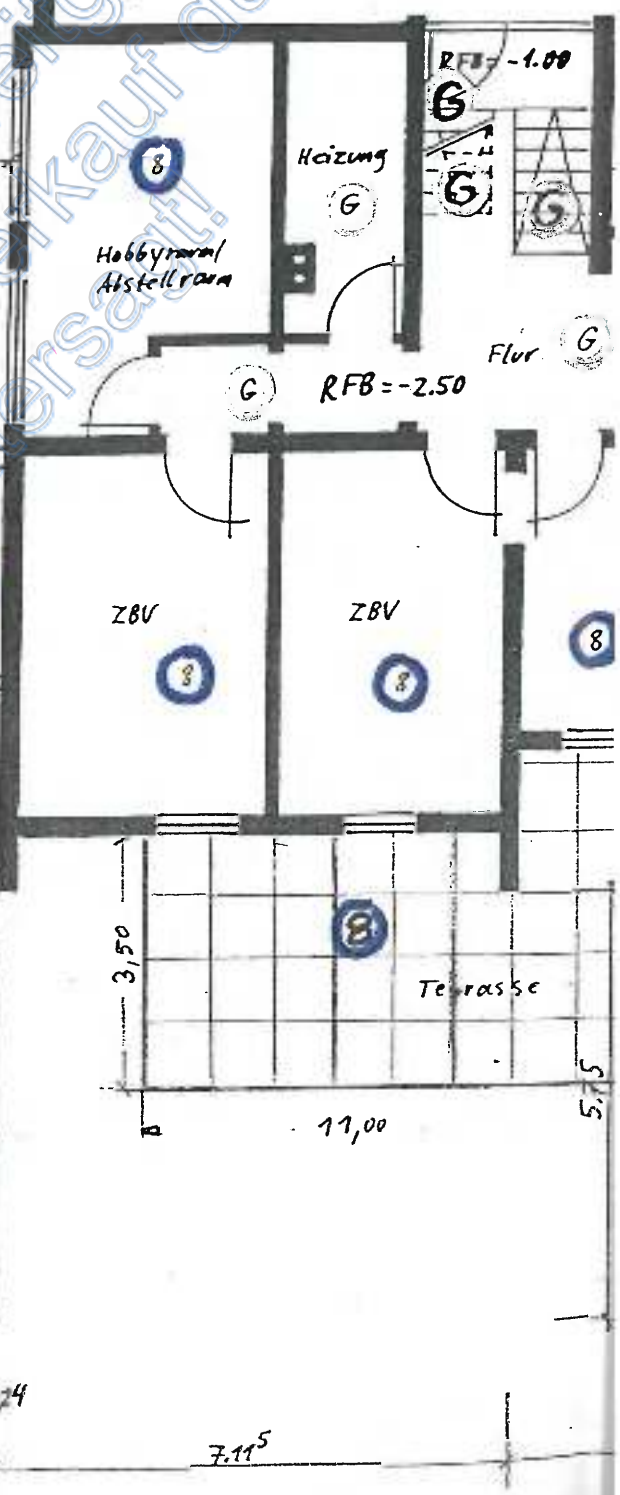
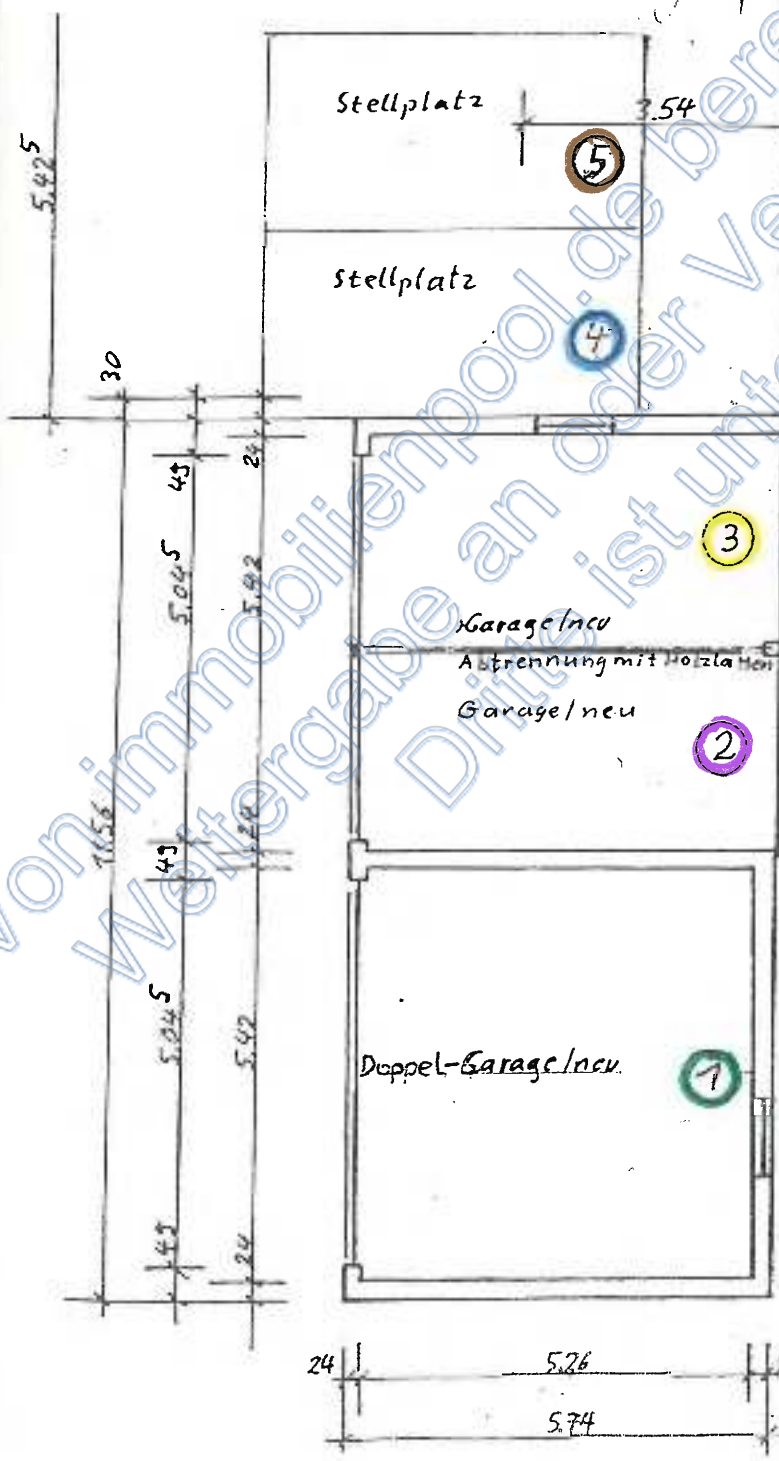
Kellergeschoss (2.UG)

M 1:100

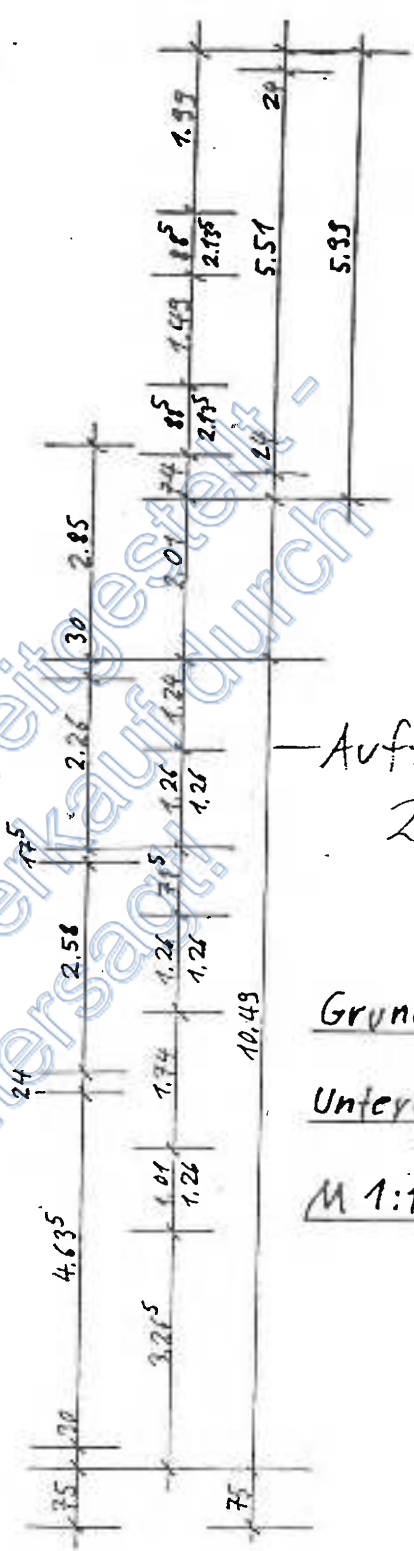
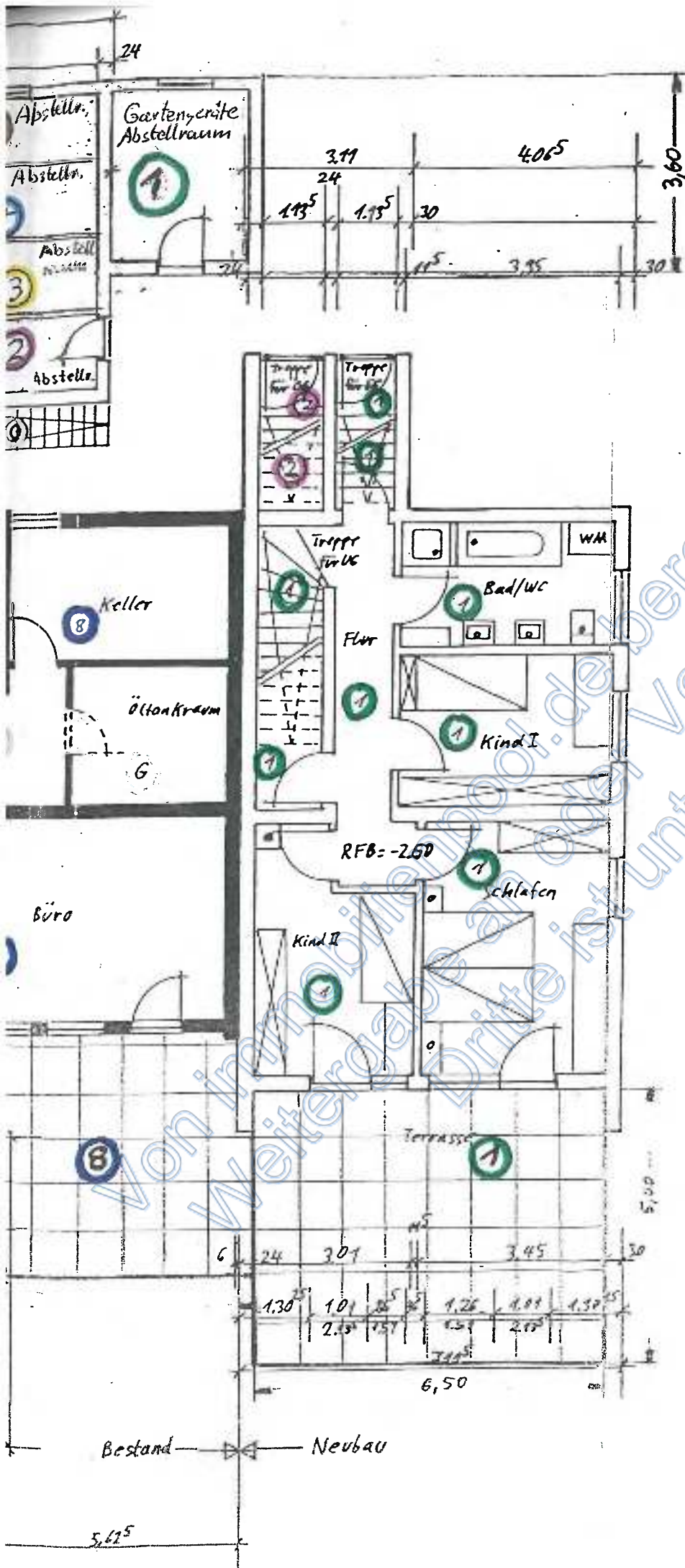
Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!



bedeut
21.9.98
Mg



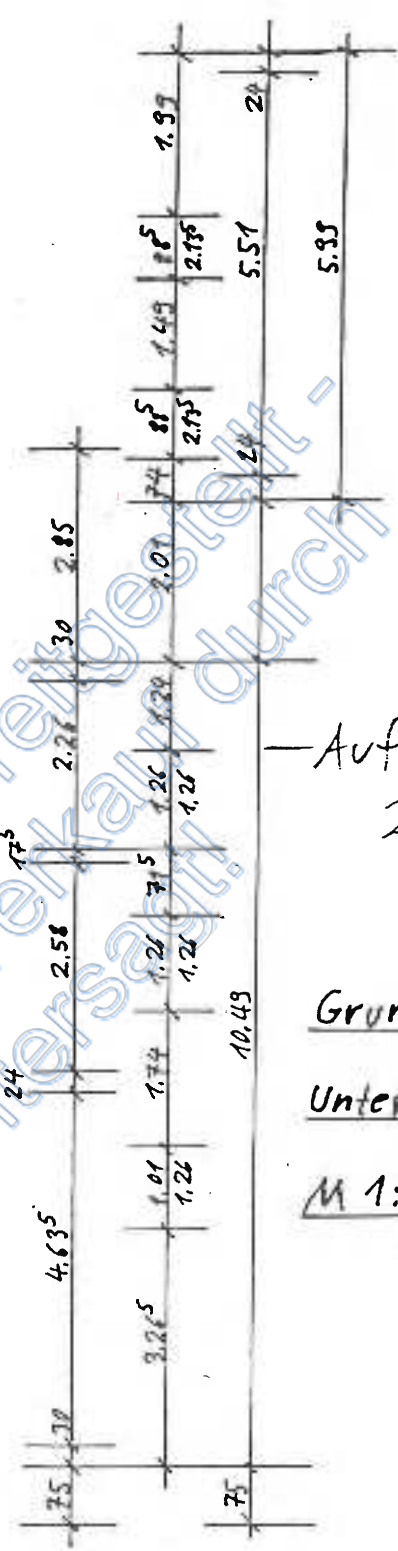
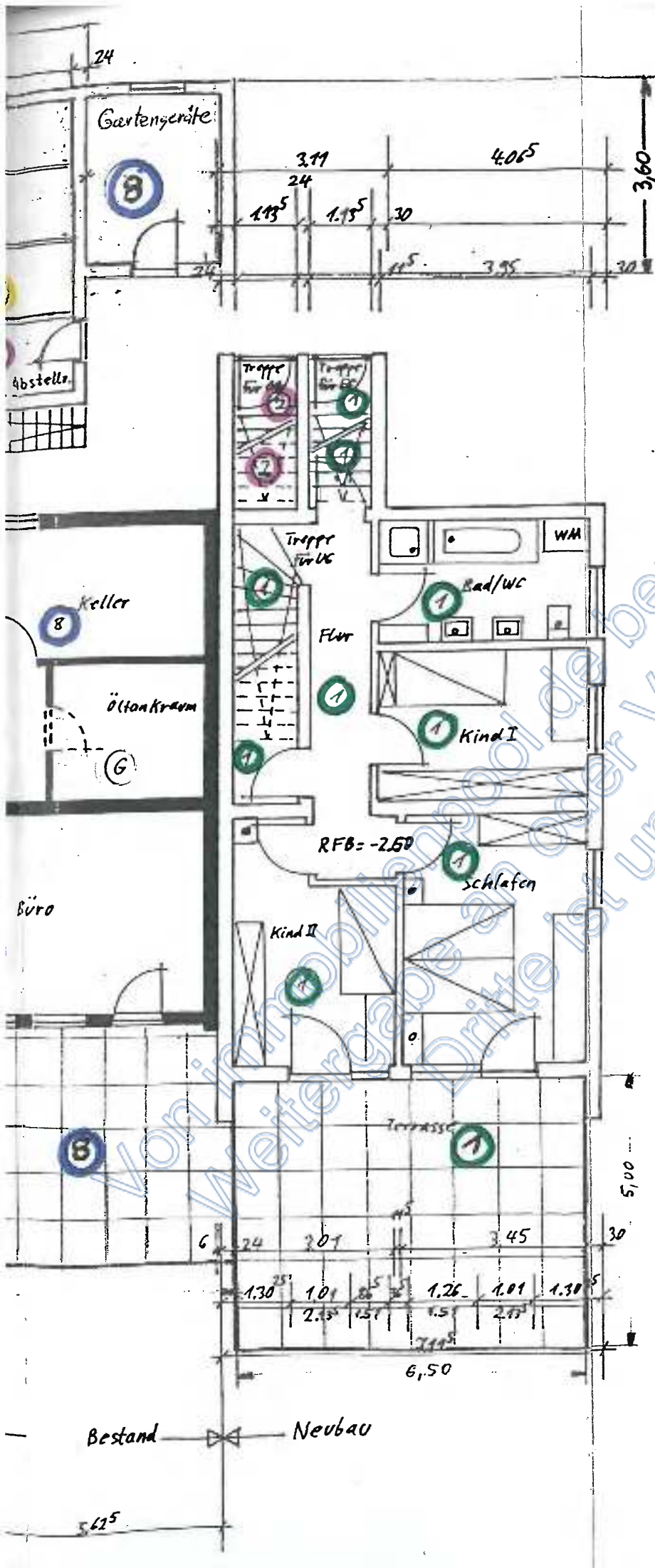
Von immobilienpool.de bereitgestellt!
 Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Aufteilungs
 21.11.19
 Grundriss —
 Untergeschoss
 M 1:100

Bestand — Neubau

5,62⁵

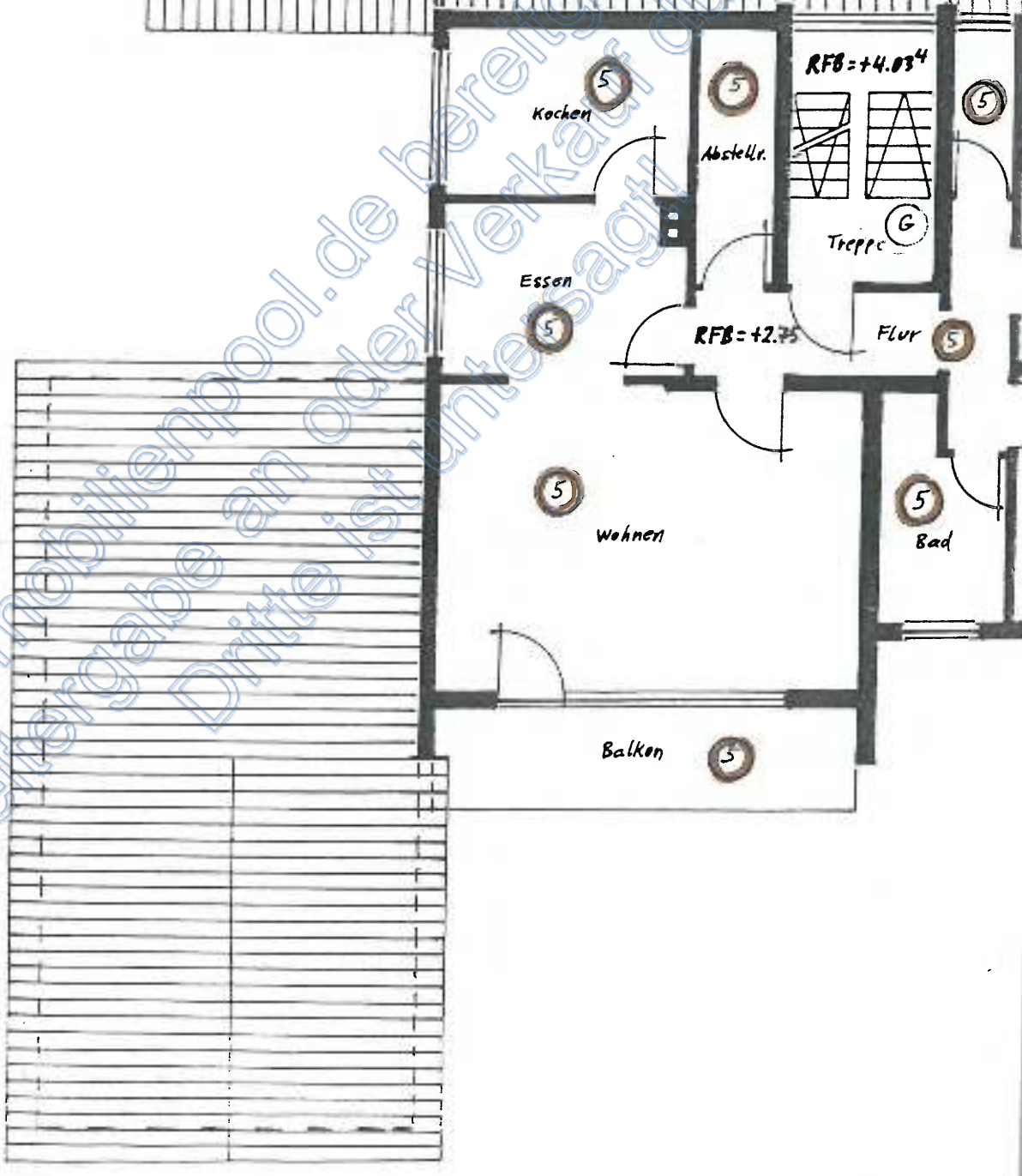
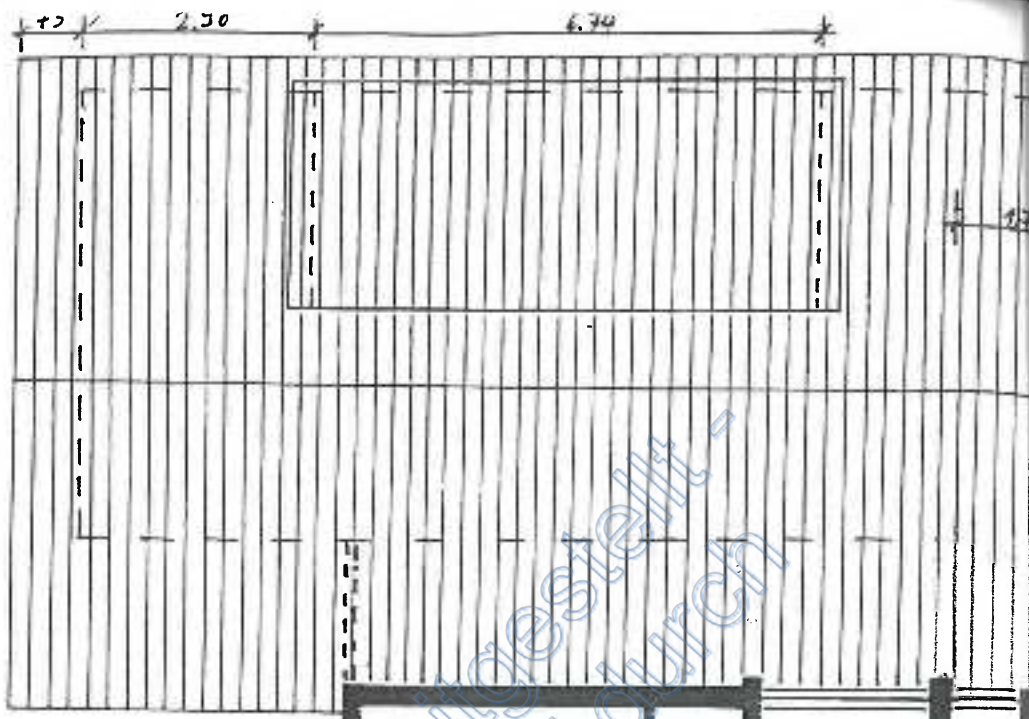


Aufteilungsplan
21.11.1999

Grundriss —
Untergeschoss
M 1:100

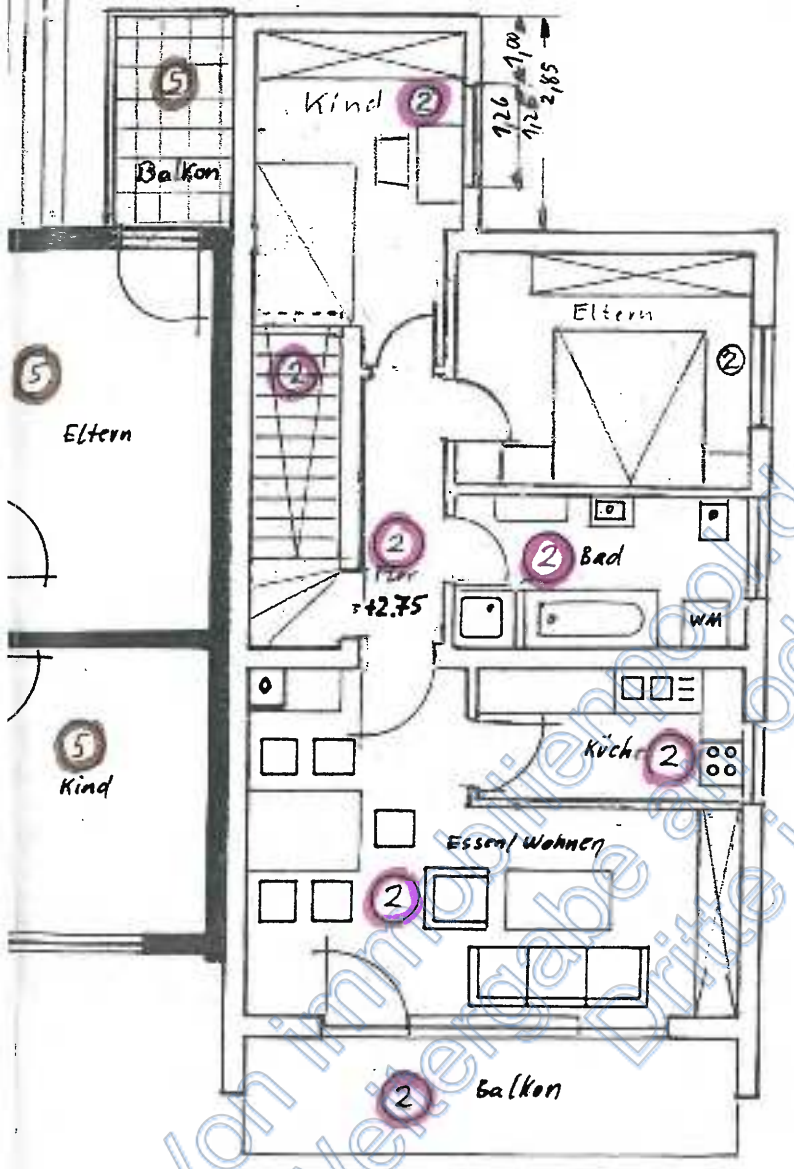
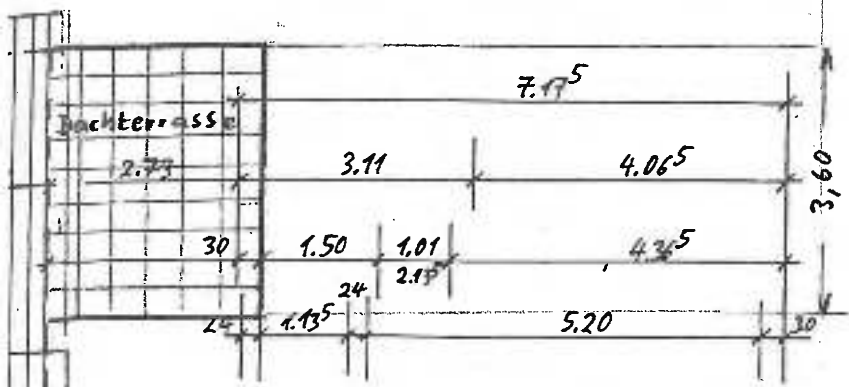
Bestand Neubau

5.625



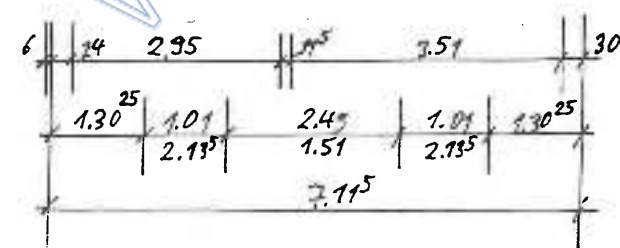
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

7.15



- Aufzeichnung
21.11.22

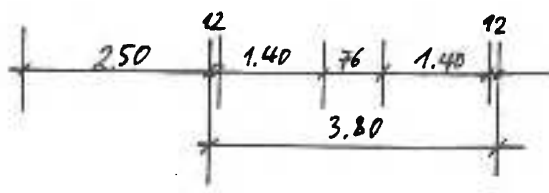
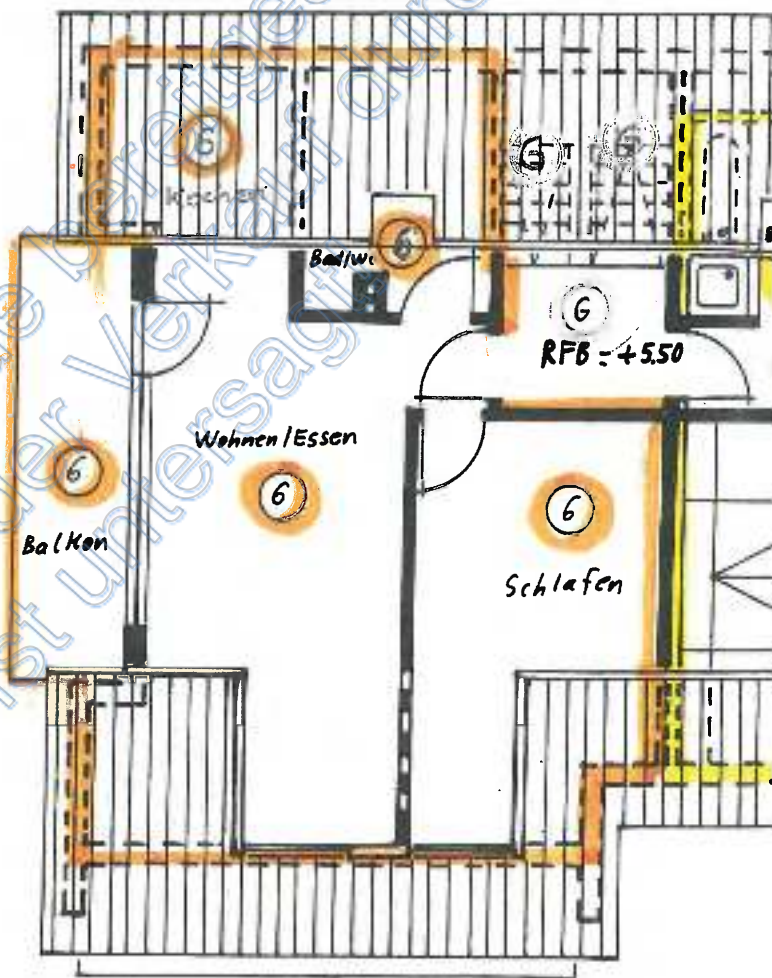
Grundriss
Obergeschoss
M 1:100

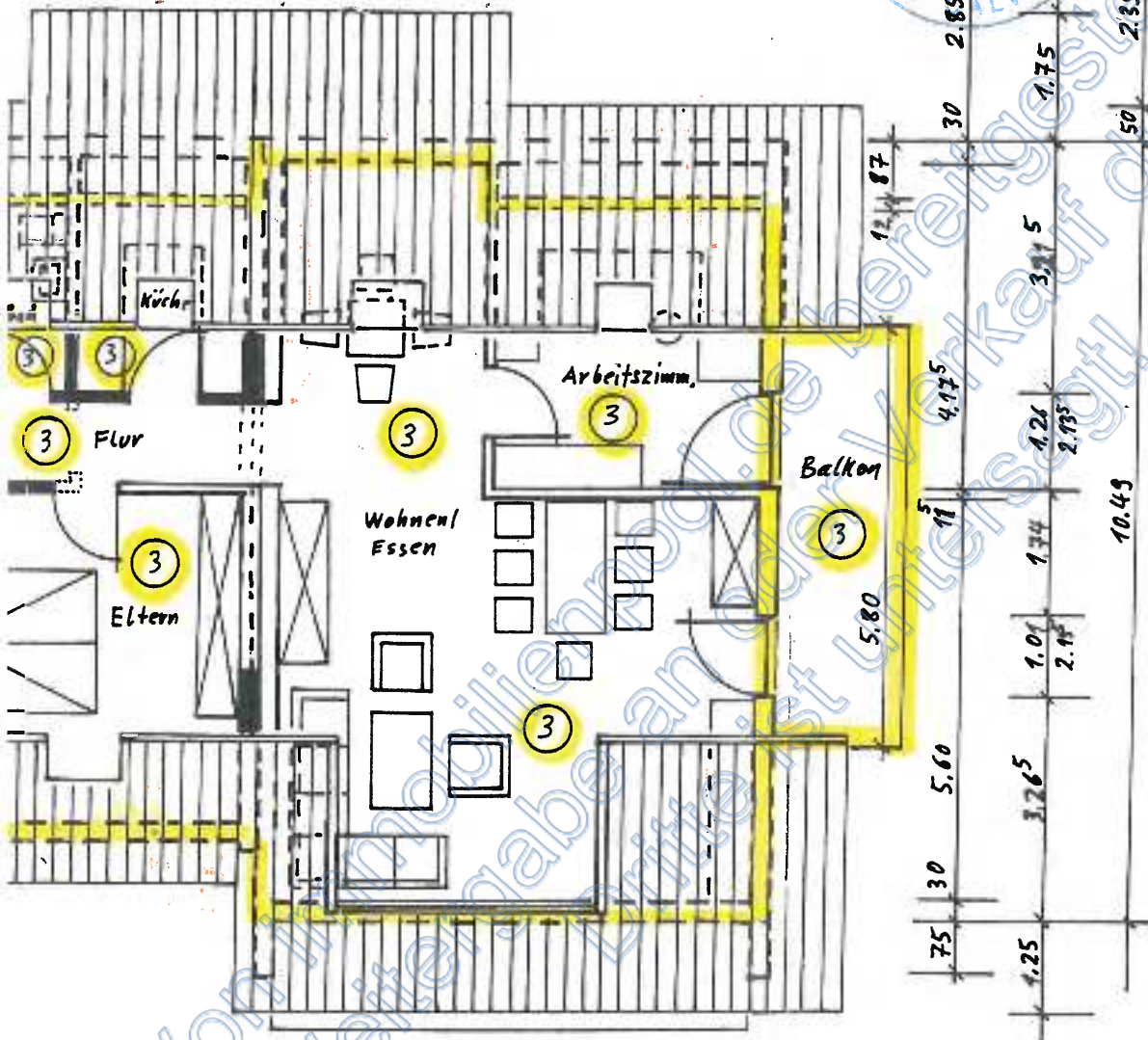
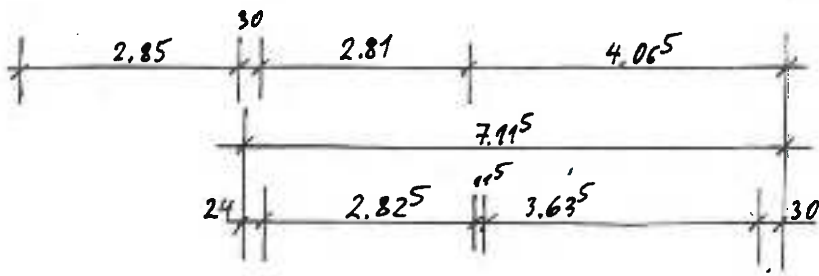


Bestand Neubau

3.62⁵

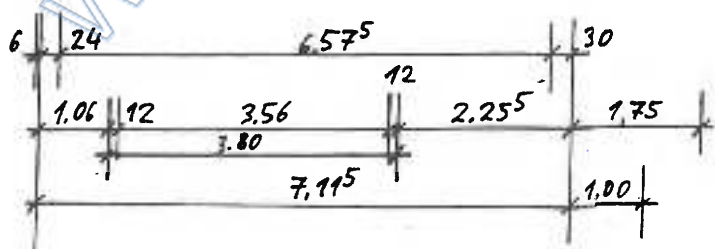
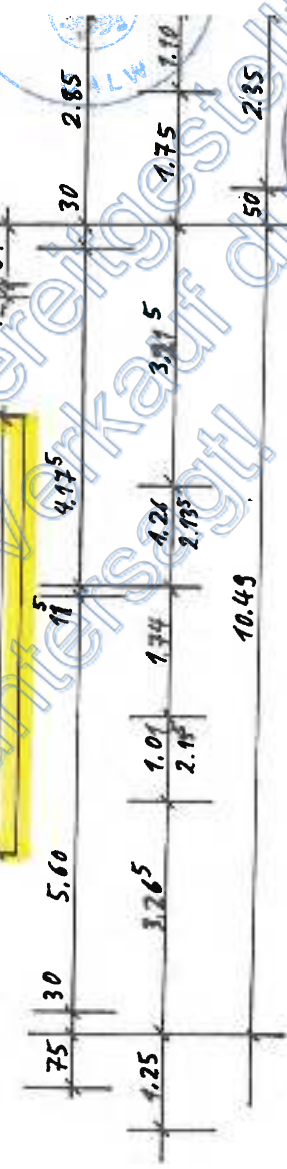
Von immobilienpool.de
Weitergabe an Oder Verkäuflich durch
Dritte ist untersagt





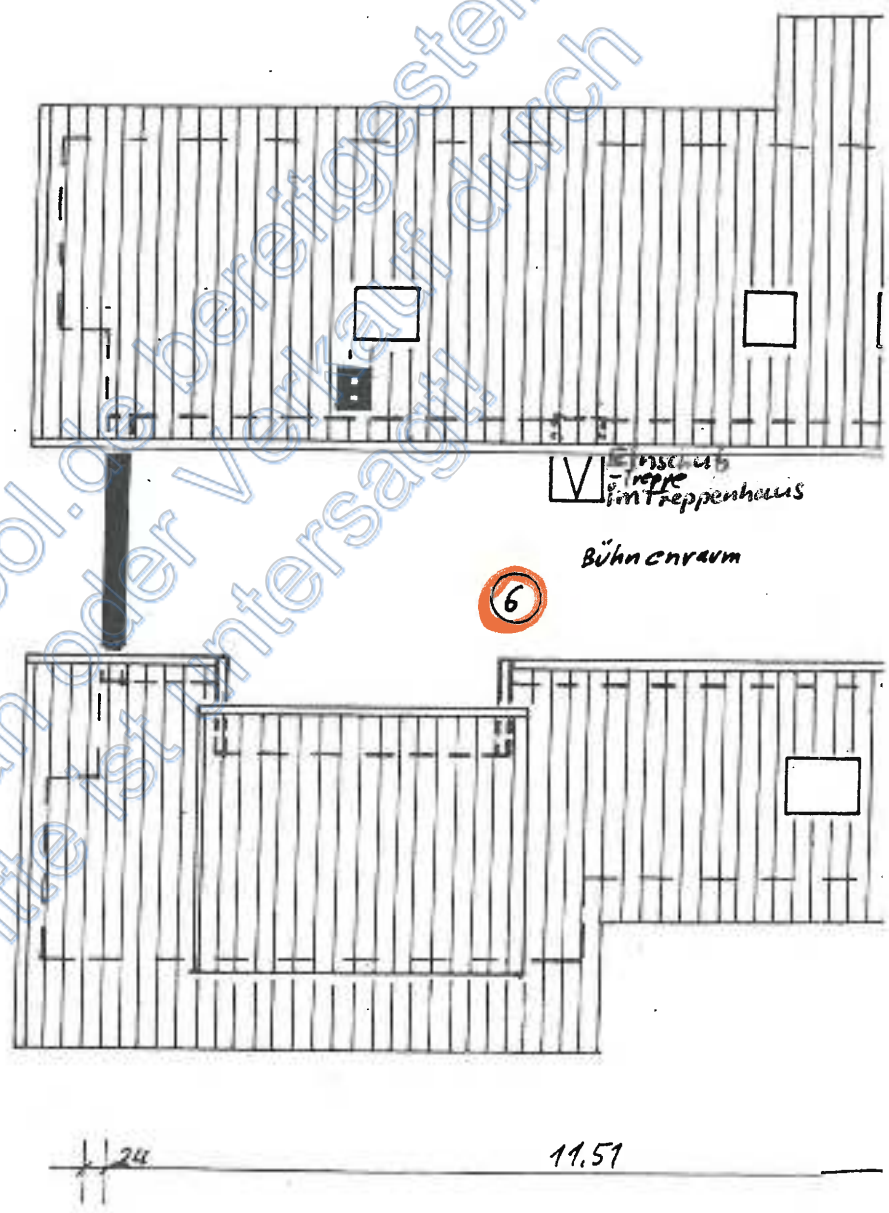
- Aufteilungsplan vom 29.11.94.

Grundriss
Dachgeschoss
M 1:100



Bestand Neubau

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



V
Tischplatte
im Treppenhaus

6

Bühnenraum

24

11.57



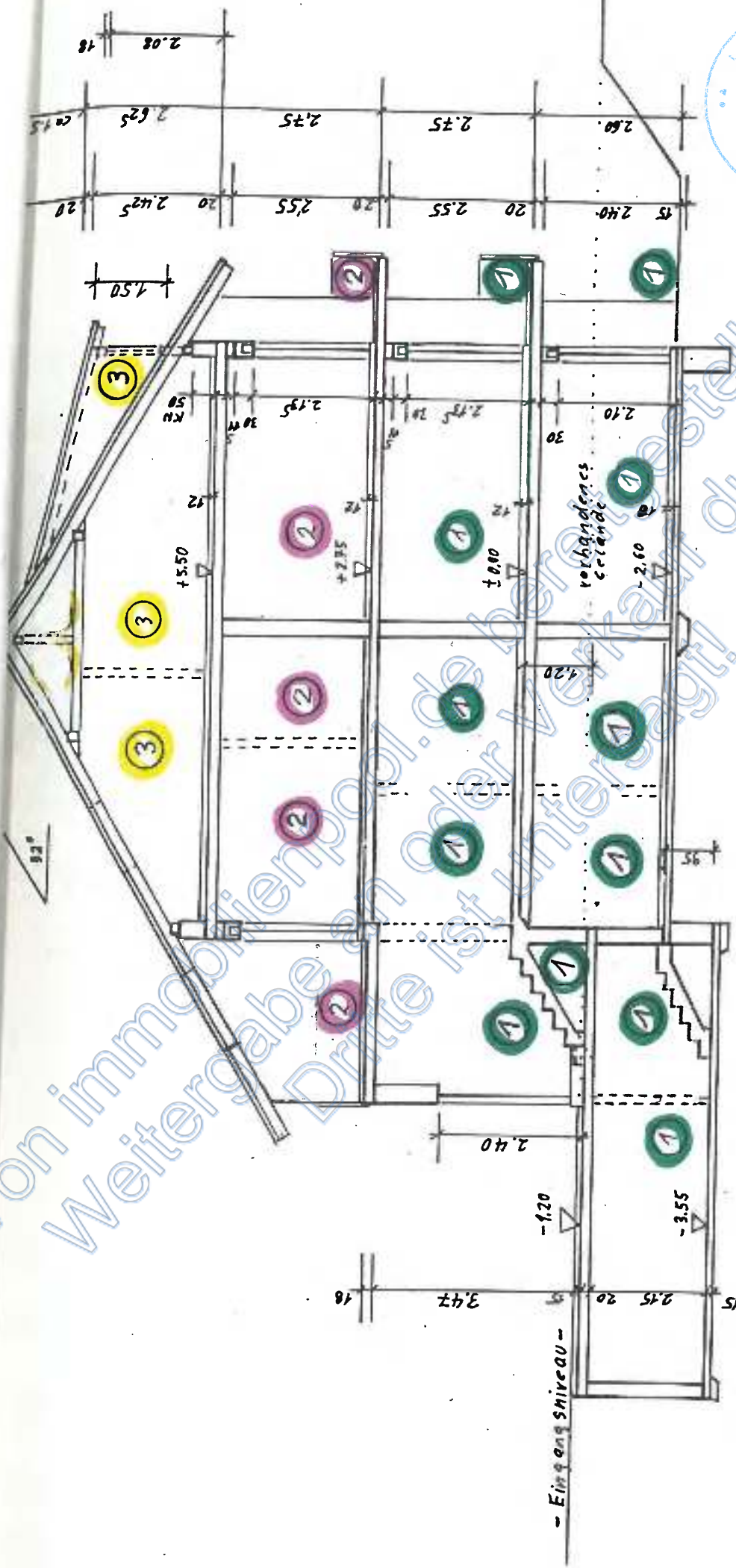
Kein Bühnenraum
nur Kriechhöhe

24

6.875

30

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



Wohnung Nr. 1 Treppenhaus-Querschnitt - Anbau / M 1:100

Planverfasser:

Bauherr:

- Aufteilungsplan vom 21.11.94 -

