

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 Enzklösterle eingetragenen Grundbesitz

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Schillerstraße 11

75365 Calw

Objekt:

Wohnhaus

Adresse:

Gernsbacher Steige 22

75337 Enzklösterle



Wertermittlungstichtag:

11.10.2024

Verkehrswert zum Stichtag Flurstück 86/1:

44.200,00 €

Verkehrswert zum Stichtag Flurstück 86/3:

42.900,00 €



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
3.7 Hochwasser	Seite 11
3.8 Denkmalschutz	Seite 11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 12
4.1 Gebäudebeschreibung	Seite 12
4.2 Ausstattungsmerkmale	Seite 13
4.3 Außenanlagen	Seite 13
4.4 Parkmöglichkeiten	Seite 13
4.5 Instandhaltungstau	Seite 14
5. Wertermittlung	Seite 15
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 15
5.2 Bodenwert	Seite 16
5.3 Sachwertverfahren	Seite 19
5.4 Verkehrswert	Seite 22



6	Anlagen
6.1	Literaturverzeichnis
6.2	Übersichtskarte (Makro Lage)
6.3	Stadtplan (Mikro Lage)
6.4	Lageplan
6.5	Pläne / Schnitt
6.6	Ansichten Gebäude
6.7	Weitere Ansichten
6.8	Grundbuchauszug
6.9	Auskunft Erschließungsbeiträge
6.10	Auskunft Altlasten
6.11	Auskunft Baulasten

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

Zusammenfassung



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw

Grundstück:

Flurstück 86/ 3 und Flurstück Nr. 86/1

Gebäudeart:

Wohnhaus

Adresse:

Gernsbacher Steige 22

Stadt:

75337 Enzklösterle - Hochdorf

Grundstücksgröße gesamt:

1.477 m² (Flurstück Nr. 86/3) und
1.349 m² (Flurstück Nr. 86/1)

Bewertungszweck:

Verkehrswertermittlung im Rahmen der
Zwangsversteigerung

Bewertungsstichtag

11.10.2024

Ergebnisübersicht

Flurstück Nr. 86 /1

Sachwert

44.157,90 €

Verkehrswert

44.200,00 €

Flurstück Nr. 86 /3

Sachwert

42.833,00 €

Verkehrswert

42.900,00 €

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten 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 06.08.2024. Gemäß Auftrag sollen zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht. => siehe Angaben Altlasten

Angabe des Verwalters
Verwalter des Gebäudes. => Für das Gebäude gibt es keinen Verwalter

Mieter / Pächter => Das Gebäude ist unbewohnt.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG => Gemäß den vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf das Bestehen einer Wohnpreisbindung.

ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist => Es befindet sich kein Gewerbebetrieb im Gebäude.

ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die innerhalb des Gutachtens nicht geschätzt wurden. => Es befinden sich keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen im Gebäude.

ob ein Energieausweis vorhanden ist => nicht vorhanden.

1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 11.10.2024 statt. Beginn 14.00 Uhr Ende 14.45 Uhr

Die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- Herr Peter Bernzott, Sachverständiger

Das Gebäude konnte nicht betreten werden, dies wäre nur durch Zuhilfenahme von technischen Hilfsmitteln möglich gewesen. Die Zugänge sind teilweise durch aufstehenden Bewuchs versperrt. Gemäß der bei der Besichtigung anwesenden Miteigentümerin steht das Gebäude schon seit ca. 25 Jahren leer, seit dieser Zeit wurde das Gebäude nicht mehr betreten.



1.4 Unterlagen

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

- Grundbuchauszüge vom 22.04.2024 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw
- Baulastenauskunft vom 16.09.2024
- Liegenschaftskarte vom 21.08.2024
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 23.09.2024
- Auskunft zur baurechtlichen Situation vom 16.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.08.2024
- Planunterlagen der Baubehörde vom Sachverständigen beschafft.

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 Enzklösterle
Grundbuch von Enzklösterle
Blatt Nr. 754

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

Blatt 754

LFD. Nr. 2 Flurstück Nr. 86/1
Gernsbacher Steige 22
Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Grundstücksgröße 13 a 49 m²

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am
19.08.2010



Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 1



Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 19.08.2010.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug; Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 25.03.2024 (1 K 52/23). Eingetragen (BOE076/426/2024) am 22.04.2024

Abteilung III:

Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Grundbuch:

Amtsgerichtsbezirk Böblingen
Gemeinde Enzklosterle
Grundbuch von Enzklosterle
Blatt Nr. 789

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

Blatt

789

LFD. Nr. 8

Flurstück Nr. 86/3
Gernsbacher Steige
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 14 a 77 m²

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 8 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 11.11.2010



Abteilung I:

Eigentümer

Lfd. Nr. 2



Eingetragen (BOE086/559/2023) am 10.10.2023.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 6

Lfd. Nr. 8 der belasteten Grundstücke im Bestandsverz.

Grunddienstbarkeit für Geb. 22 Gernsbacher Steige-: 2941 qm betreffend Recht der Mitbenutzung einer Zufahrt. Bezug: Bewilligung vom 15 Mai 1971.
Eingetragen am 05. Oktober 1979 in Heft 177 Abt. II Nr. 14 lit. a).

Lfd. Nr. 9

Lfd. Nr. 8 der belasteten Grundstücke im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug; Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 25.03.2024 (1 K 52/23). Eingetragen (BOE076/426/2024) am 22.04.2024

Wertung der Eintragung, das gesamte Flurstück liegt im Außenbereich die Bebauung ist nach § 35 BauGB zu beurteilen siehe baurechtliche Situation. Eine Einschränkung der Nutzung kann aktuell nicht erkannt werden die Eintragung wird demzufolge als wertneutral eingeschätzt.

Abteilung III:

Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert



2. Lage

2.1 Makro Lage

Basisdaten von Enzklosterle

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Karlsruhe

Landkreis: Calw

Höhe: 590 m ü. NN

Fläche: 20,18 km²

Einwohner: 1.404 (31. Dez. 2023)

Bevölkerungsdichte: 70 Einwohner je km²

Ortsbeschreibung

Enzklosterle ist Teil des Landkreises Calw und ist ein Luftkurort. Die Gemeinde Stadt selbst grenzt an die Landkreise Rastatt und Freudenstadt und ist Teil der Randzone der Metropolregion Stuttgart mit über 5,3 Millionen Einwohnern, der bedeutendsten Agglomeration Südwestdeutschlands und eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Europas.

Enzklosterle selbst grenzt, beginnend im Uhrzeigersinn im Norden und Osten an Bad Wildbad, Simmersfeld, Seewald (Landkreis Freudenstadt), Gernsbach und Forbach (Landkreis Rastatt). Enzklosterle selbst teilt sich in die Gemeinde und die Ortsteile Poppeltal und Gompelscheuer auf sowie Teile von Nonnenmühl.

Die Gemeinde Enzklosterle verfügt über eine gute Busanbindung an die nahe gelegenen Städte Bad Wildbad und Freudenstadt, dort besteht jeweils Anschluss an das Bahnnetz der Deutschen Bahn. Östlich von Enzklosterle verläuft die Bundesautobahn A 81 Singen- Stuttgart Würzburg. Westliche verläuft die A5 Basel – Frankfurt. Die Bundesstraßen B 294 (Bretten-Freiburg), B 462 (Rastatt-Rottweil) verlaufen jeweils in der Nähe von Enzklosterle. Enzklosterle verfügt über die Grundschule Oberes Enztal, weiterführende Schulen befinden sich in Bad Wildbad und Freudenstadt. Die Kinderbetreuung ist über den örtlichen Kindergarten gesichert.

Enzklosterle verfügt über eine touristisch geprägte Infrastruktur, so befindet sich auf der Gemarkung der Gemeinde Süddeutschlands längste Sommerrodelbahn, ein Waldklettergarten und ein Rotwildgehege. Im Winter ist Langlauf und Alpinski auf Pisten und Loipen möglich.

Der Immobilienmarkt ist sehr regional geprägt und größtenteils auf Eigennutzer ausgerichtet.



2.2 Mikro Lage

Das Gebäude Gernsbacher Steige liegt in Enzklosterle selbst in einer ruhigen Nebenstraße, die größtenteils nur von Anliegern genutzt wird. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ende der Gernsbacher Steige. Die Gernsbacher Steige führt zum Kirchweg, welcher in nördlicher Richtung auf die Wildbader Straße L 351 führt. Die L 351 trifft in Bad Wildbad Calmbach auf die B 296 / B294, hierüber besteht eine Verbindung nach Pforzheim im Norden mit Anschluss an die Bundesautobahn A 8 Karlsruhe – München.

2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen

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

3. Grundstück

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um zwei nebeneinander liegende Flurstücke, die im Norden von Waldflächen im Osten vom Nachbarflurstück im Süden von der öffentlichen Straße und Westen ebenfalls von Waldflächen begrenzt werden. Die beiden Flurstücke befinden sich in einer Hanglage. Die Straßenfront beträgt ca. 62 m, die Grundstückstiefe ca. 67 m.

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen / Netze angeschlossen inwieweit diese Anschlüsse noch funktionsfähig sind kann nicht eingeschätzt werden. Laut Auskunft der Gemeinde Enzklosterle vom 23.09.2024 sind die Anschlußbeiträge für Wasser und Abwasser bereits entrichtet. Ein Erschließungsbeitrag für die Straße ist bisher noch nicht angefallen. Da zum heutigen Zeitpunkt weder die Höhe noch der mögliche Zeitpunkt bekannt sind, erfolgt die weitere Bewertung unter der Annahme des Fortbestehens der aktuellen Situation.



3.3 Baurechtliche Situation

Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt kein Bebauungsplan vor. Die Bebauung des Flurstücks Nr. 86/1 richtet sich nach § 34 BauGB, das Flurstück 86/3 liegt im Außenbereich, eine Bebauung hier ist nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Anhand der vorliegenden Unterlagen sowie aus den Erkenntnissen der örtlichen Begehung liegen keine Parameter vor, die auf offensichtliche Widersprüche zu baurechtlichen Vorgaben hindeuten.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Stadt Bad Wildbad sind zulasten der beiden Flurstücke keine Baulasten eingetragen.

3.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 22.08.2024 sind die Flächen nicht im Altlastenkataster eingetragen. Siehe Anlage.

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

3.7 Hochwasser

Gemäß den Angaben der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das Bewertungsobjekt nicht Teil einer Überflutungsfläche.

3.8 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben (Onlineabfrage) der Gemeinde Enzklosterle steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Bewertungsobjekt Gernsbacher Steige 22 in 75337 Enzklösterle 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 auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

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

4.1 Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht erfolgen. Das Gebäude steht nach Auskunft der bei der Besichtigung anwesenden Miteigentümerin seit ca. 25 Jahren leer. Ein Zugang zum Gebäude war nicht möglich, dies wäre nur durch zerstörerische Maßnahmen möglich, die Zugänge sind durch Bewuchs blockiert, bzw. die Schlösser sind nicht mehr funktionsfähig.

In wieweit eine Nutzung des Gebäudes ohne Gefahr für Leib und Leben möglich ist, kann nicht eingeschätzt werden.

Eine Außenbesichtigung des Gebäudes konnte am 11.10.2024 erfolgen. Die folgenden Ausführungen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen sowie Erhebungen während der Ortsbegehung.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus älteren Baujahres gemäß den vorliegenden Unterlagen erfolgt ein Anbau an das Gebäude ca. 1903, die Grundsubstanz scheint noch älteren Baujahres zu sein. Der Baubehörde liegen keine weiteren Unterlagen vor, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte der Anbau von 2 Garagen gemäß den verwendeten Materialien wird davon ausgegangen, dass dies vor ca. 50 Jahren erfolgte.

Die Gründung erfolgte auf Fundamenten.

Treppen	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Decken	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Dach	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion, Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Ölheizung
Warmwasserversorgung	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden

4.2 Ausstattungsmerkmale

UG als EG ausgeführt mit der Aufteilung: Flur, Keller, ehemaliger Stall.

Wände	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Decken	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Türen	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Böden	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Elektroinstallation	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Fenster	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden

EG mit der Aufteilung: Küche, WC, drei Zimmer

Wände	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Decken	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Türen	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Böden	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Elektroinstallation	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Fenster	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden
Sanitärausstattung	Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden

4.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Gebäude aus dem öffentlichen Bereich erfolgt über eine gepflasterte Zuwegung diese ist größtenteils bewachsen. Die Gartenfläche besteht größtenteils aus Rasen mit Baumbestand. Im Garten befindet sich noch eine Gartenhütte.

4.4 Parkmöglichkeiten

In der angebauten Doppelgarage befinden sich Parkmöglichkeiten für 2 PKW.



4.5 Instandhaltungsstau / notwendige Sanierungen

Das Gebäude befindet sich in einem nicht mehr bewohnbaren Zustand. Teilweise ist das Dach eingebrochen, siehe Anlage Außenaufnahmen. Ebenso konnte durch die Fenster erkannt werden, dass sich die Deckenverkleidungen in Teilen gelöst haben und anscheinend Teil des Gebäudes im Innern eingestürzt sind. Eine Nutzung als Wohnhaus erscheint demzufolge nicht mehr möglich zu sein.

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

5. Wertermittlung

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.

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

Grundstücksgröße

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch			
Flstck Nr. 86/1	1349 m ²	=	1349 m ²
Flstck Nr. 86/3	1477 m ²	=	1477 m ²
Gesamtfläche des zu bewertenden Grundstücks			
		=	2826 m²

Die Flächengrößen im Grundbuch entsprechen den Angaben des Liegenschaftskataster siehe Anlage.

Flächenzusammenstellung Wohn-/Nutzflächen ohne anteilige Balkon- und Terrassenflächen

Gernsbacher Steige 22, Enzklösterle

Eine Begehung des Gebäudes war nicht möglich, ebenso geben die Pläne den Stand des Gebäudes im Jahr 1903 wieder, es konnte demzufolge keine Flächenermittlung erfolgen.

Bruttogrundflächenermittlung

Flächenermittlung BGF					
Lage	Länge		Breite		
UG	15,26	X	7,00	=	106,82
EG	15,26	X	6,95	=	106,06
DG	15,26	X	6,95	=	106,06
BGF Gesamt				=	318,93
Alle Angaben in m bzw. m ²					

Die Bruttogrundflächen wurden anhand der Baupläne eigenermittlung, die Außenmaße des Gebäudes wurden vor Ort plausibilisiert.

5.2 Bodenwert

Vorhandene Bebauung

Wohnhaus, **Maß der baulichen Nutzung**. Es wird von einem Vollgeschoss ausgegangen, es ergibt sich demzufolge eine Grundfläche zur Ermittlung der WGFZ gemäß ImmoWertV von ca. 218 m², demzufolge ergibt sich eine WGFZ von 0,16 (218/1.349).

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 zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Gernsbacher Steige 22 Bodenrichtwerte.

Bodenrichtwert Flurstück Nr. 86/1

Das Flurstück liegt innerhalb zweier Bodenrichtwertzonen welche zum Stichtag 01.01.2023 folgende Richtwerte aufweisen:

Bodenrichtwertnummer 41400100

Wohnbaufläche, BRW 150,00 €/m², baureifes Land, ebf, Fläche 700 m², ohne weitere Angaben.

Und



Bodenrichtwertnummer 41409510

Wohnbaufläche, BRW 29,00 €/m², baureifes Land, ebf, Wohnbaufläche, Wochenendhäuser.

Die Bodenrichtwerte sind, bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.

Marktkonformer Bodenwert:

Die zu bewertende Liegenschaft ist mit einem Gebäude bebaut dieses ist in der jetzigen Form nicht mehr nutzbar und liegt im Bereich der Bodenrichtwertnummer 41400100. Für diesen Bereich konnte eine Fläche von ca. 439m² ermittelt werden. Der Wertansatz erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, Erschließungszustand etc.). und erfolgt mit einem Ansatz von 150,00 €/m².

Der rückwärtige sehr stark geneigte Bereich liegt in der Bodenrichtwertzone mit der Bodenrichtwertnummer 41409510, Diese Situation deckt die vorhandene Aufteilung in die beiden Bodenrichtwertzonen sehr gut ab, demzufolge kann für den rückwärtigen Teil, mit sehr starker Hanglage der Ansatz von 29,00 €/m² erfolgen.

Bodenrichtwert Flurstück Nr. 86/3

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone welche zum Stichtag 01.01.2023 folgende Richtwerte aufweisen:

Bodenrichtwertnummer 41409510

Wohnbaufläche, BRW 29,00 €/m², baureifes Land, ebf, Wohnbaufläche, Wochenendhäuser.

Die Bodenrichtwerte sind, bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.

Marktkonformer Bodenwert: Das Flurstück ist baurechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) einzuschätzen siehe hierzu Auskunft der Baubehörde, eine Bebauung für Wohnzwecke ist demzufolge nur eingeschränkt möglich bzw. muss die Anforderungen des § 35 BauGB erfüllen. Der veröffentlichte Bodenrichtwert scheint diese Situation hinreichend zu berücksichtigen, bzw. wurde unter der aktuellen Situation ermittelt und kann demzufolge als marktgerecht angesehen werden. Es erfolgt deshalb der Ansatz der Fläche auf Basis des veröffentlichten Bodenrichtwertes



Bodenwert

Es ergeben sich demzufolge die folgenden Ansätze für die verschiedenen Teilbereiche

Bodenwertermittlung				
Flstck Nr. 86/1	1349 m ²			
Vorderland 86/1	437 m ²	X	150,00 € =	65.550,00 €
Hinterland 86/1	912 m ²	X	29,00 € =	26.448,00 €
Bodenwert Flurstück 86/1				= 91.998,00 €
Flstck Nr. 86/3	1477 m ²	X	29,00 € =	42.833,00 €
Bodenwert Flurstück 86/3				= 42.833,00 €

5.3 Sachwertverfahren

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Beim vorliegenden Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus, das gemäß der NHK Typisierung als Einfamilienhaus mit Doppelgarage anzusehen ist.

Die in den NHK 2010 angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF).

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Wert wird bestimmt durch den Zustand der baulichen Anlagen (Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe und Ausstattung). Die Sachwertermittlung ist daher in erster Art ein Rechenverfahren zur Ermittlung des Wertes der Gebäudesubstanz. Die Marktanpassung erfolgt über sogenannte Sachwertfaktoren, diese sind vom Gutachterausschuss zu ermitteln.

Ermittlung des Kostenkennwertes

Ermittlung Kostenkennwert BGF nach NHK 2010						
TYP	freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss Dachgeschoss voll ausgebaut					Wägungsanteil in %
Gebäudeart	1.01					
	Standardstufen					
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	
Anteile in %						
Außenwände	1					23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung		1				9
sonstige Technische Einrichtungen		1				6
						100
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01						
je m² BGF	655,00 €	725,00 €	835,00 €	1.005,00 €	1.260,00 €	
Außenwände	150,65 €					
Dächer	108,75 €					
Außentüren und Fenster	79,75 €					
Innenwände	91,85 €					
Deckenkonstruktion und Treppen	79,75 €					
Fußböden	36,25 €					
Sanitäreinrichtungen	65,25 €					
Heizung	65,25 €					
sonstige Technische Einrichtungen	43,50 €					
Ermittelter Kostenkennwert für TYP 1.01	721,00 € Objektspezifischer Kostenkennwert					Gernsbacher Steige 22

Der Kostenkennwert ist an den Bewertungsstichtag anzupassen dies erfolgt mit der Aktualisierung über den aktuellen Baupreisindex zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages / Qualitätsstichtages liegt dieser bei 184,0 (DESTATIS vom 10.10.2024)



Anpassung des Ergebnisses an den aktuellen Baupreisindex					
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (Basis, 2015 = 100)			184		
aktualisierter Kostenkennwert für Bewertungsobjekt	€/m² BGF	=	1.326,64 €		
Ermittlung Herstellkosten Gebäude					
Herstellungskosten (BGF X Kostenkennwert)		=	423.110,60 €	318,93	X 1.326,64 €
Herstellkosten Doppelgarage pauschal		=	25.000,00 €		
Außenanlagen in %	5	=	21.155,53 €		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			469.266,13 €		
Ermittlung der Alterswertminderung in Prozent					
(GND - RND) / GND			100 %		
GND in Jahren gemäß ImmoWertV	80				
Bewertungsjahr	2024				
Baujahr	1903				
RND	0				
Alterwertminderung absolut			469.266,13 €		
Alterswertgeminderte Herstellungskosten			- €		
zzgl. Bodenwert			91.998,00 €		
vorläufiger Sachwert			91.998,00 €		
Sachwertfaktor	1				
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			91.998,00 €		

Die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Abschreibung).

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht hierzu keine Angaben deshalb erfolgt ein Ansatz von 5% gemäß den Regelungen der ImmoWertV.

Gemäß den Angaben der ImmoWertV 2021 kann bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen werden. Es erfolgt demzufolge ein Ansatz einer GND von 80 Jahren und eine (Restnutzungsdauer) RND von 0 Jahren, da das Gebäude schon seit 25 Jahren unbewohnt ist und eine Nutzung als Wohngebäude nicht mehr möglich erscheint.

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den



Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der zuständige GAA veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Immobilien. Der Wert setzt sich einzig aus dem Wert des Grundstücks zusammen. Demzufolge erscheint ein Ansatz eines Faktors von 1 die Besonderheiten hinreichend abzubilden.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	91.998,00 €
Besondere Objektspezifische Merkmale	
Freilegungskosten	47.840,10 €
Flurstück 86/3	42.833,00 €
Verkehrswert gesamt	86.990,90 €
Verkehrswert Flurstück 86/1	44.157,90 €
Verkehrswert Flurstück 86/3	42.833,00 €

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste vorläufige Sachwert berücksichtigt noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Es handelt sich um ein Gebäude das nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, demzufolge sind Freilegungskosten zur berücksichtigen. Es wurden Freilegungskosten von ca. 150,00 € / m² BGF ermittelt, dies entspricht Gesamtkosten von ca. 48.000,00 € gemäß den einschlägigen Veröffentlichungen kann von einem Ansatz von ca. 50,00 € bis 100,00 € ausgegangen werden. Jedoch können sich diese auf bis zu 200,00 € erhöhen. Da es sich beim Bewertungsgegenstand um eine Immobilie in starker Hanglage handelt und sich gemäß der bei der Besichtigung anwesenden Miteigentümerin noch ein teilgefüllter Öltank im Gebäude befinden soll, erfolgte ein Ansatz von 50% oberhalb des vorgeschlagenen Wertes um diese möglichen Besonderheiten abzubilden.

Das Flurstück 86/3 wurde gemäß den Regelungen der ImmoWertV zusätzlich als besonderes Objektspezifisches Grundstücksmerkmal werterhöhend berücksichtigt.



5.4 Verkehrswert

Zur Wertermittlung wurde das Sachwertverfahren verwandt.

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

Das Sachwertverfahren wird vor allem bei Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Beim Sachwertverfahren wird der bauliche Zustand und die technische Ausstattung wertmäßig ermittelt. Im Fall des Bewertungsobjektes müssen deshalb die Ergebnisse des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Verkehrswert Flst. Nr. 86/ 3

Verkehrswert (BauGB § 194)

42.900,00 €

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten, begutachte ich zum Stichtag 11.10.2024 für das Bewertungsobjekt Flst. Nr. 86/ 3 Gernsbacher Steige 22 in 75337 Enzklosterle, einen Verkehrswert von

42.900,00 €

(zweiundvierzigtausendneunhundert Euro)



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 Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklosterle, AZ 1 K 52/23

Seite 23 von 48

Verkehrswert Flst. Nr. 86/ 1

Verkehrswert (BauGB § 194)

44.200,00 €

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten, begutachte ich zum Stichtag 11.10.2024 für das Bewertungsobjekt Flst. Nr. 86/1 Gernsbacher Steige 22 in 75337 Enzklosterle, einen Verkehrswert von

44.200,00 €

(vierundvierzigtausendzweihundert Euro)

Beilstein den 06.11.2024

Peter Bernzott Dipl. Sachverständiger (DIA)



Anlagen

- | | |
|------|--------------------------------|
| 6.1 | Literaturverzeichnis |
| 6.2 | Übersichtskarte (Makro Lage) |
| 6.3 | Stadtplan (Mikro Lage) |
| 6.4 | Lageplan |
| 6.5 | Pläne / Schnitt |
| 6.6 | Ansichten Gebäude |
| 6.7 | Weitere Ansichten |
| 6.8 | Grundbuchauszug |
| 6.9 | Auskunft Erschließungsbeiträge |
| 6.10 | Auskunft Altlasten |
| 6.11 | Auskunft Baulasten |

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.immowelt.de**
- **www.destatis.de** Statistisches Bundesamt
- **www.openstreetmaps.org**
- **www.enzkloesterle.de**
- **Grundstücksmarktbericht oberes Nagoldtal / Nagold**



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 Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklösterle, AZ 1 K 52/23

Seite 26 von 48

Anlage 6.2

Übersichtskarte (Makro Lage)

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



Anlage 6.3

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 Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklösterle, AZ 1 K 52/23

Seite 28 von 48

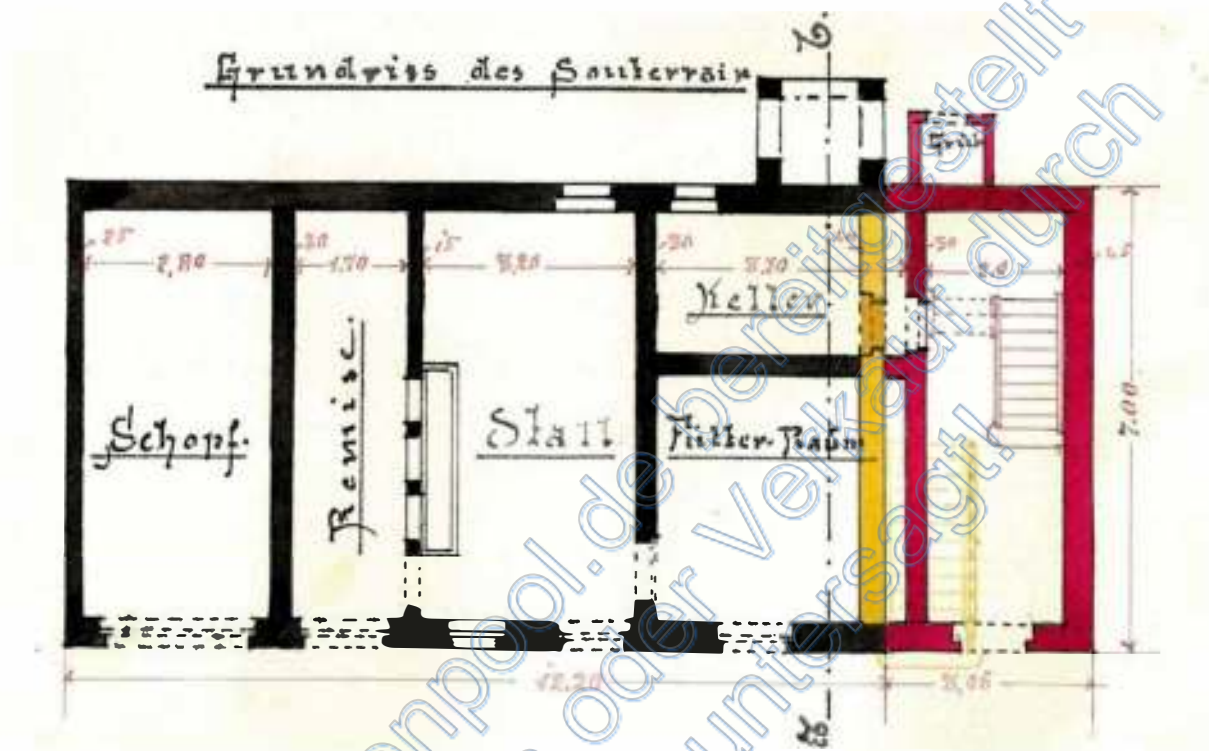
Anlage 6.4

Lageplan Enzklösterle Gernsbacher Steige 22, Flurstück 86/1 und 86/ 3, nicht maßstabsgerecht

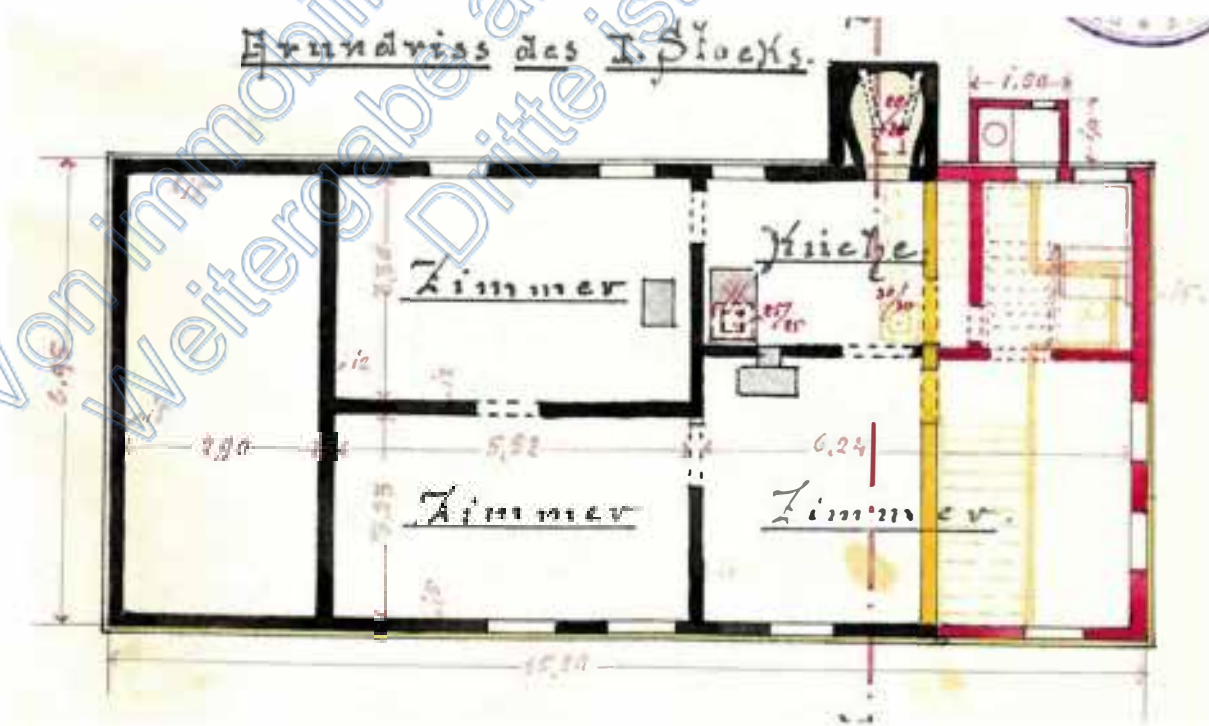
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 6.5

Grundriss Untergeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht

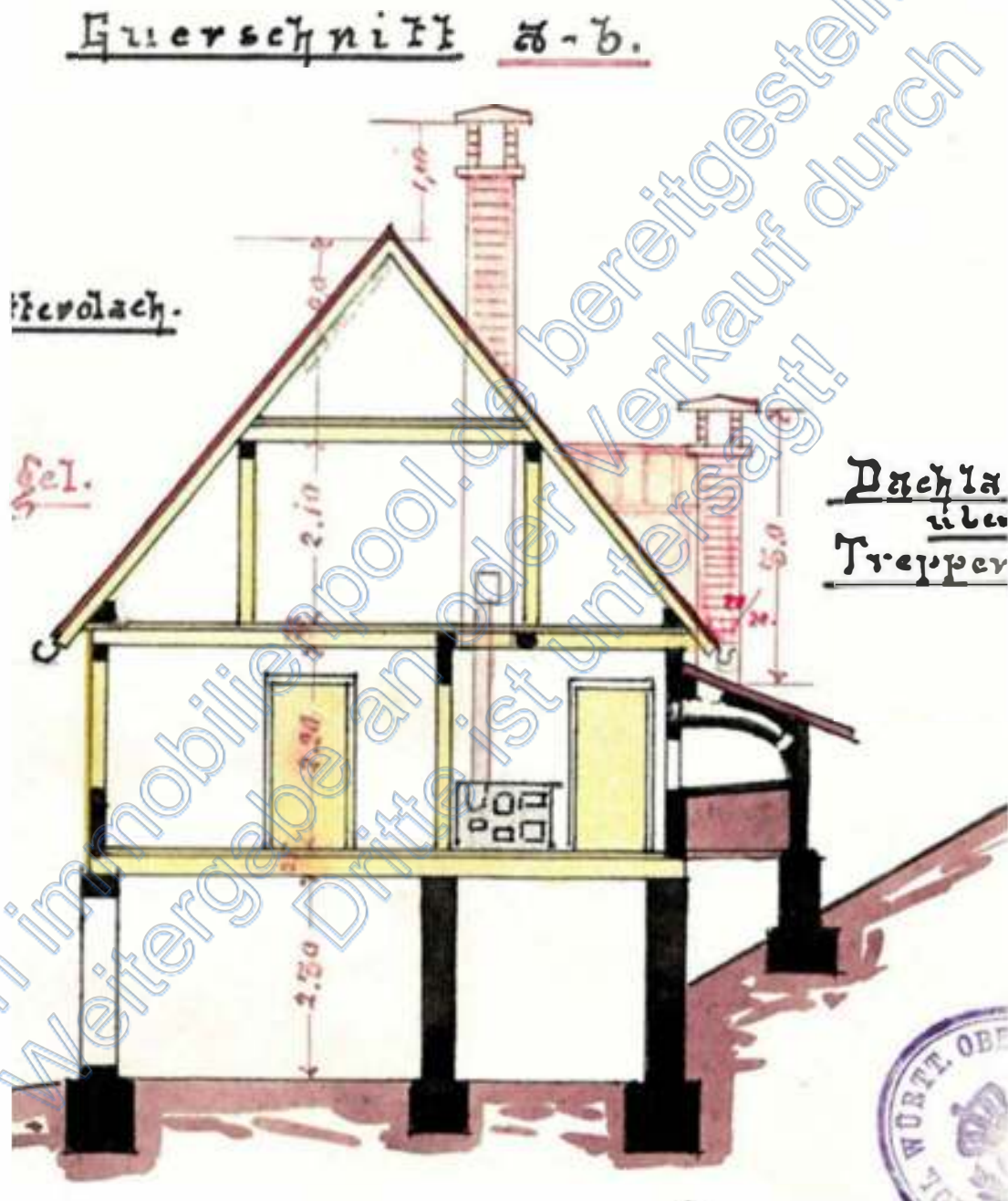


Grundriss Erdgeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht



Anlage 6.5

Schnitt, Plan nicht maßstabsgerecht



Anlage 6.7 Ansichten Gebäude

Ansicht Gernsbacher Steige 22 von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Weitere Ansichten







Anlage 6.8 Auskunft Grundbuchauszug Nr. 754



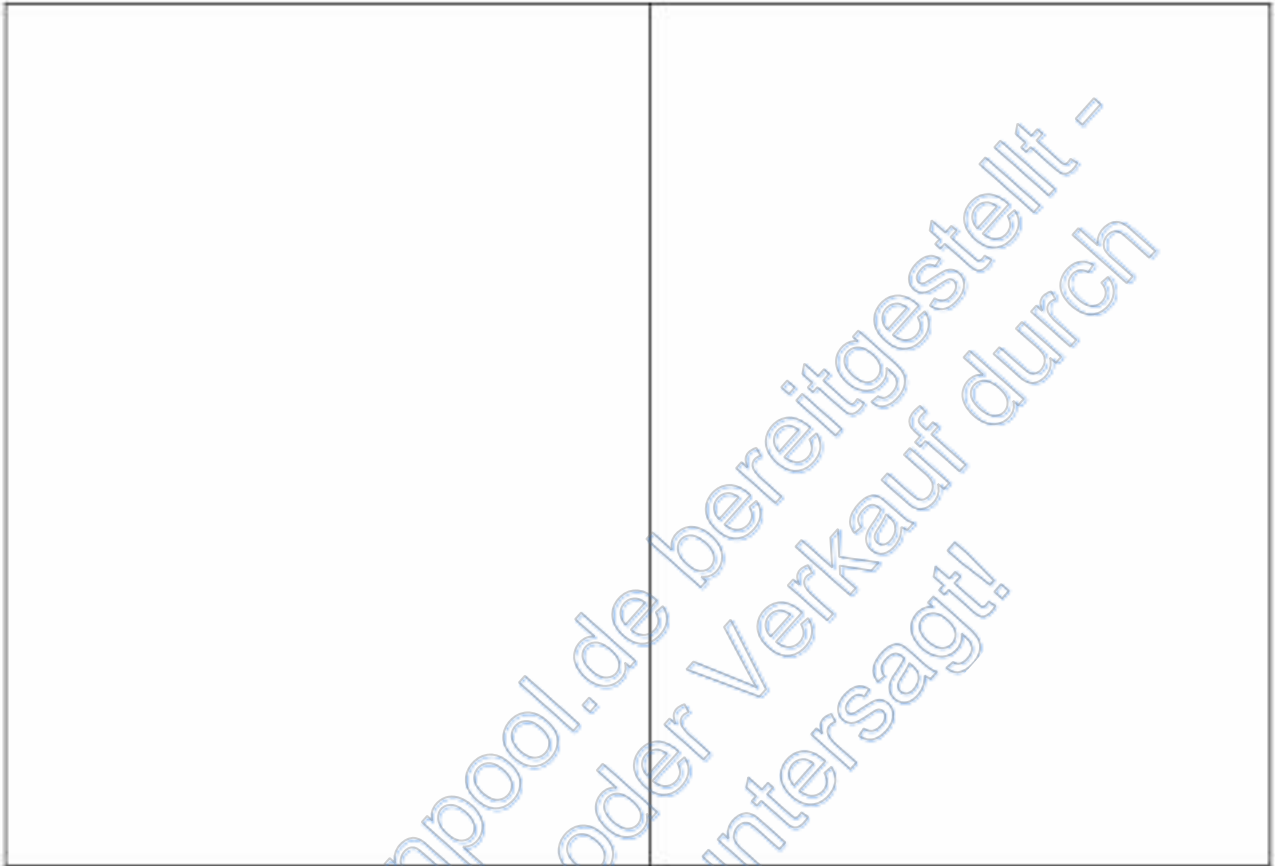


PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

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

Gutachten Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklosterle, AZ 1 K 52/23

Seite 39 von 48





Anlage 6.8 Auskunft Grundbuchauszug Nr. 754



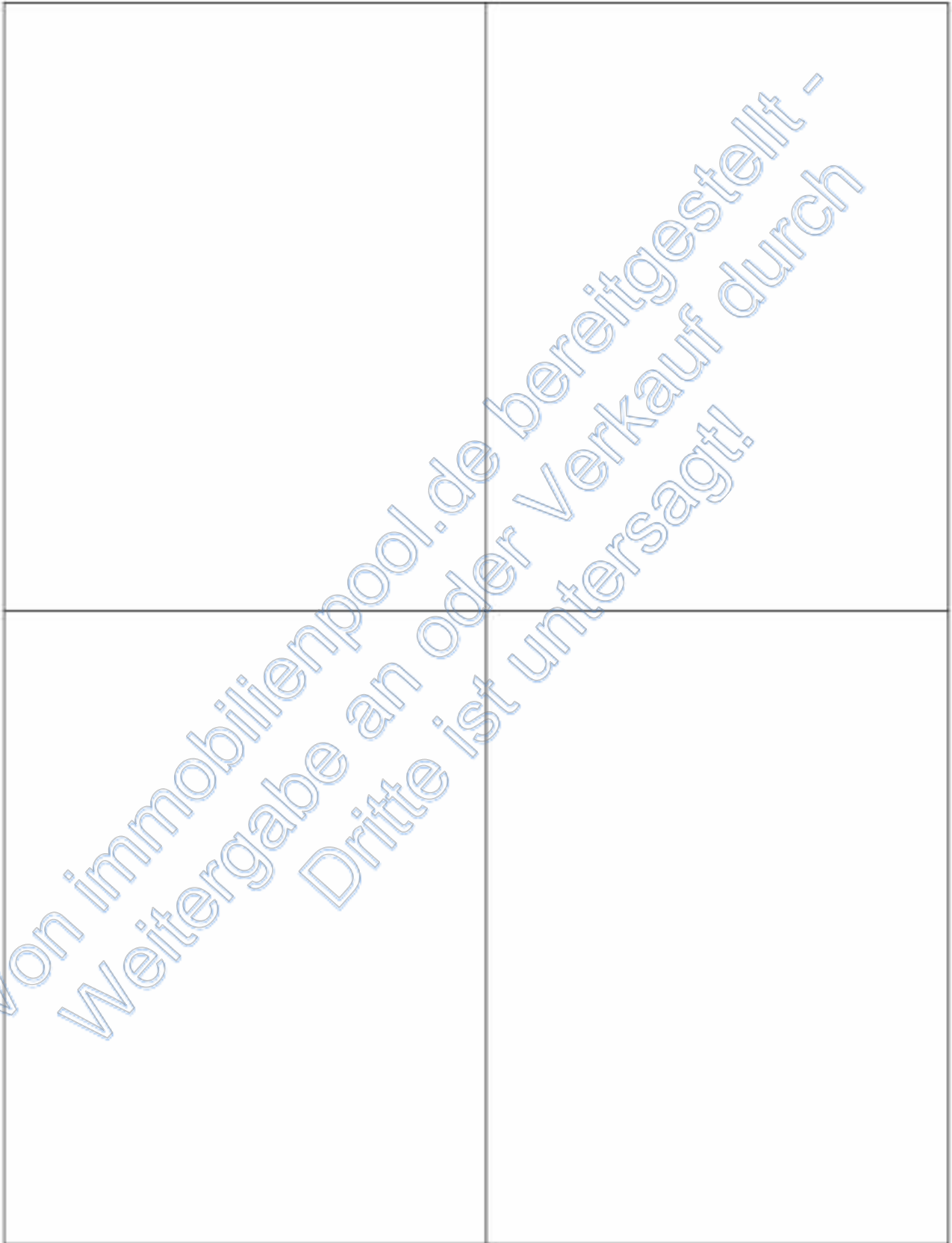
PETER BERNZOTT

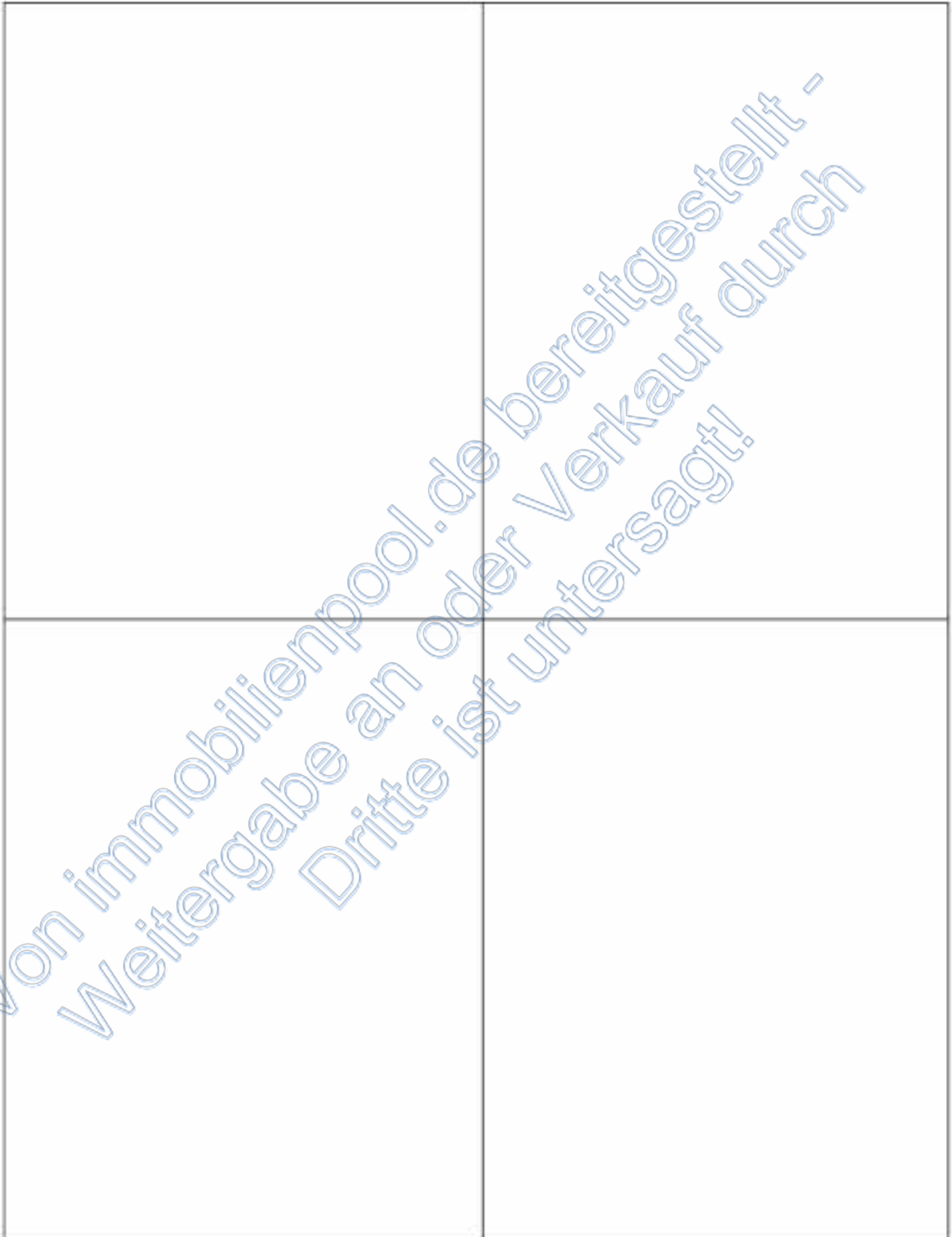
Dipl. – Sachverständiger (DIA)

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

Gutachten Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklösterle, AZ 1 K 52/23

Seite 41 von 48







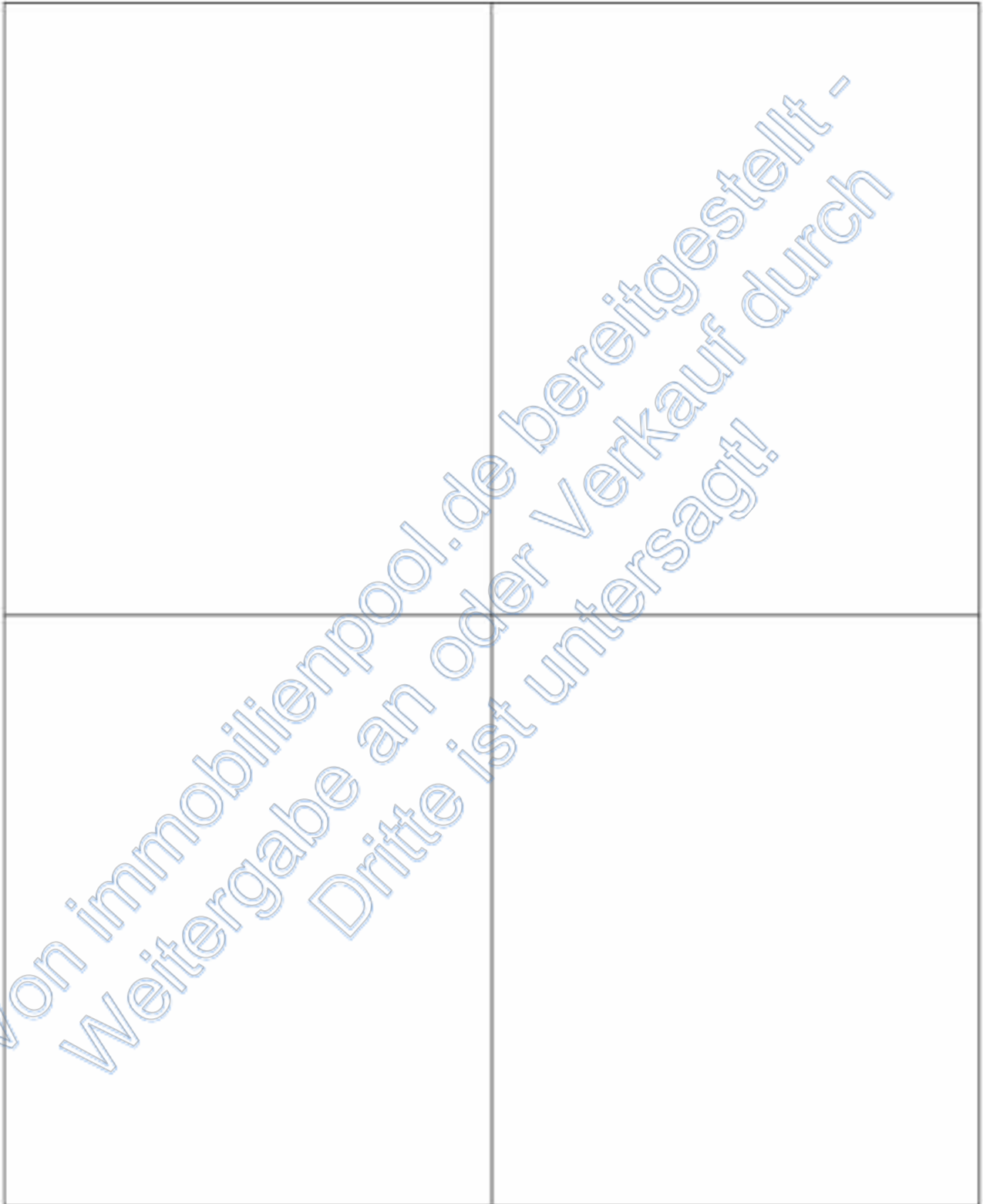
PETER BERNZOTT

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 Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklosterle, AZ 1 K 52/23

Seite 43 von 48



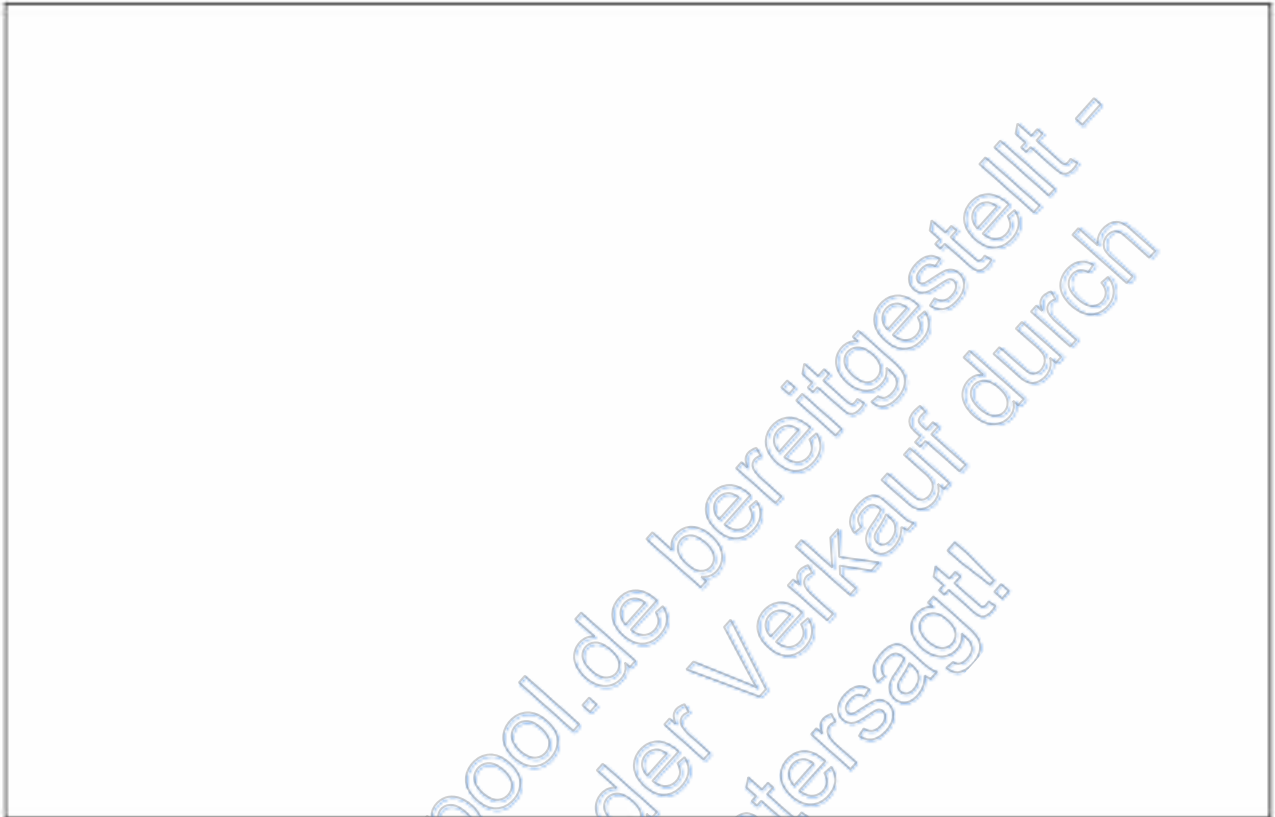


PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

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

Gutachten Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklosterle, AZ 1 K 52/23

Seite 44 von 48



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



Anlage 6.10 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 Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklösterle, AZ 1 K 52/23

Seite 46 von 48

Anlage 6.11 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

Gutachten Gernsbacher Steige 22, 75307 Enzklösterle, AZ 1 K 52/23

Seite 47 von 48

Anlage 6.12 Auskunft Baulasten und Bebauungsplan

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