

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 Wildbad eingetragenen Grundbesitz

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Schillerstraße 11

75365 Calw

Objekt:

Eigentumswohnung

Adresse:

Tannenbergstraße 7, WE Nr. 4 OG

75323 Bad Wildbad



Wertermittlungsstichtag:

30.10.2023

Verkehrswert zum Stichtag:

154.000,00 €



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 10
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 12
4.3 Außenanlagen	Seite 12
4.4 Parkmöglichkeiten	Seite 12
4.5 Instandhaltungsrücklage	Seite 12
4.6 Instandhaltungsstau / notwendige Sanierungen	Seite 13
5. Wertermittlung	Seite 15
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 16
5.2 Bodenwert	Seite 16
5.3 Ertragswertverfahren	Seite 18
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 Grundriss
- 6.6 Wohnfläche
- 6.7 Ansichten Gebäude
- 6.8 Innenansichten
- 6.9 Grundbuchauszug
- 6.10 Auskunft Altlasten
- 6.11 Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.12 Teilungserklärung

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

Zusammenfassung



Auftraggeber:	Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Grundstück:	Flurstück 991/4 und anteilig 992 und 987
Gebäudeart:	ETW
Adresse:	Tannenbergstraße 7, WE Nr. 4
Stadt:	75323 Bad Wildbad
Grundstücksgröße gesamt:	756,00 m ²
Wohn/ Nutzfläche in m²:	ca. 115 m ² zzgl. 45 m ² Spitzboden
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Bewertungsstichtag	30.10.2023
Ertragswert:	154.000,00 €
Verkehrswert:	154.000,00 €

Das Gutachten umfasst 45 Seiten zzgl. 13 Seiten Anhang (Teilungserklärung)

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 28.03.2023. Gemäß Auftrag soll zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.

Angabe des Verwalters

Mieter / Pächter

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist

Ob ein Energieausweis vorhanden ist

1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 30.10.2023 statt. Beginn 9.30 Uhr Ende 10.00 Uhr, die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- 
- 

Es konnte dabei eine Besichtigung der Wohnung und des Gebäudes durchgeführt werden.



1.4 Unterlagen

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

- Baulastenauskunft vom 04.10.2023
- Grundbuchauszug vom 28.07.2023 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw
- Liegenschaftskarte vom 15.08.2023
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 13.12.2023
- Auskunft zur baurechtlichen Situation vom 04.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.08.2023
- Teilungserklärung
- Planunterlagen
- Energieausweis vom 01.08.2014 zur Verfügung gestellt vom Hausverwalter

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 Bad Wildbad
Grundbuch von Wildbad
Blatt Nr. 12112
Wohnungsgrundbuch

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

Blatt 12112

LFD. Nr. 1 254/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
NW 2233 Flurstück Nr. 991/4
Tannenbergsstraße 7
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 7 a 56 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4
bezeichneten Wohneinheit.

Mit dem Eigentum verbunden ist das Sondernutzungsrecht an dem im Sondernutzungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Pkw-Abstellplatz sowie an der mit Nr. 4 bezeichneten Gartenfläche.



Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Grundbuchblättern 1.2109 – 1.2112 je BV Nr. 1 ausgenommen dieses Blatt, beschränkt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18.Juli. 2005 (GA946W / 79) Bezug genommen.

Zur Bildung von Wohnungseigentumsrechten übertragen aus Heft 946 Abt. 1 Nr. 2

Den 29. September 2005

- 2 zu 1** Wegrecht an Feldweg Nr. 114 Kfb. 1898 S. 144, 323
- 3 zu 1** Recht zum Anschluss an die Entlang des Feldwegs Nr. 114 liegende Gas- und Wasserleitung Kfb. 1898/9 S 144, 323
- 4 zu 1** 1/20 Miteigentumsanteil an NW 2233 Flurstück Nr. 992 Hohenackerstraße
Verkehrsfläche
Grundstücksgröße 2 a 22 m²
- 5 zu 1** 1/12 Miteigentumsanteil an NW 2233 Flurstück Nr. 987 Badwaldweg
Verkehrsfläche
Grundstücksgröße 1 a 39 m²

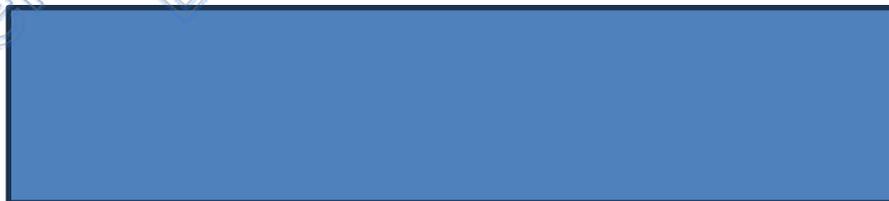
Bestand und Zuschreibungen

Nr.1–5 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 22.11.2010

Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 4

Lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5



Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis
Unterhaltungslast an Feldweg Nr. 114 Kfb. 1898/9 S.144, 323.



Lfd. Nr. 2 der Eintragungen

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis
Unterhaltungslast an der Gas- und Wasserleitung entlang des Feldwegs 114. Kfb.
1898/9 S 144, 323.

Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 22.11.2010

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: **Ersuchen des Amtsgerichts Calw** vom 09.06. 2023 (2 K 27/23).
Eingetragen (BOE300/1122/2023) am 28.07.2023

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

Wertung der Eintragungen in Abt. II

Lfd. Nr. 1 und 2 Die Eintragungsbewilligung lag vor (Abschrift des Kaufbuches aus dem Jahr 1898)
Aufgrund des Alters und des Schriftbildes kann deren Inhalt nicht ermittelt
werden. Inwieweit sich hieraus mögliche Nachteile oder Belastungen ergeben,
kann demzufolge nicht eingeschätzt werden. Die Eintragungen werden deshalb als
wertneutral eingeschätzt.



2. Lage

2.1 Makro Lage

Basisdaten von Bad Wildbad

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Karlsruhe

Landkreis: Calw

Höhe: 425 m ü. NN

Fläche: 105,22 km²

Einwohner: 10.495 (31. Dez. 2022)

Bevölkerungsdichte: 100 Einwohner je km²

Ortsbeschreibung

Bad Wildbad ist Teil des Landkreises Calw und ist eine Kurstadt. Die Stadt selbst grenzt an den Landkreis Rastatt und den Enzkreis und ist Teil der Randzone der Metropolregion Stuttgart mit über 5,3 Millionen Einwohnern, der bedeutendsten Agglomeration Südwestdeutschlands und eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Europas.

Bad Wildbad selbst grenzt, beginnend im Uhrzeigersinn beginnend im Norden an Dobel, Höfen an der Enz und Schömberg im Osten an Oberreichenbach und Neuweiler im Süden an Simmersfeld und Enzklösterle im Westen beginnt schon der Landkreis Rastatt. Bad Wildbad selbst teilt sich in sechs Stadtteile Wildbad mit Sommerberg, Ziegelhütte, Lautenhofe / Calmbach mit Kleinenhof / Sprollenhaus mit Nonnenmiß und Christophshof und den Ortsteilen Aichelberg, Hünerberg und Meistern.

Die Stadt Bad Wildbad verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung so sind mit der S-Bahn die Städte Pforzheim, Wörth am Rhein Karlsruhe und Bietigheim-Bissingen zu erreichen. In Karlsruhe besteht Anbindung an das überregionale Bahnnetz der Deutschen Bahn, die Orte im näheren Umfeld können über Busverbindungen erreicht werden. Östlich von Bad Wildbad verläuft die Bundesstraße B 294 /Bretten – Freiburg), hierüber kann die Bundesautobahn A8 München – Karlsruhe in Pforzheim erreicht werden. Die Stadt verfügt über vielfältige Bildungseinrichtungen (Gymnasium, Grund-, Werkreal-Realschule und Förderschule. Die Kinderbetreuung ist über eine große Anzahl von Kindergärten gesichert.

Bad Wildbad verfügt über eine touristisch geprägte Infrastruktur, mit Baumwipfelpfad, Fußgängerhängebrücke, Skilift und Loipen, MTB-Downhillstrecken, Standseilbahn in Bad Wildbad selbst. Ebenso befinden sich hier Einrichtungen, die der Gesundheitsvorsorge dienen Palais-Thermal, Sana Kliniken Vital-Therme.



2.2 Mikro Lage

Das Gebäude Tannenbergsstraße 7 liegt direkt in Bad Wildbad südlich des Stadtzentrums in einer Nebenstraße. Die Nachbarbebauung besteht aus kleineren Wohnhäusern der verschiedensten Arten.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Tannenbergsstraße. Die Tannenbergsstraße führt direkt zur Olgastraße, welche auf die Kernerstraße führt. Die Kernerstraße wird in nördlicher Richtung zur Calmbacher Straße. Diese trifft im Ortsteil Calmbach auf die B 294. Über die B 294 besteht in Pforzheim Anbindung an die Bundesautobahn A 8 Karlsruhe - Stuttgart – München.

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 Hanglage, das im Norden und Süden von Straßen bzw. Wegen begrenzt wird im Osten und Westen jeweils von den Nachbargrundstücken begrenzt wird.

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen / Netze angeschlossen. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage ist noch nicht erfolgt, es wurden bisher noch keine Erschließungsbeiträge hierfür erhoben.

Anschlussbeiträge für die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung wurden bereits entrichtet eine Nachveranlagung ist möglich.

Siehe hierzu auch (Anlage Auskunft Erschließungsbeiträge), zum heutigen Zeitpunkt kann nicht erkannt werden, wann eine Abrechnung der Kosten bzw. Herstellung der endgültigen Erschließungsanlagen erfolgt. Um diesen Zustand abzubilden erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes, siehe Ermittlung Bodenwert.

3.3 Baurechtliche Situation

Für den Bereich des Bewertungsobjekts gibt es keinen Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich demnach nach § 34 BauGB.



3.4 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Stadt Bad Wildbad Baurechtsamt, ist zulasten des Grundstücks keine Baulast eingetragen.

3.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 14.08.2023 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 Tannenbergsstraße 7 in 75323 Bad Wildbad 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. Inwieweit die technischen Anlagen (Elektro, Sanitär, etc.) der Wohnung funktionsfähig, sind wurde nicht geprüft die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass diese Anlagen in einem funktionsfähigen Zustand sind.

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

Der nördlich verlaufende Weg befindet sich im Eigentum der anliegenden Gebäude.

4.1 Gebäudebeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Das vermutlich im Jahr 1920 in Massivbauweise erbaut wurde.

Treppen	Beton mit Stein belegt
Decken	Massiv Stahlbeton
Dach	Holzstahldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung



Heizung	Gasheizung mit Heizkörpern in den jeweiligen Räumen Regelung über Thermostate
Balkon	Holzbrüstung, Boden Dachbahnen.
Warmwasserversorgung	über bestehende Gasheizung.
Energetischer Zustand	es wird von einem dem Baujahr entsprechenden Zustand ausgegangen. Siehe Anlage Energieausweis.
Besonderheiten	Das Gebäude befindet sich in einem einfachen Unterhaltungszustand.

4.2 Ausstattungsmerkmale der Einheit

Die Angaben zur Ausstattung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und der durchgeführten Besichtigung am 30.10.2023. WE Nr. 4 mit der Aufteilung Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer Esszimmer, Küche, WC und Flur, dazugehöriger Spitzboden mit 4 Zimmern unter Dachschrägen.

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise sehr ungepflegten Zustand die unten genannten Eindrücke beruhen nur auf den sichtbaren Wohnungsteilen.

Wände	massiv, verputzt, gestrichen, mit Holzverkleidet.
Decken	gestrichen, mit Holzvertäfelt (Nut und Feder).
Türen	Holztüren.
Böden	Parkett, Laminat, Fliesen.
Elektroinstallation	Unterputz Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl vorhanden.
Fenster	Holz doppelverglast.
Balkon	Holzbrüstung Boden mit Dachbahnen belegt.

4.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Gebäude ist asphaltiert und gepflastert.

4.4 Parkmöglichkeiten

Eine Pkw-Abstellmöglichkeit für 1 Fahrzeug befindet sich auf dem dazugehörigen Stellplatz.

4.5 Instandhaltungsrücklage

Gemäß Auskunft des Verwalters beläuft sich die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude auf ca. 40.000,00 €

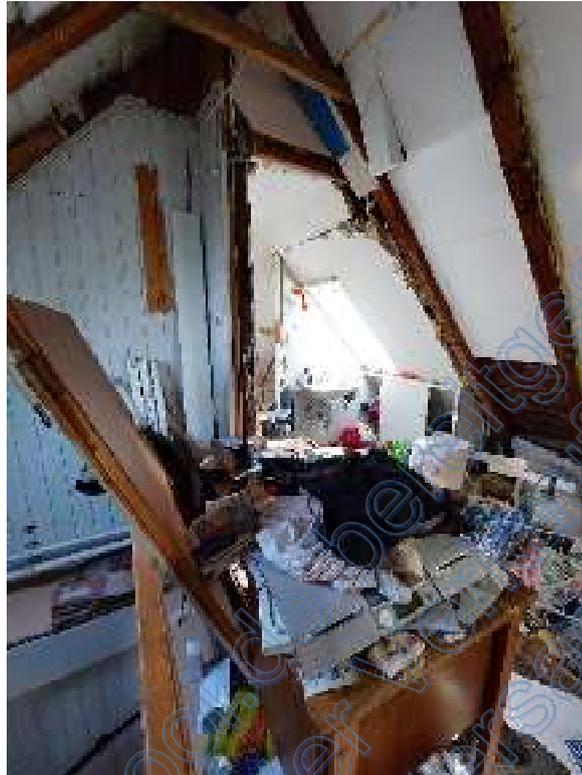
4.6 Instandhaltungstau / notwendige Sanierungen

Das Gebäude und die Wohnung konnten von innen und außen besichtigt werden. Jedoch befindet sich die Wohnung in einem sehr ungepflegten und verwohnten Zustand. 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, da die entsprechenden Bauteile teilweise nicht zugänglich waren. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen über eventuell befindliche Altlasten im Grund und Boden vorgenommen. Im Bereich des nach Norden ausgerichteten Zimmers scheint das Dach undicht zu sein.



Es werden Kosten für eine Überprüfung des Zustands in diesem Bereich von 1.000,00 € berücksichtigt.

Der zur Wohnung gehörende Spitzboden ist aktuell nur bedingt nutzbar, teilweise ist die Dämmung nicht verkleidet, ebenso hängen Teile der Dämmung herab, inwiefern die angebrachte Dämmung den Regeln der Baukunst entspricht, kann nicht eingeschätzt werden. Die Flächen befinden sich in einem größtenteils vermüllten Zustand. Für die Räumung der Flächen und eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen und einer sich hieraus ergebenden Reparatur werden Kosten in Höhe von 10.000,00 € berücksichtigt.



Bei den angesetzten Kosten handelt es sich um keine tatsächlichen Kosten, sondern um Kosten die ein möglicher Erwerber im Rahmen einer Verkaufsentscheidung hierfür berücksichtigen würde inwiefern diese Kosten ausreichend sind hängt von den tatsächlichen Gegebenheiten ab, hierfür wären weitere Untersuchungen notwendig. Die tatsächlichen Kosten können hierfür abweichen. Das Gutachten ist deshalb immer unter diesem Vorbehalt zu sehen.



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 in ausreichender Anzahl 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			
Flst. Nr. 991/4	756 m ²	=	m ²
Miteigentumsanteil	254 1000		192
<hr/>			
Flst. Nr. 992	222 m ²	=	m ²
Miteigentumsanteil	1 20		11
Flst. Nr. 987	139 m ²	=	m ²
Miteigentumsanteil	1 12		12
Flächenanteil WE Nr. 4		=	215 m²

Flächenzusammenstellung Tannenbergsstraße 7, Bad Wildbad, Wohn-/Nutzfläche gemäß den vorliegenden Unterlagen kann von einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 115,45 m² zzgl. ca. 45 m² Spitzboden ausgegangen werden, siehe Anlage Flächenermittlung. 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 Bad Wildbad veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Tannenbergsstraße 7 einen Bodenrichtwert baureif und erschließungsbeitragsfrei von 190,00 €/m² ausgehend von einer Wohnnutzung. Dieser Ansatz unterstellt jedoch Erschließungsbeitragsfreiheit in Anbetracht dessen, dass ein Teil der anfallenden Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, erfolgt eine Reduzierung des Bodenrichtwertes um ca. 10%. Es handelt sich hierbei nicht um die tatsächlich noch zu zahlenden Kosten, da sowohl deren Höhe wie auch der Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden können. In der weiteren Bewertung erfolgt deshalb der Ansatz eines Bodenwertes von **170,00 €/m²** (190-10% =171 gerundet 170)



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. 991/4	192 m ²	X	170,00 €	=	32.644,08 €
Flst. Nr. 992	11 m ²	X	56,10 €	=	622,71 €
Flst. Nr. 987	12 m ²	X	56,10 €	=	649,83 €
Bodenwert gesamt					= 33.916,62 €

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. Die anteiligen Wegflächen der Flurstücke 992 und 987 gehen nur mit einem geringeren Anteil in die Bodenwertermittlung ein, eine separate Verkäuflichkeit dieser Flächen ist nicht gegeben da diese ein notwendiger Teil (Zufahrtsmöglichkeit zu den Stellplätzen) des Bewertungsgegenstandes sind.



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

	m ² bzw Stck	Mietansatz in €		
Fläche WE Nr. 4 DG	115,45	7,50 €	=	865,88 €
Fläche WE Nr. 4 Spitzboden	45,30	3,75 €	=	169,88 €
Stellplatz	1	30,00 €	=	30,00 €
jährlicher Rohertrag			=	12.789,00 €

Die Flächen werden eigengenutzt, es muss deshalb eine Miete auf Basis der marktüblich erzielbaren Miete in der Bewertung berücksichtigt werden. Sollte ein Mietspiegel vorliegen kann dieser als Orientierung angesehen werden. Für Bad Wildbad gibt es keinen Mietspiegel. Der Bewertungsgegenstand weist eine Größe von 115,45 m² zzgl. der Spitzbodenflächen auf. Es könnte eine Miete von 8,00 €/m² recherchiert werden. In Anbetracht des Zustandes des Gebäudes sowie der Flächen erfolgt der Ansatz einer Miete von 7,50 €/m² die Objektbesonderheiten hinreichend abzubilden, für die Flächen im Spitzboden wurde eine reduzierte Miete in Ansatz gebracht, da diese Flächen aktuell nur eingeschränkt nutzbar sind. Für den Stellplatz scheint ein Mietansatz von 30,00 € marktgerecht zu sein. Auf Basis einer Onlinerecherche konnten Mieten in einer ähnlichen Größenordnung ermittelt werden.

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.

Das Mietausfallwagnis ist mit 2 % anzusetzen.

Diese Kosten sind jeweils mit dem Verbraucherpreisindex an das aktuelle Preisgeschehen anzupassen. Es kann daher nach erfolgter Anpassung an das aktuelle Preisgefüge (über den Verbraucherpreisindex) von den folgenden Ansätzen ausgegangen werden:



Verwaltungskosten je Einheit € 412,00

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche € 13,50

Instandhaltungskosten für Garagen / Stellplätze € 102,00.

Mietausfallwagnis 2%

abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Ermittlung Verwaltungskosten				
Verwaltungskosten Wohnung	412,00 €	1	=	412,00 €
Verwaltungskosten Stellplatz	45,00 €	1	=	45,00 €
Verwaltungskosten gesamt			=	457,00 €
Ermittlung Instandhaltungskosten				
Mietflächen in m ²	13,50 €	160,75	=	2.170,13 €
Stellplatz Anzahl	102,00 €	1	=	102,00 €
Instandhaltungskosten gesamt				2.272,13 €
Mietausfallwagnis in %	2		=	255,78 €
Mietausfallwagnis gesamt			=	255,78 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			=	2.984,91 €

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



Gutachten ETW Nr. 4, Tannenbergsstraße 7, 75323 Bad Wildbad AZ 2 K 27/23 Seite 20 von 45
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. Jedoch kann sich am angrenzenden GAA oberes Nagoldtal orientiert werden, für vergleichbare eigengenutzte Eigentumswohnungen werden die Folgenden Daten veröffentlicht

Wohnungseigentum (Weiterverkauf/Eigennutzung)									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	GND	Ø RND
Stadtteile Nagold und Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf	15	0,43	1,42	-3,80%	2,20%	6,00	80	70	36

© Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Ein Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 3,0 % erscheint als markt- und sachgerecht. Da hiermit die speziellen Besonderheiten bzgl. des Gebäudezustandes und der Lage berücksichtigt werden.

jährlicher Reinertrag (= Roherträge - Bewirtschaftungskosten)	=	9.804,10 €
Abzgl. Bodenwertverzinsung in %	3 =	1.017,50 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	8.786,60 €
Kapitalisierung mit Vervielfältiger 30 Jahre	14,88 =	130.722,37 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	130.722,37 €
zzgl. Bodenwert	=	33.916,62 €
vorläufiger Ertragswert	=	164.638,98 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	
Entrümpelung / Überprüfung Haustechnik	=	- 10.000,00 €
Überprüfung Dach Zimmer Nord	=	- 1.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	153.638,98 €

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. 1.426,00 €/m² WFL ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Gemäß den Angaben des Grundstücksmarktberichtes Oberes Nagoldtal liegen Vergleichsfaktoren bei ca. 27,46 mit einer Spanne von 18,89 bis zu 32,91, da die Gesamtfaktoren bzgl. des Bewertungsobjektes (Lage, Gebäudezustand, mögliches Mietpotenzial jeweils negativer einzuordnen sind bestätigt der Wert außerhalb der Spanne die Wahl der Ansätze. Die veröffentlichten Werte für Gebäudefaktoren liegen im Bereich des GAA oberes Nagoldtal bei 2.572,00 €/m² WFL. mit einer Spanne von 1.587,00 €/m² WFL. bis zu 3.357 €/m² WFL. Auch diese Angaben bestätigen die gewählten Werte, da auch hier eine Einordnung im unteren Bereich erfolgt.

Bei einer ebenfalls durchgeführte Onlinerecherche konnte Angebotspreise in einer ähnlichen Spanne ermittelt werden. Dies bestätigt ebenfalls den ermittelten Wert. Der angewandte Liegenschaftszins kann demzufolge als marktüblich angesehen werden und bedarf keiner weiteren Anpassung.

Restnutzungsdauer

Ausgehend von einem geschätzten Baujahr von ca. 1920 und einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren, und des vorhandenen Zustandes kann aus Sachverständiger Sicht von einer geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen werden.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste vorläufige Sachwert berücksichtigt noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Diese müssen noch berücksichtigt werden. Für die Räumung der Flächen wurden Kosten in Höhe von 10.000,00 € berücksichtigt. Für die Überprüfung der Dichtigkeit des Daches im nördlich ausgerichteten Zimmer wurde zusätzlich 1.000,00 € berücksichtigt.



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>154.000,00 €</u>
-----------------------------------	---------------------

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten begutachte ich zum Stichtag 30.10.2023 für das Bewertungsobjekt WE Nr. 4, Flst. Nr. 991/4 Tannenbergstraße 7 in 75323 Bad Wildbad, einen Verkehrswert von

154.000,00 €

(einhundertvierundfünfzigtausend Euro)

Beilstein den 15.12.2023



Peter Bernzott Dipl. Sachverständiger (DIA)



Anlagen

- 6.1 Literaturverzeichnis
- 6.2 Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3 Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4 Lageplan
- 6.5 Grundriss
- 6.6 Wohnfläche
- 6.7 Ansichten Gebäude
- 6.8 Innenansichten
- 6.9 Grundbuchauszug
- 6.10 Auskunft Altlasten
- 6.11 Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.12 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.badwildbad.de**



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. 4, Tannenbergstraße 7, 75323 Bad Wildbad AZ 2 K 27/23 Seite 25 von 45

Anlage 6.2

Übersichtskarte (Makro Lage)



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

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



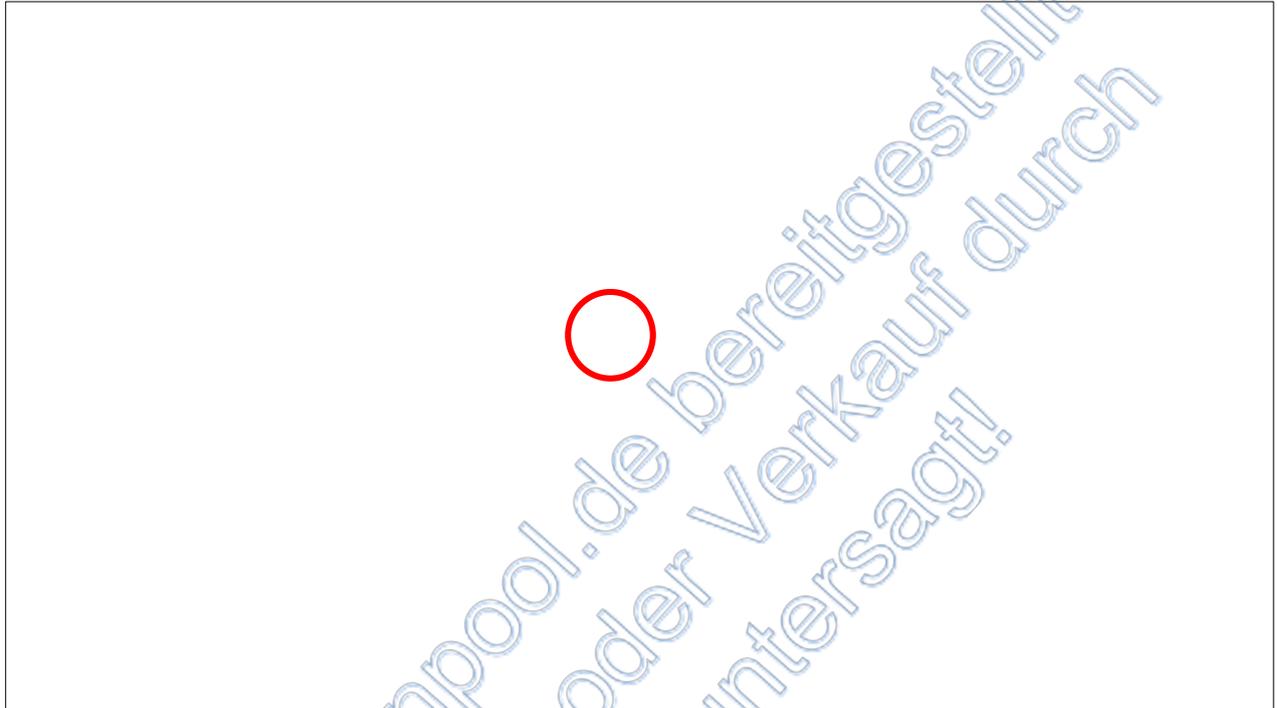
PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

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. 4, Tannenbergsstraße 7, 75323 Bad Wildbad AZ 2 K 27/23 Seite 26 von 45

Anlage 6.3

Stadtplan (Mikro Lage)



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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

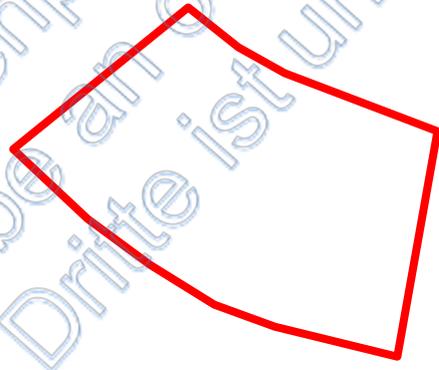
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Gutachten ETW Nr. 4, Tannenbergstraße 7, 75323 Bad Wildbad AZ 2 K 27/23 Seite 27 von 45

Anlage 6.4

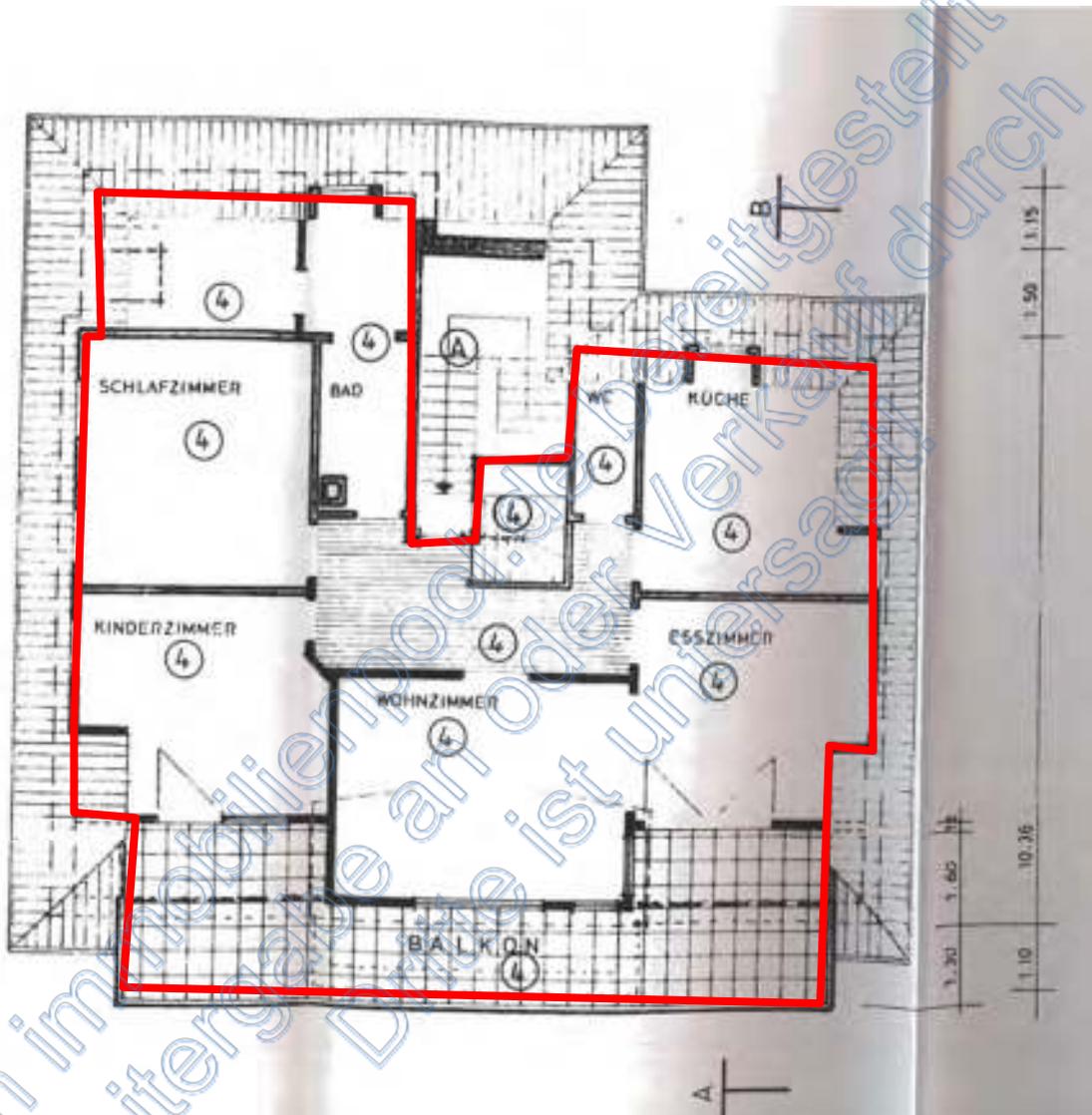
Lageplan Bad Wildbad Tannenbergstraße 7, Flurstück 991/4, nicht maßstabsgerecht

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



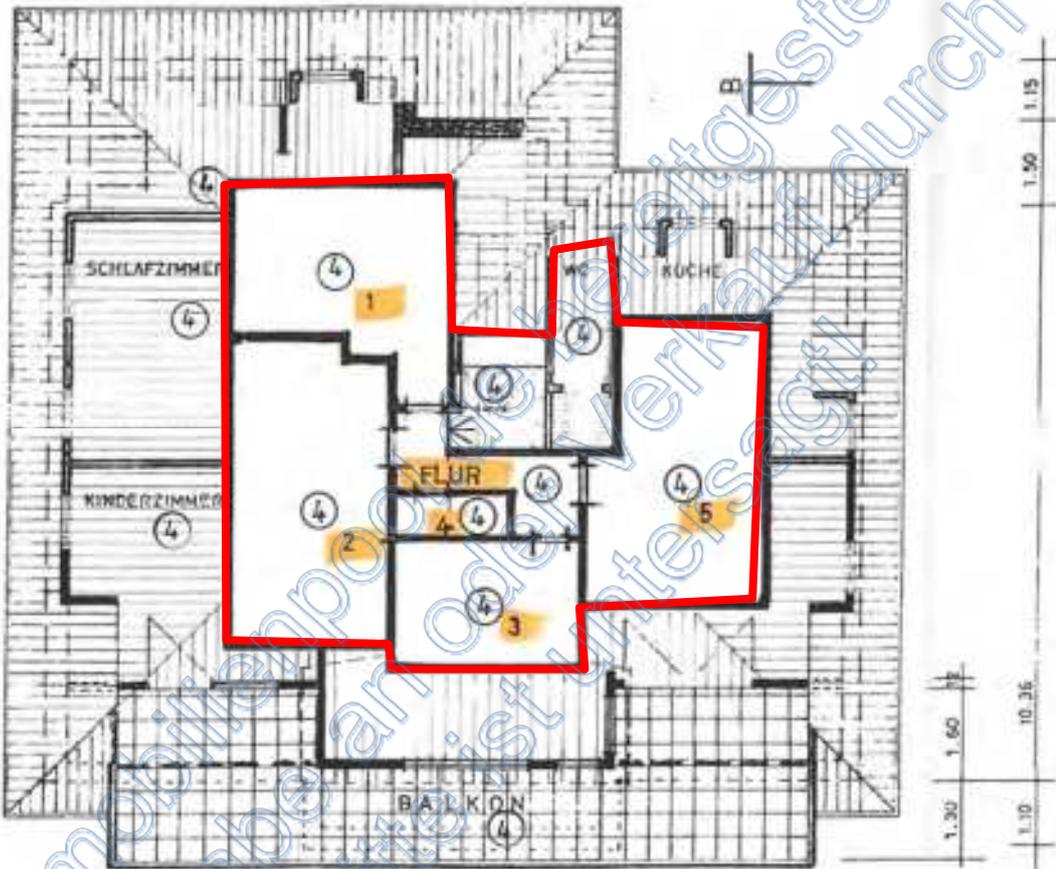
Anlage 6.5

Grundriss WE Nr. 4 DG und Spitzboden



Pläne nicht maßstabsgerecht

Spitzboden



Pläne nicht maßstabsgerecht



Anlage 6.6 Wohnflächen gemäß Teilungserklärung

4 Dachgeschoss (BLATT 2)

Wohnflächen:

Wohnzimmer	4,76 x 3,93	18,71 qm
Esszimmer	4,08 x 3,90 - 0,20 x 1,54 - 1,00 x 1,54 x 0,5	14,83 qm
Küche	3,78 x 3,98 - 0,80 x 1,00 x 0,5 - 1,65 x 1,00 x 0,5 - 2,35 x 1,00 x 0,5	12,63 qm
Zimmer	3,82 x 4,35 - 0,20 x 1,54 - 1,00 x 1,54 x 0,5 0,50 x 1,30	14,89 qm
Zimmer	3,84 x 4,21	16,17 qm
Bad	2,93 x 1,40 - 0,50 x 0,50	3,85 qm
Bad	2,49 x 1,63 + 1,36 x 0,27 - 0,23 x 1,00 x 0,5 - 0,40 x 1,00 x 0,5	4,11 qm
Zimmer	3,25 x 2,47 - 2,90 x 1,00 x 0,5 - 2,00 x 1,00 x 0,5	5,58 qm
WC	2,40 x 0,97	2,33 qm
Flur	1,10 x 1,10 + 1,68 x 1,30 + 2,14 x 0,93 + 1,55 x 2,44	9,16 qm
Balkon	3,16 x 2,95 x 0,5 + 5,20 x 1,35 x 0,5 + 3,40 x 2,95 x 0,5	13,19 qm

Wohnfläche gesamt: 115,45 qm

Nutzflächen:

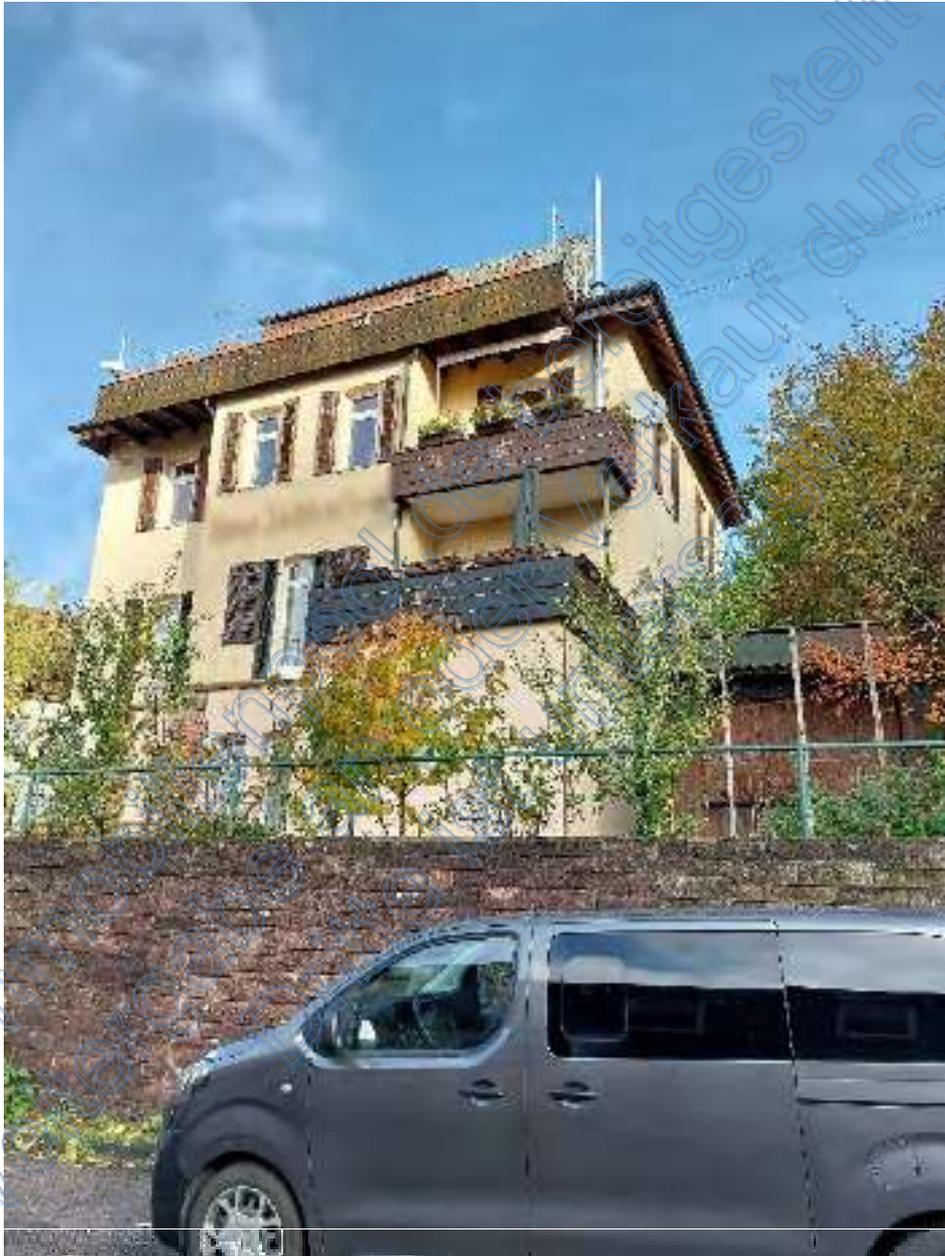
Untergeschoss (Kellerräume)	1,16 x 2,20 + 2,65 x 1,30	6,00 qm
Spitzboden Raum 1	3,80 x 2,25 + 0,60 x 1,80 + 0,98 x 0,95	10,56 qm
Spitzboden Raum 2	2,55 x 3,3 - 0,98 x 1,15	12,39 qm
Spitzboden Raum 3	1,85 x 2,65	4,90 qm
Spitzboden Raum 4	0,72 x 1,58	1,14 qm
Spitzboden Raum 5	2,30 x 2,58 + 2,40 x 3,00	13,13 qm
Spitzboden Flur	0,95 x 1,33 + 0,53 x 0,73 + 1,33 x 1,15	3,18 qm

Nutzfläche gesamt: 51,30 qm

Anlage zum Aufteilungsplan vom 13.06.2015

Anlage 6.7

Ansicht Tannenbergsstraße 7 von Süden



Anlage 6.7

Ansicht Tannenbergstraße 7 von Westen



Anlage 6.7

Ansicht Tannenbergstraße 7 von Norden

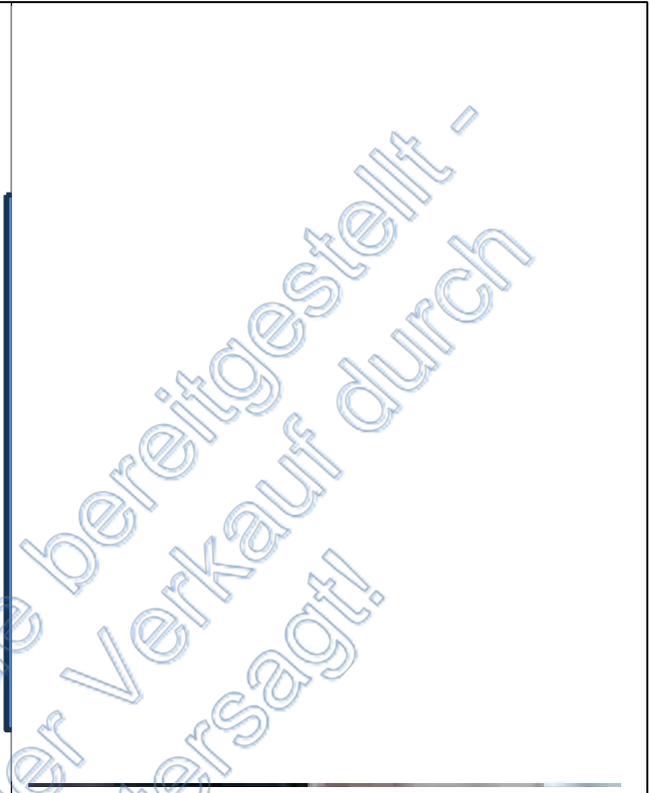


Anlage 6.8 Innenansichten und Außenansichten

	
<p>Garten</p>	<p>Treppenhaus</p>
	
<p>Heizung</p>	<p>Waschmaschinenplatz</p>



WC



Flur

Küche

Wohnzimmer

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. 4, Tannenbergstraße 7, 75323 Bad Wildbad AZ 2 K 27/23 Seite 36 von 45

Zimmer	Zimmer
	
Bad	



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. 4, Tannenbergstraße 7, 75323 Bad Wildbad AZ 2 K 27/23 Seite 37 von 45



Stellplatz



Balkon