

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 Altensteigdorf eingetragenen Grundbesitz

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Schillerstraße 11

75365 Calw

Objekt:

Einfamilienhaus mit Praxisräumen und 2 Garagen

Adresse:

Markgrafenweg 20

72213 Altensteigdorf

Wertermittlungsstichtag:

27.01.2023

Verkehrswert zum Stichtag:

€ 461.000,00





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 8
2.1 Makro Lage	Seite 8
2.2 Mikro Lage	Seite 9
2.3 Verkehrsanbindung	Seite 9
2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen	Seite 9
3. Grundstück	Seite 10
3.1 Grundstücksbeschreibung	Seite 10
3.2 Erschließung	Seite 10
3.3 Baurechtliche Situation	Seite 10
3.4 Baulastenverzeichnis	Seite 10
3.5 Altlasten	Seite 10
3.6 Sanierungsgebiet	Seite 10
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 11
4.1 Gebäudebeschreibung	Seite 11
4.2 Ausstattungsmerkmale	Seite 12
4.3 Außenanlagen	Seite 13
4.4 Parkmöglichkeiten	Seite 13
4.5 Instandhaltungstau	Seite 13
5. Wertermittlung	Seite 14
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 14
5.2 Bodenwert	Seite 15
5.3 Sachwertverfahren	Seite 17
5.4 Verkehrswert	Seite 24



6. Anlagen

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

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

Zusammenfassung



Auftraggeber:	Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Grundstück:	Flurstück 63/50
Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Praxisräumen und 2 Garagen
Adresse:	Markgrafenweg 20
Stadt:	72213 Altensteigdorf
Grundstücksgröße gesamt:	708,00 m ²
Wohn/ Nutzfläche in m²:	ca. 255 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Bewertungsstichtag	27.01.2023
Qualitätsstichtag:	27.01.2023
Sachwert ca.:	461.000,00 €

Verkehrswert: **461.000,00 €**

Ausfertigung 3 von 3



Besonderheiten:

Ein Zugang zum Gebäude war nicht möglich, die in der Bewertung gemachten Annahmen / Unterstellungen können evtl. nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Es wurde deshalb ein Risikoabschlag vom Verkehrswert in Höhe von 15% vorgenommen. Dieser wurde als BOG (Besonderes objektspezifisches Gebäudemerkmal) berücksichtigt.

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 11.11.2022. Gemäß Auftrag soll zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

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

Angabe des Verwalters => konnte nicht ermittelt werden, das Gebäude scheint unbewohnt zu sein

Mieter / Pächter => das Gebäude scheint unbewohnt zu sein

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, das Gebäude scheint unbewohnt zu sein

ob ein Energieausweis vorhanden ist => es lag kein Energieausweis vor

1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 27.01.2023 statt. Beginn 13.00 Uhr Ende 13.30 Uhr.

Die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- Herr Peter Bernzott, Sachverständiger

Es konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden. Das Gebäude scheint unbewohnt zu sein.



1.4 Unterlagen

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

- Grundbuchauszug vom 02.11.2022 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw
- Baulastenauskunft vom 12.01.2023
- Liegenschaftskarte vom 21.11.2022
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 26.01.2023
- Auskunft zur baurechtlichen Situation
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.12.2022
- Planunterlagen, von der Stadtverwaltung Altensteig 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 Altensteig
Grundbuch von Altensteigdorf
Blatt Nr. 20013

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

Blatt 20013

LFD. Nr. 1 NW 0729 Flurstück Nr. 63/50
Markgrafenweg 20
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 7 a 08 m²

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am
14.11.2011



Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 2



Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Spalte 1 Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen. am 14.11.2011.

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 17.10.2022 (2 K 37/22). Eingetragen (BOE300/1976/2022) am 02.11.2022.

Abteilung III:

Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.



2. Lage

2.1 Makro Lage

Basisdaten von Altensteig

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Karlsruhe

Landkreis: Calw

Höhe: 504 m ü. NN

Fläche: 53,19 km²

Einwohner: 10.806 (31. Dez. 2021)

Bevölkerungsdichte: 203 Einwohner je km²

Ortsbeschreibung

Altensteig liegt im westlichen Bereich von Baden-Württemberg ca. 49 Kilometer südwestlich von Stuttgart. Die Stadt selbst gehört zum Landkreis Calw und besteht aus der Stadt Altensteig selbst und 10 Stadtteilen. Diese wurden in der Vergangenheit eingemeindet. Der Stadtteil Wart wurde 1975 zusammen mit den Gemeinden Hornberg und Spielberg eingemeindet. Altensteig ist Teil der Region Nordschwarzwald, die den Stadtkreis Pforzheim und die Landkreise Calw, Freudenstadt und den Enzkreis umfasst. Mit ca. 590.000 Einwohnern liegt die Region Nordschwarzwald geografisch zwischen den wirtschaftlichen Schwerpunkten Stuttgart und mittlerer Oberrhein in der Mitte Europas.

Altensteig grenzt im Norden an Neubulach und Neuweiler, im Osten an Ebhausen und Rohrbach, im Süden an Haiterbach und Egenhausen sowie an Pfalzgrafenweiler, Wörnersberg und Grombach (Landkreis Freudenstadt) im Westen an Simmersfeld.

Im Westen verläuft die Bundesstraße B 294 Bretten – Freiburg, die über die K 4337 und K 4376 angefahren werden kann. Im Osten verläuft die B 463, über die die A 81 Stuttgart Singen angefahren werden kann. Die verschiedenen Stadtteile verfügen jeweils über eine Busanbindung an Altensteig.

Altensteigdorf verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Die Wirtschaft ist größtenteils regional geprägt und deckt einen vielfältigen Bedarf ab.



2.2 Mikro Lage

Das Gebäude Markgrafenweg 20 liegt in Altensteig nahe der Stadtmitte.

Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern und teilweise gemischt genutzten Gebäuden.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Markgrafenweg, der Markgrafenweg führt zum Forchenweg der in die Dorfer Straße mündet. In der Verlängerung der Dorfer Straße kommt man zur nach Nagold führenden Nagolder Straße, über diese erreicht man Nagold. In Nagold selbst erreicht man über die L 361 die B 28 mit dem Anschluss zur A 81 Singen Stuttgart Würzburg.

2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine, die 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. Es wird im Norden von den Nachbargrundstücken (Haus Nr. 22 und 24) und im Osten und Süden ebenfalls von den Nachbargrundstücken begrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück an die öffentliche Straße. Das Grundstück ist nahezu eben.

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen / Netze angeschlossen. Die Kosten für Erschließungsbeiträge für den Markgrafenweg und die Urbachstraße wurden bereits abgerechnet.

Die Kosten für Anschlussbeiträge (Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge) sind nicht mehr zu erheben.

Siehe hierzu auch (Anlage Auskunft Erschließungsbeiträge)

3.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Sonnenhalde mit den folgenden Festlegungen; bauliche Nutzung WA allgemeines Wohngebiet; Zahl der Vollgeschoße II; Grundflächenzahl 0,6; Geschoßflächenzahl 0,8; o offene Bauweise; Dachform/Dachneigung SD Satteldach Dachneigung 28° bis 33°.

3.4 Baulastenverzeichnis

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

3.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 22.12.2022, 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.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Bewertungsobjekt Markgrafenweg 20 in 72213 Altensteigdorf 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 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 Einfamilienhaus mit Praxisräumen und 2 Garagen. Das vorhandene Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und über eine Einschubtreppe zugänglich. Gemäß den vorliegenden Unterlagen handelt es sich um ein XXXXXfertighaus aus dem Jahr 1980. 1985 erfolgt ein Anbau in Massivbauweise.

Die weitere Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass das Gebäude in einem Zustand ist, der eine dauerhafte, nicht gesundheitsgefährdende Nutzung ermöglicht. Sollte hier abschließende Sicherheit gewünscht werden, wird das Erstellen eines baubiologischen Gutachtens empfohlen.

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Untergeschoß ausgeführt welches die Praxisräume beherbergt. Die Streifenfundamente sind in Beton hergestellt. Die Kellerwände wurden aus Bisotherm Mauerwerk erstellt Bn 250. Die Zwischenwände im UG in KSL-Mauerwerk.

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass der energetische Standard dem technischen Stand der Bauzeit entspricht und aktuell keine Verbesserungen der energetischen Situation notwendig sind.

Die Außenwände und Trennwände im EG bestehen aus Holzfachwerk.

Treppen	gemauert
Decken	Massiv Stahlbeton EG, Decke über EG=> Holzbalken
Dach	Holzsatteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung (Betonziegel)



Heizung	Flüssiggas mit Heizkörpern in den jeweiligen Räumen
Balkon	Boden gefliest, Holzverkleidung
Warmwasserversorgung	über bestehende Heizung.

4.2 Ausstattungsmerkmale

UG mit der Aufteilung Flur, Wartezimmer, Heizraum mit 2 Abstellräumen, WC, Behandlungszimmer mit abgeteiltem Bad, Behandlungszimmer

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

EG mit der Aufteilung; Windfang, WC, Küche, Wohn/ Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer Kinderzimmer.

Wände	eine Innenbesichtigung war nicht möglich
Decken	eine Innenbesichtigung war nicht möglich
Fenster	eine Innenbesichtigung war nicht möglich
Türen	eine Innenbesichtigung war nicht möglich
Böden	eine Innenbesichtigung war nicht möglich
Sanitärausstattung	eine Innenbesichtigung war nicht möglich

In der weiteren Bewertung wird von einem baujahrestypischen Zustand und einem bauzeitgemäßen Unterhaltungszustand ausgegangen.



4.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Gebäude und zur Garage sind gepflastert. Die Terrasse im ist ebenerdig.

4.4 Parkmöglichkeiten

PKW-Abstellmöglichkeiten für 5 Fahrzeug befinden sich in den zum Gebäude gehörenden 2 Garagen und den Stellplätzen, diese konnten ebenfalls nur von außen besichtigt werden.

4.5 Instandhaltungstau / notwendige Sanierungen

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Es befindet sich in einem unbewohnten 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. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen über eventuell befindliche Altlasten im Grund und Boden vorgenommen.



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

Flst. Nr. 63/50	708,00 m ²
Gesamtfläche des zu bewertenden Flurstücks	708,00 m ²

Flächenzusammenstellung Wohn-/Nutzflächen ohne Balkon Markgrafenweg 20, Altensteigdorf

Wohn-/Nutzfläche EG und OG	184,13 m ² + 28,47 m ² + 43,20 m ² (Wohnungen und Praxis)
Nebenflächen EG und OG	9,66 m ² + 11,39 m ² + 24,05 m ² (Nebennutzflächen, Funktionsflächen, Verkehrsflächen)

Die Angaben zu den Flächen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eine Überprüfung der Angaben vor Ort war nicht möglich.

Stellplätze

2 Garagen mit jeweils 1 Stellplatz	2
------------------------------------	---

Bruttogrundflächenermittlung

Flächenermittlung BGF					
	länge		breite		
Lage					
EG	18,34	X	7,89	=	144,70
	7,79	X	2,87	=	22,36
EG	18,34	X	7,89	=	144,70
	7,79	X	2,87	=	22,36
DG	10,08	X	11,58	=	116,73
	7,79	X	2,87	=	22,36
BGF Gesamt				=	473,20
Alle Angaben in m bzw. m ²					

Da keine Innenbesichtigung möglich war, kann nicht eingeschätzt werden, inwieweit die Flächen im DG ausgebaut bzw. auch wirklich nutzbar sind, gemäß den vorliegenden Unterlagen scheint eine Nutzung möglich zu sein, es wurde jedoch von keinem Ausbau ausgegangen. Es konnte nicht ermittelt werden inwieweit der Wintergarten nutzbar ist bzw. ob dieser komplett als Teil der BGF gesehen werden kann, es wurde deshalb nur der direkt am Gebäude befindliche Teil berücksichtigt.

5.2 Bodenwert

Vorhandene Bebauung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Praxisräumen und 2 Einzelgaragen.

Maß der baulichen Nutzung. Es wird von 2 Vollgeschossen ausgegangen, demzufolge ergibt sich eine GFZ von 0,47.

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 Altensteigdorf veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Markgrafenweg 20 einen Bodenrichtwert, baureif und erschließungsbeitragsfrei von

€/m² 235,00.

Mit den folgenden Festlegungen allgemeines Wohngebiet, Grundstückstiefe 40 m, Grundstücksfläche 700m².

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.). Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Umrechnungskoeffizienten. Gemäß den vorliegenden Erläuterungen zum Bodenrichtwert konnten keine Abhängigkeiten zwischen Maß der baulichen Nutzung und Kaufpreisen ermittelt werden. Da die vorhandene Richtwertzone sehr klein gefasst ist und die vorhandenen Objekte eine ähnliche Struktur haben erscheint ein Ansatz des veröffentlichten Bodenrichtwertes die Besonderheiten hinreichend genau abzubilden.

Bodenwert

Bodenwertermittlung					
Flst. Nr. 63/50	708 m ²	X	235,00 €	=	166.380,00 €
Bodenwert gesamt				=	166.380,00 €

5.3 Sachwertverfahren

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Beim vorliegenden Gebäude handelt es sich um ein Dreifamilienhaus.

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	freistehendes Einfamilienhaus Erd- Obergeschoss Dachgeschoss nicht ausgebaut					Wägungsanteil in %
Gebäudeart	1.32					
		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	1.32					
je m ² BGF		620,00 €	690,00 €	790,00 €	955,00 €	1.190,00 €
Außenwände		158,70 €				
Dächer		103,50 €				
Außentüren und Fenster		75,90 €				
Innenwände		75,90 €				
Deckenkonstruktion und Treppen		75,90 €				
Fußböden		34,50 €				
Sanitäreinrichtungen		62,10 €				
Heizung		62,10 €				
sonstige Technische Einrichtungen		41,40 €				
Ermittelter Kostenkennwert für TYP 1.32		690,00 €	Objektspezifischer Kostenkennwert	Markgrafenweg 20		

Der Kostenkennwert ist an den Bewertungsstichtag anzupassen dies erfolgt mit der Aktualisierung über den aktuellen Baupreisindex zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages / Qualitätsstichtages liegt dieser bei 171,7 (DESTATIS vom 10.01.2023)



Anpassung des Ergebnisses an den aktuellen Baupreisindex

Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (Basis , 2015 = 100)			171,7				
aktualisierter Kostenkennwert für Bewertungsobjekt	€/m² BGF	=	1.184,73 €				

Ermittlung Herstellkosten Wohngebäude

Herstellungskosten (BGF X Kostenkennwert)		=	560.618,38 €	473,20	X	1.184,73 €	
Außenanlagen in %	4	=	22.424,74 €				
Nebengebäude (Garage)		=	20.000,00 €				
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			603.043,12 €				

Der vorhandene Balkon ist den gewählten Ansätzen hinreichend berücksichtigt.

Ermittlung der Alterswertminderung in Prozent

(GND - RND) / GND		=	61 %				
GND in Jahren gemäß ImmoWertV	70						
Bewertungsjahr	2023						
Baujahr	1980						
RND	27						
Alterwertminderung absolut		=	370.440,77 €				
Alterswertgeminderte Herstellungskosten		=	232.602,35 €				
zzgl. Bodenwert		=	166.380,00 €				
vorläufiger Sachwert		=	398.982,35 €				
Sachwertfaktor	1,36						
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			542.615,99 €				

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

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Auf Basis der örtlichen Gegebenheiten erfolgt ein Ansatz in Höhe von 4 % der Gebäudeherstellungskosten.

Gemäß den Angaben der ImmoWertV 2021 kann bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen werden. Jedoch wird bei Verwendung des Sachwertfaktors gemäß Sprengnetter auf die SW RL mit Abhängigkeit der GND vom Gebäudetyp bzw. der zugrunde liegenden Standardstufe ausgegangen deshalb erfolgt ein Ansatz einer GND von 70 Jahren und demzufolge einer RND von 27 Jahren, um die Modellkonformität zu gewährleisten.



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.

Gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss wird empfohlen, die Sachwertfaktoren von Sprengnetter anzuwenden. Für vergleichbare Objekte wird ein Sachwertfaktor von 1,41 mit einer Spanne von 1,36 -1,46 angegeben in Anbetracht des vorhandenen Objektes erscheint ein Ansatz von 1,36 die Besonderheiten ausreichend abzubilden.

Bei Ansatz eines Sachwertfaktors von 1,36 ergibt sich ein Sachwert von ca. 542.000,00 € dies entspricht einem Wert von ca. 2.121,50 €/m² WFL sowie einem Wert von ca. 1.146,00 €/m² BGF. Im Grundstücksmarktbericht oberes Nagoldtal werden für angrenzende Orte die folgenden Gebädefaktoren für vergleichbare Objekte veröffentlicht, 1.471,00 €/m² BGF mit einer Standardabweichung von 651,07 und 2.722,00 €/m² WFL mit einer Standardabweichung von 1.058. Die ermittelten Werte liegen jeweils innerhalb der Bereiche des Grundstücksmarktberichtes, eine parallel durchgeführte online Recherche bestätigte ebenfalls die gewählten Ansätze, diese können demzufolge als markt- und sachgerecht angesehen werden und bedürfen keiner weiteren Anpassung.

Besondere Objektspezifische Merkmale							
fehlende Innenbesichtigung							
15 %	=	81.392,40 €					
	=	461.223,59 €					

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. Dies erfolgte in Höhe von 15 % des ermittelten Verkehrswertes.



5.5 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

Verkehrswert (BauGb § 194)

€ 461.000,00

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten begutachte ich zum Stichtag 12.10.2018 für das Bewertungsobjekt Flst. Nr. 63/50 Markgrafenweg 20 in 72213 Altensteigdorf, einen Verkehrswert von

€ 461.000,00

(vierhunderteinundsechzigtausend Euro)

-Beilstein den 05.02.2023

Peter Bernzott Dipl. -Sachverständiger (DIA)



Anlagen

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

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**
- **www.altensteig.de**
- **Grundstücksmarktbericht oberes Nagoldtal / Nagold**



Anlage 6.2

Übersichtskarte (Makro Lage)

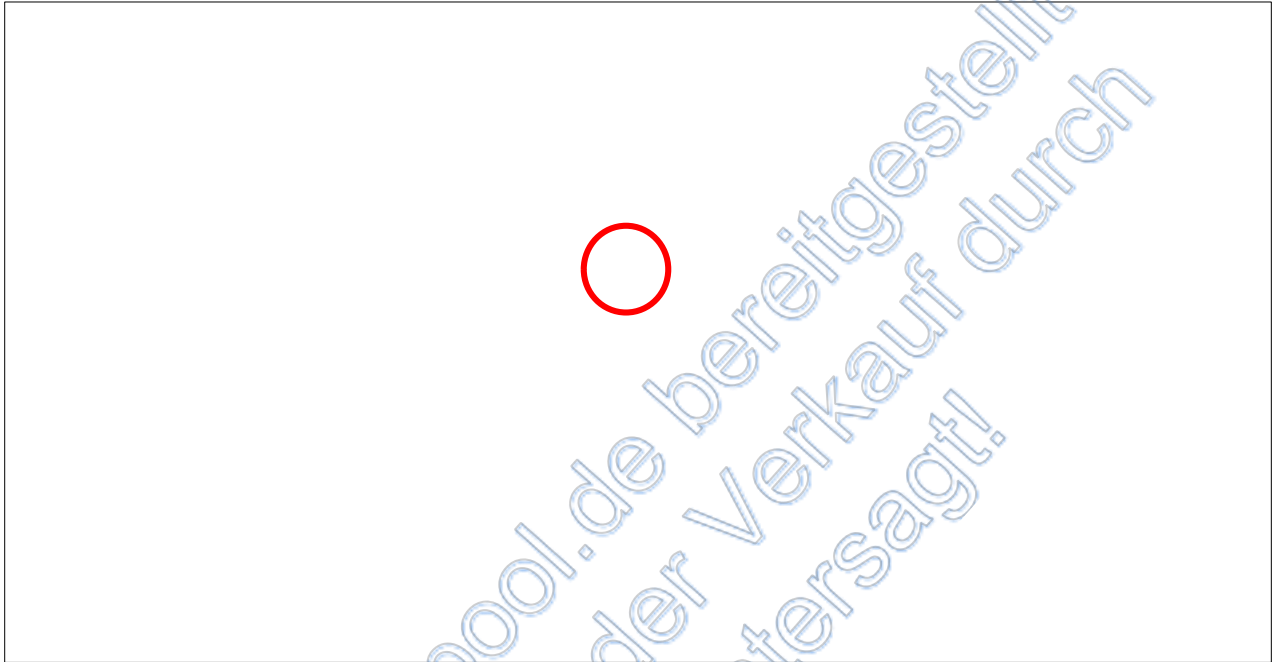


©OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA



Anlage 6.3

Stadtplan (Mikro Lage)



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



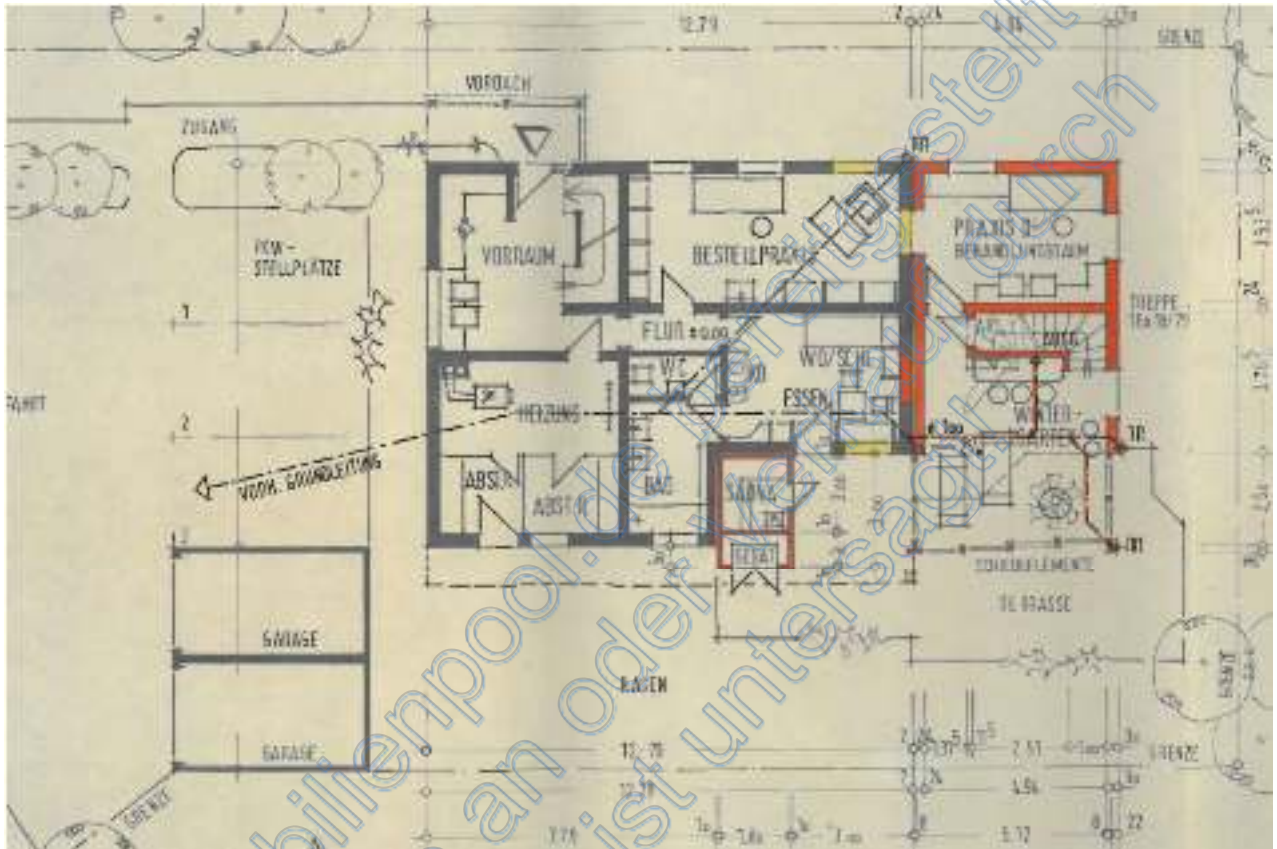
Anlage 6.4

Lageplan Altensteigdorf Markgrafenweg 20, Flurstück 63/50, nicht maßstabsgerecht



Anlage 6.5

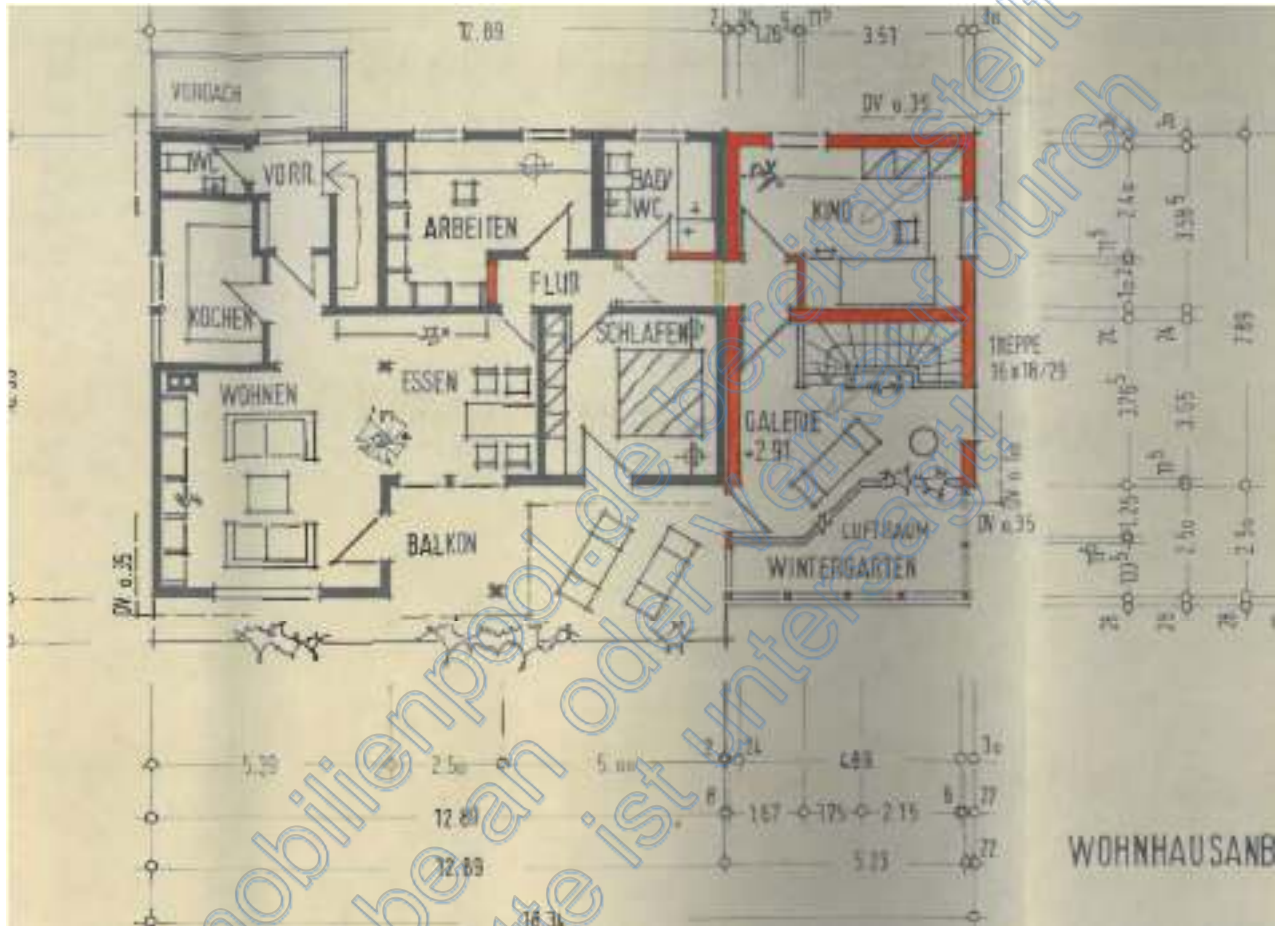
Grundriss Erdgeschoß



Plan nicht maßstabsgerecht

Anlage 6.5

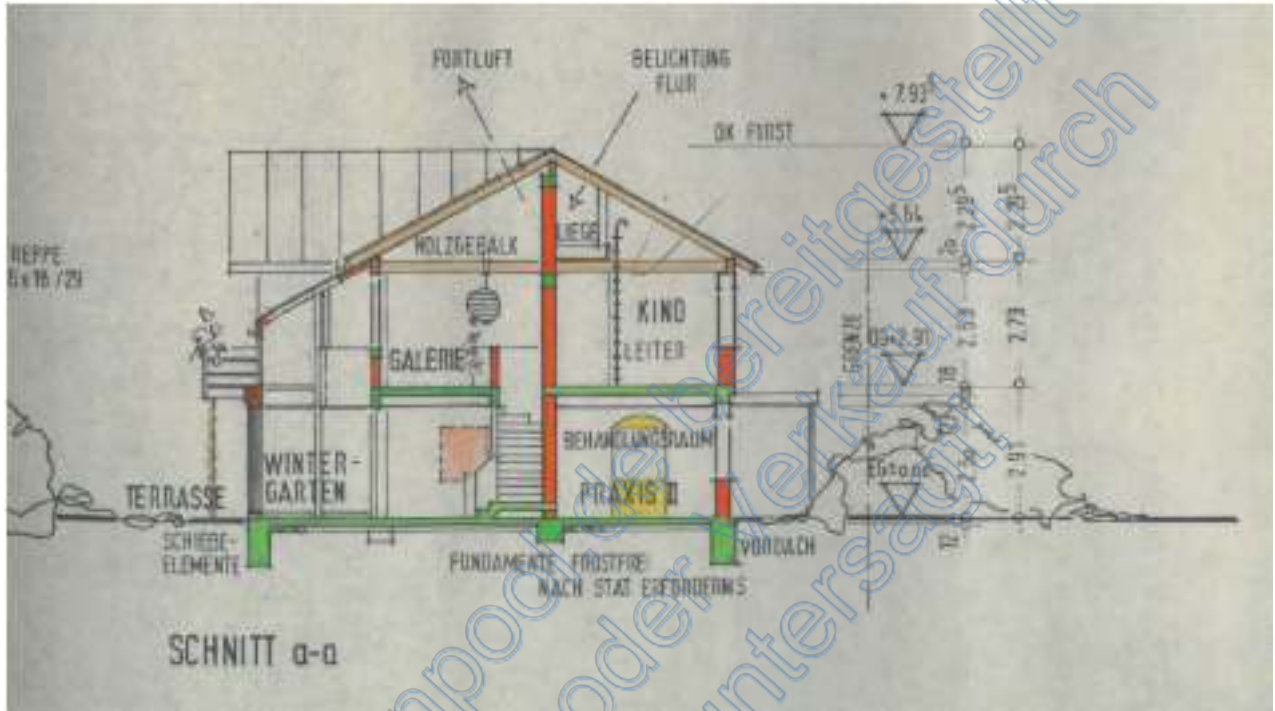
Grundriss Obergeschoß



Plan nicht maßstabsgerecht

Anlage 6.6

Schnitt



Plan nicht maßstabsgerecht

Anlage 6.7

Ansicht Markgrafenweg 20 von Westen



Anlage 6.7

Ansicht Markgrafenweg 20 von Süden



Anlage 6.7

Ansicht Markgrafenweg 20 von Osten

