



ETW. Nr. 4.3 im EG Ebene 4



Ansicht von der Tannenbergstraße

WERTSCHÄTZUNG

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

REG. NR. 20/077
über Grundstück und Gebäude
Tannenbergstr. 17
ETW. Nr. 4.3

75323 Bad Wildbad

Geschäftsnummer 1 K 22/20

Diese Fertigung dient ausschließlich der Information und zur Vervielfältigung. Die Anlagen sind unvollständig. Persönliche Daten und Grundbuchausagen sind gelöscht. Das Gutachten ist möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen oder gegen Gebühr dort angefordert werden.

Ohne Unterschrift und Stempel wird für die Wertschätzung keine Haftung übernommen.

Dem Sachverständigen und seinen Mitarbeitern ist generell untersagt, Bietinteressenten weitere Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

Fertigung Nr. /2

Ermittlung des Verkehrswertes

für
das bebaute Grundstück
unter der Anschrift

75323 Bad Wildbad
Tannenbergstr. 17
ETW. Nr. 4.3

Stichtag 18.11.2020

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-

75363 Calw

Geschäftsnummer: 1 K 22/20

Verkehrswert: ETW. Nr. 4.3	=	27.000,00 €
----------------------------	---	--------------------

Aufgestellt:

Dipl. Ing. (FH) Frank Stolzenberg, Architekt.

Abgeschlossen:

75196 Remchingen, den 26. November 2020

Übersicht

I: Allgemeine Angaben

II. Beschreibung des Grundstückes

1. Lage und Beschaffenheit
2. Bebauung des Grundstückes
3. Allgemein
4. Baubeschreibung

III. Wertermittlung

1. Bodenwert
2. Baupreisermittlung
3. Sachwert
4. Ertragswert
5. Vergleichswert, Marktanpassung
6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

IV. Zusammenstellung der Werte

V. Verkehrswert

VI. Anlagen

I. Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks auch im zwangsweisen Verkauf. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorhandenen Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt, des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen.

Auftrag:

Der Auftraggeber, das Amtsgericht Calw, beauftragte mich durch schriftlichen Beschluss und Sachverständigenauftrag vom 24.08.2020/25.08.2020 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens.

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

Der Zweck: Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren, Schlüsse von Dritten sind ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Für die Grundstücke:

Kreis: Calw

Ort: 75323 Bad Wildbad

Straße: Tannenbergsstr. 17, hier: ETW. Nr. 4.3

Eigentümer: siehe separates Beiblatt

Amtsgericht: Böblingen

Gemeinde: Bad Wildbad

Grundbuchbezirk: Wildbad

Grundbuchauszug: vom 13.07.2020, Kopie auszugsweise mit Auftrag vom
Amtsgericht übersandt.

Wohnungsgrundbuch: Nr. **1699**
Nr. 1 **39,15/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück
Karte NW 2233, Flurstück 996/6
Tannenbergsstr. 17
Gebäude- und Freifläche
Größe = 1.826 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Erdgeschoss Ebene 4 sowie einem Abstellraum im
Gartengeschoss Ebene 2,

im Aufteilungsplan je mit
Nr. 4.3
bezeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die Einräumung der zu
den anderen Miteigentumsanteile (Grundbuch Nr. 1685 bis
Nr. 1698 und Nr. 1700 bis Nr. 1703) gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des
Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom
20.05.1975(GA 155/130) Bezug genommen.
Den 09.02.1976.

Abt. II:

Nr. 1 Grunddienstbarkeit für Flst. 995-: 9a46qm (Gemarkung Wildbad)
betreffend Mitbenützung eines Wegs.

Nr. 2 Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks
Flst. Nr. 996/1 der Gemarkung Wildbad betr. Gehrecht.

Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk.

Baulastenbuch: Es sind drei Baulasten vorhanden (siehe Anlage).

Aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen gehe ich davon aus, dass keine weiteren Rechte und Lasten an dem Grundstück bestehen, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Am 18.11.2020	habe ich versucht das Objekt zu besichtigen. Anwesend war niemand. Der bevorstehende Besichtigungstermin wurde den Beteiligten und dem Betreuer des Eigentümers schriftlich mitgeteilt. Auch vom Betreuer des Eigentümers konnte lt. Angabe keine Verbindung zum Eigentümer geschaffen werden, ebenso nicht von der Hausverwaltung. Der Sachverständige hat sich nach Rücksprache mit dem Amtsgericht entschlossen, das Anwesen nach äußerem Augenschein zu bewerten. Mit Schreiben vom 12.11.2020 wurde, wie auch im Beschluss des Amtsgerichts, der Eigentümer darauf hingewiesen, dass der Sachverständige einen Risikoabschlag wegen Unkenntnis des inneren Zustandes vornehmen wird, sollte ihm eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht werden. Einige von mir anlässlich der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind in der Anlage diesem Gutachten beigelegt.
Am 18.11.2020 ff.	habe ich bei der Stadt Bad Wildbad Erhebungen gemacht, bezüglich der Bodenrichtwerte, den baurechtlichen Bestimmungen, den Vergleichswerten, den Erschließungskosten und der Anschlussbeiträgen. Ich habe die erforderlichen Teilungspläne auf Anforderung vom Grundbuchzentralarchiv gegen Gebühr erhalten.
Mietverhältnisse:	Das zu bewertende Anwesen besteht lt. Teilungsplan und Teilungserklärung aus einem Ein-Zimmer Appartement mit WC/Bad, Flur, Kochnische, Loggia und einem Abstellraum sowie einem TG-Stellplatz. Lt. Angabe der Hausverwaltung und des Betreuers wird die Einheit vom Eigentümer in wohnwirtschaftlicher Form selbst genutzt.
WEG-Verwalter:	Siehe Beiblatt.
Sonstiges:	Ein Gewerbebetrieb wird dort augenscheinlich nicht geführt. Ein Grundrissplan mit der zu bewertenden Fläche liegt in der Anlage bei (Auszug aus den Teilungsplänen). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen lt. Angabe der Baurechtsbehörde nicht. Nicht erfasst wurden: Die Einbauteile in der Küche sowie Mobiliar etc.

- Quellenverzeichnis:
- Bundesanzeiger: Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken.
 - ImmoWertV. und WertR. und soweit anwendbar neueste Richtlinien (Sachwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie).
 - BGB
 - Rössler, Langer, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten.
 - Baugesetzbuch.
 - Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstückswertermittlung.

**Bedingungen dieser
Wertermittlung:**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auch bei der Stadt bzw. Landratsamt vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Evtl. Eintragungen in Abt. II Grundbuch und Baulastenbuch sind entsprechend den Vorgaben in den nachfolgenden Werten nicht berücksichtigt. Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen.

Beschrieben werden die überwiegend vorhandenen, wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile.

Das Anwesen ist leer stehend bewertet.

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren, Schlüsse von Dritten sind ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Die angegebenen Flächen / Kubaturen sind überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt worden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mietstreitigkeiten geeignet.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen möglicherweise vorhandener Bauschäden / -mängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen / augenscheinlich feststellbaren Ausmaß und gemäß den Angaben Dritter (Mieter, Nutzer etc.) berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, gegebenenfalls eine vertiefende Untersuchung durch einen Schadenssachverständigen anstellen zu lassen.

II. Beschreibung des Grundstückes:

1. Lage und Beschaffenheit:

Beschreibung des Ortes:	Bad Wildbad, Oberzentrum im Schwarzwald, bestehend aus den Hauptorten Wildbad (mit Sommerberg) und Calmbach, sowie den weiteren Ortsteilen Sprollenhaus mit Nonnenmiß, Aichelberg mit Hühnerberg und Meistern. Gesamteinwohnerzahl ca. 11.200. Kleinindustrie, Handel, Gewerbe, Wohnort, Landwirtschaft, Tourismus, Kurbetrieb. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Info unter www.bad-wildbad.de												
Wohnlage:	Das Anwesen befindet sich südlich des Stadtzentrums in einem ruhigen Wohngebiet. Die Tannenbergstraße ist eine enge innerörtliche Wohnstraße ohne Gehwege, Sackstraße. Das Anwesen ist von unten über die Tannenbergstraße zu erreichen (Garagen) und von oben über die Hohenackerstraße (Fußgänger) etc. Die Umgebung besteht aus Wohnanwesen, Gästehäusern sowie Ferienwohnungen etc. PKW-Stellplätze sind zugeordnet. <table><tr><td>Entfernungen:</td><td>öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn)</td><td>ca. 500/600 m</td></tr><tr><td></td><td>zum Zentrum Bad Wildbad</td><td>ca. 800 m</td></tr><tr><td></td><td>nach Calw</td><td>ca. 24 km</td></tr><tr><td></td><td>nach Pforzheim</td><td>ca. 26 km</td></tr></table> Die Wohnlage ist als mittel einzustufen. Steile Hanglage. Das Grundstück entwickelt sich von der Tannenbergstraße zum Hohenackerweg in Terrassenform den Berg hinauf.	Entfernungen:	öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn)	ca. 500/600 m		zum Zentrum Bad Wildbad	ca. 800 m		nach Calw	ca. 24 km		nach Pforzheim	ca. 26 km
Entfernungen:	öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn)	ca. 500/600 m											
	zum Zentrum Bad Wildbad	ca. 800 m											
	nach Calw	ca. 24 km											
	nach Pforzheim	ca. 26 km											
Verkehrslage:	Die Verkehrslage ist als normal zu bezeichnen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über Landes- und Bundesstraßen. An öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine regelmäßige Busverbindung nach Bad Wildbad und in die umliegenden Orte vorhanden. Stadtbahnanbindung (S6) nach Pforzheim und weiter Karlsruhe.												

Ausbau der Straße: Öffentliche Straße mit Asphaltbelag. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt von dort.

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Abwasserleitung, Telefon, Gas.

Baugrund: Steile Hanglage. Ungeprüft als normal bebaubar unterstellt.

Grundstücksausnutzung: Entsprechend den Gegebenheiten.

Vorhandene Nutzung:
Appartementhaus, aufgeteilt in Eigentumswohnungen

hier: **ETW. Nr. 4.3**

Grundstücks-
beschränkungen: Eintragungen in Abt. II Grundbuch

lfd. Nr. 1 Wegemitbenutzungsrecht (siehe Grundbuch).

lfd. Nr. 2 Gehrecht (siehe Grundbuch).

lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk ohne Wertbeeinträchtigung.

Baulastenbuch: Drei Baulasten vorhanden (siehe Anlage).

Energieverbrauchsausweis: Lt. Angabe der Verwaltung vorhanden.

2. Bebauung des Grundstückes

Art der Baulichkeit:	Wohnanlage/Appartementhaus, Massivbauweise, Anlage als Terrassenhaus, Laubengangsituation etc.
Grundrisskritik:	Zweckmäßiger Grundriss entsprechend dem Baujahr lt. Teilungsplänen. Entspricht bedingt noch heutigen Anforderungen.
Bauausführung und Baukonstruktion:	Die Ausführung und Konstruktion des Objektes entspricht nur noch bedingt heutigen Ansprüchen und Vorschriften. Der Wärmeschutz für das Wohngebäude entspricht den gesetzlichen Vorschriften des Baujahres. Eine energetische Aufwertung ist augenscheinlich erforderlich. Ein Energieverbrauchsausweis besteht laut Angabe der HV. Ob Rauchmelder eingebaut sind konnte nicht überprüft werden.
Äußere Schäden am Gebäude:	Die Fassade weist z.T. massive Algenbildung auf, eine energetische Aufwertung ist augenscheinlich erforderlich. Lt. Angabe der Hausverwaltung ist das Dach erneuerungsbedürftig und eine neue Wärmedämmung ist einzubringen. Die Außenanlage ist insgesamt gepflegt.
Gesamteindruck:	Wohnanlage, Appartementanlage mit überwiegend 1-Zimmer-Wohnungen in terrassenähnlicher Bauweise. Zugang zur Einheit über Laubengangsituation. Tiefgaragenzufahrt von der Tannenbergsstraße.

3. Allgemeines

Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit wird sich schwierig erweisen, besser nach Generalsanierung/Renovierung der Einheit lt. Hausverwaltung. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen!
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit ist eingeschränkt (siehe Vermietbarkeit). Desweiteren durch lt. Verwaltung erforderliche Sanierungsmaßnahmen an Fassade und Dach, deren Kosten vermutlich umgelegt werden müssen.
Baujahr:	1971.
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Geschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre.

4. Baubeschreibung

der vermutlich überwiegend vorhanden wertbestimmenden
Bau- und Ausbauteile, die in Teilbereichen abweichen können.

Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen!

ETW. Nr. 4.3

Außenwände: Beton und Mischmauerwerk.

Innenwände: Mischmauerwerk etc.

Geschossdecken: Massivdecken.

Geschosstreppen: Betontreppen, Kunststeinbelag etc.

Dachdeckung: Einhäufiges Pultdach, Wellasbestzementschindeleindeckung.

Fassade: Verputz, Anstrich.

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden.

Türen: Unbekannt.

Fußböden: Unbekannt.

Wände: Unbekannt.

Decken: Unbekannt.

Sonstige Teile der
Ausstattung:

Bad/WC: Vermutlich keramische Fliesen an Wand und
Boden sowie keramische und Stahlblecheinbau-
gegenstände.

Küche: Lt. Teilungsplan im Wohnraum integriert.

Balkon: Vermutlich Fliesenbelag, Metall-/Holzgeländer.

Wasserversorgung: Über Ortsnetz.

Energieversorgung: Über Ortsnetz.

Heizung: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
lt. Angabe der Verwaltung.

Abstellraum: Unbekannt.

TG-Stellplatz: Unbekannt.

Schäden und
Restarbeiten:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen!

Lt. Angabe der Hausverwaltung soll eine Innensanierung,
neue Fenster und Rollläden etc. erforderlich sein.

Allgemein Fassaden- und Dachsanierung erforderlich.
Eine energetische Aufwertung ist augenscheinlich erforderlich.

Auf die Entsorgungsproblematik hinsichtlich des
Wellasbestschindeldaches wird hingewiesen.

Außenanlage:

Zugang/Wege: Asphalt und Betonplatten,
Außen-Treppenanlage.
Bepflanzung und Grünfläche etc.
Stützmauern Beton etc.

III. Wertermittlung

1. Bodenwert

Anmerkung: Der genaue Zuschnitt des Grundstückes wurde nicht erhoben und auch nicht planmäßig dargestellt. Der dem Gutachten beigelegte Lageplan stellt keinen katastermäßigen Lageplan zur Darstellung der Eigentumsverhältnisse dar, sondern wurde einem vorhandenen Lageplan entnommen und dient somit lediglich als Orientierungshilfe zur allgemeinen Lage.

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung Bad Wildbad vom 20.11.2020 liegt der örtliche Bodenrichtwert

bei	120,00 €/m² ebf.
Gartenland = 25 % (Erfahrungswert)	30,00 €/m² ebf.

Nach heutigem Rechts- und Sachstand sollen alle angefallenen Erschließungskosten bis zum Stichtag beglichen sein.

Das Grundstück ist in Bauland und Gartenland aufzuteilen wegen Grundstückszuschnitt (siehe Lageplan in der Anlage).

Freihändig teile ich auf:

Baulandanteil	=	1.300 m ²
Gartenlandanteil	=	<u>526 m²</u>
Gesamtfläche	=	1.826 m ²

Demnach ergibt sich folgender Bodenwert:

Flurstück 996/6, Tannenbergsstr. 17

Baulandanteil	1.300 m ²	x	120,00 €/m ²	=	156.000,00 €
Gartenlandanteil	<u>526 m²</u>	x	30,00 €/m ²	=	<u>15.780,00 €</u>
	1.826 m ²			=	171.780,00 €
Bodenwert gerundet				=	<u><u>172.000,00 €</u></u>

Miteigentumsanteil ETW. Nr. 4.3

39,15/1.000 MEA an 172.000,00 €	=	<u>6.734,00 €</u>
---------------------------------	---	-------------------

Bodenwertanteil ETW. Nr. 4.3 gerundet	=	<u><u>7.000,00 €</u></u>
--	---	--------------------------

2. Baupreisermittlung zum Stichtag 18.11.2020 bei einem Index von 115,1 (2010 = 90,0)
 auf der Basis 2015 = 100

Konventionelle Berechnung als Vergleichsrechnung zum Vergleichswert.

Als Verhältnis Wohnfläche zur Bruttogrundfläche bewegt sich der Faktor
 bei Eigentumswohnungen nach Art, Nutzung, bes. bauliche Bedingungen etc.
 beheizbare Wohnfläche x F. x für die BGF, im konkreten Fall bei 1,6.
 Die Wohnfläche wurde anhand der beigefügten Pläne ermittelt.

Somit ergibt sich
 ca. 35 m² x 1,6 = 56 m² BGF

Neubauwert 2010 in Anlehnung an die NHK 2010 incl. Orts- und Landesfaktoren	
Typ 4.2 Mehrfamilienhäuser Standardstufe 3 = 765,00 x F 1,10 x F 0,95	= 799,43 €/m² BGF
Neubauwert 2020	= 1.022,00 €/m² BGF

somit ergibt sich:

ETW. Nr. 4.3
 ca. 56 m² BGF x 1.022,00 €/m² BGF = 57.232,00 €

Zuschlag für Balkon, TG-Stellplatz etc.
 pauschal = 10.000,00 €

Gesamt = 67.232,00 €

Abzug Alterswertminderung
 nach ImmoWertV, Anlage 8 (linear)
 geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre
 geschätzte übliche Gesamtlebensdauer 70 Jahre
F = 0,36

Bauzeitwert = **24.204,00 €**

Außenanlagen anteilig pauschal ca. 7 % = 1.694,00 €

Bauzeitwert = 25.898,00 €

Bauzeitwert (Wert der baulichen Anlagen) gerundet = **26.000,00 €**

Bodenwert = **7.000,00 €**

3.1 Sachwert vorläufig = **33.000,00 €**

(nachrichtlich, das sind ca. 942,86 €/m² bei 35 m² Wohnfläche)

4. Ertragswert

Der Liegenschaftszins wird mit 2,0 % bei wohnwirtschaftlicher Nutzung angegeben.
 Ich wähle aufgrund der Art, Größe und Lage 2 % als angemessen.

Aufgrund des Baujahres, der Lage, dem Allgemeinzustand und der Ausstattung erscheint
 ein Mietpreis von 6,50 €/m² als angemessen, im schadensfreien Zustand! (Dies ist ein
 theoretischer Wert, ohne Kenntnis des inneren Zustandes der Einheit).

Die Ertragswertberechnung dient der Plausibilität.

ETW. Nr. 4.3				
ca. 35 m ²	x	6,50 €/m ²	=	227,50 €
<u>TG-Stellplatz</u>		<u>pauschal</u>	=	<u>30,00 €</u>
Gesamt pro Monat			=	257,50 €
Gesamt pro Jahr			=	3.090,00 €

Bewirtschaftungskosten:

An Bewirtschaftungskosten, als kalkulatorischen Wert bei
 Eigennutzung, die nicht als sogenannte Neben- oder
 Umlagekosten neben der Miete weiterverrechnet oder nicht
 von Mietern unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten 2 % bezogen auf den Jahresrohertrag
- Mietausfallwagnis 4 % bezogen auf den Jahresrohertrag
- Betriebskosten mit angenommen 1 % bezogen auf den Jahresrohertrag
- kalkulatorische Instandhaltungskosten mit angesetzt 10 % bezogen auf den Jahresrohertrag.

<u>Die Bewirtschaftungskosten sind ca. 17 % von 3.090,00 €</u>	=	<u>525,00 €</u>
Jahresreinertrag	=	2.565,00 €

Jahresreinertrag = 2.565,00 €

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in

- den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
 2 % aus 7.000,00 € = 140,00 €
- den Reinertragsanteil des Gebäudes = 2.425,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)
 Mit einer geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
 von 25 Jahren und einem
 Liegenschaftszins von 2 %
 ist der Vervielfältiger $V = 19,52$
 analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

somit 2.425,00 € x 19,52 = 47.336,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage gerundet = 47.000,00 €

Grundstückswert = 7.000,00 €

Ertragswert vorläufig = 54.000,00 €

(nachrichtlich, das sind ca. 1.524,86 €/m² bei 35 m² Wohnfläche)

5. Vergleichswert, Marktanpassung

Auf Basis einer Anfrage bei der Stadt Bad Wildbad wurden in 2019 zwei Einheiten verkauft.

MEA 62,78/1.000 für 17.500,00 € incl. PKW-Stellplatz
und
MEA 198/1.000 für 175.000,00 €

Weitere Vergleichspreise liegen nicht vor für vergleichbare Einheiten.

Nach Rücksprache mit Immobilienmaklern und Immobilienabteilungen örtlicher Banken ist ein Vergleichspreis in einer Bandbreite von 1.100,00 €/m² Wohnfläche bis 1.300,00 €/m² incl. PKW-Stellplatz als zum Stichtag marktüblich anzusehen.

Angemessen 1.100,00 €/m² Wohnfläche incl. TG-Stellplatz

Ich beurteile somit die ETW. Nr. 4.3 nach Sachwertkriterien.

6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Grundbuch Abt. II
- lfd. Nr. 1
Mitbenutzungsrecht für Weg.
Belastete Fläche ca. 60 m², Belastungsgrad gering,
da Zugang von der Hohenackerstraße gewährleistet.
 $60 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 \times F 0,25$ = 450,00 €
(das Gesamtanwesen betreffend)
- lfd. Nr. 2
Gehrecht für Flst. 996/1.
Belastete Fläche ca. 65 m² x 120,00 €/m²
Belastungsgrad hoch,
 $65 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 \times F 0,75$ = 5.850,00 €
gerundet = 6.000,00 €
(das Gesamtanwesen betreffend)
- lfd. Nr. 4
Zwangsversteigerungsvermerk,
ohne Wertauswirkung = 0,00 €
2. Baulastenbuch:
- Es sind drei Baulasten vorhanden (siehe Anlage).
- Drei Baulasten für Vorhalten von PKW-Stellplätzen
 $6 + 2 + 2 = 10 \text{ Stellplätze} \times 2.500,00 \text{ €}$ = 25.000,00 €
(das Gesamtanwesen betreffend)

Anmerkung: Abt. II Grundbuch und Baulasten wirken sich nicht auf den Wert der Eigentumswohnung aus.

3. Schäden etc.: Wie vor beschrieben,
Eine endgültige Aussage zu den Kosten zur
Beseitigung der Schäden Dach und Fassade etc.
(nur Reparatur, nicht Neuherstellung!) ist nur durch
eine genaue Schadensaufnahme, Planung,
Ausschreibung etc. zu erhalten. Dies überschreitet
den Auftrag zur Erstellung des Gutachtens.
Lt. Angabe sind die Kosten nicht konkret zu benennen.
Somit = 0.00 €

Es wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung der
Baumaterialien etc. von der Eigentümergemeinschaft
veranlasst wird und auch kostenmäßig übernommen wird.

4. Abzug wegen Unkenntnis des inneren Zustandes der Einheit
ETW. 4.3 mache ich einen Abschlag von ca. 30 %
auf den marktangepassten Verkehrswert,
siehe Zusammenstellung.

IV. Zusammenstellung der Werte

ETW. Nr. 4.3

Sachwert	vorläufig	=	942,86 €/m²
Ertragswert	vorläufig	=	1.524,86 €/m²
Marktangepasster Vergleichswert/Sachwert	vorläufig	=	1.100,00 €/m²
Somit			
35 m² x 1.100,00 €/m² = 38.500,00 € gerundet	vorläufig	=	39.000,00 €

Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- | | | | |
|----------------------|------------|---|-------------|
| 1. Grundbuch Abt. II | lfd. Nr. 1 | = | 450,00 € |
| | lfd. Nr. 2 | = | 6.000,00 € |
| | lfd. Nr. 4 | = | 0,00 € |
| 2. Baulasten | | = | 25.000,00 € |

Abt. II Grundbuch und Baulasten wirken sich nicht auf den Wert der Eigentumswohnung aus.

- | | | | |
|--|---|--|--------|
| 3. Schäden, Renovierungs-/Sanierungsanstau etc.
Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen! | | | |
| somit | = | | 0,00 € |

- | | | |
|--|---|--------------------|
| 4. Abzug wegen Unkenntnis des inneren Zustandes
30 % auf den marktangepassten Verkehrswert.
Somit 39.000,00 € x F 0,70 | = | <u>27.300,00 €</u> |
|--|---|--------------------|

Verkehrswert ETW. Nr. 4.3

gerundet zur Zwangsversteigerung	=	<u><u>27.000,00 €</u></u>
---	---	----------------------------------

V. Verkehrswert

"Der Verkehrswert (Legaldefinition) 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 Grundstückes oder sonstigen Gegenstandes der Wertschätzung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes wird der Verkehrswert aus dem Sachwert/Vergleichswert abgeleitet.

Der bedingte Verkehrswert zur Zwangsversteigerung zum Stichtag 18.11.2020 für die wirtschaftliche Einheit

- bestehend aus dem Grundstück Flst. 996/6 und dem darauf stehenden Gebäude, Tannenbergsstr. 17, 75323 Bad Wildbad
- hier: der anteiligen Einheit **ETW. Nr. 4.3** mit Abstellraum 4.3 und TG-Stellplatz Nr. 4.3
- wird festgestellt auf:

27.000,00 €

(In Worten: Siebenundzwanzigtausend Euro)

Aufgestellt:

Diese Fertigung dient ausschließlich der Information und zur Vervielfältigung. Die Anlagen sind unvollständig. Persönliche Daten und Grundbuchaussagen sind gelöscht. Das Gutachten ist möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen oder gegen Gebühr dort angefordert werden.

Ohne Unterschrift und Stempel wird für die Wertschätzung keine Haftung übernommen.

Dem Sachverständigen und seinen Mitarbeitern ist generell untersagt, Bietinteressenten weitere Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

75196 Remchingen, den 26. November 2020

VI. Anlagen

Anwesen: Tannenbergsstr. 17 in 75323 Bad Wildbad - hier: ETW. Nr. 4.3

Anlagen im Internet nur auszugsweise!!

1. Aufnahmen vom 18.11.2020
2. Ortsplan
3. Teilungserklärung
4. Kopie Teilungspläne
5. Anlage: 3 Baulasten



18 11 2020



18 11 2020



18 11 2020



TANNENBERGSTRASSE 17

18.11.2020

Aufteilungsplan

vom - 7. April 1975

vom - 7. April 1975



Wohnungsaufteilung

qm-Anteil

1/1000-Anteil

x

4.3

bestehend aus: Flur, Bad und WC,
Wohn- und Schlafrum, Loggia,
Abstellraum, Garagenplatz

34,55

39,15

x

17 WE

=====

860,48

=====

1000/1000

=====

aufgestellt: 9.3.1975

x

BADWALDWEG

GRENZE

HAUS 26

NICHT UNTERKELLERT

AUFNAHMEGEOMETRIE



Aufteilungsplan

X

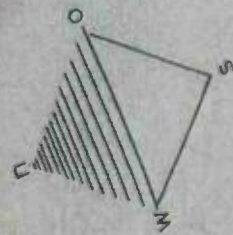
MEHRFAMILIENHAUS
GRUNDRISS GARTENGESCHOSS M 1:100
EBENE 10

GARAGENPLATZ 21
ABSTELLPLATZ 22

TEILUNGSPLAN

AUSGEARBEITET
STUTTGART, 20.10.77
GEÄNDERT: 20.10.77
1977

X



995

GRENZE

GRENZE

24 2.26 24 370 30 1.50

996
1

996
2

WEG

Aufteilungsplan
vom - 7. April 1975



NICHT
UNTERKELLERT

ABLUFT TIEFGARAGE

S NIEDERHÄHNLE

STÜTZMAUER

WILDBAD
BADWALDWEG 24

APPARTEMENTHAUS
GRUNDRISS GARTENGESCHOSS
EBENE 2
TEILUNGSPLAN

AUSGEARBEITET:
STÜTTGART IM MÄRZ 1971
1611/73

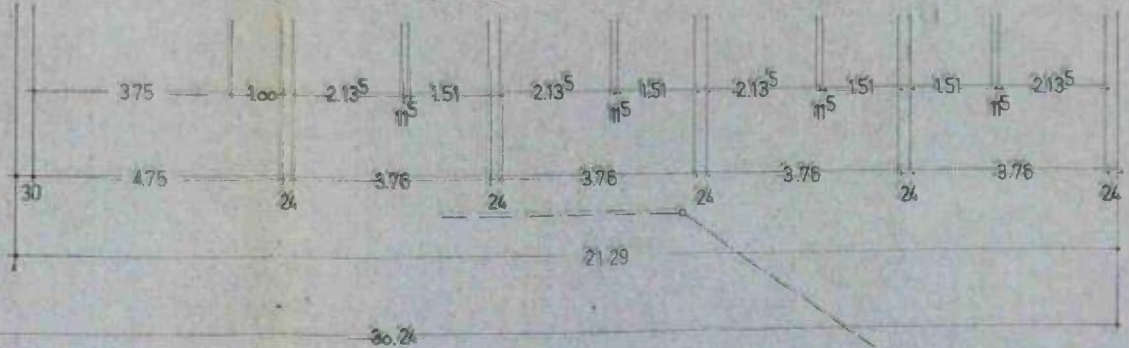
ANERKANNT:

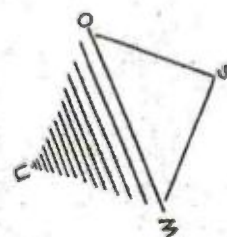


BADWALDWEG

GRENZE

GRENZE





995

GRENZE

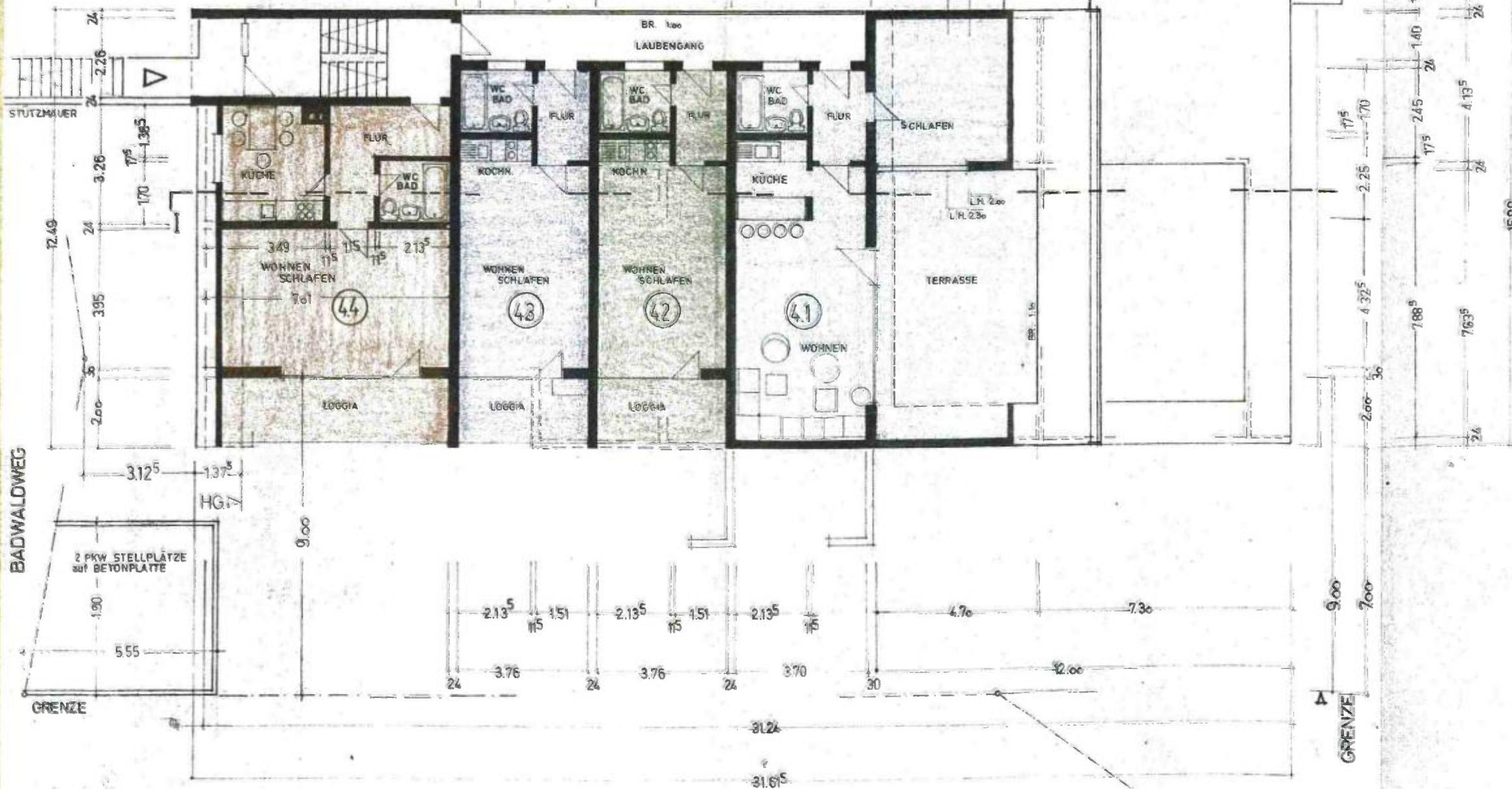
GRENZE

996

996 1/2

Aufteilungsplan

x



WILDBAD
BADWALDWEG 24

APPARTEMENTHAUS
GRUNDRISS ERDGESCHOSS
EBENE 4
TEILUNGSPLAN

AUSGEARBEITET:
STUTTGART IM MÄRZ 1971
10.11.73

ANERKANNT:
BAUFERRESEM WILDBAD TANNENBERGSTRASSE

x

GRENZE