



Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstraße 11
75363 Calw

fertiggestellt: 30.06.2021
Az.-Gericht: 2 K 47/20

Wertermittlungen-Gaitzsch
An der Pfingst 5, 76229 Karlsruhe

Thomas Gaitzsch

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,
DIA Zert (F)

Mitglied im Gutachterausschuss Karlsruhe

Fon: 0721 / 453 8702

Fax: 0721 / 453 8703

Mobil: 0178 / 239 6024

Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de

Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Bad Herrenalb, Blatt 5429 eingetragenen **38/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 76332 Bad Herrenalb, Kurpromenade 1, 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an einem 1/2 Anteil an einem Tiefgaragendoppelplatz im I. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet, sowie dem alleinigen Benutzungsrecht an dem unteren Stellplatz im Doppelparker (Benutzungsregelung in Abt. II Nr. 2)**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
12.05.2021 ermittelt mit rd.

- 3.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Sondereigentum an dem unteren Stellplatz im Doppelparker Nr. 29	12
3.4.1	Lage im Gebäude.....	12
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.5	Besondere Regelungen.....	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Vergleichswertermittlung	14
4.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswertes	14
4.4	Verkehrswert	15
5	Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung	16
6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
7	Verzeichnis der Anlagen.....	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum (unterer Stellplatz im Doppelparker in Tiefgarage im 1. UG) in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Kurpromenade 1, 3 76332 Bad Herrenalb
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Herrenalb, Blatt 5429, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Herrenalb, Flurstück 278/5 (51 m ²); Gemarkung Bad Herrenalb, Flurstück 278 (3.048 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 31.03.2021 (Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag des Erben 2 K 47/20) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	12.05.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	12.05.2021 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 12.05.2021 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 29.04.2021 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt: • Lageplan • Grundbuchauszug vom 17.03.2021 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • planungsrechtliche Gegebenheiten (Auszug aus dem Bebauungsplan) • Baubeschreibung aus der Bauakte • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Angaben zur Historie des Gebäudes
---	---

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt ist mit zahlreichen Problematiken belastet, welche nachfolgend im Einzelnen geschildert werden.

Doppelparker nicht nutzbar

Lt. Hausverwaltung ist der Doppelparker Nr. 29 (wie alle im Objekt) seit ca. 15 Jahren stillgelegt und außer Betrieb. Die Plattform-Ebenen sind aus statischen Gründen (Durchrostungen) nicht befahrbar, die Hebetchnik funktioniert nicht. Lt. Hausverwaltung würde eine Sanierung und dadurch wieder mögliche Inbetriebnahme der Doppelparker ca. 16.000 € je Doppelparker, also ca. 8.000 € je Doppelparker-Stellplatz, kosten.

Der Doppelparker-Stellplatz ist durch sehr begrenzte räumliche Gegebenheiten gekennzeichnet. Lt. Hersteller der Duplex-Hebetchnik dürfen nur Pkw's mit einer max. Höhe von nur 1,52 m (max. Länge 5,00 m, max. Breite 2,00 m) abgestellt werden. Die bauliche Nische für die zwei Doppelparker Nr. 28 und Nr. 29 hat eine Gesamtbreite von 4,70 m (lt. Bauplänen). Für jeden Stellplatz steht demzufolge theoretisch eine Breite von nur ca. 2,35 m zur Verfügung (abzüglich Konstruktion des Doppelparkers). Die begrenzten Platzverhältnisse schränken den Nutzerkreis erheblich ein. Heutige Pkw's sind i.d.R. größer als zur Zeit des Neubaus in den 1970-er Jahren.

Stellplatznachweis gefordert

Lt. Hausverwaltung fordert die Baubehörde beim Landratsamt Calw aktuell den Nachweis aller der in der Baugenehmigung geforderten notwendigen Pkw-Stellplätze für das Gesamtobjekt. Diese können auf dem Grundstück nur nachgewiesen werden, wenn alle stillgelegten Doppelparker saniert und wieder in Betrieb genommen werden können. Anderenfalls müssten die nicht nachgewiesenen Stellplätze bei der Stadt Bad Herrenalb mit 12.000 € je Stellplatz abgelöst werden. Bei einigen Doppelparkern, wie beim Bewertungsobjekt Nr. 29, hat der untere und obere Stellplatz unterschiedliche Eigentümer. Eine Sanierung der Doppelparker Technik kann jedoch nur mit Zustimmung beider Eigentümer erfolgen. Kommt es zu keiner Einigung, ist ein Rechtsstreit untereinander und ggf. mit der Baubehörde und der Eigentümergemeinschaft nicht ausgeschlossen. Ein weiterer Rechtsstreit könnte darüber entstehen, ob die Eigentümergemeinschaft gesamtschuldnerisch für nicht nachgewiesene Stellplätze haftet und die Stellplatzablösebeträge zahlen muss.

Insgesamt ist zu bemerken, dass die Kosten für die Sanierung der Doppelparker Technik den Wert des "räumlich begrenzten" Doppelparker-Stellplatzes weit übersteigen. Lt. Hausverwaltung ist der Bedarf an Pkw-Stellplätzen im Objekt eher gering. Deshalb wurde durch die Hausverwaltung ein möglicher Lösungsansatz erarbeitet. Bei den Doppelparkern, welche komplett (oberer u. unterer Stellplatz) einem Eigentümer gehören (bzw. in eine Hand gebracht werden könnten), aber nur ein Stellplatz benötigt wird, könnte die Doppelparker Technik ausgebaut, die Grube befahrbar abgedeckt und der weggefallene Stellplatz bei der Stadt Bad Herrenalb abgelöst werden. So stünde ein Tiefgaragen-Stellplatz auch für ein größeres Auto zur Verfügung (jedoch Breite des Stellplatzes nur 2,35 m).

fehlende Instandhaltungsrücklage für Doppelparker

Lt. Teilungserklärung erfolgt die Rücklagenbildung nach dem Anteil an der Wohn- bzw. Nutzfläche. Lt. Hausverwaltung wurde deshalb für die Doppelparker bisher keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Alle anstehenden Investitionen für Reparaturen, z.B. am Pkw-Aufzug etc., müssen daher erst durch eine Sonderumlage im Vorfeld ermöglicht werden.

bisher keine Beteiligung an Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums

Lt. Hausverwaltung ist es durch die Regelungen in der Teilungserklärung (Aufteilung nach Wohn- u. Nutzflächen) bisher nicht möglich gewesen, die Eigentümer der Doppelparker an den Kosten für den Erhalt des gemeinschaftlichen Eigentums (z.B. Dach, Fassade, technische Installationen wie Tiefgaragenlüftung etc.) zu beteiligen. Zukünftig stehen für das Gesamtobjekt Maßnahmen an, die für die Eigentümergemeinschaft erhebliche Investitionen bedeuten. Dies sind u.a.:

- Sicherung des Felshanges hinter dem Haus, Kosten mind. 150.000 € (Gutachten liegt vor)
- Problematik Hangwasser mit Chlorideintrag in Bauteile in den Untergeschossen mit erheblichem Sanierungsaufwand für Korrosions- u. Betonschäden, Kosten rd. 350.000 € (Gutachten liegt vor)
- lt. letzter Brandschau Nachweis des fehlenden 2. Rettungsweges für das Rückgebäude, Erarbeitung eines Brandschutzkonzeptes, Kosten mind. 30.000 €, zzgl. Umsetzung der dann geforderten Maßnahmen im derzeit nicht abschätzbaren erheblichen Kostenumfang
- Unsicherheit über die Kostenübernahme zum Thema Stellplatznachweis



Fazit:

Insgesamt ist festzustellen, dass das Eigentum an dem Doppelparker-Stellplatz mit erheblichen finanziellen und auch rechtlichen Risiken verbunden ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Landkreis Calw
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Herrenalb (ca. 7.300 Einwohner); Stadtteil Herrenalb (ca. 4.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ettlingen (ca. 20 km), Karlsruhe (ca. 27 km), Baden-Baden (ca. 24 km), Pforzheim (ca. 30 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart (ca. 85 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 8 (Karlsruhe – Stuttgart), AS Karlsbad ca. 20 km <u>Bahnhof:</u> Stadtbahn nach Karlsruhe

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bus- u. Stadtbahnhaltestelle), Verwaltung (Rathaus) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, drei- bis viergeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	relativ stark (durch Straßenverkehr)
Topografie:	rückwärtiger Grundstücksbereich mit sehr starker Hanglage, tlw. nahezu senkrecht abfallend (Felsen); von der Straße ansteigend



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 32 m;

mittlere Breite:

ca. 32 m bis 52 m;

mittlere Tiefe:

ca. 75 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 3.099 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsverbindungsstraße;

klassifizierte Straße (Landesstraße L564);

Straße mit ziemlich regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonstein- bzw. Natursteinpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes (Haus Nr. 3) an nördlicher Grenze

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

Lt. Aussage der Hausverwaltung bestehen erhebliche Probleme mit bergseitig eindringendem Hangwasser (Sanierung steht an).

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.03.2021 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Herrenalb, Blatt 5429 folgende Eintragungen:

1.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Bad Herrenalb betr. Geh- und Fahrrecht auf einem Teil des Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 3. Oktober 1974, eingetragen am 12. Mai 1975.

2.

Zulasten jedes Anteils und zu Gunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.09.1991 mit Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 2 eingetragen am 23.10.1991.

3. und 4.
gelöscht

5.

*Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.
Eingetragen (GA 5401) am 23.10.2009.*

6.

*Lastend nur auf 1/2 Miteigentumsanteil des Landesbetriebs Vermögen und Bau, Amt Pforzheim (Liegenschaftsverwaltung):
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 15.02.2021 (mit Ergänzung vom 08.03.2021, Az.: 2 K 47/20).
Eingetragen (BOE300/291/2021) am 17.03.2021.*

Bemerkungen:

zu 1.

Es handelt sich hierbei um ein Geh- u. Fahrrecht für die Stadt Bad Herrenalb über das Bewertungsgrundstück von der Straße zum Grundstück, Flst. 278/2, welches südlich im hinteren Teil angrenzt.

Es wird unterstellt, dass durch das Geh- und Fahrrecht die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks nicht wesentlich eingeschränkt und für das Bewertungsobjekt, den Doppelparker-Stellplatz, kein zu berücksichtigender Werteeinfluss gegeben ist.

zu 2.

Benutzungsregelung zur alleinigen Nutzung des unteren Doppelparker-Stellplatzes

zu 5.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Sanierungsgebiet "Kurpromenade" (Sanierungssatzung v. 28.08.2006). Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Demzufolge ist damit zu rechnen, dass entsprechend § 154 BauGB die Grundstückseigentümer einen Ausgleichsbetrag in Höhe der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung ihres Grundstücks an die Gemeinde zu entrichten haben.



Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können (z.B. Grundschulden), werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: <u>Baulastenblatt Nr. 770, 772, 773:</u> <i>Die baurechtliche Genehmigung zur Anbringung von Lichtwerbeanlagen am Gebäude Kurpromenade 1-3 in Bad Herrenalb ist vom Landratsamt Calw am 17.8.1976 / 05.10.1976 in stets widerruflicher Weise erteilt worden.</i> <i>Erfolgt Widerruf, so ist die Bauausführung ohne Entschädigung zu beseitigen und der alte Zustand wieder herzustellen, oder aber sind auf Verlangen der Baurechtsbehörde auf Kosten des jeweiligen Eigentümers Änderungen vorzunehmen.</i> <u>Bemerkung:</u> Es wird unterstellt, dass aus den Baulasten kein zu berücksichtigender Werteinfluss für das Bewertungsobjekt, den Doppelparker-Stellplatz gegeben ist.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) für Kurzwecke dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Gernsbacher Straße / Bernsteinweg" rechtswirksam ab 15.03.1994 folgende Festsetzungen: SO = Sondergebiet (für Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung); IV = 4 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl); GFZ = 2,4 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Satteldach, Walmdach, geneigtes Dach



Gestaltungsrichtlinien:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Gestaltungsrichtlinien "Innenstadt Bad Herrenalb". Diese sind bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Beiträge und Abgaben fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der örtlichen Abrechnungsbehörde erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt, der Doppelparker-Stellplatz ist seit längerer Zeit (ca. 15 Jahre) nicht nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; 6-geschossig; unterkellert (zwei Untergeschosse); Flachdach; freistehend
Baujahr:	1973 (lt. Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	tlw. verputzt, Edelputz; tlw. Sichtbeton, Waschbeton;

3.2.2 Nutzungseinheiten

II. Untergeschoss:

- Tiefgaragenplätze, Kellerräume, Technikräume;

I. Untergeschoss:

- Keller-Lokal;
- Tiefgaragenplätze, Abstellräume, Technikräume;

Erdgeschoss:

- Läden;
- Lager

1. Obergeschoss:

- Café - Restauration;
- Wohnungen;

2. / 3. Obergeschoss:

- Hotel;
- Schwimmhalle mit Sauna;
- Wohnungen;

4. / 5. Obergeschoss:

- Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	tlw. Mauerwerk, tlw. Beton
Innenwände:	tlw. Mauerwerk, tlw. Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Betonwerksteinbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminiumrahmen, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Flachdachabdichtung mit Dämmung und Kiesschicht;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung:	Lüftungstechnik für Tiefgarage

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	zwei Personenaufzüge (Baujahr 1973); ein Pkw-Aufzug (2021 modernisiert);



Bauschäden und Baumängel:

- Sicherung des Felshanges an Rückseite erforderlich
- eindringendes Hangwasser an Rückseite, Bauteilsanierungen inkl. Abdichtungsmaßnahmen erforderlich
- 2. Rettungsweg für Rückgebäude fehlt, Brandschutzkonzept und Umsetzung der geforderten Maßnahmen erforderlich
- Sanierung Doppelparker bzw. Stellplatzablösebeträge erforderlich

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist eher baujahresgemäß.
Es besteht ein eher erhöhter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf sowie ein erheblicher Investitionsbedarf zur Beseitigung der Bauschäden und Baumängel.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Wegebefestigung, Zufahrt Pkw-Aufzug, Stützmauern

3.4 Sondereigentum an dem unteren Stellplatz im Doppelparker Nr. 29

3.4.1 Lage im Gebäude

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an einem 1/2 Miteigentumsanteil an einem Tiefgaragendoppelplatz im I. UG im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet, verbunden mit dem alleinigen Benutzungsrecht an dem unteren Stellplatz.

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Beton
Deckenbekleidungen:	Beton

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Hebetechnik des Doppelparkers
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Hebetechnik des Doppelparkers nicht funktionstüchtig und nicht befahrbar wegen sehr starker Korrosion (lt. Hausverwaltung);
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der technische und materielle Zustand des Sondereigentums (Hebegerät Doppelparker) ist sehr schlecht; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Sanierungsbedarf;

3.5 Besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Es wird unterstellt, dass keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum vorhanden sind.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Lt. Hausverwaltung wurde bisher für die Tiefgaragenstellplätze keine Rücklage gebildet.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden eher durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 38/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 76332 Bad Herrenalb, Kurpromenade 1, 3 verbunden mit dem Sondereigentum an einem 1/2 Anteil an einem Tiefgaragendoppelplatz im I. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet sowie dem alleinigen Benutzungsrecht an dem unteren Stellplatz im Doppelparker (Benutzungsregelung in Abt. II Nr. 2) zum Wertermittlungstichtag 12.05.2021 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Herrenalb	5429	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bad Herrenalb		278/5	51 m ²
Bad Herrenalb		278	3.048 m ²
Fläche insgesamt:			3.099 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Tiefgaragenstellplätze können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglich angestellten Recherchen bzw. Erfahrungswerte.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Die Vergleichskaufpreise sind durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswertes

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichswertes für Doppelpark-
erstellplätze ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger Vergleichswert	5.000,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 5.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 5.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 8.000,00 €	
Vergleichswert	= -3.000,00 € rd. <u>-3.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 12.05.2021 mit rd. **-3.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.000,00 €
Minderwert durch Unterhaltungsstau / Mängelbeseitigung (1/2 Anteil an Reparatur Doppelparker)	-8.000,00 €
Summe	-8.000,00 €



4.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 38/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 76332 Bad Herrenalb, Kurpromenade 1, 3 verbunden mit dem Sondereigentum an einem 1/2 Anteil an einem Tiefgaragendoppelplatz im I. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet sowie dem alleinigen Benutzungsrecht an dem unteren Stellplatz im Doppelparker (Benutzungsregelung in Abt. II Nr. 2)

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Herrenalb	5429	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Herrenalb		278/5, 278

wird zum Wertermittlungstichtag 12.05.2021 mit rd.

- 3.000 €

in Worten: minus dreitausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Karlsruhe, den 30. Juni 2021

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

II.

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten,
- b) Verwalter (Name und Anschrift), Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- u. Teileigentum
- c) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) mittlere Wohnlage; gute Geschäftslage (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1)
- b) Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden eher durchschnittlichen Unterhaltungszustand.
Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist eher baujahresgemäß. Es besteht ein eher erhöhter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf sowie ein erheblicher Investitionsbedarf zur Beseitigung der Bauschäden und Baumängel.
Der technische und materielle Zustand des Sondereigentums (Hebegerät Doppelparker) ist sehr schlecht; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Sanierungsbedarf;
- c) Lt. letzter Brandschau Nachweis des fehlenden 2. Rettungsweges für das Rückgebäude, Erarbeitung eines Brandschutzkonzeptes u. Umsetzung der dann geforderten Maßnahmen. Nachweis der baurechtlich genehmigten Stellplätze (Wegfall durch Stilllegung der Doppelparker)
(siehe auch Angaben zur öffentlich rechtlichen Situation unter Pkt. 2.5 und zu Pkt. 1.3)
- d) So weit ersichtlich, konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadensgutachter beurteilt werden.

II.

- a) Lt. schriftlicher Auskunft der örtlichen Baubehörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (siehe auch Angaben unter Pkt. 2.3)
- b) Verwalter (Name und Anschrift im separaten Datenblatt), Wohngeld derzeit ca. 10,60 € monatlich (zukünftig keine Wohngeldzahlungen, da rechtliche Probleme mit Teilungserklärung – Umlage nach Wohn- u. Nutzflächen)
- c) keine, Stellplatz nicht nutzbar
- d) Der Sachverständige erlangte keine Hinweise bezüglich einer Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden
- g) Es liegt kein Energieausweis im Sinne der EnEV vor. (siehe auch Angaben unter Pkt. 3.2.1)

6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)



7 Verzeichnis der Anlagen

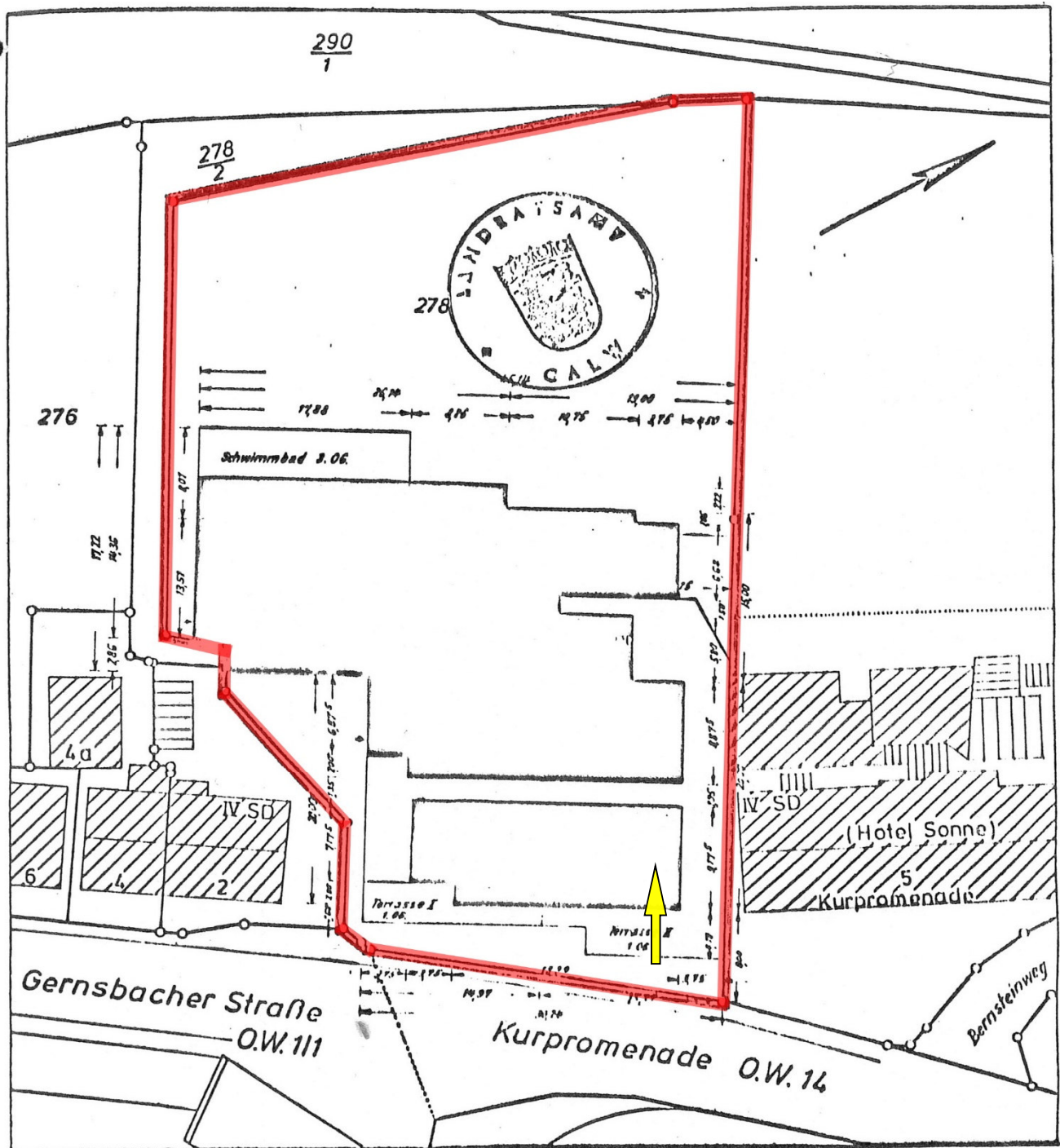
Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 1



Foto Nr. 1: Ansicht von SO von der Straße



Foto Nr. 2: Ansicht von NO von der Straße



Foto Nr. 3: Pkw-Aufzug



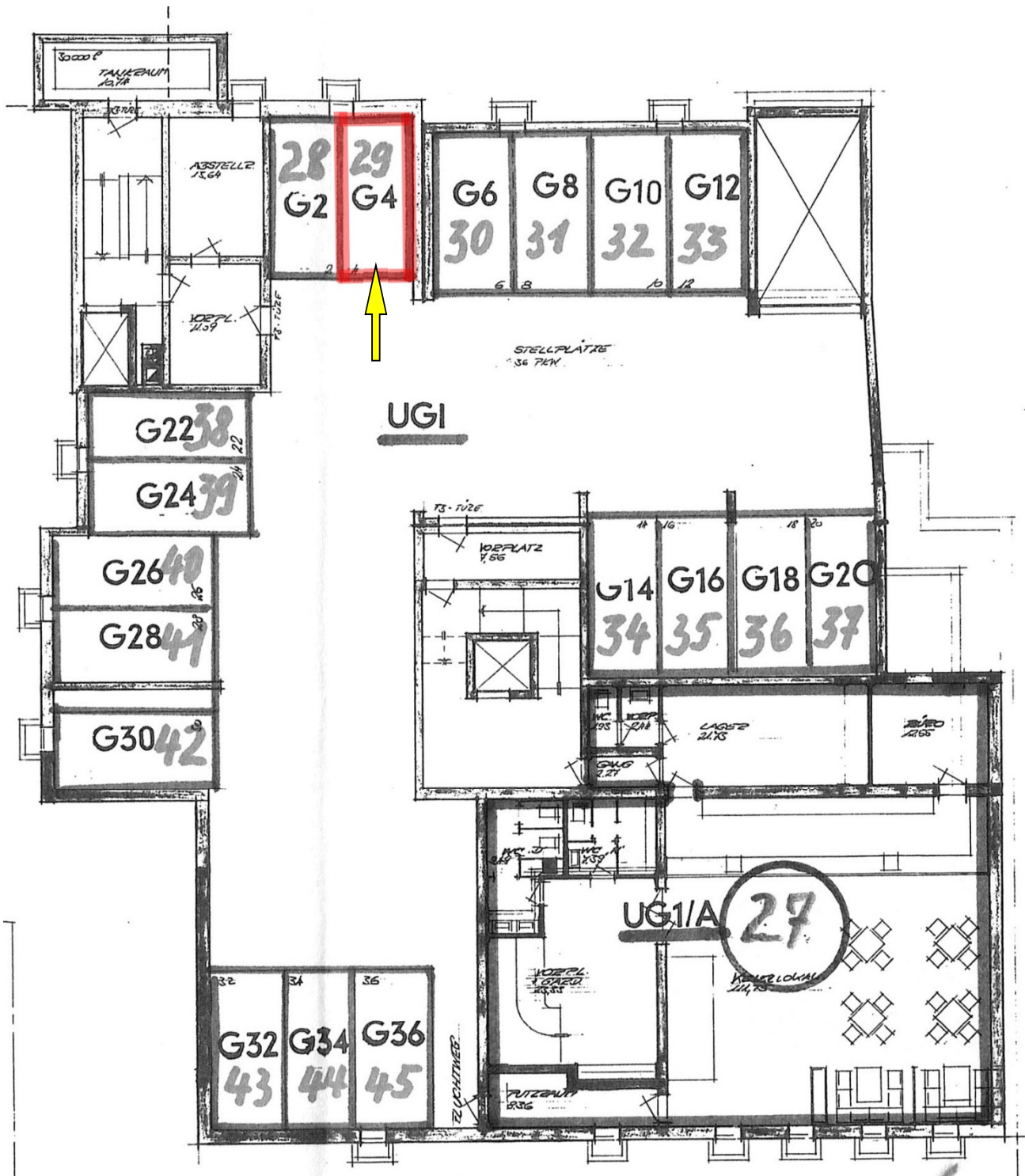
Foto Nr. 4: Doppelparker Nr. 29



Foto Nr. 5: Typenschild Doppelparker

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

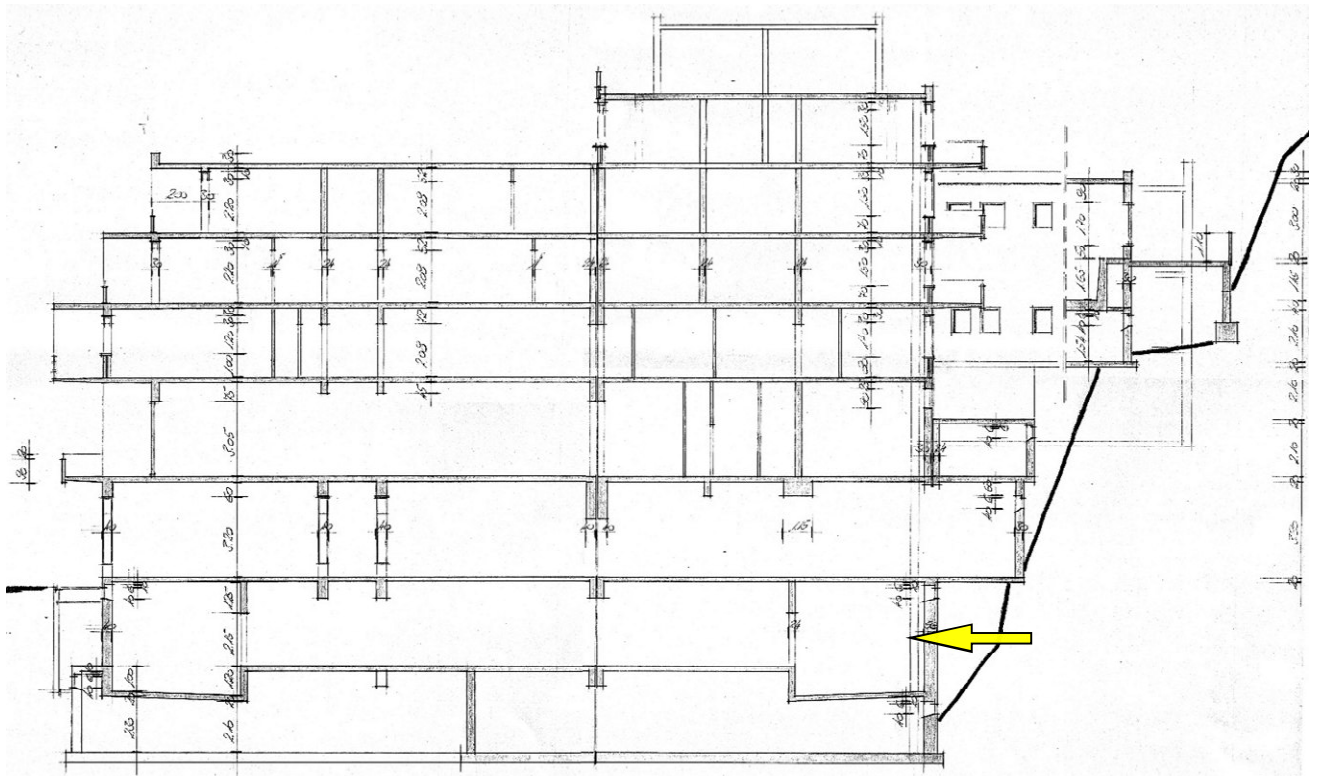
Seite 1 von 4



Grundriss I. Untergeschoss mit Kennzeichnung der Lage des Doppelparkers Nr. 29

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

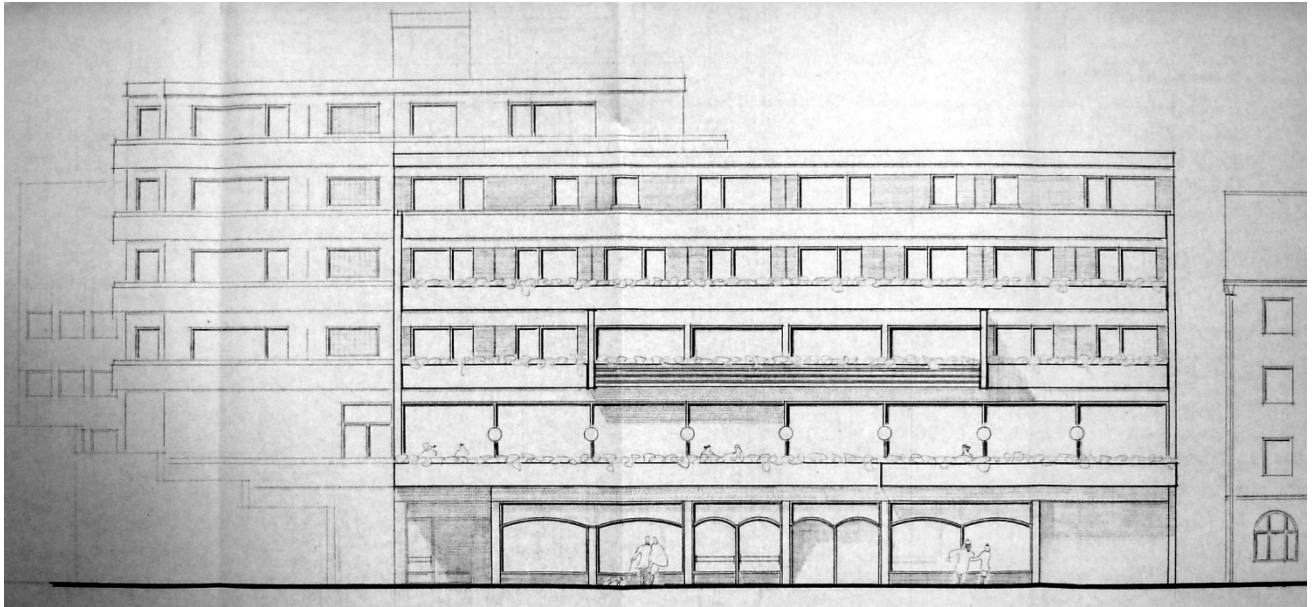
Seite 2 von 4



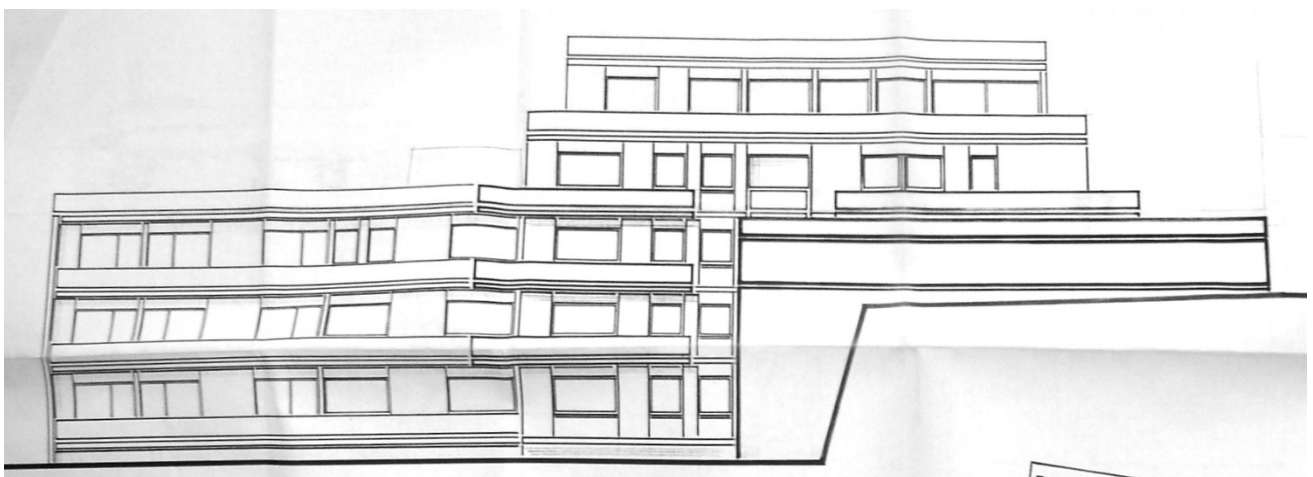
Schnitt mit Kennzeichnung der Lage des Doppelparkers Nr. 29 im I. UG

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 4



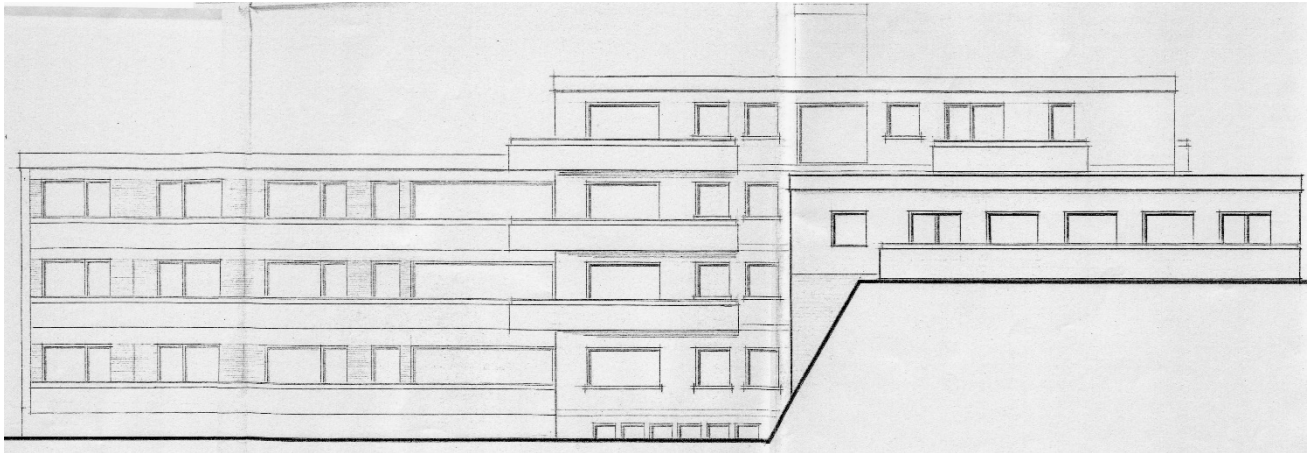
Ansicht von Osten von der Straße



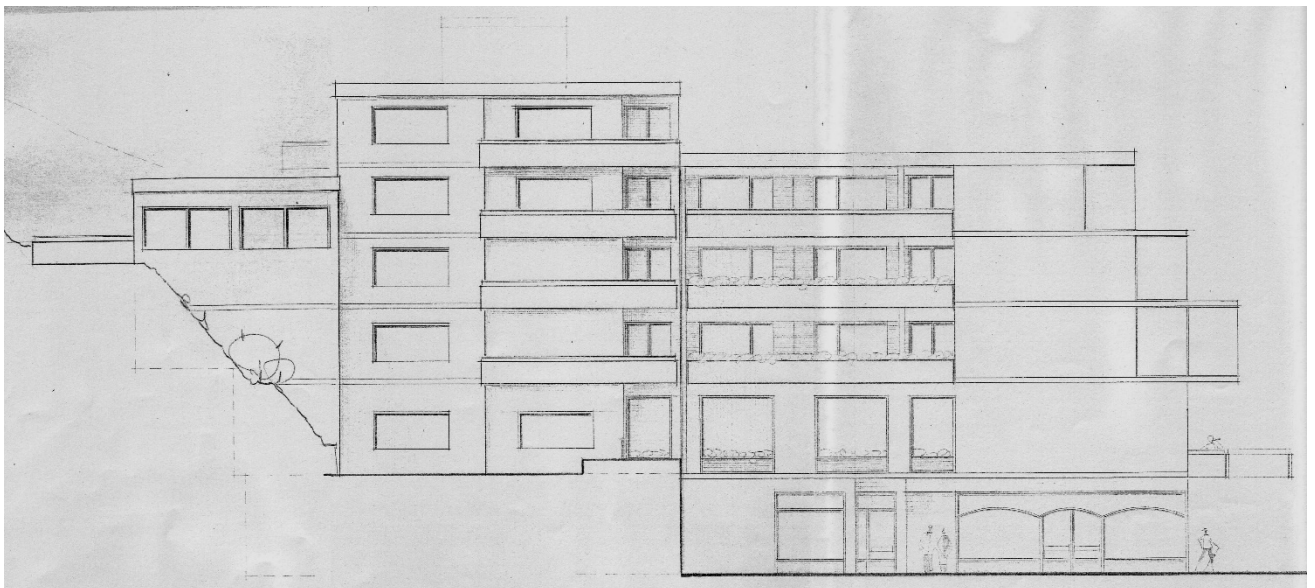
Ansicht von Westen (Rückseite)

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 4



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden