

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. §194 Baugesetzbuch für den im Grundbuch von Gültlingen eingetragenen Grundbesitz

Auftraggeber:	Amtsgericht Calw Schillerstraße 11 75365 Calw
Objekt:	Einfamilienhaus
Adresse:	Im Heintal 45 72218 Wildberg - Gültlingen
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2023
Verkehrswert zum Stichtag:	438.000,00 €





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 11
3.4 Baulastenverzeichnis	Seite 11
3.5 Altlasten	Seite 11
3.6 Sanierungsgebiet	Seite 11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 12
4.1 Gebäudebeschreibung	Seite 12
4.2 Ausstattungsmerkmale	Seite 13
4.3 Außenanlagen	Seite 14
4.4 Parkmöglichkeiten	Seite 14
4.5 Instandhaltungstau	Seite 14
5. Wertermittlung	Seite 15
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 15
5.2 Bodenwert	Seite 16
5.3 Sachwertverfahren	Seite 18
5.4 Verkehrswert	Seite 21



6. Anlagen

- 6.1** Literaturverzeichnis
- 6.2** Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3** Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4** Lageplan
- 6.5** Pläne UG/EG/DG/
- 6.6** Schnitt
- 6.7** Flächenermittlung
- 6.8** Ansichten Gebäude
- 6.9** Grundbuchauszug
- 6.10** Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.11** Auskunft Altlasten
- 6.12** Verordnung Gültinger und Holzbronner Heiden

Zusammenfassung



Auftraggeber:	Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Grundstück:	Flurstück 1018, 1019, 1916 und 1916/2
Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Adresse:	Im Heinental 45
Stadt:	72218 Wildberg - Gültlingen
Grundstücksgröße gesamt:	4.065,00 m ²
Wohn/ Nutzfläche in m²:	150,35 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Bewertungstichtag	01.12.2023
Sachwert ca.:	438.000,00 €
Verkehrswert:	438.000,00 €

**Das Gutachten umfasst Seiten 57 zzgl. 8 Seiten (Verordnung über das Natur- und
Landschaftsschutzgebiet Gültlinger und Holzbronner Heiden)**

Ausfertigung 1 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 17.07.2023. Gemäß Auftrag sollen zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

- | | |
|---|--|
| ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht. | => siehe Angaben Altlasten |
| Angabe des Verwalters
Verwalter des Gebäudes. | => Für das Gebäude gibt es keinen Verwalter |
| Mieter / Pächter | => Das Gebäude steht leer. |
| Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG | => Gemäß den vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf das Bestehen einer Wohnpreisbindung |
| ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist | => Es befindet sich kein Gewerbebetrieb im Gebäude. |
| ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die innerhalb des Gutachtens nicht geschätzt wurden. | => Es befinden sich keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen im Gebäude. |
| ob ein Energieausweis vorhanden ist | => Es lag kein Energieausweis vor. Es wird von einem dem Baujahr entsprechenden energetischen Zustand ausgegangen. |

1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 01.12.2023 statt. Beginn 09.00 Uhr Ende 10.00 Uhr

Die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- Herr Peter Bernzott, Sachverständiger



Das gesamte Gebäude konnte von innen und außen besichtigt werden, ebenso die dazugehörige Garage.



1.4 Unterlagen

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

- Grundbuchauszüge vom 23.05.2023 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw
- Baulastenauskunft vom 13.11.2023
- Liegenschaftskarte vom 28.07.2023
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 28.11.2023
- Auskunft zur baurechtlichen Situation vom 13.11.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.07.2023

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 Wildberg
Grundbuch von Gültlingen
Blatt Nr. 30316

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

Blatt 30316

LFD. Nr. 2 NW 1318 Flurstück Nr. 1019
Killberghang
Landwirtschaftsfläche, Unland
Grundstücksgröße 9 a 85 m²

LFD. Nr. 3 NW 1318 Flurstück Nr. 1916
Im Heinental 45
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 12 a 92 m²

LFD. Nr. 4 NW 1318 Flurstück Nr. 1916/2
Im Heinental 51/1
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 65 m²



Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bereits gelöscht.

Nr. 2 – 4 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am
11.07.2011

Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 2



Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Lfd. Nr. 2,3,4 der belasteten Grundstücke im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet. Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 02.05.2023 (1 K 11/23).
Eingetragen (BOE300/919/2023) am 23.05.2023.

Abteilung III: Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert



Grundbuch: Amtsgerichtsbezirk Böblingen
Gemeinde Wildberg
Grundbuch von Gültlingen
Blatt Nr. 3200

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

Blatt 3200

LFD. Nr. 2 NW 1318 Flurstück Nr. 1018
Killberghang
Landwirtschaftsfläche, Unland
Grundstücksgröße 17 a 23 m²

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am
11.12.2009

Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 2



Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 Lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet. Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 02.05.2023 (1 K 11/23).
Eingetragen (BOE300/919/2023) am 23.05.2023.

Abteilung III: Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert



2. Lage

2.1 Makro Lage

Basisdaten von Wildberg-Gültlingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Calw
Höhe:	395 m ü. NN
Fläche:	56,68 km ²
Einwohner:	10.443 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	184 Einwohner je km ²

Ortsbeschreibung

Wildberg ist eine Stadt im Landkreis Calw in Baden-Württemberg. Sie gehört zum Regierungsbezirk Karlsruhe, zur Region Nordschwarzwald und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Sie liegt im Übergangsbereich zwischen den Schwarzwald-Randplatten im Westen und den Oberen Gäue im Osten an und beidseits der nordwärts fließenden mittleren Nagold. In Luftlinie ist es etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Calw im Norden entfernt. Zur Stadt Wildberg gehören fünf Stadtteile Wildberg, Effringen, GÜltlingen, Schönbronn und Sulz am Eck. Die Ortsteile liegen zwischen 350 und 630 Meter Höhe. Wildberg 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.

Wildberg grenzt im Nordwesten an Neubulach und im Norden an Calw, im Osten an Gechingen und Aidlingen, im Süden an Jettingen und Nagold sowie an Ebhausen und im Westen an Altensteig.

Durch Wildberg, westlich von GÜltlingen verläuft die Bundesstraße B 463 Sigmaringen – Empfingen, die über die L 357 angefahren werden kann. Im Osten verläuft die B 293 die über die L 357 und L 1357 erreicht wird. Die verschiedenen Stadtteile verfügen jeweils über eine Busanbindung an Wildberg.

Wildberg-GÜltlingen liegt östlich von Wildberg. Die Wirtschaft von Wildberg ist größtenteils regional geprägt und deckt einen vielfältigen Bedarf ab.



2.2 Mikro Lage

Das Gebäude Im Heinental 45 liegt im Wildberg Stadtteil Göltingen am Ortsrand. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im „Im Heinental“, die Straße Im Heinental führt zur Deckenpfronner Straße, welche auf die Wildberger Straße trifft. Über die Wildberger Straße und im weiteren Verlauf die L 357 und B 463 erreicht man Wildberg. In Wildberg besteht Anschluss an die Straße nach 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 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, das im Südwesten von der öffentlichen Straße Im Heinental, im Nordosten von einem Feldweg, an den anderen Seiten von den jeweiligen Nachbargrundstücken begrenzt wird. Das Grundstück befindet sich in Hanglage.

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen / Netze angeschlossen. Laut Auskunft der Stadtverwaltung Wildberg vom 28.11.2023 sind keine Erschließungsbeiträge nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes (KAG) offen, siehe Anlage.



3.3 Baurechtliche Situation

Für den Bereich des Bewertungsobjekts gibt es einen Bebauungsplan.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.04.1969 für das Gebiet Gänsberg - Heinental gelten u. a. folgende Festsetzungen:

- WR (reines Wohngebiet)
- GRZ 0,3
- I + I UG zwingend (1 Vollgeschoss mit 1 Untergeschoss)
- SD Satteldach
- o (offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig)

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

3.4 Baulastenverzeichnis

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

3.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 27.07.2023 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.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Bewertungsobjekt Im Heinental 45 in 72218 Wildberg - Gültingen und stützen sich auf die Feststellungen der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Gebäudeteile und Bauteile auf der Baubeschreibung und auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

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

4.1 Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte am 01.12.2023 erfolgen. Die folgenden Ausführungen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen sowie Erhebungen während der Ortsbegehung.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoß und ausgebauten Dachgeschoss unter einem Satteldach. Das Gebäude wurde in Massivbauweise 1975 erbaut. Seit der Errichtung des Objektes fanden nur kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung statt. Das heutige Erscheinungsbild des Gebäudes ist weitgehend unverändert geblieben. Auf dem Nachbarflurstück 1916/2 befindet sich eine Doppelgarage. Sie gehört zu dem Bewertungsobjekt und ist ebenso Bestandteil der Wertermittlung.

Die Fundamente sind in Beton B 160 hergestellt. Die Kellerwände wurden aus Betonmauerwerk erstellt. Die Zwischenwände in Mauerwerk / Riegelfachwerk.

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 bestehen aus Hohlblockmauerwerk, die Trennwände bestehen aus Hochlochziegel.

Treppen	freitragend mit Holztrittstufen
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Dach	Holzstabdachkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Heizung	Warmwasserzentralheizung, Ölkessel (Bj. ca. 1995).
Balkon	Boden gefliest mit Mauer Geländer
Warmwasserversorgung	zentral über bestehende Heizung.

4.2 Ausstattungsmerkmale

UG mit der Aufteilung: Hobbyräume, Kellerräume, Abstellraum, Heizraum mit Dusche und WC, Öllager

Wände	Mauerwerk verputzt, teilweise gefliest
Decken	Fertigbalkendecke
Türen	Holztüren in Metallzargen
Böden	überwiegend gefliest
Elektroinstallation	FI-Sicherungen, unterputz Leitungen
Fenster	zwei-Fach verglaste Holzfenster
Sanitärausstattung	eine Duschkabine

EG mit der Aufteilung: Wohn-Schlafbereich mit 3 Zimmern, offener Küche, Bad, WC, Windfang, Diele, Terrasse und Balkon

Wände	Mauerwerk verputzt mit Anstrich; Dekorputz bzw. Textiltapete
Decken	Stahlbeton getäfelt
Türen	Holztüren in Holzzargen
Böden	Natursteinfliesen, Teppichboden im Schlafbereich
Elektroinstallation	FI-Sicherungen, unterputz Leitungen
Fenster	zwei-Fach verglaste Holzfenster mit Rollläden
Sanitärausstattung	ein Wannenbad mit Waschbecken und Dusche, separates WC

DG mit der Aufteilung; Wohn-Schlafbereich mit 2 Zimmern, Bad/WC, Galerie Flur, Badezimmer Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer

Wände	Mauerwerk mit Holzbekleidung
Decken	Stahlbeton getäfelt
Türen	Holztüren in Holzzargen
Böden	Teppichboden
Elektroinstallation	FI-Sicherungen, unterputz Leitungen



Fenster	zwei-Fach verglaste Holzfenster mit Rollläden
Türen	Holztüren in Holzzargen
Böden	Bad und Flur gefliest, Schlafräume Teppichboden
Sanitärausstattung	ein Wannenbad mit Waschbecken

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

4.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Gebäude aus dem öffentlichen Bereich erfolgt über einen Treppenaufgang, die Wege sind befestigt. Die Terrasse im EG ist vom Wohn- / Essbereich ebenerdig begehbar.

4.4 Parkmöglichkeiten

Auf dem zum Gebäude gehörenden Grundstück befinden sich keine Pkw-Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Zwei PKW-Stellplätze befinden sich in der Doppelgarage die auf einem separaten Flurstück liegt. Im öffentlichen Raum gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten.

4.5 Instandhaltungstau / notwendige Sanierungen

Im Ortstermin konnten Renovierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen nur im geringen Umfang festgestellt werden (siehe Gebäudebeschreibung). Es 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 Grundbüchern

Blatt	Lfd. Nr. BV	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Flächen in m ²
30316	2	1019	Killberghang Landwirtschaftsfläche / Unland	985
30316	3	1916	Im Heinental 45 Gebäude und Freifläche	1292
30316	4	1916/2	Im Heinental 61/1 Gebäude und Freifläche	65
3200	1	1018	Killberghang Landwirtschaftsfläche / Unland	1723
Gesamtfläche der zu bewertenden Flurstücke				4065

Die Flurstücke 1019 und 1018 sind Teil des Naturschutzgebietes mit der Nr. 2.140 Gültlinger und Holzbronner Heiden. (siehe Anlage) die Besonderheiten sind im Ansatz der gewählten Bodenwerte abgebildet.

Flächenzusammenstellung Wohn-/Nutzflächen mit Balkon (zu 50%) Im Heinental 45, Wildberg - Gültlingen

Wohn-/Nutzfläche gemäß vorliegenden Unterlagen (siehe Anlage) => 150,35 m².

Die Angaben zu den Flächen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Vor Ort wurden die Angaben auf Plausibilität überprüft.

Pkw-Stellplätze stehen vor dem Gebäude im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung und in der Doppelgarage.

Bruttogrundflächenermittlung

Flächenermittlung BGF						
	Breite		Länge			Fläche
Lage						
UG	12,31	X	9,12	1	=	112,27
	1,50	X	3,94	-1	=	-5,91
	1,25	X	3,25	-1	=	-4,06
EG	12,37	X	10,62	1,00	=	131,37
	4,00	X	1,50	-0,50	=	-3,00
	4,00		1,50	-1	=	-3,00
	4,75		1,25	-1	=	-2,97
DG	10,62	X	12,37	1,00	=	131,37
	4,13	X	1,2	-1	=	-4,96
BGF Gesamt					=	351,11
Alle Angaben in m bzw. m ²						

Flächenermittlung BGF Garage						
BGF Gesamt	5,99	x	6,49	1	=	38,88

Die Bruttogrundflächen wurden anhand der Baupläne eigenermittelt und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

5.2 Bodenwert

Vorhandene Bebauung

Einfamilienhaus mit Doppelgarage, **Maß der baulichen Nutzung**. Es wird von 1. Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen gemäß den Angaben des GMB oberes Nagoldtal sind Obergeschosse voll anzusetzen, ausbaufähige Dachgeschosse bzw. ausgebaute Dachgeschosse zu 75 % und Kellergeschosse, wenn Aufenthaltsräume vorhanden bzw. möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses Ihrer Fläche zu berücksichtigen. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen werden demzufolge das UG zu 30% des OG und das DG zu 75 % angesetzt, es ergibt sich demzufolge eine Grundfläche zur Ermittlung der WGFZ von ca. 254 m², demzufolge ergibt sich eine WGFZ von **0,43** (254/590*)

*Richtwertgrundstück (590 m²).



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 zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Im Heinental 45 Bodenrichtwerte.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb 2 unterschiedlicher Bodenrichtwertzonen, welche zum Stichtag 01.01.2023 folgende Richtwerte aufweisen:

- Wohnbaufläche, BRW **285 €/m²**, wGFZ 0,45, GRZ 0,3, baureifes Land, ebf, Tiefe 25 m, Fläche 590 m², Ein- und Zweifamilienhäuser, WR
- Grünland, Flächen der Land- und Forstwirtschaft, BRW **0,55 €/m²** ohne weiteren Angaben.

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

Marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung des jeweiligen Anteils des Grundstücks innerhalb der entsprechenden Richtwertzone sowie den Angaben im Grundstücksmarktbericht zur Bodenwertermittlung erfolgt eine entsprechende Aufteilung des Bewertungsgrundstücks mit den jeweiligen Bodenrichtwertansätzen. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksgröße von 1.292 m² sowie Art und des Maßes der tatsächlichen Grundstücksnutzung erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes sowie eine fiktive Teilung des Bewertungsgrundstücks in Anlehnung an das Richtwertgrundstück (590 m²). Bei einem fiktiven 590 m² großen Grundstück ergibt sich eine wGFZ von rd. 0,43. Die wGFZ entspricht weitgehend der wGFZ des Bodenrichtwertes, weshalb keine Anpassung erforderlich ist. Bzgl. der Grundstücksgröße ist ebenfalls keine Anpassung erforderlich. Für den verbleibenden Teil des Grundstücks von 702 m² (Gartenland) werden rd. 30 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes angesetzt. Für die landwirtschaftliche Fläche (Flst. 1018 und 1019) werden originäre Bodenrichtwerte in Ansatz gebracht.

Bodenwert

Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²		EUR/m ²		Bedenwert EUR
1	Einfamilienhaus	590,00	x	285,00 €	=	168.150,00 €
2	Hausnahes Gartenland	702,00	x	85,50 €	=	60.021,00 €
3	Garage	65,00	x	285,00 €	=	18.525,00 €
4	Landwirtschaftlichefläche Unland	1.723,00	x	0,55 €	=	947,65 €
5	Landwirtschaftlichefläche Unland	985,00	x	0,55 €	=	541,75 €
Bodenwert gesamt						248.185,40 €

5.3 Sachwertverfahren

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Beim vorliegenden Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

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 Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert					Wägungsanteil in %
Gebäudeart	1.01					
		Standardstufen				
Ausstattungsmerkmal		1	2	3	4	5
Anteile in %						
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			0,75	0,25		11
Innenwände			0,75	0,25		11
Deckenkonstruktion und Treppen				1		11
Fußböden			0,25	0,5	0,25	5
Sanitäreinrichtungen				0,75	0,25	9
Heizung			0,5	0,5		9
sonstige Technische Einrichtungen			0,5	0,5		6
						100
Kostenkennwerte für Gebäudeart	1.01					
je m ² BGF		655,00 €	640,00 €	735,00 €	885,00 €	1.105,00 €
Außenwände		147,20 €				
Dächer		96,00 €				
Außentüren und Fenster		73,01 €				
Innenwände		73,01 €				
Deckenkonstruktion und Treppen		80,85 €				
Fußböden		37,44 €				
Sanitäreinrichtungen		69,53 €				
Heizung		61,88 €				
sonstige Technische Einrichtungen		41,25 €				
Ermittelter Kostenkennwert für TYP 1.01		680,16 €	Objektspezifischer Kostenkennwert			Im Heinental 45

Der Kostenkennwert ist an den Bewertungsstichtag anzupassen dies erfolgt mit der Aktualisierung über den aktuellen Baupreisindex zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages / Qualitätsstichtages liegt dieser bei 178,3 (DESTATIS vom 01.12.2023)



Anpassung des Ergebnisses an den aktuellen Baupreisindex			
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (Basis , 2010 = 100)			178,3
aktualisierter Kostenkennwert für Bewertungsobjekt	€/m ² BGF	=	1.212,73 €

Ermittlung Herstellkosten Gebäude

Die Doppelgarage wurde über einen Ansatz von 30.152 € berücksichtigt. Es wurde hierfür Ansätze auf Basis der NHK 2010 gewählt; GebäudeTyp 14.1 Einzelgaragen; Standardstufe 4 (Einzelgaragen in Massivbauweise) und einer BGF, gemäß den vorliegenden Plänen, von rd. 38,88 m² (5,99 X 6,49)

$38,88 \times 435 = 16.910 \text{ €} \times \text{Baupreisindex} = \text{rd. } 30.152 \text{ €}$

Ermittlung Herstellkosten Gebäude			
Herstellkosten (BGF X Kostenkennwert)		=	425.801,63 €
zzgl. Garage		=	30.000,00 €
Außenanlagen in %	4	=	18.232,07 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			474.033,70 €

Ermittlung der Alterswertminderung in Prozent			
(GND - RND) / GND		=	60 %
GND in Jahren gemäß ImmoWertV	80		
Bewertungsjahr	2023		
Baujahr	1975		
RND	32		
Alterwertminderung absolut		=	284.420,22 €
Alterswertgeminderte Herstellkosten		=	189.613,48 €
zzgl. Bodenwert		=	248.185,40 €
vorläufiger Sachwert		=	437.798,88 €
Sachwertfaktor	1		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			437.798,88 €

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 des GAA oberes Nagoldtal).



Gemäß den Angaben der ImmoWertV 2021 kann bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen werden. Es erfolgt ein Ansatz einer GND von 80 Jahren und demzufolge eine RND von 32 Jahren, auf Basis eines ermittelten Baujahres von 1975 (siehe Baubeschreibung).

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 Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes für die Stadt Wildberg kein Sachwertfaktor ausgewiesen.

Hilfsweise werden die Sachwertfaktoren für die Stadteile von Nagold (ohne Kerngebiet) herangezogen. Diese liegen für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Kaufpreis von rund 400.000 € bei 1,20 für die Betrachtungsjahre 2020/2021. Da keine vollständige Vergleichbarkeit besteht, kann dieser nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften, der Ausstattung des Gebäudes, den energetischen Eigenschaften, der Lage im Stadtteil Wildberg-Gültigen mit ausgedünnter Infrastruktur, der eigenen Marktbeobachtung und der aktuellen Marktverhältnisse, hier insbesondere die Entwicklung von aktueller Wirtschaftsentwicklung, Preise, Zinsen und Baukosten seit 2022 und 2023, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes von 1,00 als marktkonform eingestuft.

Der ermittelte Marktwert entspricht rd. 2.828 €/m² WFL (ohne. Garage). Dieser Wert liegt im mittleren Bereich der Vergleichskaufpreise und der aktuellen Angebote und erscheint aufgrund der Markt- und Objektparameter, insbesondere der Ausstattung, der Lage und des lokalen Grundstückspreisniveaus, plausibel.



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) € 438.000,00

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten, begutachte ich zum Stichtag 01.12.2023 für das Bewertungsobjekt Flst. Nr. 1018, 1019, 1916 und 1916/2 Im Heinental 45 in 72218 Wildberg - Gültingen, einen Verkehrswert von

€ 438.000,00

(vierhundertachtunddreißigtausend Euro)

Der Gesamtwert teilt sich in die folgenden Einzelwerte je Flurstück auf:

Blatt	Lfd. Nr. BV	Flst.		
30316	2	1019	Verkehrswert	950,00 €
30316	3	1916	Verkehrswert	405.500,00 €
30316	4	1916/2	Verkehrswert	31.005,00 €
3200	1	1018	Verkehrswert	545,00 €
Gesamtwert der einzelnen Flurstücke				438.000,00 €

Beilstein den 09.01.2023



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 UG/EG/DG/
- 6.6 Schnitt
- 6.7 Flächenermittlung
- 6.8 Ansichten Gebäude
- 6.9 Grundbuchauszug
- 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.11 Auskunft Altlasten
- 6.12 Verordnung Gültinger und Holzbronner Heiden



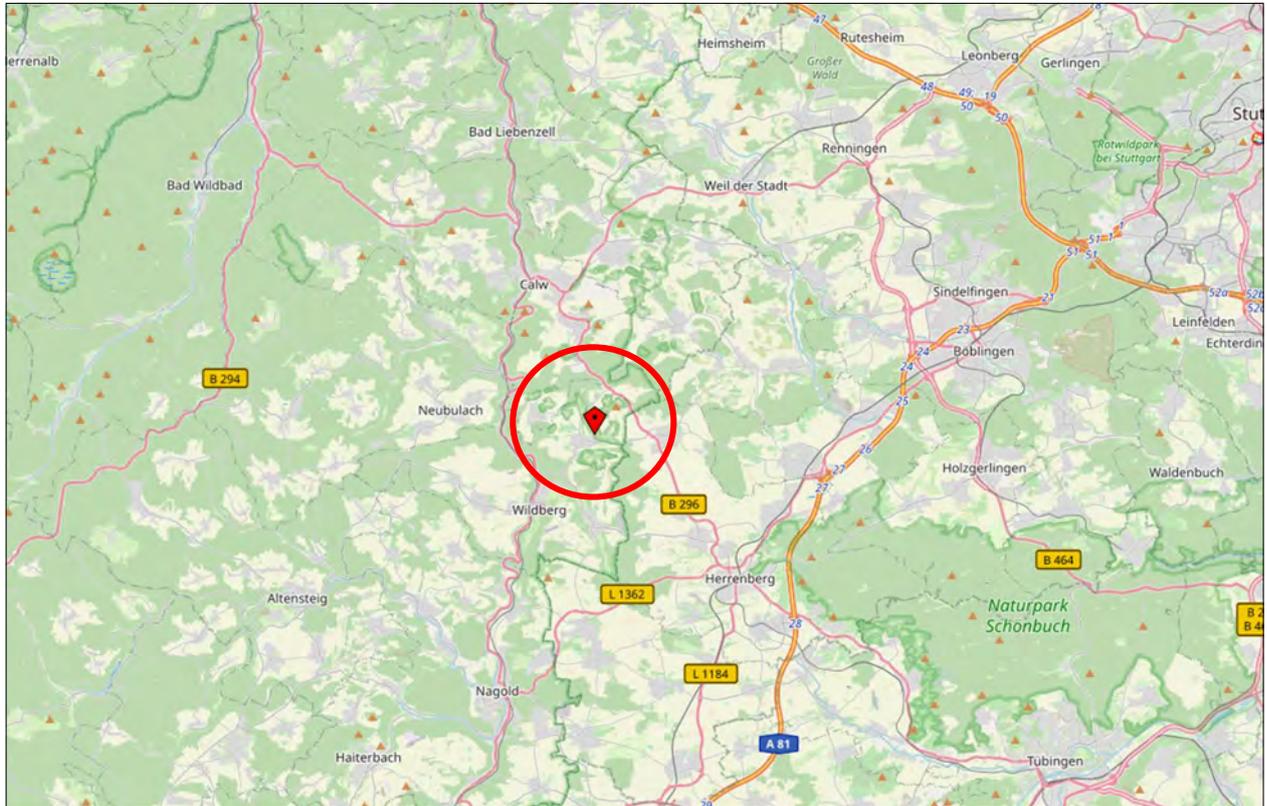
Anlage 6.1

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.wildberg.de**
- **Grundstücksmarktbericht oberes Nagoldtal / Nagold**

Anlage 6.2

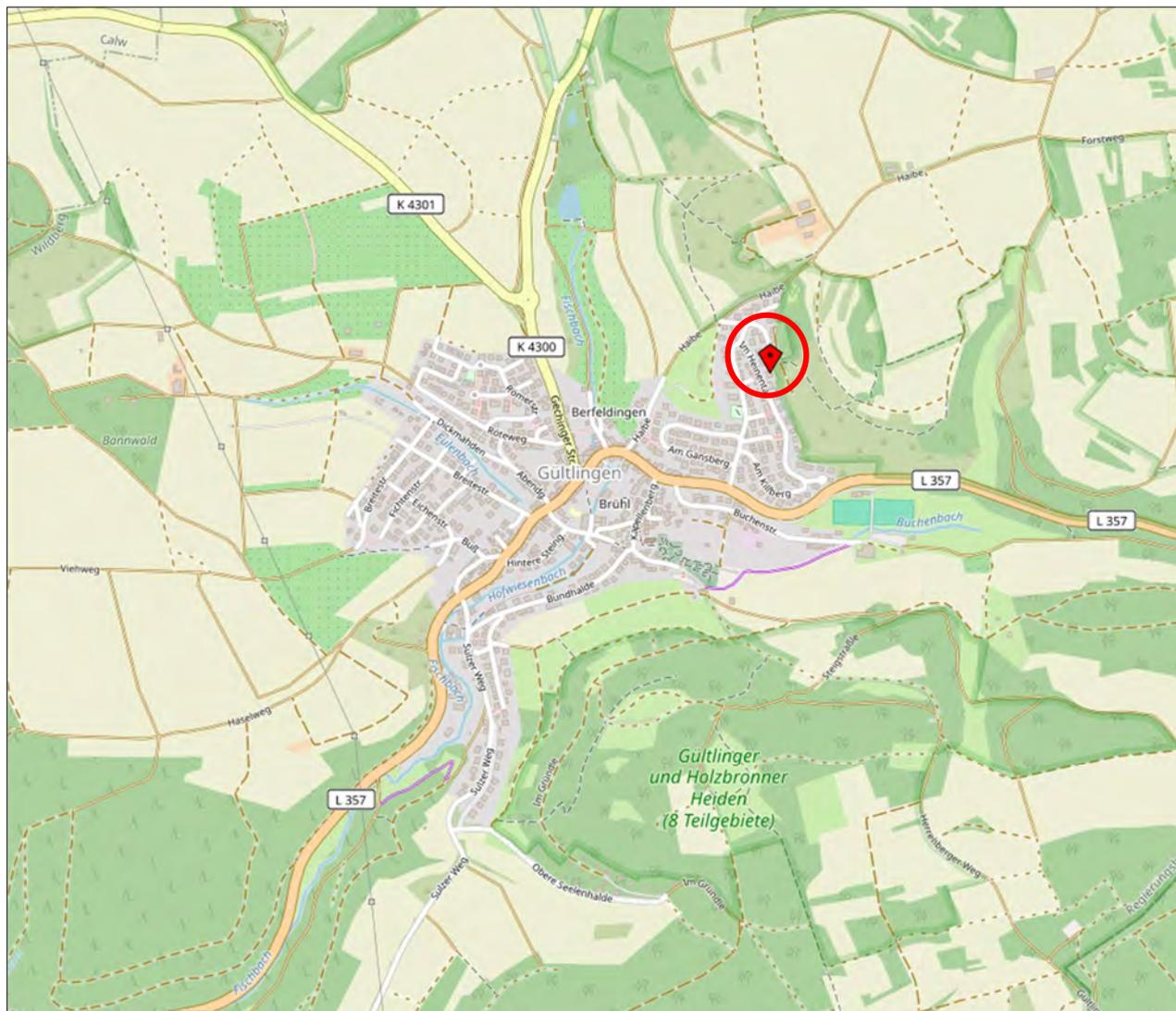
Übersichtskarte (Makro Lage)



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

Anlage 6.3

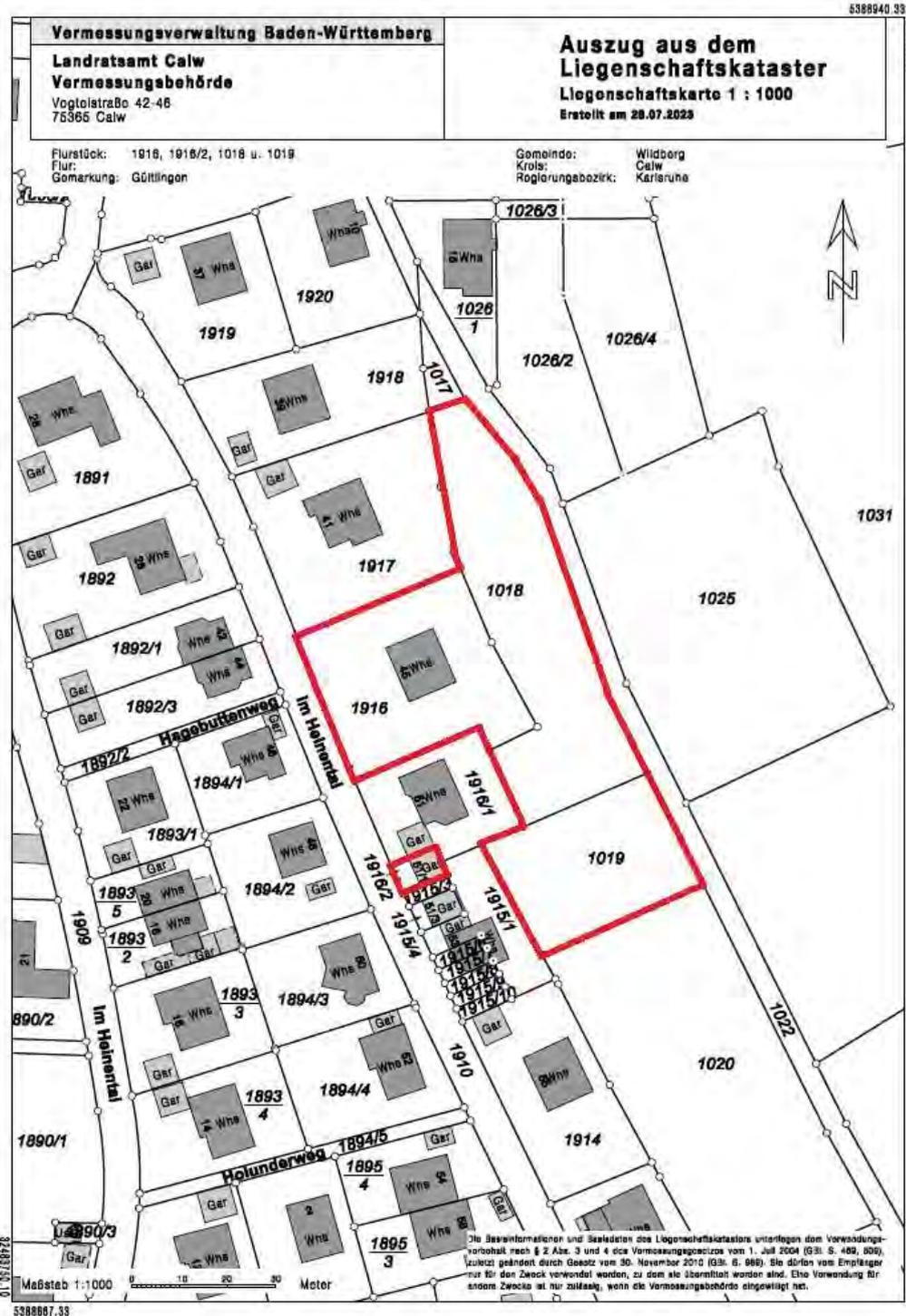
Stadtplan (Micro Lage)



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

Anlage 6.4

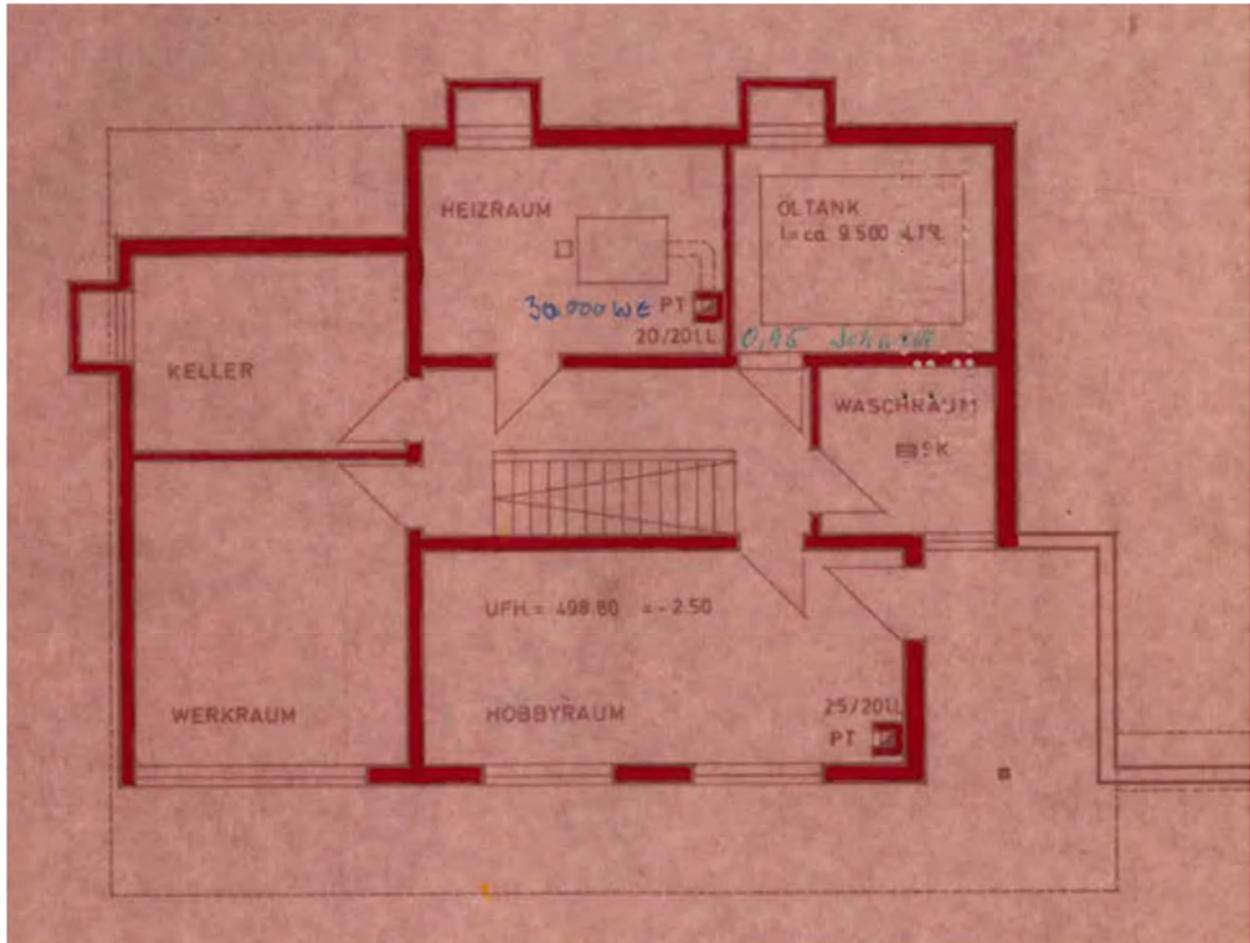
Lageplan Wildberg - Gültigen Im Heinental 45, Flurstück , nicht maßstabsgerecht



Plan nicht maßstabsgerecht

Anlage 6.5

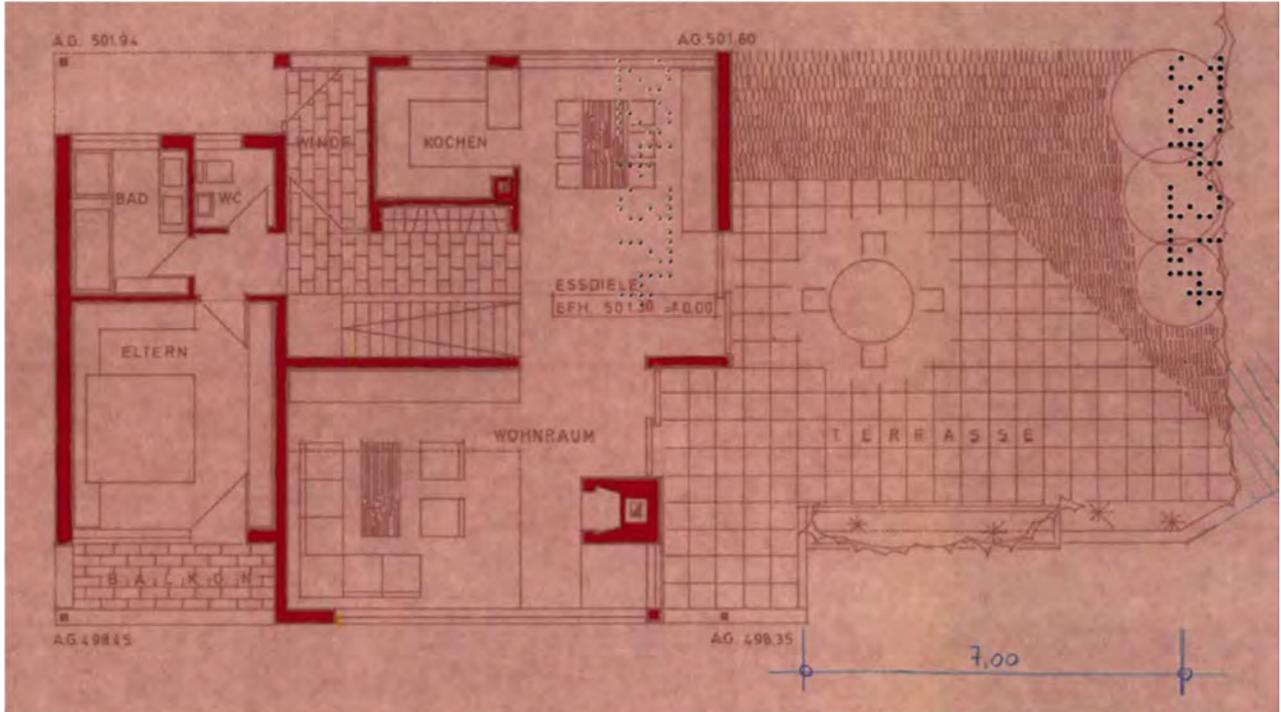
Grundriss Untergeschoß



Plan nicht maßstabsgerecht

Anlage 6.5

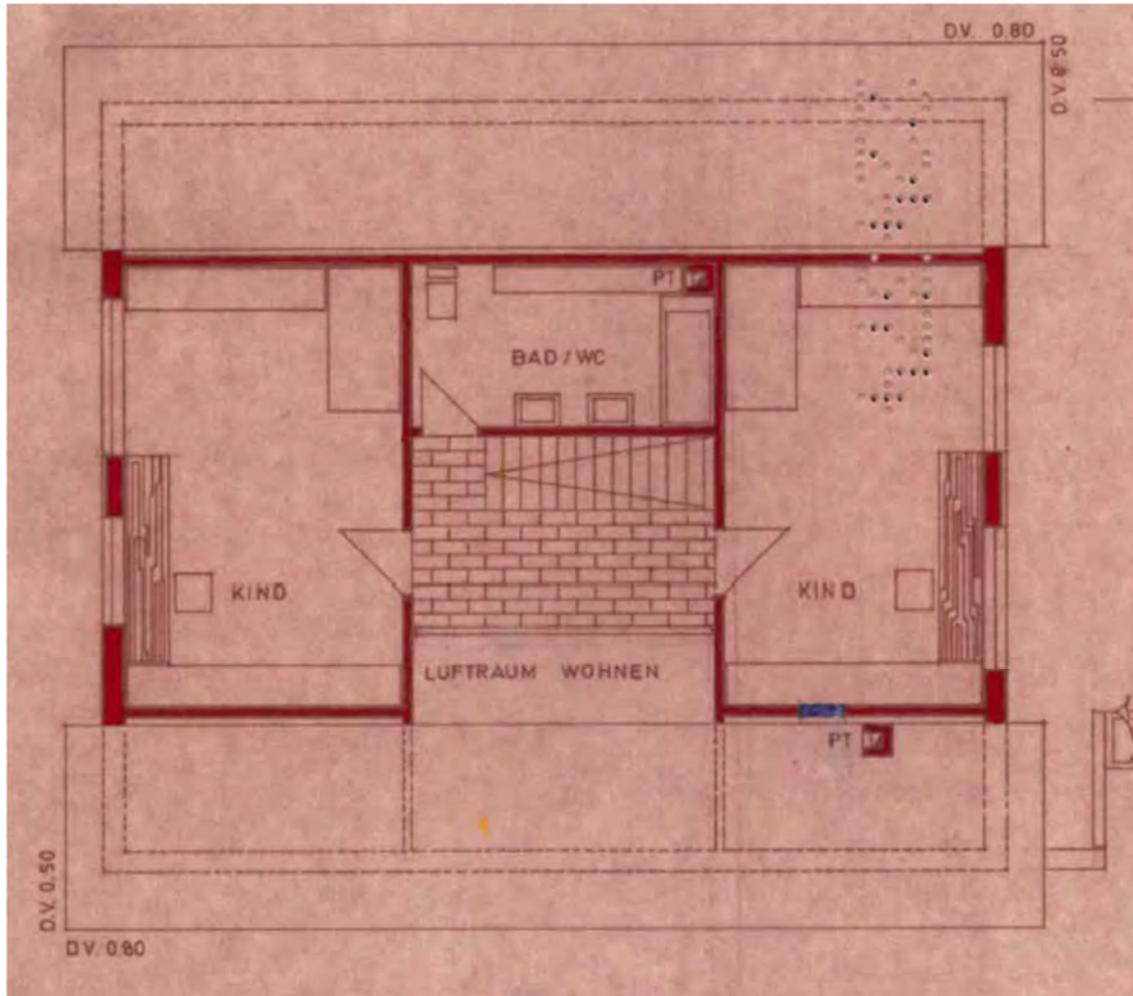
Grundriss Erdgeschoß



Plan nicht maßstabsgerecht

Anlage 6.5

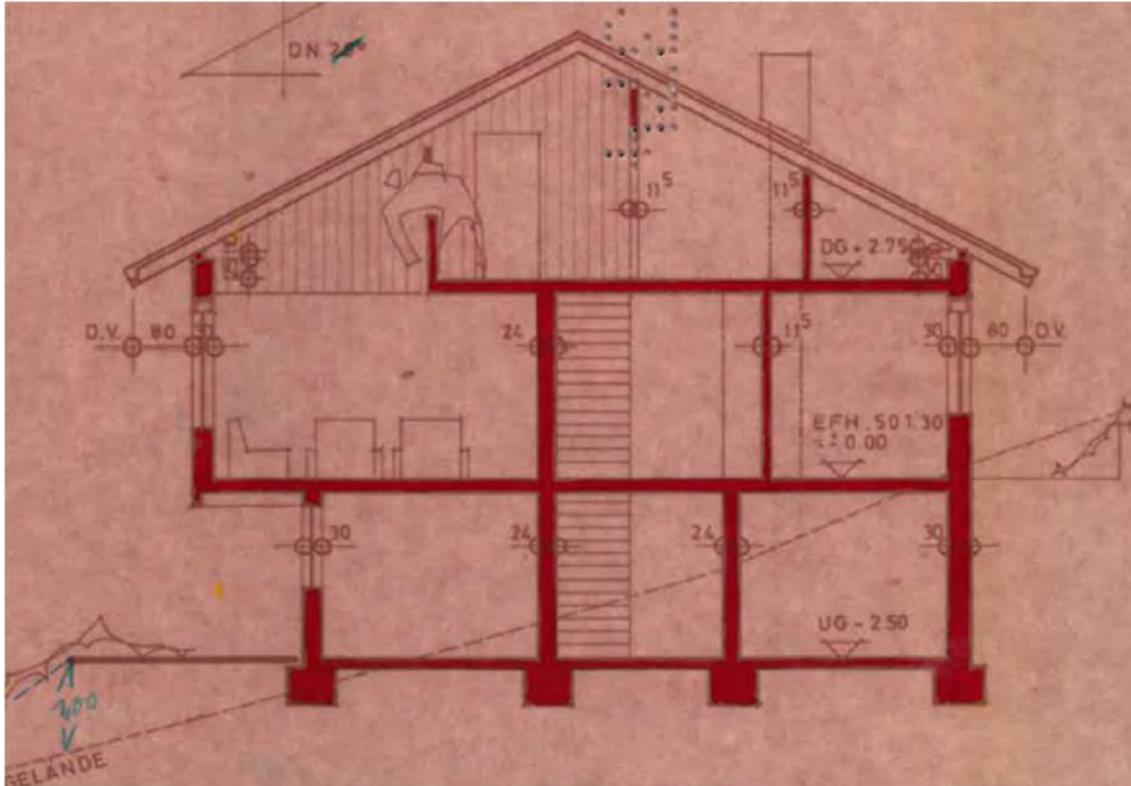
Grundriss Dachgeschoß



Plan nicht maßstabsgerecht

Anlage 6.6

Querschnitt



Plan nicht maßstabsgerecht

Anlage 6.7

Wohnflächenermittlung

III. BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283			
Erdgeschoss			
Bad	1	$\times 2,13^S \times 2,70$	= 5,76 qm
WC	1	$\times 1,45 \times 1,45$	= 2,10 qm
Eltern	1	$\times 4,20 \times 3,70$	= 15,54 qm
Wohnraum	1	$\times 6,57^S \times 4,45$	= 29,26 qm
	+ 1	$\times 2,26 \times 0,24$	= 0,54 qm
Essdiele	1	$\times 5,32^S \times 3,57^S$	= 19,04 qm
Kochen	1	$\times 2,62^S \times 2,32^S$	= 6,10 qm
	- 1	$\times 0,40 \times 0,40$	= 0,16 qm
	- 1	$\times 0,62^S \times 0,11^S$	= 0,07 qm
Diele	1	$\times 4,25 \times 1,12^S$	= 4,78 qm
	+ 1	$\times 1,69 \times 1,12^S$	= 1,90 qm
	+ 1	$\times 1,01 \times 1,25$	= 1,26 qm
Garderobe	1	$\times 2,26 \times 0,50$	= 1,13 qm
Windfang	1	$\times 1,51 \times 2,95$	= 4,45 qm
Balkon	1	$\times 3,70 \times 1,20$	= 4,44 qm
	$\frac{2}{2}$		
Brutto – Wohnfläche EG			= 93,55 qm
Netto – Wohnfläche EG = 97 % von 93,55 qm			= 90,74 qm
<hr/>			
Dachgeschoss			
Kind	1	$\times 6,11^S \times 3,82^S$	= 23,39 qm
Bad/WC	1	$\times 4,13^S \times 2,26$	= 9,35 qm
	- 1	$\times 0,40 \times 0,40$	= 0,16 qm
Kind	1	$\times 6,11^S \times 3,57^S$	= 21,86 qm
Galerie	1	$\times 1,50 \times 4,13^S$	= 6,20 qm
	+ 1	$\times 1,01 \times 1,01$	= 1,02 qm
Brutto – Wohnfläche DG			= 61,66 qm
Netto – Wohnfläche DG = 97 % von 61,66 qm			= 59,81 qm
<hr/>			
Gesamte Wohnfläche EG + DG			= 150,35 qm

Anlage 6.8

Ansicht Im Heinental 45 von Südosten



Anlage 6.8

Ansicht Im Heinental 45 von Nordosten



Anlage 6.8

Ansicht Im Heinental 45 von Süden

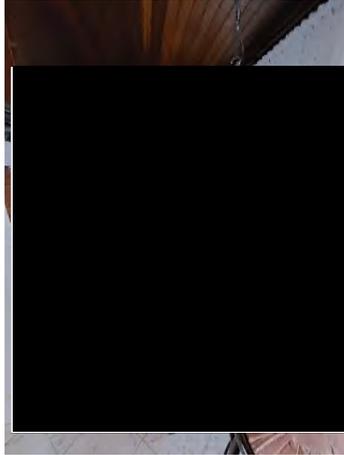


Anlage 6.8

Garage



Weitere Ansichten



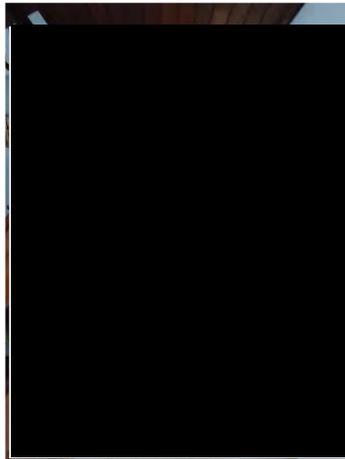
Küche



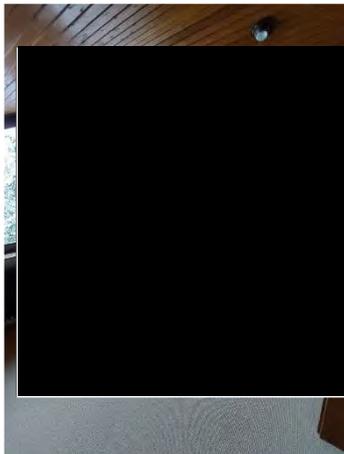
Wohnzimmer



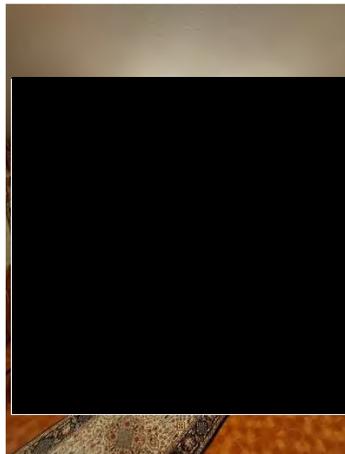
Offener Kamin



Flur



Zimmer DG



Zimmer DG



Heizungsanlage



Elektro



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 Im Heinental 45 und 45/1, 72218 Wildberg Gültlingen, AZ 1 K 11/23 Seite 38 von 57

Anlage 6.9

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1

Amtsgericht Böblingen

Gemeinde Wildberg

Grundbuch



Beglaubigt

Schneider
Bezirksnotar

von

Gültlingen

Nr. 30316



Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 11.07.2011.

Sautter

BLATT 00005 VOM 00013 KRIEGERLEHRE. 9282*000018U

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 23.05.2023 08:52:35
Letzte Eintragung vom: 23.05.2023

Seite 1 von 10



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 Im Heinental 45 und 45/1, 72218 Wildberg Gültingen, AZ 1 K 11/23 Seite 39 von 57

Ämtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1
R

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 23.05.2023 08:52:35
Letzte Eintragung vom: 23.05.2023

Seite 2 von 10



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 Im Heinental 45 und 45/1, 72218 Wildberg Gütlingen, AZ 1 K 11/23 Seite 41 von 57

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Böblingen	Wildberg	Gütlingen	30316	Einlegeblatt
				1
				R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st		Zur lfd.Nr. der Grd.st	
5	6	7	8
	Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2-4 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 11.07.2011. Sautter		

Ämtlicher Ausdruck 23.05.2023 08:52:35 Seite 4 von 10



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 Im Heinental 45 und 45/1, 72218 Wildberg Gültingen, AZ 1 K 11/23 Seite 47 von 57

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1
R

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 23.05.2023 08:52:34
Letzte Eintragung vom: 23.05.2023

Seite 2 von 10



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 Im Heinental 45 und 45/1, 72218 Wildberg Gültingen, AZ 1 K 11/23 Seite 50 von 57

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Böblingen	Wildberg	Gültingen	3200	Eintragsblatt
				1

124

Lfd.Nr. der	Lfd.Nr. der
	Grdst. im



BLATT 00005 VOM 00013 KODEVOLUME - 5464*000018V

--	--	--	--



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 Im Heinental 45 und 45/1, 72218 Wildberg GÜltingen, AZ 1 K 11/23 Seite 54 von 57

Anlage 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge

Schäferlaufstadt
Wildberg 

Stadtverwaltung · Postfach 63 · 72214 Wildberg

28.11.2023
Amt Dienstgebäude
Fachbereich Innere Dienste
Marktstraße 2

Herr
Peter Bernzott
Heilbronner Straße 50
71717 Beilstein

Bearbeitet von
Valentin Enderle
Valentin.Enderle@wildberg.de
Telefon: 07054 201-211
Telefax: 07054 201-105

Unser Zeichen
KAG0030/2023-VE

Ihr Antrag auf Auskunftserteilung über öffentlich-rechtliche Beiträge

Anfrage: KAG-Auskunft: Im Heinental 45, Im Heinental 51/1
Ihr Aktenzeichen: 1 K 11/23
Grundstück: Flst. 1916, 1916/2, Im Heinental 45, Gemarkung GÜltingen
Ihr Schreiben vom: 02.11.2023
Bautagebuch-Nr. KAG0030/2023

Sehr geehrter Herr Bernzott,

unter dem Begriff der öffentlich-rechtlichen Beiträge sind der Wasserversorgungsbeitrag und der Abwasserbeitrag (Kanal- und Klarbeitrag) sowie der Erschließungsbeitrag (Straßenbau, Gehwege usw.) zu verstehen.

Für die oben genannten Grundstücke mit der heute vorhandenen Erschließung und Bebauung gelten die Erschließungs- und Anlegerbeiträge nach dem derzeitigen Stand der Sach- und Rechtslage als

abgerechnet.
 nicht abgerechnet.

Nach den derzeitigen rechtlichen Kenntnissen ist davon auszugehen, dass zukünftig keine Beiträge veranlagt werden.

Falls künftig neue Erschließungsanlagen hergestellt werden bzw. sich die haulche Nutzung erhöht, können neue Beitragspflichten bzw. Nachveranlagungstatbestände entstehen.

Bei den Flurstücken 1018 und 1019 handelt es sich um Außenbereichsgrundstücke (Landwirtschaftsfläche).

Gebührenbescheid:

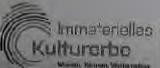
Die Erteilung von Auskünften ist eine gebührenpflichtige öffentliche Leistung nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (§ 11 KAG) in Verbindung mit der Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) der Stadt Wildberg. Die Gebühr hat der Antragsteller zu tragen. Sie wird gemäß den Festlegungen im Gebührenverzeichnis (Anlage zur Verwaltungsgebührensatzung) unter laufender Nummer 2.5 wie folgt festgesetzt:

Stadtverwaltung Wildberg
Rathaus · Marktstraße 2
72214 Wildberg
Telefon: 07054 201-0
Fax: 07054 201-115
E-Mail: irt@wildberg.de
www.wildberg.de

Volksbank in der Region eG
IBAN: DE08 6037 13 0 0030 4310 00
BIC: GENODE33HAN

Sparkasse Pforzheim Calw
IBAN: DE81 0665 0085 0005 0003 51
BIC: SPK2333

Steuer-Nr.: 45464/05994

 Immaterialles Kulturerbe
Museum, Museum Wildberg

Beitrag im erweiterten Verständnis
Die Tradition des Schäferlaufs und
Schäferhandwerks in Markgröningen,
Einsiedeln und Wildberg.



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 Im Heinental 45 und 45/1, 72218 Wildberg Gültlingen, AZ 1 K 11/23 Seite 55 von 57

Anlage 6.11 Auskunft Altlasten

Sehr geehrter Herr Bernzott,

wir teilen Ihnen mit, dass uns auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung für die Grundstücke Flst. 1916, Im Heinental 45, Flst. 1916/2, Im Heinental 51/1, Flst 1018 und 1019, Killberghang jeweils auf Gemarkung Gültlingen kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen





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 Im Heinental 45 und 45/1, 72218 Wildberg Gültingen, AZ 1 K 11/23 Seite 56 von 57

Anlage 6.12 Verordnung Gültinger und Holzbronner Heiden



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