



Alte Badstr. 73

WERTSCHÄTZUNG
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

REG. Nr. 20/059
über Grundstück
und Gebäude
Alte Badstr. 73

75394 Oberreichenbach

Geschäftsnummer 1 K 21/20

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.

Fertigung Nr. /2

Ermittlung des Verkehrswertes

für
das bebaute Grundstück
unter der Anschrift

75394 Oberreichenbach - Oberkollbach
Alte Badstr. 73
Flst. 1/2

Stichtag 01.09.2020

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-

75363 Calw

Geschäftsnummer: 1 K 21/20

Verkehrswert:	88.000,00 €
---------------	--------------------

Aufgestellt:

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

Abgeschlossen:

75196 Remchingen, den 11. September 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 vom 15.06.2020 und Sachverständigenauftrag vom 15.06.2020 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: Landkreis Calw

Ort: 75394 Oberreichenbach - Oberkollbach

Straße: Alte Badstr. 73

Eigentümer: Siehe bitte separates Beiblatt.

Amtsgericht: Böblingen

Gemeinde: Oberreichenbach

Grundbuchbezirk: Oberkollbach

Grundbuchauszug: Kopie vom 08.06.2020 auszugsweise vom Amtsgericht
übersandt

+

Grundbuch: Nr. **118**

Nr. 1	Karte NW 2324, Flst. 1/2 Alte Badstr. 73 Gebäude- und Freifläche	Größe:	363 m ²
-------	--	--------	--------------------

Abt. II: Nr. 1 Siehe bitte separates Beiblatt.

Baulastenzustand: Kein Eintrag lt. persönlicher Auskunft bei der
Gemeindeverwaltung.

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

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.

Fragen des Gerichts und Bitte um Feststellung:

- a) Kein Verdacht.
- b) Entfällt.
- c) Siehe separates Beiblatt.
- d) Kein Eintrag.
- e) Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt,
- f) Es wurde keine Zubehör festgestellt
- g) Kein Energieausweis lt. Angabe des Eigentümers.

- Am 01.09.2020 habe ich das Anwesen besichtigt. Das Untergeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Außer dem Sachverständigen war der Eigentümer anwesend.
Siehe bitte separates Beiblatt.
- Einige von mir anlässlich der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind in der Anlage diesem Gutachten beigelegt.
- Die Beteiligten wurden zuvor schriftlich über den bevorstehenden Besichtigungstermin informiert.
- Am 01.09.2020 ff. habe ich bei der Gemeinde Oberreichenbach Erhebungen gemacht, bezüglich der Bodenrichtwerte, der baurechtlichen Bestimmungen, der Vergleichswerte, der Erschließungskosten und der Anschlussbeiträge.
- Die vorhandenen Planunterlagen habe ich von der Gemeindeverwaltung Oberreichenbach in Kopie erhalten.
- Mietverhältnisse: Das zu bewertende Anwesen besteht aus:
- Einem älteren Wohngebäude mit angebauter Garage.
Lt. Angabe ist das Wohnhaus teilunterkellert, die Garage ist entgegen Plan nicht unterkellert.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut.**
- Die Nutzung ist wie folgt:
- UG: Kellerräume
EG- DG: Wohnräume
Garage
- Vermietung: Siehe separates Beiblatt.
- Das Anwesen ist auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet.
- Sonstiges: Grundrisspläne mit den zu bewertenden Flächen wie vorhanden sind in der Anlage beigelegt.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen lt. Angabe der Baurechtsbehörde nicht.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Für eine Kontaminierung des Bodens waren keine Hinweise zu finden.

- 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 Gemeinde 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.

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.

Die Anwesen sind leer stehend bewertet. Aufstehende Gewächse sind nicht mitbewertet.

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag 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: Auf der Enz-Nagold-Platte direkt zwischen Hirsau und Calmbach liegt die Gemeinde Oberreichenbach, bestehend aus den vier Ortsteilen Igelsloch, Oberkollbach, Oberreichenbach und Würzbach. Weite Tannenwälder mit naturgeschützten Mooren und Missen umgeben die landwirtschaftlich geprägten Dörfer. Ländlich strukturierte Gemeinde im Einzugsgebiet von Calw und Bad Wildbad. Die Gesamtgemeinde hat ca. 2.895 Einwohner (2020). Handel, Gewerbe, Wohnort, Landwirtschaft, Tourismus.

Es sind Kindergärten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Eine allgemeine dörfliche Infrastruktur ist vorhanden.

Info im Internet unter: www.Oberreichenbach.de

Wohnlage: Die Liegenschaft befindet sich im Ortskern von Oberkollbach an der Hauptdurchgangsstraße.

Die Umgebung besteht aus Wohnhäusern, Gaststätten etc.

Das Grundstück ist eben mit unregelmäßigem Zuschnitt.

Entfernungen:	öffentliche Verkehrsmittel Bus	ca. 300 m
	Bahnhof Hirsau	ca. 7 km
	nach Oberreichenbach	ca. 2,5 km
	zur B 296	ca. 3 km
	nach Calw	ca. 10 km
	nach Pforzheim	ca. 27 km

Verkehrslage: Die Verkehrslage ist als mittel zu bezeichnen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über Landes- und Bundesstraßen.

An öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine regelmäßige Busverbindung nach Calw und in die umliegenden Gemeinden vorhanden. Weiterer Verkehrsanbindung und Bahnanschluss in Calw, Bad Liebenzell oder Pforzheim.

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

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Abwasserleitung, Telefon.

Baugrund: Ungeprüft als normal bebaubar angenommen, eben.

- Grundstücksausnutzung: Siehe Lageplan in der Anlage.
- Bauvorschriften: Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.
Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.
- Grundstücks-
beschränkungen: Abt. II Grundbuch: Keine wertrelevanten Eintragungen.
Baulasten: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

2. Bebauung des Grundstückes

Art der Baulichkeit:	Wohngebäude mit angebauter Garage in Fachwerk und Massivbauweise, entsprechend dem Baujahr.
Grundrisskritik:	Etwas in die Jahre gekommener Grundriss, z.T. gefangene Räume Insgesamt teilweise sanierungsbedürftig wirkend.
Bauausführung und Baukonstruktion:	Die Ausführung und Konstruktion des Objektes entspricht nur bedingt heutigen Ansprüchen und Vorschriften. Der Wärmeschutz für das Gebäude entspricht dem Baujahr jedoch nicht heutigen Vorschriften. Es besteht kein Energieverbrauchsausweis. Augenscheinlich ist Handlungsbedarf gegeben bezüglich einer energetischen Aufwertung.
Äußere Schäden etc. am Gebäude:	Putzschäden am Sockel im Straßenbereich erkennbar. Putzschäden etc. an einer Außenecke des Wohnhauses erkennbar. Die Dacheindeckung der Garage mit Wellasbestzementplatten ist sonderentsorgungspflichtig. Ein allgemeiner Sanierungsanstau ist erkennbar. Das Dach scheint undicht zu sein. Der Garten ist völlig verwildert.
Gesamteindruck:	Wohnhaus und Garage mit Sanierungsanstau, Lage an Hauptdurchfahrtsstraße im Teilort.

3. Allgemeines

Vermietbarkeit:	Eine mäßige Vermietbarkeit wird unterstellt durch den vorgefundenen Zustand. Nach Sanierung besser.
Verkäuflichkeit:	Wie vor.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr unbekannt, vermutlich um 1900/1914. Erweiterung und Umbau 1964/66 Anbau Garage 1977.
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre (siehe Berechnung der Normalherstellungskosten in der Anlage)
Geschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre (siehe Berechnung der Normalherstellungskosten in der Anlage)

4. Baubeschreibung der überwiegend vorhandenen wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile, die in Teilbereichen abweichen können.

Wohnhaus:

Vorbemerkung:	Die Kellerräume konnten nicht besichtigt werden, der Zutritt ist lt. Eigentümer nicht möglich.
Außenwände:	Beton und Mischmauerwerk, Fachwerk etc.
Innenwände:	Mischmauerwerk, Fachwerk etc.
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken, Hohlkörperdecken etc.
Geschosstreppen:	UG Außentreppe als Massivtreppe und Stahlmontagetreppe, Holztritte zum DG.
Dachdeckung:	Satteldach, Ziegeleindeckung, Quergiebel.
Fassade:	Verputz.
Fenster:	Holzverbundfenster, Rollläden, Dachflächenfenster.
Türen:	Holztüren etc.
Fußböden:	Linoleum, Laminat, Teppichboden, Holzriemen etc.
Wände:	Tapeten, Anstrich, Rauputz etc. Restarbeiten als Malerarbeiten.
Decken:	Tapeten und Anstrich, Holzverkleidung etc.
Sonstige Teile der Ausstattung:	Bäder/WC: Keramische Fliesen an Wand und Boden. Keramische- und Stahlblecheinbauegegenstände, einfache Ausstattung, Badeofen etc. Küche: Fliesenboden, Fliesenspiegel. Kaminofen, Glasscheibe defekt, (einzige Heizung im Haus). Klingelanlage.
Besondere Bauteile:	Kaminofen, ehemalige Klärgrube.
Wasserversorgung:	Über Ortsnetz
Energieversorgung:	Über Ortsnetz.
Heizung:	Ein Kaminofen im Wohnbereich als Heizung für das gesamte Haus! Warmwasser über Badeofen für Holz und Kohle, z.T. elt. Boiler.

- Garage:** Angebaut, Pultdach mit Wellasbestzementendeckung, massives Mauerwerk, vermutlich Holzbalkendecke. Betonboden etc., Türe und Fenster, Holztor.
- Außenanlage:** Zugang Asphaltbelag, Zufahrt Betonpflaster.
Einfassung: Zaunanlage.
Garten vollständig verwildert.
- Schäden,
Renovierungsanstau,
Sonstiges etc.: Vorbemerkung: Die UG-Räume konnten nicht besichtigt werden!
- Wohnhaus:** EG: Eingangsbereich, Restarbeiten, Malerarbeiten etc.
Bad: Holzbadeofen entspricht nicht mehr heutigen Vorstellungen.
Kamin versottet.
Wohnraum: Kaminofen (Heizung) defekt.
Zimmer: Wasserschaden an Decke.
Zimmer: Ohne Bodenbelag.
DG: Dachflächenfenster defekt,
Kamin defekt,
Rollladen defekt,
Türen defekt.
Bad: Keramischer Fliesenbelag defekt,
Dachflächenfenster defekt,
Spitzboden: Holzwurmbefall,
Wärmedämmung fehlt,
nicht begehbar.
Garage: Wasserschaden durch undichtes Dach.
Sonstiges: Das Grundstück ist völlig verwildert.
Die Räume waren stark vermüllt.
Die Fassade und das Dach sind sanierungsbedürftig.
Allgemein: Ein massiver Sanierungs-/Renovierungsanstau war zu bemerken.
Die Fassade weist z.T. massive Schäden auf an Außenecke und Sockelbereich.

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 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Gemeindeverwaltung Oberreichenbach vom 01.09.2020 liegt der örtliche Bodenrichtwert

bei **130,00 €/m² ebf.**

Lt. Angabe der Gemeindeverwaltung sollen nach heutigem Rechts- und Sachstand keine Erschließungskosten mehr anfallen.

Demnach ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flst. 1/2, Alte Badstr. 73

363 m ²	x	130,00 €/m ²	=	<u>47.190,00 €</u>
Bodenwert		gerundet	=	<u>47.000,00 €</u>

4. Ertragswert

Die Flächenberechnung wurde aus den beigelegten Plänen und Flächenberechnungen ermittelt.

Der Liegenschaftszins wird mit 2,5 % angegeben von umliegenden Gemeinden und Städten. Ich wähle aufgrund der Art, Größe und Lage 2,5 % als angemessen.

Aufgrund des Baujahres, der Lage, dem Allgemeinzustand und der Ausstattung erscheint ein Mietpreis von ca. 5,50 €/m² als marktgerechte Miete angemessen. Direkte Vergleichsmieten waren aufgrund der Lage und dem Zustand nicht zu erhalten.

Die Ertragswertberechnung dient der Plausibilität.

Wohnhaus	ca. 155 m ²	x	ca. 5,50 €/m ²	=	852,50 €
Garage			pauschal	=	40,00 €
<hr/>					
Gesamt pro Monat				=	892,50 €
Gesamt pro Jahr				=	10.710,00 €

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten 3 % bezogen auf den Jahresrohertrag
- Mietausfallwagnis 5 % bezogen auf den Jahresrohertrag
- Betriebskosten mit angenommen 0 % bezogen auf den Jahresrohertrag
- kalkulatorische Instandhaltungskosten mit angesetzt 12 % bezogen auf den Jahresrohertrag.

Die Bewirtschaftungskosten sind ca. 20 % von 10.710,00 € = 2.142,00 €

Jahresreinertrag = 8.568,00 €

Jahresreinertrag = 8.568,00 €

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in

- den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
2,5 % aus 47.000,00 € = 1.175,00 €
- den Reinertragsanteil des Gebäudes = 7.393,00 €

Ertragswert der baulichen Anlagen (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV.)
Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von
geschätzt durchschnittlich 25 Jahren (als wirtschaftliche Einheit)
Liegenschaftszins 2,5 %

ist der Vervielfältiger $V = 18,42$

analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

somit 7.393,00 € x 18,42 = 136.179,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage = 136.000,00 €

Grundstückswert = 47.000,00 €

Ertragswert vorläufig = 183.000,00 €

5. Vergleichswert, Marktanpassung

Aus Marktbeobachtungen und unterstützenden Gesprächen mit örtlichen Maklern stellt sich die Marktsituation wie folgt dar (von der Gemeinde Oberreichenbach waren keine Marktanpassungsfaktoren zu erhalten):

Bedingt durch die Lage im Teilort, ist nach Rücksprache mit umliegenden Gemeinden und örtlichen Banken und Immobilienmaklern ein Marktanpassungszuschlag auf den Sachwert erforderlich.

Ich beurteile das Objekt nach Sachwertwertkriterien da vergleichbare Objekte bedingt durch die Nutzung auf dem örtlichen Markt nach Sachwertkriterien gehandelt werden.

Marktanpassungsfaktor daher $F = 1,10$ auf den Sachwert.

6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Abt. II Grundbuch:	Zwangsversteigerungsvermerk Keine Wertbeeinträchtigung	= <u>0,00 €</u>
2. Baulastenverzeichnis:	Kein Eintrag lt. persönlicher Auskunft.	
3. Schäden, Restarbeiten Sonstiges etc.:	Wie vor beschrieben: (ohne energetische Aufwertung, nur Reparaturen zur Bewohnbarmachung!) pauschal geschätzt	= <u>75.000,00 €</u>
4. Abschlag wegen Unkenntnis	des inneren Zustandes der Kellerräume etc. pauschal	= <u>15.000,00 €</u>

IV. Zusammenstellung der Werte.

Vorläufiger Sachwert	=	162.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert (nach Sanierung)	=	183.000,00 €
Vergleichswert aus dem Sachwert, marktangepasst	=	178.000,00 €

Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1. Abt. II Grundbuch:	=	0,00 €
2. Baulasten:	=	0,00 €
3. Schäden, Restarbeiten, Sonstiges (ohne energetische Aufwertung nur Reparaturen zur Bewohnbarmachung) wie vor:	= -	75.000,00 €
4. Abzug wegen Unkenntnis des inneren Zustandes der Kellerräume wie vor:	= -	<u>15.000,00 €</u>

Verkehrswert zur Zwangsversteigerung = **88.000,00 €**

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 für vergleichbare Objekte aus dem Sachwert abgeleitet.

Der bedingte Verkehrswert zum Stichtag 01.09.2020 für die wirtschaftliche Einheit

- bestehend aus dem Grundstück Flst. 1/2 Alte Badstr. 73,
Wohngebäude und angebaute Garage
- 75394 Oberreichenbach - Oberkollbach
- wird festgestellt auf:

88.000,00 €

(In Worten: Achtundachtzigtausend 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 11. September 2020

VI. Anlagen

zur Wertschätzung: Anwesen: Alte Badstr. 73 in 75394 Oberreichenbach - Oberkollbach

Anlagen im Internet nur auszugsweise!!

1. Aufnahmen vom 01.09.2020
2. Ortsplan
3. Lageplan
4. Planunterlagen in Kopie
5. Berechnung Normalherstellungskosten





73





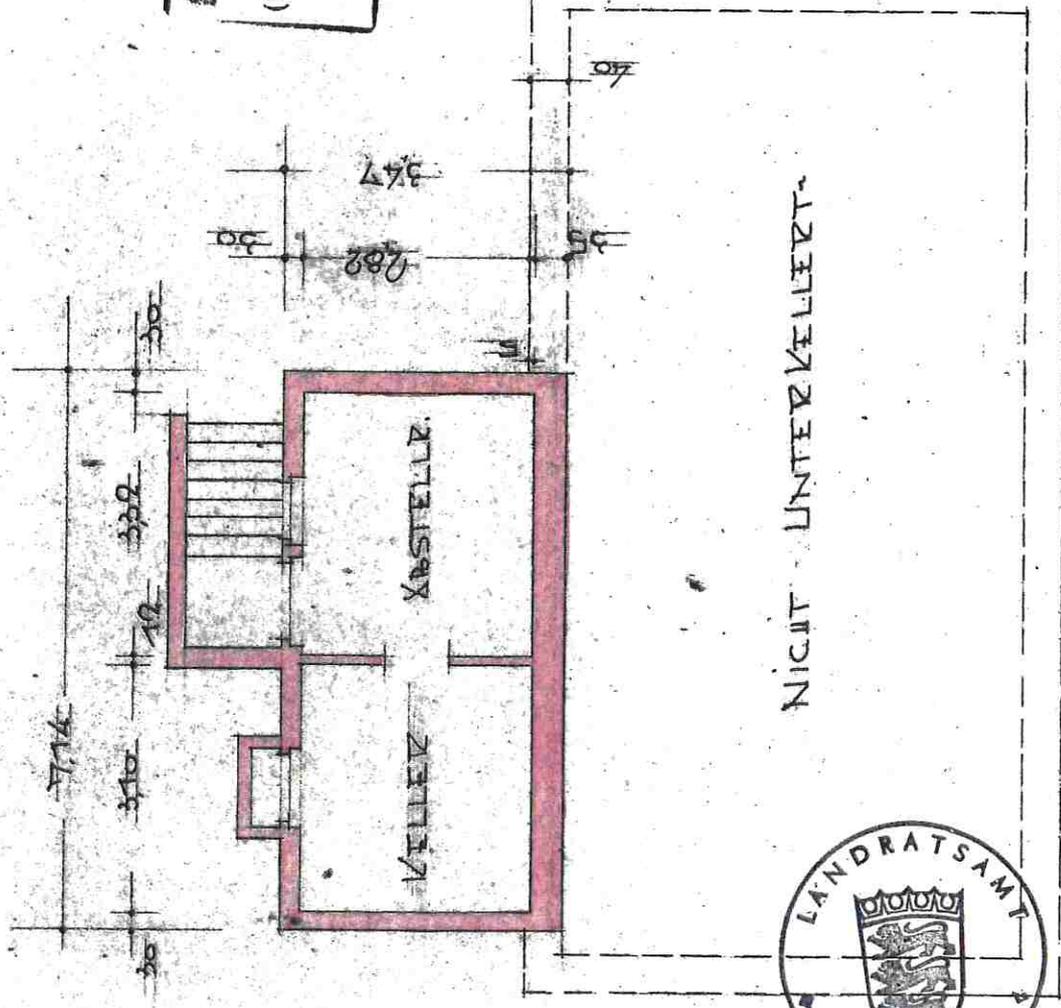


x

OMIKKOLLBCH KREIS CALW

UNTERGESCHOSS

MASSSTAB 1:100



NICHT UNTERKELLERT

baupolizeilich genehmigt
 (Urkunde vom 11. SEP. 1964)
 Landratsamt Calw

SAMT

baupolizeilich genehmigt
 (Urkunde vom 14. SEP. 1966)
 Landratsamt Calw



x

x

x

ANNA OBERKOLLEBACH

DÄCHGESCHOSS

MASSSTAB 1:100

7.14

6.90

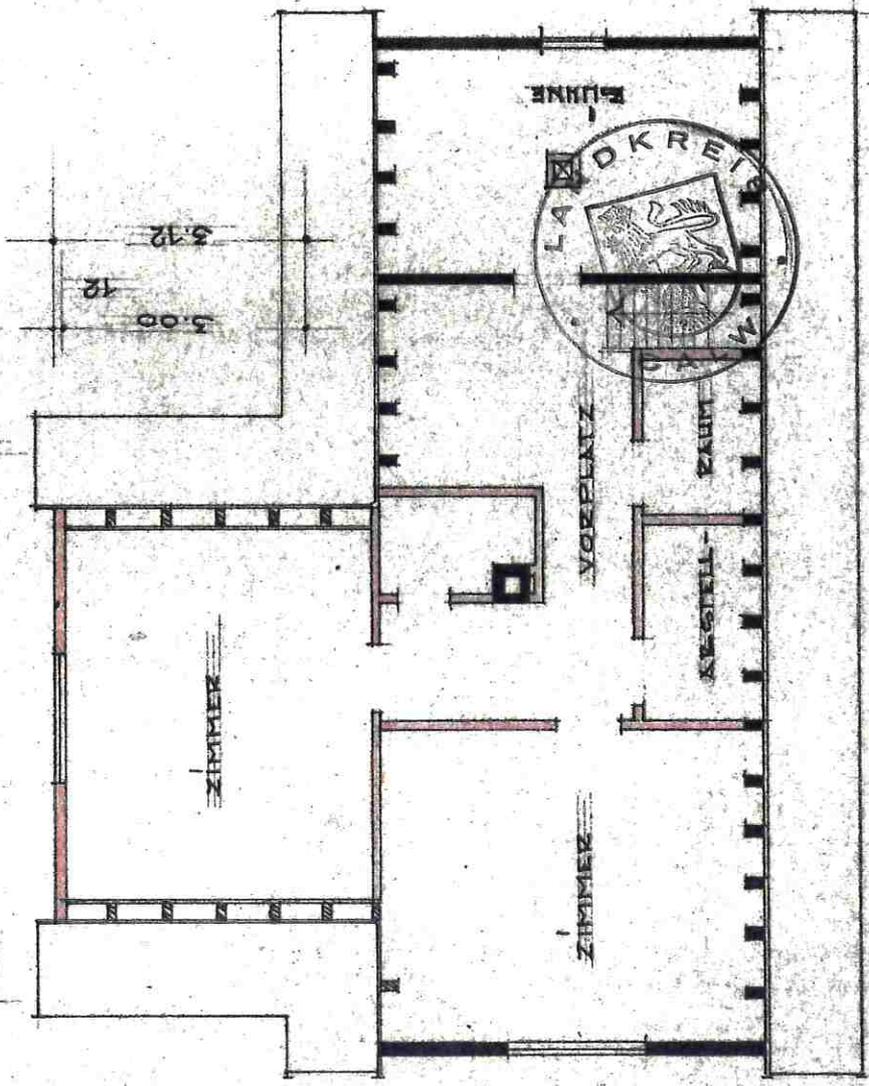
12

12

5.00

12

5.12



Baupolizeilich genehmigt!
 (Urkunde vom 14. SEP. 1966)
 Landratsamt Calw



GEFERTIGT
 DEN 25. 6. 1966.

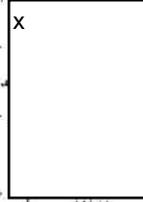
ANERKANNT
 DER BAUREG.

x

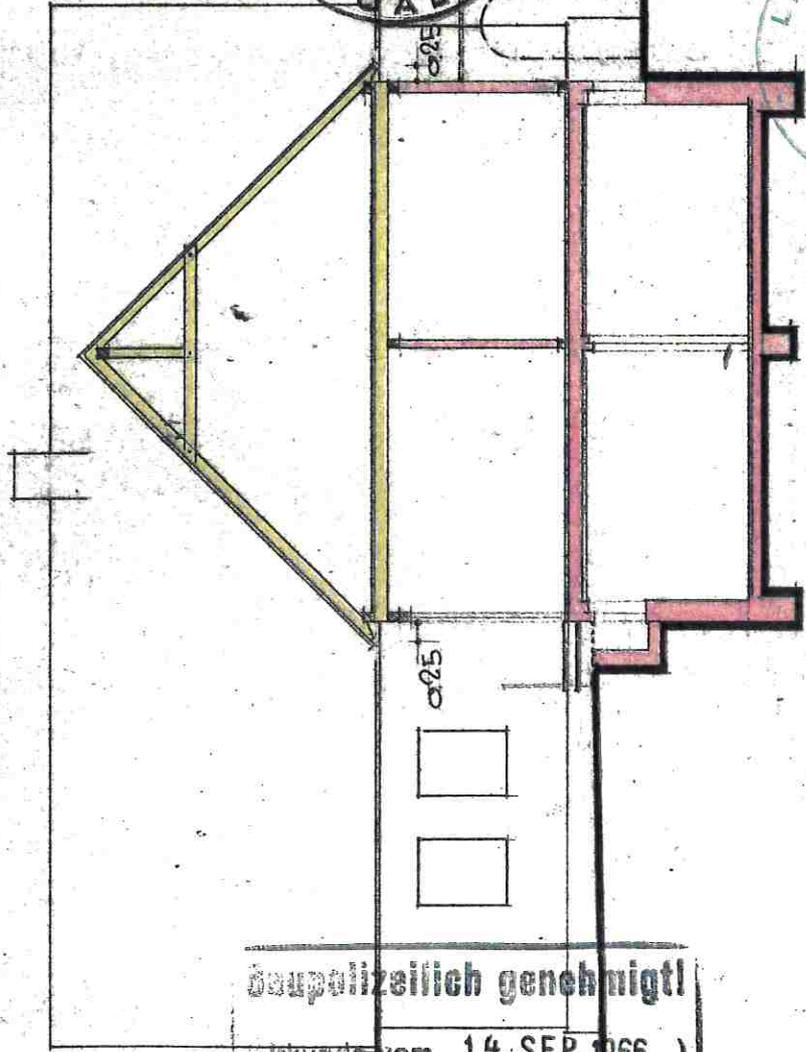
x

OBERVOLLREICH KREIS CALW

UMBAU



Baupolizeilich genehmigt
(Urkunde vom 11. SEP. 1964)
Landratsamt Calw



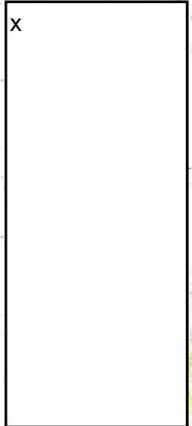
baupolizeilich genehmigt
(Urkunde vom 14. SEP. 1966)
Landratsamt Calw



ANERKANNT

GEFERTIGT

DEN 17. 7. 1964.

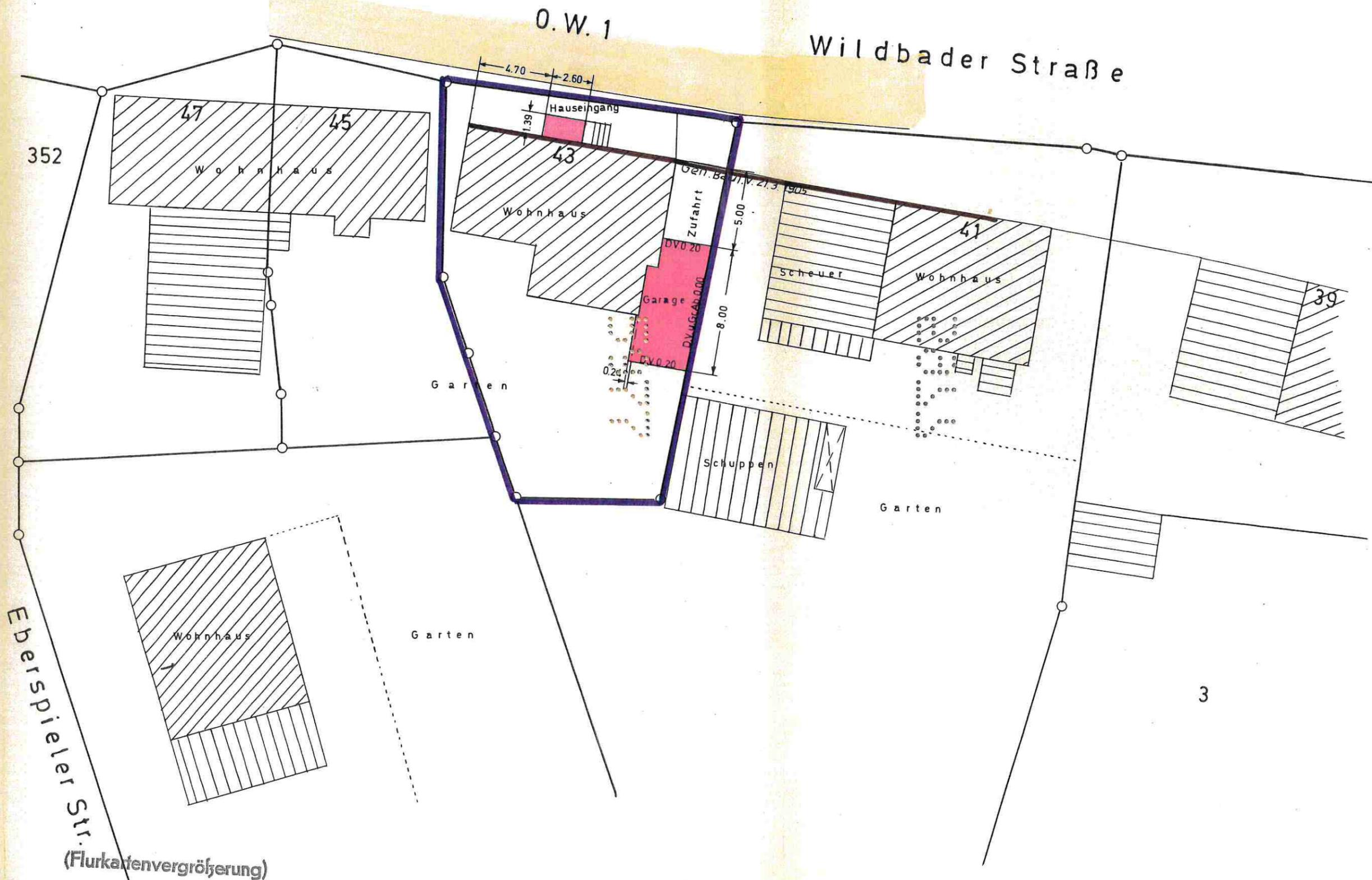
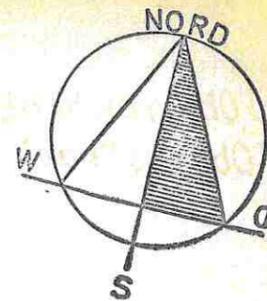


reis Calw

Leinde: }
Ortung: Oberreichenbach
Ortsteil: Oberkollbach

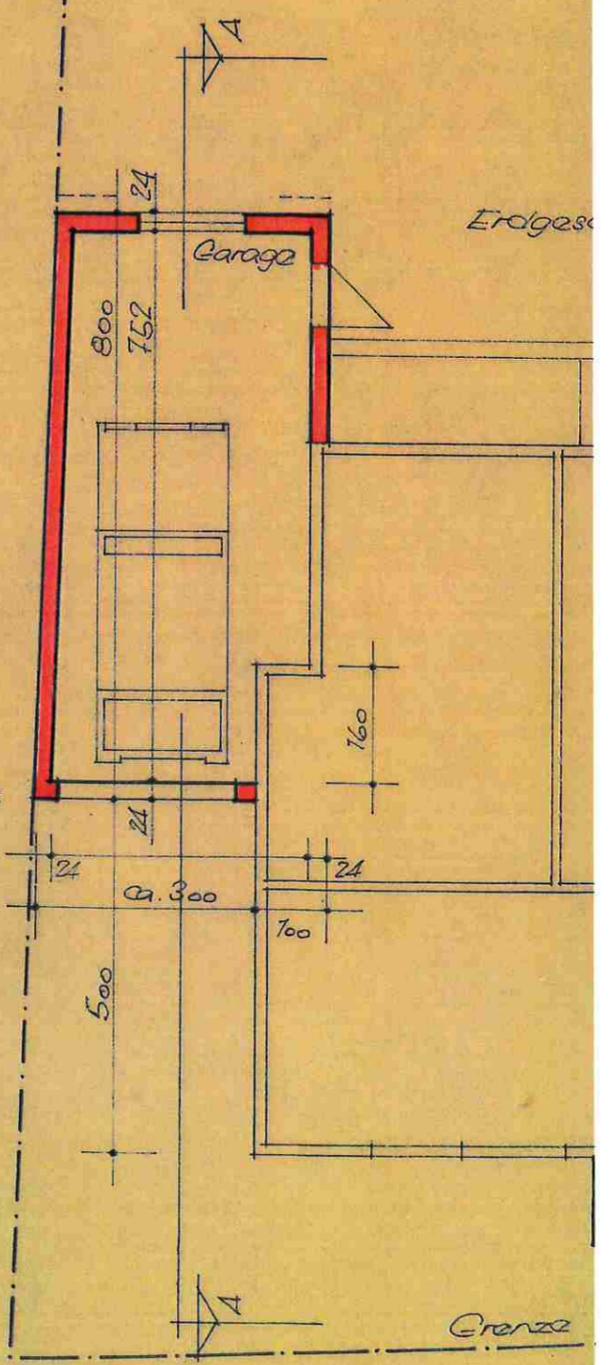
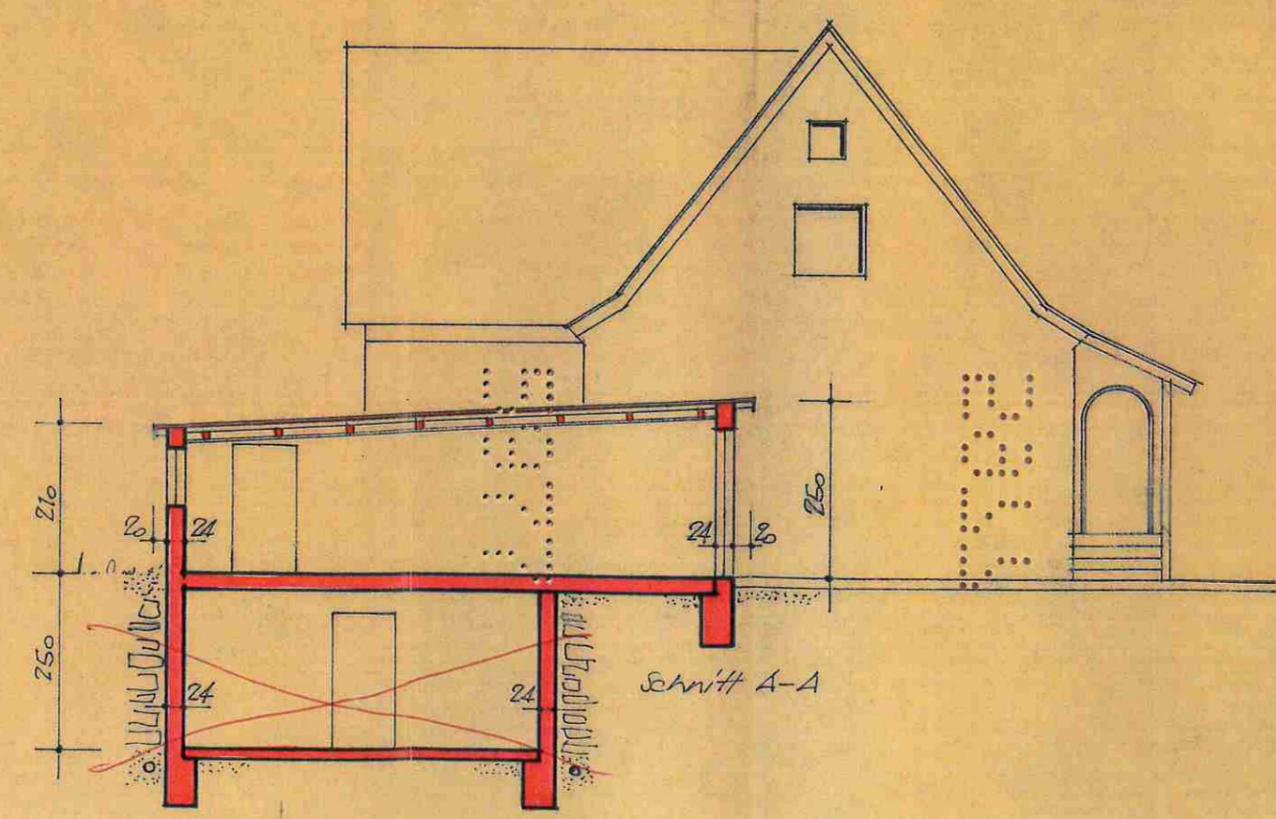
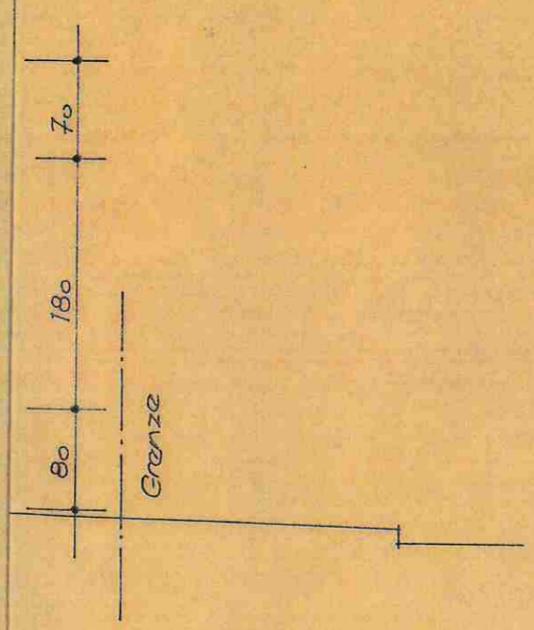
LAGE-PLAN

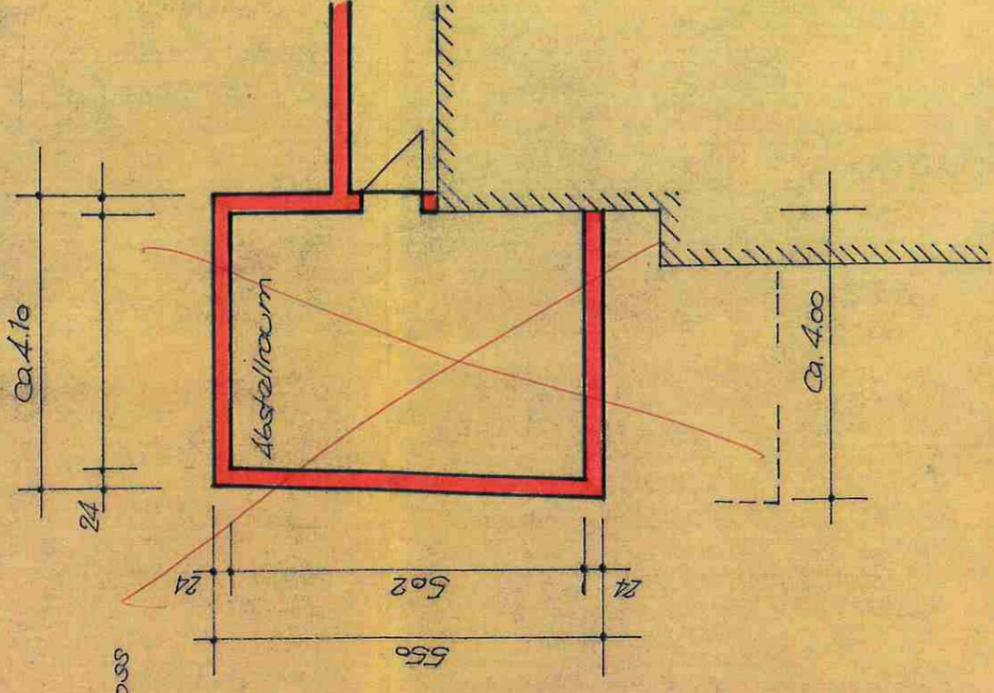
- ZEICHNERISCHER TEIL -
zum Bauantrag (§2 BauVorVO)



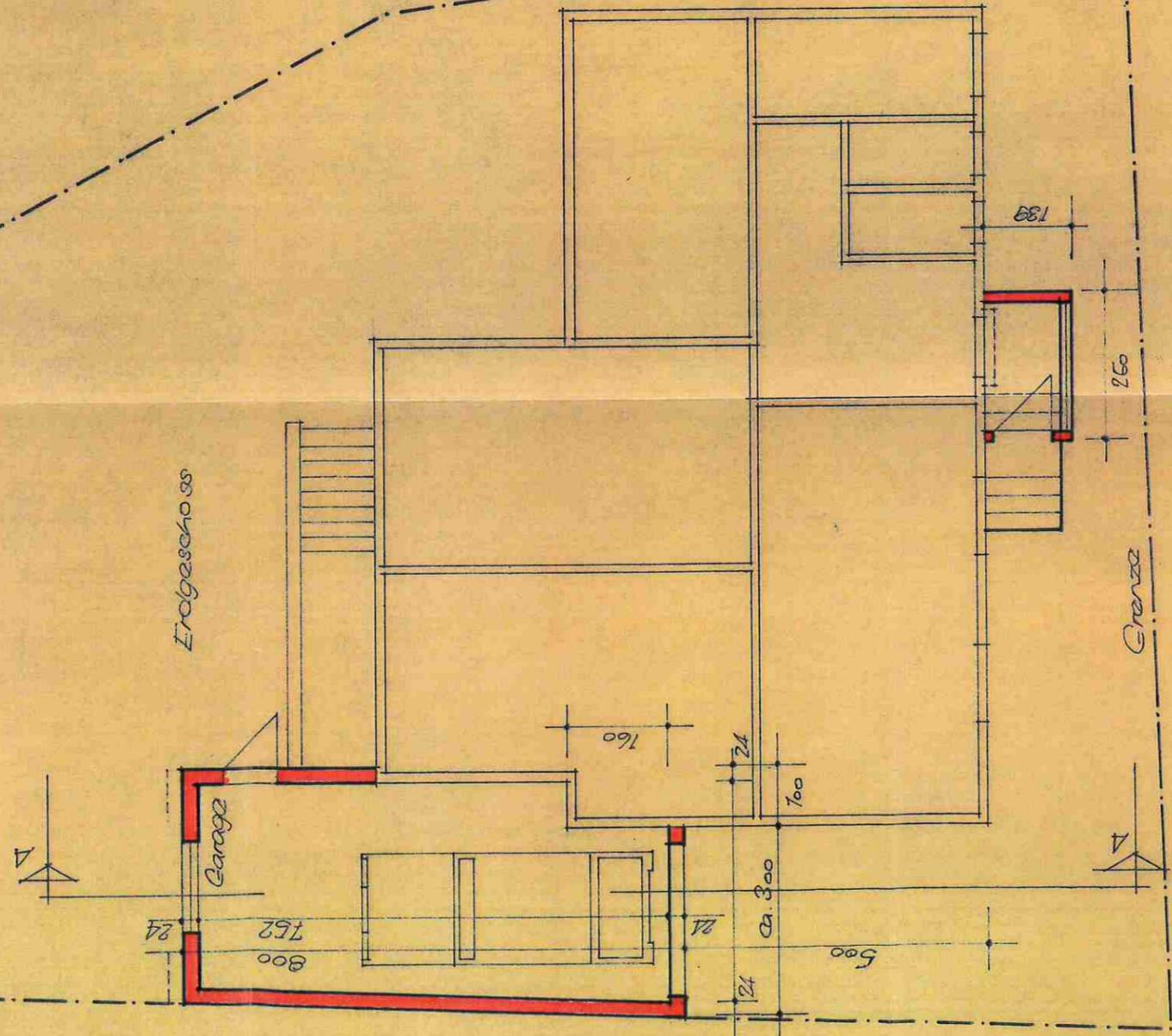
MASSTAB 1:250

Unterirdische Versorgungsleitungen u. dgl.
sind dem Planfertiger nicht bekannt und im
vorliegenden Plan nicht enthalten.





Untergeschoss



Erdgeschoss

Garage

Grenz

Bordstein



BAUVORH.	Bentscher · Oberkollbach			
PLAN	Garage · Hauseingang			
MASSSTAB	GEZ.	DATUM	GEPR.	PL. NR.
1:100		Dez. 76	ll.	1
1:50				

Wertschätzung 20/059 Anwesen Alte Badstr. 73, 75394 Oberreichenbach-Oberkollbach

Berechnung Normalherstellungskosten nach NHK 2010

Typ: 1.01 / 1.21 Teilunterkellerte freistehende Einfamilienwohnhäuser

	Wägungs- anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	0,5	0,5			
Dächer	15		1			
Außentüren und Fenster	11		1			
Innenwände- und -türen	11		1			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		1			
Fußböden	5		1			
Sanitäreinrichtungen	9		1			
Heizung	9	1				
Sonstige technische Ausstattung	6		1			
Kostenkennwerte für Gebäudeart	100	723,00	800,00	920,00	1.110,00	1.388,00

Somit: 20,5 % von 723,00 €/m² BGF = 148,22

79,5 % von 800,00 €/m² BGF = 636,00

= 784,22

gerundet **784,00 €/m² BGF**

Standardstufe 2

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung = 65 Jahre

6 Modernisierungspunkte von 20 möglichen = kleiner/mittlerer Modernisierungsgrad

modifizierte Restnutzungsdauer = 25 Jahre