



Enzstraße Flst. 25/1 (Blick von der Enzstraße)

WERTSCHÄTZUNG

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

REG. Nr. 2020/015
über das unbebaute Grundstück

Enzstraße Flst. 25/1
75328 Schömberg

Geschäftsnummer 1 K 49/19

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

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

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

Fertigung Nr. /2

Ermittlung des Verkehrswertes

für
das unbebaute Grundstück
unter der Anschrift

75328 Schömberg - Schwarzenberg

Enzstraße

Flst. 25/1

Stichtag 26.02.2020

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-

75363 Calw

Geschäftsnummer: 1 K 49/19

Verkehrswert:

10.000,00 €

Aufgestellt:

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

Abgeschlossen:

75196 Remchingen, den 11. März 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 16.01.2020 und Sachverständigenauftrag vom 17.01.2020 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens. Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

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

Für die Grundstücke:

Kreis: Landkreis Calw

Ort: 75328 Schömberg OT. Schwarzenberg

Straße: Enzstraße, Flst. 25/1

Eigentümer: Siehe bitte separates Beiblatt.

Amtsgericht: Böblingen

Gemeinde: Schömberg

Grundbuchbezirk: Schwarzenberg

Grundbuchauszug: Kopie 27.11.2019 auszugsweise mit Auftrag vom Amtsgericht
übersandt

Grundbuch: Nr. **2299**

Nr. 1 Karte NW 2724, Flst. 25/1
Enzstraße
Gebäude- und Freifläche Größe: 288 m²

Abt. II: Siehe bitte separates Beiblatt.

Nr. 1 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht

Baulastenzustand: Kein Eintrag lt. persönlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung.

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

- Am 26.02.2020 habe ich das Flurstück besichtigt. Außer dem Sachverständigen war die Vorort wohnende Miteigentümerin mit ihrem Ehemann anwesend (siehe Beiblatt). Die weitere Miteigentümerin ist nicht gekommen und hat den Termin auch nicht abgesagt.
- Der bevorstehende Ortstermin wurde den Beteiligten schriftlich mitgeteilt.
- Einige von mir anlässlich der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind in der Anlage diesem Gutachten beigelegt.
- Am 26.02.2020 ff. habe ich bei der Gemeinde Schömberg Erhebungen gemacht, bezüglich der Bodenrichtwerte, der baurechtlichen Bestimmungen, der Vergleichswerte, der Erschließungskosten und der Anschlussbeiträge etc.
- Ich habe die beigelegten Lagepläne von der Gemeindeverwaltung Schömberg erhalten.
- Mietverhältnisse: Lt. Angabe ist das Grundstück nicht verpachtet. Es wird von der Vorort lebenden Miteigentümerin und ihrem Ehemann gepflegt.
- Sonstiges: Lagepläne der zu bewertenden Fläche sind in der Anlage beigelegt.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen lt. Angabe der Baurechtsbehörde nicht.
- 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.
- 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.

Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen.

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

Das Anwesen ist leer stehend bewertet. Aufstehende Gewächse sind nicht mitbewertet.

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, 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: Schömberg, Heilklimatischer und Kneipp-Kurort, Lage auf der Enz-Nagold-Platte, einem Höhenzug des Nordschwarzwalds. Zu Schömberg gehören die Ortsteile Bieselsberg, Langenbrand, Oberlengenhardt und Schwarzenberg. Einzugsgebiet von Pforzheim und am Rande Calw. Die Gemeinde hat ca. 7.800 Einwohner. Kleinindustrie, Handel, Gewerbe, Wohnort, Landwirtschaft, Tourismus, Kurheime und Sanatorien.
Info unter: www.schoemberg.de

Lage: Das Flurstück befindet sich östlich des Teilortzentrums von Schwarzenberg in Ortsetterlage.

Die Umgebung besteht aus Wohnhäusern in lockerer Bebauung, teilweise mit gewerblicher Nutzung.

Das Grundstück liegt an der Enzstraße und einem Weg (Flst. 459 etc.) Eckgrundstück.

Über die Längsseite des Flurstückes führt ein Fahrweg zu Flst. 25 (Hinterliegergrundstück) der durch ein Geh- und Fahrrecht grundbuchrechtlich gesichert ist.

Die Enzstraße ist lt. Angabe eine öffentliche Straße mit Asphaltbelag.

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung des Geh- und Fahrrechtes 3-seitig eingezäunt mit einem Maschendrahtzaun.

Entfernungen:	zum Ortszentrum Schwarzenberg	ca. 300 m
	zu öffentl. Verkehrsmitteln (Bus)	ca. 300 m
	nach Schömberg Zentrum	ca. 3 km
	zur S-Bahn Höfen an der Enz	ca. 6 km
	nach Calw	ca. 13 km
	nach Pforzheim	ca. 20 km

Genauere Lage und Beschreibung der Eigenschaften siehe bitte Bodenwertermittlung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Verkehrslage:	Die Verkehrslage ist als normal zu bezeichnen. Die Verkehrs- anbindung erfolgt über Landes- und Bundesstraßen. An öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine regelmäßige Busverbindung in die umliegenden Orte vorhanden. Normale Verkehrslage. Der Zugang erfolgt über die Enzstraße sowie über einen als Fahrweg ausgebauten Weg.
Ausbau der Straße:	Öffentliche Straße.
Versorgungsleitungen:	Entfällt
Baugrund:	Unbebaut, normal bebaubar ungeprüft angenommen.
Grundstücksausnutzung:	Unbebaut, eine Bebauung ist eingeschränkt denkbar.
Bauvorschriften:	Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
Grundstücks- beschränkungen:	Abt. II lfd. Nr. 1 Geh- und Fahrrecht.
Baulasten:	Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis lt. persönlicher Auskunft..

2. Bebauung des Grundstückes

Art der Baulichkeit:	Das Flurstück ist augenscheinlich nicht bebaut.
Grundrisskritik:	Entfällt.
Bauausführung und Baukonstruktion:	Entfällt.
Äußere Schäden und Restarbeiten etc. am Gebäude:	Entfällt.
Gesamteindruck:	Eckgrundstück, Baugrundstück. Vermutlich eingeschränkt bebaubar. Dies ist nur über eine Bauvoranfrage zu klären. Das Grundstück ist zur Straße eingezäunt.

3. Allgemeines

Vermietbarkeit:	Entfällt.
Verkäuflichkeit:	Schwierig, durch die Lage und das Geh- und Fahrrecht.
Baujahr:	Entfällt.
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Entfällt.
Geschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer:	Entfällt.

4. Baubeschreibung

Entfällt.

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 Gemeinde Schömberg vom 26.02.2020 liegt der örtliche Bodenrichtwert

für Bauland, bebaubar nach § 34 BauGB.
bei

105,00 €/m² ebf.

Lt. dem beigefügten Schreiben der Gemeindeverwaltung Schömberg wurden bisher für das Grundstück keine Erschließungskosten erhoben noch bezahlt.

Der Sachverständige geht von Erschließungskosten aus nach Erfahrungswerten von 80,00 bis 90,00 €/m² aus. Angemessen = 70,00 €/m². (Vergleichswerte waren nicht zu erhalten. Genaue Werte können erst durch eine Überplanung, nach Abrechnung der evtl. Baumaßnahme festgestellt werden.)

Der vor angeführte Bodenrichtwert enthält Erschließungskosten. Somit bleibt ein Zustandswert zum Stichtag von ca. 35,00 €/m² übrig (Bodenrichtwert abzüglich Erschließungskosten).

Das Geh- und Fahrrecht in Abt. II Grundbuch ist eine Erweiterung des Weges auf Flst. 459 und 18/1 (siehe Eintragung im Lageplan).

Das Recht muss auf eine Breite von 2,50 m als Mindestbreite auf die Länge des Grundstückes ausgelegt werden von ca. 30 m. Belastete Fläche = ca. 75 m²

Demnach ergibt sich folgender Bodenwert:

Enzstraße Flst. 25/1, Gebäude- und Freifläche

288 m ²	x	35,00 €/m ²	=	10.080,00 €
Zuschlag für Einzäunung		pauschal	=	<u>2.000,00 €</u>
			=	12.080,00 €
Bodenwert gerundet			=	<u><u>12.000,00 €</u></u>

2. Baupreisermittlung Entfällt.

3. Vorläufiger Sachwert Entfällt.

4. Ertragswert Entfällt.

5. Vergleichswert, Marktanpassung

Vergleichbare Objekte werden nach den Bodenwerten und Lage gehandelt. Es handelt sich um Sachwertobjekte.

Die angewendeten Bodenrichtwerte sind lt. Gemeindeverwaltung die aktuellen Werte.

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, bzw. liegt bei $F = 1,0$.

Ich beurteile die Objekte nach Sachwertkriterien da vergleichbare Objekte auf dem örtlichen Markt nach Sachwertkriterien gehandelt werden.

6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Abt. II Grundbuch: lfd. Nr. 1
Geh- und Fahrrecht
- Belastete Fläche = ca. 75 m²
Belastungsgrad hoch, da eine Einschränkung der
Bebauungsmöglichkeit stattfindet
(Anschluss für Wohnhaus)
F = 0,80
Somit ca. 75 m² x 35,00 €/m²
x F 0,8 = 2.100,00 €
gerundet = 2.000,00 €
2. Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
3. Schäden u. Renovierungs-
anstau, Sonstiges: Entfällt.

IV. Zusammenstellung der Werte.

Flst. 25/1, Enzstraße

Vorläufiger Sachwert = **12.000,00 €**

Vergleichswert aus dem Sachwert marktangepasst = **12.000,00 €**

Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1. Abt. II Grundbuch: = - 2.000,00 €

2. Baulasten: = 0,00 €

Verkehrswert zur Zwangsversteigerung = 10.000,00 €

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 (Eigennutzerobjekte).

Der bedingte Verkehrswert zum Stichtag 26.02.2020 für die wirtschaftliche Einheit

- bestehend aus Flst. 25/1,ENZstraße, Gebäude- und Freifläche
- 75328 Schömberg - Schwarzenberg
- wird festgestellt auf:

10.000,00 €

(In Worten: Zehntausend 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. März 2020

VI. Anlagen

zur Wertschätzung über das Anwesen: Enzstraße, Flst. 25/1
in 75328 Schömberg - Schwarzenberg

Anlagen im Internet nur auszugsweise!!

1. Aufnahmen vom 26.02.2020
2. Ortsplanauszug
3. Lagepläne
4. Schreiben der Gemeindeverwaltung Schömberg vom 02.03.2020



02 26 2020



02 26 2020



02 26 2020



**Gemeinde
Schömburg**



Daten auszug

Erstellt für Maßstab 1:282



Geobasisdaten © Landesamt für
Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de
LRA Calw, Abt. Vermessung, GIS.
Keine Rechtsansprüche ableitbar.

Erstellungsdatum 03.03.2020