



Straßenansicht Fasanenweg 18



Fasanenweg 18

WERTSCHÄTZUNG

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

REG. Nr. 21/059
über Grundstück
und Gebäude
Fasanenweg 18

75391 Gechingen

Geschäftsnummer 1 K 34/21

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

75391 Gechingen

Fasanenweg 18
Flst. 2202/3

Stichtag 22.09.2021

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-

75363 Calw

Geschäftsnummer: 1 K 34/21

Verkehrswert:

721.000,00 €

Aufgestellt:

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

Abgeschlossen:

75196 Remchingen, den 5. Oktober 2021

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 02.07.2021 und Sachverständigenauftrag vom 06.07.2021 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:	75391 Gechingen
Straße:	Fasanenweg 18
Eigentümer:	Siehe bitte separates Beiblatt.
Amtsgericht:	Böblingen
Gemeinde:	Gechingen
Grundbuch von:	Gechingen
Grundbuchauszug:	Kopie vom 28.06.2021 auszugsweise vom Amtsgericht übersandt
+	
Grundbuch:	Nr. 3573
Nr. 1	Karte NW 1814, Flst. 2202/3 Fasanenweg 18 Gebäude- und Freifläche
	Größe: 801 m ²

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

Baulastenzustand: Kein Eintrag lt. schriftlicher Auskunft 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) Entfällt.
- e) Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt,
- f) Es wurde keine Zubehör festgestellt
- g) Lt. Angabe besteht ein Energieausweis von 2013.

Am 22.09.2021

habe ich das Anwesen besichtigt.
Anwesende und Erläuterungen siehe bitte separates Beiblatt.

Einige von mir anlässlich der Ortsbesichtigung gemachte
Fotoaufnahmen sind in der Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Die Beteiligten wurden zuvor jeweils schriftlich über den
bevorstehenden Besichtigungstermin informiert.

Am 22.09.2021 ff.

habe ich bei der Gemeinde Gechingen Erhebungen gemacht,
bezüglich der Bodenrichtwerte, der baurechtlichen Bestimmungen,
der Vergleichswerte, der Erschließungskosten und der
Anschlussbeiträge.

Die vorhandenen Planunterlagen habe ich von der Eigentümerin als
Originalbaugesuch erhalten und Kopien gezogen.
Einen DG- Plan erhielt ich in Kopie von der Gemeindeverwaltung.
Die Eigentümerin übersandte mir vorab per Email Grundrisspläne in
verkleinerter Form, deshalb waren diese für die Wertschätzung nicht
verwendbar. Weiter wurden mir Mietverträge in Kopie zugesandt.
Alle Parteien wurden darüber informiert, kein Einspruch.

Mietverhältnisse:

Das zu bewertende Anwesen besteht aus:

**Einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagenstellplätzen
im UG. Das Gebäude ist voll unterkellert, das Dachgeschoss
ist ausgebaut, dto. der Spitzboden.**

Ein einfacher Holzcarport steht vor dem Haus.

Die Nutzung ist wie folgt:

UG: Einliegerwohnung und Kellerräume, Garagen
vermietet.

EG: Wohnung, Eigennutzung.

DG: Wohnung, vermietet.

Spitzboden: Teilausgebaut, wohnraumähnlich
zusammen mit der DG-Wohnung vermietet.

Garagen: 1 x vermietet, 1 x Eigennutzung

Carport: Nicht vermietet (Mülleimerplatz)

1 PKW-Stellplatz: Vermietet mit der Wohnung im DG.

Weiteres zu Vermietung/Nutzung: 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 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: Gechingen liegt im landschaftlich sehr reizvollen und abwechslungsreichen Hecken- und Schlehengäu wenige Kilometer vom Schwarzwald entfernt. Kleinindustrie, Handel, Gewerbe, Wohnort, Landwirtschaft. Einzugsgebiet von Böblingen – Sindelfingen. Gechingen hat ca. 3.675 Einwohner

Info unter www.gechingen.de

Wohnlage: Die Liegenschaft befindet sich nordwestlich des Ortskerns von Gechingen, dort in einem Wohngebiet mit Ein- / Dreifamilienhäusern in ruhiger Wohnlage.

Das Anwesen wird vom Fasanenweg direkt erschlossen.

Die Umgebung besteht aus Wohnhäusern etc.

Das Grundstück ist abfallend parallel zur Straße mit regelmäßigem Zuschnitt. Das Untergeschoss tritt talseitig aus dem Untergrund heraus.

Entfernungen:	öffentliche Verkehrsmitteln Bus	ca. 400 m
	Ortszentrum Gechingen	ca. 700 m
	nach Althengstett	ca. 5 km
	nach Weil der Stadt	ca. 10 km
	nach Calw	ca. 10 km
	nach Böblingen	ca. 15 km
	Autobahn AS Gärtringen	10 km
	Autobahn AS Böblingen-Hulb	15 km
	Autobahn AS Weil der Stadt	20 km
	Autobahn AS Pforzheim-West	40 km

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

An öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine regelmäßige Busverbindung in die umliegenden Gemeinden und zu den S-Bahn-Stationen vorhanden. Weitere Verkehrsanbindungen und Bahnanschluss in Calw, Weil der Stadt und Böblingen.

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, Kabel.

Baugrund:	Ungeprüft als normal bebaubar angenommen, abfallend parallel zur Straße.																		
Grundstücksausnutzung:	Siehe Lageplan in der Anlage.																		
Bauvorschriften:	Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. „Weingarten“, seit 04.01.1974. mit folgenden Festlegungen: <table><tr><td>WR</td><td>=</td><td>Reines Wohngebiet</td></tr><tr><td>Z</td><td>=</td><td>I</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>=</td><td>0,4</td></tr><tr><td>GFZ</td><td>=</td><td>0,5</td></tr><tr><td>DN</td><td>=</td><td>35° – 38°, KN 0,5 + 0,10</td></tr><tr><td>o</td><td>=</td><td>offene Bauweise</td></tr></table>	WR	=	Reines Wohngebiet	Z	=	I	GRZ	=	0,4	GFZ	=	0,5	DN	=	35° – 38°, KN 0,5 + 0,10	o	=	offene Bauweise
WR	=	Reines Wohngebiet																	
Z	=	I																	
GRZ	=	0,4																	
GFZ	=	0,5																	
DN	=	35° – 38°, KN 0,5 + 0,10																	
o	=	offene Bauweise																	
Grundstücks- beschränkungen:	Abt. II Grundbuch: Keine wertrelevanten Eintragungen. Baulasten: Kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.																		

2. Bebauung des Grundstückes

Art der Baulichkeit:	Massivbau in baujahrstypischer Ausführung von 1975.
Grundrisskritik:	Zweckmäßiger Grundriss. Der Spitzboden wurde teilweise ausgebaut (unterteilt), ohne Heizung etc.
Bauausführung und Baukonstruktion:	Die Ausführung und Konstruktion des Objektes bezüglich Wärmeschutz entspricht nur bedingt heutigen Ansprüchen und Vorschriften. Der Wärmeschutz für das Gebäude entspricht dem Baujahr jedoch nicht heutigen Vorschriften. Es besteht lt. Angabe ein Energieverbrauchsausweis von 2013. Augenscheinlich ist Handlungsbedarf gegeben bezüglich einer energetischen Aufwertung.
Äußere Schäden etc. am Gebäude:	Betonschäden an den Unterseiten der Balkonplatten, kleinere Schäden an der gartenseitigen Fassade im Bereich des Sockels und der Fassadenverkleidung.
Gesamteindruck:	Älteres Wohnhaus in ruhiger Wohnlage.

3. Allgemeines

Vermietbarkeit:	Eine normale Vermietbarkeit wird unterstellt, nach Renovierung.
Verkäuflichkeit:	Eine normale Veräußerbarkeit wird unterstellt (preisabhängig).
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1975, DG-Ausbau 1991, Verbesserungen Sanitär 1995 UG + EG 2012 Holzcarport 2017 (alles lt. Angabe)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	35 Jahre (siehe Berechnung der Normalherstellungskosten in der Anlage)
Geschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (siehe Berechnung der Normalherstellungskosten in der Anlage)

4. Baubeschreibung

der überwiegend vorhandenen wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile, die in Teilbereichen abweichen können.
 Die Dachkonstruktion war verkleidet, eine Überprüfung der Balken konnte nicht erfolgen.

Außenwände:	Beton und Mischmauerwerk etc.
Innenwände:	Mischmauerwerk, vermutlich auch Holzständerwände etc.
Geschossdecken:	Massivdecken.
Geschosstreppen:	Massivtreppe, Natursteinbelag, Glasbausteine etc.
Dachdeckung:	Satteldach, Ziegeleindeckung, Dachgaube.
Fassade:	Eternitschindeln, Verputz und Anstrich.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden etc.
Türen:	Holztüren etc.
Fußböden:	Teppichboden, Laminat, Parkett, PVC.
Wände:	Tapeten, Anstrich etc.
Decken:	Tapeten und Anstrich, Holzverkleidung etc.
Sonstige Teile der Ausstattung:	Bäder/WC: Keramische Fliesen an Wand und Boden. Keramische- und Stahlblecheinbauegegenstände. Innenliegende Nassräume mit Zwangsentlüftung. Küche: PVC-Boden, Fliesenspiegel. Entkalkungsanlage Einbaumöbel. Gegensprechanlage.
Terrasse:	Waschbetonplatten und Kunststoffrasenteppich etc.
Besondere Bauteile:	Balkone keramische Fliesen bzw. rohe Betonplatte. Metall/Holz/Alu-Geländer etc. Wintergartenaufbau auf DG-Balkon. Alu-Konstruktion mit Einfachverglasung, Pultdach mit Kunststoffstegplatten- eindeckung, Geländer wie vor.
Wasserversorgung:	Über Ortsnetz
Energieversorgung:	Über Ortsnetz.
Heizung:	Ölzentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung von 1997.

Garage:	Innenliegende Doppelgarage im Gebäude, Holztore. Wasser- und Stromanschluss. Fliesenbelag.
Außenanlage:	Zufahrt Betonpflaster und Betonplatten. Einfassung: Zaunanlage, Bepflanzung, UG Überdachung. UG-Terrasse Betonplatten, Ziergarten etc.
Schäden, Renovierungsanstaue, Sonstiges etc.:	UG: Treppe: Risse im Natursteinbelag. Keine Wärmemengenzähler mit Funkabfrage, lt. Angabe Heizleitungen in Heizung undicht. Wohnung: Schimmelbildung im Sockelbereich zur Garageninnenwand. Terrassentüre defekt. Schlafzimmer lt. Angabe Nässeerscheinungen an Innenwand. lt. Angabe sind die Querschnitte der elt. Leitungen zu gering. EG: Restarbeiten in zwei Zimmern Bodenbelag und Maler etc. Deckenverkleidung im Wohnraum fehlt. Holzfenster sind lt. Angabe undicht. Eine Scheibe blind, ein Rauchmelder fehlt. Gegensprechanlage defekt. DG: Kinderzimmer: Rauchmelder fehlt. Spitzboden: (über interne Treppe von der DG-Wohnung zu erreichen) unbeheizt. Dachflächenfenster defekt. Allgemein: Betonschaden an den Betonplatten.

Sonstiges: Bei der Besichtigung wurden Gussasphaltestriche in zwei Räumen festgestellt. Ob diese Beläge gesundheitsschädlich sind und ob sie sich im gesamten Haus befinden konnte nicht geklärt werden.

Bzgl. evtl. Gesundheitsschäden ist ein Schadenssachverständiger einzuschalten, da ich für dieses Fachgebiet nicht vereidigt bin.

Sollte sich herausstellen, dass die Beläge die Gesundheit beeinträchtigen sind die Kosten der Beseitigung und Folgekosten vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Eine energetische Aufwertung sollte mittelfristig in Betracht gezogen werden.

Ein behindertengerechter Zugang ist nicht gegeben für EG und DG.

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 gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw vom 29.09.2021 liegt der örtliche Bodenrichtwert

bei

310,00 €/m² ebf.

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

Demnach ergibt sich folgender Bodenwert:

Flst. 2202/3, Fasanenweg 18

801 m²	x	310,00 €/m²	=	<u>248.310,00 €</u>
Bodenwert		gerundet	=	<u>248.000,00 €</u>

2. Baupreisermittlung zum Stichtag 22.09.2021 bei einem Index von 125,2 (2015 = 100)
 des Stat. Bundesamt, letztgültiger Index auf der Basis 2010 = 90

Neubauwert 2010 in Anlehnung an die NHK 2010
 incl. Landes-und Ortsfaktoren

Typ 1.01 Standardstufe 3, Korrekturfaktor 1,05	=	814,00 €/m² BGF
Neubauwert 2021	=	1.132,00 €/m² BGF

Wohnhaus
 ca. 561 m² BGF x 1.132,00 €/m² BGF = 635.052,00 €

Zuschlag Balkone und Wintergarten,
 UG Ausbau als Wohnraum etc. pauschal = 45.000,00 €

Carport pauschal = 3.000,00 €

Bauwert = 683.052,00 €

Abzug Alterswertminderung
 nach ImmoWertV, Anlage 8 (linear)
 geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer 35 Jahre,
 übliche Gesamtlebensdauer geschätzt 70 Jahre
F = 0,50

Bauzeitwert = **341.526,00 €**

Außenanlagen
 pauschal nach Erfahrungswert ca. 10 % = 34.153,00 €

Bauzeitwert (Wert der baulichen Anlagen) = 375.679,00 €

gerundet = **376.000,00 €**

Bodenwert = **248.000,00 €**

3. Vorläufiger Sachwert = **624.000,00 €**

4. Ertragswert

Die Flächenberechnung wurde aus den beigelegten Plänen und Flächenberechnungen ermittelt.

Der Liegenschaftszins wird mit 2,0 % angegeben von umliegenden Gemeinden und umliegenden Städten. Ich wähle aufgrund der Art, Größe und Lage 2,0 % als angemessen.

Aufgrund des Baujahres, der Lage, dem Allgemeinzustand und der Ausstattung erscheint ein Mietpreis von ca. 6,80 / 10,50 €/m² als marktgerechte Miete angemessen. Direkte Vergleichsmieten waren aufgrund der Lage und dem Zustand nicht zu erhalten. Mietverträge siehe Anlage Beiblatt.

Die Ertragswertberechnung dient der Plausibilität.

UG Wohnfläche	ca. 53 m ²	x	ca. 9,25 €/m ² (incl. Garage)	=	490,25 €
EG Wohnfläche	ca. 112 m ²	x	ca. 10,00 €/m ² (incl. Garage)	=	1.120,00 €
DG und Spitzboden	ca. 106 m ²	x	ca. 6,80 €/m ² (incl. PKW-Stellplatz)	=	720,80 €
Gesamt pro Monat				=	2.331,05 €
Gesamt pro Jahr				=	27.972,60 €

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

Die Bewirtschaftungskosten sind ca. 17 % von 27.972,60 € = 4.755,60 €

Jahresreinertrag = 23.217,00 €

Jahresreinertrag = 23.217,00 €

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in

- den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
2,0 % aus 248.000,00 € = 4.960,00 €
- den Reinertragsanteil des Gebäudes = 18.257,00 €

Ertragswert der baulichen Anlagen (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV.)
Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von
geschätzt durchschnittlich 35 Jahren
Liegenschaftszins 2,0 %

ist der Vervielfältiger $V = 25,00$

analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

somit 18.257,00 € x 25,00 = 456.425,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage = 456.000,00 €

Grundstückswert = 248.000,00 €

Ertragswert vorläufig = 704.000,00 €

5. Vergleichswert, Marktanpassung

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

Bedingt durch die aktuelle Marktlage ist nach Rücksprache mit umliegenden Städten und 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 $F = 1,20$ 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.	= <u>0,00 €</u>
3. Schäden, Restarbeiten Sonstiges etc.:	Wie vor beschrieben: (ohne energetische Aufwertung, nur Reparaturen zur Bewohnbarmachung, soweit augenscheinlich erkennbar!) pauschal geschätzt	= <u>28.000,00 €</u>

IV. Zusammenstellung der Werte.

Vorläufiger Sachwert	=	624.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=	704.000,00 €
Vergleichswert aus dem Sachwert, marktangepasst	=	749.000,00 €

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 soweit augenscheinlich erkennbar) wie vor:	= -	<u>28.000,00 €</u>

Verkehrswert zur Zwangsversteigerung	=	<u>721.000,00 €</u>
---	---	----------------------------

(zum Vergleich: Das sind ca. 2.661,00 €/m² Wohnfläche)

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 22.09.2021 für die wirtschaftliche Einheit

- bestehend aus dem Grundstück Flst. 2202/3, Fasanenweg 18, Wohngebäude mit integrierter Doppelgarage und Carport
- 75391 Gechingen
- wird festgestellt auf:

721.000,00 €

(In Worten: Siebenhunderteinundzwanzigtausend 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 5. Oktober 2021

VI. Anlagen

zur Wertschätzung: Anwesen: Fasanenweg 18 in 75391 Gechingen

Anlagen im Internet nur auszugsweise!

1. Aufnahmen vom 22.09.2021
2. Ortsplan
3. Lageplan
4. Planunterlagen in Kopie
Ursprungsbaugesuch und Ausbaupläne DG
5. Berechnung der Wohnflächen aus dem Baugesuch
6. Berechnung Normalherstellungskosten NHK 2010



22 09 2021

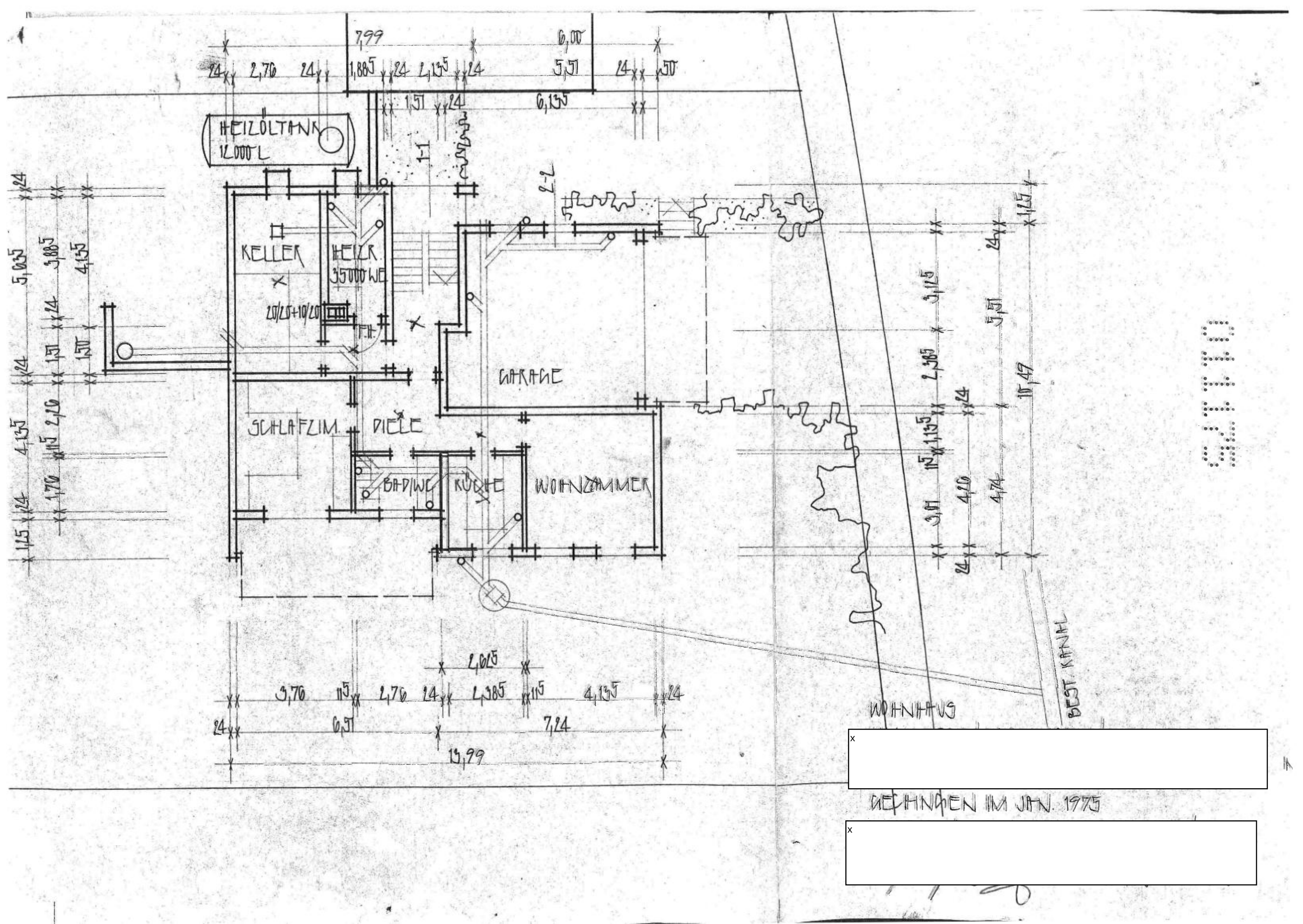


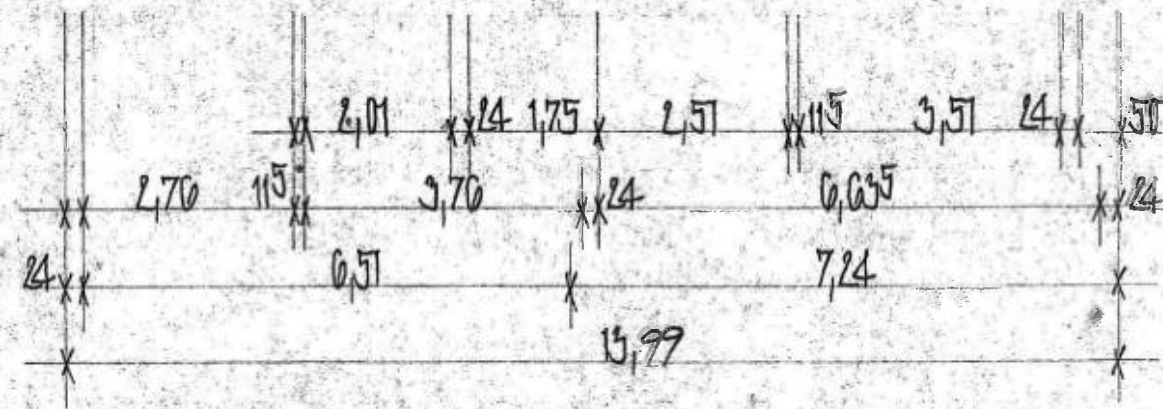
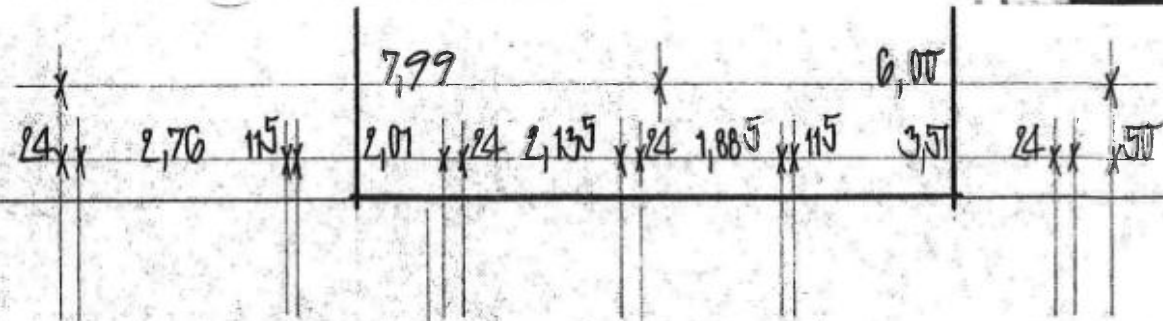
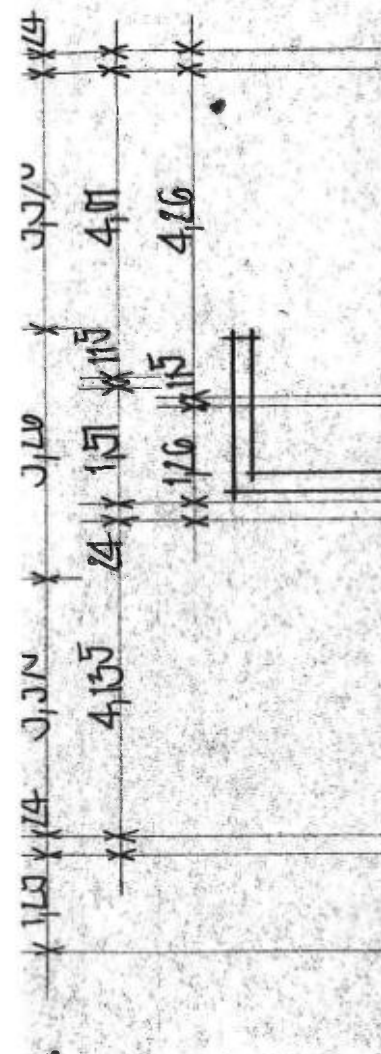


22 09 2021



22 09 2021





WOHNHAUS

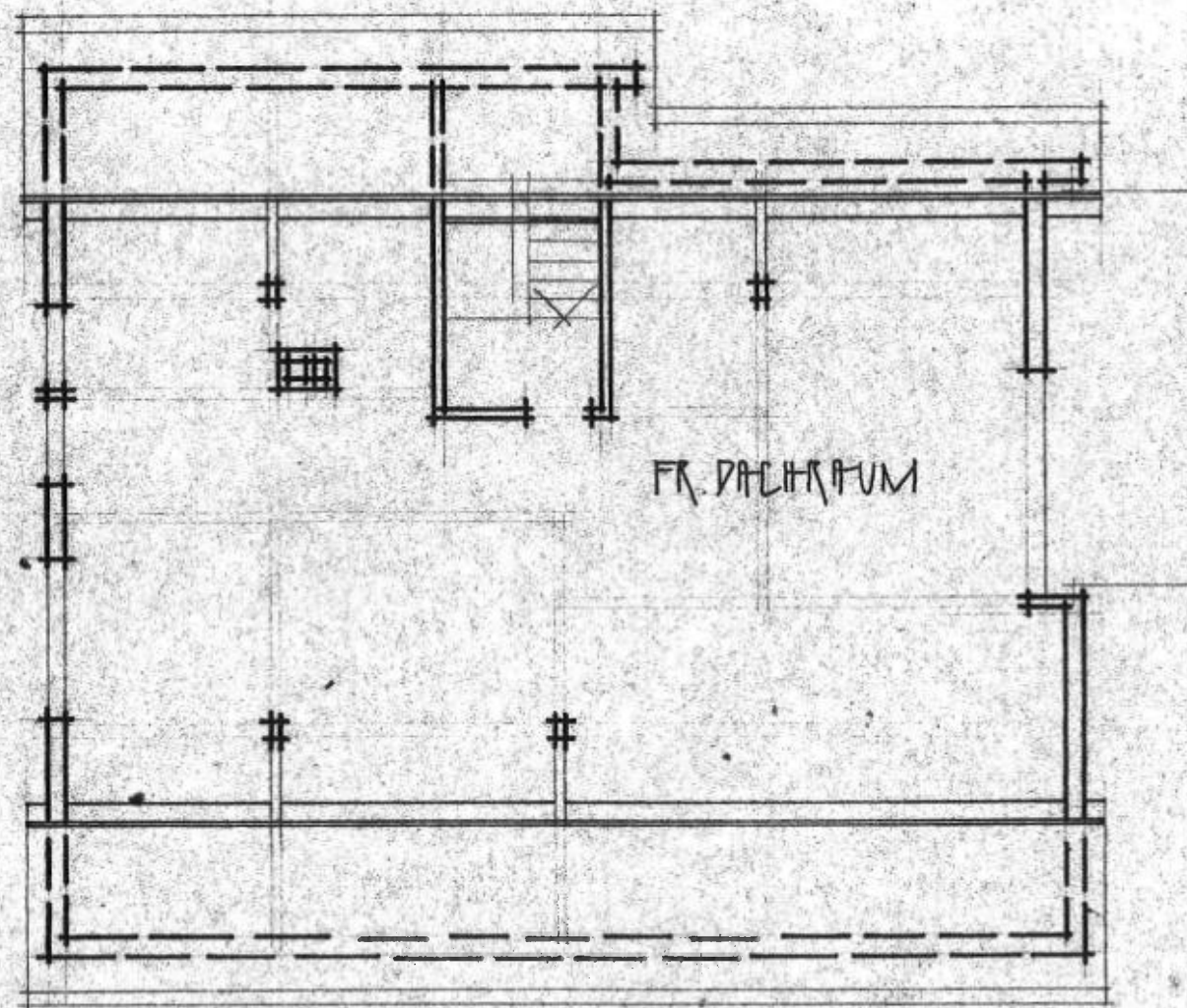
ERDGESCHOSS 1:100

GECHNEN IM JAN. 1975

0.000

NR.

7,99 6,00
 24 2,70 115 2,135 115 2,135 115 2,01 115 3,51 24 50



24 2,70 115 3,70 115 0,70 24
 13,99

4,74 5,51 10,49 1,15

WOHNHAUS

x

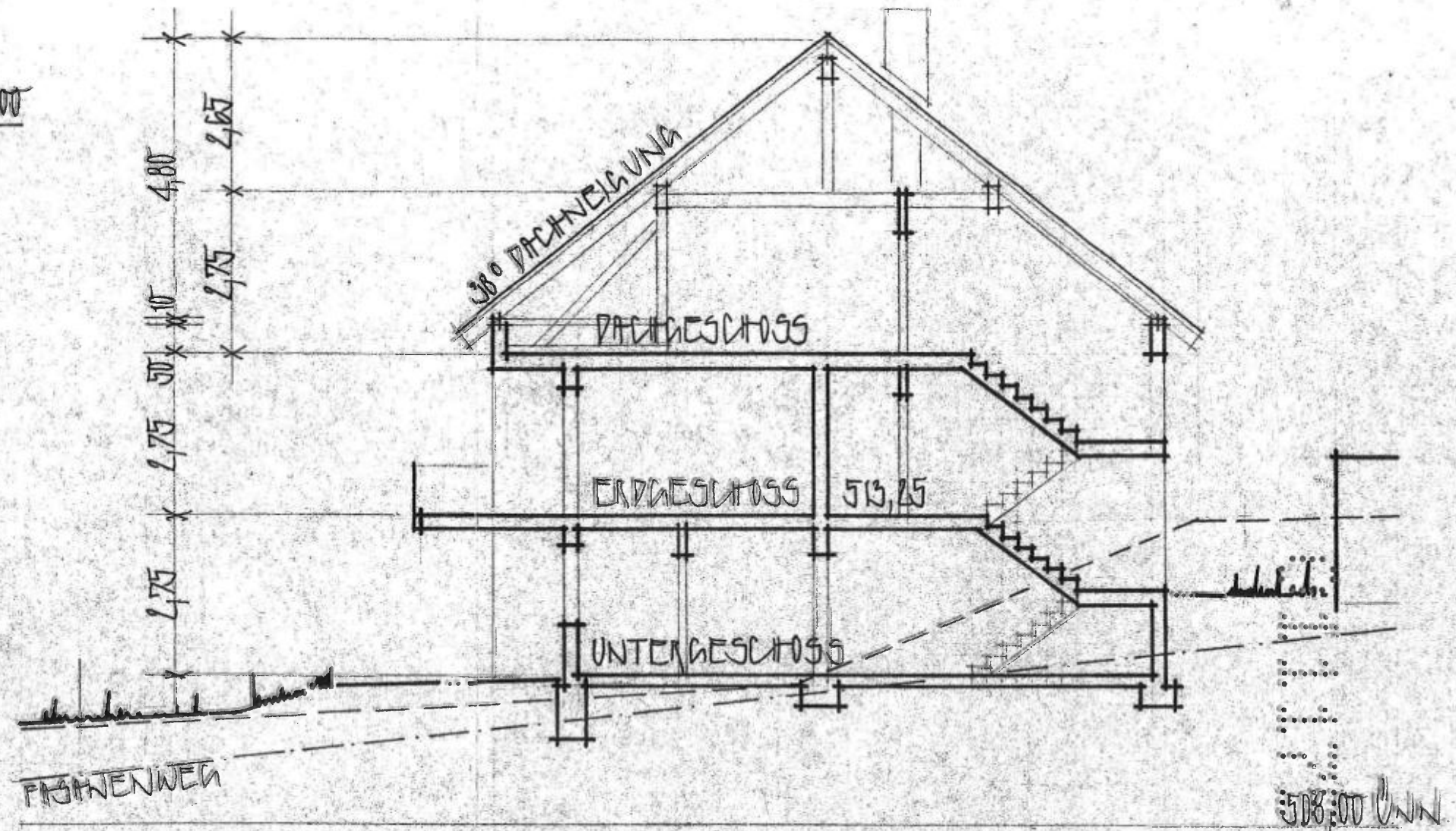
DACHGESCHOSS 1:100

NECHNUNGEN IM JAN. 1975

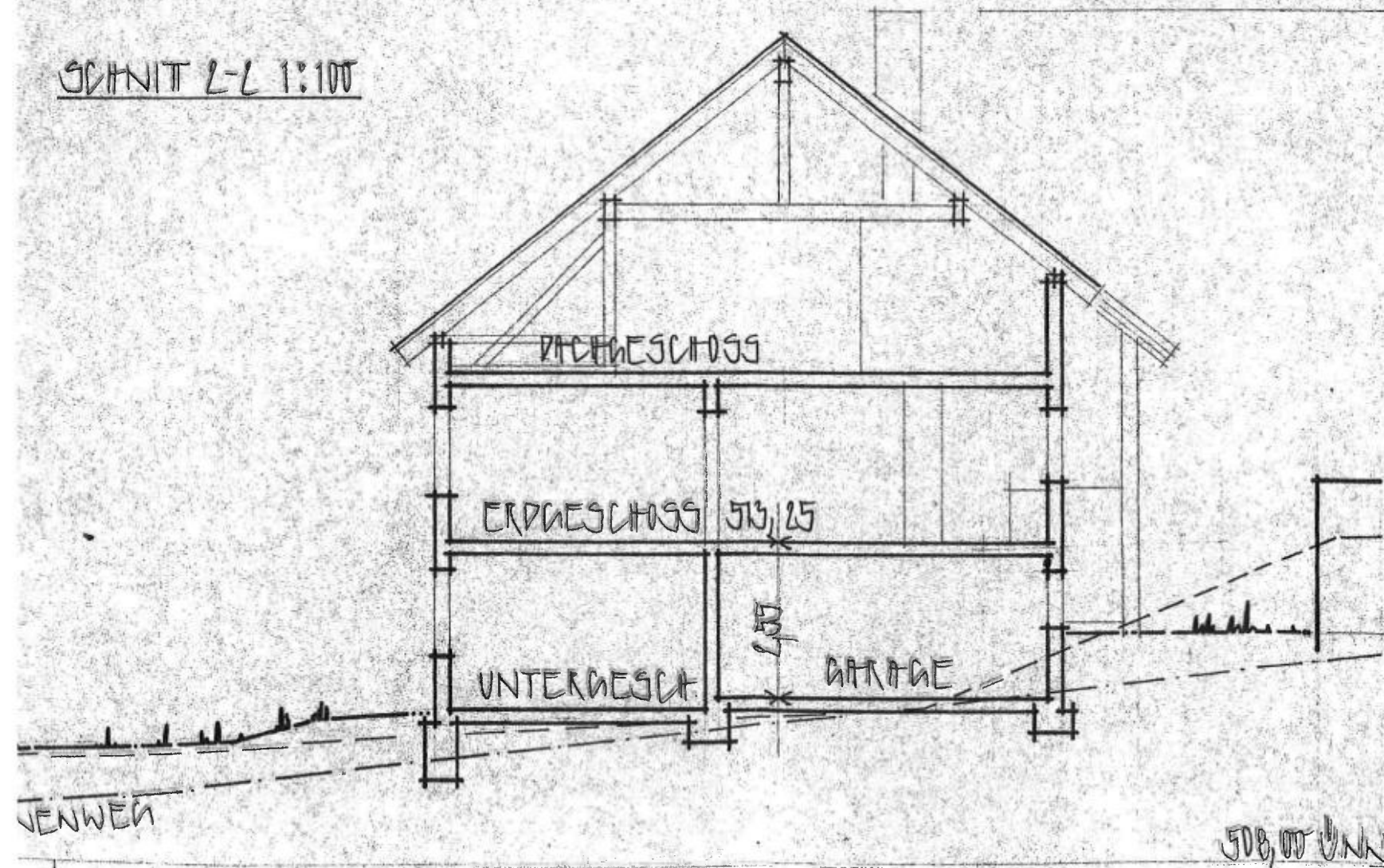
x

011112

SNIT 1-1 1:100



SNIT 2-2 1:100



WOHNHAUS

x

SNITTE 1:100

NR. 4.

BECHINGEN IM JAN. 1975

x

Wohnhaus 1 x

Baubeschreibung

UG Wände	Stammbeton, Ziegelsteine
EG Wände	Hohlblocksteine, Ziegelsteine
Decken	Stahlbeton
Dach	Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung
Heizung	Warmwasser mit Ölföhrung

Berechnung des Umbauten Raumes

1 x 13.99 x 10.49 =	146.75 qm	
1 x 7.99 x 1.25 =	9.99 qm	= 156.74 qm x 2.75 m
		2.75 m
		0.60/3 m
		4.80/6 m
		6.50 m = 1'019 cbm

Berechnung der Reinen Baukosten

1 019 cbm je DM 230. - = DM 235 000.

Berechnung der Wohnfläche

Untergeschoß:

Diele	1 x 2.76 x 2.26 =	6.23 qm	
"	1 x 2.62 x 1.13 =	2.96 qm =	9.19 qm
Wohnzimmer	1 x 4.13 x 4.26 =		17.59 qm
Küche	1 x 2.38 x 3.01 =		7.16 qm
Bad/WC	1 x 2.76 x 1.76 =		4.86 qm
Schlafzimmer	1 x 3.76 x 4.13 =		15.53 qm
	=		54.33 qm
abzögl. 3% für Putz	=		1.63 qm
Reine Wohnfläche Untergeschoß	=	52.70 qm =	52.70 qm

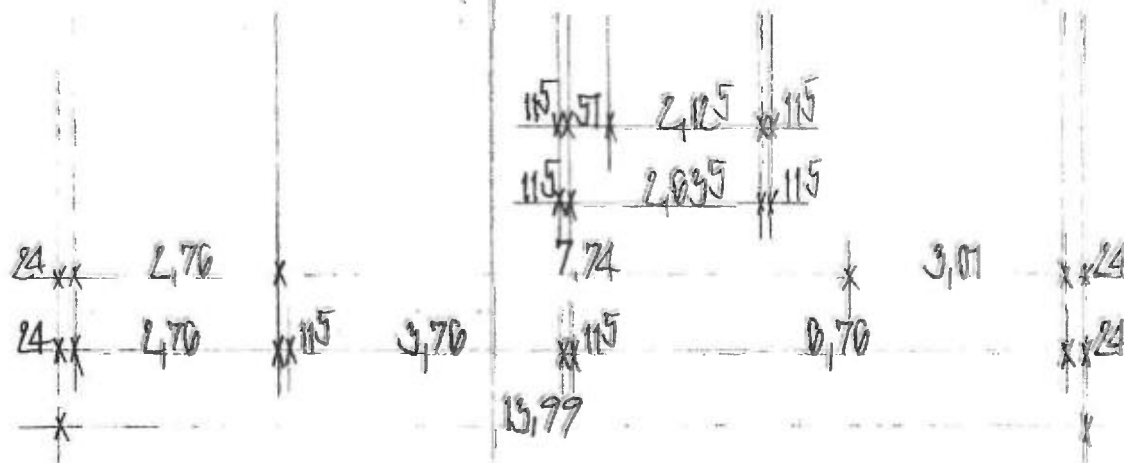
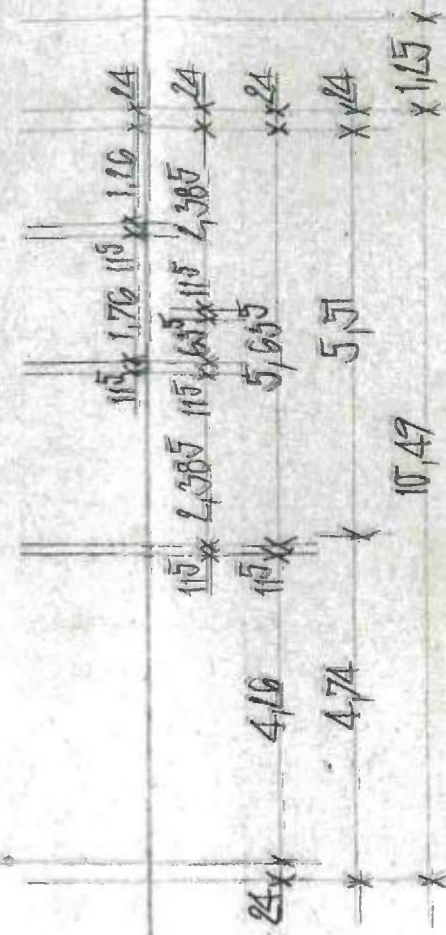
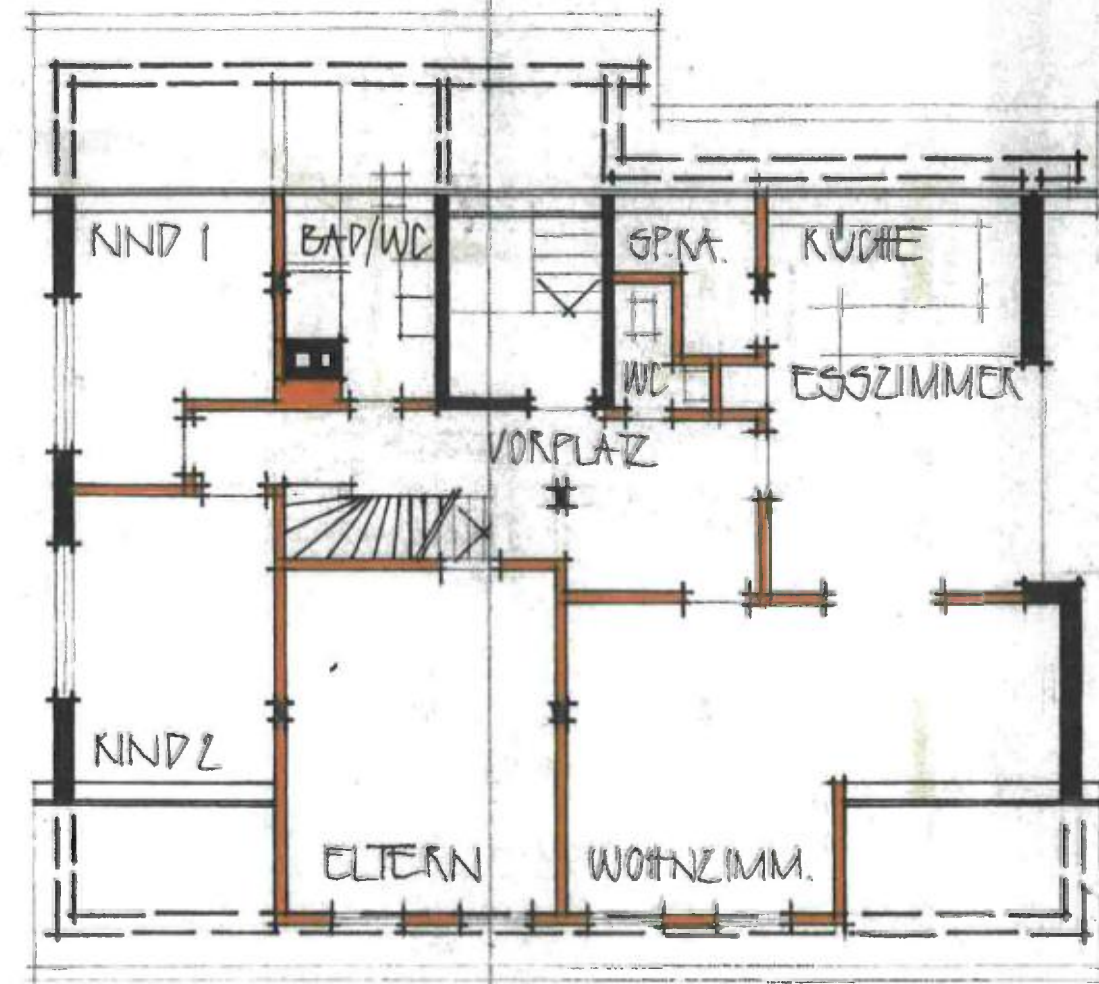
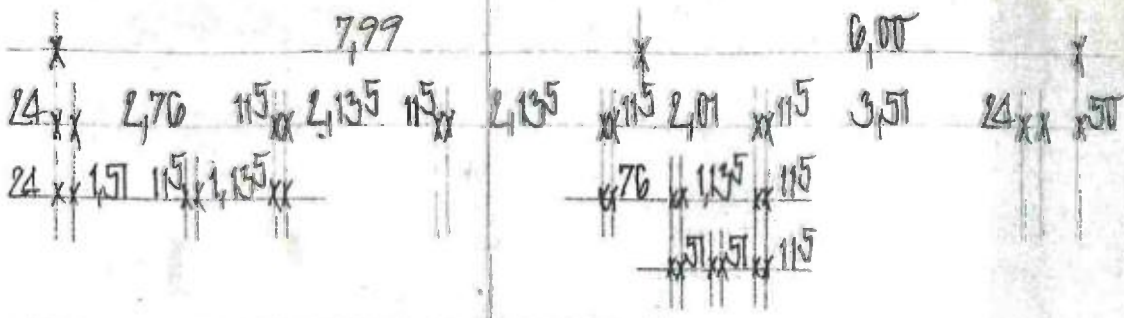
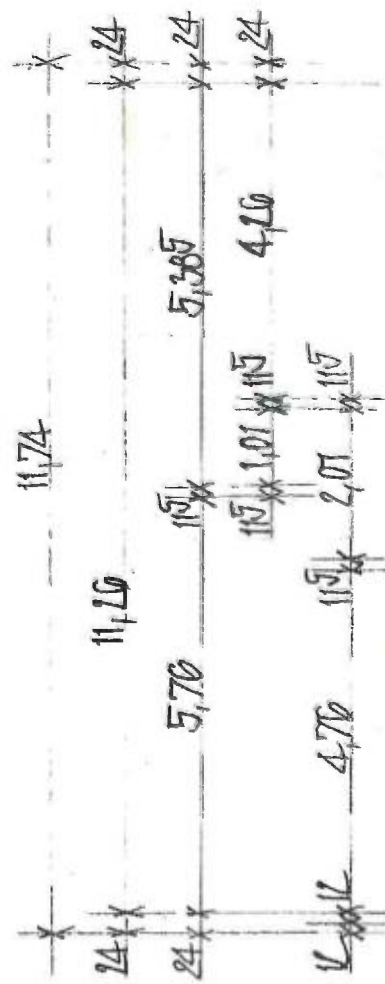
Erdgeschoß:

Diele	1 x 1.75 x 1.26 =	2.20 qm	
"	1 x 2.51 x 2.38 =	5.97 qm =	8.17 qm
WC	1 x 1.88 x 1.01 =		1.89 qm
Speisekammer	1 x 1.88 x 1.88 =		3.53 qm
Küche	1 x 3.51 x 2.37 =		8.31 qm
Esszimmer	1 x 3.51 x 3.13 =		10.98 qm
Wohnzimmer	1 x 6.63 x 4.26 =		28.24 qm
Flur	1 x 2.01 x 1.51 =		3.03 qm
Bad	1 x 2.01 x 4.01 =	8.06 qm	8.06
" abzögl.	1 x 0.75 x 0.50 =	0.37 qm =	7.69 qm
Kind 1	1 x 2.76 x 3.37 =		9.30 qm
Nähsimmer	1 x 2.76 x 3.26 =		9.00 qm
Kind 2	1 x 2.76 x 3.37 =		9.30 qm
Eltern	1 x 3.76 x 4.13 =		15.53 qm
	=		114.97 qm
abzögl. 3% für Putz	=		3.45 qm
	=	111.52 qm =	111.52 qm
Reine Wohnfläche zusammen	=		164.22 qm

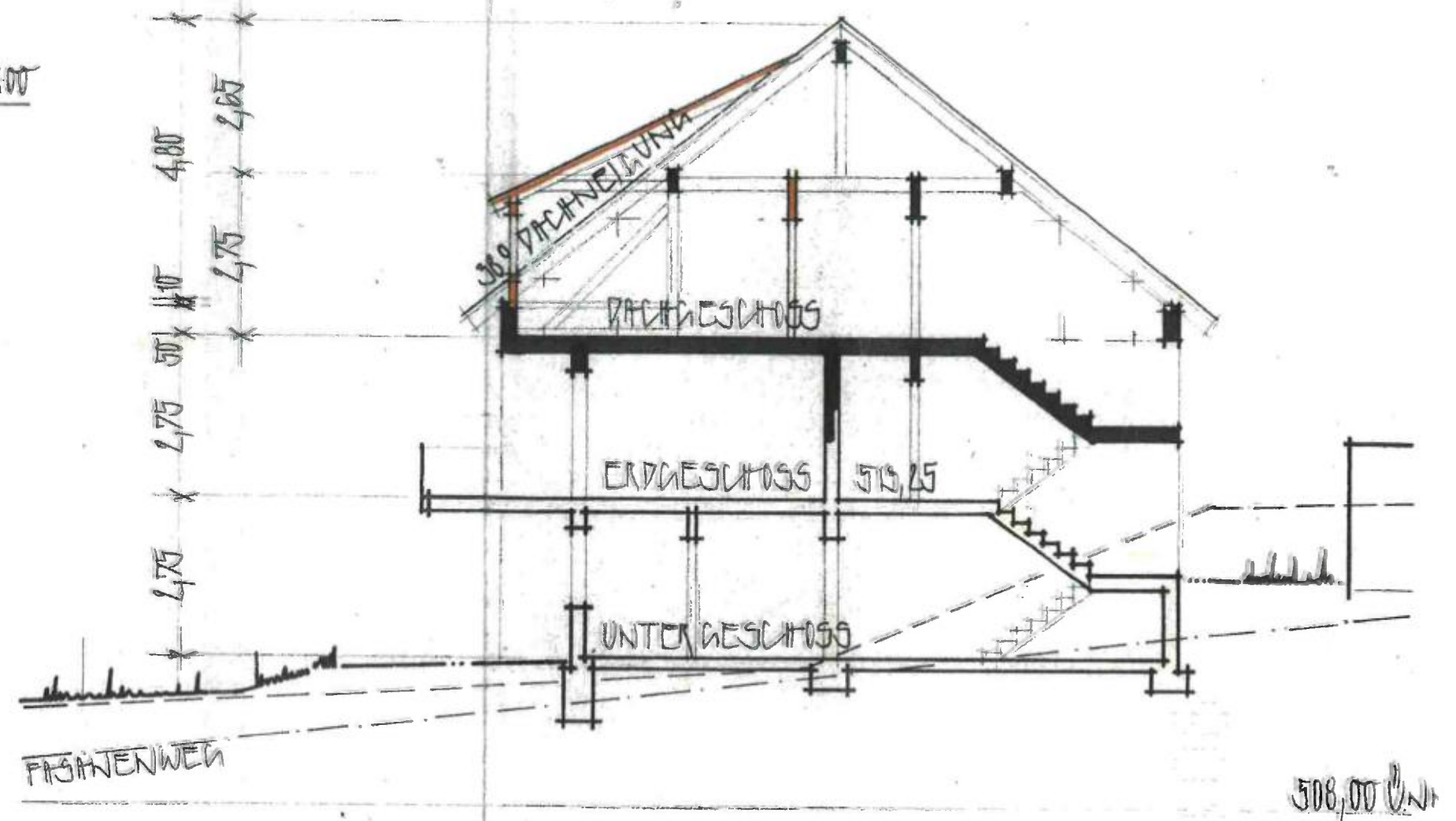
Aufgestellt und berechnet:

Gechingen, den 2. Januar 1977.

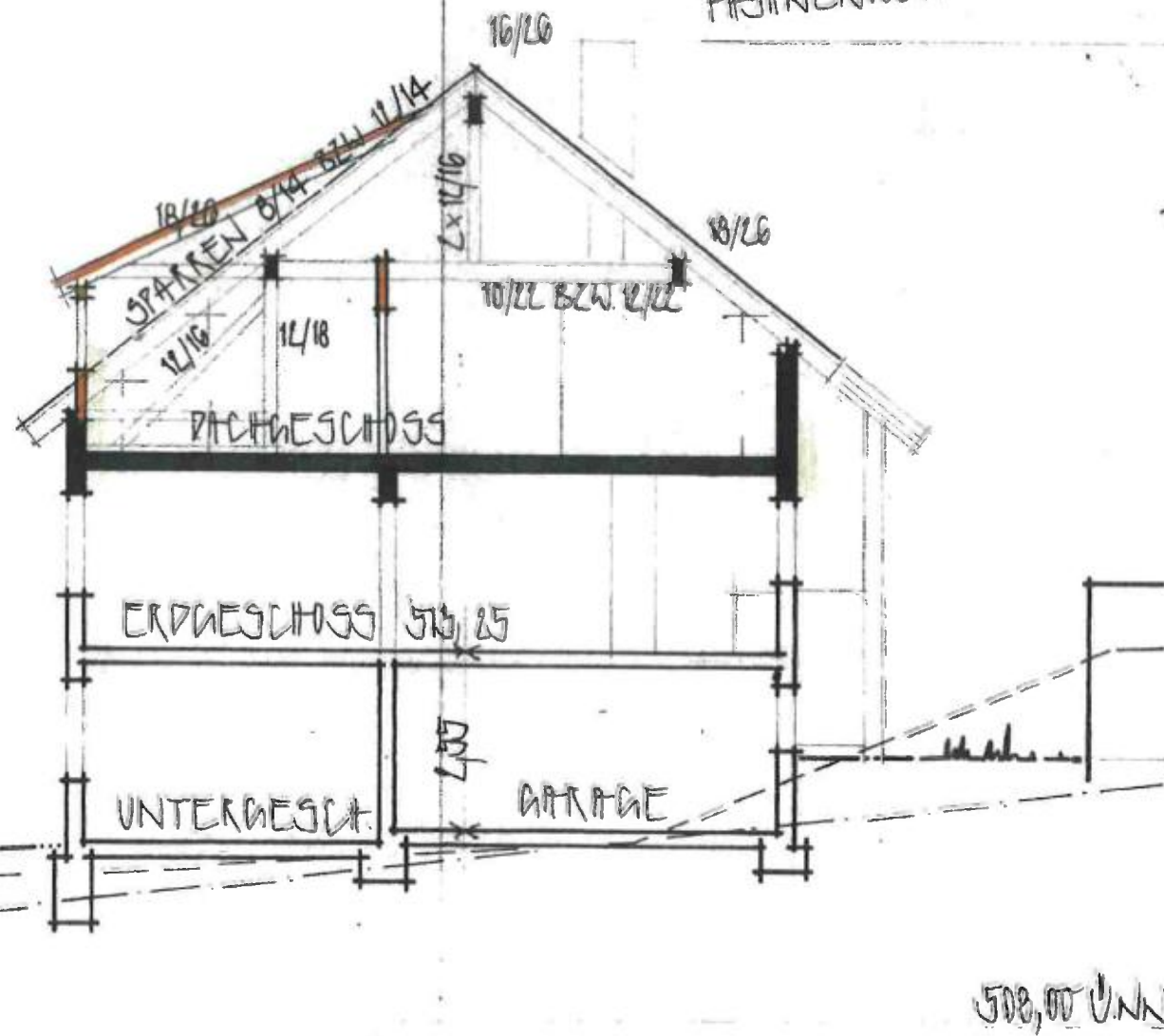
x



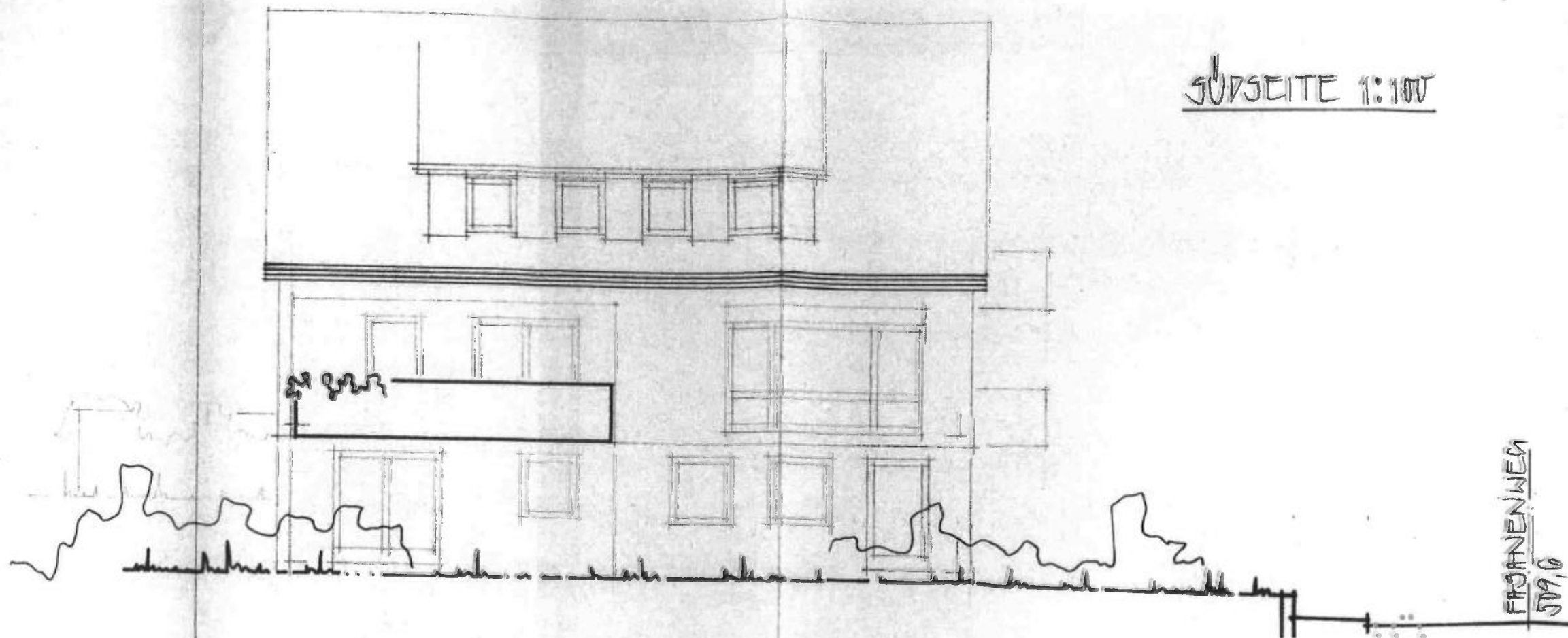
SNITT 1-1 1:100



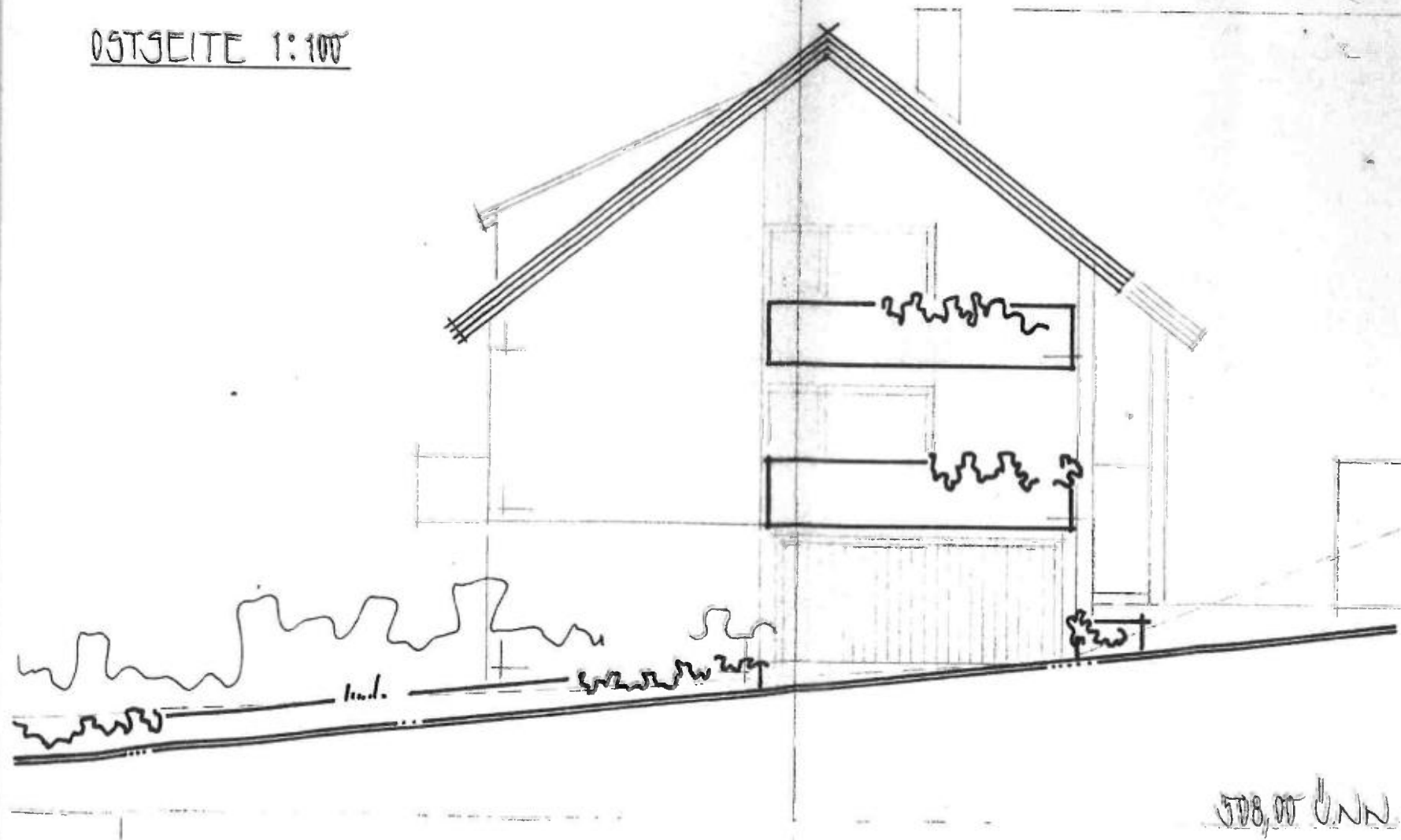
SNITT 2-2 1:100



SÜDSEITE 1:100



OSTSEITE 1:100



Bauherr:

Bauvorhaben:

Ausbau des Dachgeschosses mit Dachstuhl

Fasanenweg 18, 7268 Gechingen

Baustoffe:

Einbauwände im DG: Gasbetonsteine

Dachladenwände: Fachwerk, Holzverschalt

Dachladenabdeckung: Flachdachpfannen, wie Hauptdach

Umbauter Raum, Dachgeschoß:

$2/3 \times 13.99 \times 11.74 \times 0.75 =$ 82 cbm

$2/3 \times 13.99 \times (11.74 + 6.74) / 2 \times 2.00 =$ 172 cbm

254 cbm

abzüglich

$2/3 \times 6.00 \times 1.25 \times (0.75 + 1.75) / 2 =$ 6 cbm

248 cbm

Dachladen

$1 \times 7.74 \times 6.00 \times 1.20 / 2 =$ 28 cbm

Umbauter Raum, Zugang 276 cbm

Reine Baukosten:

276 cbm $\times$ 380.- DM/cbm = 105 000.- DM

Wohnfläche:

Untergeschoß, vorhanden 52.70 qm

Erdgeschoß, vorhanden 111.52 qm

164.22 qm

Dachgeschoß

Vorplatz $1 \times 1.25 \times 1.01 = 1.26 \text{ qm}$

" $1 \times 3.87 \times 2.01 = 7.78 \text{ qm}$

" $1 \times 0.51 \times 2.51 = 1.28 \text{ qm}$

" $1 \times 2.12 \times 2.38 = 5.05 \text{ qm}$

" abzügl. Treppe $1 \times 2.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm} = 13.37$

Bad/WC $1 \times 2.13 \times 2.50 = 5.33 \text{ qm}$

" $1/2 \times 2.13 \times 1.25 = 1.33 \text{ qm}$

" abzügl. Kamin $1 \times 0.80 \times 0.80 = 0.64 \text{ qm} = 6.02$

Kind 1 $1 \times 2.76 \times 2.50 = 6.90 \text{ qm}$

" $1/2 \times 2.76 \times 1.25 = 1.73 \text{ qm}$

" $1 \times 1.51 \times 1.12 = 1.69 \text{ qm} = 10.32$

Kind 2 $1 \times 2.76 \times 4.00 = 11.04 \text{ qm}$

" $1/2 \times 2.76 \times 1.25 = 1.73 \text{ qm} = 12.77$

Eltern $1 \times 3.76 \times 4.76 = 17.90$

Wohnzimmer $1 \times 3.63 \times 4.26 = 15.46 \text{ qm}$

" $1 \times 3.12 \times 2.50 = 7.80 \text{ qm}$

" $1/2 \times 3.12 \times 1.25 = 1.95 \text{ qm} = 25.21$

EBzimmer/Küche $1 \times 3.51 \times 5.13 = 18.01 \text{ qm}$

" $1/2 \times 3.51 \times 0.50 = 0.88 \text{ qm} = 18.89$

Speisekammer $1 \times 0.84 \times 0.76 = 0.66 \text{ qm}$

" $1 \times 1.13 \times 1.88 = 2.12 \text{ qm}$

" $1/2 \times 2.01 \times 0.50 = 0.50 \text{ qm} = 3.28$

WC $1 \times 0.76 \times 1.76 = 1.34 \text{ qm}$

" $1 \times 0.62 \times 0.63 = 0.39 \text{ qm} = 1.73$

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

abzügl. 3 % für Putz = 3.28

Aufgestellt und berechnet:

Gechingen, den 16. Oktober 1990

x

x

x

x

x

x

x

AG Calw 1 K 34/21

Anlage zum Gutachten 21/059 vom 05.10.2021

Berechnung der Normalherstellungskosten nach NHK 2010

Typ: 1.01 Freistehende Einfamilienhäuser. Korrekturfaktor Zweifamilienhäuser
= 1,05 für Zweifamilienhäuser und
Zuschlag UG Einlieger

	Wägungs- anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		0,5	0,5		
Dächer	15		0,5	0,5		
Außentüren und Fenster	11		1			
Innenwände- und -türen	11		1			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			1		
Fußböden	5		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9		0,5	0,5		
Heizung	9			1		
Sonstige technische Ausstattung	6		1			
Kostenkennwerte für Gebäudeart	100	655,00	725,00	835,00	1.005,00	1.260,00

Somit: 54,0 % von 725,00 €/m² = 391,50 €

46,0 % von 835,00 €/m² = 384,10 €

= 775,60 €

Korrekturfaktor 1,05 = 814,38 €

gerundet = **814,00 €/m² BGF**

Standardstufe 3

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung = 70 Jahre

8 Modernisierungspunkte von 20 möglichen = mittlerer Modernisierungsgrad

Modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 35 Jahre