



Straßenansicht Anwesen Teuchelweg 21



ETW. Nr. 2 im 1. UG

(EG, 1. UG, UG)

ERTSCHÄTZUNG

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

REG. NR. 22/004
über Grundstück und Gebäude
Teuchelweg 21
ETW. Nr. 2

75365 Calw

Geschäftsnummer 1 K 49/21

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

75365 Calw
Teuchelweg 21
ETW. Nr. 2

Stichtag 21.12.2021

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-

75363 Calw

Geschäftsnummer: 1 K 49/21

Verkehrswert zur
Zwangsversteigerung: ETW. Nr. 2
als geschätzter Substanzwert

=

38.000,00 €

Aufgestellt:

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

Abgeschlossen:

75196 Remchingen, den 14. Januar 2022

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 28.09.2021 und Sachverständigenauftrag vom 29.09.2021 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens. Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

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

Für die Grundstücke:

Kreis: Calw
Ort: 75365 Calw
Straße: Teuchelweg 21 - ETW. Nr. 2
Eigentümer: siehe separates Beiblatt
Amtsgericht: Böblingen
Gemeinde: Calw
Grundbuchbezirk: Calw
Grundbuchauszug: vom 14.10.2021, Kopie auszugsweise mit Auftrag vom
Amtsgericht übersandt.

Wohnungsgrundbuch: Nr. **47232**
Nr. 1 **65/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück
Flurstück 2251/2
Teuchelweg 21
Gebäude- und Freifläche
Größe = 869 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an allen im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen (Wohneinheit
im 1. Untergeschoss mit Abstellraum im 1. Untergeschoss).

Dem jeweiligen Eigentümer dieser Einheit ist das Sonder-
nutzungsrecht an der im Aufteilungs- bzw. Sondernutzungsplan
mit Nr. 2 bezeichneten Gartenfläche, der Terrassenfläche und
der Treppe von der Gartenfläche zur Terrasse zugewiesen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch
angelegt (Nr. 47231 bis Nr. 47241).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums-
rechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die
Bewilligung vom 11.08.2014/12.02.2015 (UR Nrn. 1976/2014 und
364/2015 des Notars Mark Lindenmaier, Stuttgart) Bezug
genommen.

Aus Grundbuch Nr. 1342 BV Nr. 15 hierher übertragen
Eingetragen (GA 47231/1) am 07.04.2015.

2/ zu 1 Für Geb. 21 und Parz. 2251/2:
Übergangsrecht und sonstige Bestimmungen s.
Serv. Buch II S. 18 b.

3/ zu 1 Für Parz. 2253:
Anspruch auf Unterhaltung des Zaunes s. Serv. Buch II S. 107.

- 1 R Das Sondernutzungsrecht an dem mit „B“ bezeichneten PKW-Stellplatz in der Mehrfachgaragenanlage wurde dieser Einheit zugewiesen.

Bezug: Bewilligung vom 29.09.2015 (UR Nr. 1951/2015-L des Notars Prof. Dr. Thomas Lang Stuttgart).
Eingetragen (GA 47232/1) am 06.10.2015.

Abt. II: Siehe bitte separates Beiblatt.

Baulastenbuch: Kopien siehe bitte Anlage.

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) Lt. Angabe nicht vorhanden
- b) Unbekannt
 Lt. Angabe des Eigentümers nicht vorhanden.
- c) Derzeit ungenutzt, da Rohbauzustand.
- d) Unbekannt.
- e) Augenscheinlich wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- f) Keine.
- g) Vermutlich ist aufgrund des Bauzustandes kein Energieverbrauchsausweis vorhanden.

Am 21.12.2021

habe ich das Anwesen von außen besichtigt. Ein Zutritt war nicht möglich.

Der bevorstehende Besichtigungstermin wurde den Beteiligten telefonisch mitgeteilt. Weiteres siehe bitte separates Beiblatt.

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

Am 22.11.2021 ff.

habe ich bei der Stadt Calw Erhebungen gemacht, bezüglich der Bodenrichtwerte, den baurechtlichen Bestimmungen, den Vergleichswerten, den Erschließungskosten und der Anschlussbeiträgen.

Ich habe die erforderlichen Teilungspläne auf Anforderung vom Grundbuchzentralarchiv in Kornwestheim gegen Gebühr erhalten.

Mietverhältnisse:

Das zu bewertende Anwesen ETW. Nr. 2 besteht lt. Teilungsplan aus:

**2-Zimmer, Kochnische, Flur, DU, Terrasse,
ein Abstellraum und Gartenanteil
sowie
an dem PKW-Stellplatz B in der Mehrfachparkanlage.**

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung 49,81 m²
= ca. 50 m²

Nutzung siehe separates Beiblatt.

Das Anwesen war durch „Bautüren“ abgeschlossen, so dass ein Zutritt nicht möglich war.

Das Anwesen ist zukünftig auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet.

- Sonstiges:** Ein Gewerbebetrieb wird dort augenscheinlich nicht geführt.
- Ein Grundrissplan mit den zu bewertenden Flächen ist in der Anlage beigelegt (Teilungsplan) etc.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen lt. Angabe der Baurechtsbehörde nicht.
- Das Anwesen steht unter Denkmalschutz.
- Erschließungskosten:** Generell: Bei einem späteren Ausbau der Straße Teuchelweg können noch Anliegerkosten entstehen. Zeitpunkt unbekannt! Für das Flst. 2253 sind die Erschließungskostenanteile zurückgestellt auf einen Bebauungsantrag (Wasser- und Abwasseranschluss im Bebauungsfall). Die Höhe und der Zeitpunkt sind nicht bekannt!
- Ansonsten fallen nach heutigem Rechts- und Sachstand keine weiteren Erschließungskosten an.
- Quellenverzeichnis:** Bundesanzeiger: Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken.
- ImmoWertV und WertR. etc. und soweit anwendbar neueste Richtlinien. (Sachwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie)
- BGB
- Rössler, Langer, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten.
- Baugesetzbuch.
- Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstückswertermittlung.
- Hinweis:** Ab dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben - vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert.

**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.

Evtl. 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.

Das Anwesen ist leer stehend bewertet.

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes 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: Calw ist Große Kreisstadt und liegt im Nagoldtal, zwischen dem hügeligen Heckengäu und dem Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Zu Calw gehören die Kernstadt, sowie die Stadtteile Altburg, Alzenberg, Hirsau, Heumaden, Holzbronn, Stammheim, Wimberg. Einzugsgebiet von Pforzheim und Stuttgart. Historische Altstadt geprägt durch Fachwerkhäuser. Mittelständische Wirtschaftsstruktur, Kleinindustrie, Handel, Gewerbe, Wohnort, Landwirtschaft, etc. Die Stadt Calw hat 25.707 Einwohner (Stand 01.08.2021).

Info unter: www.calw.de

**Wohn- und
Geschäftslage:**

Das Anwesen befindet sich südlich des Stadtzentrums von Calw, an einer engen Straße mit Bebauung und Steilhang als Stichstraße. Ortsrandähnliche Lage.

Die Zufahrt und Zugang erfolgen vom Teuchelweg. Die ETW. Nr. 2 hat einen separaten Zugang über eine noch zu schaffende Außentreppe vom Teuchelweg.

Der Teuchelweg ist eine weniger befahrene innerörtliche Straße ohne Gehwege und Quellverkehr.

Die Umgebung besteht aus Wohnhäusern, Steilhang auf der anderen Straßenseite.

Die Wohnlage ist als mittel-mäßig anzusehen durch die etwas abseitige Lage.

Ausreichend Parkplätze auf dem eigenen Grundstück nach Fertigstellung

Entfernungen:	zum Stadtzentrum Calw	ca. 1,1 km
	zu öffentl. Verkehrsmitteln (Bus)	ca. 800 m
	zu öffentl. Verkehrsmitteln (Bahn)	ca. 1,1 km
	nach Weil der Stadt	ca. 14 km
	nach Pforzheim	ca. 29 km
	Autobahnanschluss	ca. 24 / 30 km

Verkehrslage: Die Verkehrslage ist als normal zu bezeichnen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über Landes- und Bundesstraßen. An öffentlichen Verkehrsmitteln ist eine regelmäßige Bahn- und Busverbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden vorhanden.

Ausbau der Straße: Öffentliche Straße mit Asphaltbelag ohne Gehwege. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt von dort.

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Abwasserleitung, Telefon.

Baugrund: Steile Hanglage von der Straße abfallend.
Ungeprüft als normal bebaubar unterstellt.

Grundstücksausnutzung: Entsprechend den Gegebenheiten.

Vorhandene Nutzung:
Wohngrundstück mit Eigentumswohnungen,
separates Garagengebäude (noch nicht erstellt)

hier: **ETW. Nr. 2 im Haus 1. UG Hangseite**

Grundstücks-
beschränkungen: Eintragungen in Abt. II Grundbuch
siehe bitte Grundbuch

Baulastenzbuch: Kopien siehe bitte Anlage.

Energieverbrauchsausweis: Vermutlich nicht vorhanden.

2. Bebauung des Grundstückes

Art der Baulichkeit:	Wohngebäude, aufgeteilt in Wohnungseigentum, separates, noch zu bauendes Mehrfach-Garagengebäude. Die ETW. Nr. 2 befindet sich im 1. UG auf das Tal ausgerichtet. Massiv- und Fachwerkgebäude in Baujahrstypischer Bauausführung. Augenscheinlich in der Sanierung stecken geblieben. Augenscheinlich ist von einem Rohbauzustand auszugehen. Ein Zugang zur ETW. Nr. 2 sowie damit zusammenhängend ein Garagengebäude ist zu erstellen.
Grundrisskritik:	Zweckmäßiger Grundriss lt. Teilungsplan. Entspricht heutigen Anforderungen nach Fertigstellung.
Bauausführung und Baukonstruktion:	Baujahrsbedingter Altbau augenscheinlich in einer vorgesehenen Sanierung unter Denkmalschutzkriterien stecken geblieben. Augenscheinlich Rohbauzustand. Im Exposé wird auf möglicherweise vorhandene Wasserschäden an den Hangwänden hingewiesen. Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte nicht erfolgen. Ein Energieverbrauchsausweis ist vermutlich nicht vorhanden. Ob Rauchmelder eingebaut sind konnte nicht festgestellt werden.
Äußere Schäden am Gebäude:	Die Außenverkleidung an den Obergeschosswänden war entfernt, z.T. Putzschäden und Setzungsrisse an den EG-UG Wänden erkennbar. Verwilderte Außenanlage. Es besteht kein Zugang wie lt. Teilungsplänen vorgesehen. Das Garagengebäude fehlt noch, der Altbau ist abzubrechen. Insgesamt ungepflegt wirkendes Anwesen.
Gesamteindruck:	Eigentumswohnung im 1. UG talseitig. Rohbauähnlicher Zustand. Vermutlich ist mit der Innensanierung noch nicht begonnen worden.

3. Allgemeines

Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit wird sich nach Fertigstellung normal erweisen. Im vorgefundenen Zustand ist eine Vermietung als Wohnraum vermutlich nicht denkbar.
Verkäuflichkeit:	Die Verkäuflichkeit wird sich im derzeitigen Zustand schwierig gestalten.
Baujahr:	1907, Garagen 1930.
modifizierte Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Geschätzte übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre.
Sonstiges:	Das Anwesen steht unter Denkmalschutz lt. Stadtverwaltung Calw.

4. Baubeschreibung

der **vermutlich** überwiegend vorhanden wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile, die in Teilbereichen abweichen können, z.T. wie vorgefunden, z.T. nach Erfahrungswerten.

ETW. Nr. 2

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen und die Außenbesichtigung war nur mit Einschränkungen möglich!

Außenwände: Natursteinmauerwerk, Fachwerk, vermutlich geringer Teil Beton.

Innenwände: Mischmauerwerk etc.

Geschossdecken: Massivdecken und Hohlkörperdecken.

Geschosstreppen: Noch zu erstellende Außentreppe.

Dachdeckung: Satteldach, Ziegeleindeckung.

Fassade: Verputz, Unterkonstruktion für Schindelpanzer.

Fenster: Holzeinfachfenster.

Türen: Holztüren etc.

Fußböden: Unbekannt.

Wände: Unbekannt.

Decken: Unbekannt.

Sonstige Teile der Ausstattung:

Bad/WC: Unbekannt.

Kochnische: Unbekannt.

Terrasse: Betonplattenbelag.

Kellerraum: Unbekannt.

Wasserversorgung: Über Ortsnetz.

Energieversorgung: Über Ortsnetz.

Heizung: Unbekannt, Warmwasser unbekannt.

Schäden und Restarbeiten:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, der Zustand ist unbekannt.

Allgemein Ungepflegte Gesamtanlage.
 Mit der Sanierung war vermutlich noch nicht begonnen.

Außenanlage: Zugang/Wege: Naturstein.
 Außen-Treppenanlage Naturstein.
 Verwilderte Außenanlage.

Allgemein:

Augenscheinlich war mit der Sanierung bzw. Entkernung des Gebäudes noch nicht begonnen worden bzw. ist am Anfang der Sanierung stecken geblieben.

Der Zugang über eine noch zu erstellende Außentreppe fehlte. Die bestehende Garage ist vermutlich noch abzubrechen und eine neue Mehrfach-Garage ist, wie im Teilungsplan dargestellt, zu erbauen.

Der Zugang und die Zufahrt sowie die interne Organisation der Garageneinheit ist nicht nachvollziehbar.

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 Stadtverwaltung Calw vom 07.01.2022 liegt der örtliche Bodenrichtwert

Zone 113, WA, bei **150,00 €/m² ebf.**

Nach heutigem Rechts- und Sachstand sollen alle angefallenen Erschließungskosten bis zum Stichtag beglichen sein.

Das Grundstück ist durch den Bestand vollständig als Bauland anzusehen.

Demnach ergibt sich folgender Bodenwert:

Flurstück 2251/2, Teuchelweg 21

Bauland	869 m ²	x	150,00 €/m ²	=	130.350,00 €
---------	--------------------	---	-------------------------	---	--------------

Miteigentumsanteil ETW. Nr. 2

65/1.000 MEA an	130.350,00 €	=	<u>8.473,00 €</u>
-----------------	--------------	---	-------------------

Bodenwertanteil ETW. Nr. 2 gerundet		=	<u><u>8.000,00 €</u></u>
--	--	---	---------------------------------

2. Baupreisermittlung zum Stichtag 21.12.2021 bei einem Index von 129,6 (2010 = 90,0)
 auf der Basis 2015 = 100

Konventionelle Berechnung als Vergleichsrechnung zum Vergleichswert.

Als Verhältnis Wohnfläche zur Bruttogrundfläche bewegt sich der Faktor
 bei Eigentumswohnungen nach Art, Nutzung, bes. bauliche Bedingungen etc.
 beheizbare Wohnfläche x F. x für die BGF, im konkreten Fall bei 1,4.
 Die Wohnfläche wurde anhand der beigefügten Pläne ermittelt.

Somit ergibt sich
 ca. 50 m² x 1,4 = 70 m² BGF

Neubauwert 2010 in Anlehnung an die NHK 2010 incl. Orts- und Landesfaktoren		
Typ 4.1 Standardstufe 3 = 825,00 x F 1,1 x F 0,92	=	835,00 €/m ² BGF
Neubauwert 2021	=	1.202,00 €/m ² BGF

somit ergibt sich:

ETW. Nr. 2

ca. 70 m² BGF x 1.202,00 €/m² BGF = 84.140,00 €

Gesamt = 84.140,00 €

Abzug Alterswertminderung
 nach ImmoWertV, Anlage 8 (linear)
 geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20 Jahre
 geschätzte übliche Gesamtlebensdauer 70 Jahre
F = 0,29

Bauzeitwert = **24.401,00 €**

Außenanlagen anteilig pauschal ca. 10 % = 2.440,00 €

Bauzeitwert = 26.841,00 €

Bauzeitwert (Wert der baulichen Anlagen) gerundet = **27.000,00 €**

Bodenwert = **8.000,00 €**

3.1 Sachwert vorläufig = **35.000,00 €**

(nachrichtlich, das sind ca. 700,00 €/m² WFL.)

4. Ertragswert

Der Liegenschaftszins wird mit 1,5 bis 3 % bei wohnwirtschaftlicher Nutzung angegeben.
Ich wähle aufgrund der Art, Größe und Lage 2 % als angemessen.

Aufgrund des Baujahres, der Lage, dem Allgemeinzustand erscheint ein Mietpreis
von 9,00 €/m² als angemessen, im fertiggestellten Zustand. Eine Innenbesichtigung der
Wohnung erfolgte nicht.

Augenscheinlich ist aufgrund des vorgefundenen Zustandes eine Vermietung zum Stichtag
nicht möglich.

Daher wird auf eine Ertragswertberechnung verzichtet, auch weil die künftige Ausstattung
der Wohneinheit ein wesentlicher Faktor für die Miete und Mietfindung ist.

Somit

Grundstückswert / Ertragswert **= 8.000,00 €**

(nachrichtlich, das sind ca. 160,00 €/m² WFL.)

5. Vergleichswert, Marktanpassung

Aufgrund einer Umfrage bei örtlichen Banken und Immobilienmaklern wurde als Mittelwert ein Vergleichspreis für 2-Zimmer-Wohnungen in Calw in vergleichbaren Lagen um 3.200,00 €/m² als angemessen und marktüblich angesehen. Ich schließe mich dieser Auffassung an. **Nach Totalsanierung**, wie im konkreten Fall unter Denkmalschutz-gesichtspunkten erscheinen 3.200,00 €/m² erreichbar sein.

Von der Stadtverwaltung Calw waren keine Vergleichspreise zu erhalten.

Vergleichswert (incl. Garagenstellplatz)
als angemessen angenommen = 3.200,00 €/m²

Zur Ermittlung des Verkehrswertes im vorgefundenen Zustand gehe ich von ca. 35 % der Vergleichssumme aus, als vorhandene Substanzmasse.

Also: ca. 50 m² x 3.200,00 €/m² = 160.000,00 €

160.000,00 € x F 0,30
(Rohbauanteil an den Gesamtherstellungskosten
und Unternehmerzuschlag) = 48.000,00 €

Anmerkung: Zu berücksichtigen sind die Sanierungskosten unter Denkmalschutzkriterien, die erfahrungsgemäß eine erhebliche Verteuerung mit sich bringen. Des Weiteren der Abbruch und die Neuherstellung der Garagen und der Außenzugangsanlagen sowie der Umstand Unkenntnis des inneren Zustandes.

Abschlag wegen Unkenntnis des inneren Zustandes
pauschal = 20 % - F = 0,80 x 48.000,00 € = 38.400,00 €

gerundet = 38.000,00 €

Das sind ca. 760,00 €/m² Wohnfläche.

Der Zuschlag für den Kfz-Stellplatz in der Mehrfach-Garage wird nicht berücksichtigt, da noch zu erstellen.

6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Grundbuch Abt. I	lfd. 2 zu 1 und 3 zu 1 siehe wie folgt Abt. II Grundbuch
Abt. II	lfd. Nr. 1 Belastete Fläche ca. 23 m² Belastungsgrad gering, da nicht überbaubare Fläche F = 0,25 $23 \text{ m}^2 \times 150,00 \text{ €/m}^2 \times F 0,25 = 862,50 \text{ €}$ Anteil 65/1.000 MEA an 862,50 € = 56,06 € gerundet = <u>60,00 €</u> lfd. Nr. 2 Errichtung und Unterhaltung Zaun Pauschalansatz, anteilig für die ETW. Nr. 2 geschätzt = <u>20,00 €</u> lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk, ohne Wertauswirkung = <u>0,00 €</u>
2. Baulastenbuch:	Überschneidung mit Abt. II und größtenteils unleserlich Rein vorbehaltlich, anteilig = <u>100,00 €</u>
3. Schäden etc.:	Unbekannt. Es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen. Somit = <u>0,00 €</u> (siehe hierzu Vergleichswerte)
4. Abschlag	Wegen Unkenntnis des inneren Zustandes = 20 % (siehe hierzu Vergleichswerte)
Allgemein:	Die vor angeführten Punkte Abt. I und Abt. II Grundbuch wirken sich nicht auf die Vergleichswerte von Eigentumswohnungen aus. Der Kfz-Stellplatz in der Mehrfachgarage wurde nicht berücksichtigt, da er noch nicht erstellt wurde.

IV. Zusammenstellung der Werte

ETW. Nr. 2

Sachwert	vorläufig	=	700,00 €/m²
Ertragswert/Anteil Bodenwert	vorläufig	=	160,00 €
Marktangepasster Vergleichswert/Sachwert	vorläufig	=	760,00 €/m²

Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1. Grundbuch Abt. II = 80,00 € (anteilig ideell)
2. Baulasten = 100,00 € (anteilig ideell)
3. Schäden etc.
(keine Innenbesichtigung) = 0,00 €
4. Abzug wegen Unkenntnis des inneren Zustandes
ist bereits im Vergleichswert und den Betrachtungen
enthalten (siehe auch 5. Vergleichswerte).

Verkehrswert ETW. Nr. 2
ca. 50 m² x 760,00 €/m² = 38.000,00 €

**Verkehrswert ETW. Nr. 2 zur Zwangsversteigerung
gerundet = 38.000,00 €**

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 aus dem Sachwert/Vergleichswert abgeleitet.

Der bedingte Verkehrswert zur Zwangsversteigerung zum Stichtag 21.12.2021 für die wirtschaftliche Einheit

- bestehend aus dem Grundstück Flst. 2251/2 und dem darauf stehenden Gebäude, Teuchelweg 21, 75365 Calw
- hier: der anteiligen Einheit ETW. Nr. 2 im 1. UG mit Garten- und Terrassenfläche, Abstellraum im 1. UG und PKW-Abstellplatz „B“
- wird festgestellt auf:

38.000,00 €

als geschätzter Substanzwert

(In Worten: Achtunddreißigtausend 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 14. Januar 2022

VI. Anlagen

Anwesen: Teuchelweg 21 - hier: ETW. Nr. 2 75365 Calw

Anlagen im Internet nur auszugsweise!

1. Aufnahmen vom 21.12.2021
2. Ortsplan
3. Lageplan aus der Teilungserklärung
4. Auszug Teilungspläne
5. Kopie Bodenrichtwert
6. Kopie Baulasten.



21 12 2021



21 12 2021



21 12 2021



21 12 2021

Stadt Calw

Gemarkung Calw

Landkreis Calw

Große Kreisstadt Calw

Genehmigt Blatt 1 - 21

Calw, den 20.12.2012

Abt. Bauordnung

Baupolizeibehörde

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil (§ 4 LBOVVO)

Große Kreisstadt Calw

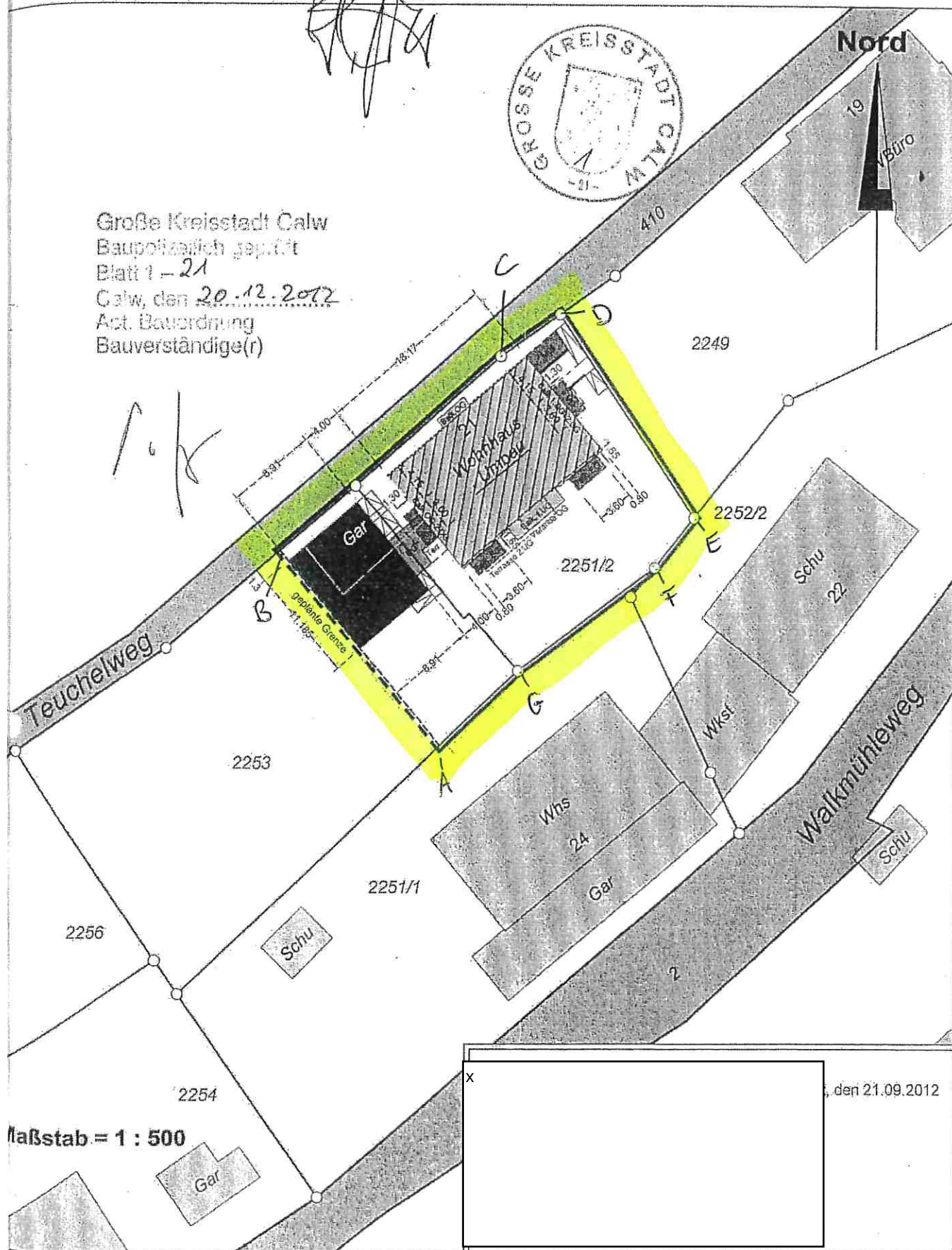
Baupolizeilich geprüft

Blatt 1 - 21

Calw, den 20.12.2012

Abt. Bauordnung

Bauverständige(r)



x, den 21.09.2012

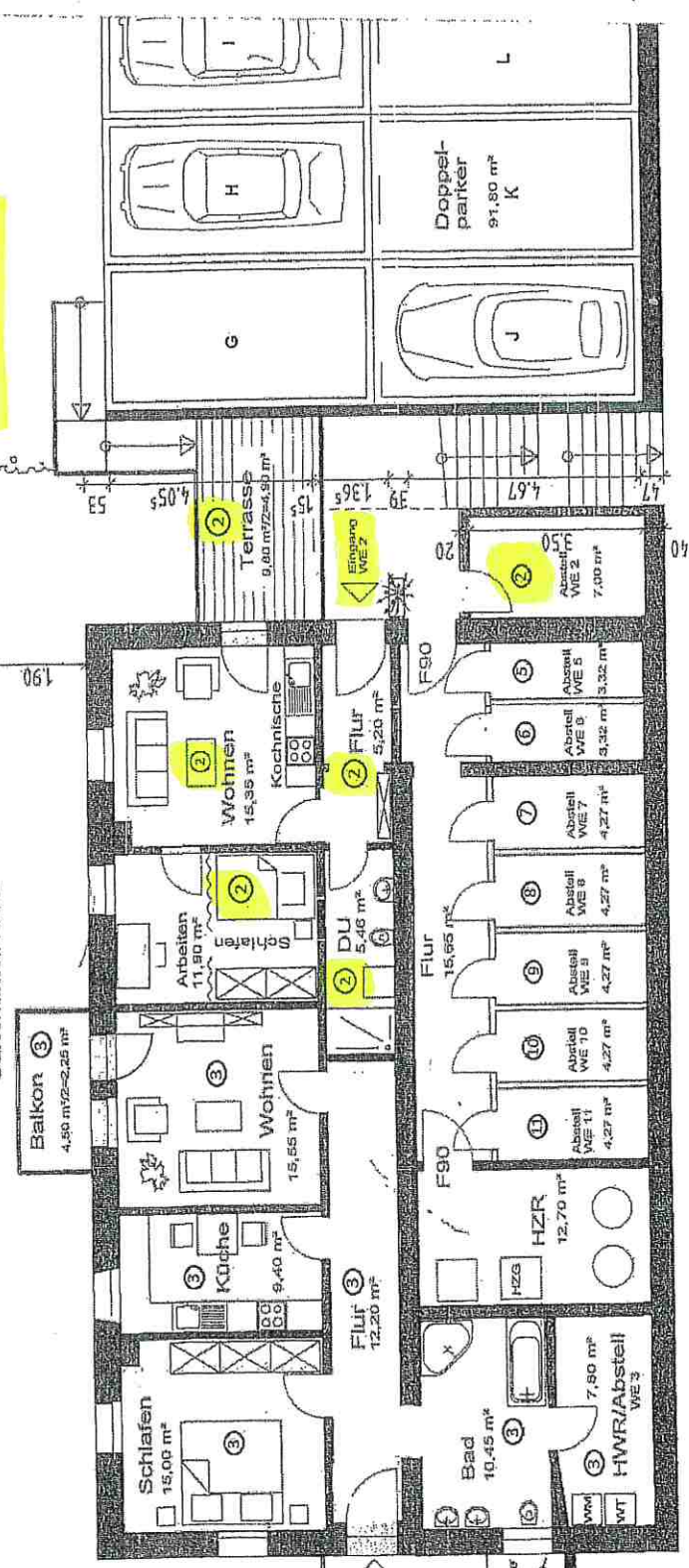
1.50 4.05 3.74 12 2.32 14 3.83 14 2.93 14 3.82 14 2.17 20 1.82 20 4.00 8.91 8.51

1. Untergeschoss M.1:100
- WE 2 und 3 -

Gemeinschaftsfläche

Gartenanteil 1.UG

Gartenanteil 2.UG



1.50 4.09 2.35 2.64 7.49 2.29 4.81 2.00 1.82 4.00 8.91

2.0 2.86 4.7 1.95 2.55 3.9 1.36 4.05 4.48 5.4

X

Gemeinschaftsfläche

18.17

1.50

57

2.88

11⁵

2.76⁵

28⁵

3.82

28⁵

3.80

29⁵

2.77

50⁵

2.00

17⁵

1.82⁵

20

8.91

8.51

20

neue Grundstücksgrenze

2. Untergeschoss M.1:100

- WE 1 -

Gartenanteil WE 2

Gartenanteil WE 1

Abstell WE 1

2,40 m²

11,15 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

6,09 m²

Terrasse

16,74 m²

KS

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Wohnen

14,10 m²

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Schlafen

14,40 m²

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Arbeiten

10,35 m²

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Kind

10,95 m²

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Flur

18,90 m²

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Eingang

WE 1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

4,48⁵

2,00

40

1,35

25

3,80

70

11,18⁵

1,00

11,18⁵

1,00

11,18⁵

1,00

11,18⁵

1,00

11,18⁵

1,00

11,18⁵

1,00

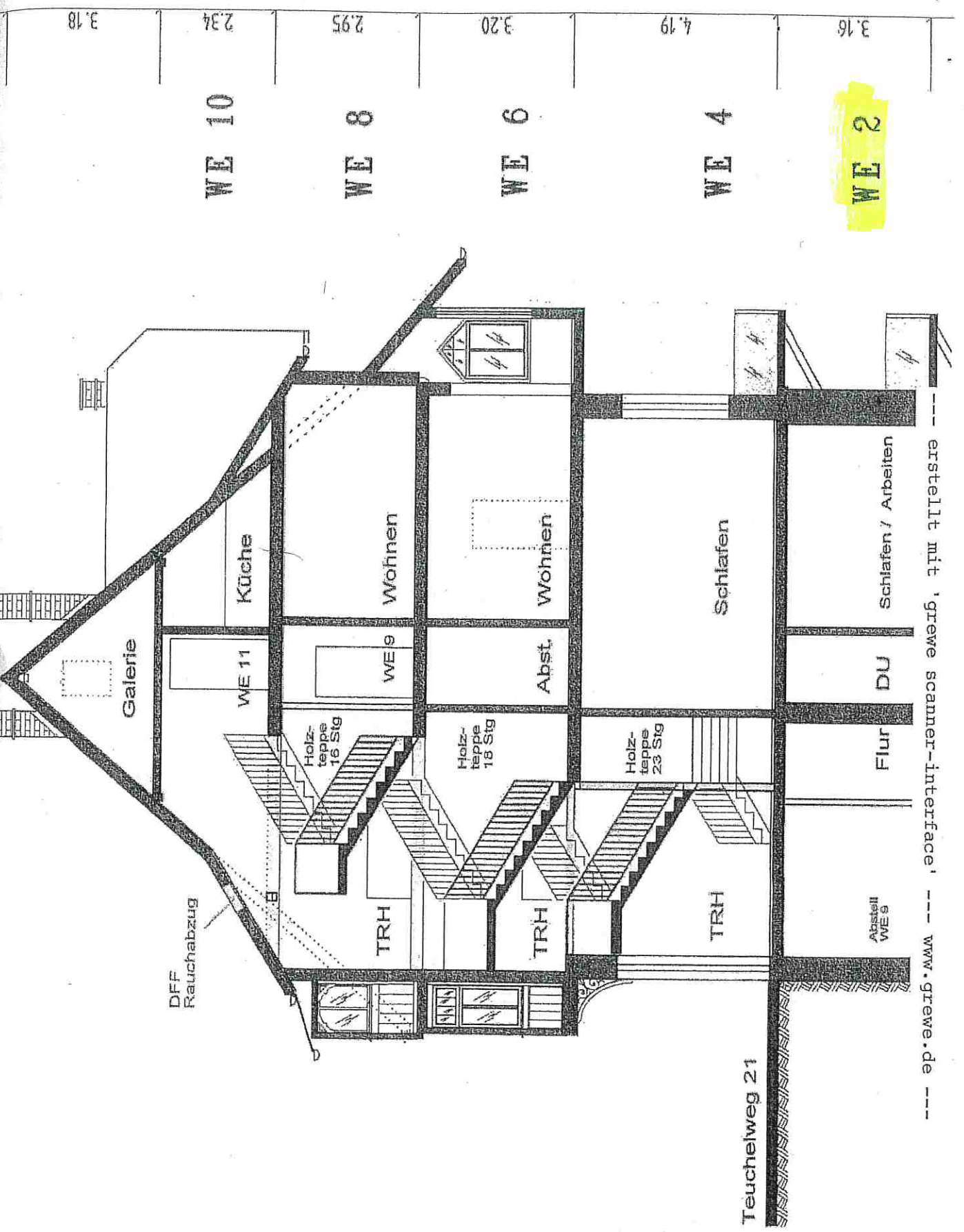
11,18⁵

1,00

11,18⁵

1,00

11,18⁵



erstellt mit 'grewe scanner-interface' --- www.grewe.de ---

Abgeschlossenheit §§ 3, 32 WEG

Bauvorhaben
Mehrfamilienhaus
Teuchelweg 21
75365 Calw

Flur.Str. Nr. 2251|2

Revisor	Planverfasser
X	

1. Untergeschoss	25.11.2014	1:100
------------------	------------	-------

Gemeinschaftsfläche

1. Untergeschoss M.1:100

- WE 2 und 3 -

8.51

neue Gr.

Gartenanteil 2.UG

Gartenanteil 1.UG

