

WERTGutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Schwäbisch Hall
Vollstreckungsgericht
Unterlimpurger Straße 8
74523 Schwäbisch Hall

Datum: 19.05.2022
Az.: 22-02/agsha-zv/1K24/21

GUTACHTEN

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer
Scheune bebaute Grundstück
in 74639 Zweiflingen, Limesweg 4



Ansicht aus Nordosten

Eckdaten: Scheune, Baujahr ca. 1822, Grundfläche mit rückwärtigem Anbauten (Schuppen) ca. 256 m². Denkmalschutz, Fachwerkkonstruktion, Satteldach mit Schleppdach über Vorplatz, ohne Unterkellerung, teilweise Zwischendecke. Grundstück voll erschlossen, keine Ver- oder Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) am Gebäude. Einfache Ausstattung, guter bis befriedigender Unterhaltungszustand. Mietverhältnisse nicht bekannt. Innerortslage in Pfahlbach mit Hochwassergefährdung. Grundstück ca. 485 m². Zubehör war nicht festzustellen

Denkmalgeprägter Verkehrswert zum Stichtag 01.03.2022:
rd. 27.900 €

Zubehör wurde nicht festgestellt.

Anschrift
WERTGutachten Brunner
Kirchbrunnenstraße 3
74072 Heilbronn

Finanzamt Heilbronn
USt-IdNr.: DE 227795505

Kontakt
T (07131) 405 65 27
F (07131) 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.@wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Heilbronn
IBAN DE30620500000010146370
BIC HEISDE66XXX



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Scheune
Objektadresse:	Limesweg 4 74639 Zweiflingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zweiflingen, Blatt 1134, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zweiflingen, Flurstück 491 (485 m ²) (Angaben dem Grundbuchauszug entnommen)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Schwäbisch Hall – Vollstreckungsgericht – vom 04.02.2022 (Az.: 1 K 24/21) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	01.03.2022 (Tag der Ortsbesichtigung und Qualitätsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 01.03.2022 wurden die Beteiligten bzw. deren Prozessvertreter durch einfachen Brief fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das bebaute Grundstück konnte in allen wesentlichen Teilen in Augenschein genommen werden. Hinweis: In und vor dem Gebäude waren zum Teil landwirtschaftliche Geräte und Baumaterialien gelagert. Die In-Augenschein-Nahme war diesbezüglich etwas eingeschränkt.
Teilnehmer am Ortstermin:	(Antragsteller), und (jeweils Antragsgegner), Herr Rechtsanwalt als Prozessbevollmächtigter der anwesenden Antragsgegner, sowie der unterzeichnende Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Beschluss mit Angaben zum beschlagnahmten Objekt und den Eigentumsverhältnissen Beim Ortstermin und durch begleitenden Schriftverkehr wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• mündliche Auskünfte über die bisherige und aktuelle Nutzung, evtl. Mietverhältnisse, vorgenommene Modernisierungen, Renovierungen, Um- und Anbauten, Einbauten sowie eventuelle Schäden und Mängel Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchabschrift vom 14.02.2022• eigene Datenbank mit Vergleichsmieten und -preisen, Liegenschaftszinssätzen, Sachwertfaktoren und Rohertragsfaktoren• Mietspiegel der Stadt Öhringen für 2021/22 als Referenzmietspiegel für Zweiflingen• Auskunft der Gemeindeverwaltung zu Bauplanungssituation, Bodenrichtwerten, Baulasten, Denkmalschutz, Beiträge und

Abgaben nach BauGB / KAG, Altlasten, Schutzgebiete, Hochwasserrisiko und Katasterkarte aus WebGis

- Daten- und Kartendienst der LUBW unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- Geodatenportal des Hohenlohekreises unter <https://geoportal.hohenlohekreis.de>

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Gerichts / Zubehör

Da das Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung erstellt wird, wird nach Maßgabe des Gerichts nur der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** ermittelt. Etwaige dingliche Lasten und Beschränkungen in Abtl. II des Grundbuchs bleiben somit unberücksichtigt. Eine Einschätzung des jeweiligen Werteeinflusses wird dem Gericht mit separatem Schreiben mitgeteilt.

Etwaiges Mobiliar, mobile Kaminöfen etc. sind nicht Bestandteil der Bewertung.

Etwaiges Zubehör wurde nicht vorgefunden.

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohekreis
Ort und Einwohnerzahl:	Zweiflingen insgesamt (ca. 1.700 Einwohner); Teilort Pfahlbach (ca. 120 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Öhringen ca. 6 km, Künzelsau ca. 14 km, Heilbronn ca. 24 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart ca. 58 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A81 Würzburg-Heilbronn, Anschlussstelle Öhringen ca. 6 km <u>Bahnhof:</u> in Öhringen (Stadtbahn) <u>Flughafen:</u> Stuttgart ca. 66 km (Anmerkung: Entfernungsangaben in direkter Verbindung (Luftlinie))

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südwestlicher Ortsrand; Bushaltestelle ÖPNV am Ort; Einrichtungen der Grundversorgung, Kindergarten/Schulen und weiterführende Infrastruktur zum geringen Teil im Kernort, im Wesentlichen in Öhringen; einfache, kleindörfliche Wohnlage; keine Geschäftslage (Lauf- oder Sichtlage)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gemischte Nutzungen, teilweise landwirtschaftliche Nebengebäude und Tierhaltung
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen, für Dorflage normal
Topografie:	von Nordosten nach Südwesten leicht ansteigend

Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 485 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform; Eckgrundstück
--------------------------------------	---

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Seitenstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; schmale Straßenbreite; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser- und Abwasserhauptleitungen liegen nach Gemeindeauskunft in der Straße, nicht auf dem Grundstück. Ein Stromanschluss besteht nach Vor-Ort-Auskunft nicht.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrfach grenzständige oder grenznahe Bebauung der baulichen Anlagen mit Unterschreitung der heute gültigen Abstandsflächen; keine Einfriedungen; mehrseitige Grenzbebauung oder grenznahe Bebauung der baulichen Anlagen mit Unterschreitung der heute gültigen Abstandsflächen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Grundstück ist ab einem Hochwasser der Stärke HQ100 im hälftigen, nördlichen Grundstücksbereich überflutungsgefährdet, bei HQ Extrem im überwiegenden Grundstücksbereich (vgl. Hochwasserrisikokarte in Anlage)
Altlasten	Anhaltspunkte für Belastungen liegen nach Auskunft der Gemeindeverwaltung nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Das Hochwasserrisiko wird in den Wertansätzen berücksichtigt.

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.02.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Zweiflingen, Blatt 1134, folgende Eintragung (sinngemäß): - lfd.Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk. Dieser Grundbuchbestand wird auch für den Wertermittlungstichtag unterstellt. In der Bewertung erfolgt keine Berücksichtigung dieser Eintragung. Ein etwaiger von mir geschätzter zusätzlicher Werteeinfluss wird dem Gericht mit separatem Schreiben mitgeteilt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herschvermerke:	Nein.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind den beim Ortstermin Anwesenden auf Befragung auskunftsgemäß nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Es wird

nachfolgend davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.02.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung (sinngemäß, vgl. Anlage):

Gegenseitige Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer Limesweg 4 und 6, stets eine Feuergasse zwischen den beiden Gebäuden offen zu halten und nie zu überbauen. Zudem gegenseitige Gestattung, im Brandfalle über die jeweiligen Hofräume zu fahren.

Die Baulast hat nach meiner Einschätzung keinen Werteeinfluss, da die Gebäudegrenzen jeweils innerhalb der heute geltenden Grenzabstände liegen und die Bebauung im Dorfbereich generell historisch und verdichtet ist mit regelmäßiger Unterschreitung derselben. Insofern werden diese Einschränkungen bereits im zonalen Bodenrichtwert als "durchschnittlicher Lagewert" hinreichend berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung vom 11.02.2022 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen. Im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale besteht folgender Eintrag:

"Limesweg 4; Scheune, bezeichnet 1822".

Die Schutzwürdigkeit besteht im Sinne von § 2 DSchG Baden-Württemberg:

(1) Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

(2) Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.

(3) Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch

1.
die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (§ 15 Abs. 3), sowie

2.
Gesamtanlagen (§ 19).

Der Denkmalschutz ist wertbeeinflussend. Zum einen erschwert er bauliche Veränderungen, Umnutzungen oder Freilegungen in erheblichem Maß bis zur Unmöglichkeit, zum anderen sind bei der Bewirtschaftung stets Denkmalschutzbelange zu berücksichtigen, was in der Regel zu erhöhten Bewirtschaftungskosten führt (z.B. Instandhaltung mit vorgegebenen Baustoffen und Materialien).

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzungen, Vorkaufs-, Stellplatz-, Sanierungs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie Verfügungs- und Veränderungssperre:	Auskunftsgemäß sind keine diesbezüglichen Satzungen vorhanden bzw. ohne wertrelevanten Einfluss.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen Situation wurden vom Sachverständigen beim Grundbuchamt eingeholt bzw. von den Beteiligten im Ortstermin mündlich mitgeteilt; zur öffentlich-rechtlichen Situation vom Sachverständigen von der Bauverwaltungsbehörde bzw. Kommunalverwaltung eingeholt. Dennoch wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist eigengenutzt, Mietverhältnisse bestehen auskunftsgemäß nicht.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Hinweis: Eine Bauakte bzw. Baubeschreibung war nicht vorhanden. Daher werden bezüglich der Baukonstruktion und der verwendeten Materialien Annahmen getroffen, die auf den Augenschein und baujahrestypische Kriterien abstellen. Etwaige Abweichung zu den Tatsachen sind in der Regel nicht wertrelevant.

Scheune

Grundfläche: ca. 182 m² Kerngebäude, ca. 256 m² Kerngebäude und Anbauten

Baujahr: ca. 1822

Bauart: Fachwerk mit Ausmauerung auf Sandsteinsockel;

Außenansicht: Giebelwände mit Sichtfachwerk, Ausmauerung verputzt; sonst Brettschalung und Mauerwerk verputzt; Sandsteinsockel unverputzt

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Satteldach; Schleppdach Vorderseite und Schuppenanbau Rückseite jeweils mit Pultdach; jeweils Holzkonstruktion

Dach aus: Kerngebäude mit Ziegel, rückseitiger Anbau mit Betondachstein und Welleternit, unverkleidet und gedämmt (Achtung: kann Asbest enthalten!);

Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zinkblech;

Tor: Holzbrettschieblore je an Vorder- und Rückseite bis unter die Traufe;

Türen: einfache Holzbrettkonstruktion

Boden: Beton;

Fenster: wenige vorhanden, überwiegend kleine Mauerwerksluken mit Holzverschlag;

Ausstattungsmerkmale: zum Teil Zwischendecken (teilweise schadhaft und nicht nutzbar);

Außenanlagen: Schleppdachbereich mit Beton, daneben Grobschotter; sonst Gasbewuchs;

Besonderheiten: Denkmalschutz, keine wesentlichen Grundstückanschlüsse;

Letzte wesentliche Maßnahmen: Renovierung Giebelwand Nordseite (ca. 1987)

Zustand:

Einfache Ausstattung, guter bis ordentlicher Unterhaltungszustand. Letztmalig soll das Grundstück nach Mitteilung im Ortstermin in 2016 vom Hochwasser betroffen gewesen sein. Nach Augenschein sind keine wesentlichen Folgeschäden erkennbar.

Unterstellte Folgenutzung:

Aufgrund der Denkmaleigenschaft wird eine bauliche Veränderung oder eine Freilegung (Abriss) als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt. Einer anderweitigen Nutzung außerhalb des Bestandschutzes steht auch § 78 Abs. 4 WHG entgegen ("In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt."). Insofern gehe ich von einer langfristigen Folgenutzung als Garage für Pkws und landwirtschaftliches Gerät sowie zum Teil überdachte Lagerfläche aus, wie sie sich zum Ortstermin gezeigt hat. Wesentliche Maßnahmen werden demnach überwiegend Erhaltungsmaßnahmen sein.

Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte



Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Ergänzung

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 5 von 5

