

Wolfram Waldmann



**Sachverständiger
für Grundstücksbewertung**

SV W. Waldmann • Oberhofweg 8 • 73730 Esslingen

Amtsgericht Göppingen
Zwangsvollstreckungsabteilung
Pfarrstraße 25 (Schloss)
73033 Göppingen

Qualitätssicherung
Geprüft und überwacht
durch die
Sprengnetter Akademie,
Sinzig/Rhein
Reg.-Nr. S 00105-11

Kurzexposé **nach äußerem Anschein**

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Kuchen, Blatt 2684 eingetragenen **298/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus (5 WE) bebauten Grundstück in 73329 Kuchen, Staubstraße 48, **verbunden mit dem Sondereigentum an der 5-Zimmer-Wohnung (ca. 104 m² WFL im EG links und einem Abstellraum im UG incl. einer Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und rot getönt bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Vorplatz vor der Garage und der Gartenfläche hinter dem Wohnhaus im Aufteilungsplan mit 2 und rot getönt bezeichnet**

17.07.2024 WA

GA/Az.: 902/2024
Az. des Gerichts: 1 K 29/23



Wolfram Waldmann
Architekt
Oberhofweg 8
73730 Esslingen

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Kurzexposé besteht aus 9 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 0711 / 673 46 008
Telefax 0711 / 673 46 006
Email sv.waldmann@arcor.de
www.immobilienbewertung-waldmann.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags und Hinweise zum Gutachten	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	6
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus (5 WE)	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Nutzungseinheiten	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	8
3.3	Nebengebäude, hier Garagen und Stellplätze.....	8
3.4	Sondereigentum an der 5-Zimmer-Wohnung incl. einer Garage im EG links	8
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	8
3.4.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	9
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	9
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	9

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (5 WE)
Objektadresse:	Staubstraße 48, 73329 Kuchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kuchen, Blatt 2684, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kuchen, Flurstück 1478/8, zu bewertende Fläche 966 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren. Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Göppingen -Vollstreckungsgericht vom 15.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der/die Verkehrswert/e des/r Beschlagnahmeobjekte/s geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	04.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.07.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	<u>04.07.2024, Eigentümer hat zum OT nicht geöffnet, GA nach äußerem Anschein.</u> Zum Ortstermin (OT) am 04.07.2024 wurden die im Beschluss genannten Beteiligten durch Einschreiben/Einwurf und Normalpost vom 16.06.2024 (Zustellung 18.06.2023) fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	nach äußerem Anschein, keine weiteren Aussagen möglich
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Architekt Wolfram Waldmann
Eigentümer:	siehe internes Datenblatt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2023• Baulastenauskunft vom 11.07.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug und weitere erforderliche Kartenauszüge vom 10.06.2024• Teilungspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Teilungserklärung• Auskunft zum Bebauungsplan• Auskunft zum Flächennutzungsplan• Auskunft aus Hochwassergefahrenkarte• Einsicht in die vorhandene Bauakte• Auskunft zur abgaberechtlichen Situation zum Wertermittlungstichtag vom 04.07.2024• Auskunft zu Bodenrichtwerten zum 01.01.2023 über BORIS. Herbeiziehung des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Geislingen und der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum zum 01.01.2024, und Rücksprache mit dem Gutachter-ausschuss zur Marktentwicklung

1.3 Besonderheiten des Auftrags und Hinweise zum Gutachten

Das Gutachten basiert auf der augenscheinlichen Ortsbesichtigung nach „äußerem Anschein“, es wurde nicht geöffnet. Zur Bewertung wurden die von der Behörde mitgeteilten/recherchierten Angaben und Unterlagen aus der Bauakte, soweit nachvollziehbar und vorhanden, sowie die Teilungserklärung mit Teilungsplänen herangezogen. Ob die Bauakten komplett waren kann der Sachverständige nicht mit Gewissheit sagen.

Die Gutachtenerstellung erfolgt nach „äußerem Anschein“ zum angegebenen Wertermittlungsstichtag, so dass hinsichtlich nicht überprüfbarer Dinge, Annahmen und Vermutungen zu treffen waren. Der SV übernimmt für Annahmen, Vermutungen und augenscheinliche Begutachtung sowie Bauschäden und Baumängel, wesentliche Bestandteile und Zubehör keinerlei Haftungen.

Ein gewisser Objektverschleiß und Abnutzungen sind in den Wertansätzen z.B. Normalherstellungskosten, Sachwertfaktoren, und/oder Liegenschaftszinssatz und Vergleichsfaktoren oder durchschnittliche Vergleichspreisen enthalten und müssen/werden nicht zusätzlich berücksichtigt. Es wurde ein Standard von 2,5 angenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass alle behördlichen und sonstigen Auflagen eingehalten sind und keine behördlichen oder sonstige Beanstandungen bestehen, auch nicht beim Brandschutz und Feuerstätten sowie durch evtl. Pflanzpläne/Pflanzvorgaben, und keine belastete Materialien vorhanden sind.

Für die nicht mögliche Normalbesichtigung von EG und UG wurden entsprechende Werteinflüsse in Abzug gebracht.

Es wurden keine evtl. Beräumungskosten und sonstige Entsorgungskosten berücksichtigt.

Es obliegt dem/n Bieter/n, Abweichungen zu der/m tatsächlichen Zustand und der/m unterstellten Zustand in seinem Gebot zu berücksichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Göppingen
Ort und Einwohnerzahl:	Kuchen (ca. 5.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Stuttgart, Göppingen, Ulm
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart
	<u>Bundesstraßen:</u> B 10 Stuttgart-Göppingen-Kuchen-Geislingen-Ulm
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A8 Stuttgart-Ulm mit Anschlussstelle Weilheim oder Ulm
	<u>Bahnhof:</u> Kuchen, Geislingen
	<u>Flughafen:</u> Stuttgart

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2-3 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine bei Ortstermin bemerkbar

Topografie: leichte Hanglage; von der Straße ansteigend;
auf die Fotos in der Anlage wird verwiesen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 31 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 966,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform,
auf die Liegenschaftskarte in der Anlage wird verwiesen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Stichstraße (Sackgasse); Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss; keine weiteren Aussagen möglich

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken

Altlasten: das Grundstück wurden nicht nach dem Altlastenkataster überprüft. Bei der Bewertung wird ein nicht belastetes Grundstück angenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.07.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kuchen, Blatt 2684 folgende Eintragung:
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Gericht schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan (BPL) "Schallstraße/Staubstraße/Friedhof 1. Änderung",

rechtsverbindlich seit 29.04.1994, zu.
Auf den BPL bei der Behörde wird verwiesen.

Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungs-satzung: keine lt. Angabe der Behörde

Verfügungs- und Veränderungssperre: keine lt. Angabe der Behörde

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beigefügten und genehmigten Teilungspläne und nach "äußerem Anschein" durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag beitragsfrei. Beiträge für Wasserversorgung, Entwässerung und Erschließung (Straße) sind für das Flst. 1478/8 nach heutiger Rechtslage und dem heutigen Ausbauzustand abgegolten.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich und schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (5 WE) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und 3 Garagenplätze.

Das Bewertungsobjekt ist eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Sonstige Erhebungen konnten nicht durchgeführt werden.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus (5 WE)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (5 WE), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig incl. ausgebauter DG; voll unterkellert; freistehend
Baujahr:	1977 für MFH und 1984 für FT-Garage (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1977 leicht modernisiert wird angenommen; keine weiteren Aussagen möglich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Auf die Teilungspläne mit Zuweisungen von Sondernutzungsrechten in der Anlage wird verwiesen.

Untergeschoss:

Trph./Flur, Waschk., Heizung, Abstellräume, **hier Abstr. Nr. 2**, Garage, Wohnung, im Außenbereich 3 Garagen, **hier Garage Nr. 2**, zzgl. 1 PKW-Stpl.

Erdgeschoss:

2 Wohnungen,

hier Wohnung SENr. 2 links: Flur/Vorplatz, Kind 1+2, WC, Bad, Schlafen, Wohnen/Essen, Küche mit Abstr., Balkon Südwest;
Sondernutzungsrecht (SNR.) Gartenanteil Nr. 2 hinter dem Gebäude und PKW-Abstpl. Nr. 2 vor Garage Nr. 2

Dachgeschoss:

2 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Holzbalkendecke über Dachgeschoss Dämmung der obersten Geschossdecke dem Baujahr entsprechend
Treppen:	keine Aussagen möglich
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink;

Dachflächen werden zu Wohnräumen als gedämmt unterstellt,
Wärmedämmstandard dem Baujahr entsprechend;
keine weiteren Aussagen möglich

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefonanschluss; keine weiteren Aussagen möglich
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr unbekannt; Betontank lt. Bauakte im Erdreich, Tankgröße ca. 8.000 Liter, Baujahr unbekannt; keine weiteren Aussagen möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe zu Hauseingang, Balkone, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine Aussagen möglich
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	nach äußerem Anschein keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussagen möglich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach äußerem Anschein befriedigend.

3.3 Nebengebäude, hier Garagen und Stellplätze

Garagen (Einzelgaragen, Fertiggaragen, massiv, Schwingtor);
Stellplätze; keine weiteren Aussagen möglich

3.4 Sondereigentum an der 5-Zimmer-Wohnung incl. einer Garage im EG links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der 5-Zimmer-Wohnung incl. einer Garage (UG) im EG links im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und rot getönt bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Berechnung des Architekten zum Baugesuch rd. 104 m ² , dies wurde auf Plausibilität überprüft; zur Nutzfläche ist wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich
Grundrissgestaltung:	lt. Teilungsplänen zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: keine Aussagen möglich

besondere Einrichtungen: keine Aussagen möglich

besondere Bauteile: Balkon Südwest;
keine weiteren Aussagen möglich

Baumängel/Bauschäden: keine Aussagen möglich

wirtschaftliche Wertminderungen: keine Aussagen möglich

sonstige Besonderheiten: keine Aussage wegen fehlender Innenbesichtigung möglich

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: keine Aussage wegen fehlender Innenbesichtigung möglich

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An dem Vorplatz (PKW-Stpl.) vor der Garage und der Gartenfläche hinter dem Wohnhaus, im Aufteilungsplan mit 2 und rot getönt bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum, Hausverwaltung: wegen fehlender Innenbesichtigung und keine Angaben durch Eigentümer keine Aussagen möglich

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): wegen fehlender Innenbesichtigung und keine Angaben durch Eigentümer keine Aussagen möglich

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand
