

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbörsstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

Telefax: 07071 / 35 37 5

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA ZertLS



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i.S. d. § 194 BauGB Zweifamilienwohnhaus mit Garage (ins Haus integriert)

unter der Anschrift:
Uhlandstraße 18, D – 75397 Simmozheim

Qualitätsstichtag: 23.09.2024

Wertermittlungsstichtag: 15.02.2025

Bewertung nach Aktenlage ohne Innenbesichtigung



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 11 / 24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung

im Zwangsversteigerungsverfahren

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2. Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3 Verwendungszweck	6
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5 Ortsbesichtigung	6
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
3.1 Grundbuchdaten	9
3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	9
3.4 Hausverwaltung	9
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	10
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	10
4.2 Planungsrecht	10
4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung	10
4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	11
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	11
4.6 Baulastenverzeichnis	11
4.7 Denkmalschutz	11
4.8 Hochwasserrisiko	11
5. Lagebeschreibung	12
5.1 Makrolage / Mikrolage	12
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	12
6. Grundstücksbeschreibung	13
6.1 Grundstücksgröße 13	13
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	13
6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	13
6.4 Erschließung	13
7. Gebäudebeschreibung	14
7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	14
7.2 Bauweise, Baukonzeption	17
7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard	18
7.5 Außenanlagen	19
7.6 Energetische Beurteilung	20

8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
8.1	Vorbemerkung	20
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	21
9.	Flächen und Massenangaben	21
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	21
9.2	Flächenangaben	21
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	22
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	22
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	22
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	23
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	23
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	23
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	23
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	25
12.	Bodenwertermittlung	26
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	26
12.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert /	26
12.3	Berechnung des Bodenwertes	26
13.	Sachwertverfahren	27
13.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	27
13.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	29
13.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	34
13.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
13.5	Sachwertermittlung	37
14.	Verkehrswertermittlung	38
14.1	Verkehrswertdefinition	38
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	38
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	40
15.	Anlagen	42
15.1	Anlagenverzeichnis	42

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Nur Außenbesichtigung - Bewertung nach Aktenlage -		
Wertermittlungsstichtag:		15.02.2025
Objektadresse:		Uhlandstraße 18 75397 Simmozheim
Baujahr Umbau (Baugenehmigung 1986 + 1 Jahr):		Unbekannt 1987 Umbau Wohnhaus und Garage
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag gemäß Bauantrag:		Zweifamilienwohnhaus mit Garage
Wohnfläche (WF) WE Nr. 1 rd: (Abweichungen sind ggf. möglich)	146 m ²	Wohnfläche (WF) gesamt rd: 216 m²
Wohnfläche (WF) WE Nr. 2 rd: (Abweichungen sind ggf. möglich)	70 m ²	
Nutzfläche (NF) UG incl. Garage rd:	106 m ²	NF Spitzboden kann nicht ermittelt werden
Grundstücksgröße:		553 m²
Bodenwert gesamt:		138.300,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung -12% rd:		- 81.100,- €
Sachwert:		595.000,- €
<p>Grundbuch von Simmozheim Grundbuch Nr. 4103, BV 1</p> <p>Flurstück 31 Uhlandstraße 18 Gebäude- und Freifläche 553 m²</p> <p>Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.</p>		<p>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</p> <p>595.000,- €</p>
Zubehör:	Keine Angabe möglich.	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: (Verkehrswert: 595.000,- € / Wohnfläche: 216 m ²) 2.754,63 €/m ² rd:		2.755,- € / m²

Lageplan	Schnitt
Untergeschoss	Erdgeschoss / Abweichung: Kein Wintergarten vorhanden
Dachgeschoss / Abweichung: Kein Wintergarten; kein Dachgarten	Ansicht Süd / Abweichung: Kein Wintergarten; kein Dachgarten
Ansicht von der Straße	Ansicht West

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart

baurechtlich: Zweifamilienwohnhaus mit Garage in Haus integriert

Adresse: Uhlandstraße 18;
75397 Simmozheim

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11, 75365 Calw

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Qualitätsstichtag: 23.09.2024.

Wertermittlungsstichtag: 15.02.2025.

2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung AZ: 1 K 11 / 24: Beschluss vom 11.07.2024.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 11.07.2024.
- Grundbuchauszug ohne Abteilung III vom 18.06.2024.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.07.2024.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.07.2024.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 30.07.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.07.2024.
- Scans Baupläne. (Baugesuch vom 1986) vom 30.07.2024.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 13.08.2024.

2.5 Ortsbesichtigung

Insgesamt erfolgten 3 Einladungen zum Ortstermin.

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin 1 + 2 mit Einschreiben am 27.07.2024 und am 28.08.2024. Der Schuldner sagte immer kurzfristig vor dem Ortstermin ab. Eine weitere Ortsterminabsprache gestaltete sich äußerst schwierig. Letztendlich wurde zum 3. Ortstermin eingeladen mit Einschreiben vom 03.09.2024. Der Schuldner sagte nach Diskussion an der Haustür ab.

Ortstermin: 04.09.2024, 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

**Umfang der Besichtigung: Nur Außenbesichtigung.
Der Schuldner verweigerte den Zutritt für eine
Innenbesichtigung**

Daher erfolgt die Bewertung auf der Grundlage der Außenbesichtigung und der Aktenlage.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nichtsichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Nur Außenbesichtigung:

Gemäß den Planunterlagen zum Bauantrag von 1986 sind zwei Wohnungen im Bewertungsobjekt vorhanden.

**Diese Objektart wird daher ungeprüft der Wertermittlung unterstellt.
Das Objekt wäre daher baurechtlich ein Zweifamilienwohnhaus.**

Ob tatsächlich vor Ort zwei Wohnungen im Bewertungsobjekt vorhanden sind, konnte leider nicht ermittelt werden. Abweichungen sind daher möglich.

Abweichungen von den Planunterlagen vor Ort vorhanden

Vor Ort konnte von außen festgestellt werden, dass das Bewertungsobjekt z.T. von den Planunterlagen des Baugesuchs von 1986 abweicht.

- Abweichungen vor Ort:
Kein Wintergarten im EG vorhanden.
Kein Dachgarten im DG vorhanden.

Weitere Planabweichungen vor Ort können nicht ausgeschlossen werden.



Wohnflächenermittlung in Anlehnung an die DIN 283:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte an Hand der Planunterlagen des Baugesuchs von 1986 mit folgenden Abweichungen:

- **EG**
Da vor Ort kein Wintergarten vorhanden ist, wurde diese Fläche nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.
- **DG**
Die in den Planunterlagen als Dachgarten bezeichnete Fläche ist vor Ort nicht vorhanden. Der Bewertung wird daher ungeprüft unterstellt, dass das gesamte Dachgeschoss incl. dieser in den Planunterlagen als „Dachgarten“ bezeichnete Fläche zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Weitere Abweichungen hiervon können ggf. vor Ort vorhanden sein.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Nutzflächenermittlung in Anlehnung an die DIN 283:

Für den Spitzboden sind keine Planunterlagen vorhanden.

Die Nutzflächen auf dem Spitzboden können daher nicht ermittelt werden.

Die Nutzflächen im UG incl. Garage können an Hand der Planunterlagen ermittelt werden

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nur eine Außenbesichtigung möglich /

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück:

Beim Ortstermin konnte gutachterlich das Bewertungsobjekt lediglich nur von außen besichtigt werden

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Simmozheim.
 Grundbuchbezirk: Simmozheim.
 Datum des Auszugs: 18.06.2024.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 1

Karte NW 2316.
 Flst. 31.
 Uhlandstraße 18.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 553 m².

Abteilung I:

Eigentümer:

Herr AAA.

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Zwangsversteigerungsvermerk

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 16.05.2024 (Az: 1 K 11 / 24).
 Eingetragen (BOE502/679/2024) am 20.06.2024.

Kein Werteinfluss

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Eigen genutzt.
 Am Ortstermin wird das Objekt durch den Antraggeber bewohnt.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Ungeplanter Innenbereich.
Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet für das kein qualifizierter Bebauungsplan besteht und das nach **§ 34 BauGB** bebaut werden kann.

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile hier auszugsweise:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art: Zweifamilienwohnhaus (gemäß Bauunterlage); stirnseits an das Nachbargebäude angebaut mit Garage ins Haus integriert.

Auf dem Grundstück steht noch ein Nebengebäude Holzschuppen mit massivem Sockelgeschoss.



Maß: Wohnhaus;
Angabe aus den Planunterlagen ungeprüft entnommen:
UG (Kellergeschoss, teilunterkellert), EG, DG
DG (Vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut)

Abweichung zur Planunterlage: (vgl. Außenbesichtigung)
Ein Wintergartenanbau wurde nicht errichtet.
Ein Dachgarten im DG wurde nicht errichtet.



4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Abbruch: Wohnhaus nein; Nebengebäude im Garten ist ggf. abbruchreif (vgl. Ausführungen Punkt 7.1 im Gutachten)
 Erweiterungsmöglichkeit: Richtet sich nach § 34 BauGB

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die Nutzung am Wertermittlungsstichtag

4.6 Baulastenverzeichnis

Baulasten: Keine Baulasteneintragung vorhanden.

Kein Werteeinfluss

4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.8 Hochwasserrisiko

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

4.9 Erdbebenzone

Erdbebenzone: 1

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Gebietslage:

Bundesland: Land Baden – Württemberg.
Landkreis: Calw.
Stadt: Simmozheim (ca.2.900 Einwohner).

Ortslage:

Simmozheim ist eine Gemeinde im Landkreis Calw in Baden-Württemberg. Sie gehört zur Region Nordschwarzwald. Simmozheim liegt in 423 bis 589 Meter Höhe an der Bundesstraße 295 zwischen Weil der Stadt und Althengstett, im Hecken-und Schlehengäu.

Das Bewertungsobjekt liegt am Rande des Dorfkerns in der Uhlandstraße.

Verkehrslage:

„Simmozheim liegt an der B 295, die den Kreis Calw mit Stuttgart verbindet. Im öffentlichen Nahverkehr ist Simmozheim an die Schnellbuslinie Calw-Weil der Stadt angebunden, die an Wochentagen mindestens im Stundentakt in beide Richtungen verkehrt. In Weil der Stadt ist ein Anschluss an die S-Bahn in Richtung Stuttgart/Sindelfingen/Böblingen vorhanden, in Calw kann man in die Kulturbahn umsteigen, wie die Strecke zwischen Tübingen und Pforzheim genannt wird. Sie verbindet Tübingen mit Horb und den Städten und Gemeinden des Nagoldtals von Horb bis Pforzheim.“

<https://www.simmozheim.de/unsere-gemeinde/ortsportrait/#accordion-1-1>

ÖPNV: Bushaltestelle ca. 3 Min. fußläufig.

Entfernungen:

Weil der Stadt: Ca. 6 km.
Calw: Ca. 10 km.
Pforzheim: Ca. 26 km.
Stuttgart: Ca. 35 km. (Flughafen Stuttgart: ca. 38 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Ein Lebensmittelhändler ist vor Ort.
Simmozheim verfügt über zwei Kindertagesstätten und hat eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Weil der Stadt oder Calw.

Umgebungs- bebauung:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend dörflich geprägt.
Wohnbebauung.

Wohnlage: gut (Lageklasse 2)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung:
(sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht - sehr schlecht – unzumutbar)

Verkehrs- immissionen:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Immissionen durch den Verkehr hörbar.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 553 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Hanglage, abfallend vom Mühlweg und Hanglage leicht ansteigend nach Nord – West (vgl. Pfeile).

Gestalt und Form: Polygonal.



6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
	Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Keine Angabe möglich.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: Ursprungsbaujahr unbekannt.
1987 (Baujahr = Baugenehmigung 1986 + 1 Jahr)
Umbau und Erweiterungsbau Scheuer und Wohnhaus.

Modernisierungen: Keine Angabe möglich.
Nur Außenbesichtigung.

Baukörper: Das Bewertungsobjekt ist im äußeren Erscheinungsbild zur Uhlandstraße zweigeschossig und hat ein Satteldach mit einer langen Schleppgaube. Das Gebäude ist an der Stirnseite an die Scheune des Nachbarhauses angebaut.

Das Wohnhaus mit einer Garage, die ins Haus integriert ist, wird von der Uhlandstraße aus erschlossen. Eine kleine Außentreppe führt zu einem Vorbau mit Hauseingang. Dieser Hauseingang erschließt nach den Planunterlagen nur die Hauptwohnung Wohnung Nr. 1 und das Untergeschoss mit der Haustechnik, den Nutzflächen, sowie die Garage.



Das Liegenschaftskataster stimmt nicht exakt mit dem Gebäude vor Ort überein.
Der Vorbau für den Hauseingang fehlt.

Zur Gartenseite hat das im Grundriss L – förmige Gebäude im südlichen Teil des Baukörpers zum Mühlweg eine Giebelfassade. Der nördlichere Teil des Gebäudes steht traufständig zum Garten. Von der Wohnung Nr. 1, einer kleinen Maisonette- Wohnung im EG und DG, ist ein Zugang auf die Terrasse und in den Garten möglich.

Wie bereits erwähnt unter Punkt 4.3 im Gutachten ist abweichend von den Planunterlagen jedoch kein Wintergarten und kein „Dachgarten“ im DG vorhanden.

Der Hauseingang zur Wohnung Nr. 2, (auch eine Maisonette -Wohnung im EG und DG) liegt im Erdgeschoss an der Nord - Westseite. Vom Mühlenweg führt ein derzeit überwuchertes Gartenweg zum Hauseingang dieser Wohnung.

Nach den Planunterlagen ist die Wohnung Nr. 1 intern nicht mit der Wohnung Nr. 2 verbunden. Abweichungen hiervon sind ggf. vor Ort möglich.

<p>Giebel Süd</p>	<p>Kein Wintergarten kein „Dachgarten“</p>	<p>Nord - Westansicht ohne Dachgarten</p>
<p>Untergeschoss</p>	<p>Erdgeschoss / Abweichung: Kein Wintergarten vorhanden</p>	
<p>Dachgeschoss / Abweichung: Kein Wintergarten; kein Dachgarten</p>	<p>Ansicht Süd / Abweichung: Kein Wintergarten; kein Dachgarten</p>	

Nutzungskonzept:**UG =****Nutzfläche:**

Waschküche, Hobby, Haustechnikraum mit Heizöllager und Außentreppe zum Garten, Gewölbekeller und Abstellraum mit Außentreppe zum Garten, sowie Garage.

EG / DG =**Wohnfläche**

Nach den Planunterlagen zu den Wohnungen (WE):

WE Nr. 1: 5 1/2 Zimmer Maisonette – Wohnung mit Galerie, Küche, Bad und Gäste – WC.

WE Nr. 2: 2 Zimmer Maisonette - Wohnung mit Galerie, Ankleide, Küche, Bad und Gäste - WC .

Spitzboden:

Ein Spitzboden ist vorhanden über dem DG.

Nebengebäude:

Das Gelände fällt vom Mühlenweg zum EG des Wohnhauses um ca. ein Geschoss ab. Vorhanden ist daher in Teilen eine hohe Stützmauer zum Mühlenweg, die das tiefere Gartenniveau vor dem Erdgeschoss des Gebäudes von Niveau der Mühlenstraße abtrennt.

Das Nebengebäude in Mischbauweise mit massivem Sockel und Holzaufbau, direkt angebaut an die Stützmauer ist in einem desolaten Erhaltungszustand und wirtschaftlich grenzwertig zum Abbruch. Das Dach und die Außenwände des scheunenartigen Holzbaus sind nicht mehr dicht.

Am Ortstermin war kein Zugang zum Nebengebäude möglich. Daher kann über die statische Beschaffenheit des Nebengebäudes keine Aussage getroffen werden. Ggf. kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Nebengebäude abbruchreif ist.

Dieses Abbruchrisiko wird daher in der Höhe des Sicherheitsabschlags wegen mangelnden Zugangs zum Objekt berücksichtigt.



7.2 Bauweise, Baukonzeption Nur Außenbesichtigung

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

Das Gebäude und die Außenanlage wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Wohnhaus:		
Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk.	
Fundamente:	Unbekannt und Streifenfundamente.	
Umfassungswände:	Mauerwerk; Quadermauerwerk im UG zur Straße und vermutlich Fachwerk ausgeriegelt.	
Innenwände:	<u>UG:</u> Mauerwerk; Gewölbekeller vermutlich mit Natursteinen. <u>EG / DG:</u> Mauerwerk, Fachwerkwände.	
Außenfassade:	Putzfassade mit Holzverschalung an den Giebelseiten im DG.	Putzverfärbungen und z.T. Putzabplatzungen sind vorhanden. Deutliche Putzschäden insbesondere an der Außentreppe zum UG. Holzwerk sollte gestrichen werden.
Fenster:	Überwiegend Holzisoliertglasfenster.	Fenster sollten z. T. gestrichen werden.
Rollläden:	Außenliegend aus Hart - PVC.	.
Hauseingangselement:	<u>Eingangselement zu WE Nr. 1:</u> und UG, baujahrtypisch 1987. Holztür und feststehende Elemente mit Glas, Klingel und Briefkasten <u>Haustür zu WE Nr. 2:</u> Holztür	Holztür mit deutlichen Gebrauchsspuren und Holz furnierabplatzungen. Holztür mit deutlichen Gebrauchsspuren und Holz furnierabplatzungen

Geschossdecken: (Laut Bauantrag 1986)	<u>Über UG:</u> Betonmassivdecke. <u>Über EG / DG:</u> Holzbalkendecke.	
Dach:	Zimmermannsmäßige Konstruktion. Schleppgaube zur Straße mit Holzverschalung und Dachpfanneneindeckung.	
Dacheindeckung:	Dachpfanneneindeckung.	
Dachdämmung:	Keine Kenntnis hierüber.	
Rinnen und Bleche:	Kupferrinnen und Fallrohre.	
Treppenhaus:	Laut Baubeschreibung aus dem Baugesuch. <u>Treppenhaus UG / EG:</u> Kunststeintreppe. <u>EG / DG:</u> Holztreppe.	
Garage:	In das Haus integriert. Mit Holzschwenktor.	

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	Keine Angabe möglich.	
Decken:	Keine Angabe möglich.	
Innenwände:	Keine Angabe möglich.	
Böden:	Keine Angabe möglich.	
Zubehör:	Keine Angabe möglich.	

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Nur Außenbesichtigung

Die technische Gebäudeausstattung wird gemäß der Baubeschreibung und den Planunterlagen des Bauantrags von 1986 beschrieben. Ggf. sind hiervon Abweichungen vor Ort möglich.

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Ölzentralheizung und innenliegendes Heizöllager.	
Sanitär:	<u>UG:</u> 1 Waschküche.	

	<p><u>WE Nr. 1 (Hauptwohnung) :</u> 1 Gäste- WC im EG, innenliegend. 1 Spüle in der Küche EG. 1 Bad im DG, Natürlich belichtet und belüftet, mit Doppelwaschbecken, Du- sche, Badewanne sowie WC.</p> <p><u>WE Nr. 2:</u> 1 Gäste- WC im EG innenliegend 1 Spüle in der Küche EG 1 Bad im DG, Natürlich belichtet und belüftet mit Doppelwaschbecken, Bade- wanne sowie WC.</p> <p>Über den Zustand der Steig- leitungen kann keine Aussage getroffen werden.</p>	
Elektroinstallation:	Keine Angabe hierzu möglich.	

7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Stützmauer zum Mühlweg:	Beton und Mauerwerk	Deutliche Risse. Stützmauer muss zwing- end saniert werden.
Gartenterrassen:	Betonplatten und WPC - Kunststoffbelag.	
Fußweg zum Hauseingang WE Nr. 2:	WPC - Kunststoffbelag.	
Außentreppe an der Uhlandstraße:	Baujahr 1986. Werksteinstufen.	
Außentreppe zur Waschküche UG:	Betontreppe mit Fliesenbelag.	Fliesen z.T. mit Rissen.
Außentreppe zum Abstellraum UG:	Betontreppe.	
Gartentreppe vom Mühlweg in den Garten:	Betonstufen.	Stark vermoost und ver- wildert.
Gartenteich:	Vermutlich Folienteich.	
Gartenwege:	Betonplatten und Holzstege.	
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher, Teichpflanzen. Weise.	Naturnaher Zustand je- doch stark verwildert im Bereich der Gartentreppe zum Mühlweg.

7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht vollständig modernisiert wurde, liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wie weit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

8.1 Vorbemerkung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätze abweichen. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ untergliedern sich in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **bausubstanzbezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale: (Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau)

Nur Außenbesichtigung - Bewertung nach Aktenlage - Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen mangelnden Zugangs:

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. In diesem Sicherheitsabschlag ist auch der Bauzustand des Nebengebäudes berücksichtigt, der grenzwertig zum Abbruch ist. Ferner muss die Stützmauer zum Mühlenweg saniert werden.

Sicherheitsabschlags bezogen auf den vorläufigen Ertragswert: - 12 %

Dieser Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

Die Wohn- / Nutzflächenermittlung erfolgt nach der DIN 283 vgl. hierzu Punkt 2.7 im Gutachten. Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

9.2 Flächenangaben

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus:	493,00 m²
Wohnfläche WE Nr. 1 rd:	146 m ²
Wohnfläche WE Nr. 2 rd:	70 m ²
Wohnflächen gesamt rd:	216,00 m²
Nutzflächen UG + Garage rd:	106,00 m²
Nutzflächen Spitzboden rd:	Kann nicht ermittelt werden. Keine Planunterlagen vorhanden.

10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und kaum Wirtschaftswachstum in Deutschland. Eine Inflation, die ggf. weiter wieder ansteigt, kann durch die Zollpolitik der USA auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Wie erwartet, wurde die Preisspirale durch die Zinswende durchbrochen und in allen Marktsegmenten haben Preisrückgänge stattgefunden. Politische Vorgaben und die Sorge vor einem wirtschaftlichen Abschwung haben die Akteure zusätzlich vor Herausforderungen gestellt.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau ist das Angebot von vergleichbaren Objekten in der Region gestiegen. „Der lokale Immobilienmarkt hat sich von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt, was in Folge ggf. zu längeren Vermarktungszeiträumen und Preisverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer führen kann.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Es gibt aber auch positive Entwicklungen wie das gesunkene Zinsniveau das sich seit Beginn des Jahres 2024 in einem Korridor um 3,2 Prozent für zehnjährige Darlehen bewegt.

10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind weitestgehend positiv.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Calw ist moderat positiv seit 2011.

Typisierung der Kommunen Calw gehört zu Typ 4 = stabile Städte in ländlichen Gemeinden.
Weil der Stadt gehört zum Typ 8 = wohlhabenden Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen.

Link: <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

Arbeitslosenquote: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW. 5,3 % (Stand Jan. 2025).

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg/08235-Calw.htm>

11. Angewandtes Bewertungsverfahren

11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 –ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Nachstehende Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt, modellkonform zur datenermittelnden Stelle.

11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

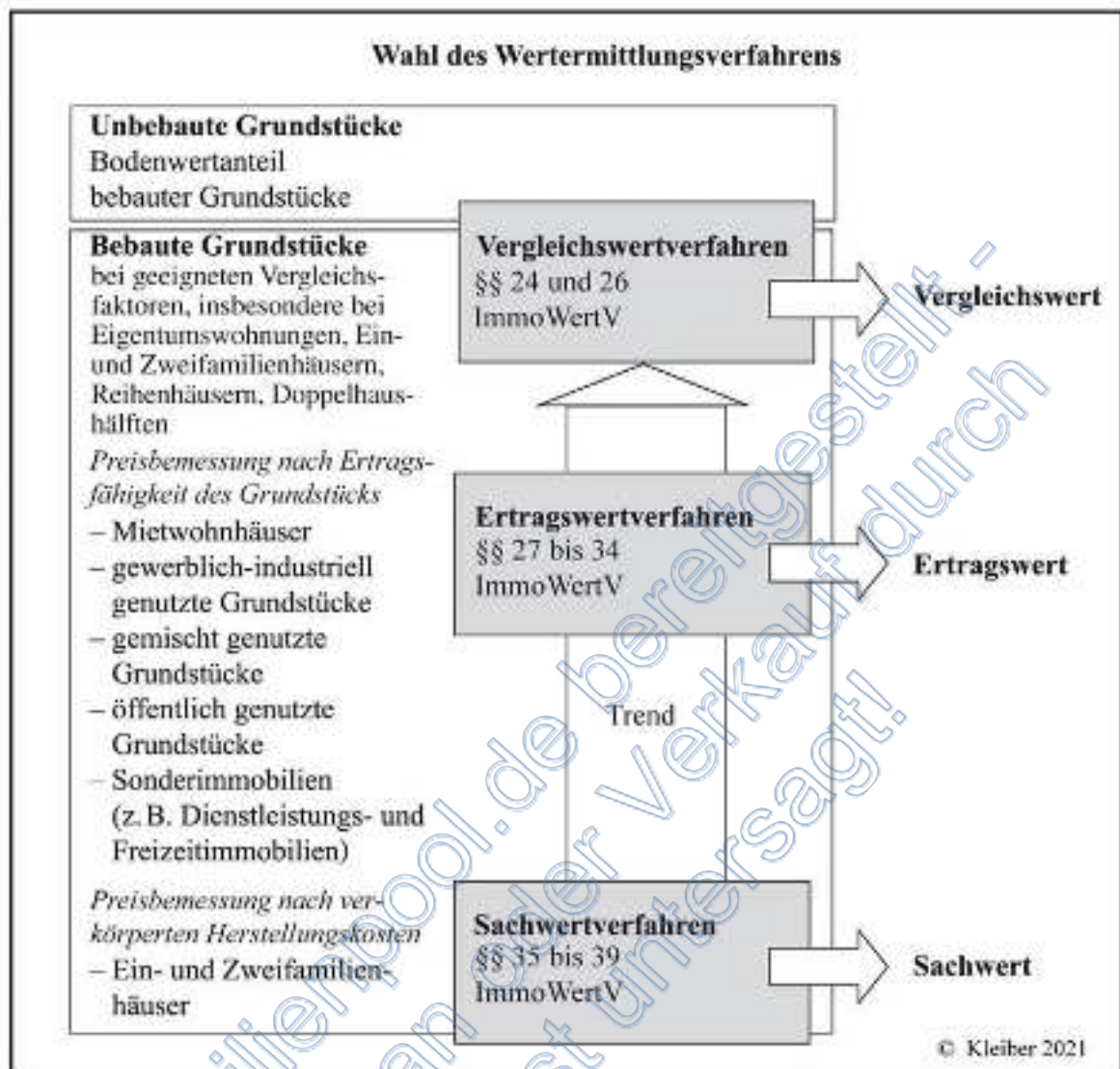
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des bebauten Grundstücks (gemäß §§ 24- 26 ImmoWertV) ist **im Bewertungsfall nicht möglich**.

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Verkaufspreise vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Hinreichend differenzierten Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks stehen auch nicht zur Verfügung. Im Bewertungsfall steht sowohl keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, als auch keine Umrechnungskoeffizienten für die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjektes zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht. Bei diesen Objekten wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, der vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (wie Mieten, Restnutzungsdauer auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft auf das zu bewertenden Grundstück zu, da es sich baurechtlich um ein Zweifamilienwohnhaus mit Garage handelt. Ein – Zweifamilienwohnhäuser werden regelmäßig vorrangig zur Eigennutzung gehandelt und erworben und sind daher **Sachwertobjekte**.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus zahlreichen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

1. Baurechtlich ist das Bewertungsobjekt ein Zweifamilienwohnhaus mit Garage. Baurechtlich genehmigt sind auch 2 Wohnungen.

Entsprechend voriger Erläuterungen wird im Bewertungsfall das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) Anwendung angewendet.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als ausreichend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichs- oder Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine Liegenschaftszinssätze für die Ortslage des Bewertungsobjektes verfügbar sind.

Da es sich entsprechend voriger Erläuterungen vorliegend um die Bewertung eines typischen Sachwertobjektes handelt, findet entsprechend das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) Anwendung.

12. Bodenwertermittlung

12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Bodenrichtwertkarte: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw

**Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023,
von 250,- € / m², erschließungsbeitragsfrei.**
Gemischte Baufläche; F (Richtwertgrundstücksfläche) = 550 m².

12.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert / Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungsstichtag: 15.02.2025.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.
Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.
- Grundstückszuschnitt / Topographie / Lärmimmissionen:
Lagetypisch / keine Anpassung.
- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:
Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde nicht angegeben.
Keine Anpassung.
- Grundstücksgröße:
Der Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht.

Richtwertgrundstück:	550 m ²	UK: 1,35
Bewertungsobjekt:	553 m ²	UK :1,35
VP = 250 € / m ² x $\frac{\text{Größe gesucht } 1,35}{\text{Größe gegeben } 1,35}$ = 250 € / m ² rd:		250 € / m²

12.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:	553 m ²		
Bodenrichtwert		250,00 € / m ²	
Zu- und Abschläge zum BRW:	0 %	<u>0,00 € / m²</u>	
Bodenrichtwert marktgerecht:		250,00 € / m ²	
Bodenwert:	553 m ²	250,00 € / m ²	138.250,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			138.300,- €

13. Sachwertverfahren

13.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

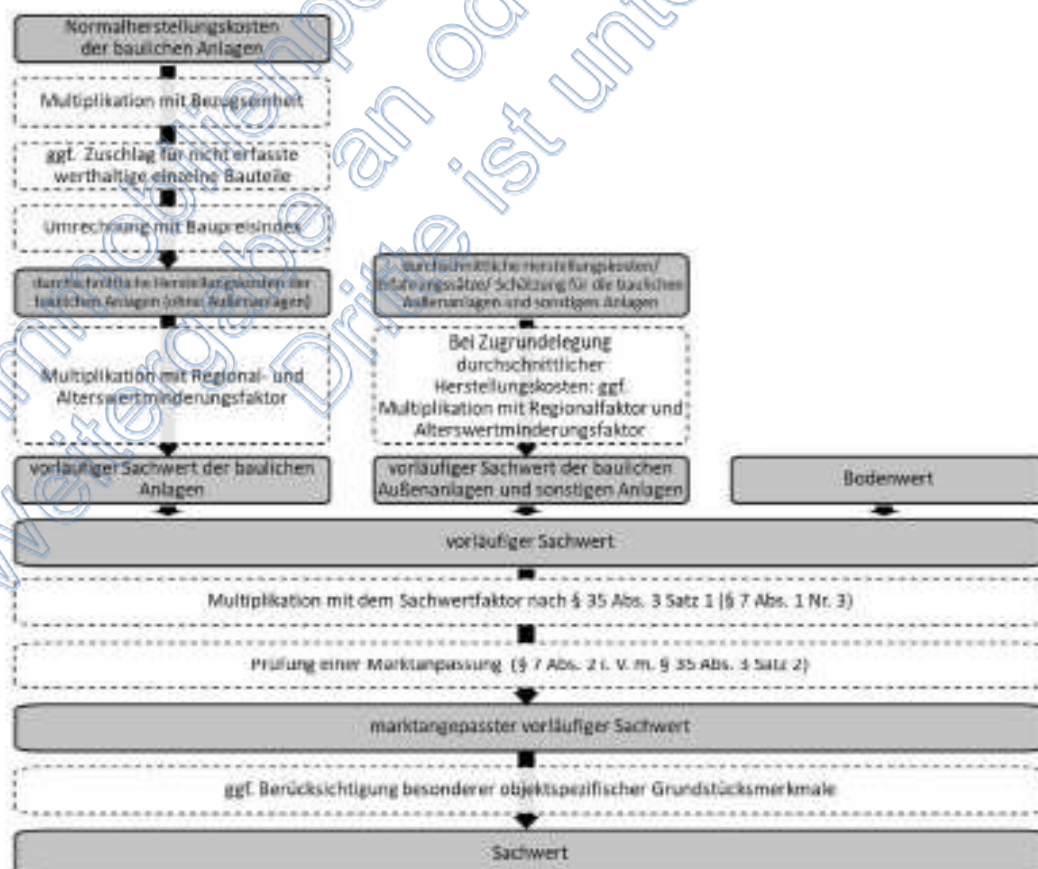
„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

„Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

„Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“



Quelle: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Vorläufiger Sachwert /

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungsstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.“

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen- Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.“

- **Regionalfaktor**

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmowertV**

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln.“ Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen. Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen und der zum Wertermittlungsstichtag angenommenen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Vorläufiger Sachwert /

durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV

„Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, ist gesondert zu ermitteln soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

„Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor § 39 ImmoWertV

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

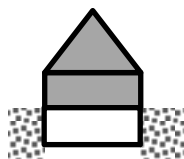
13.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Gemäß der Übergangsregelung nach § 53 ImmoWertV gelten für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Übergangsregelungen zur Abweichung bei der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

Zur Wahrung der Modellkonformität der datenableitenden Stelle gemäß § 10 ImmoWertV für den Sachwertfaktor wird das Sachwertverfahren auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012; Anlage 1 dargestellt.

Kategorisierung der baulichen Anlage
Normalherstellungskosten NHK (2010) der baulichen Anlage
Gebäudetyp gemäß Anlage 1 SW- RL

NHK - Typ 2.01 (Reihenendhaus)
 (Vgl. Bewertungsobjekt
 an das Nachbargebäude (Scheune) angebaut
 Gebäudetyp: Keller; EG, DG ausgebaut



BGF= 493 m²

NHK – Kostenkennwert / Beschreibung des Gebäudestandards
gemäß Anlage 2 SW- RL für Ein - Zweifamilienwohnhäuser

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogebäudefläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe. Der Gebäudetyp hat 5 Standardstufen, die Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben).

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

Nur Außenbesichtigung; der Bewertung wird daher ungeprüft ein mittlerer Standard für die Innenausstattung unterstellt. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards ist der NHK - Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt, wie folgt abzuleiten:

Ausstattungsstandard

Wohnhaus Typ 2.01

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23,0%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	0,2	0,8	0,0	0,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 2.01	615	685	785	945	1.180	€/m ² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m ² BGF
Außenwände	(1 x 23,00% x 685) =	157,55
Dächer	(1 x 15,00% x 685) =	102,75
Außentüren u. Fenster	(0,2 x 11,00% x 685) + (0,8 x 11,00% x 785 €/m ²) =	84,15
Innenwände u. Türen	(1 x 11,00% x 785 €/m ²) =	86,35
Deckenkonstruktion u. Treppen	(1 x 11,00% x 785 €/m ²) =	86,35
Fußböden	(1 x 5,00% x 785 €/m ²) =	39,25
Sanitäreinrichtungen	(1 x 9,00% x 785 €/m ²) =	70,65
Heizung	(1 x 9,00% x 785 €/m ²) =	70,65
Sonstige technische Ausstattung	(1 x 6,00% x 785 €/m ²) =	47,10
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	744,80
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	745,00

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe	Anteil
Außenwände	$(2 \times 1,0 \times 23,0\%) =$	0,460
Dächer	$(2 \times 1,0 \times 15,0\%) =$	0,300
Außentüren u. Fenster	$(2 \times 0,2 \times 11,0\%) + (3 \times 0,8 \times 11,0\%) =$	0,308
Innenwände u. Türen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Fußböden	$(3 \times 1,0 \times 5,0\%) =$	0,150
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Heizung	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$	0,180
	Summe der Anteile	2,658
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =	3

Zusammenfassung aller Basisdaten für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

NHK- Herstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 1 SW- RL incl. Baunebenkosten Auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr)		
Wohnhaus UG, EG, DG ausgebaut:	Typ 2.01	BGF: 493 m²	NHK - Kostenkennwert gewichtet 745 € / m²
Faktor Zweifamilienwohnhaus			X 1,05

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten:	<u>Zeitwert / Zuschlag:</u>	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden die Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors gem. Kleiber, 9. Auflage S. 2088 ff berücksichtigt. Wertansatz für die bei der BGF – Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude ist gemäß der im Marktbericht genannten Aufzählung zu berücksichtigen mit marktüblichen Zeitwerten oder Herstellungskosten auf der Basis der NHK wie nebenstehend:
Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile	Schleppgaube Zwerchgiebel Spitzboden Vorbau Windfang und Außentreppe Außentreppe ins UG Außenfassade im UG zur Uhlandstraße Nebengebäude	

Baupreisindex:	186,325	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt für Wohngebäude. Dieser beträgt zum Stichtag:
Baupreisfaktor:	1,86	

Regionalfaktor:	1,0	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt.
------------------------	------------	--

Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt. Diese wurde demnach gemäß der SW-RL, Anlage 3 abgeleitet nach Anlage 3 SW-RL vom 05.09.2012. (Standardstufe 3).
Restnutzungsdauer (RND):	Nach Anlage 4 der SW-RL	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW-RL berücksichtigt.

Anlage 4 SW- RL		
Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	Keine Angabe
Modernisierung der Heizungsanlage	2	Keine Angabe
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	Keine Angabe
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	Keine Angabe
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	Keine Angabe
Zwischensumme	20	Keine Angabe
Gesamtpunktezahl rd.		Keine Angabe

Nur Außenbesichtigung

Nach dem äußeren Augenschein wird daher ungeprüft der Bewertung unterstellt, dass keine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden.

Ermittlung des Modernisierungsgrades

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert.
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad.
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert.
- > 18 Punkte = umfassend modernisiert.

Bewertungsobjekt:	
Gebäude bezugsfertig (nach Sanierung 1986)	1987
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	15.02.2025
Baualter zum Stichtag rd:	38 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.	34 Jahre
--	-----------------

Lineare Alterswertminderung: (GND 70 J. und RND 34 J.)	- 51 %	Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.
--	---------------	--

Kategorisierung nach NHK	Wohnhaus Typ	2.01
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Reihenendhaus	2.01
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		745,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus		1,05
Baupreisindex:		186,325
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8632
Regionalfaktor		1,00

Basisdaten Einfamilienhaus		
Jahr der Bewertung		2025
Bezugsfertig		2002
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Baualter (sanitert 1987) rd:		38 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:		34 Jahre
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV		-51,0%
Bruttogrundfläche (BGF)		493,00 m ²
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8632

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		745,00
Multipliziert mit Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus	1,05	782,25
Indexierter Kostenkennwert(782,25 x 1,8632) =		1.457,49
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,00	1.457,49
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	493,00 m²	
Herstellungskosten (493,00 m ² x 1.457,49 €/m)		718.541,68
abzgl. Alterswertminderung (718.541,68 € x -0,51%)	-51,00%	<u>-366.456,26</u>
Zeitwert Wohnhaus		352.085,42
Zeitwert Wohnhaus rd:		352.000,00

Zusammenfassung aller Basisdaten für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Außenanlagen und sonstige Anlagen	Modellkonform zum Gutachterausschuss GA Nagold 4%	<p>Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen.</p> <p>Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.</p> <p>Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere ortsübliche Gartenanlagen</p>
Bodenwert:	138.300,- €	Zum Wertermittlungsstichtag

13.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw hat keine Sachwertfaktoren abgeleitet bzw. veröffentlicht.

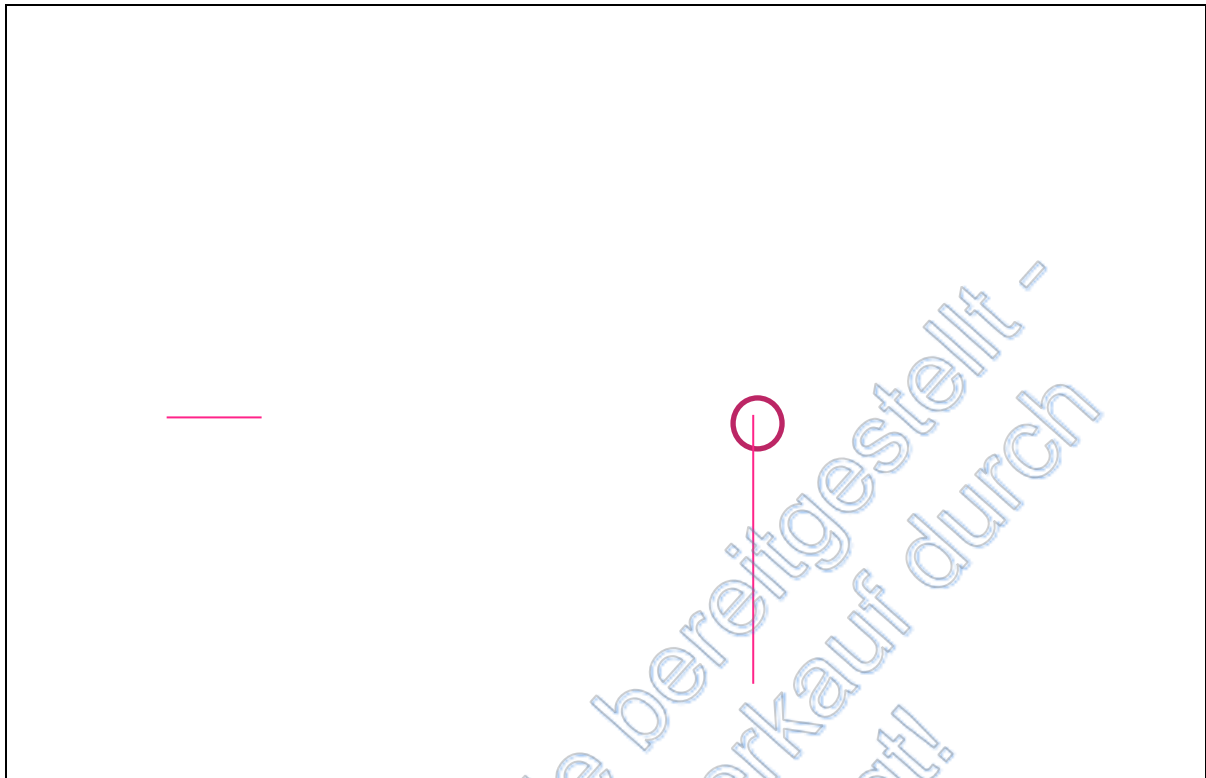
Der Gutachterausschuss bei der Stadt Weil der Stadt, Aidlingen und Grafenau hat ebenso keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Hilfsweise wird auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal zurückgegriffen. Die darin veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser für die Stadtteile von Nagold werden herangezogen unter Berücksichtigung der Ortslage Simmozheim

Simmozheim liegt rd. 6 km von Weil der Stadt entfernt
Weil der Stadt hat einen S - Bahnanschluss.

Im Vergleich hierzu haben weder Nagold noch die Stadtteile von Nagold einen S-Bahnanschluss

Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024	
Ein - Zweifamilienwohnhäuser	Stadtteile Nagold
Vorläufiger Sachwert rd:	545.000,- €
Sachwertfaktor (Gutachterausschuss):	1,22 (vgl. Regressionskurve)



Prüfung einer Marktanpassung / marktübliche Zu- und Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag lassen sich bei der Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes im Bewertungsfall eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu – oder Abschläge erforderlich gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor wird der nach § 21, Absatz 3 vom Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geprüft und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

**Nach sachverständiger Würdigung:
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

1,124

Begründung:

- Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Stadtteil von Nagold, wie auch nicht in der Stadt Haiterbach mit Stadtteilen sowie den Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf, sondern in Simmozheim
Nagold hat keinen S- Bahn Anschluss

Simmozheim liegt im Einzugsgebiet von Weil der Stadt mit S- Bahnanschluss

Das Kaufpreisniveau ist in diesem Einzugsgebiet auf Grund des S- Bahnanschlusses in Weil der Stadt höher als in den oben genannten Orten.

- Der energetische Standard des Bewertungsobjektes ist im Wesentlichen baujahrtypisch um 1987 bzw. früher in Bezug auf die gemeinsame Trennwand zum Nachbargebäude (vgl. Scheune)

Mit den Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und gestiegenen Energiekosten im Vergleich zum Immobilienmarkt 2021 rückt allerdings der energetische Standard der Gebäude immer mehr in den Vordergrund der Überlegungen der Kaufinteressenten.

13.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 3.1 und 4.6 verwiesen. Für das Bewertungsobjekt sind keine wertrelevanten grundstücksbezogene Rechte und Lasten vorhanden.

Nur Außenbesichtigung - Bewertung nach Aktenlage

Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen mangelnden Zugangs: Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

In diesem Sicherheitsabschlag ist auch der Bauzustand des Nebengebäudes berücksichtigt, der grenzwertig zum Abbruch ist. Ferner muss die Stützmauer zum Mühlenweg saniert werden.

**Sicherheitsabschlags
bezogen auf den vorläufigen Ertragswert:**

- 12 %

13.5 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung		Betrag €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus mit Garage ins Haus integriert rd:	-	352.000,00
Wertansatz		
für die in der BGF - Berechnung nicht erfassten Bauteile		
Zeitwert Schleppgaube		7.350,00
Zeitwert Zwerchgiebel		4.900,00
Zeitwert / Zuschlag Spitzboden		5.880,00
Zeitwert / Zuschlag Vorbau Windfang incl. Außentreppe		6.370,00
Zeitwert / Zuschlag 2 Außentreppen ins UG		4.900,00
Zeitwert / Zuschlag Außenfassade im UG zur Uhlandstraße		4.900,00
Zeitwert / Zuschlag Nebengebäude incl. Stützmauer		4.900,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		391.200,00
zuzügl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Modellkonformer Wertansatz (vgl. Gutachterausschuss Nögold)		-
für bauliche Außenanlagen / Bezug Gebäudezeitwert	4,00%	15.648,00
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen		406.848,00
Zzgl. Bodenwert		138.300,00
Vorläufiger Sachwert		545.148,00
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,240
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		675.983,52
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)		
Sicherheitsabschlag nur Außenbesichtigung	-12,00%	-81.118,02
- Bewertung nach Aktenlage -		
Zwischensumme		594.865,50
Sachwert rd.		595.000,00

14. Verkehrswertermittlung

14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:
 „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Bodenwert rd:	138.300,- €	
Sachwert:		595.000,-€
Wohnfläche:	216 m ²	
Kaufpreis incl. Zubehör / m² Wohnfläche rd:		2.755- € / m²

Der zuständige Gutachterausschuss Calw hat keine Vergleichsfaktoren veröffentlicht, wie ebenso auch nicht der benachbarte Gutachterausschuss Weil der Stadt.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Nur Außenbesichtigung - Bewertung nach Aktenlage -		
Wertermittlungsstichtag:		15.02.2025
Objektadresse:		Uhlandstraße 18 75397 Simmozheim
Baujahr Umbau (Baugenehmigung 1986 + 1 Jahr):		Unbekannt 1987 Umbau Wohnhaus und Garage
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag gemäß Bauantrag:		Zweifamilienwohnhaus mit Garage
Wohnfläche (WF) WE Nr. 1 rd: (Abweichungen sind ggf. möglich)	146 m ²	Wohnfläche (WF) gesamt rd: 216 m²
Wohnfläche (WF) WE Nr. 2 rd: (Abweichungen sind ggf. möglich)	70 m ²	
Nutzfläche (NF) UG + Garage rd:	106 m ²	NF Spitzboden kann nicht ermittelt werden
Grundstücksgröße:		553 m²
Bodenwert gesamt:		138.300,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Sicherheitsabschlag wegen Außenbesichtigung -12% rd:		- 81.100,- €
Sachwert:		595.000,- €
<p>Grundbuch von Simmozheim Grundbuch Nr. 4103, BV 1</p> <p>Flurstück 31 Uhlandstraße 18 Gebäude- und Freifläche 553 m²</p> <p>Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.</p>		<p>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</p> <p>595.000,- €</p>
Zubehör:	Keine Angabe möglich	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: (Verkehrswert: 595.000,- € / Wohnfläche: 216 m ²) = 2.754,63 €/m ² rd:		2.755,- € / m²

Hinweis der Sachverständigen

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Erwerbentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungsstichtag wird das Objekt von Antragsteller bewohnt.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt 60 Seiten incl. Anlagen.

Aufgestellt:

Tübingen, den 19.02.2024

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird - mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt.

Meine Haftpflichtsumme deckt Vermögensschäden bis maximal 1.000.000 €.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt. Nachdruck oder die Vervielfältigung des Gutachtens (auch auszugsweise) sind untersagt. Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

Ausfertigungen können beim Ersteller in Auftrag gegeben werden.

15. Anlagen

15.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 8: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1
Stadtplan



Karten openstreetmap

Anlage 2
Übersichtsplan / Luftbild



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt,
Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

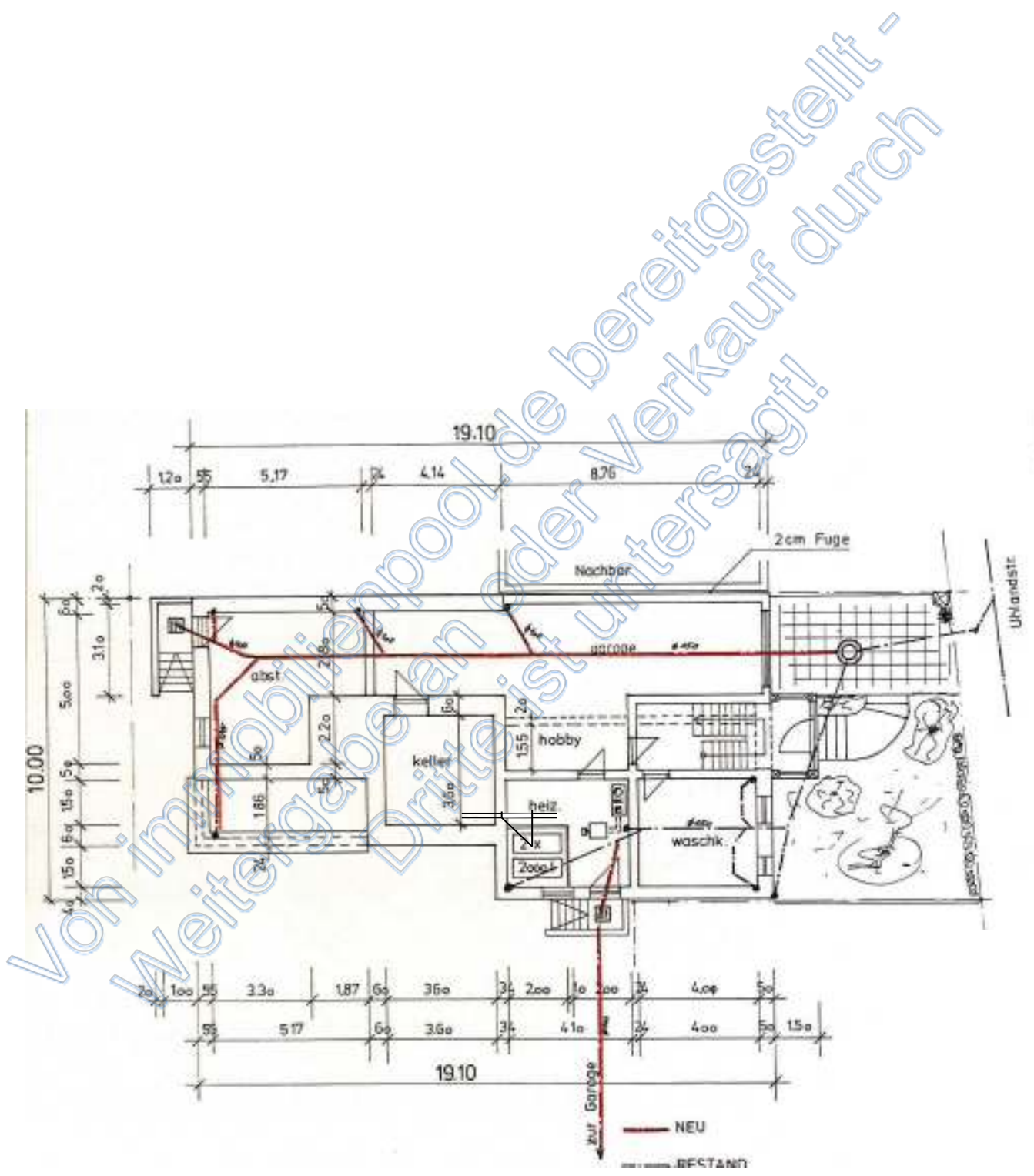
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 75397 Simmozheim, Uhlandstraße 18

Anlage 3
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

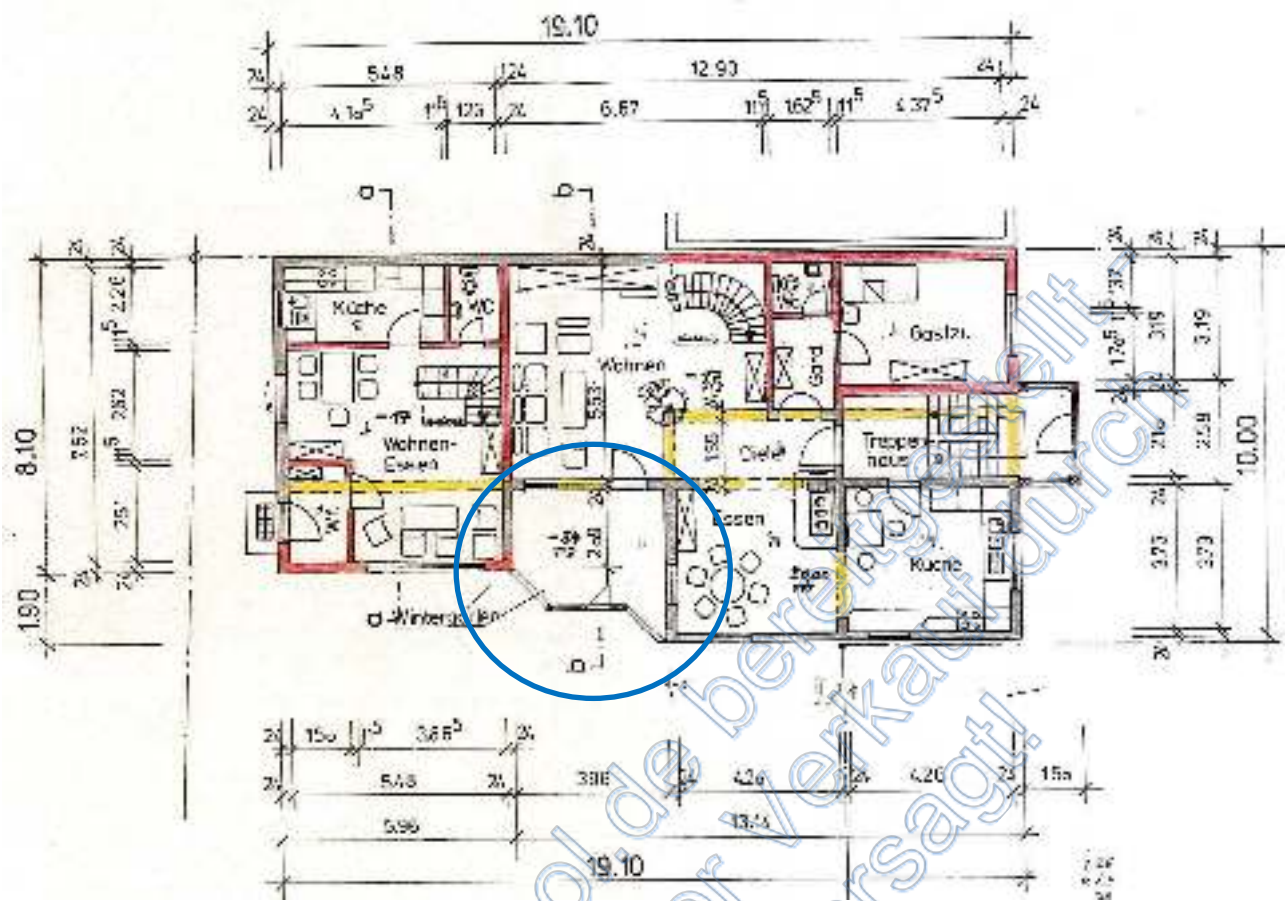
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4
Planunterlagen

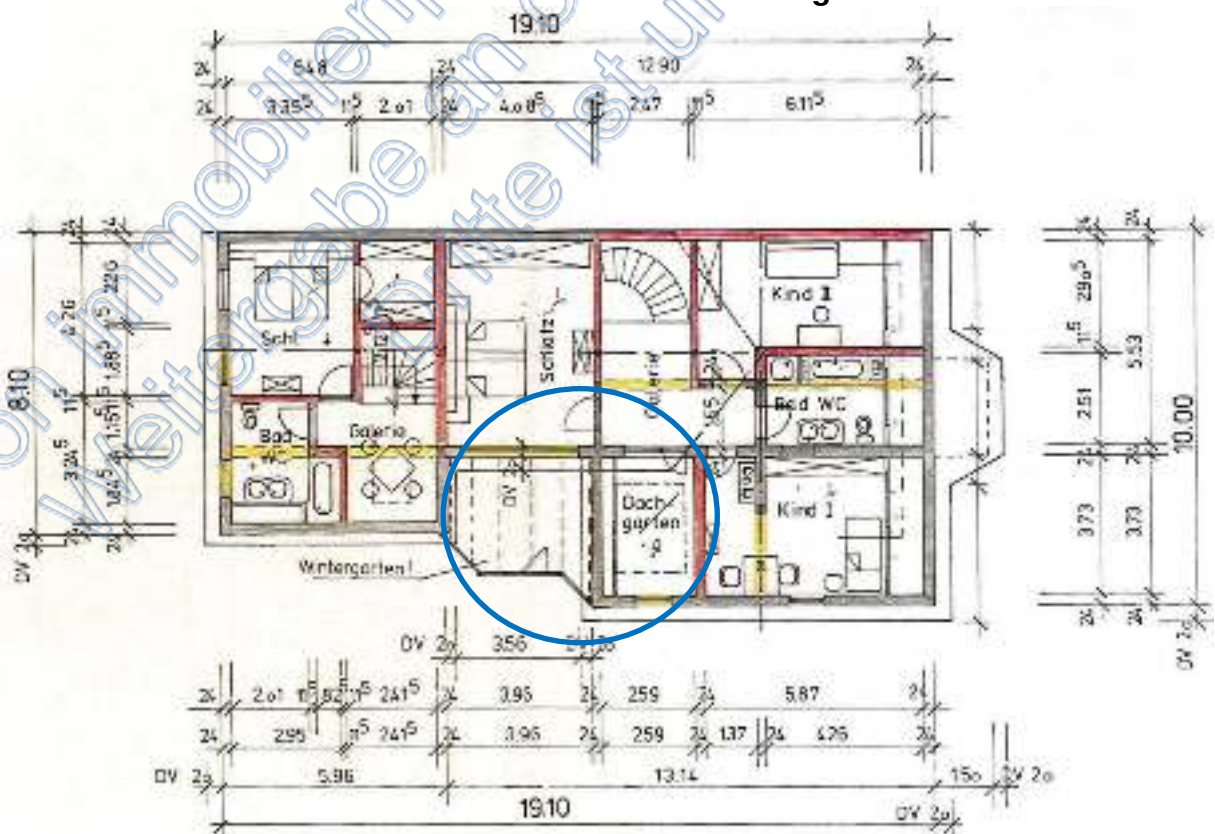
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



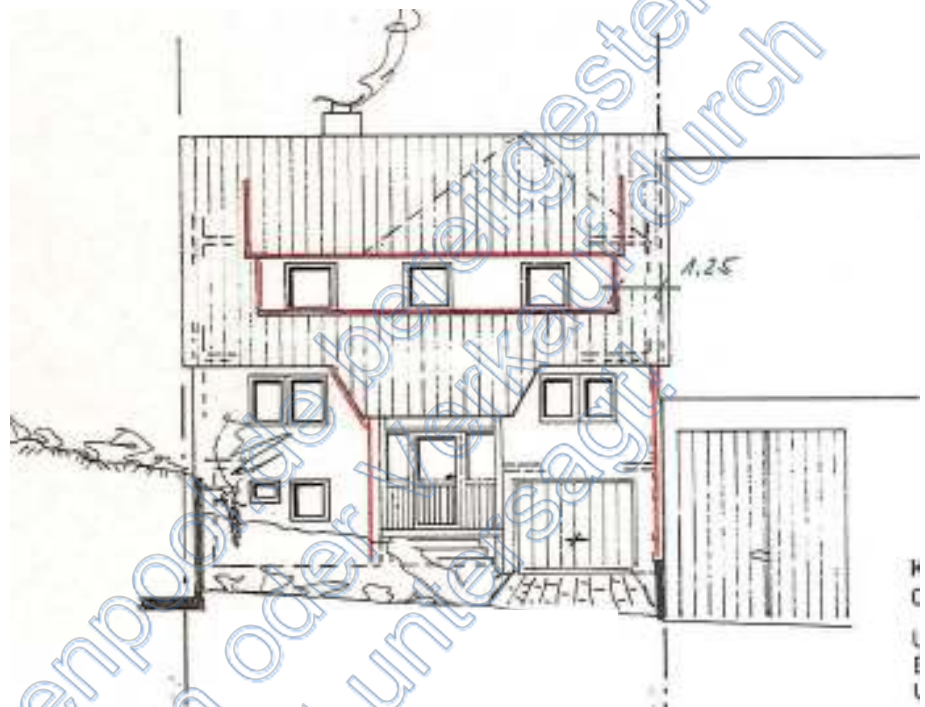
Untergeschoss mit Entwässerung



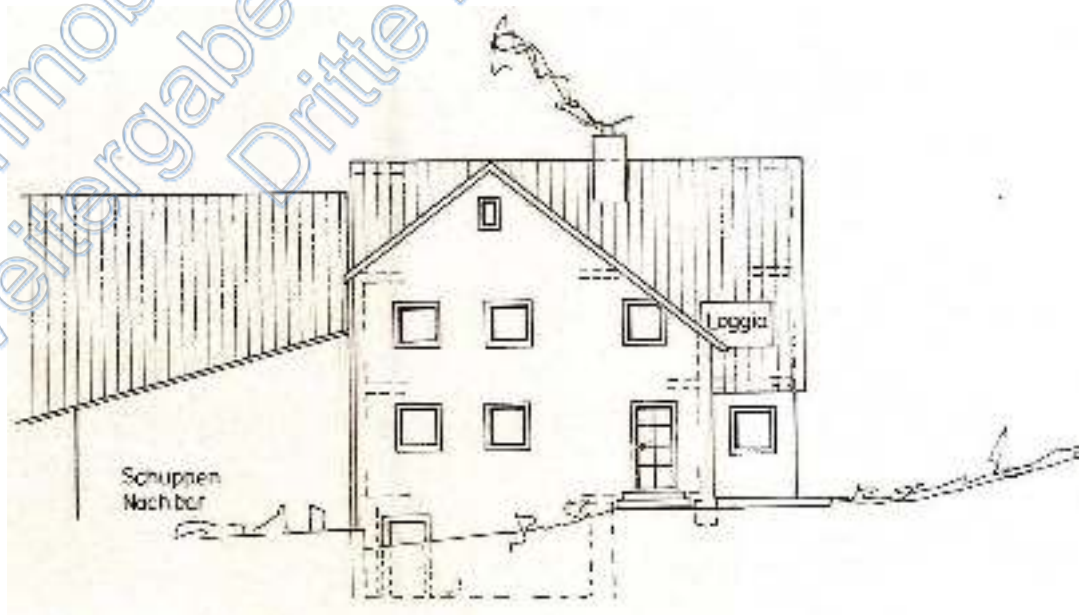
Grundriss EG
Ein Wintergarten ist nicht vorhanden



Grundriss DG
Ein „Dachgarten“ ist nicht vorhanden



Ansicht Ost



Ansicht West

Anlage 5 Flächenberechnungen

Nur Außenbesichtigung (vgl. hierzu auch Punkt 2. 7 im Gutachten)

Wohnflächenermittlung in Anlehnung an die DIN 283:

Die Wohnflächenermittlung erfolgte an Hand der Planunterlagen des Baugesuchs von 1986 mit folgenden Abweichungen:

- **EG**
Da vor Ort kein Wintergarten vorhanden ist, wurde diese Fläche nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.
- **DG**
Die in den Planunterlagen als Dachgarten bezeichnete Fläche ist vor Ort nicht vorhanden. Der Bewertung wird daher ungeprüft unterstellt, dass das gesamte Dachgeschoss incl. dieser in den Planunterlagen als „Dachgarten“ bezeichnete Fläche zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

Weitere Abweichungen hiervon können vor Ort vorhanden sein.
Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau.
Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus					
Projekt:		Uhlandstraße 18; 75397 Simmozheim			
		Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m ²
Untergeschoss	6,00	5,72		34,32	
	8,20	4,20		34,44	
	10,00	9,18		91,80	
	1,50	2,75		<u>4,13</u>	
				164,69	164,69
Erdgeschoss	8,10	5,96		48,28	
	3,96	6,10		24,16	
	10,00	9,18		<u>91,80</u>	
	1,50	2,75		<u>4,13</u>	
				164,23	164,23
Dachgeschoss	8,10	5,96		48,28	
	3,96	6,10		24,16	
	10,00	9,18		<u>91,80</u>	
				164,23	164,23
Zwischensumme					493,15
Gesamtsumme rd:					493,00

Wohnfläche					
Projekt:		Uhlandstraße 18; 75397 Simmozheim			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
<u>Wohnung Nr. 1</u>					
EG					
Diele	4,20	1,55		6,51	
	-1,10	0,20		-0,22	
Essen	4,20	3,73		15,666	
abzügl. Kachelofen	-1,10	1,50		-1,65	
Küche	4,26	3,73		15,89	
Wohnen	3,96	5,50		21,78	
	3,70	2,60		-9,62	
Abzügl. Treppe	-2,40	2,00		-4,80	
Garderobe	-1,63	2,30		-3,74	
WC	1,63	1,30		2,12	
Gästezimmer	3,19	4,38		13,96	
DG					
Galerie	4,20	1,55		6,51	
	1,80	2,47		4,45	
Schlafzimmer	4,09	5,53		22,59	
Kind 1	2,80	5,00		14,00	
	1,50	0,80		1,20	
Bad / WC	2,51	3,20		8,03	
Kind incl. Fläche im Plan als Dachgarten bez.	2,65	3,15		8,35	
	0,24	1,10		0,26	
	4,10	2,60		10,66	
abzügl. Kamin	-1,10	0,50		-0,55	
Zwischensumme				150,63	
abzügl. Putz	-3,00%			-4,52	
Wohnfläche WE Nr. 1				146,11	146,11
<u>Wohnung Nr. 2</u>					
EG					
Windfang	1,50	2,51		3,77	
Wohnen / Essen	2,60	3,87		10,05	
	2,80	5,48		15,34	
Abzügl. Treppe	-2,10	0,90		-1,89	
	0,60	0,90		0,54	
Küche	2,26	4,10		9,27	
Wc	1,26	2,26		2,85	
DG					
Galerie	2,40	2,60		6,24	
	1,15	0,70		0,81	

Bad	1,15	0,85	0,98	-
	2,01	2,60	5,23	-
Schlafen	4,26	3,36	14,29	-
Ankleide	2,01	2,26	<u>4,54</u>	-
Zwischensumme			72,01	-
abzügl. Putz	-3,00%		-2,16	-
Zwischensumme 2			69,84	69,84
Wohnfläche gesamt				215,96
Wohnfläche gesamt rd:				216,00

Nutzflächen UG incl. Garage					
Projekt:		Uhlandstraße 18; 75397 Simmozheim			
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Zwischen- summe	NF in m ²	
Wohnhaus UG					
Abstellraum	5,00	3,30	16,50		
	1,90	2,80	5,32		
Gewölbekeller	3,60	3,60	12,96		
Hobby	1,55	4,10	<u>6,36</u>		
Heizraum	2,00	2,00	4,00		
	1,50	4,10	6,15		
Waschküche	4,00	3,57	14,28		
Garage	3,19	4,50	14,36		
	0,80	4,10	3,28		
	8,30	3,19	<u>26,48</u>		
Zwischensumme			109,68		
abzügl. Putz	-3%		-3,29		
Nutzfläche			106,39		
Nutzfläche gesamt				106,00	
Planunterlagen zum Spitzboden sind nicht vorhanden Daher erfolgt keine Nutzflächenberechnung für den Spitzboden					

Anlage 6
Bilder Ortstermin



(1) Ansicht West



(2) Detail West



(3) Ausgang auf der Westseite und Treppe zum Abstellraum UG



(4) Ansicht Süd



(5) Detail

Außenansichten Hauseingang / Erdgeschoss (EG)



(6) Detail Terrasse auf der Südseite mit Zugang zum Garten



(7) Treppe vom Heizraum UG zum Garten



(8) Garten mit Nebengebäude



(9) Detail Nebengebäude



(10) Ansicht Nebengebäude vom Mühlweg



(11) Treppenanlage vom Garten zum Mühlweg.

Erdgeschoss (EG)



(12) Ansicht Süd



(13) Detail Dito



(14) Detail Dito



(15) Ansicht Ost von der Uhlandstraße



(16) Natursteine im UG /
Tür zum UG



(17) Dito



(18) Hauseingang /
Treppenhaus

Dokumentation Bauzustand



(19) Detail Bauzustand Haustür zu WE Nr. 1



(20) Detail Haustür zu WE Nr. 2



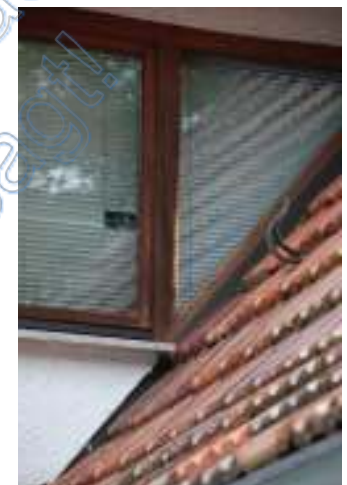
(21) Natursteinmauerwerk Ost wurde gestrichen



(22) Holzwerk sollte gestrichen werden



(23) Dito



(24) Holzfenster sollten z. T. gestrichen werden



(25) Fassade West



(26) Detail hierzu im Bereich der Treppe Putzabplatzungen



(27) Dito

Dokumentation Bauzustand



(28) Außentreppe auf der Südseite



(29) Putzfassade im Sockelbereich auf der Südseite



(30) Holzschuppen ist ggf. abbruchreif



(31) Dito Holzschuppen auf massivem Sockelgeschoss



(32) Stützmauer neben Holzschuppen mit Risse



(33) Garten mit kleinem Teich; z.T. verwildert



(34) Garten z. T. verwildert, Zustand der Treppe zum Mühlweg

Anlage 7
Literatur, Gesetze, Normen

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren,- Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors
(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Naqoldtal)

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW- RL)

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie –VW- RL)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal; Immobilienmarktbericht 2024

Datengrundlage:

Notarielle Kaufverträge und ausgewertete Fragenbögenrückläufer 01.01.2012- 31.12.2023
;Auswertungsumfang der Kaufpreissammlung 01.01.2022 – 31.12.2023

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!