

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!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen

1 K 21/25

Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Adresse

75365 Calw, Nagoldweg 28

Auftrag

Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB

Auftraggeber

Amtsgericht Calw
Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung
Schillerstraße 11
75365 Calw

**Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag**

30.09.2025

Verkehrswert

285.000 €

§ 194 Baugesetzbuch

rd. 1.480 €/m² WNF

gefertigt

Sachverständiger Richard Röschke
12.11.2025

Das Gutachten umfasst 43 Seiten (inkl. Anlagen)
Fertigung 1 von 1

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.1.3 Mikrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
4. Bauliche Anlagen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses	- 17 -
4.2.3 Brutto-Grundfläche	- 18 -
4.2.4 Wohn- und Nutzfläche	- 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 20 -
6. Grundbuch	- 21 -
7. Wertermittlung	- 23 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 23 -
7.2 Bodenwert	- 24 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 26 -
7.4 Wertermittlungsverfahren	- 27 -
7.4.1 Sachwert	- 27 -
7.4.2 Sachwertermittlung	- 29 -
7.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31 -
7.4.4 Vergleichswert	- 32 -
7.5 Einordnung des Ergebnisses	- 33 -
8. Verkehrswert	- 34 -

Anlagen	- 35 -
Übersichtskarte	- 35 -
Regionalkarte	- 36 -
Liegenschaftskarte	- 37 -
Hochwasserrisiko	- 38 -
Ansicht Einfamilienhaus	- 39 -
Grundriss Einfamilienhaus (Erdgeschoss); tlw. bemaßt	- 39 -
Objektbilder	- 40 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Flurstück Nr. 1004/2, welches mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage bebaut ist.
Objektadresse	75365 Calw, Nagoldweg 28.
Baujahr	Ursprünglich um ca. 1900; Garagenanbau und Umbau Erdgeschoss im Jahr 1988.
Vermietung/ Verpachtung	Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchauszuges sind unter den lfd. Nrn. 1 und 2 jeweils eine historische Eintragung (Ersatzansprüche Eisenbahnverwaltung und Dachtraufast) sowie unter der lfd. Nr. 4 die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.
Zubehör	EG: Einbauküche: Restwert 0 €. OG: Einbauküche: Restwert 0 €. Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
Wohn- und Nutzfläche	rd. 192 m² WF (EG, OG, DG und ausg. Dachspitz mit 25 % Ansatz der Terrassen). rd. 36 m² NF (UG mit Garagenfläche).
Grundstücksgröße	225 m².
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	299.794 €.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-15.000 € (Instandhaltungsrückstau und Restfertigstellungsarbeiten).
Runden	+206 €.
Verkehrswert	285.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Flurstück Nr. 1004/2, welches mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage bebaut ist.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 21.07.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 21.07.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	30.09.2025
Ortstermin	Am 30.09.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümer (anonymisiert)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 7087 (beglaubigt) vom 16.06.2025
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Lageplan vom 03.08.1988 - Baugesuch Einfamilienhaus vom 12.07.1988 - Verkehrswertgutachten vom 25.09.2007 - Baulastenauskunft (Stadtverwaltung Calw) vom 12.11.2025 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 25.09.2025 - Denkmalschutzauskunft (Geoportal-BW) vom 02.10.2025 - Erschließungsbeitragsauskunft (Kämmerei Calw vom 01.10.2025 - Auskunft Bebauungsplan (Stadtverwaltung Calw) vom 25.09.2025 - Hochwasserrisikoabfrage ZÜRS vom 29.09.2025 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 (Quelle: BORIS-BW) - Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss Calw vom 10.10.2025

Hinweis:

**Im Baugesuch liegt nur ein Grundriss des Erdgeschosses vor.
Ein Grundriss für das Dachgeschoss existiert nicht.**

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022

Fachliteratur/Quellen

- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
- Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
- Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 (Unglaube)

Verwendete Programme

Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde das gesamte Einfamilienhaus mit Garage und Außenanlagen vollständig besichtigt. Alle Räume waren zugänglich.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen / Maße	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und / oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB), gesunkenen Realeinkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig und konnten sich im Jahr 2024 langsam erholen. Im 2. Quartal 2025 wurde ein Preisanstieg von ca. 3,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Im Segment der Wohnimmobilien wurde ein Anstieg von ca. 4,1 % beobachtet:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2025, Q2.)

Landkreis Calw

Gemäß des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw konnten im Jahr 2023 insgesamt 1.179 Immobilientransaktionen (Vorjahr: 1.342) registriert werden. Dies stellt einen Rückgang von ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr dar. Dabei entfielen 507 Transaktionen auf Wohnungseigentum (Vorjahr: 577). Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke belief sich im Jahr 2023 auf rd. 90 Mio. €, was einen Rückgang von ca. 43 % gegenüber dem Jahr 2022 darstellt.

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Calw.
Gemeinde / Stadt	Calw.
Einwohnerzahl	rd. 25.000 (Stand 31.12.2024; Quelle: Stadt Calw).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Nagold (rd. 28 km). Pforzheim (rd. 27 km). Stuttgart (rd. 41 km).
Kaufkraftindex	103,9 (Kreis Calw, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,5 % (Kreis Calw, Stand August 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Mittelstadt Calw, dem Stadtteil Ernstmühl, innerhalb eines Wohngebietes an der Straße ‚Nagoldweg‘ gelegen. Bei dem Nagoldweg handelt es sich um eine Sackgasse, welche in einen Feldweg übergeht. Die Umgebungsbebauung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen befindet sich rd. 100 m südlich. Der Fluss Nagold verläuft rd. 50 m vom Bewertungsobjekt entfernt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Stadtzentrum von Calw befindet sich rd. 5,0 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	Calw verfügt über alle gängigen Schularten. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in den umliegenden Städten und Gemeinden sowie in Pforzheim, Karlsruhe und Stuttgart voll umfänglich vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nach rd. 500 m (Bushaltestelle ‚Ernstmühl‘) Entfernung.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Gärtringen‘ zur Autobahn A81 ist rd. 25 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B463 rd. 600 m.

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 47 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser; Doppelhäuser), ein- bis zweigeschossig.
Parkplatzsituation	Normale öffentliche Parkplatzsituation. Der Bewertungsgegenstand verfügt über eine Garage. Rd. 50 m entfernt befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als durchschnittlich und ländlich geprägt eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Westen hin leicht abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Straße ‚Nagoldweg‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der Ostseite ohne einen Fußgängerweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 15 m.
Straßenfront	Rd. 13 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; aufgrund Objektart Nachbargebäude direkt angrenzend.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kämmerei Calw vom 01.10.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 25.09.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan Calw aus 2019 weist für das Gebiet ‚MI – gemischte Baufläche‘ aus.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es gilt § 34 BauGB-unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück fügt sich in die Umgebung ein und ist nahezu vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.
Baulasten	Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Calw vom 12.11.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Gemäß Abfrage im Geoportal-BW vom 02.10.2025 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Des Weiteren liegt es nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 29.09.2025 liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich GK1 (sehr geringe Gefährdung). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses tritt seltener als einmal in 200 Jahre ein. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus (einseitig angebaut).
Geschosse	Ein Untergeschoss, zwei Obergeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss, ein ausgebauter Dachspitz.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	2 (Hauptwohnung und Einliegerwohnung).
Stellplätze	1 (ins EG integrierte Garage; derzeit als Werkstatt genutzt).
Baujahr	Ursprünglich um ca. 1900; Garagenanbau und Umbau Erdgeschoss im Jahr 1988.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).
Fassade	EG: Sandsteinmauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt). OG/DG: Holzfachwerkkonstruktion.
Dach	Satteldach mit Ziegeln eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv (ungedämmt); Innen: tlw. Leichtbauweise.
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme aufgrund Ursprungsbaupjahr).
Treppenhaus	Innenliegend; Erschließung an der westlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Veraltet.

Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung defekt; im EG und OG jeweils ein Holzkachelofen mit dezentraler Warmwasserversorgung (Durchlauferhitzer).
Lüftung	Fensterlüftung; Bad mit Tageslicht.
Zubehör	EG: Einbauküche: Restwert 0 €. OG: Einbauküche: Restwert 0 €. Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Ursprungsbajahres 1900, mit Garagenanbau und Ausbau Erdgeschoss im Jahr 1988 wird von einer mäßigen Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß vorliegendem Gutachten wurde im Jahr 2001 das Dach neu eingedeckt, die Fassade erneuert mit Dämmung und die Dachrinnen und Fallrohre erneuert. Im Jahr 2004 wurde das Badezimmer im EG der Einliegerwohnung modernisiert.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie rückseitig Grünflächenanteilen ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Gemäß Objektbesichtigung konnte kein Baumangel festgestellt werden, jedoch ein Instandhaltungsrückstau: Die Öl-Zentralheizung ist defekt. Des Weiteren besteht folgender Restfertigstellungsbedarf: - tlw. Putz & Anstrich im EG und OG (Deckenbereich, Flur, Treppenaufgang) - Fertigstellung des Duschbads im Dachgeschoss - tlw. Bodenbelag nicht fachgerecht verlegt Für die Reparatur der Heizungsanlage sowie die Kosten der Restfertigstellung werden grob überschlägig 15.000 € in Abzug gebracht. Die Kosten richten sich nach Erfahrungswerten und sind vorbehaltlich echter Kostenangebote zu verstehen.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Das zu bewertende Einfamilienhaus befindet sich in einem leicht unterdurchschnittlichen baulichen Zustand.

4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses

Art	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.
Wohn- und Nutzfläche	Siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	UG: 1 Gewölbekeller. EG: ELW mit 1 Diele, 1 Wohn-/ Esszimmer, 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Terrasse, 1 Hobby-/ Werkstattraum, 1 Heizungsraum. OG: 1 Flur, 1 offenes Wohn-/Esszimmer, 1 Badezimmer mit WC, 1 Terrasse mit Pergola (Holz). 1. DG: 2 Zimmer, 1 Flur. 2. DG: 1 ausgebauter Spitzboden.
Ausstattung	Bodenbelag: Laminat, Holzdielen, Fliesen. Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster; DG: Dachfenster zweifach Kunststoff erneuert. Sanitär- anlagen: Durchschnittlicher Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Holzöfen; Warmwasser über Durchlauferhitzer. Elektro- installationen: Veraltet. Küche: Einbauküche im EG und OG vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Die Ausstattung des Einfamilienhauses wird als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

4.2.3 Brutto-Grundfläche

Definition**Brutto-Grundfläche**

Gemäß DIN 277 ist die Brutto-Grundfläche (BGF) die Summe aller Grundflächen einer Immobilie, gemessen an den äußeren Gebäudewänden. Kriechkeller oder nicht ausgebaute Spitzböden zählen nicht zur Brutto-Grundfläche.

Berechnung

Es wurde anhand des Geoportals-BW nachfolgende Brutto-Grundfläche ermittelt:

Geschoss	Brutto-Grundfläche
UG	105,51
EG	85,00
OG	85,00
1.DG	85,00
2.DG	63,75
Gesamt	424,26

4.2.4 Wohn- und Nutzfläche

Definition Wohnfläche

Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung

Es liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Die Wohnfläche wurde aus dem vorliegenden Gutachten entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Nachfolgend konnten folgende Wohn- und Nutzflächen ermittelt werden:

Geschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
UG	0,00	36,00
EG	51,00	0,00
OG	83,00	0,00
1.DG	48,00	0,00
2.DG	10,00	0,00
Gesamt	192,00	36,00

Die Nutzfläche im Untergeschoss mit 36 m² beinhaltet die integrierte Garage.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
- ruhige Wohnlage - Garten vorhanden - Garage vorhanden - Tlw. Modernisierungen erfolgt	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
- veraltete Ausstattung - Restfertigstellungsbedarf - Beheizung über Holzöfen - energetische Modernisierungen notwendig	- allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage, der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung mit Restfertigstellungsbedarf wird von einer mäßigen Marktgängigkeit ausgegangen. Es ist aufgrund der aktuellen Marktlage (drittes Rezessionsjahr in Folge) mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

6. Grundbuch

Auszug vom: 16.06.2025

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Hirsau

Bestandsverzeichnis

Gesamtfläche

225,00

davon zu bewerten

225,00

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchauszuges sind nachfolgende Herrschervermerke eingetragen:

Zu 1:

Die Scheidewand, welche Geb. Nr. 28 und 30 Nagoldweg trennt, ist gemeinschaftliches Eigentum der beiden Besitzer.

Zu 1:

Der jew. Eigentümer des Gebäudes hat, wenn er solches bewohnt, das Miteigentums- und Benützungsrecht am Brandhaldenwald von 100 Morgen auf Hirsauer Markung s. Güterbuch Heft Nr. 25 Folio 3.

Zu 1:

Dachtraufrecht s. Serv. Buch Bl. 10 b.

Wertung

Die Bewilligungsurkunden liegen nicht vor. Die Eintragungen begünstigen den Bewertungsgegenstand und sind überwiegend historischer Natur. Es wird von keinem Werteeinfluss ausgegangen.

**Erläuterungen zur
Abteilung II**

In Abteilung II des Grundbuchauszuges sind unter den lfd. Nrn. 1 und 2 jeweils eine historische Eintragung (Ersatzansprüche Eisenbahnverwaltung und Dachtraufast) sowie unter der lfd. Nr. 4 die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren	Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
Vergleichswertverfahren	Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
Liquidationsverfahren	Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

**Begründung und Wahl des
Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Sachwertverfahren mittels Baukosten sowie einem Markt-anpassungsfaktor sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschafts-zinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Es wurden elf Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt. Diese sind jedoch nur eingeschränkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. **Somit wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.**

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Calw wird zum 01.01.2025 mit 200,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41620536; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohnbaufläche); Fläche: 660 m² angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

Beurteilung

Der Bodenrichtwert wird unangepasst übernommen und mit 200 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück	225	200,00					Ja	45.000

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**45.000**

Der Bodenwertanteil liegt in einer plausiblen Größenordnung für freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis Calw.

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich um ca. 1900 errichtet, 1988 erfolgte ein Garagenanbau mit Ausbau der Wohnung im EG und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag ursprünglich ca. 125 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Es wird demnach eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden mittlere Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 8 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich aufgrund der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

7.4 Wertermittlungsverfahren

7.4.1 Sachwert

Normalherstellungskosten Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. II ImmoWertV). Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind. Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten). Diese werden in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt.

Die Baukosten werden in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 2,06 mit 632 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 2. Quartal 2025, von 1,8860 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 1.191 €/m² BGF. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten (Siehe hierzu S. 30).

Baunebenkosten Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten. Die sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. In der Regel betragen diese 8 bis 26 % der Normalherstellungskosten. Je nach Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses müssen diese modellkonform (vgl. § 10 ImmoWertV) angesetzt werden.

Die Baunebenkosten wurden in Höhe von 19 % angesetzt.

Außenanlagen Gemäß § 37 ImmoWertV ist der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln. Diese werden in der Regel mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen ermittelt. Zu den Außenanlagen gehören u.a. die Erschließungsanlagen, Einfriedungen, Oberflächengestaltung. Die Restnutzungsdauer der Außenanlagen richtet sich für gewöhnlich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Außenanlagen werden mit 6 % berücksichtigt.

Wertminderung wegen Alters Siehe Kapitel 7.3.

Baumängel/ Bauschäden Gemäß § 8 Abs. III, S. 2 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Sachwertfaktor Gemäß § 39 ImmoWertV i. V. m. § 35 Abs. III ist der vorläufige Sachwert durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an das allgemeine Marktgeschehen anzupassen. Diese werden in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Calw veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2024 herangezogen. Dieser weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit vorläufigen Sachwerten von ca. 200.000 € bis 1.220.000 € Marktanpassungsfaktoren in einer Spanne von ca. 1,26 bis 0,95 (negativer Verlauf) aus. Diese dienen der groben Orientierung.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten keine Marktanpassung (Sachwertfaktor 1,0) vorgenommen.

7.4.2 Sachwertermittlung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr		Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	EFH mit Garage	1	1900	80	32	424,00 m² BGF	1.191	19,00	Linear	60,00	240.372
Σ 240.372											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	240.372
+ Zeitwert der Außenanlagen	6,00% 14.422
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	254.794
+ Bodenwert	45.000
Vorläufiger Sachwert	299.794
SACHWERT	299.794

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 EFH mit Garage

Gebäudetyp	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	25 %
Ausstattungsstufe	2,06

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	144,21
Dach		1,0				15	94,05
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11	74,14
Innenwände und -türen		1,0				11	68,97
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	68,97
Fußböden		1,0				5	31,35
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	60,66
Heizung	0,7	0,3				9	52,39
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,62
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	563	627	721	867	1.085		Σ 632
¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.							
² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.							

Tabellarische NHK	632 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	632 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.191 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteinfluss.

Baulasten

Kein Werteinfluss.

Instandhaltungsrückstau

Gemäß Objektbesichtigung konnte kein Baumangel festgestellt werden, jedoch ein Instandhaltungsrückstau: Die Öl-Zentralheizung ist defekt. Des Weiteren besteht folgender Restfertigstellungsbedarf:

- tlw. Putz & Anstrich im EG und OG (Deckenbereich, Flur, Treppenaufgang)
- Fertigstellung des Duschbads im Dachgeschoss
- tlw. Bodenbelag nicht fachgerecht verlegt

Für die Reparatur der Heizungsanlage sowie die Kosten der Restfertigstellung werden grob überschlägig 15.000 € in Abzug gebracht. Die Kosten richten sich nach Erfahrungswerten und sind vorbehaltlich echter Kostenangebote zu verstehen.

Sonderwerte Mieten

Das Objekt ist komplett eigengenutzt.

Leerstandskosten

Entfällt.

7.4.4 Vergleichswert

Gemäß einer Abfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuss Calw vom 10.10.2025 konnten elf Vergleichspreise der Vertragsjahre 2023 mit der Gemarkung Calw aus der Kaufpreisdatenbank zur Verfügung gestellt werden. Die Vergleichspreise wurden um vier Vergleichspreise bereinigt. Die sieben eingeschränkt vergleichbare Preise liegen in einer Spanne von 160.000 € bis 480.000 € (Ø 300.000 €) und weisen stark unterschiedliche Grundstücksgrößen sowie Baujahre zwischen 1904 und 1978 auf. Demnach wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Die Vergleichspreise dienen der Einordnung des Ergebnisses und sind zur Ableitung eines Verkehrswertes ungeeignet.

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

7.5 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	45.000
	Sachwert	299.794
Abschläge	Instandhaltungsrückstau (Heizungsanlage) & Restfertigstellungskosten	5,01% 15.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	285.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.480
Mietfläche	Wohnfläche	192m ²
	Nutzfläche	
	Σ	192m ²

Einordnung des Ergebnisses Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 1.480 €/m² WF bzw. rd. 2.140 €/m² WF (bezogen auf die Hauptwohnung und vor Abzug des Instandhaltungsrückstaus) ordnet sich im mittleren Bereich der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage i.V.m. der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung mit energetischen Sanierungsbedarf als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Siehe § 194 BauGB)

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungssichtag 30.09.2025 den

Verkehrswert 285.000 EUR

(in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



signiert von:

Richard Röschke

am: 12.11.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

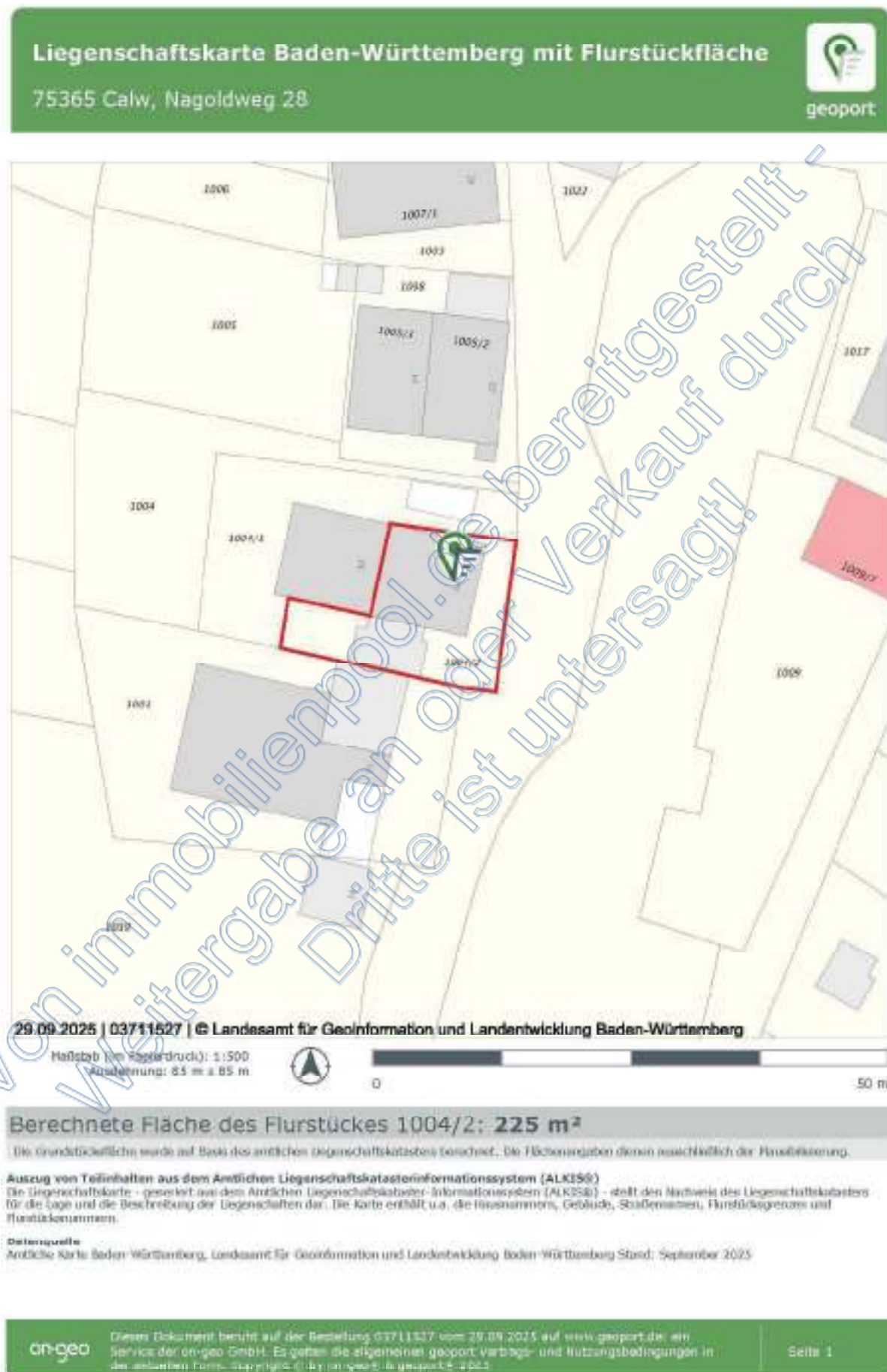
Übersichtskarte



Regionalkarte



Liegenschaftskarte

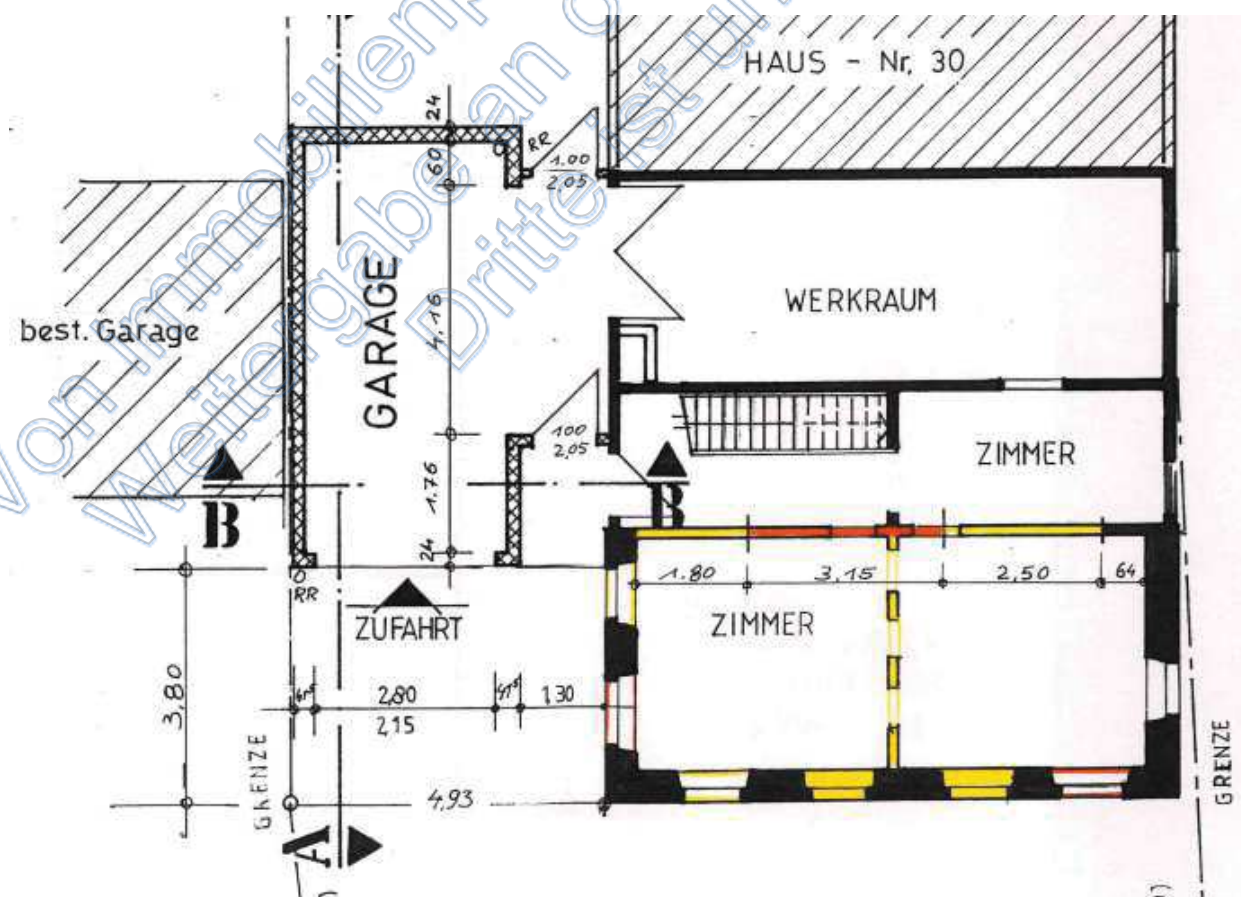


Hochwasserrisiko

Ansicht Einfamilienhaus



Grundriss Einfamilienhaus (Erdgeschoss); tlw. bemaßt



Objektbilder

Objektansicht



Eingangsbereich mit integrierter Garage



Wohnraum exempl. (EG)

Küche exempl. (EG)

Holzofen (EG)

Badezimmer (EG)

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

Wohnzimmer exempl. (OG)

Terrasse (OG)

Zimmer exempl. (DG)

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

**Badezimmer mit
Restfertigstellungsbedarf (DG)**

Ausgebauter Dachspitz

Front-/ Seitenansicht

