

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!**

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstr. 11
75365 Calw

Gerichtsaktenzeichen: 1 K 22/25
Erstellungsdatum: 14.11.2025
Gutachten Nr.: 25MM0109

Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Maximilian May, M.Eng. | B.Sc.

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von
Immobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024 DAkkS akkreditiert
ZIS ert HSA (S) Zertifikats-Nr.: A0843-1

Klauprechtstr. 42

76137 Karlsruhe

Telefon: 0721/ 6190 6077

E-Mail: info@may-sv.de

Web: www.may-sv.de

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Hauptstr. 112/1 in 75389 Breitenberg, Flurstück Nr. 250/4, Grundbuch Nr. 3.056.



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag **25.08.2025**
ermittelt zu **415.000 €**.

Das Gutachten umfasst insgesamt 59 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5-facher Ausfertigung eingereicht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen.....	5
2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.2 Gegenstand und Zweck des Auftrags.....	7
2.3 Aktuelle Grundbuchangaben	7
2.4 Ortsbesichtigung	8
2.5 Wertermittlungsgrundlagen.....	8
3 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lagebeschreibungen des Wertermittlungsobjektes	9
3.1.1 Makrolage.....	9
3.1.2 Mikrolage	11
3.1.3 Infrastruktur	11
3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten des Grundstücksmarktes	12
3.2.1 Angebot- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt	12
3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten.....	12
3.3 Grundstücksbeschreibung	12
3.4 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt	14
3.4.1 Planungs- und baurechtliche Situation.....	14
3.4.2 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	16
3.5 Flächen.....	16
3.5.1 Bruttogrundfläche.....	16
3.5.2 Wohn-/Nutzflächen.....	16
4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	18
4.1 Vorbemerkungen.....	18
4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts	18
4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes.....	18
4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung	18
4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes	20
5 Ermittlung des Verkehrswertes	21
5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.2.1 Bodenwertermittlung	22
5.2.2 Vergleichswertverfahren.....	22
5.2.3 Ertragswertverfahren	23
5.2.4 Sachwertverfahren.....	23
5.2.5 Schlussfolgerung - Verfahrenswahl.....	23

5.3	Bodenwertermittlung	23
5.3.1	Erläuterung der Bewertungsansätze.....	23
5.4	Sachwertermittlung gem. ImmoWertV 2021	26
5.4.1	Erläuterung des Sachwertverfahren	26
5.4.2	Erläuterung der Bewertungsansätze.....	27
5.4.3	Sachwertberechnung.....	35
5.4.4	Würdigung gem. Beweisbeschluss	35
6	Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung.....	36
7	Schlussfolgerung des Sachverständigen.....	36
	Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung:	37
	Literaturverzeichnis:	38
	Anlagenverzeichnis:.....	39

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

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart		Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus			
PLZ/Ort		75389 Breitenberg			
Straße/Hausnummer		Hauptstr. 112/1			
zuständiges Amtsgericht		Amtsgericht Calw			
Gemeinde		Neuweiler			
Gemarkung		Breitenberg			
Grundbuch		Grundbuch Nr. 3.056			
Flurstücknummer		Flurstück Nr. 250/4			
Grundstücksgröße in m²		1.049			
Teilflächen		Bodenrichtwert [€/m²]	Fläche [m²]	Erschließungs- zustand	Zustand und Entwicklung
1.	Gebäude- und Freifläche	120	1.049	Erschließungsbeitrags- frei (ebf)	Baureifes Land
Baujahr		1976			
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		80			
Rechnerische Restnutzungsdauer (Jahre)		31			
Modifizierte Restnutzungsdauer (Jahre)		36			
Wertermittlungsstichtag		25.08.2025			
Qualitätsstichtag		25.08.2025			
zulässige bauliche Nutzbarkeit		Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	
M	gemischte Baufläche	§ 34 Abs. 1 BauGB		[1] Wohngebäude ZFH	
				[2] Doppelgarage	
Hauptnutzung		Wohnfläche[m²]		Miete/Pacht	
				nachhaltig erzielbar	tatsächlich realisiert
1.	Wohnen	ca. 104		Eigennutzung	Eigennutzung
2.	Wohnen	ca. 107		Leerstand	Leerstand
3.	Garage	Doppelgarage		Eigennutzung	Eigennutzung
Wohnfläche gesamt:		ca. 211			
Ergebnis der Bodenwertberechnung				105.000 €	
Ergebnis der Sachwertberechnung				415.000 €	
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag				415.000 €	

2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Die Flächen und Massen wurden aus den durch den Auftraggeber vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den in 2.2 genannten Zweck gestattet.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) erstellt.

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 (vgl. § 194 BauGB).

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

2.1 Auftrag / Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Calw Vollstreckungsgericht Schillerstr. 11 75365 Calw
<u>Aktenzeichen:</u>	1K 22/25
<u>Beschluss vom:</u>	05.08.2025
<u>Ort:</u>	75389 Breitenberg
<u>Straße:</u>	Hauptstr. 112/1
<u>Flst. Nr.:</u>	Flurstück Nr. 250/4
<u>Landkreis</u>	Calw
<u>Gutachtennummer:</u>	25MM0109
<u>Wertermittlungstichtag:</u>	25.08.2025 ¹
<u>Qualitätstichtag:</u>	25.08.2025 ²
<u>Verfasser des Gutachtens:</u>	Maximilian May
<u>Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:</u>	Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.
<u>Sprachgebrauch in diesem Gutachten:</u>	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.
<u>Interessenkonflikt:</u>	Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen beteiligten Personen oder aus einer

¹ Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

² Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks-zustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungstichtag.

Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

2.2 Gegenstand und Zweck des Auftrags

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 05.08.2025 Aktenzeichen 1 K 22/25.

2.3 Aktuelle Grundbuchangaben

Datum des Grundbuchauszugs: 23.07.2025

Übergeben durch: Amtsgericht Calw

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Neuweiler

Blatt: Grundbuch Nr. 3.056

Amtsgerichtsbezirk: Amtsgericht Böblingen

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Breitenberg	Flurstück Nr. 250/4	Hauptstr. 112/1 Gebäude- und Freifläche	1.049

Eintragung in Abteilung I:

Lfd. Nr.	Eigentümer	Lfd. Nr. BV
7	Die Eigentümer wurde aus Datenschutzgründen anonymisiert.	1

Eintragung in Abteilung II:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgericht Calw vom 11.07.2025 (Az.: 1 K 22/25), 09:26. Eingetragen am 25.07.2025.

Wertung der Eintragung:

Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung.

Es handelt sich um übliche Eintragungen im Rahmen einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme. Eine Wertrelevanz besteht nicht, da mit der Zwangsversteigerung keine Verkäuflichkeit am freien Markt verbunden ist. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragung im Zuge der Eigentumsübertragung gelöscht wird.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Diesen liegt keine Wertbeeinflussung des Verkehrswertes zugrunde. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

2.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 25.08.2025

Uhrzeit: 14 Uhr

Teilnehmer: An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

- Der Antragsteller
- Der Vertreter des Antraggegners

Anmerkung: Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück ein Zweifamilienhaus mit Garage und Schuppen befindet. Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin in Augenschein genommen werden. Der Sachverständige konnte sich vor Ort ein Lagebild der Liegenschaft sowie deren Umfeld machen. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch dokumentiert. Ein Auszug dieser Fotodokumentation ist diesem Gutachten als Anlage 4 beigelegt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

2.5 Wertermittlungsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen, Anlagen und das Literaturverzeichnis sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

<u>Durch den Auftraggeber übergebene Unterlagen:</u>	Datum
• Beschluss mit Auftragsschreiben	11.08.2025
• Anschreiben	11.08.2025
• Grundbuchauszug	11.08.2025
<u>Durch den Antragsteller übergebene Unterlagen:</u>	
• Es wurden diverse Unterlagen übergeben, u.a. die Kopie der Bauakte. Unterlagen welche in die Verkehrswertermittlung eingeflossen sind werden kenntlich gemacht.	
<u>Beschaffung durch den Sachverständigen:</u>	
• Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Landratsamt Calw, Vermessungsbehörde	09.09.2025
• Flächennutzungsplan, Gemeinde Neuweiler	12.09.2025

- Auskunft bzgl. Bodenrichtwert, Gutachterausschuss Calw 21.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Gemeinde Neuweiler 11.09.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Kommunalabgaben, Gemeinde Neuweiler 12.09.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Gemeinde Neuweiler 11.09.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz, Gemeinde Neuweiler 11.09.2025
- Flächenberechnung/Flächenaufstellung, erstellt anhand der Bauakte durch den Sachverständigen 12.09.2025
- Auszug aus der Hochwasserrisikokarte 12.09.2025
- Auskunft aus der Lärmkarte 12.09.2025
- Anforderung der Mietpreis- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>" 12.09.2025
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten 12.09.2025
- Auskünfte des Gutachterausschuss Calw 12.09.2025

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibungen des Wertermittlungsobjektes

Merkmale der

Verkehrswertberechnung:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Bebauung usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Neuweiler mit ca. 3.200 Einwohner und sein Ortsteil Breitenberg liegen im Nordschwarzwald des Landkreises Calw im Bundeslande Baden-Württemberg. Die Region ist durch eine ausgeprägt ländliche Struktur, großflächige Waldgebiete und eine geringe Besiedlungsdichte geprägt. Wirtschaftlich gehört der Standort zur eher kleinteiligen, mittelständischen Struktur des nördlichen Schwarzwaldes, mit Schwerpunkten in Handwerk, Dienstleistungen kleineren Gewerbebetrieben sowie Landwirtschaft. (Quelle: www.wirtschaftsregionmittelbaden.de, www.neuweiler.de, www.leo-bw.de)

Makrolage

Quelle: www.openstreetmap.orgWirtschaft:

Die landschaftliche Lage im Schwarzwald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig bestehen aufgrund der topografischen und strukturellen Gegebenheiten Einschränkungen hinsichtlich großflächiger wirtschaftlicher Entwicklungen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt überwiegend in den umliegenden Hauptorten. Insgesamt handelt es sich um einen überwiegend wohn- und naturnah geprägten ländlichen Standort mit funktionaler Anbindung an die Mittelzentren der Region.

Konjunktur:

Baden-Württemberg steckt derzeit in einer schwierigen konjunkturellen Phase. Nach ersten Schätzungen ist das reale Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal um rund 0,4 % gesunken. Gleichzeitig ist die Wirtschaftsleistung im Vorjahresvergleich um etwa 2,1 % rückläufig. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe zeigt Schwäche. Umsatzrückgänge, insbesondere im Inland, lasten stark auf der Industrie.

Auch der Arbeitsmarkt spiegelt die angespannte Lage wider: Die Arbeitslosenquote liegt momentan bei ca. 4,6 %. Das Ministerium für Wirtschaft bezeichnet die Situation als „tiefe konjunkturelle und strukturelle Krise“. (Quelle: Baden-Württemberg Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Demografischer Wandel:

Der Ortsteil Breitenberg ist ein sehr kleiner Ort, eingebettet in die Gesamtgemeinde Neuweiler. In solchen ländlich-kleinräumigen Siedlungen zeigt sich typischerweise eine Überalterung der Bevölkerung, während jüngere Haushalte stärker in zentralere Orte oder in Pendlerzonen abwandern. Für Breitenberg selbst sprechen die kleinen Einwohnerzahlen sowie eine stabile, aber demografisch gealterte Bevölkerung.

(Quellen: www.neuweiler.de, www.wegweiser-kommune.de)

Demografiertyp:

Demografiertyp 4

Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen (Quelle:
www.wegweiser-kommune.de)**3.1.2 Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Hauptstr. 112/1 in 75389 Breitenberg, in einem reinen Wohngebiet.

Mikrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

Immissionen, Bebauungsstruktur, die Nähe zu Grünflächen, Infrastruktur sowie das allgemeine Erscheinungsbild. Aus sachverständiger Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „gute Wohnlage“ klassifiziert.

Umliegende Bebauung:

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie Grünflächen.

3.1.3 Infrastruktur

Die infrastrukturelle Versorgung ist ortsnahe möglich, erhebliche Bedarfe (weiterführende Schulen, medizinische Versorgung, größere Einkaufsstrukturen) werden über die Mittelzentren Calw und Nagold gedeckt. Die Erreichbarkeit erfolgt überwiegend straßengebunden; ÖPNV-Anschlüsse sind vorhanden, jedoch typisch für ländliche Bereiche mit geringerer Taktung.

3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten des Grundstücksmarktes

Die Marktlage zeigt ein stabiles, eher moderates Preisniveau, geprägt von Eigennutzerinteresse und einer Nachfrage nach ruhig gelegenen Wohnimmobilien. Gesamtwirtschaftliche oder großflächige Entwicklungsimpulse sind begrenzt, jedoch ist der Standort durch Landschafts- und Freizeitwert langfristig attraktiv und werthaltig.

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de, Gutachterausschuss der Stadt Calw)

3.2.1 Angebot- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt

Gemäß der Miet- und Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar 2025 bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 75389 durch eine stark unterdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete und zum Kauf geprägt.

Der Immobilienmarkt in Neuweiler ist geprägt von einer insgesamt geringen Markttiefe. Dies bedeutet, dass die Zahl der Transaktionen vergleichsweise niedrig ist, was vor allem in kleineren Ortsteilen wie Neuweiler eine belastbare Auswertung erschwert. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, ist die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern durchschnittlich und mit einer mittleren Vermarktungsdauer zu rechnen.

3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus welches als Wohnimmobilie errichtet wurde und zu Wohnzwecken geeignet ist. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist nicht erkennbar.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück mit der Flst. Nr. 250/4 handelt es sich um ein trapezförmig geschnittenes Grundstück in zweiter Reihe. Die Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich.

Grundstücksabmessungen:

Grundstückstiefe: ca. 40 m
Grundstücksbreite: ca. 26
Grundstücksgröße: 1.049 m² (lt. Grundbuch)

Grundstücksausnutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,29 (Vgl. Anlage 5)
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 0,35 (Vgl. Anlage 5)

Topographie des Grundstücks: Das Grundstück ist Richtung Nord-Ost leicht ansteigend.

Ausrichtung des Grundstücks: Das Grundstück sowie der Garten sind von der Straße kommend nach Nord-Ost ausgerichtet.

Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück liegt in der zweiten Reihe. Der Zugang erfolgt über das Flurstück 246. Das freistehende Gebäude sowie die Doppelgarage stehen nahezu mittig auf dem Grundstück. Die Zufahrt ist befestigt.

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete Grundstücke, welches mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Garagen bebaut sind. Die weitere Nachbarbebauung besteht größtenteils aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch Grünflächen und Zufahrten eingefriedet.

Schädliche Bodenveränderungen /
Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Neuweiler sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden. Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

Unterirdische Leitungen:

Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grund- und Oberflächenwasser:

Laut Hochwasserrisikoabfrage befindet sich das Flurstück nicht in einem Risikogebiet.
(Quelle. <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

<u>Immissionen:</u>	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine störenden Immissionen festgestellt werden. Gemäß Lärmkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sind keine erhöhten Immissionen feststellbar. (Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)
<u>Hausanschlüsse:</u>	Elektro, Wasser und Abwasseranschlüsse liegen vor. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.
<u>Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand:</u>	Die Anliegerbeiträge sind nach derzeitiger Sach- und Rechtslage erhoben und bezahlt. Das Grundstück gilt als voll erschlossen und ist Erschließungsbeitragsfrei (ebf). (Quelle: Gemeinde Neuweiler)
<u>Außenanlagen:</u>	Die Außenanlagen erscheinen gepflegt und unterhalten.
<u>Parkmöglichkeiten:</u>	Sind auf und um das Grundstück gegeben.
<u>Gesamteindruck:</u>	Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen sehr gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren unterhalten.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

3.4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Auskünfte der Gemeinde Neuweiler zu den rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wurden wie folgt erteilt:

Flächennutzungsplan: Ein Flächennutzungsplan liegt vor: Die Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. FNP Breitenberg. Vgl. Anlage 7

Bebauungsplan: Es liegt kein Bebauungsplan vor. Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„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 Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Entwicklungszustand:

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland, sonstige Flächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Das Bewertungsgrundstück ist eingestuft als, baureifes Land (gemischte Baufläche) gem. § 3 ImmoWertV 2021, ortsüblich voll erschlossen, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei.

Baulasten:

Für das Objekt liegen Baulasten vor.

Abstandsflächenbaulast, begünstigend für Flurstück 260 eingetragen am 15.11.2034 (nicht lesbar).

Abstandsflächenbaulast, begünstigend für Flurstück 246 eingetragen am 22.06.1955 (nicht lesbar).

Begünstigende Baulast für Flurstück 250/4 über begeh- und befahrbaren Zugang zu Flurstück 250/4 sowie Duldung einer Abwasserleitung über das Flurstück 246 eingetragen am 24.10.1990.

Ortssatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.

Natur-, Landschaftsschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten bzgl. Landschafts- oder Naturschutz zu beachten.

Gewässerschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten bzgl. Gewässerschutz zu beachten.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Bodenordnungs-, Umlegungs- oder
Flurbereinigungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit in kein Bodenordnungs- Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Städtebauliches Sanierungs- bzw.
Entwicklungsgebiet:

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

Altlastenverzeichnis,
Verdachtsflächenverzeichnis:

Für das Bewertungsobjekt liegen keine Eintragungen bzgl. Altlasten und Verdachtsflächen vor.

3.4.2 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Miet- bzw. Pachtverhältnisse: Das EG wird durch einen der Antragsgegner bewohnt. Mietverträge oder sonstige Vereinbarungen konnten durch den Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

Zubehör: In den Wohnungen im EG und OG ist jeweils eine Einbauküche verbaut. Aufgrund des Alters und Zustandes wird sachverständig kein Werteinfluss auf den Verkehrswert festgesetzt.

3.5 Flächen

Für das Objekt liegt eine Baubeschreibung sowie die Pläne aus der Bauakte vor. Die Maße wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung wurde bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen. Vgl. Anlage 5

3.5.1 Bruttogrundfläche

Für das Bewertungsobjekt liegen Informationen aus der Bauakte vor. Die Maße wurden durch den Sachverständigen überschlägig ermittelt und anhand der Messfunktion des Geoportals Baden-Württemberg grob überschlägig plausibilisiert. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen. Vgl. Anlage 5

BGF	Breite in m	Tiefe in m	m²	Bereich a,b,c
Keller	10,61	13,24	140,48	a
EG	10,61	13,24	140,48	a
abzgl.	8,25	1,37	11,30	c
OG	10,61	13,24	140,48	a
abzgl.	8,25	1,37	11,30	c
Gesamt		ca.	398,82	

3.5.2 Wohn-/Nutzflächen

Für das Objekt liegt eine Baubeschreibung und die Pläne aus der Bauakte vor. Die Maße wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung wurde bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen. Vgl. Anlage 5

KG	m	m	m²
Treppenhaus	2,26	4,25	9,61
Abstellraum 1	4,13	2,70	11,15
Heizraum	2,63	2,70	7,10
Öllager	3,20	4,25	13,60
Abstellraum 2	4,20	4,20	17,64
Waschraum	4,2	3,75	15,75
Trockenraum	4,45	5,6	24,92

Flur	1,38	6,87	9,48
Gesamt ca.			109,25

EG	m	m	m ²
Treppenhaus	2,26	4,25	9,61
Flur	1,38	6,87	9,48
WC/Garderobe	2,76	1,51	4,17
Küche	2,76	3,13	8,64
Bad	2,76	2,01	5,55
Kinderzimmer	4,25	3,26	13,86
Schlafzimmer	4,25	4,26	18,11
Esszimmer	4,25	3,76	15,98
Wohnzimmer	5,60	4,51	25,26
Terrasse (25%)	8,25	1,50	3,09
Gesamt ca.			104,12

OG	m	m	m ²
Treppenhaus	2,26	4,25	9,61
Flur	1,38	6,87	9,48
WC/Garderobe	2,76	1,51	4,17
Küche	2,76	3,13	8,64
Bad	2,76	2,01	5,55
Kinderzimmer	4,25	3,26	13,86
Schlafzimmer	4,25	4,26	18,11
Esszimmer	4,25	3,76	15,98
Wohnzimmer	5,60	4,51	25,26
Balkon (50%)	8,25	1,50	6,19
Gesamt ca.			107,22

DG	m	m	m ²
Raum ca.	13	9	117,00

Garage	m	m	m ²
	5,95	5,7	33,92
	1,25	2,95	3,69
Gesamt			37,60

Wohnfläche gesamt	m ²
EG	104,12
OG	107,22
Gesamt ca.	211,34

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation im Anhang). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten auftragsgemäß unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich, erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien auftragsgemäß nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts

4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjekts

Ursprungsbaujahr: Baugesuch 1975

Baujahr ca. 1976

Sonstige Modernisierungen: Die Heizanlage wurde ca. 2019 erneuert.

Die Garagentore wurden ca. 2021 erneuert.

Anmerkung des Sachverständigen: Das Bewertungsobjekt konnte bei der Ortsbesichtigung, bis auf den Schuppen, vollständig besichtigt werden.

4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden, unterkellerten Zweifamilienhaus mit Satteldach sowie einer Doppelgarage und einem Schuppen bebaut. Das Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Vgl. Katasterauszug in Anlage 1 sowie die Planunterlagen in Anlage 6

Beschreibung der vorhandenen Räume je Geschoss:

Im Kellergeschoss befinden sich:

- 1 x Vorraum mit Treppenaufgang
- 1 x Flur
- 1 x Abstellraum
- 1 x Heizungsraum
- 1 x Öllager
- 1 x Abstellraum
- 1 x Wasch- und Trockenraum

Im Erdgeschoss befinden sich:

- 1 x Treppenhaus
- 1 x Flur
- 1 x Garderobe
- 1 x WC
- 1 x Küche
- 1 x Bad
- 1 x Kinderzimmer
- 1 x Schlafzimmer
- 1 x Esszimmer
- 1 x Wohnzimmer
- 1 x Terrasse

Im Obergeschoss befinden sich:

- 1 x Treppenhaus
- 1 x Flur
- 1 x Garderobe
- 1 x WC
- 1 x Küche
- 1 x Bad
- 1 x Kinderzimmer
- 1 x Schlafzimmer
- 1 x Esszimmer
- 1 x Wohnzimmer
- 1 x Balkon

Im Dachboden befinden sich:

- 1 x Dachboden

Garage:

Auf dem Grundstück befindet sich eine an das Hauptgebäude angebaute Doppelgarage mit zwei Toren, Starkstromanschluss sowie mit einer Wellernitdacheindeckung.

<u>Außenanlagen:</u>	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom und Wasser vorhanden. Ein Funktionstest konnte durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden.
<u>Besondere Bauteile:</u>	1 x Treppe, drei Stufen aus Kunststein 9 x Lichtschacht 1 x Balkon 1 x Terrasse 1 x Stahltreppe zur Terrasse 1 x befestigter Zuweg 1 x Schuppen
<u>Besondere Einrichtungen:</u>	Keine
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
<u>Hinweis:</u>	Im Esszimmer im EG und im OG befinden sich im Bodenbelag aus Kunststeinfließen durchgängige Dehnungsrisse älteren Datums. Für die Feststellung eines Bauschadens ist ein Bauschadensgutachter hinzuzuziehen. Vgl. Anlage 4

4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen nicht verbindlich beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion und Installationen. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen sowie der Beschreibung in der Bauakte.

<u>Fundamente:</u>	Beton Streifenfundamente
<u>Umfassungswände Kellergeschoss sowie Innenwände:</u>	Kelleraußenwände in Beton, Innenwände Mauerwerk
<u>aufgehende Umfassungswände sowie Innenwände:</u>	Mauerwerk 24 cm + 11,5 cm
<u>Decken:</u>	Decken über Kellergeschoss und Geschossdecken Beton massiv, ca. 18 cm
<u>Treppen:</u>	Steinstufen, Beton Blockstufen, Kunststein
<u>Außenfronten / Fassaden:</u>	Verputzt
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster, Holzfenster, teilweise mit Rollläden

<u>Außentüren:</u>	Holztüren mit Glasausschnitt
<u>Dach:</u>	Haus: Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden, Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Ziegeln. Garage: Welleterniteindeckung
<u>Dachentwässerung:</u>	Regenrinnen und Fallrohre in Kupfer
<u>Oberböden:</u>	Fliesen, Laminat, PVC, Kunststein
<u>Wand- und Deckenbehandlungen:</u>	Wandflächen und Deckenuntersichten Putz, Deckenuntersichten verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen sowie mit Holzverkleidung.
<u>Innentüren:</u>	Holzzargen, Holzblätter, teilweise mit Glasausschnitt
<u>Sanitäre Einrichtungen Bad/WC:</u>	EG: 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche, raumhoch gefliest, separates WC DG: 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche, raumhoch gefliest, separates WC Es handelt sich um Tageslicht Bäder/WCs. Die Be- und Entlüftung erfolgt über das Fenster.
<u>Gebäudetechnische Einrichtungen:</u>	Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der haustechnischen Einrichtungen nicht verbindlich beurteilt werden.
<u>Energetischer Zustand:</u>	Der energetische Zustand ist als einfach zu beurteilen. Zwei der Außenwände weisen eine Außendämmung auf. Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren (normales, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren)
- und das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Gem. § 6 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, usw., aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert. Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i.S.d. ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

5.2.2 Vergleichswertverfahren

Für bestimmte Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke, Einfamilienhäuser in Siedlungsgebieten) existiert oftmals ein hinreichend großer Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem oftmals die für vergleichbare Objekte gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt (z.B. durch Zeitungs-, Internet- oder Maklerangebote). Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung

für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwert) des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

5.2.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gem. ImmoWertV 2021) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirekter Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Dies trifft auf die hier zu bewertende Grundstücksart nicht zu, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt.

5.2.4 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet und von potentiellen Erwerbern vorrangig zu Eigennutzung nachgefragt werden.

Dies trifft auf das hier zu bewertende Grundstück zu, weshalb es als reines Sachwertobjekt anzusehen ist. Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert ausschließlich aus dem Ergebnis dieses Verfahrens abgeleitet.

5.2.5 Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aufgrund der Objektart sowie der zur Verfügung stehenden Datengrundlage im Wege des Sachwertverfahrens ermittelt.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Erläuterung der Bewertungsansätze

Verfahrensbeschreibung:

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Somit ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt

werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Vergleichspreise: Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Bodenrichtwert: Für das Bewertungsgrundstück liegen Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss vor.

Besonderheiten: Das Grundstück liegt in zweiter Reihe, der Zugang erfolgt über das Flurstück 246.

Zustandsmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:

Gemeinde: Neuweiler
Gemarkungsname: Breitenberg
Gemarkungsnummer: 84217
Bodenrichtwertnummer: 42170302
Bodenrichtwert: 120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2025
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
Art der Nutzung: gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Fläche: 780 m²

Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

Gemeinde: Neuweiler
Gemarkungsname: Breitenberg
Flurstück: Flurstück Nr. 250/4
Wertermittlungsstichtag: 25.08.2025
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei
Art der Nutzung: gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Fläche: 1.049 m²

Abweichende Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

<u>Bauliche Ausnutzbarkeit:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Geschossflächenzahl:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Lage im Baugebiet:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Entwicklungszustand:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Erschließungszustand:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Topografie:</u>	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
<u>Grundstücksgröße:</u>	Laut Gutachterausschuss ist eine Anpassung vorzunehmen
<u>Bewertungstichtag:</u>	Laut Gutachterausschuss ist keine Anpassung vorzunehmen

Bewertung der Abweichung:

Grundstücksgröße: Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine Fläche von 780 m² und das Bewertungsgrundstück von 1.049 m². Durch den Gutachterausschuss wurden Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt. Diese müssen durch Interpolation angepasst werden. Vgl. Anlage 9

Das Bewertungsgrundstück liegt zwischen den Grundstücksgrößen von 1.000 m² mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,84 und 1.050 m² mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,83. Durch die Interpolation ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,83.

$$f(x) = y_u = y_1 + \frac{x_u - x_1}{x_2 - x_1} \times (y_2 - y_1)$$

Quelle: www.bauformeln.deBerechnung des Bodenwertes:

	Faktor
Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße	0,83
Umrechnungsfaktor	0,83
Bodenrichtwert €/m²	120,00
Bodenwert €/m² Bewertungsgrundstück 120 € x 0,83	99,60
Grundstücksfläche m²	1.049
Bodenwert Flurstück 250/4 99,60 €/m² x 1.049 m²	104.480 €

Der Bodenwert für das Flurstück 250/4 in der Hauptstr. 112/1 in 75389 Breitenberg beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **105.000€**

5.4 Sachwertermittlung gem. ImmoWertV 2021

5.4.1 Erläuterung des Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht und die vorrangig von einem potentiellen Erwerber zur Eigennutzung nachgefragt werden. Nach den Ausführungen der ImmoWertV 2021 und ImmoWertA gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren selbst ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Bodenwert wird (vgl. 5.3) vorrangig im Vergleichswertverfahren oder mittels Bodenrichtwerten ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Regionalfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Anlage 4 der ImmoWertV gewählt. Dort werden für verschiedene Gebäudearten Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) zum Basisjahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 Nr. 3 der ImmoWertV 2021. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Zur detaillierten Ermittlung des Kostenkennwertes für das Bewertungsobjekt wird auf die Erläuterungen der Bewertungsansätze im Sachwertverfahren verwiesen.

5.4.2 Erläuterung der Bewertungsansätze

E01 Wahl des Gebäudetyps:

Hier „Freistehendes Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss“ Gebäudetyp 1.12 gem. ImmoWertV Anlage 4.

	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
	1	2	3	4	5
1.12	570	635	730	880	1100
2.12	535	595	685	825	1035
3.12	505	560	640	775	965

E02 Kostenkennwerte aus den Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV 2021:

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard (Kostenkennwerte). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Baupreisindex – Basisjahr zurückgerechnet (hier: 2010). Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten:

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht. Im hier vorliegenden Fall sind entsprechend den NHK 2010 die Baunebenkosten in Höhe von 17,0 % der Gebäudeherstellungskosten bereits in den NHK 2010 Kostenkennwerten enthalten

Gewichtung des Ausstattungsstandards:

Gewichtung der einzelnen Standardstufen der jeweiligen Gewerke mit den bei der Objektbesichtigung bzw. entsprechend der Aktenlage festgestellten Ausstattungsstandardmerkmalen.

Bestimmung des Kostenkennwertes nach Gewichtung des Ausstattungsstandards									
Gebäudetyp:	1.12		Wägungs- anteil	Kontroll- feld	Standardstufen				
					1	2	3	4	5
					Anteil an den Standardstufen				
Außenwände		23%	1,00		0,00	0,75	0,25	0,00	0,00
Dächer		15%	1,00		0,00	0,95	0,00	0,00	0,05
Außentüren und Fenster		11%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen		11%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen		11%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden		5%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen		9%	1,00		0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Heizung		9%	1,00		0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
sonstige technische Ausstattung		6%	1,00		0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte (NHK-Werte) gem. Gebäudetyp					570	635	730	880	1.100
Kostenkennwert in €/m² BGF:					695,73	entspricht Standardstufe gem. ImmoWertV:			2,64

E03 Ermittlung der Standardstufe: Der Kostenkennwert von 695,73 € liegt zwischen der Standardstufe 2 (635 €) und Standardstufe 3 (730 €). Um die genaue Standardstufe zu ermitteln werden die Werte mit folgender Formel interpoliert, was im Ergebnis zu einer Standardstufe von 2,64 führt.

$$f(x) = y_u = y_1 + \frac{x_u - x_1}{x_2 - x_1} \times (y_2 - y_1)$$

Quelle: www.bauformeln.de

E04 Baupreisindex - § 36ImmoWertV:

Gem. § 36 ImmoWertV 2021 sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungsstichtag sowie dem Baupreisindex im Basisjahr. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag ist gem. ImmoWertV der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>). Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag bei 133,6 für das II. Quartal 2025. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI mit dem Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2021 und damit wie folgt:

Baupreisindex für das Jahr 2010 Basisjahr 2021 (= 100) = 70,9

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2021 (= 100) = 133,6

Indexfaktor zum Wertermittlungsstichtag $133,6/70,9 = 1,88$

E05 Brutto-Grundfläche (BGF):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Vgl. Anlage 5

E06 Herstellungskosten der
Garage:

Für die Doppelgarage erfolgt der Ansatz gem. Anlage 4 ImmoWertV mit dem Gebäudetyp 14.1 und der Standardstufe 4.

Gem. Anlage 1 ImmoWertV ist für Garagen eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde zu legen. Im vorliegenden Fall ist die Doppelgarage fest mit dem Gebäude verbunden und bildet somit mit diesem eine Schicksalsgemeinschaft. Aus diesem Grund wird für die Garage die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Gebäude zugrunde gelegt.

Herstellungskosten der Garage					
Nr.	Bezeichnung	Menge	Kostenkennwert	BGF	Wert
1	Garage	1	485,00 €	42,54 m²	20.631,90 €
Herstellungskosten Garage					20.631,90 €

E07 Regionalfaktor:

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen. Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Der Regionalfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss zur Wahrung der Modellkonformität mit 1,0 in Ansatz gebracht.

E08 Gesamtnutzungsdauer:

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist daher wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Für das Bewertungsobjekt wurde, gem. ImmoWertV 2021 Anlage 1 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt.

E09: Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzenorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts abhängig. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Herleitung der
Restnutzungsdauer:

Im Jahre 2019 wurden u.a. die Heizanlage modernisiert. Diese Erkenntnis beruht auf den Aussagen und vorgelegten Unterlagen des Antraggegners. Gem. ImmoWertV Anlage 2 ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Ermittlung der Modernisierungspunktzahl erfolgt durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades und wird in einen Modernisierungsgrad mit 5 Punkten eingeordnet.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen gibt die ImmoWertV nachstehende Formel vor:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Mit folgenden Vorgaben für die Variablen a, b und c sowie dem relativen Alter, ab dem die obige Formel angewendet werden darf.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,8250	1,5250	80%
1	1,2500	2,8250	1,5250	80%
2	1,0767	2,2757	1,3878	65%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4680	1,0270	0,9608	19%
10	0,4320	0,9540	0,9211	18%
11	0,3980	0,8810	0,8717	17%
12	0,3640	0,8080	0,8222	15%
13	0,3300	0,7350	0,7728	15%
14	0,3040	0,6790	0,7508	16%
15	0,2780	0,6170	0,7485	13%
16	0,2620	0,5590	0,7463	12%
17	0,2260	0,4990	0,7442	11%
18	0,2000	0,4400	0,7420	10%
19	0,2000	0,4400	0,7420	10%
20	0,2000	0,4400	0,7420	10%

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

Relatives Alter: $49/80 \times 100 = 61 \%$

Modifizierte Restnutzungsdauer: $0,6725 \times 2401/80 - 1,4578 \times 49 + 1,0850 \times 80 = 36$

Restnutzungsdauer	
Bewertungsjahr	2025
Baujahr	1976
Festgelegte Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alter in Jahren	49
Rechnerische Restnutzungsdauer	31
relatives Alter	61 %
Modifizierte Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV 2021 Anlage 2	36

E10 Alterswertminderungsfaktor: Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (ggf. wegen Modernisierung) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen. In Abhängigkeit vom Herleitungsmodell der Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses kann jedoch auch ein anderes Abschreibungsmodell zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird die gem. ImmoWertV übliche und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses entsprechende, lineare Alterswertminderung in Ansatz gebracht

Alterswertminderungsfaktor	Jahre
Gesamtnutzungsdauer GND	80
Restnutzungsdauer RND	36
Alterswertminderungsfaktor RND/GND	0,45

E11 Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude:

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören u.a. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgaupen und Eingangsüberdachungen (Vordächer), Balkone, Wintergärten sowie Geräteschuppen. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert oder Neuwert besonders zu berücksichtigen.

Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels pauschaler Zeit- oder Neuwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und

Schicksalsgemeinschaft bilden. Bei der Ortsbesichtigung wurden u.a. folgende besondere Bauteile bzw. Nebengebäude festgestellt:

- 1 x Treppe, drei Stufen aus Kunststein
- 9 x Lichtschacht
- 1 x Balkon
- 1 x Terrasse
- 1 x Stahltreppe zur Terrasse
- 1 x befestigter Zuweg
- 1 x Schuppen

Es wird für die nicht vom Normgebäude erfassten Bauteile und Nebengebäude sachverständig ein pauschaler Zeitwert von 5 % vom alterswertgeminderten Sachwert der baulichen Anlage angesetzt.³

E12 Besondere Betriebseinrichtungen:

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen Betriebseinrichtungen vor.

E13 Außenanlagen:

Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Im vorliegenden Gutachten werden die wertbeeinflussenden Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen, etc.) gem. Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschuss pauschal zu ihrem Zeitwert mit 6,0 % des Gebäudezeitwertes (inkl. BNK) in Ansatz gebracht.

³ Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage, S. 1658.

E14 Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor:

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses
- ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
- ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt sind, in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes, der Bodenwertklasse und der Objektart durch den zuständigen Gutachterausschuss Calw für den Wertermittlungsstichtag keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet worden. Der Gutachterausschuss weicht auf die Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss im Enzkreis aus. Die Sachwertfaktoren wurden dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Vgl. Anlage 9

Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten Sachwertfaktoren beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren erhaltenen, rechnerischen Ergebnisse für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke marktgerecht korrigiert werden können.

Die Berechnung erfolgt durch Interpolieren. Der vorläufige Sachwert für Gebäude und Grundstück liegt bei 399.435 € also zwischen einem vorläufigen Sachwert für Gebäude und Grundstück von 350.000 € mit einem Sachwertfaktor von 1,06 und 400.000 € mit einem Sachwertfaktor von 1,04. Durch Interpolation wird ein Sachwertfaktor von 1,04 errechnet.

Quelle: www.bauformeln.de

5.4.3 Sachwertberechnung

Sachwertberechnung			Erläuterungen
Gebäude-Typ NHK 2010:	1,12		E01
Gebäudestandardkennzahl:	2,6		E03
Kostenkennwert Wohngebäude aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des Wohngebäudes (€/m² Bruttogrundfläche BGF)	695,73 €		E02
+/- Zu-/ Abschlag Grad der Nutzbarkeit nicht ausgebautes Dachgeschoß [€]	0		
+ Zuschlag vorhandener Drempel bei nicht ausgebautem DG [€]	0		
- Abschlag für nur teilweise ausgebautes DG [€]	0		
+ Zuschlag ausgebauter Spitzboden im Dachgeschoss [€]	0		
+/- Zu-/ Abschlag Wohnungsgröße (nur bei MFH) [€]	0		
+/- Zu-/ Abschlag Grundrissart (nur bei MFH) [€]	0		
= aufsummierter Kostenkennwert (€ / m²-BGF) gerundet	695,73 €		
x Korrekturfaktor freistehendes Zweifamilienhaus	1,05		
x Korrekturfaktor Baupreisentwicklung BPI	1,88		E04
= Kostenkennwert NHK 2010 zum Wertermittlungsstichtag WEST [€ / m² BGF]		1.377 €	
x Bruttogrundfläche BGF des Wohngebäudes [m²]	398,82		E05
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		548.995 €	
Kostenkennwert Garage aus NHK 2010 (€/m² Bruttogrundfläche BGF)	485,00		
x Bruttogrundfläche BGF der Garage[m²]	42,54		
x Korrekturfaktor Baupreisentwicklung BPI	1,88		
= Herstellungskosten der Garage		38.875 €	E06
= Herstellungskosten des Wohngebäudes und der Garage		587.871 €	
x Regionalfaktor	1,0		E07
x lineare AWM d. HK d. Wohngebäudes u.d. Garage (RND/GND)	0,45		E10
= Zeitwert des Wohngebäudes und der Garage		264.542 €	
+ Es wird für die nicht vom Normgebäude erfassten Bauteile und Nebengebäude sachverständig ein pauschaler Zeitwert von 5 % vom alterswertgeminderten Sachwert der baulichen Anlage angesetzt.	13.227 €		E11
= Zeitwert der in den NHK 2010 nicht erfassten Bauteile		13.227 €	
= Sachwert der baulichen Anlagen		277.769 €	
+ Sachwerte der baulichen Außenanlagen (z.B. Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) (6% vom Sachwert der baulichen Anlagen)	16.666 €		E13
= Sachwert der baulichen Außenanlagen		16.666 €	
= Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen		294.435 €	
+ Bodenwert		105.000 €	
= vorläufiger Sachwert des Gebäude und des Grundstücks		399.435 €	
x Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	1,04		E14
= marktangepasster, vorläufiger Sachwert		415.412 €	
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		- €	
= Sachwert		415.412 €	
Sachwert gerundet		415.000 €	

5.4.4 Würdigung gem. Beweisbeschluss

Der Sachwert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Flurstück 250/4 in der Hauptstr. 112/1 in 75389 Breitenberg beträgt zum Wertermittlungsstichtag am 25.08.2025 rd. **415.000€**.

6 Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken gem. ImmoWertV 2021.

Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des zuständigen Gutachterausschusses, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes am **Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 (=Qualitätsstichtag) mit

415.000 Euro

(in Worten: Vierhundertfünzehntausend Euro)

ermittelt.

7 Schlusserklärung des Sachverständigen

Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Aufgestellt:

Karlsruhe, den 14.11.2025

Maximilian May, B.Sc. | M.Eng.

Sachverständiger für die Wertermittlung von
bebauten und unbebauten Grundstücken.

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO BW)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“
- Bewertungsgesetz (BewG)

Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de
- Immobilienwertermittlung, Götz-Joachim Gottschalk, 3. Auflage, 2014, Verlag C.H. Beck
- Baukosten 2020: Neubau, Schmitz/Gerlach/Meisel, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
- Baukosten 2020: Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Schmitz/Gerlach/Meisel, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler/Langner/Simon/Kleiber, 8. Auflage, 2005, Luchterhand Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll/Hausmann/Rolf, 4. Auflage, 2015
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Tabellenhandbuch, Tillmann/Kleiber/Seitz, 2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021, AGVGA.NRW, 05/2023

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

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:	Katasterauszug	40
Anlage 2:	Karten zur Mikro- und Makrolage.....	41
Anlage 3:	Bodenrichtwert	42
Anlage 4:	Fotodokumentation	43
Anlage 5:	Flächen.....	48
Anlage 6:	Pläne aus der Bauakte.....	52
Anlage 7:	Flächennutzungsplan Breitenberg.....	56
Anlage 8:	Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss Calw.....	58
Anlage 9:	Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss.....	59

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

Anlage 1: Katastrauszug

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



Anlage 2: Karten zur Mikro- und Makrolage

Makrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Mikrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Anlage 3: Bodenrichtwert

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

Anlage 4: Fotodokumentation



Frontansicht



Garage



Ansicht



Terrasse



Grünfläche



Süd-Ost Ansicht



Süd-Ost Ansicht



Nord-Ost Seite



Fallrohr



Lichtschächte



Bodenbelag Terrasse



Schuppen



Nord-West Ansicht

Treppenhaus

Zugang Wohnung EG

Waschraum Keller

Flur Keller

Heizanlage

Öllager

Flur EG

Badezimmer EG

Flur OG

Zimmer OG

Bad OG

Zugang Dachboden

Dachboden

Rissbildung OG

Rissbildung EG

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



Garage

Garage und Hauszugang

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

Anlage 5: FlächenWohn- / Nutzflächen

Für das Objekt liegt eine Baubeschreibung und die Pläne aus der Bauakte vor. Die Maße wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung wurde bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

KG	m	m	m ²
Treppenhaus	2,26	4,25	9,61
Abstellraum 1	4,13	2,70	11,15
Heizraum	2,63	2,70	7,10
Öllager	3,20	4,25	13,60
Abstellraum 2	4,20	4,20	17,64
Waschraum	4,2	3,75	15,75
Trockenraum	4,45	5,6	24,92
Flur	1,38	6,87	9,48
NF-Gesamt ca.			109,25

EG	m	m	m ²
Treppenhaus	2,26	4,25	9,61
Flur	1,38	6,87	9,48
WC/Garderobe	2,76	1,51	4,17
Küche	2,76	3,13	8,64
Bad	2,76	2,01	5,55
Kinderzimmer	4,25	3,26	13,86
Schlafzimmer	4,25	4,26	18,11
Esszimmer	4,25	3,76	15,98
Wohnzimmer	5,60	4,51	25,26
Terrasse (25%)	8,25	1,50	3,09
Gesamt ca.			104,12

OG	m	m	m ²
Treppenhaus	2,26	4,25	9,61
Flur	1,38	6,87	9,48
WC/Garderobe	2,76	1,51	4,17
Küche	2,76	3,13	8,64
Bad	2,76	2,01	5,55
Kinderzimmer	4,25	3,26	13,86
Schlafzimmer	4,25	4,26	18,11
Esszimmer	4,25	3,76	15,98
Wohnzimmer	5,60	4,51	25,26
Balkon (50%)	8,25	1,50	6,19
Gesamt ca.			107,22

DG	m	m	m ²
Raum ca.	13	9	117,00

Garage	m	m	m ²
--------	---	---	----------------

	5,95	5,7	33,92
	1,25	2,95	3,69
NF-Gesamt			37,60

Wohnfläche gesamt	m²
EG	104,12
OG	107,22
Gesamt ca.	211,34

BGF-Berechnung:

(1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

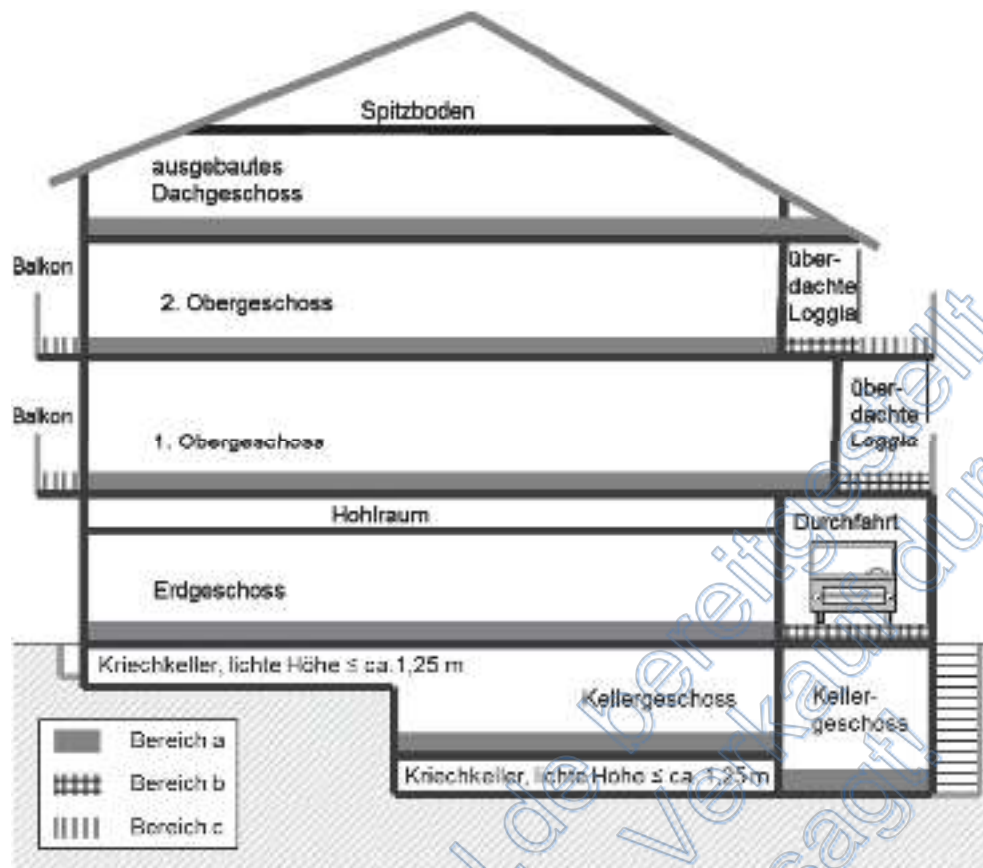
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



(Abbildung 1) Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

Für das Bewertungsobjekt liegen keinerlei Pläne oder Grundrisse vor. Daher wurden die Maße durch den Sachverständigen überschlägig ermittelt und anhand der Messfunktion des Geoportals Baden- Württemberg grob überschlägig plausibilisiert. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

Da der Keller bei der Ortsbesichtigung aufgrund von Bauschutt und aus Sicherheitsaspekten nicht besichtigt werden konnte wird die Teilunterkellerung mit 40 % sachverständig festgesetzt. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

Berechnung:

BGF-ZFH	Breite in m	Tiefe in m	m²	Bereich a,b,c
Keller	10,61	13,24	140,48	a
EG	10,61	13,24	140,48	a
abzgl.	8,25	1,37	11,30	c
OG	10,61	13,24	140,48	a
abzgl.	8,25	1,37	11,30	c
Gesamt		ca.	398,82	

BGF-Garage	Breite in m	Tiefe in m	m²	Bereich a,b,c
	6,25	6	37,50	a
	1,55	3,25	5,04	a
Gesamt		ca.	42,54	a

GRZ-Berechnung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich gem. §19 BauNVO aus den Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche welche von baulichen Anlagen überdeckt sind. Hierzu zählen auch Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird gem. Bauakte von einem EFH, einer Zufahrt sowie einem Schuppen ausgegangen.

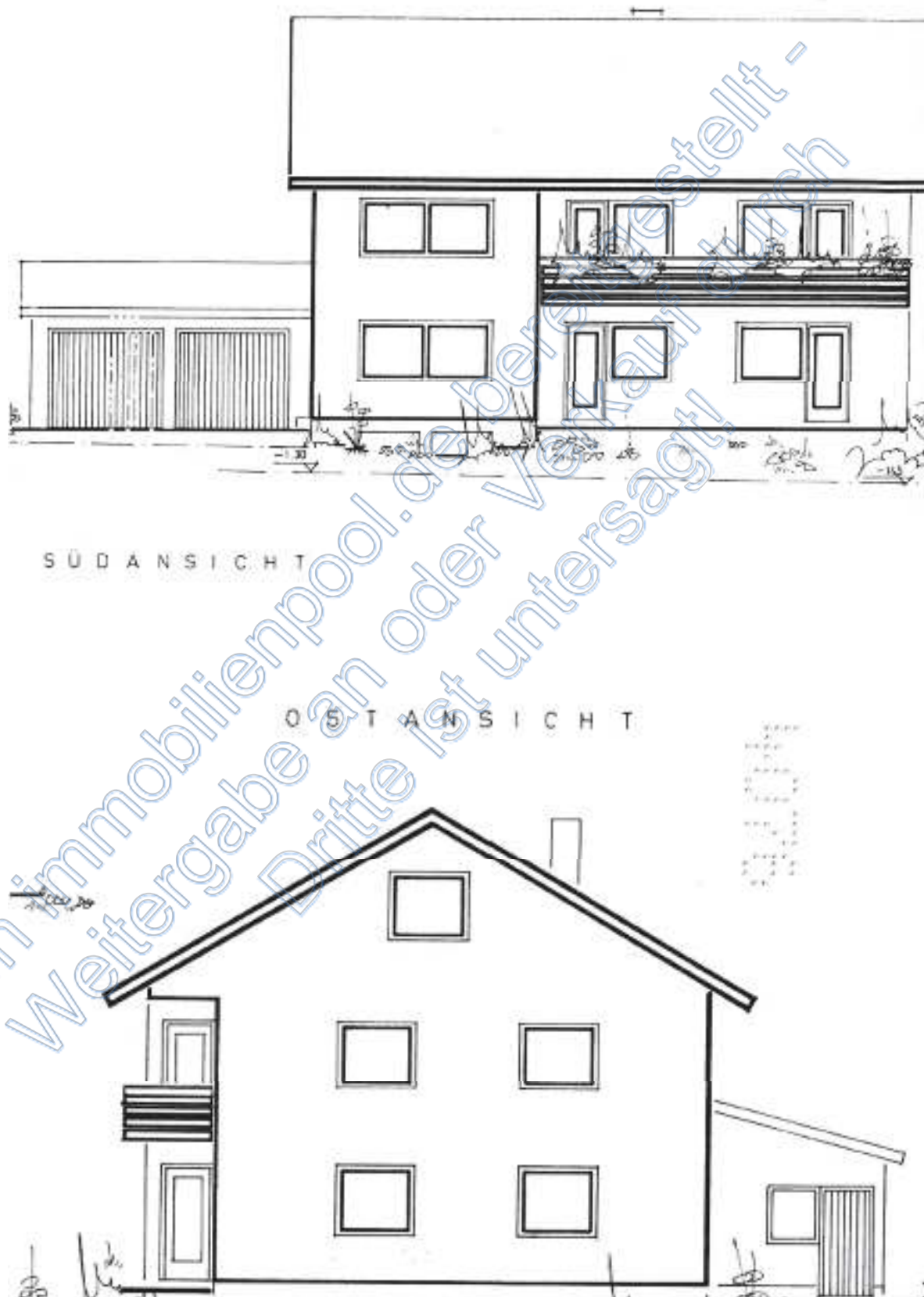
GRZ	m ²
Grundfläche ZFH ca.	140,48
Grundfläche Garage ca.	42,50
Grundfläche Zufahrt ca.	120,00
Grundfläche gesamt ca.	302,98
Grundstücksfläche	1049,00
GRZ (Grundfläche / Grundstücksfläche)	0,29

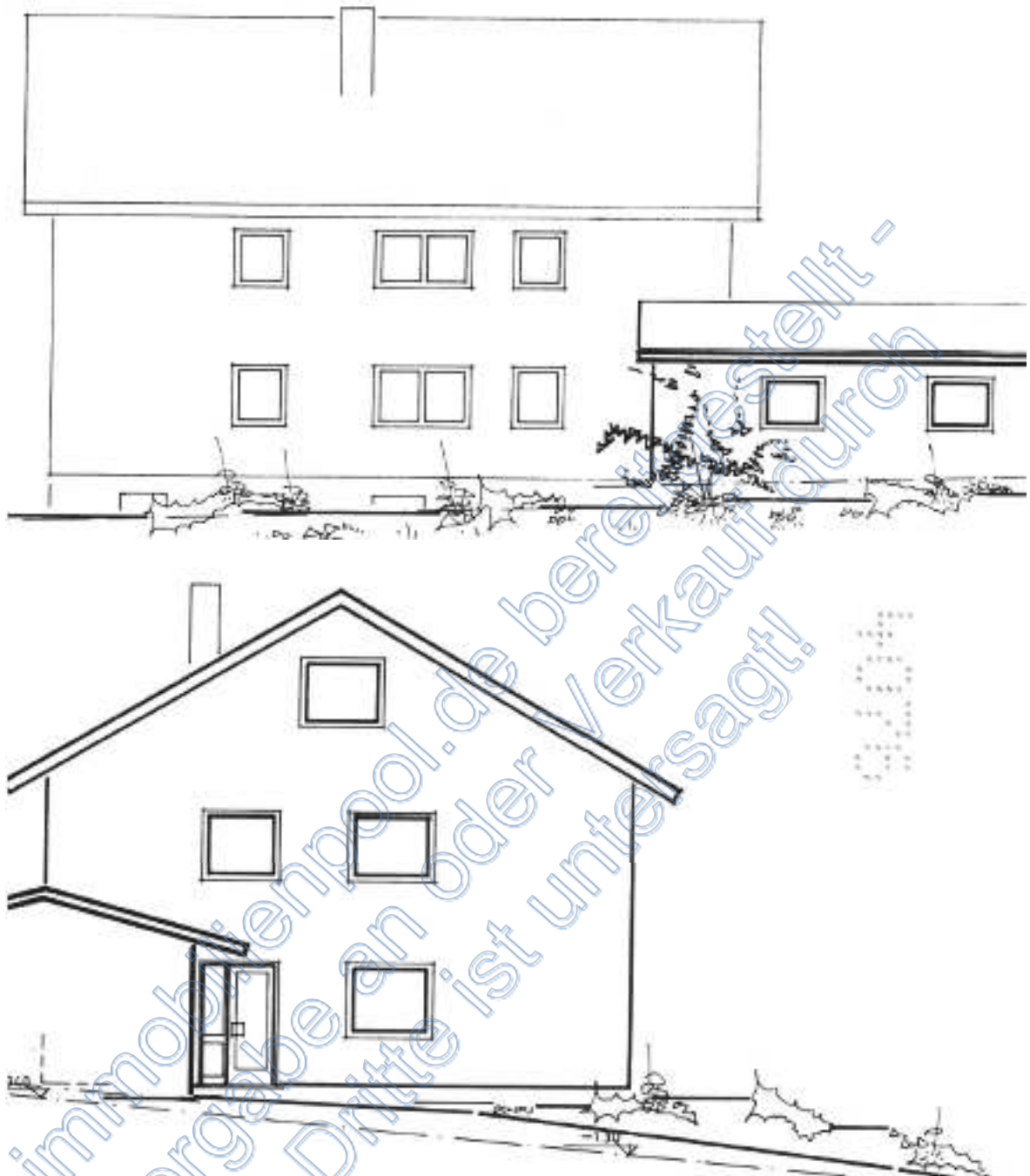
WGFZ-Berechnung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden ist und ergibt sich aus den Außenmaßen aller Vollgeschosse des Gebäudes (Vgl. § 20 BauNVO). Das Dachgeschoss wird modellkonform gem. § 16 Abs. 4 ImmoWertV 2021 pauschal mit 75% berücksichtigt. Das Kellergeschoss besitzt keine Aufenthaltsraumqualität und wird bei der Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) nicht berücksichtigt.

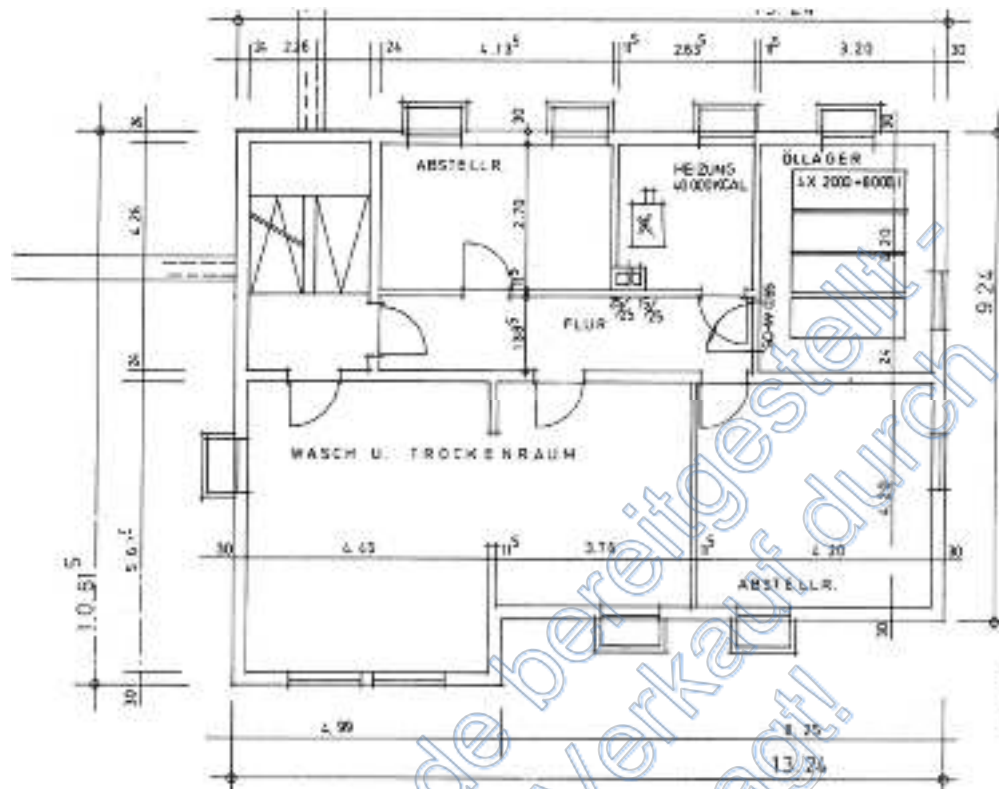
WGFZ	Breite in m	Tiefe in m	m ²
EG	10,61	13,24	140,48
abzgl.	8,25	1,37	11,30
OG	10,61	13,24	140,48
abzgl.	8,25	1,37	11,30
DG 75 %	10,61	13,24	105,36
Geschossfläche		ca.	363,71
Grundstücksfläche		ca.	1049,00
WGFZ		ca.	0,35

Anlage 6: Pläne aus der Bauakte

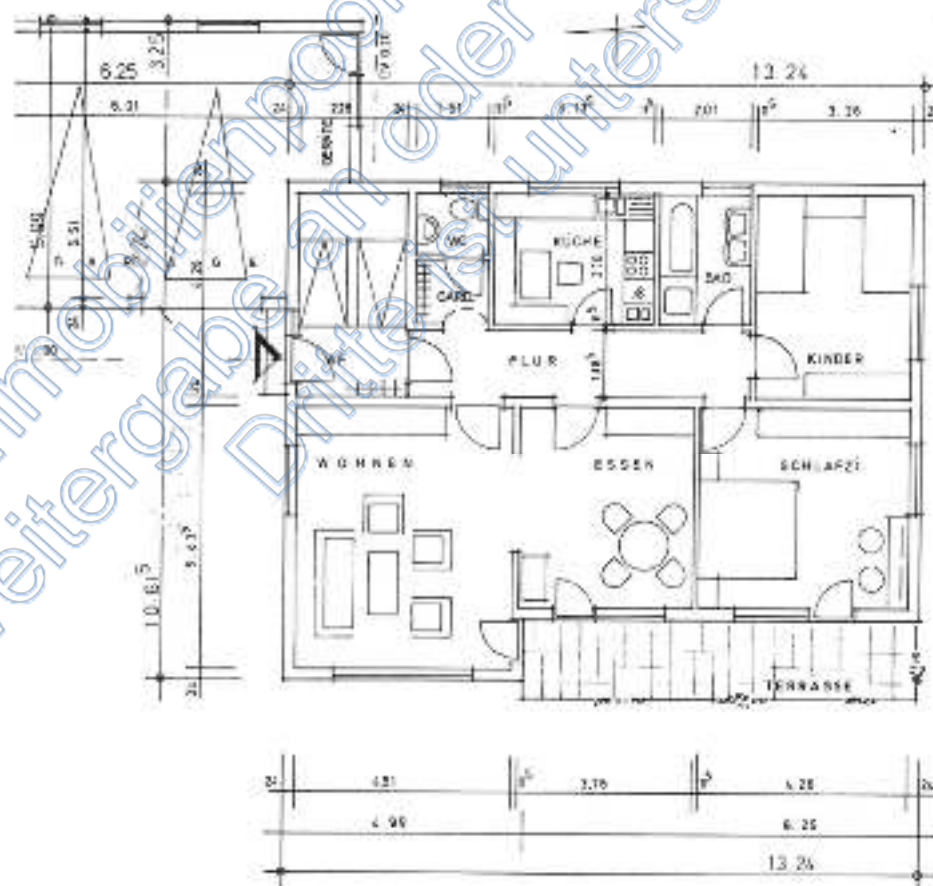




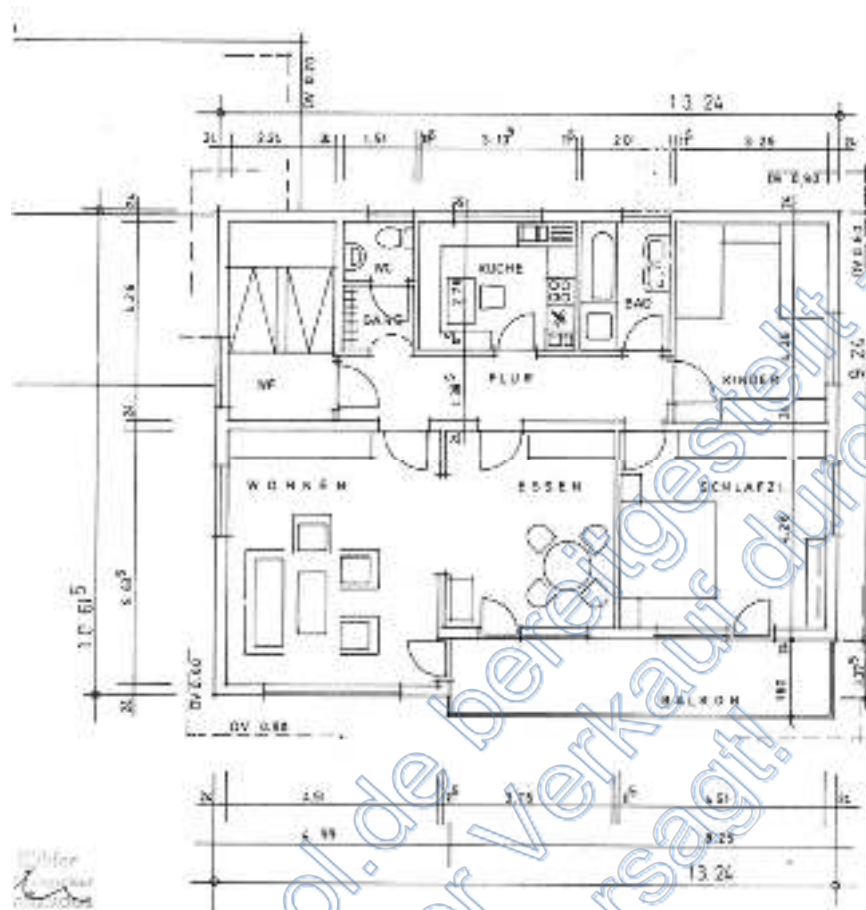
Ansichten



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Anlage 7: Flächennutzungsplan Breitenberg

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

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

Anlage 8: Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss Calw

Grundstücksgröße	Koeffizient	Grundstücksgröße	Koeffizient
		1100	0,82
unter 250	1,24	1150	0,81
250	1,19	1200	0,80
300	1,14	1250	0,79
350	1,10	1300	0,78
400	1,06	1350	0,77
450	1,03	1400	0,76
500	1,00	1450	0,75
550	0,98	1500	0,74
600	0,95	1550	0,73
650	0,94	1600	0,72
700	0,92	1650	0,71
750	0,90	1700	0,70
800	0,89	1750	0,69
850	0,87	1800	0,68
900	0,86	1850	0,67
950	0,85	1900	0,66
1000	0,84	1950	0,65
1050	0,83	2000	0,64

Anlage 9: Sachwertfaktoren des Gutachterausschuss

ZWECKVERBAND

GEMEINSAMER
GUTACHTERAUSSCHUSS

ENZKREIS

Vorläufiger Sachwert	SF EFH	SF RH/DH	SF ZH
150.000 €	1,37	1,49	
200.000 €	1,29	1,40	
250.000 €	1,23	1,32	1,11
300.000 €	1,18	1,27	1,08
350.000 €	1,13	1,22	1,06
400.000 €	1,10	1,18	1,04
450.000 €	1,06	1,14	1,03
500.000 €	1,04	1,11	1,01
550.000 €	1,01	1,08	1,00
600.000 €	0,98	1,05	0,99
650.000 €	0,96		0,98
700.000 €	0,94		0,97
750.000 €	0,92		0,96
800.000 €	0,91		0,95
850.000 €	0,89		0,94
900.000 €	0,87		
950.000 €	0,86		
1.000.000 €	0,84		

Quelle: Gutachterausschuss im Enzkreis