

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Calw; AZ: 1 K 24/25

05.01.2026



Einfamilienhaus mit Garage

Verkehrswert: 345.000,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
von Bad Herrenalb Blatt 5447
Flurstück 386/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 700 m²

Neufeldweg 1 in 76332 Bad Herrenalb

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.09.2025**

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw
AZ: 1 K 24/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
01.09.2025 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Neufeldweg 1 in 76332 Bad Herrenalb
Lage:	Bad Herrenalb - Kullenmühle, allgemeines Wohngebiet, mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße:	700 m ²
Detailangaben:	Zweigeschossiges (EG, DG) freistehendes Wohnhaus Baujahr 1978 sieben Zimmer, 2 Bäder, 117,51 m ² Wohnfläche, Zentralheizung
Nebengebäude:	Doppelgarage mit Geräte- und Fahrradraum/Tankraum
Kfz-Stellplätze:	2 Garagenstellplätze
Vermietungssituation:	Leerstand
Objektzustand:	Baujahresbezogen, soweit erkennbar
Vorläufiger marktangepasster Ver- fahrenswert (Sachwert) rd.:	395.000,00 €
Sicherheitsabschlag:	40.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	345.000,00 €
Verkehrswert:	345.000,00 €
Wohnflächenpreis rd.:	3.360,00 €/m ² (vorläufiger Sachwert)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Definition und Erläuterung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Sachwertermittlung	19
4.4	Verfahrensergebnis	31
4.5	Verkehrswert	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Luftbild / Hybrid	34
5.3	Grundrisse	35
5.4	Gebäudeschnitt	37
5.5	Ansichten	38
5.6	Garage	40
5.7	Wohn- u. Nutzflächen	41
5.8	Bebauungsplan (Auszug)	43
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	44
5.10	Rechtsgrundlagen	45
6	FOTOS	46

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 1 K 24/25

Auftrag: Vom 24.07.2025
Beschluss: Vom 14.07.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Bad Herrenalb

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Bad Herrenalb	386/3	Gebäude- und Freifläche	Neufeldweg 1	700	5447 BV 1

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastkataster; Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz
- [4] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadtverwaltung Bad Herrenalb, Bauamt
- [5] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadtverwaltung Bad Herrenalb, Bauamt
- [6] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadtverwaltung Bad Herrenalb, Bauamt
- [7] Kopien aus der Bauakte (Planunterlagen 1977 (Grundrisse, WFL-Berechnung etc.), Änderungs-Genehmigungen v. 22.02.1978 und. 05.07.1978); Stadtverwaltung Bad Herrenalb, Bauamt
- [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-

- Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
[9] Schriftliche Auskunft zu Erschließungsbeiträgen; Stadtverwaltung Bad Herrenalb
[10] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	01.09.2025
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	01.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen. Der Zutritt zum Bewertungsgrundstück war bei der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Herrenalb sind zu dem betreffenden Grundstück Flst. 386/3 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
-----------------------	---

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kullenmühle“, genehmigt am 06.06.1983 (Auszug s. Anhang).
Festsetzungen:	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) Max. 2 Vollgeschosse Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,3; GFZ: 0,6 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig Satteldach, Dachneigung: 32° - 42 ° Im nordöstlichen Grundstücksbereich besteht ein Pflanzgebot.
Hinweis:	Die Regelungen zur Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg 2025 sind zu beachten.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Unterzeichner hat Einsicht in die Bauakte des Bauamts der Stadtverwaltung Bad Herrenalb genommen. Es liegen eine Änderungs-Baugenehmigung vom 22.02.1978 (veränderte Ausführung mit Änderungs-Plänen von Dezember 1977) sowie eine Änderungs-Baugenehmigung vom 05.07.1978 (veränderte Stellung mit Änderungs-Lageplan) vor.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft (§ 2 DSchG):

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Herrenalb besteht für das betreffende Anwesen kein Denkmalschutz.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Herrenalb wird das Bewertungsgrundstück von der Erschließungsanlage Neufeldweg erschlossen. Der festgesetzte Erschließungsbeitrag wurde bezahlt bzw. das Flurstück wurde beitragsfrei angeschlossen.

Der Teilbetrag für den öffentlichen Abwasserkanal sowie der Teilbetrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerkes wurden bezahlt bzw. das Grundstück wurde beitragsfrei angeschlossen.

Informationen über den gegenwärtigen Stand des Wasserversorgungsbeitrags sind bei der Stadtwerke GmbH zu erfragen.

Hinweis:

In dieser Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren bezahlt sind, bzw. es wird von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Herrenalb Nr. 5447

Datum des Abrufs: 03.07.2025 Letzte Eintragung vom: 03.07.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

Karte NW 2940, Flurstück 386/3
Neufeldweg 1, Gebäude- und Freifläche, VN 97/16
Größe 700 m²
...Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

XXXXX, geb. am XXXX
...Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 13.06.2025 (1 K 24/25).
Eingetragen (BOE507/860/2025) am 03.07.2025.
...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Anwesen ist gemäß Nachbarschaftsauskunft seit ca. drei Jahren unbewohnt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Landkreis:	Calw
Ort:	Bad Herrenalb
Gemarkungsfläche:	3.303 ha
Einwohnerzahl ca.:	8.300 (Stand 30.09.2022) ¹
Höhenlage:	365 m ü. NHN

Die Kurstadt Bad Herrenalb liegt im nördlichen Schwarzwald, eingebettet in mehrere Täler und von bis zu 947 m hohen bewaldeten Bergen umgeben. Nächstgelegene größere Städte sind Karlsruhe (27 km) im Norden, Pforzheim (25 km) im Nordosten, Calw (29 km) im Südosten und Rastatt (22 km) im Nordwesten. Zu Bad Herrenalb gehören die gleichnamige Kernstadt, in der sich der größte Teil der Bevölkerung und Infrastruktur befindet, und die eingemeindeten Ortsteile Bernbach, Neusatz und Rotensol.

Bad Herrenalb ist heilklimatischer Kurort und Heilbad. Im historischen Stadtzentrum befinden sich die Anlage eines ehemals bedeutenden Zisterzienserklosters und der Kurpark mit historischem Baumbestand.

Abb. 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Markierung (blau) d.d. SV

¹ Quelle: <https://www.badherrenalb.de/Rathaus/Stadtportrait/Zahlen-Daten-Fakten/Statistik>

Bad Herrenalb bietet eine vielseitige Infrastruktur, die sowohl auf den Tourismus als auch auf die Bedürfnisse der Einwohner ausgerichtet ist. Über die L 340 und L 564 ist Bad Herrenalb an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn 5 (Karlsruhe–Basel) ist in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Die Stadtbahnlinie S1 der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft (AVG) verbindet Bad Herrenalb im 20/40-Minuten-Takt mit Karlsruhe und Ettlingen. Mehrere Buslinien erschließen die Umgebung. Der Kurort bietet eine vollständige Nahversorgung, vielfältige Gesundheits- und Wellness-Angebote, Gastronomie und Beherbergungsstätten, ganzjährig Kulturveranstaltungen sowie eine Vielzahl an Wander- und Radwegen. Bad Herrenalb verfügt über eine Grundschule; weiterführende Schulen befinden sich in Gernsbach, Ettlingen, Pforzheim und Karlsruhe und sind mit ÖPNV erreichbar. Gewerbeflächen dagegen sind begrenzt, größere Industrieansiedlungen finden sich in der Region. Vor Ort haben sich einige kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand des von Wald und Wiesen umgebenen Weilers „Kullenmühle“. Er liegt im Albtal entlang der Bernbacher Straße und bietet direkten Zugang zu Wanderwegen. Trotz der geringen Siedlungsgröße verfügt Kullenmühle über einen eigenen Bedarfshalt der Albtalbahn (S1), die ihn direkt mit Bad Herrenalb, Ettlingen und Karlsruhe verbindet sowie Buslinienverkehr. Bad Herrenalbs Stadtzentrum mit Kurpromenade, Thermalbad, Gastronomie und kleineren Einzelhändlern, Ärztehaus und Apotheke etc. ist ca. 3 km entfernt und schnell erreichbar. Supermärkte, die Falkensteinschule und Kindergärten befinden sich im Umkreis von 3 bis 4 km. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere Wohnlage zu bewerten.

Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Mäßige Hanglage
Zuschnitt:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	700 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	16 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	45 m
Lagebesonderheit:	Nicht erkennbar.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks erfolgt über den Neufeldweg.
Straßenart:	Der Neufeldweg ist eine voll ausgebaute und asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Wohnhaus; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
----------------------	--

Altlasten, Bodenveränderungen etc.:	Gemäß Auskunft des Landratsamts Calw liegt auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung zu dem betreffenden Grundstück kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.
-------------------------------------	---

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

**3.2.4 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Alb uh. Dobelbach oh. Bernbach. Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr besteht im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.

Grundlage: Hochwasserrisikokarte des Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenverkehrslärm:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 300 m von der Hauptverkehrsstraße in Richtung Karlsruhe, der Ettlinger Straße, entfernt. In der Lärmkartierung (Lärmpegel LDEN)² und LNight³ sind für den Neufeldweg keine Lärmpegel erfasst.

Grundlage: Lärmkartierung 2022 des Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).⁴

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Sentinel-1 PSI; Zeitraum 06.01.2019 bis 17.12.2023
Mittlere Geschwindigkeit 2019-2023: - 1,1 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

² Der Lärmdindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

³ Der Lärmdindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁴ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück wurde im rückwärtigen westlichen Grundstücksbereich ein Einfamilienhaus errichtet. Die im vorderen östlichen Grundstücksbereich errichtete Doppelgarage mit Geräteraum ist dem Wohnhaus vorgelagert. Das Grundstück befindet sich in einem vernachlässigten, stark verwilderten Zustand. Der bestehende wilde Aufwuchs (Unkraut, ungeschnittenes Gehölz etc.) überwuchert große Teile der baulichen Anlage, so dass diese im Rahmen der Ortsbesichtigung nur in wenigen Teilbereichen erkennbar und zugänglich waren. Ein schadensfreier Zustand der nicht zugänglichen, nicht sichtbaren Gebäudeteile werden unterstellt.

Die folgenden Beschreibungen der bestehenden baulichen Anlage beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der äußeren eingeschränkten Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Unsicherheiten bzgl. des Zustands und der Ausstattung der nicht besichtigten Gebäudeteile und Räumlichkeiten werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Freistehendes Einfamilienhaus; bestehend aus Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1978
Hinweis zum Baujahr:	Baujahresangaben liegen von Parteienseite nicht vor. Gemäß vorliegender Bauakte (insbes. Baugenehmigung) wurde das Gebäude ca. 1978 errichtet.
Umbauten/Erweiterungen:	Umbaumaßnahmen und Erweiterungen sind nicht bekannt.
Außenansicht:	Fassade, soweit erkennbar mit Holzverschalungen, gegeneinander versetzte Pultdächer

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Annahmen des SV

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Holzverschalung
Trennwände:	Mauerwerk
Dach:	Pultdächer mit Eindeckung

Geschossdecken:	Holz- oder Massivdecke
Geschosstreppe:	Holz-, Metall- oder Massivtreppe

3.3.2.3 Fenster und Türen

Annahmen des SV

Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung z.T. Holz-Klappläden erkennbar
Eingangs-/Außentür:	Holztür
Innentüren:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Annahmen des SV

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Räumlichkeiten**Aufteilung etc.**

Gemäß Grundrissplänen

Erdgeschoss:	Diele, Esszimmer (Zugang zur Terrasse), drei Schlafräume, Küche, Bad, Heizungsraum, Abstellraum
Dachgeschoss:	Wohnen/Arbeitsplatz, Schlafraum, Bad, Fotolabor, Flur/Treppenraum
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige, moderne Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Überwiegend gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

Ausstattung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit

⁶ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt (s. 3.3.1).

3.3.2.7 Garage mit Tank- und Geräteraum

Art: Pkw-Doppelgarage mit Geräte-/Tankraum
Ausführung: Massivbauweise, Flachdach (Garage) und Pultdach (Geräteraum)
Ausstattung: Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.8 Wohn- und Nutzfläche

Gemäß vorliegender Wohn- und Nutzflächenberechnung beträgt die Wohnfläche rd. 117,51 m² und die Nutzfläche insgesamt 56,29 m² (s. Anhang).

3.3.2.9 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Dachüberstände/Überdachungen (West-, Nord- und Ostseite)
Besondere (haustechnische) Einrichtungen: Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.10 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.11 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Angaben liegen nicht vor.
Hinweis: Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.12 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Angaben liegen nicht vor. Aufgrund der eingeschränkten Inaugenscheinnahme waren wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen außen nicht erkennbar. Der Unterzeichner unterstellt wertermittlungstheoretisch die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen in Teilbereichen im Zeitverlauf.

3.3.3 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Garagenzufahrtsfläche (Betonpflaster), Einfriedungen (Mauer) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Wilder Aufwuchs, Gehölz etc.

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

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beibringt (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Allgemeine Beurteilung:

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauscha-

den wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.3.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau und sonstige Wertbeeinflussungen

- Stark verwildertes Grundstück, das die Zugänglichkeit weitestgehend einschränkt



Abb. 3: Foto des SV; erheblicher Wildwuchs



Abb. 4: Foto des SV; erheblicher Wildwuchs

3.4.4 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der äußeren Inaugenscheinnahme nicht.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

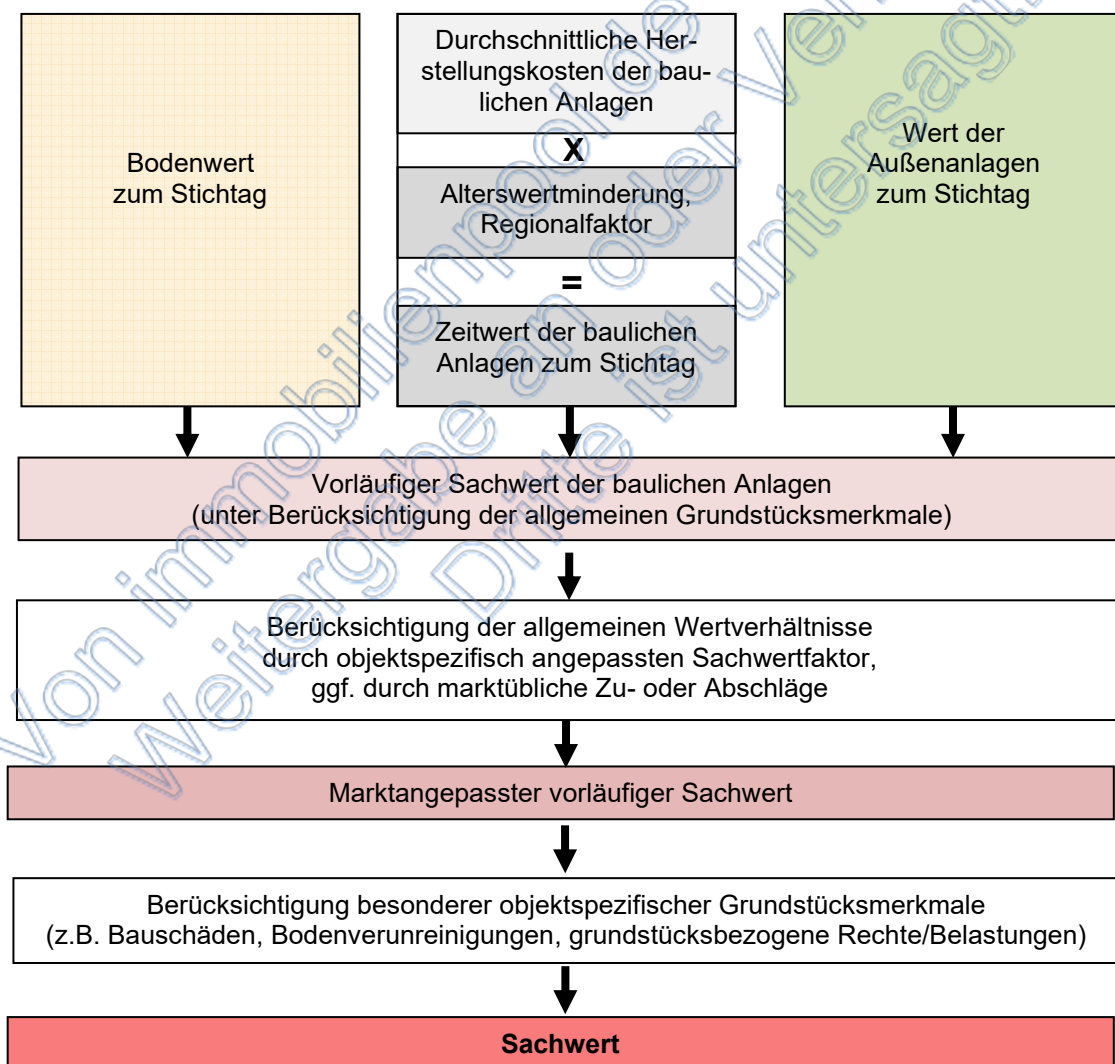


Abb. 5: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten.

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw am 08. Mai 2025 zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und ggf. bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, sowie nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. ...

Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind dargestellt. ...

Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf den erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Der Bodenrichtwert enthält grundsätzlich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.⁷

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 240,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 240,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 240,00 €/m ²	

⁷ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.09.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 240,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt seit der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	41101039	41101039		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	680 m ²	700 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 240,00 €/m ²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 680 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 700 m² eine unerhebliche Flächenabweichung auf. Der Bodenrichtwert wird daher in voller Höhe angesetzt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	240,00 €/m ²		
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²		
relativer b/a-freier Bodenwert	= 240,00 €/m ²		
Fläche	× 700,00 m ²		
b/a-freier Bodenwert	= 168.000,00 €		
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €		
b/a-freier Bodenwert	= 168.000,00 €		

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- 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.
- 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.

Abb. 6: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Wohnhaus

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³
EG	10,820	6,820	0,000	1,0	73,79	0,00	73,79	a,b	
	5,575	1,260	0,000	1,0	7,02	0,00	7,02	a	
	4,315	2,870	0,000	1,0	12,38	0,00	12,38	a	
DG	2,465	1,565	0,000	1,0	3,86	0,00	3,86	a,b	
	10,820	6,820	0,000	1,0	73,79	0,00	73,79	a,b	
	2,990	1,495	0,000	0,5	2,24	0,00	2,24	a	
gesamt a,b							173,09		
gesamt a, b rd.							173,00		

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (Bauakte) mit rd. 173,00 m² ermittelt.

Garage

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³
EG	6,875	5,490	0,000	1,0	37,74	0,00	37,74	a	
	0,240	0,500	0,000	1,0	0,12	0,00	0,12	a	
	2,990	6,615	0,000	1,0	19,78	0,00	19,78	a	
gesamt a,b							57,64		
gesamt a, b rd.							58,00		

Die Bruttogrundfläche der Garage mit Geräte-/Tankraum wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen mit rd. 58,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 188,6 (II. Quartal 2025)⁸.

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus ent-

⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html;

halten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Wohnhaus



Abb. 7: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁹

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

⁹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.21 (freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss) bei überwiegend (unterstelltem) durchschnittlichem Ausstattung-Standard ein Kostenkennwert von rd. 990,00 €/m².

Garage

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Garagen; Quelle: ImmoWertV¹⁰

Für die Garage mit Nebenraum in Massivbauweise wird ein Kostenkennwert von 485,00 €/m² BGF angehalten.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Regionalfaktor: 1,0. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

¹⁰ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachüberstände/Überdachungen		4.000,00 €
Summe rd.		4.000,00 €

**Besondere (technische)
Einrichtungen**

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. fünf Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

In vorliegender Wertermittlung wird demnach für das Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre und für die Garage eine Restnutzungsdauer von 60 Jahre angehalten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem ursprünglichen Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag beträgt somit 47 Jahre. Unter Berücksichtigung der wertermittlungstheoretisch unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit rd. 35 Jahren angehalten. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 45 Jahre. Die Restnutzungsdauer der Garage wird mit rd. 15 Jahre angesetzt.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw wurden zum Wertermittlungsstichtag noch keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Daher werden zur Orientierung die Immobilienmarktberichte benachbarter Gutachterausschüsse (gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal, gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau, Gutachterausschuss Rastatt) herangezogen.

Aufgrund der räumlichen Nähe und vergleichbaren Lagestrukturen wird in dieser Wertermittlung auf den aktuellen Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau¹¹ abgestellt. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

Der Unterzeichner ermittelt für das Bewertungsobjekt einen vorläufigen Sachwert von rd. 334.000,00 € (s. unter 4.3.4). Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde der Sachwertfaktor im Bereich „vorläufiger Sachwert“ 300.000 € vom Gutachterausschuss mit 1,25 und im Bereich „vorläufiger Sachwert“ 400.000 mit 1,15 ermittelt.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksbesonderheiten (z.B. Lage/Bodenrichtwertniveau, Objektart, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr) sachverständig mit 1,18 angesetzt. Er ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.14.1 Kosten für Schadensbeseitigung etc.

Wie unter 3.4.3 dieses Gutachtens erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Instandhaltungsstau und/oder Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Zusammenstellung	EURO
Kosten für Maßnahmen	
Beseitigung von Wildwuchs	8.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	8.000,00
Baunebenkosten (20%)	1.600,00
Zwischensumme 2	9.600,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	9.600,00
Summe rd.	9.600,00

Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass die o.g. Kosten aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

¹¹ Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung: 01.01.2022 bis 31.12.2023

4.3.3.15 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnte vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur von außen und aufgrund des erheblichen wilden Aufwuchses nur in Teilbereichen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 40.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

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

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage/Geräte		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	173,00	58,00		
Baupreisindex (BPI)	188,60	188,60		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	990,00	485,00		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.867,14	914,71		
Herstellungswert				
• Normgebäude	323.015,22 €	53.053,18 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	323.015,22 €	53.053,18 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80	60		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	45	45		
• prozentual	56,3%	75,0%		
• Betrag	181.857,57 €	39.789,89 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	141.157,65 €	13.263,30 €		
• Besondere Bauteile	4.000,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	145.157,65 €	13.263,30 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	158.420,95 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+	8.000,00 €
----------------------------------	----------	-------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	166.420,95 €
--	----------	---------------------

Bodenwert	+	168.000,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Sachwert	=	334.420,95 €
-----------------------------	----------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	1,18
--------------------------------------	----------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	394.616,72 €
--	----------	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	=	395.000,00 €
--	----------	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	
---	--

Beseitigung Wildwuchs	-	9.600,00 €
-----------------------	----------	-------------------

Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung)	-	40.000,00 €
--	----------	--------------------

Sachwert	=	345.016,72 €
-----------------	----------	---------------------

Sachwert rd.	=	345.000,00 €
---------------------	----------	---------------------

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks, Neufeldweg 1 in 76332 Bad Herrenalb wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.09.2025 mit rd. 345.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Bad Herrenalb Blatt 5447
Flurstück 386/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 700 m²

Neufeldweg 1 in 76332 Bad Herrenalb

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.09.2025** mit

345.000,00 €

in Worten: **dreihundertfünfundvierzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

05.01.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Ansichten
- 5.6 Garage
- 5.7 Wohn- und Nutzflächen
- 5.8 Bebauungsplan (Auszug)
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

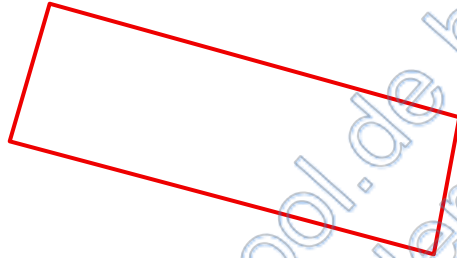


Abb. 9: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse

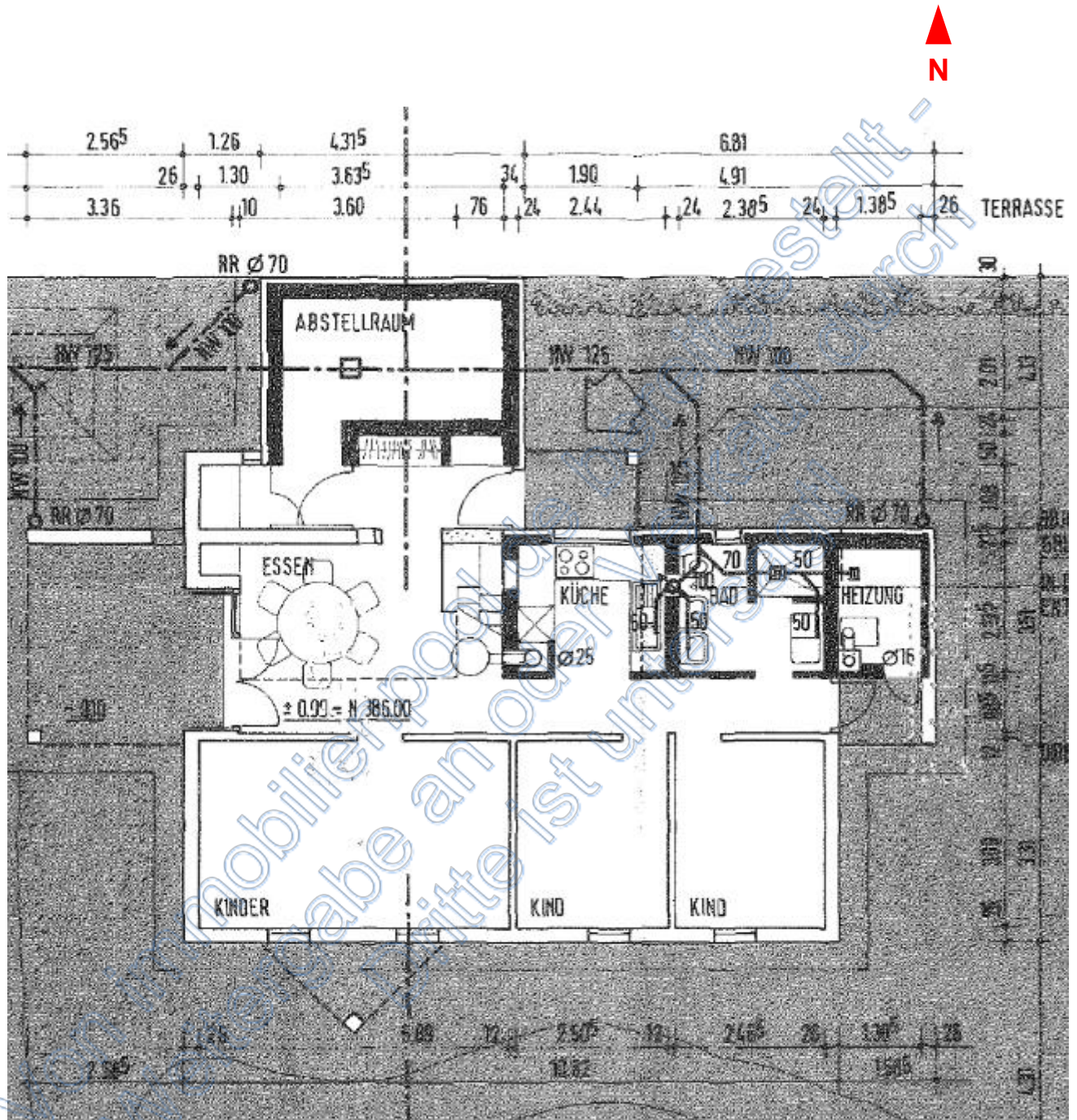


Abb. 10: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

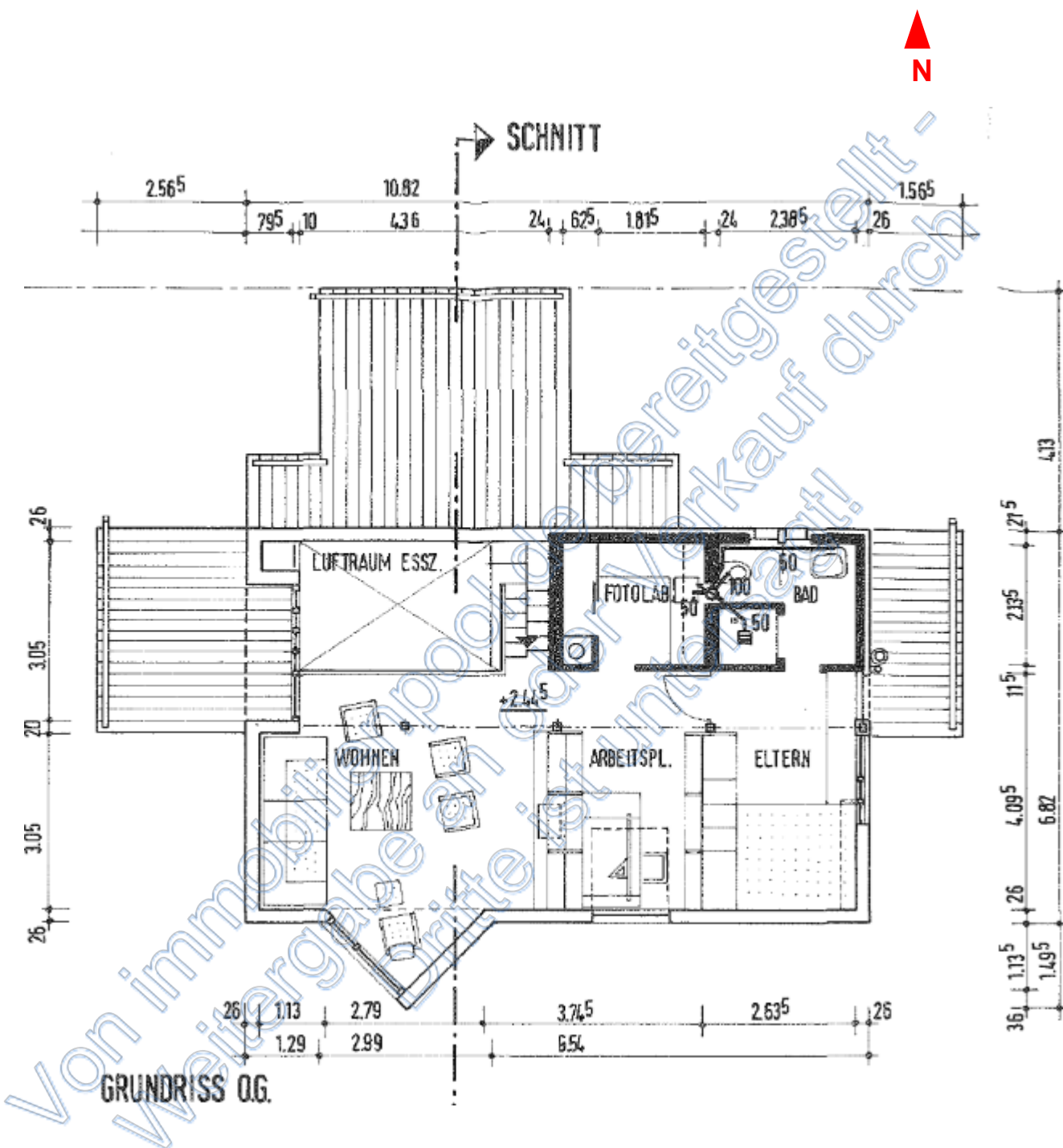


Abb. 11: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

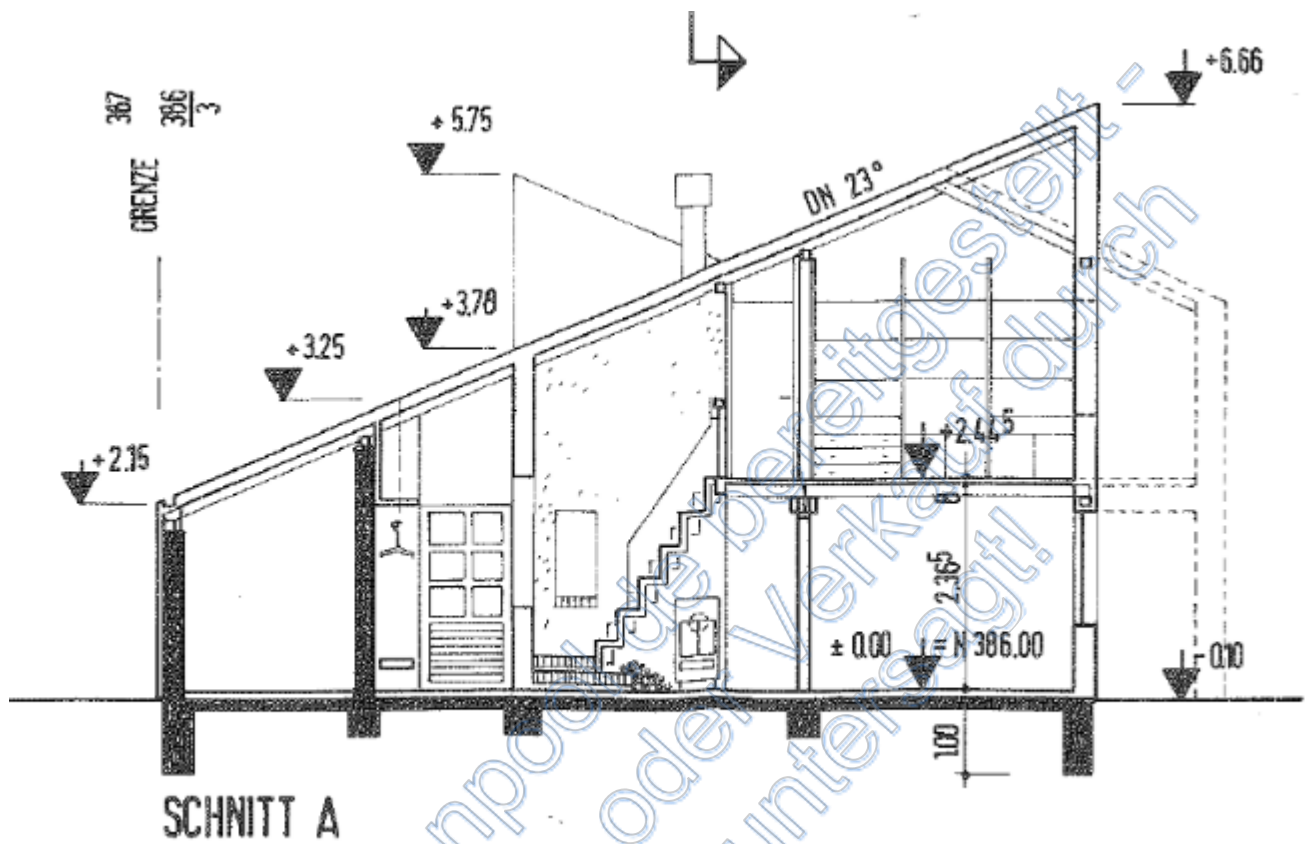
5.4 Gebäudeschnitt

Abb. 12: Gebäudeschnitt A (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

5.5 Ansichten



Abb. 13: Ansicht Nordseite (o. Maßstab); Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

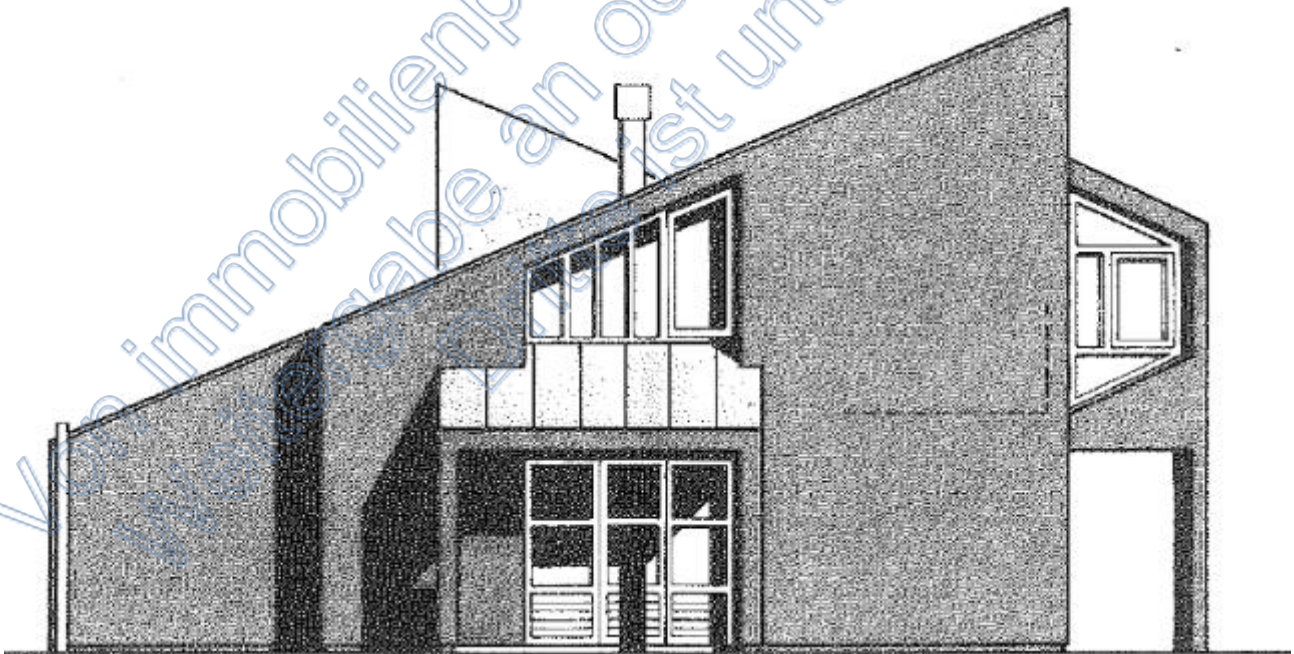


Abb. 14: Ansicht Westseite (o. Maßstab); Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

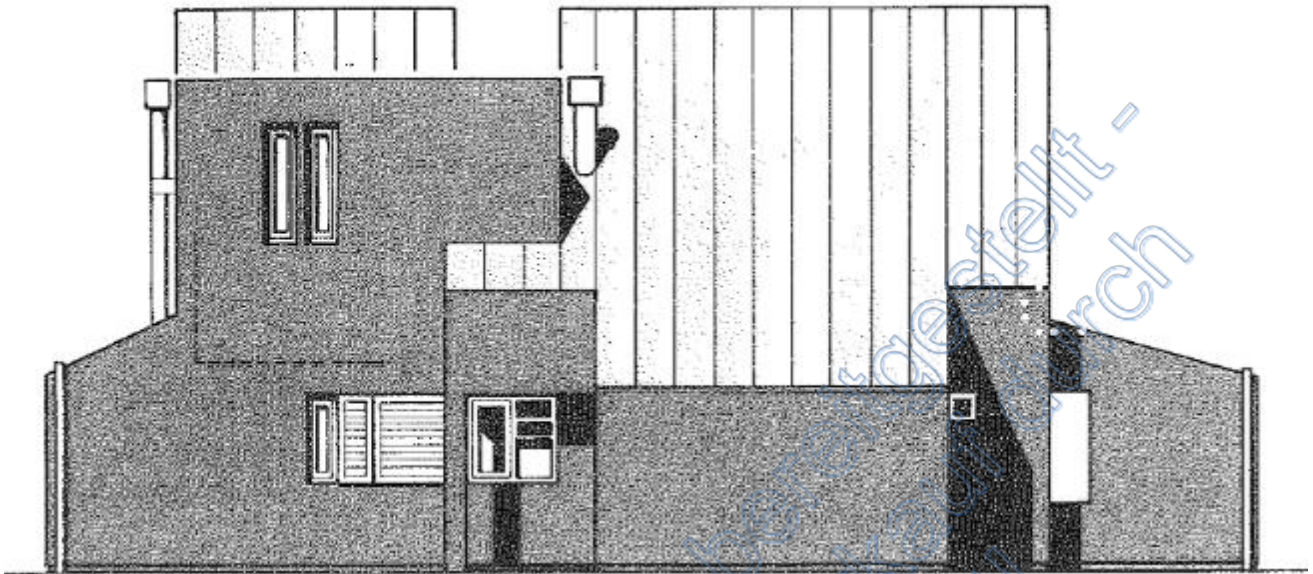


Abb. 15: Ansicht Südseite (o. Maßstab); Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

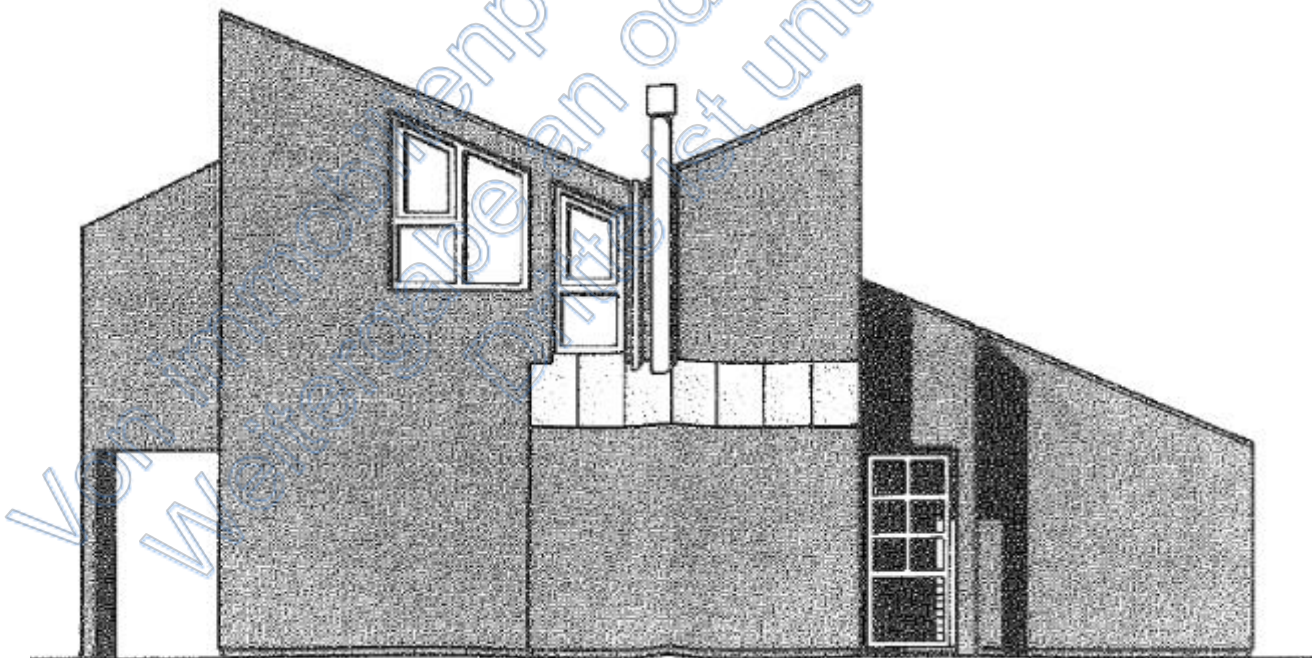


Abb. 16: Ansicht Ostseite (o. Maßstab); Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

5.6 Garage

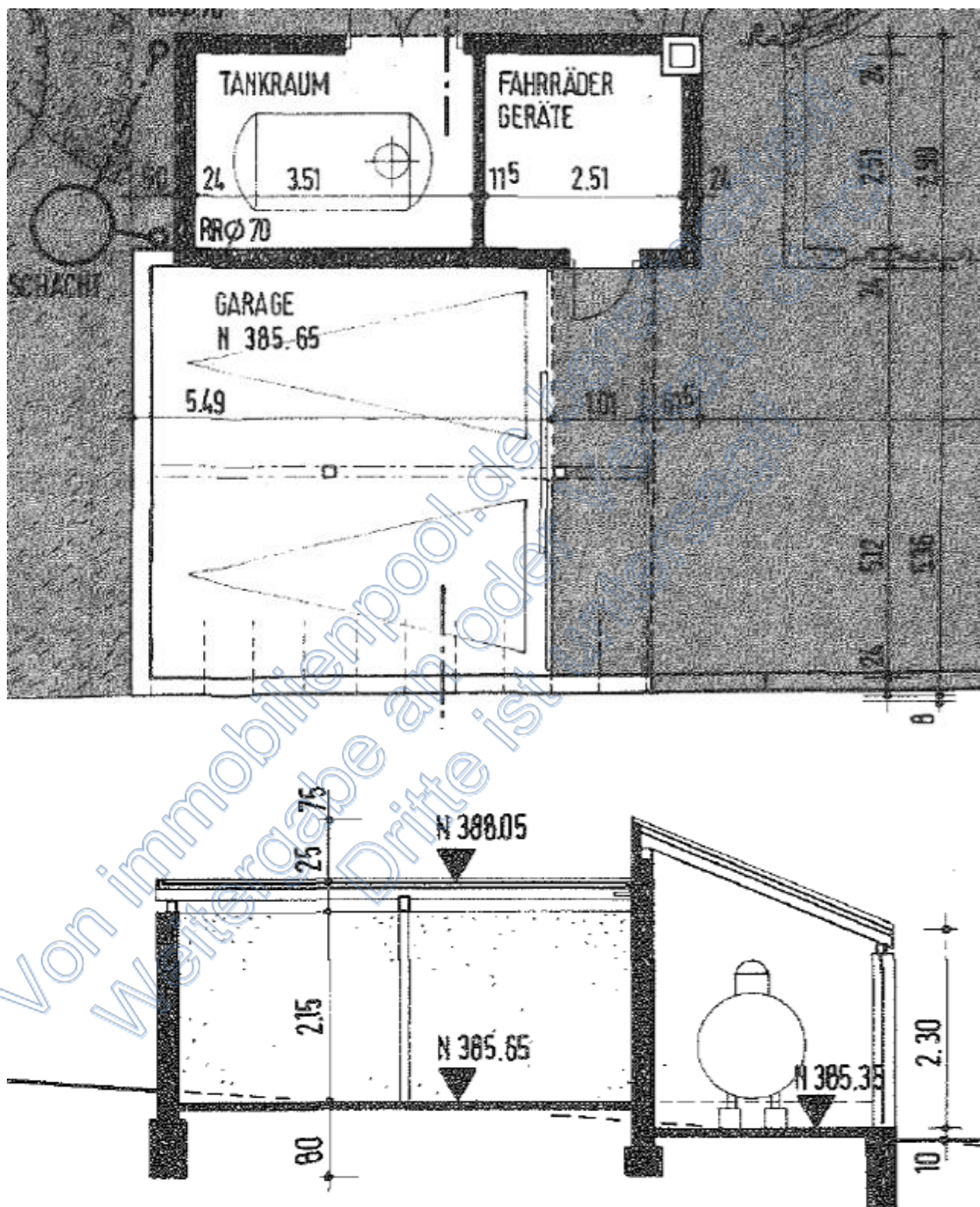


Abb. 17: Grundriss und Schnitt (B) Garage mit Tank- und Geräteraum; Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

5.7 Wohn- u. Nutzflächen**6.2.2 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283****a) Wohnflächen**Wohn- und SchlafräumeErdgeschoß

Essplatz	$3,60 \times 3,13^5 =$	11,32	
	$0,50 \times 0,63^5 =$	0,32	
	$0,76 \times 0,76 =$	<u>0,58</u>	12,22
Kind 1	$2,50^5 \times 3,09 =$		7,74
Kind 2	$2,46^5 \times 3,09 =$		7,62
Kinder 3	$5,09 \times 3,09 =$		15,73

Obergeschoß

Wohn- und Arbeitszi.	$7,66^5 \times 4,09^5 =$	31,39	
	$1,39^5 \times 2,79 =$	<u>1,95</u>	
	$\% 0,79^5 \times 0,96 =$	<u>% 0,76</u>	32,58
Fotolabor	$1,81^5 \times 2,13^5 =$	3,86	
	$0,62^5 \times 1,63^5 =$	<u>0,51</u>	4,37
Elternzi.	$2,63^5 \times 4,09^5 =$	<u>10,97</u>	21,05 qm
<u>Küche</u>	$2,44 \times 2,13^5 =$	5,21	
	$\% 0,62^5 \times 0,50 =$	<u>% 0,31</u>	4,90 qm

NebenräumeErdgeschoß

Eingang	$2,38^5 \times 1,08 =$	2,58	
	$2,26 \times 0,50 =$	<u>1,13</u>	3,71
Flur	$6,08 \times 0,88^5 =$		5,38
Bad	$2,38^5 \times 2,13^5 =$	5,09	
	$\% 0,11^5 \times 1,00 =$	<u>% 0,12</u>	4,97
überd. Terr.	$3,25 \times 3,36 =$	10,92	
	$\% 0,20 \times 0,79^5 =$	<u>% 0,16</u>	
	$\% 0,76 \times 0,79^5 =$	<u>% 0,60</u>	
			10,16 : 4 = 2,54

Obergeschoß

Bad	$2,38^5 \times 2,13^5 =$	5,09	
	$\% 0,11^5 \times 1,12^5 =$	<u>% 0,13</u>	4,96
			21,56 qm

Zusammenstellung der Wohnflächen (a)

Wohn- und Schlafräume	91,05 qm
Küche	4,90 qm
Nebenräume	21,56 qm
	<u>117,51 qm</u>
	=====

b) Wirtschaftsräume

Abst.raum	$3,63^5 \times 2,01 = 7,31$	
	$1,01 \times 0,74 = 0,75$	
	$2,31 \times 1,08 = 2,49$	10,55
Heizung	$1,88^5 \times 1,38^5 = 2,61$	
	$\% 0,24 \times 0,36 = \%0,09$	2,52
Fahrradr.	$2,51 \times 2,51 = 6,30$	
Tankraum	$3,51 \times 2,51 = 8,81$	
Garage	$5,49 \times 5,12 = 28,11$	56,29 qm
		=====

Abb. 18: Wohn- und Nutzflächenberechnung; Quelle: Bauakte (Planänderung zum Baugesuch vom 15.12.1976)

**5.8 Bebauungsplan (Aus-
zug)**

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



Abb. 19: Auszug aus dem Bebauungsplan „Kullenmühle“; Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Eintragung d.d.SV)

5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.10 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Osten, Straßenansicht (Neufeldweg), Grundstückszugang



Foto 2 des SV: Ansicht von Osten



Foto 3 des SV: Ansicht von Osten, Hauseingang



Foto 4 des SV: Ansicht von Norden, Eingang zum Geräte-/Tankraum