

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbörsstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

Telefax: 07071 / 35 37 5

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

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Verkehrswertermittlung i.S. d. § 194 BauGB
für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück**

unter der Anschrift:
Friedensstraße 38, D – 75328 Schömberg - Bieselsberg

Wertermittlungstichtag: 06.11.2024

Qualitätsstichtag: 06.11.2024



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 21 / 24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung

im Teilungsversteigerungsverfahren

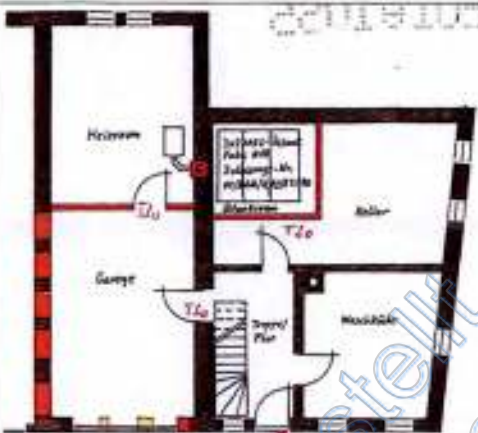
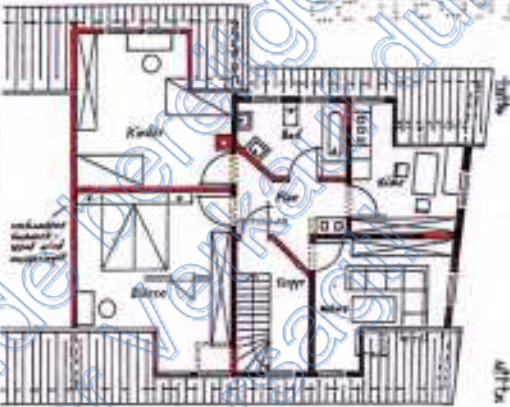
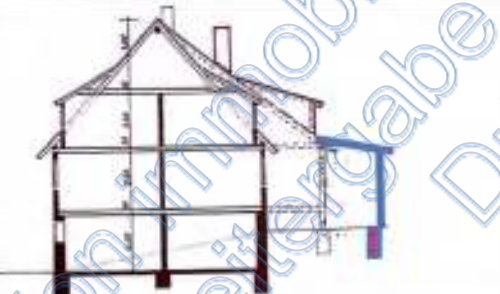
Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2.	Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	6
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
3.1	Grundbuchdaten	8
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	8
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	8
3.4	Hausverwaltung	8
4.	Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	9
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	9
4.2	Planungsrecht	9
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	9
4.4	Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	9
4.5	KFZ- Stellplatzpflicht	9
4.6	Baulastenverzeichnis	9
4.7	Denkmalschutz	9
4.8	Hochwasserrisiko	9
4.9	Erdbebenzone	9
5.	Lagebeschreibung	10
5.1	Makrolage / Mikrolage	10
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	10
6.	Grundstücksbeschreibung	11
6.1	Grundstücksgröße	11
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	11
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	11
6.4	Erschließung	11
7.	Gebäudebeschreibung	12
7.1	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	12
7.2	Bauweise, Baukonzeption	15
7.3	Raumausstattung und Ausbaustandard	16
7.4	Technische Gebäudeausstattung	17
7.5	Außenanlagen	19
7.6	Energetische Beurteilung	19

8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
8.1	Vorbemerkung	20
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	20
8.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
9.	Flächen und Massenangaben	22
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	22
9.2	Flächenangaben	22
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	23
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	23
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern	23
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	24
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	24
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	24
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	24
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	26
12.	Bodenwertermittlung	27
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	27
12.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert /	27
12.3	Berechnung des Bodenwertes	27
13.	Sachwertverfahren	28
13.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	28
13.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	30
13.3	Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	36
13.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
13.5	Sachwertermittlung	38
14.	Verkehrswertermittlung	39
14.1	Verkehrswertdefinition	39
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	39
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	41
15.	Anlagen	43
15.1	Anlagenverzeichnis	43

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Qualitätsstichtag:		06.11.2024
Wertermittlungsstichtag:		06.11.2024
Objektadresse:		Friedensstraße 38 75328 Calw
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Zweifamilienwohnhaus mit Garage ins Haus integriert.
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr): Ursprungsbaupjahr Ökonomieteil ca. 1890 + Anbau Wohnteil 1909 mehrmals umgebaut		1989 Umbau Wohn- und Öko- nomiegebäude; Einbau von 2 Wohnungen und 1 Garage 1992 Ergänzung Außenwand zum ehemaligen Ökonomieteil
Wohnfläche rd: (Wohnfläche Spitzboden nur grob ermittelt)	209 m ²	
Nutzfläche UG rd:	97 m ²	
Grundstücksgröße:	532 m ²	
Bodenwert gesamt:		101.100,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sowie sonstige BOG gesamt		- 21.000,- €
Sachwert rd:		540.000,- €
Grundbuch von Bieselsberg Grundbuch Nr. 3.268, BV 1 Flurstück 41 Friedensstraße 38 Gebäude- und Freifläche 532 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 540.000,- €
Zubehör:	Einbauküche WE Nr. 1 > 10 Jahre Einbauküche WE Nr. 2 < 10 Jahre	500,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: (Verkehrswert: 540.000,- € / Wohnfläche: 209 m ²) 2.583,73 €/m ² rd:		2.580,- €/m ²

	
Lageplan 	Grundriss EG 
Grundriss OG / Grundrissabweichung Wintergartenanbau an das Kinderzimmer als „Schwarzbau“ vorhanden schematisch dargestellt (blau markiert) 	Grundriss DG 
Schnitt „Schwarzbau“ blau markiert 	Ansicht Nord Abbruch Ökonomiebau gelb markiert 
Ansicht vom Garten mit „Schwarzbau“ 	Ansicht von der Straße am Wertermittlungsstichtag 

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Zweifamilienwohnhaus (freistehend) mit Garage.
Adresse: Friedensstraße 38; 75328 Schömburg (Ortsteil Bieselsberg).
Auftraggeber: Amtsgericht Calw
 -Vollstreckungsgericht-
 Schillerstraße 11; 75365 Calw

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194

Wertermittlungsstichtag: 06.11.2024.
Qualitätsstichtag: 06.11.2024.

2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung AZ: 1 K 21 / 24; Beschluss vom 17.09.2024.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 17.09.2024.
- Grundbuchauszug ohne Abteilung III vom 04.07.2024.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.10.2024.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.10.2024.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 15.10.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.10.2024.
- Scans Baupläne (Baugesuch vom 1977) vom 15.10.2024.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 15.10.2024.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 11.10.2024. Die Antraggegner baten kurzfristig um Ortsterminverlegung. Daher wurde erneut zu folgendem Ortstermin mit Einschreiben eingeladen:

Ortstermin: 06.11.2024, 15.15 Uhr bis 16.30 Uhr.

Teilnehmer
der Ortsbesichtigung: Frau AAA, Antragstellerin.
 Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

Umfang der Besichtigung: Gesamtes Objekt mit Ausnahme Öllageraum.
 Auf den Flächen (insbesondere im EG und OG) ist zahlreiches Lagergut, wie Möbel, Hausrat usw. vorhanden, so dass nicht alle raumbegleitenden Flächen in Augenschein genommen werden konnten.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

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

Zum Spitzboden sind allerdings keine Planunterlagen vorhanden.

Geländeschnitte zum Objekt sind auch nicht vorhanden, aus denen die Höhen der vorhandenen Eckpunkte des Gebäudes ablesbar sind zur Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) auf dem Spitzboden. Ungeprüft wird dem Wertermittlungsobjekt daher unterstellt, dass es die Anforderungen an die Gebäudeklasse 3 noch erfüllt.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch festgestellt betreffend:

- Wintergartenanbau

An das Bewertungsobjekt wurde auf der Gartenseite ein Wintergarten angebaut. Hierzu liegt kein genehmigter Bauantrag vor.

Wintergartenanbau als „Schwarzbau“

Es handelt sich daher um einen „sogenannten Schwarzbau“, der in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden darf.

Der Wintergartenanbau wird lediglich beschrieben im Verkehrswertgutachten.

- Die Fläche des Wintergartenanbaus wird deshalb auch nicht in der Nutz- bzw. Wohnflächenermittlung berücksichtigt.
- Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden für diesen Anbau werden nicht in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen,
 Gemeinde: Schömburg,
 Grundbuchbezirk: Bieselsberg, Grundbuch Nr. 3.268.
 Datum des Auszugs: 04.07.2024.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 1.
 Karte NW 2823.
 Flst. 41.
 Friedensstraße 38.
 Gebäude- und Freifläche:
 Größe: 532 m²

Abteilung I: Lfd. Nr. 2:

Eigentümer:
 Erbengemeinschaft mit 4 Eigentümer.

Abteilung II: Lfd. Nr. 1:

**Nur lastend auf dem Anteil von Abt. I, Nr. 2.1
 Insolvenzvermerk.**

Über das Vermögen der Miterbin ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tübingen vom 17.08.2023 (23 IN 246 / 23). Eingetragen am 08.12.2023

Kein Werteeinfluss im Teilungsversteigerungsverfahren.

Lfd. Nr. 3:

**Zwangsversteigerungsvermerk
 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw Vollstreckungsgericht vom 25.06.2024 (Az: 1K 21/24).
 Eingetragen am 04.07.2024.

Kein Werteeinfluss

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
 Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine Mietverhältnisse vorhanden.

Am Ortstermin wird das gesamte Objekt durch den Antragstellerin bewohnt mit Familie.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

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

4.2 Planungsrecht

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

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

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

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art: Zweifamilienwohnhaus mit Garage in Haus integriert.
Maß: EG, OG, DG vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Abbruch: Wintergartenanbau = „Schwartzbau“
Für den Wintergartenanbau liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. Über das Schicksal des Wintergartenanbaus muss die zuständige Baurechtsbehörde entscheiden in Bezug auf einen Rückbau (Abbruch) oder in Form einer baurechtlichen Nachgenehmigung.

Für die restliche Bausubstanz ist ein Abbruch nicht erforderlich.

Erweiterungsmöglichkeit: Richtet sich nach § 34 BauGB.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung.

4.6 Baulastenverzeichnis

Baulasten: Keine Baulasteneintragungen vorhanden.

4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.8 Hochwasserrisiko

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

4.9 Erdbebenzone:

Bieselsberg: Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 0.

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Gebietslage:

Bundesland:	Land Baden – Württemberg.
Landkreis:	Calw.
Gemeinde:	Schömburg (ca. 8.100 Einwohner).
Ortsteil:	Bieselsberg (ca. 1.000 Einwohner).

Ortslage:

Die Gemeinde Schömburg liegt in der Region Nordschwarzwald und ist ein staatlich anerkannter Heilklimatischer Kurort sowie Kneippkurort im Landkreis Calw. Schömburg liegt auf einem Höhenzug der Enz- Nagold - Platte zwischen den beiden Flüssen Enz und Nagold.

Bieselsberg ist ein Ortsteil von Schömburg, der auf einer Höhe von 570 m ü. NN liegt. Der Ortsteil ist umgeben von Tannenwäldern, durch die zahlreiche Wanderwege führen.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt an der Friedensstraße, der Hauptstraße von Bieselsberg.

Verkehrslage:

Schömburg liegt an der L 348. Von Schömburg aus ist über den Ortsteil Schwarzenberg der Ortsteil Bieselsberg zu erreichen.

Der Ortsteil ist durch die Buslinie nach Pforzheim an Schömburg angebunden (Linie 743); sie verkehrt etwa stündlich an Werktagen.

Entfernungen:

Schömburg ca:	6 km.
Calw ca:	13 km.
Pforzheim ca:	19 km.
Stuttgart HBF ca:	60 km (Flughafen Stuttgart: ca. 57 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Ein Kindergarten ist im Ortsteil Bieselsberg vorhanden.

Schömburg hat eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung.

Alle weiterführenden Schulen sind in Bad Wildbad, Calw oder Pforzheim.

Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden, jedoch in Schömburg.

Umgebungsbebauung:

Die Umgebungsbebauung sind überwiegend Wohngebäude.

Wohnlage: (Lageklasse 3; an der Hauptstraße)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung:

(sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht – sehr schlecht – unzumutbar)

Verkehrsimmissionen

Die Friedensstraße ist eine Hauptstraße.

Verkehrsimmissionen sind vorhanden.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 532 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Leichte Hanglage, zur Straße abfallend.

Gestalt und Form: Polygonaler Grundstückszuschnitt.

Max. Grundstückslänge ca: 37,00 m.

Max. Grundstücksbreite ca: 14,50 m.

Min. Grundstückslänge ca: 36,00 m.

Min. Grundstücksbreite ca: 12,50 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

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

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

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

Hinweis:

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

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Der Wintergartenanbau als „Schwarzbau“ wird nicht beschrieben, da hierfür keine baurechtliche Legalität vorliegt und dieser Anbau in der Verkehrswertermittlung daher nicht berücksichtigt werden darf.

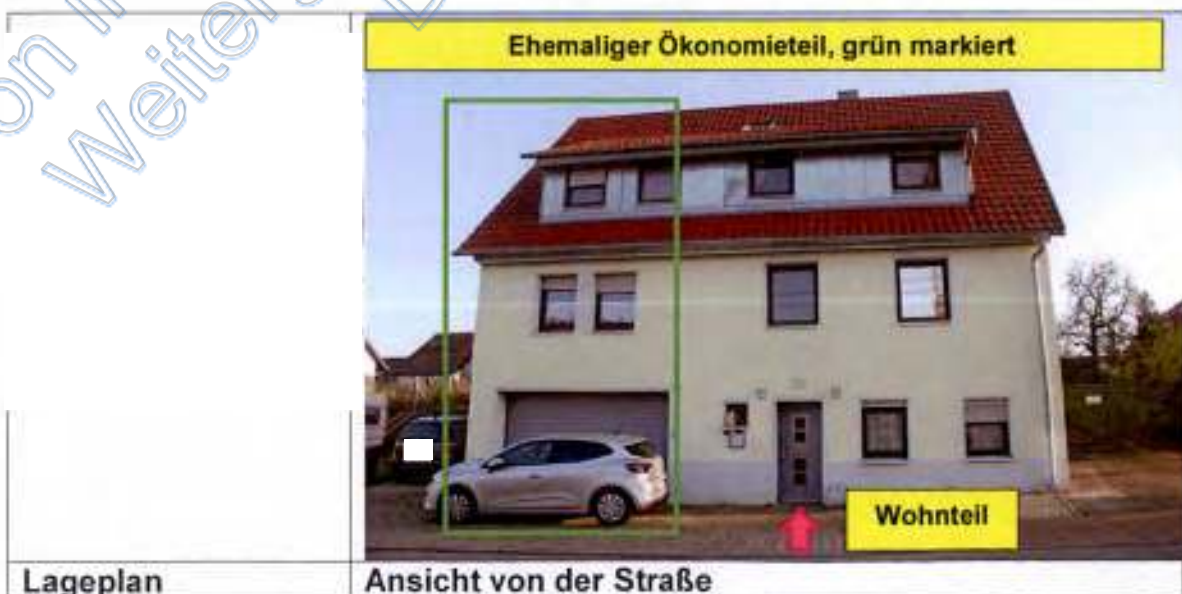
7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr:

- 1890 Ökonomieteil.
- 1909 Anbau Wohnteil.
- 1947 Erstellung des Wohnhaus- Scheunen- und Stallneubaus.
- 1948 Erstellung eines Scheunen- und Stallneubaus.
- 1989 Umbau des vorhandenen Wohn- und Ökonomiegebäudes zum Einbau von zwei Wohnungen und Garage.
- 1992 Ergänzung zum Baugesuch vom 14.04.1989.
- Umbau des vorhandenen Wohn- und Ökonomiegebäudes
- 1992 Bestandspläne zu Änderungen im EG.

Modernisierungen:

- 2016 Außenfassadenisanierung (Wärmeverbundsystem).
Teilweise Fenster erneuert; Haustür + Garagentor neu.
Dachsanierung, Dach neu eingedeckt,
Gäuben mit Blechverkleidung.
- 2016 Austausch von Bodenbelägen gegen Vinyl.



Baukörper:**Zweifamilienwohnhaus freistehend.**

Im äußeren Erscheinungsbild zur Straße ist das Wohngebäude zweigeschossig. Das Gebäude hat ein steiles Satteldach mit einer großen Schleppgaube und steht traufständig zur Straße. Im ehemaligen Ökonomieteil wurde eine Garage eingebaut. Der Hauseingang befindet sich an der Friedensstraße.

Zur Gartenseite ist das Objekt eingeschossig. Zwei Schleppgauben sind auf dieser Dachseite vorhanden. Ein Wintergartenanbau mit Glasdach wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Dieser Anbau kann beheizt werden.

Baurechtlich ist das Gebäude nach dem Genehmigungsstatus ein Zweifamilienwohnhaus.

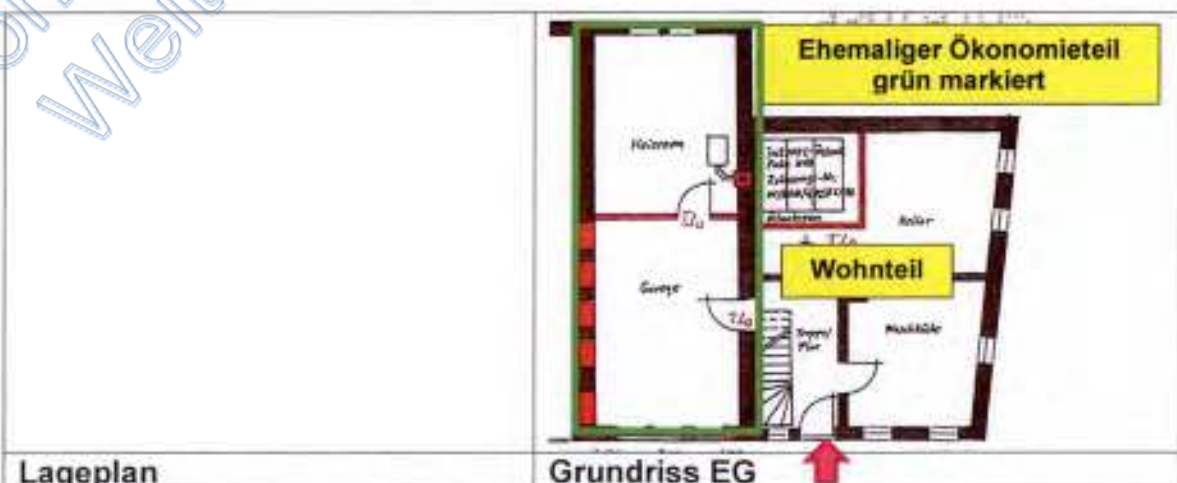
Spitzbodenausbau**Hierzu liegen keine Planunterlagen vor.**

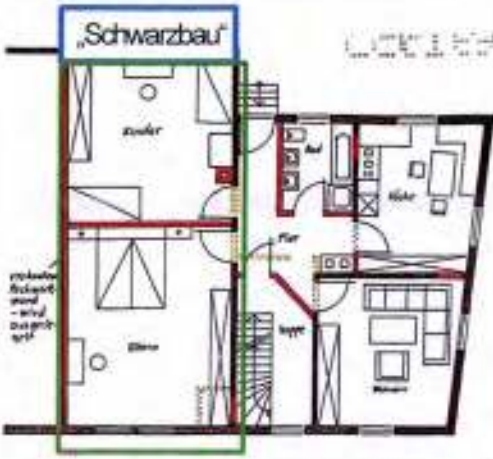
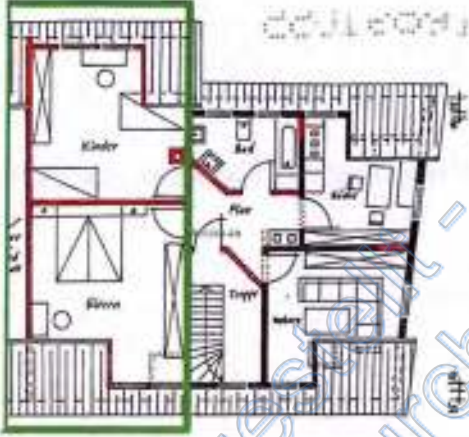
Zu einem späteren Zeitpunkt wurde der Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut mit insgesamt zwei Zimmern und einem Bad.

Die ausgebauten Spitzbodenfläche liegt außerhalb der Wohnung Nr. 2 im DG und hat keine interne Verbindung zu dieser Wohnung. Erschlossen werden die Räume auf dem Spitzboden durch das Treppenhaus, das auch baurechtlich der 1. Fluchtweg ist. Ein Raumabschluss der Flurfläche zum Treppenhaus ist nicht vorhanden.

Insgesamt hat das Zweifamilienwohnhaus daher verteilt auf 2 Wohnungen

- 8 Zimmer (incl. Spitzbodenausbau),
- 3 Bäder (OG, DG, Spitzboden),
- 1 Gäste WC im OG,
- 2 Küchen (OG, DG),
- und Nutzflächen im EG incl. 1 Garage.



	
Grundriss OG	Grundriss DG Zum Spitzboden, ausgebaut zu Wohnzwecken, sind keine Planunterlagen vorhanden.

Nutzungskonzept:
Untergeschoss (EG):
Hanggeschoss:

Nutzfläche:
 Garage, Heizraum, Öllager, Keller und Waschküche.

Obergeschoss (OG)

Wohnfläche
WE Nr. 1 (Wohnung in sich abgeschlossen)

3 – Zimmerwohnung mit Ausgang zum Garten.
 Flur, Eltern, Kind (Durchgangszimmer zum Wintergartenanbau), WC, Bad, Küche mit Ausgang zur Gartenterrasse, Garten und Durchgang zum Wohnen.

Dachgeschoss (EG):

Wohnfläche
WE Nr. 2 (Wohnung in sich abgeschlossen)

3 – Zimmerwohnung ohne Balkon.
 Flur, Eltern, Kinder, Bad, Küche und Wohnen.

Spitzboden ausgebaut:

Wohnfläche /

Flur, 2 ausgebaute Zimmer und 1 Bad;
 Flurfläche offen zum Treppenhaus; Räume auf dem Spitzboden sind nicht in sich abgeschlossen.

Grundrisse:

Zweckmäßig funktional gut nutzbar.
 Allerdings ist für die Wohnung Nr. 2 im DG kein Balkon vorhanden.

Belichtung:

Gut.

Bauzustand:

Insgesamt guter Bauzustand, allerdings mit einigen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau.

Brandschutzmängel für die Spitzbodenfläche.
 Für den Spitzbodenausbau fehlt der 2. Rettungsweg.

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Überwiegend Fachwerk aus—geriegelt.	
Fundamente:	Fundamente unbekannt. Nach der Baubeschreibung des Bauantrags von 1989 Betonstreifenfundamente zur Sicherung, wo erforderlich, wurden eingezogen.	
Umfassungswände:	Überwiegend Fachwerk; ausgeriegelt mit Bimbssteinen nach der Baubeschreibung von 1989.	
Innenwände:	UG / EG: Fachwerk ausgeriegelt, Mauerwerk, und leichte Trennwände.	
Außenfassade:	2016 Fassadensanierung Putzfassade mit Wärmedämmputz.	
Fenster:	Holzisolierglasfenster und Kunststoffisolierglasfenster. Spitzboden Dachflächenfenster wurden erneuert.	
Rollläden:	Außenliegend aus Hart PVC.	
Hauseingangselement:	Haustür wurde 2016 ff erneuert. Kunststofftür mit Sichtfenstern.	
Geschossdecken:	Überwiegend Holzbalkendecken. Decke über EG überwiegend als Systemdecke mit Stahlträgern ausgemauert.	Stahlträger sind z.T. korrodiert im Kellerraum.
Dach:	Dachsanierung 2016 Pfettendach; zimmermannsmäßige Konstruktion; eingedeckt mit Dachpfannen. 1 Schleppgaube zur Straße. 2 Schleppgauben zum Garten. Gauben sind mit Titanzinkblech verkleidet.	
Dachdämmung:	Nach Angabe der Eigentümerin wurde im Zuge der Dachsanierung die Dachdämmung erneuert. Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau.	
Kaminverwahrung:	Titanzinkblech.	

Rinnen und Bleche:	Titanzinkblech.	
Treppenhaus:	UG / OG: Stahlsystemtreppe mit Kunststeinbelag. Treppenhausflure und Podeste mit Kunststeinbelag.	
Garage:	Garage wurde in den ehemaligen Ökonomieteil integriert. Rohfußboden, Boden mit Spaltklinkerbelag; Rolltor mit elektrischem Torantrieb.	Einzelne Fliesen des Spaltklinkerbelag fehlen. Risse und Macken im Fliesenbelag sind vorhanden.

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>EG:</u> Holztüren weiß lackiert; Stahltür zur Garage; Stahltür zum Heizöllageraum. <u>OG / DG:</u> Röhrenspantüren z.T. mit Glasfüllungen bzw. mit Kassettenfüllung im OG; holzfurniert und mit Holzzargen. <u>Spitzboden:</u> Glasschiebetür zum Bad.	Einfache Wohnungsabschlusstüren, Schallschutz ungenügend. Wohnungseingangstüren sind auch nicht rauchdicht.
Decken:	<u>EG:</u> Keller, Garage, Heizraum. Systemdecke ausgemauert, nicht unverputzt. <u>Restliche Decken:</u> Decken verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert.	<u>Wohnung Nr. 2</u> Deckenöffnung über Dunstabzug, Dämmmaterial ist sichtbar. Brandschutz ungenügend. Decke muss zwingend geschlossen werden.
Innenwände:	<u>EG Nutzflächen:</u> Waschküche Wände gefliest. Flurwände verputzt und gestrichen. Restliche Flächen überwiegend verputzt und gestrichen oder nur gestrichen. <u>OG / DG / Spitzboden:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen oder mit Raufaser – bzw. Glasfasertape tapeziert.	
Böden UG:	<u>EG</u> Waschküche / Garage: Boden gefliest.	Spaltklinkerbelag in der Garage mit Fehlstellen.

	Flur mit Kunststeinbelag. Keller und Heizraum Rohfußboden. OG / DG / Spitzboden: Überwiegend Bodenbeläge erneuert als Vinylbeläge.	Macken und Rissen.
Zubehör		
Einbauküche OG:	Küche ist zum Stichtag > 10 Jahre alt.	Kein Zubehörwert
Einbauküche DG:	Küche ist zum Stichtag < 10 Jahre alt. Separater Kühlschrank. Backofen. Cerankochfeld. Spülmaschine. Dunstabzug.	Zubehörwert
Holzlege / Gewächshaus:		Kein Zubehörwert

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung Öl. Fabrikat Viessmann Vitola bifferal. Baujahr nach Angabe der Eigentümerin vermutlich 1992; Außentemperatur gesteuert. Nennwärmeleistung 22- 28 KW. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen. Heizöllager mit 3 Tanks mit insgesamt 6.000 l nach Angabe der Eigentümerin.	Starker Ölgeruch im Heizraum muss überprüft werden.
Sanitär:	Zentrale Warmwasserversorgung. Nach Angabe der Eigentümerin getrennte Verbrauchserfassung für Wasser möglich. Wasserverbrauch des Spitzbodens wird durch die Wasseruhr der DG - Wohnung erfasst. Über den Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.	

Sanitär EG:	<u>Waschküche:</u> Natürlich be- und entlüftet. 2 Waschmaschinenanschlüsse. 1 Spüle. Boden gefliest. Wände gefliest.	
Sanitär OG:	<u>Gäste – WC:</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. 1 Heizkörper. Boden gefliest. Wände halb hoch gefliest. <u>Bad:</u> Baujahrtypisch aus den 80 / 90 er Jahren. Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. 1 Badewanne. 1 Dusche mit Duschabtrennung. 1 Heizkörper, jedoch kein Hand- tuchheizkörper. Boden gefliest. Wände raumhoch gefliest. <u>Küche:</u> Spüle.	
Sanitär DG:	<u>Bad:</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. 1 Badewanne. 1 Eckdusche mit Duschab- trennung. 1 Heizkörper, jedoch kein Hand- tuchheizkörper. Boden neu gefliest. Wände mit Glasfasertapeten. <u>Küche:</u> Spüle.	Dauerelastische Fugen im Duschbereich sind offen. Die dauerelast- ische Fugen müssen er- neuert werden.
Spitzboden	<u>Bad</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. 1 Dusche mit Duschabtrennung. 1 Heizkörper jedoch kein Hand- tuchheizkörper. Boden Vinyl.	

Elektroinstallation:	Elektro wurde z.T. erneuert; Zählerkasten im EG. FI- Schutz für alle Bäder wurde eingebaut. Den Nutzungszeck entsprech- ende Ausstattung.	
----------------------	--	--

7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Vorfläche vor Haus:	Betonpflaster.	
Gartenterrasse:	Betonplatten.	
Zäune:	Maschendrahtzaun.	
Geschirrrhaus / Holzlager:	Holzkonstruktion	
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher und Rasenflächen, Gepfleger Zustand.	

7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Wärmeschutz Außenfassade: Vollwärmeschutz
Fenster z.T. erneuert gegen Kunststoffisolier-
glasfenster.

Dach: Dach wurde saniert incl. Wärmedämmung.

Heizung / Warmwasser: Ölheizungsanlage älter als 30 Jahre.

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

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

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

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

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

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

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

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

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

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

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen:

Marktkonformer Wertansatz:

– 18.000,- €*

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

Sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale als marktgerechte Zu- und Abschläge

Für den Wintergartenanbau liegt keine baurechtliche Genehmigung vor.

Der Wintergartenanbau sollte baurechtlich genehmigt sein.

Sollte z.B. das Objekt jemals in Wohnungen aufgeteilt werden (Vgl. Antrag auf Abgeschlossenheit) oder werden weitere baurechtliche Genehmigungen erforderlich, z.B. für eine Erweiterung ist eine baurechtliche Legalität des Wintergartenbaus hierfür eine Voraussetzung. Ggf. muss dieser Anbau nachgenehmigt werden, oder das Baurechtsamt entscheidet über das Schicksal des Wintergartens indem es einen Abbruch des Anbaus fordert. Daher erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag.

Pauschaler Risikoabschlag

-3.000,- €*

*Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Risikoabschlag. Damit sind nicht die realen Kosten einer baurechtlichen Nachgenehmigung in Form eines Bauantrags und aller damit anfallenden Planungskosten und Genehmigungsgebühren bzw. aller Kosten für den Rückbau des Schwarzbaus auf Anordnung des Baurechtsamts erfasst, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	- 18.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt: Wintergartenanbau ist ein „Schwarzbau“	<u>-3.000,- €</u>
BOG gesamt:	- 21.000,- €

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

BGF – Flächen in Anlehnung an die DIN 277 (vgl. SW - RL Seite 5):

Für das Sachwertverfahren gilt:

Die Kostenkennwerte der modellhaften Normalherstellungskosten nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich auf die in Anlehnung an die DIN 277-1:2005 - 02 ermittelten Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblichen nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohn- / Nutzflächenberechnung nach der DIN 283:

Für die Wohn- Nutzflächenberechnung im Bewertungsfall wird auf die Planunterlagen und auf die Wohnflächenberechnung nach der DIN 283 des Baugesuchs von 1989, 1992 zurückgegriffen.

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

9.2 Flächenangaben

Da für den Spitzbodenausbau Planunterlagen fehlen, wird der Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass der Spitzboden die Anforderungen an Aufenthaltsräume nach § 34 LBO erfüllt.

Daher wird die ausgebauten Spitzbodenfläche in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Allerdings konnte diese Wohnfläche nur grob ermittelt werden, da kein Grundriss und kein Schnitt hierzu vorliegen. Ein örtliches Aufmaß der Spitzbodenflächen erfolgte nicht im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

Zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden:

Nach der § 34 der Landesbauordnung gilt:

- (1) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muss mindestens betragen:
2,2 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche, wenn die Aufenthaltsräume ganz oder überwiegend im Dachraum liegen; dabei bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,5 m außer Betracht...."

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gesamt:	371,00 m²
Wohnflächen gesamt rd: Wohnfläche (EG, DG, Spitzboden)	209,00 m²
Nutzfläche EG gesamt rd:	97,00 m²

10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und der Gefahr einer Rezession usw.

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

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau kommt es zu einem Rückgang der Nachfrage von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zur Eigennutzung am Wertermittlungsstichtag.

Gleichzeitig steigt das Angebot von vergleichbaren Objekten in der Region. „Der lokale Immobilienmarkt hat sich von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt, was in Folge ggf. zu längeren Vermarktungszeiträumen und Preisverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer führen kann.“

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

Es gibt aber auch positive Entwicklungen wie das gesunkene Zinsniveau das sich seit Beginn des Jahres 2024 in einem Korridor um 3,5 Prozent für zehnjährige Darlehen bewegt.

10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern in Landkreis Calw

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

Einwohnerentwicklung: Schömburg gehört zu den kleinen und mittleren Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung.

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

Arbeitslosenquote: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW. 5,1 % (Stand Dez. 2024).

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

11. Angewandtes Bewertungsverfahren

11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

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

Hinweis:

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

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

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

11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

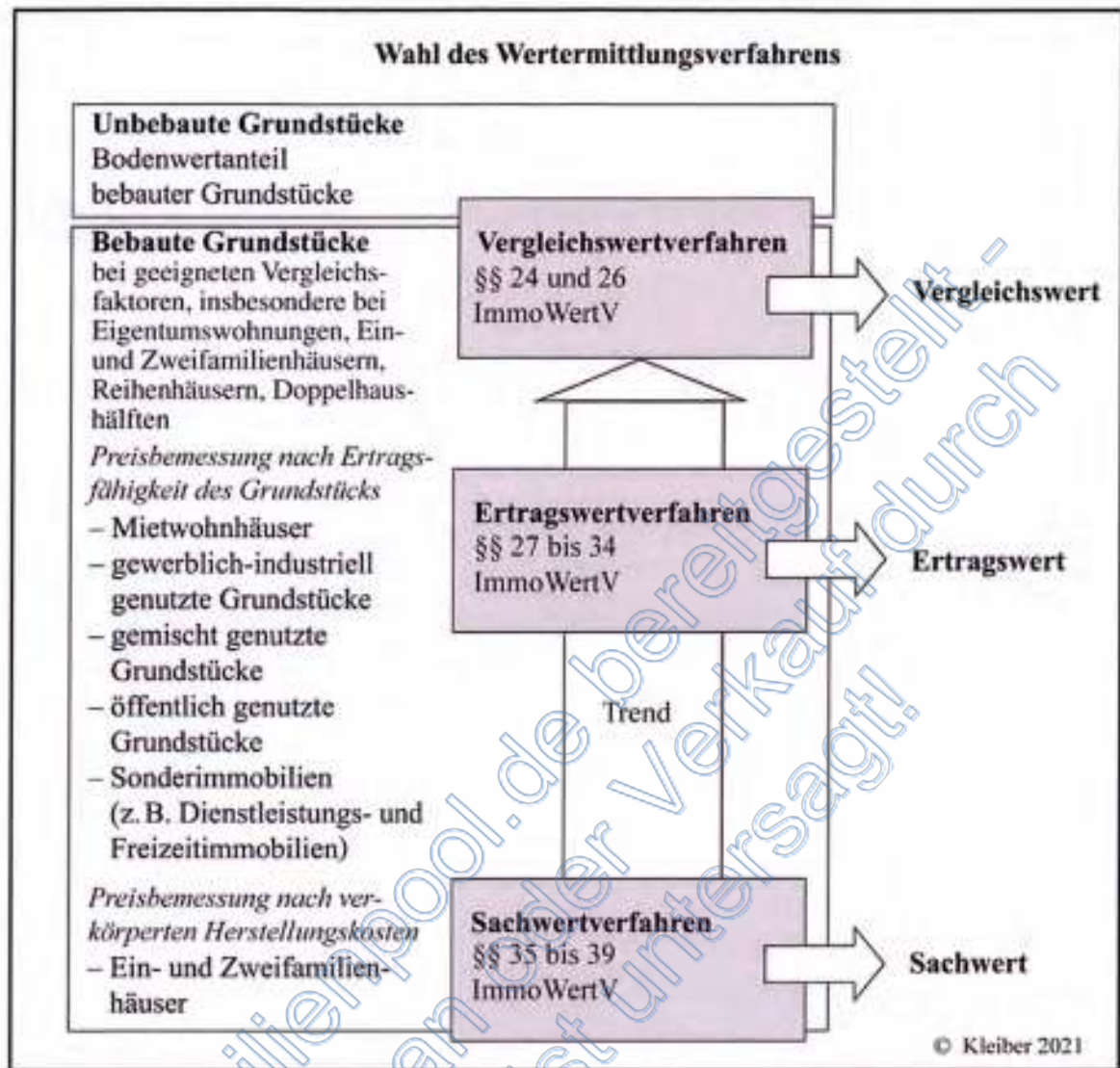
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der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

11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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



Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Dies gilt bei der hier zu bewertenden Grundstücksart nicht vordergründig, da Ein-Zweifamilienwohnhäuser für den Eigenbedarf errichtet werden und es sich deshalb um **keine typischen Renditeobjekte** handelt.

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft auf das zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei einem Zweifamilienwohnhaus mit integrierter Garage um Gebäude handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

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

11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

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

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

12. Bodenwertermittlung

12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

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

Bodenrichtwertkarte Gutachterausschuss Calw

Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023

von 190,- € / m², erschließungsbeitragsfrei.

Gemischte Baufläche; F (Richtwertgrundstücksfläche) = 510 m².

Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,6.

12.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert / Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit, Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungstichtag: 06.11.2024
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.
Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.
- Grundstückszuschnitt / Topographie / Lärmimmissionen:
Lagetypisch / keine Anpassung.
Die Richtwertzone ist begrenzt im Wesentlichen entlang der Friedensstraße.
Die Lärmimmissionen sind daher lagetypisch.
- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:
Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde angegeben.
Der zuständige Gutachterausschuss hat jedoch keine Umrechnungsfaktoren veröffentlicht.
- Grundstücksgröße:
Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht.
- Lage:
Lagetypisch / keine Anpassung.

12.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:	532 m ²		
Bodenrichtwert	190,- € / m ²	190,00 € / m ²	
Zu- und Abschläge zum BRW:	0 %	0,00 € / m ²	
Bodenrichtwert marktgerecht:		190,00 € / m ²	
Bodenwert:	532 m ²	190,00 € / m ²	101.080,00 €
Bodenwert			
Bewertungsgrundstück rd:			101.100,- €

13. Sachwertverfahren

13.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

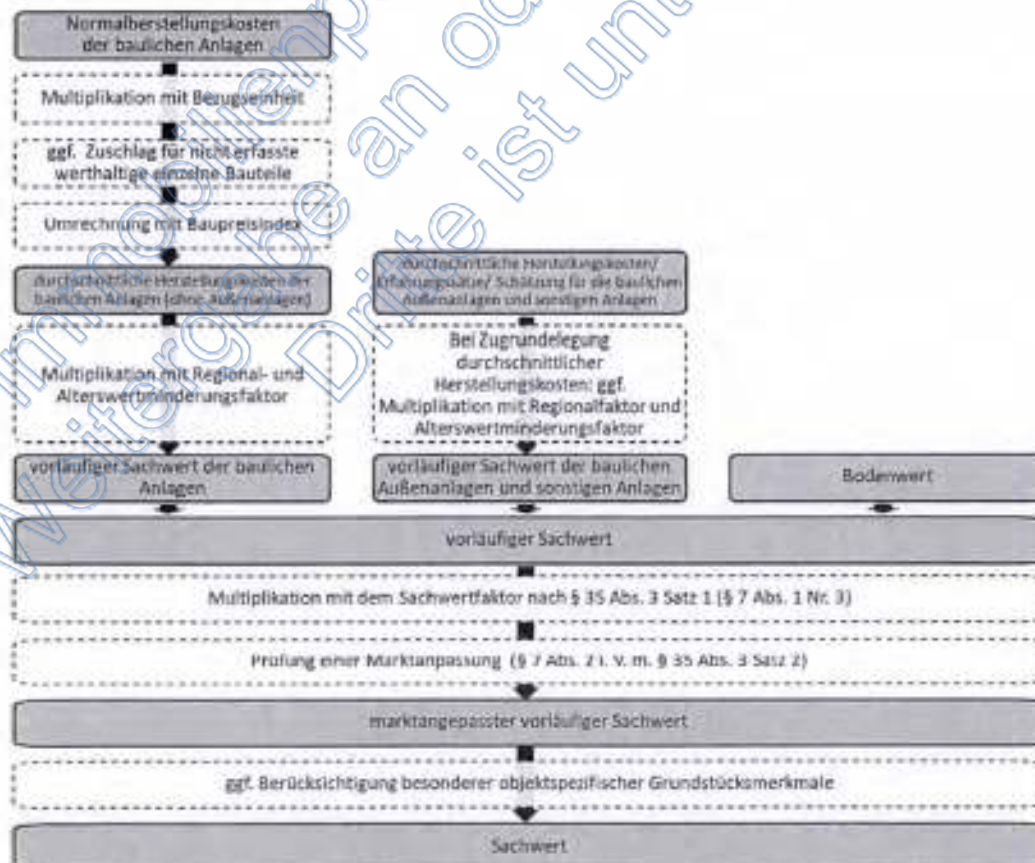
„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

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

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

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

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



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

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV**

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

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

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

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

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

- **Preisindex:**

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

- **Regionalfaktor**

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

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV**

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

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV**

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

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

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

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

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

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

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

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

13.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

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

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

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

Kategorisierung der baulichen Anlage

NHK - Typ 1.31
Ein- Zweifamilienwohnhaus freistehend

Gebäudetyp:
EG, OG, nicht unterkellert,
Dachgeschossvoll ausgebaut



BGF= 371 m²

Anmerkung der Gutachterin /

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten:

- Das Erdgeschoss mit der integrierten Garage ist im Wesentlichen vergleichbar mit einer Nutzflächenzone. Das Erdgeschoss hat daher einen geringeren Ausbaustandard verglichen mit dem OG, DG und dem Spitzboden. Daher erfolgt für den geringeren Ausbaustandard ein pauschaler Abschlag.
- Das Dach des Gebäudes ist steil, sodass im Dachgeschoss zwei Ebenen ausgebaut zu Wohnzwecken vorhanden sind. Für den ausgebauten Spitzboden erfolgt daher ein pauschaler Zuschlag.



Nutzflächenzone markiert

Spitzboden ausgebaut

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

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe. Der Gebäudetyp hat 5 Standardstufen, die Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards ist der NHK - Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt, wie folgt abzuleiten:

Ausstattungsstandard**Wohnhaus Typ 1.31**

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	0,0	0,9	0,1	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31	720	800	920	1.105	1.385	4.930	€/m² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m² BGF
Außenwände	$(1 \times 23,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$	211,60
Dächer	$(0,9 \times 15,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0,1 \times 15,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) =$	140,78
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$	101,20
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$	101,20
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$	101,20
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$	46,00
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$	82,80
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$	82,80
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$	55,20
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	922,78
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	923,00

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe	Anteil
Außenwände	$(3 \times 1,0 \times 23,0\%) =$	0,690
Dächer	$(3 \times 0,9 \times 15,0\%) + (4 \times 0,1 \times 15,0\%) =$	0,465
Außentüren u. Fenster	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Innenwände u. Türen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Fußböden	$(3 \times 1,0 \times 5,0\%) =$	0,150
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Heizung	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$	0,180
	Summe der Anteile	3,020
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =	3

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten: Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:	<u>Zeitwert / Zuschlag:</u> Gauben, Spitzboden ausgebaut (incl. Bad). <u>Zeitwert / Abschlag:</u> Geringerer Ausstattungsstandard im EG.	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden die Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors gem. Kleiber, 9. Auflage S. 2088 ff berücksichtigt. Wertansatz für die bei der BGF – Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude ist gemäß der im Marktbericht genannten Aufzählung zu berücksichtigen mit marktüblichen Zeitwerten oder Herstellungskosten auf der Basis der NHK wie nebenstehend:
Baupreisindex: Baupreisfaktor:	184,040 1,84	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt für Wohngebäude. Dieser beträgt zum Stichtag:
Regionalfaktor:	1,0	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt.
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	Die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV auf 80 Jahre, für Garagen mit 60 Jahren vorgegeben. Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt. Diese wurde demnach gemäß der SW-RL, Anlage 3 abgeleitet nach Anlage 3 SW- RL vom 05.09.2012. (Standardstufe 3).
Restnutzungsdauer (RND):	Nach Anlage 4 der SW- RL	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW- RL berücksichtigt.

Anlage 4 SW- RL

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	4,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	1,5
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage (Solaranlage)	2	0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	4,0
Modernisierung von Bädern:	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	1,5
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	1,0
Zwischensumme	20	14,00
Gesamtpunktezahl rd.		14,00
Ermittlung des Modernisierungsgrades ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert. 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad 13 Punkte = überwiegend modernisiert. > 18 Punkte = umfassend modernisiert.		
Bewertungsobjekt:		
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	
Wertermittlungstichtag:	06.11.2024	
Baualter zum Stichtag rd:	> 70 Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie	40 Jahre	
Lineare Alterswertminderung: (GND 70 J. und RND 40 J.)	- 43 %	Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell

Kategorisierung nach NHK	Wohnhaus Typ	1.31
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Freistehend	1.31
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		923,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus		1,05
Baupreisindex:		184,040
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8404
Regionalfaktor		1,00

Basisdaten Einfamilienhaus

Jahr der Bewertung	2024
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baualter (56) rd:	> 70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:	40 Jahre
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV	-43,0%
Bruttogrundfläche (BGF)	371,00 m²
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8404

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus	Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten	923,00
Multipliziert mit Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus	1,05 969,15
Indexierter Kostenkennwert (969,15 x 1,8404) =	1.783,62
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,00 1.783,62
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	371,00 m ²
Herstellungskosten (371,00 m ² x 1.783,62 €/m)	661.724,38
abzgl. Alterswertminderung (661.724,38 € x -0,43%)	-43,00% -284.541,48
Zeitwert Wohnhaus	377.182,90
Zeitwert Wohnhaus Typ 1.31 rd:	377.000,00

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

Außenanlagen und sonstige Anlagen	Modellkonform zum Gutachterausschuss GA Pforzheim 4%	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere ortsübliche Gartenanlagen
--	---	--

Bodenwert:	101.100,- €	Zum Wertermittlungstichtag
-------------------	--------------------	-----------------------------------

13.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der zuständige Gutachterausschuss Calw hat keine Sachwertfaktoren abgeleitet bzw. veröffentlicht.

Hilfsweise wird auf den Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Pforzheim zurückgegriffen. Die darin veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden herangezogen unter Berücksichtigung der Ortslage Bieselsberg.

Sachwertfaktor nach Gutachterausschuss Pforzheim GA Bericht 2023	
Ein - Zweifamilienwohnhäuser	
Vorläufiger Sachwert rd:	510.000,- €
Sachwertfaktor (Gutachterausschuss):	1,16 (vgl. Regressionskurve)

Prüfung einer Marktanpassung / marktübliche Zu- und Abschläge

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

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

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor wird der nach § 21, Absatz 3 vom Gutachterausschuss Pforzheim ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geprüft und bei etwaigen Abweichungen nach

§ 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Nach sachverständiger Würdigung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	1,10
---	-------------

Begründung:

- Das Bewertungsobjekt liegt im Gegensatz hierzu in Bieselsberg. Die Ortslage Bieselsberg muss berücksichtigt werden mit einem deutlichen Abschlag, da die vorhandene Infrastruktur (Möglichkeiten für den tägliche Versorgung, Schulen und Verkehrsanbindungen an den ÖPNV) insgesamt sehr eingeschränkt sind.
- Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Ortsdurchfahrt. Verkehrsimmissionen sind vorhanden.

13.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 3.1 und 8.3 verwiesen. Für das Bewertungsobjekt sind keine wertrelevanten grundstücksbezogene Rechte und Lasten vorhanden.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschaden, Instandhaltungsrückstau ca:	- 18.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt:	
Wintergartenanbau ist ein „Schwarzbau“	-3.000,- €
BOG gesamt:	- 21.000,- €

13.5 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung				Betrag in €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				-
Zeitwert Wohnhaus Typ 1.31 rd:				377.000,00
Wertansatz für die in der BGF - Berechnung nicht erfassten Bauteile				
Zeitwert Gauben				22.800,00
Zeitwert Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut incl. Bad				21.660,00
Zeitwert geringerer Ausstattungsstandard im EG				-25.650,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				395.810,00
zuzügl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen				-
Modellkonformer Wertansatz (vgl. Gutachterausschuss)				-
für bauliche Außenanlagen / Bezug Gebäudezeitwert				4,00%
				15.832,40
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen				411.642,40
Zzgl. Bodenwert				101.100,00
Vorläufiger Sachwert				512.742,40
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,100		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				564.016,64
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BOG)				
Besondere haussubstanzbezogene Grundstücksmerkmale				
Abschlag marktkonforme Aufwendungen				
Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau				-18.000,00
Sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Wintergarten baurechtlich nicht genehmigt				-3.000,00
Zwischensumme				543.016,64
Sachwert rd.				540.000,00

14. Verkehrswertermittlung

14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

Bodenwert rd:	101.100,- €	
Sachwert:		540.000,-€
Wohnfläche:	209 m ²	
Kaufpreis m² Wohnfläche rd:		2.580,- € / m²

Der zuständige Gutachterausschuss in Calw hat keine Vergleichsfaktoren veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt ist am Stichtag eigen genutzt.

- Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Ertragsaspekte spielen im vorliegenden Fall allenfalls eine nachrangige Rolle. Aufgrund der Bauart, Ausstattung, Lage und Umgebungsbebauung wird eine Nachfrage insbesondere von potentiellen Eigennutzern erwartet. Der marktangepasste Sachwert führt regelmäßig zum Verkehrswert.

Der Verkehrswert wird daher vom **Sachwert** abgeleitet.

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

Amtsgericht Calw		Az: 1 K 21 / 24
Qualitätsstichtag:		06.11.2024
Wertermittlungsstichtag:		06.11.2024
Objektadresse:		Friedensstraße 38 75328 Calw
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Zweifamilienwohnhaus mit Garage ins Haus integriert.
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		1989 Umbau Wohn- und Öko- nomiegebäude, Einbau von 2 Wohnungen und 1 Garage
Ursprungsbaupjahr Ökonomieteil ca. 1890 + Anbau Wohnteil 1909 mehrmals umgebaut		1992 Ergänzung Außenwand zum ehemaligen Ökonomieteil
Wohnfläche rd:	209 m ²	
Wohnfläche Spitzboden nur grob ermittelt		
Nutzfläche UG rd:	97 m ²	
Grundstücksgröße:		532 m ²
Bodenwert gesamt:		101.100,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sowie sonstige BOG gesamt		- 21.000,- €
Sachwert rd:		540.000,- €
Grundbuch von Bieselsberg Grundbuch Nr. 3.268, BV 1 Flurstück 41 Friedensstraße 38 Gebäude- und Freifläche 532 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 540.000,- €
Zubehör:	Einbauküche WE Nr. 1 > 10 Jahre Einbauküche WE Nr. 2 < 10 Jahre	500,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m ² Wohnfläche rd: (Verkehrswert: 540.000,-€ / Wohnfläche: 209 m ²) 2.583,73 € / m ² rd:		2.580,- € / m ²

Hinweis der Sachverständigen:

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

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag wird das Objekt von der Schuldnerin mit Familie bewohnt.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.
Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **70 Seiten incl. Anlagen.**

Frage - Hekeler
Aufgestellt:

Tübingen, den 20.01.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

Haftung:

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

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

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

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

Meine Haftpflichtsumme deckt Vermögensschaden bis maximal 1.000.000 €.

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

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

Urheberrechte:

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

Ausfertigungen können beim Ersteller in Auftrag gegeben werden.

15. Anlagen

15.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 7: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1
Stadtplan

Karten openstreetmap

Anlage 2
Übersichtsplan / Luftbild



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

Anlage 3

Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

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

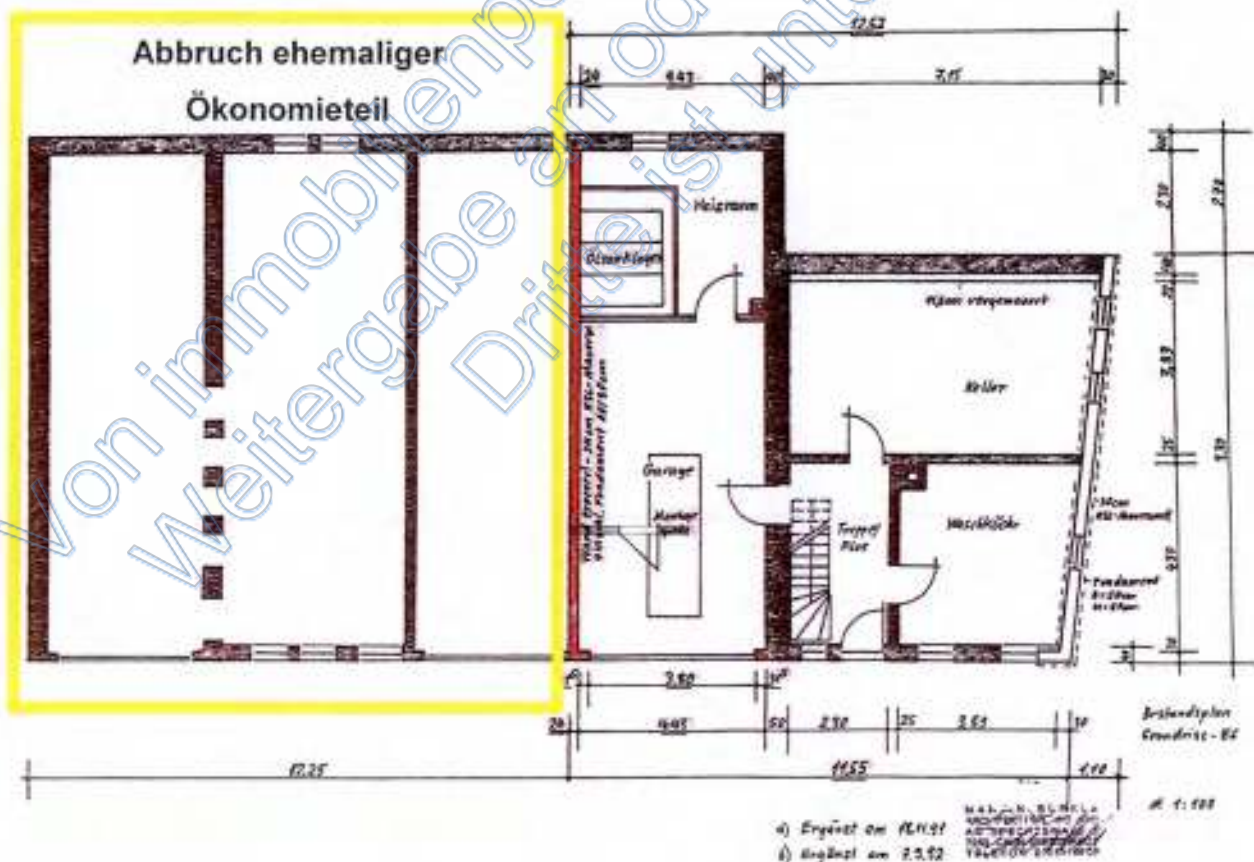
Anlage 4
Planunterlagen

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

**Baupläne aus dem Baugesuch von 1989
mit Ergänzung aus dem Baugesuch von 1992**



Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag.
Der überwiegende Ökonomieteil (vgl. gelb markiert) wurde abgebrochen.
In verbleibenden Ökonomieteil wurde die Garage eingebaut.

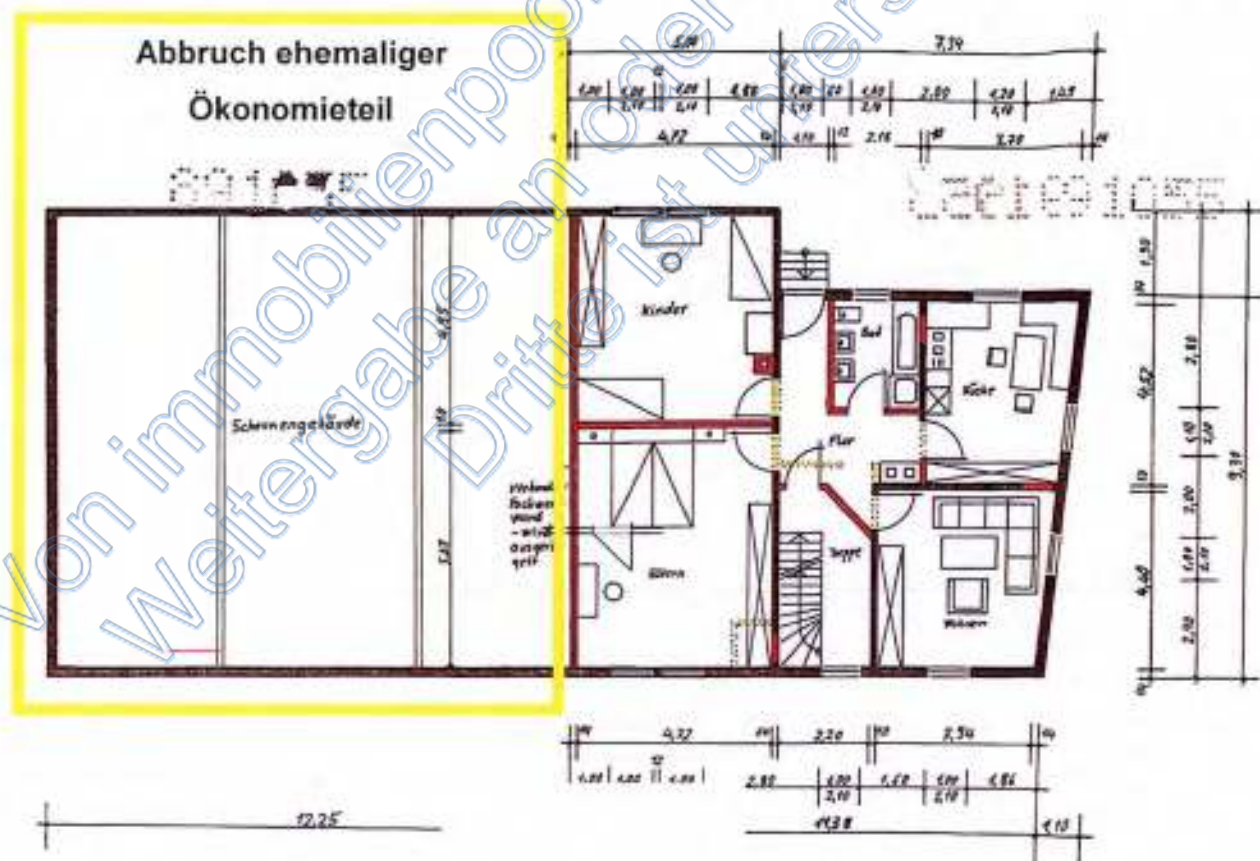


Grundriss UG



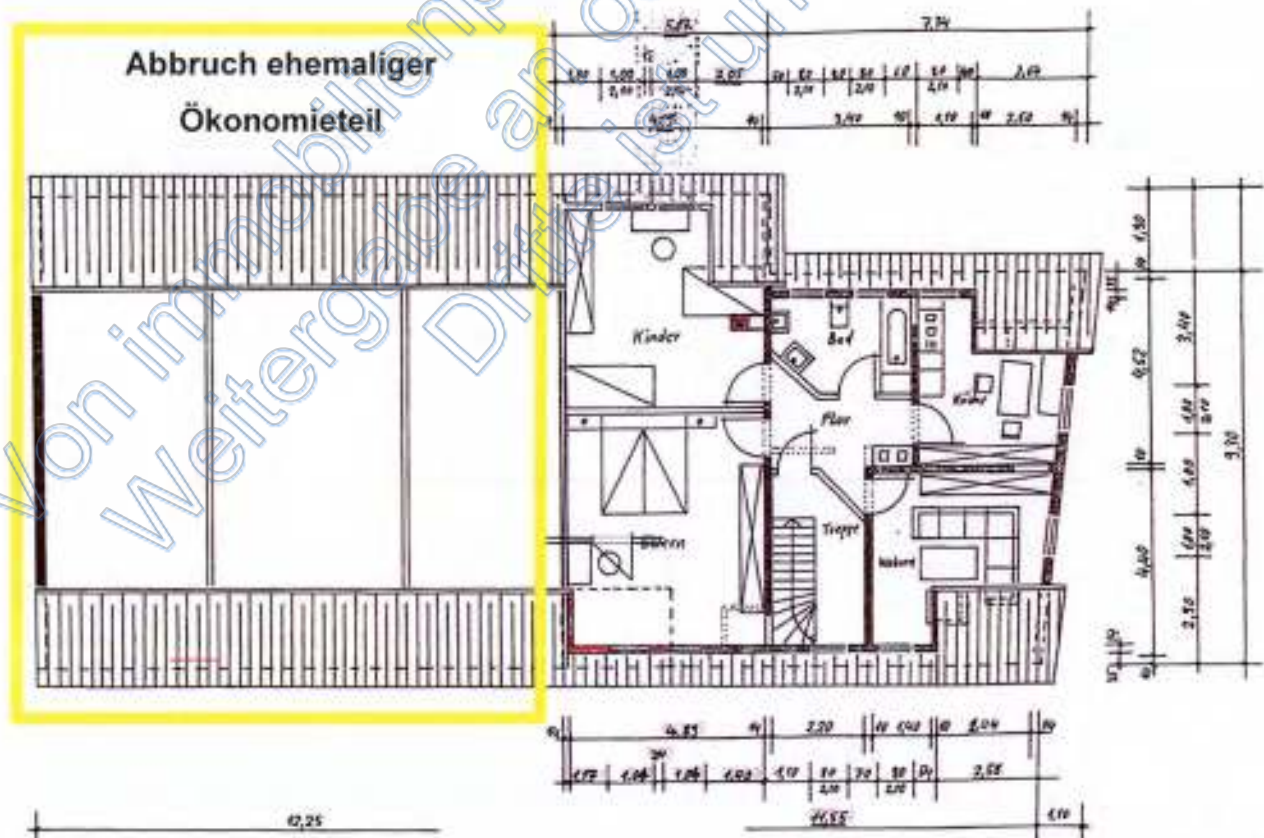
Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag.

Der überwiegende Ökonomieteil (vgl. gelb markiert) wurde abgebrochen.
 Als Schwarzbau wurde ein Anbau an das Kinderzimmer errichtet (hier blau markiert).
 Zum Schwarzbau sind keine Planunterlagen vorhanden.

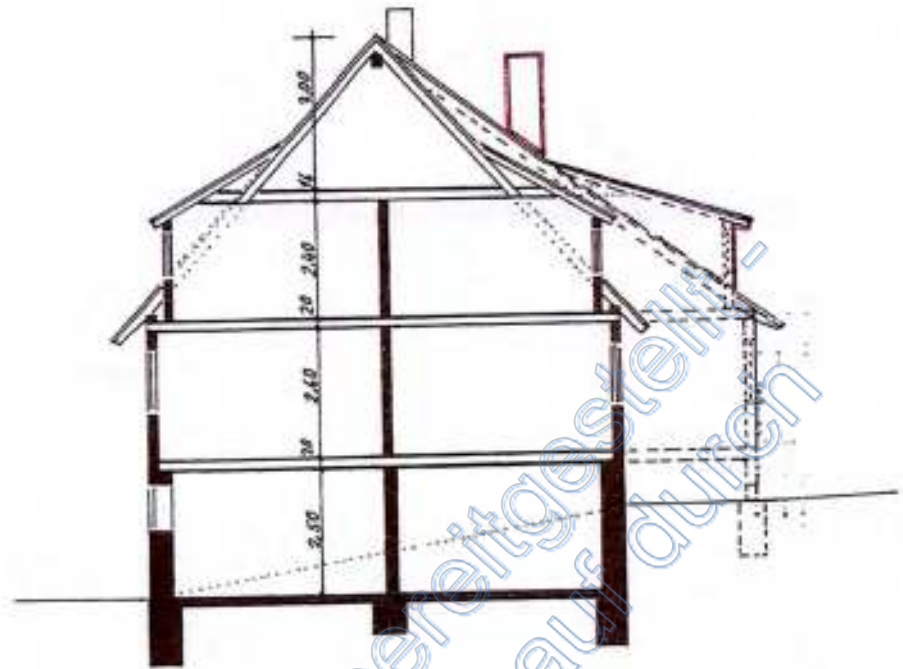




Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag.
 Der überwiegende Ökonomieteil (vgl. gelb markiert) wurde abgebrochen.
 Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut und wird über Gauben zur Straße und zum Garten belichtet.



Zum Spitzboden sind keine Planunterlagen vorhanden.



Schnitt

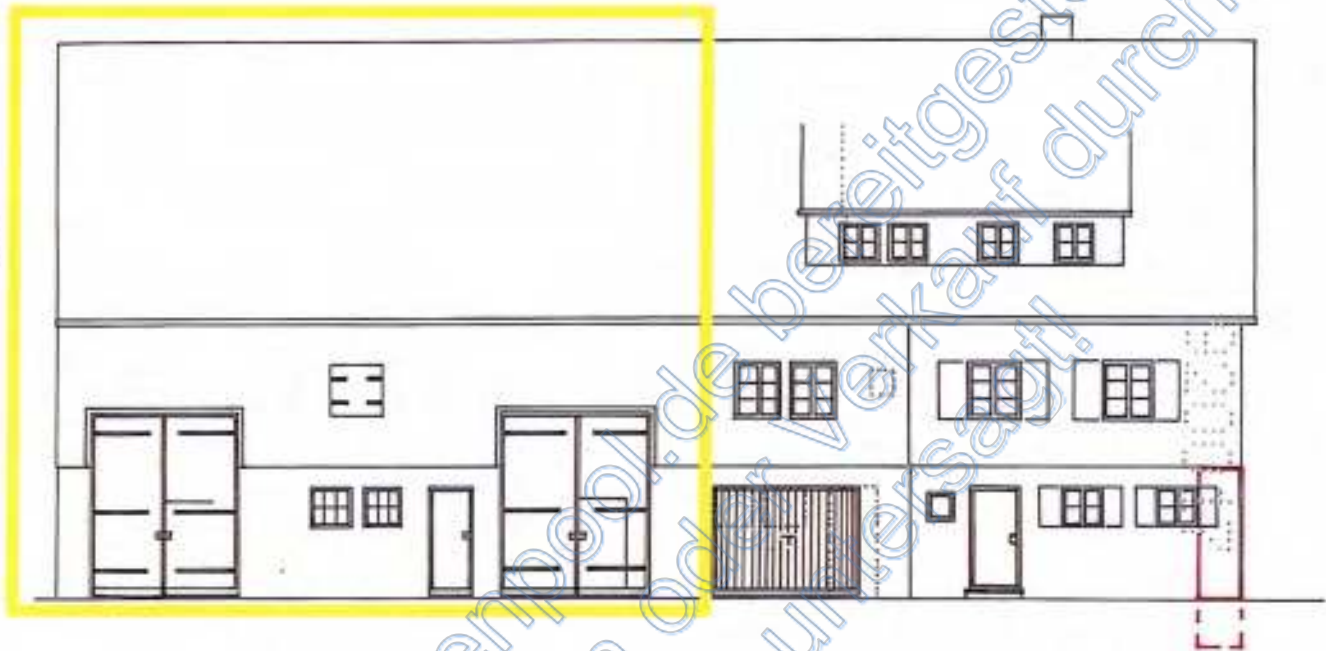


Ansicht von Westen
A 1:100

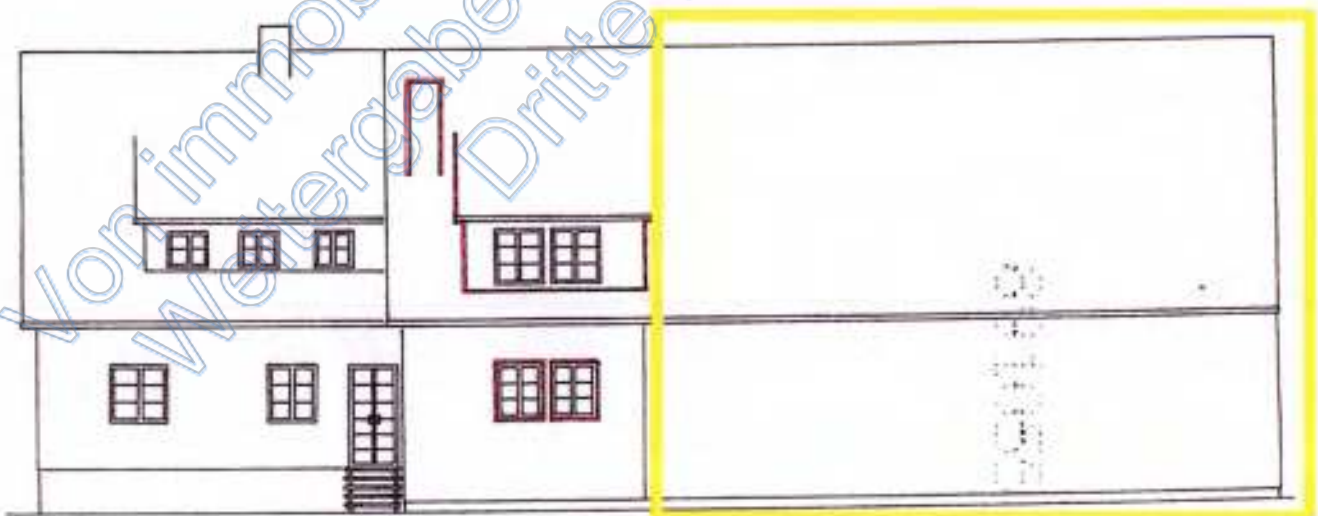
**Ansicht West
Ohne „Schwarzbau“**



Ansicht Ost.



Ansicht Nord
Gelb markierter Teil wurde abgebrochen



Ansicht Süd ohne „Schwarzbau“
Abweichung von der Planunterlage im Bestand vorhanden

Anlage 5 Flächenberechnungen

Normalherstellungskosten / BGF - Fläche

Projekt: Friedensstraße 38, 75328 Schömburg
Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen.
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden.

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Zwischen- summe	BGF in m²
	UG, EG, DG	voll ausgebaut		
Erdgeschoss (EG)	11,38	9,30	105,83	
	4,90	2,70	13,23	
	4,65	1,00	4,65	
			123,71	123,71
Obergeschoss (OG)	11,38	9,30	105,83	
	4,90	2,70	13,23	
	4,65	1,00	4,65	
			123,71	123,71
Dachgeschoss (DG)	11,38	9,30	105,83	
	4,90	2,70	13,23	
	4,65	1,00	4,65	
			123,71	123,71
Zwischensumme				371,14
Gesamtsumme rd:				371,00

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Flächenangaben wurden aus dem Baugesuch übernommen.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend.

Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Nutzflächenberechnung nach DIN 277

Treppe-EG	$1,10 \times 4,40 = 4,84$	
	$1,10 \times (4,40 + 3,10) / 2 = 4,125$	= 8,965
Treppe-DG	$1,10 \times 4,05 = 4,455$	
	$1,10 \times (4,05 + 2,75) / 2 = 3,795$	= 8,25
UG-Heizraum	$5,10 \times 4,10 = 20,91$	
Garage	$5,985 \times 4,10 = 24,539$	
Treppe	$2,30 \times 4,20 = 9,66$	
Öltankraum	$2,885 \times 2,635 = 7,602$	
Keller	$4,05 \times (4,05 + 3,50) / 2 = 15,289$	
	$3,00 \times 1,30 = 3,90$	
Waschküche	$4,20 \times (3,90 + 3,43) / 2 = 15,393$	= 97,293

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

EG-alt:	Küche	$3,50 \times 3,40$	= 11,900
	Schlafen	$(3,70+3,15)/2 \times 4,52$	= 15,481
	Wohnen	$(4,30+3,94)/2 \times 4,40$	= 18,128
	WC	$1,00 \times 1,00$	= 1,00
			= 46,509

DG-alt:	Küche	$3,15 \times 3,40$	= 10,71
	Schlafen	$(3,50+3,15)/2 \times 3,20$	= 10,64
		$0,70 \times 0,70$	= 0,77
	Wohnen	$(3,90+4,30)/2 \times 3,30$	= 13,53
		$0,70 \times 0,70$	= 0,77
	WC	$1,00 \times 1,00$	= 1,00
			= 38,92

Bestand-gesamt = 85,436 M2

EG-geplant:	Bad	$2,18 \times 2,50$	= 5,45
	Flur	$1,10 \times 4,52$	= 4,972
		$1,60 \times 2,30$	= 3,68
		$1,10 \times 1,00$	= 1,10
	Küche	$(3,70+3,15)/2 \times 4,52$	= 15,481
	Wohnen	$(4,30+3,94)/2 \times 4,40$	= 18,128
	Kinder	$4,72 \times 4,95$	= 23,364
	Eltern	$4,72 \times 5,87$	= 27,706
			= 99,881

DG-geplant:	Bad	$2,20 \times 2,25$	= 4,95
		$1,10 \times (2,25+1,15)/2$	= 1,87
	Flur	$3,30 \times 1,60$	= 5,28
	Küche	$(3,50+3,15)/2 \times 3,20$	= 10,64
	Wohnen	$(3,90+4,30)/2 \times 3,30$	= 13,53
		$2 \times 0,70 \times 0,70$	= 1,44
	Kinder	$4,70 \times 3,40$	= 15,98
		$1,74 \times 3,50$	= 6,09
	Eltern	$5,50 \times 1,84$	= 10,12
		$2,88 \times 4,70$	= 13,536
			= 83,536

Geplant-gesamt 183,417 M2**Zum Spitzbodenausbau sind keine Planunterlagen vorhanden.**Daher können die Wohnflächen des Spitzbodens nur grob ermittelt werden
Flächenabweichungen sind ggf. vor Ort vorhanden. EG = OG Bezeichnung SV.Wohnfläche OG / DG gesamt rd: 183 m²Wohnfläche Spitzboden grob ermittelt rd: 26 m²**Wohnfläche gesamt rd: 209 m²**

Anlage 6
Bilder Ortstermin



(1) Ansicht Süd vom Garten



(2) Detail Gartenterrasse



(3) Detail Wintergarten



(4) Ansicht West



(5) Ansicht von der Straße

Hauseingang EG / Obergeschoss (OG)



(6) Dito



(7) Hauseingang



(8) Haustür



(9) Treppe zum OG



(10) Wohnungseingangstür

(11) Flur mit Wohnungseingangstür

(12) Eltern mit Ankleide hinter grüner Wand

Obergeschoss (OG)

(13) Dito

(14) Dito

(15) Ankleide

(16) Kind / bzw. Wohnen

(17) Wohnen mit Tür zum Wintergarten

(18) Wintergarten(kein Sonnenschutz bei Dachverglasung vorhanden, daher provisorische Platten raumseits an der Dachschräge

(19) Wintergarten von außen

Obergeschoss (OG)

(20) Wintergarten mit Tür zum Garten

(21) Tür zum Wohnen

(22) Wohnen

(23) Gäste WC



(24) Bad



(25) Dito



(26) Dito

Obergeschoss (OG)

(27) Flur



(29) Gartenterrasse

(28) Küche mit Tür zur Gartenterrasse

(30) Küche

(31) Essen

(32) Treppenhaus vor
Wohnung Nr. 1

Dachgeschoss (DG)



(33) Treppe zum DG
Wohnung Nr. 2

(34) Flur

(35) Wohnen

(36) Schlafen

(37) Dito

(38) Flur

Dachgeschoss (DG)



(39) Bad



(40) Dito



(41) Dito

(42) Küche

(43) Dito

(44) Zimmer



(45) Treppenhausflur
vor Wohnung Nr. 2

Spitzboden ausgebaut zu Wohnzwecken

(46) Treppe zum Spitzboden



(48) Glasschiebetür
zum Bad

(47) Zimmer 1 (Baurechtlich 2. Fluchtweg
nicht vorhanden (vgl. Fenster zu klein))



(49) Bad



(50) Bad

(51) Zimmer 2

(52) Detail Flur



(53) Treppe zum OG

Erdgeschoss (EG)

(54) Flur mit Zähler-
schrank

(55) Dito

(56) Waschküche

(57) Dito

(58) Dito

(59) Keller

(60) Dito Detail

Erdgeschoss (EG)



(61) Heizraum



(62) Ölheizung



(63) Nennwärmeleistung
25 - 27 KW



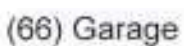
(64) Stahltür zum Öltank



(65) Wasseruhren für Wohnung Nr. 1 + 2



(67) Elektrisches Rolltor
Garage



Garten



(68) Holzlege / Gartengeräte



(69) Gewächshaus

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

Dokumentation Bauzustand



(70) 2016 Fassade gedämmt; Dach neu eingedeckt mit Verbesserung der Wärmedämmung; einzelne Fenster wurden erneuert



(71) Detail Titanzinkblechverkleidungen



(72) Dito



(73) UG Heizleitungen nicht isoliert



(74) Kellerdecke Stahlträger sind korrodiert



(75) Kellerdecke Stahlträger sind korrodiert



(76) Starker Heizölgeruch im Heizraum

Dokumentation Bauzustand

(77) Spitzboden

2. Fluchtweg fehlt, die vorhandenen Fensterflächenfenster sind im Lichten als Fluchtfenster zu klein.
(vgl. notwendige Abmessung für Fluchtfenster im Lichten 0,90 m x 1,20 m)

(78) Dito

Die vorhandenen Dachflächenfenster sind zur Gartenseite orientiert und nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) bzw. einer Aufstellfläche für die Feuerwehr vor dem Gebäude.

Führt der 2. Rettungsweg über anleiterbare Stellen im Dach ist besonderes zu beachten, dass sich Personen von diesen Dachflächenfenstern oder Dachaufbauten zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Flächen für die Feuerwehr bemerkbar machen können.

2. Rettungsweg muss baulich hergestellt werden.

Dokumentation Bauzustand des Wintergartenanbaus (vgl. „Schwarzbau“)

Hier nur nachrichtlich dargestellt:



(79) Wintergartenfenster müssen gestrichen werden

(80) Dito Detail Glasdach



(81) Sonnenschutz fehlt hier nur Provisorium

Anlage 7
Literatur, Gesetze, Normen

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

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

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

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

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

SW – RL

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

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

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

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

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

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

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

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

ImmoWertV

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

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

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

GEG

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

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

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

Kröll, Hausmann, Rolf

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

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss Pforzheim 2023

Karten, Markt- und Strukturdaten on-geo GmbH

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