

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	1 K 36/25
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit separater Garage
Adresse	75389 Neuweiler, Sommerweg 40 u.a.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	24.03.2026

Verkehrswert	205.000 € (nach äußerem Anschein)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 2.180 €/m² WF
fiktiv aufgeteilt	198.500 €. (Flurstück Nr. 5/5 / Einfamilienhaus) 6.000 €. (Flurstück Nr. 5/23 / Einzelgarage) 500 €. (1/8 MEA am Flurstück Nr. 5/16 / ant. Garagengrundstück)



gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 15.05.2026 Das Gutachten umfasst 43 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 4
------------------	--

Es wurde kein Zugang zum Objekt ermöglicht. Somit fand eine Außenbesichtigung statt. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de
beratung@roeschke-immo.de

Steuer-ID. 95482/03400
USt.-IdNr. DE349650092

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

IBAN: DE90 1001 8000 0301 4533 80
Kontoinhaber: Richard Röschke

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
4. Bauliche Anlagen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses	- 17 -
4.2.3 Beschaffenheit der Einzelgarage	- 18 -
4.2.4 Wohn- und Nutzfläche	- 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 20 -
6. Grundbuch	- 21 -
7. Wertermittlung	- 22 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 22 -
7.2 Bodenwert	- 23 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 25 -
7.4 Sachwert	- 26 -
7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30 -
7.6 Vergleichswert	- 31 -
7.7 Einordnung des Ergebnisses	- 32 -
8. Verkehrswert	- 33 -

Anlagen	- 34 -
Übersichtskarte	- 35 -
Regionalkarte	- 35 -
Liegenschaftskarte	- 36 -
Hochwasserrisiko	- 37 -
Grundriss Erdgeschoss (bemaßt)	- 38 -
Grundriss Dachgeschoss (bemaßt)	- 39 -
Einfamilienhaus Schnitt (bemaßt)	- 40 -
Objektbilder	- 41 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück-Nr. 5/5 (freistehendes Einfamilienhaus) sowie das Flurstück-Nr. 5/23 (Einzelgarage) und 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück-Nr. 5/16 (anteilige Verkehrsfläche des Garagengrundstückes).
Objektadresse	75389 Neuweiler, Sommerweg 40 u.a.
Baujahr	Ca. 1979.
Vermietung/ Verpachtung	Es liegen keine Informationen zu Mietverhältnissen vor. Gemäß dem Eindruck bei der Außenbesichtigung sind das Einfamilienhaus sowie die Einzelgarage eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	Unter der lfd. Nr. 2 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 94 m² WF (EG und DG).
Grundstücksgröße	505 m² (Flurstück Nr. 5/5; Einfamilienhaus). 18 m² (Flurstück Nr. 5/23; Garage). <u>29,12 m² (Flurstück Nr. 5/16; anteilige Verkehrsfläche).</u> 552,12 m² insg.
Marktangepasster vorl. Sachwert	228.365 €.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-.
Fehlende Innenbesichtigung (-10 %)	-22.837 €.
Runden	-528 €.
Verkehrswert	205.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück-Nr. 5/5 (freistehendes Einfamilienhaus) sowie das Flurstück-Nr. 5/23 (Einzelgarage) und 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück-Nr. 5/16 (anteilige Verkehrsfläche des Garagengrundstückes).
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 05.01.2026.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 05.01.2026.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	24.03.2026.
Ortstermin	Am 24.03.2026 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Rösche (Sachverständiger)
<u>Hinweis:</u>	Es wurde kein Zugang zum Objekt ermöglicht. Dementsprechend fand eine Außenbesichtigung statt. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 6074 (Kopie) vom 25.11.2025
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Baugesuch vom 15.08.1979 - Baubeschreibung vom 15.08.1979 - Besichtigungsbericht M-Wert vom 07.02.2022 - Ansichten aus Januar 1978 - Wohnflächenberechnung vom 07.08.1978 - Baugenehmigung vom 30.08.1979 - Lageplan vom 01.07.2013 - Baulastenauskunft (Baurechtsamt Neuweiler) vom 30.04.2026 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 07.04.2026 - Denkmalschutzauskunft (Abfrage im Geoportal-BW vom 02.04.2026) - Erschließungsbeitragsauskunft (Kämmerei Neuweiler) vom 07.04.2026 - Auskunft Bebauungsplan (Baurechtsamt Neuweiler) vom 02.04.2026 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 (Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg)

Gesetze und Verordnungen

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

Fachliteratur/Quellen

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

Verwendete Programme

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

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde kein Zugang zum Objekt ermöglicht. Es fand eine Außenbesichtigung des Einfamilienhauses sowie der separaten Garage statt. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen/ Maße	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

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

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

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

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

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

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig und konnten sich im Jahr 2024 langsam erholen. Im 4. Quartal 2025 wurde ein Preisanstieg von ca. 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Bei Wohnimmobilien konnte ein Preisanstieg von 4,2 % und bei Gewerbeimmobilien von 3,5 % verzeichnet werden.

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2025, Q4)

Landkreis Calw

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

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Landkreis	Calw.
Gemeinde / Stadt	Neuweiler.
Einwohnerzahl	rd. 3.130 (Stand 31.12.2024; Quelle: Gemeinde Neuweiler).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Calw (rd. 17 km). Karlsruhe (rd. 61 km). Stuttgart (rd. 57 km).
Kaufkraftindex	99,00 (Kreis Calw, Stand 2025/26, Quelle: IW Köln).
Arbeitslosenquote	4,0 % (Kreis Calw, Stand April 2026, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Gemeinde Neuweiler, dem Ortsteil Zwerenberg, innerhalb eines Wohngebietes, an der Straße ‚Sommerweg‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) in offener Bauweise geprägt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Gemeindezentrum befindet sich rd. 4,5 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Bildungseinrichtungen	In Neuweiler ist eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule ansässig. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in den Städten Pforzheim und Karlsruhe vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch die Bushaltestelle ‚Zwerenberg Schwarzwaldstraße‘ in rd. 150 m Entfernung. Die nächste Regionalbahnhalttestelle ‚Bad Teinach‘ befindet sich rd. 15 km entfernt.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Gärtringen‘ zur Autobahn A81 ist rd. 30 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B294 rd. 5,5 km.

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 59 km Entfernung. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden befindet sich rd. 72 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) in offener Bauweise.
Parkplatzsituation	Entspannte öffentliche Parkplatzsituation. Vor dem Bewertungsgrundstück sind drei öffentliche Parkplätze vorhanden. Des Weiteren verfügt der Bewertungsgegenstand über eine separate Einzelgarage ca. 100 m vom Einfamilienhaus entfernt.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als durchschnittlich und ländlich geprägt eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Südwesten hin leicht abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland. Das Einfamilienhaus wird rückseitig über einen Fußweg an der südlichen Grundstücksseite erschlossen.
Straßenart- und ausbau	Die Straße ‚Neuweiler‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der westlichen Grundstücksseite ohne einen Fußgängerweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 33 m.
Straßenfront	Rd. 5 m (aufgrund öffentlichem Parkplatz nur sehr kurze Straßenfront).
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kämmerei Neuweiler vom 07.04.2026 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 07.04.2026 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch bei der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine Anzeichen festgestellt für das Vorhandensein von Altlasten. Es wird von keinem Werteinfluss ausgegangen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenhof“, rechtskräftig seit dem 05.05.1988. Dieser enthält folgende wesentlichen Festsetzungen: - WA (Allgemeines Wohngebiet) - Grundflächenzahl: 0,2 - Geschossflächenzahl: 0,3 - Dachform: Satteldach mit 30-35° Neigung - Einzel- und Doppelhäuser zulässig Es ist ein Baufenster vorhanden.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Nutzung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück ist überwiegend ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegt eine Baugenehmigung vom 30.08.1979 vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung ist gegeben.
Baulasten	Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Neuweiler vom 30.04.2026 sind für das Wertermittlungsgrundstück nachfolgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen: Baulastenblatt Nr. 22 Duldung Stromleitung und Lichtmachst. Eingetragen am 10.01.1989. <u>Wertung</u> Die Eintragung dient der infrastrukturellen Versorgung und wird im Bestand als wertneutral eingeschätzt.
Denkmalschutz	Gemäß Abfrage im Geoportal-BW vom 02.04.2026 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Des Weiteren liegt es nicht in einem Bereich der als archäologischer Prüffall gelistet ist. Bodendenkmäler sind zum heutigen Zeitpunkt nicht vorhanden.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage beim LUBW vom 06.05.2026 liegt das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Bereichs mit einer Gefährdung durch Hochwasser. Die statistische Wahrscheinlichkeit eine Hochwasserereignisses liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

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

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

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

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Freistehendes Einfamilienhaus mit separater Garage.
Geschosse	Nicht unterkellert, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	1.
Garagen	1 (rd. 100 m entfernt auf separatem Garagengrundstück).
Pkw-Stp.	0.
Baujahr	Ca. 1979.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Stampfbeton (gemäß Baubeschreibung).
Fassade	Mauerwerk: verputzt & gestrichen (nachträglich gedämmt).
Dach	Satteldach mit Ziegeln eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv; Mauerwerk. Innen: Massiv; Mauerwerk.
Geschossdecken	Massiv, Beton.

Treppenhaus	Nicht Vorhanden; Erschließung des Gebäudes an der östlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch einfach (Annahme).
Heizungsanlage	Nachtspeicheröfen mit zentraler Warmwasserversorgung (gemäß Besichtigungsbericht M-Wert). Im Erdgeschoss ist ein Kamin vorhanden.
Lüftung	Bad mit Tageslicht (gemäß Grundrissplan).
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Es wird aufgrund des Baujahres sowie dem Eindruck bei der Außenbesichtigung von einer mäßigen Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Gemäß Besichtigungsbericht M-Wert wurden Modernisierungen in den Jahren 2007 und 2021 vorgenommen. Unter anderem wurde die Fassade gedämmt, die Fenster teilweise erneuert, die Leitungen erneuert sowie die Sanitäranlagen modernisiert. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können die Modernisierungen nicht bestätigt werden.
Aufzugsanlage(n)	Nicht Vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Gartenanteilen ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beurteilung zu vorhandenen Baumängeln oder eines Instandhaltungsrückstaus getroffen werden. Anhand der durchgeführten Außenbesichtigung konnten keine Baumängel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden. Es wird Baumängelfreiheit unterstellt.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Der bauliche Zustand wird gemäß Außenbesichtigung als durchschnittlich angenommen.

4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses

Art Einfamilienhaus (freistehend).

Nutzfläche Siehe Kapitel 4.2.4.

Konzeption EG: 1 Diele, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Wohn-/ Esszimmer,
1 Abstellraum, 1 Terrasse.
DG: 1 Flur, 1 Abstellraum, 2 Zimmer, 1 Balkon, 1 Loggia.

Hinweis: Die Konzeption wurde den vorliegenden Grundrissen entnommen.

Ausstattung

Bodenbelag:	Fliesen, Vinyl (Annahme).
Fenster:	Überwiegend zweifach verglaste Kunststofffenster.
Sanitär- anlagen:	Insgesamt durchschnittlicher Standard (Annahme).
Belüftung:	Keine vorhanden.
Wände:	Verputzt und gestrichen (Annahme).
Beheizung:	Nachtspeicherofen mit zentraler Warmwasserversorgung (gemäß Besichtigungsbericht M-Wert).
Elektro- installationen:	Einfach.
Küche:	Im EG vorhanden (Annahme).

Hinweis: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden Annahmen bzgl. der Ausstattung und Konzeption getroffen und tlw. dem Besichtigungsbericht der M-Wert entnommen. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.

Beurteilung Ausstattung Insgesamt wird die Ausstattung des Einfamilienhauses als durchschnittlich angenommen.

4.2.3 Beschaffenheit der Einzelgarage

Art Einzelgarage (zweiseitig angebaut).

Nutzfläche Siehe Kapitel 4.2.4.

Konzeption EG: 1 Pkw-Stellplatz.

Hinweis: Die Konzeption wurde den vorliegenden Grundrissen entnommen.

Ausstattung

Bodenbelag: Betonboden (Annahme).

Fenster: Keine vorhanden.

Belüftung: Keine vorhanden.

Wände: Verputzt und gestrichen (Annahme).

Beheizung: Unbeheizt.

Elektro-
installationen: Einfach.

Tore: Metallschwingtor (manuell).

Hinweis: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden Annahmen bzgl. der Ausstattung und Konzeption getroffen. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.

Beurteilung Ausstattung

Insgesamt wird die Ausstattung des Garagengebäudes als funktional angenommen.

4.2.4 Wohn- und Nutzfläche

Definition

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

Berechnung

Es liegt eine Wohnflächenberechnung vom 07.08.1978 vor. Die Wohnfläche wurden dieser entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es konnte folgende Wohnfläche ermittelt werden:Einfamilienhaus

EG	63,85
DG	30,06
Gesamt	93,91

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

Stärken	Chancen
- großzügiger Gartenanteil vorhanden - ausreichend Stellplatzmöglichkeiten vorhanden - mehrere Freisitze vorhanden	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
- Garage rd. 100 m entfernt - mäßige Nahversorgung und ÖPNV-Anbindung - kurz- bis mittelfristig energetische Modernisierungsmaßnahmen notwendig	- allg. Marktrisiken - wirtschaftliche Unsicherheit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit wird aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage sowie der Objekteigenschaften als mäßig eingestuft.

6. Grundbuch

Auszug vom: 25.11.2025

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Neuweiler

Bestandsverzeichnis

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)	552,12
davon zu bewerten	552,12

Erläuterungen zur Abt. II

Zu lfd. Nr. 2: Unter der lfd. Nr. 2 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit separater Garage. Es stehen keine Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.**

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

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

Erläuterung Bodenrichtwert

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

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Gemeinde Neuweiler wird zum 01.01.2025 mit 130,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 42200601; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohnbaufläche; Fläche 420 m²) angegeben. Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

Beurteilung

Es wird der Bodenrichtwert unverändert für das Flurstück-Nr. 5/5 (EFH) in Ansatz gebracht. Das anteilige Garagengrundstück (Flurstück-Nr. 5/16) sowie das Garagengrundstück werden mit einem 10-%igen Ansatz, mithin 13,00 €/m², berücksichtigt.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück (EFH)	505	130,00					Ja	65.650
2	Grundstück (Garage)	18	13,00					Ja	234
3	Grundstück (ant. VF)	29,12	13,00					Ja	378

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

BODENWERT (gesamt)**66.262**

Der Bodenwertanteil bewegt sich innerhalb üblicher Spannen für derartige Objekte innerhalb des Landkreises Calw.

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde um ca. 1979 errichtet und ist somit rd. 47 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Zweifamilienhaus wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt. Garagengebäude werden mit 60 Jahren angegeben.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wird von einer einfachen Modernisierung ausgegangen. Es erfolgt aufgrund der Außenbesichtigung sowie des tatsächlichen Baujahres der Ansatz einer Restnutzungsdauer von rd. 33 Jahren.

7.4 Sachwert

Normalherstellungskosten

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

Die Baukosten werden in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 2,07 mit 754 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 4. Quartal 2025, von 1,9060 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 1.437 €/m² BGF. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten (Siehe hierzu S. 29).

Das separate Garage wurde pauschal mit 20.000 €/Stk. berücksichtigt.

Baunebenkosten

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

Die Baunebenkosten wurden in Höhe von 21,00 % angesetzt.

Außenanlagen

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

Die Außenanlagen werden mit 8,00 % berücksichtigt.

Wertminderung wegen Alters Siehe Kapitel 7.3.

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

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Calw veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2024 herangezogen. Dieser weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit vorläufigen Sachwerten von ca. 200.000 € bis 900.000 € Marktanpassungsfaktoren in einer Spanne von ca. 1,28 bis 0,97 (negativer Verlauf) aus. Diese dienen der groben Orientierung.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung (Sachwertfaktor 1,25) von plus 25 % vorgenommen.

Sachwertermittlung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr		Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	EFH	1	1979	80	33	143,00 m² BGF	1.437	21,00	Linear	58,75	102.565
2	Garage	2	1979	60	13	1,00 Stk.	20.000	21,00	Linear	78,34	5.241

Σ 107.806

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	107.806
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,00% 8.624
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	116.430
+ Bodenwert	66.262
Vorläufiger Sachwert	182.692
± Marktanpassung	25,00% 45.673
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	228.365
SACHWERT	228.365

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 EFH

Gebäudetyp	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	2,07

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0	1,0			23	184,57
Dach	1,0					15	101,25
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11	88,27
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11	78,21
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11	74,25
Fußböden	0,5	0,5				5	35,55
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	77,22
Heizung	0,5	0,5				9	63,99
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	51,48
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	675	747	858	1.038	1.294		Σ 754

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	754 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	754 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.437 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteinfluss.

Baulasten

Kein Werteinfluss.

Instandhaltung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beurteilung zu unterlassener Instandhaltung vorgenommen werden. Es wird eine ordentliche und normale Instandhaltung unterstellt.

Bauschäden

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beurteilung zu vorhandenen Baumängeln oder eines Instandhaltungsrückstaus getroffen werden. Anhand der durchgeführten Außenbesichtigung konnten keine Baumängel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden. Es wird Baumängelfreiheit unterstellt.

Leerstandskosten

Das Objekt ist eigengenutzt.

Sonderwerte Mieten

Nicht vorhanden.

7.6 Vergleichswert

Für die derartige Objektart konnten keine Vergleichspreise durch den gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw (zuständig für die Gemeinde Neuweiler) aus der Kaufpreisdatenbank zur Verfügung gestellt werden.

Der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2024 (zur Orientierung) weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1970 bis 1979 einen durchschnittlichen Gebädefaktor von rd. 2.700 €/m² WF aus.

Eine Abfrage in gängigen Angebotsportalen (immobilienscout24.de) am 11.05.2026 ergab in einem zehn km Radius um das Bewertungsobjekt zehn Angebotspreise (Bj. 1960 bis 1990) mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von rd. 2.400 €/m² WF. Die Angebote (tlw. kernsaniert, tlw. Mehrfamilienhäuser) sind mit dem Bewertungsobjekt nur eingeschränkt vergleichbar und dienen der Einordnung des Wertermittlungsergebnisses.

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

7.7 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	66.262
	Sachwert	228.365
Abschläge	Fehlende Innenbesichtigung	10,00% 22.837
Marktwert	Runden	205.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.180
Mietfläche	Wohnfläche	94 m ²
	Nutzfläche Σ	94 m ²

Einordnung des Ergebnisses Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 2.430 €/m² WF, vor Abzug für eine fehlende Innenbesichtigung, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Angebotsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage i.V.m. mit der Konzeption als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungssichtag 24.03.2026 den

Verkehrswert 205.000 EUR

(in Worten: zweihundertfünftausend Euro)

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



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

Regionalkarte

Regionalkarte Falk

75389 Neuweiler , Kr Calw, Sommerweg 40



Geoport



06.05.2026 | 04251359 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (für Papierdruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m

0

1.500 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Vervielfältigung in Buchform von Zwangswertgutachten und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:
BILDURPORT GmbH & Co. KG Stand: 2026

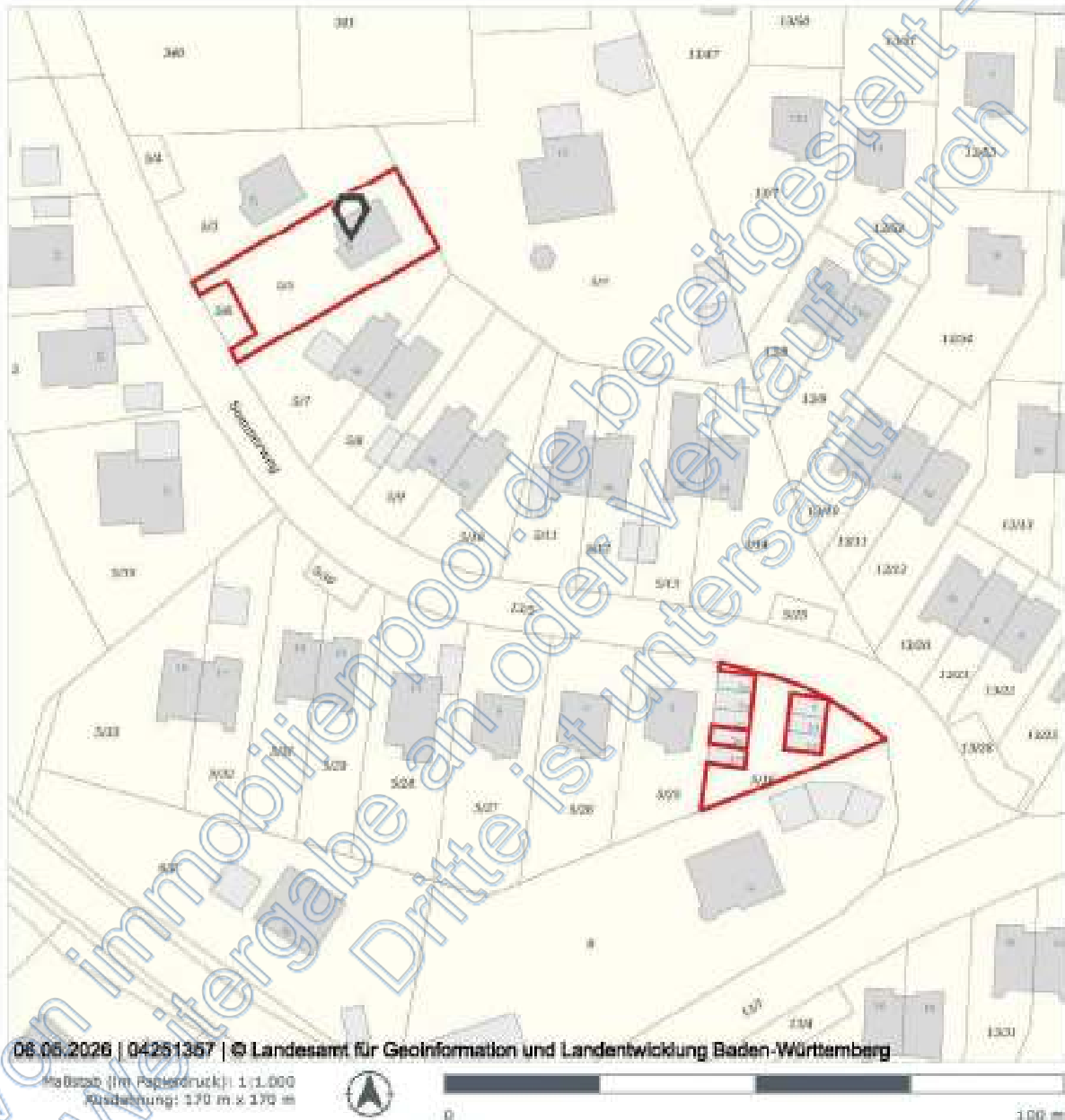
Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

75389 Neuweiler, Kr Calw, Sommerweg 40



Geoport

**Gesamtfläche der Flurstücke: 756 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben beziehen ausschließlich auf die Flurstücksmessung.

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte – generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Mai 2026

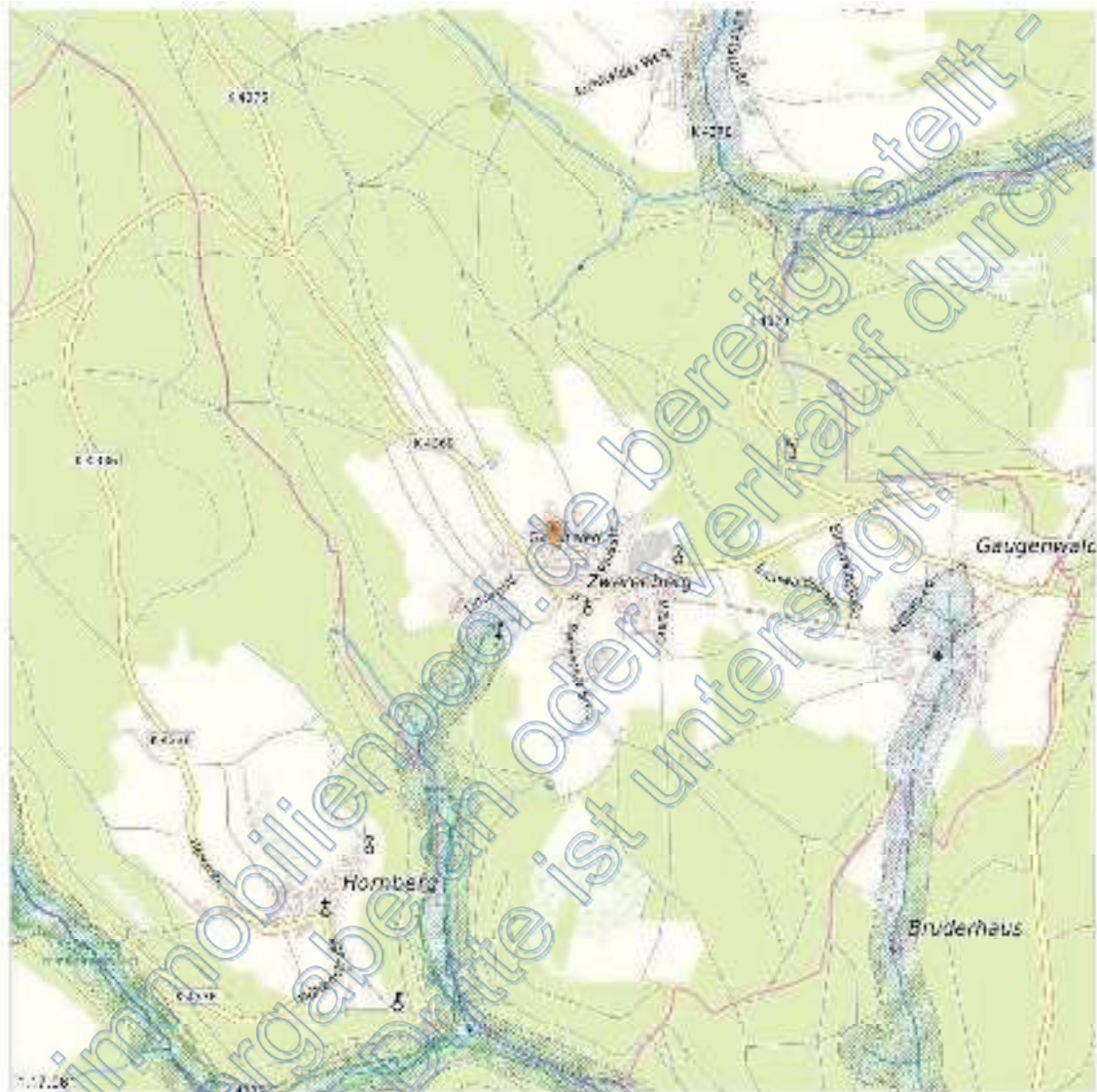
Hochwasserrisiko

Zürs Hochwassergefährdung

75389 Neuweiler, Kr Calw, Sommerweg 40



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektdresse

GKI

GK2

GK3

GK4

- | | |
|------|--|
| 2021 | Der Gehirngroßhirnfortsatz, der sich als eine Ausbuchtung in die Kinnhöhlenkammer ausstreckt, ist die Keilbeinhöhle (bzw. Keilbeinhöhle des Gehirns). Er ist ein Teil des Gehirns und ist mit Liquor cerebrospinalis gefüllt. |
| 2022 | Welches Glandenzellenorgan ist ein Endokrines Organ? Die Hypophyse (bzw. Hypophysenadenom) ist ein Endokrines Organ, das die Hormone Prolaktin, Wachstumshormon, Thyreotropin, Adrenokortikotropin, Gonadotropin und Somatotropin produziert. |
| 2023 | Welche der folgenden Aussagen sind richtig? Die Hypophyse ist ein Endokrines Organ, das die Hormone Prolaktin, Wachstumshormon, Thyreotropin, Adrenokortikotropin, Gonadotropin und Somatotropin produziert. |
| 2024 | Welche der folgenden Aussagen sind richtig? Die Hypophyse ist ein Endokrines Organ, das die Hormone Prolaktin, Wachstumshormon, Thyreotropin, Adrenokortikotropin, Gonadotropin und Somatotropin produziert. |

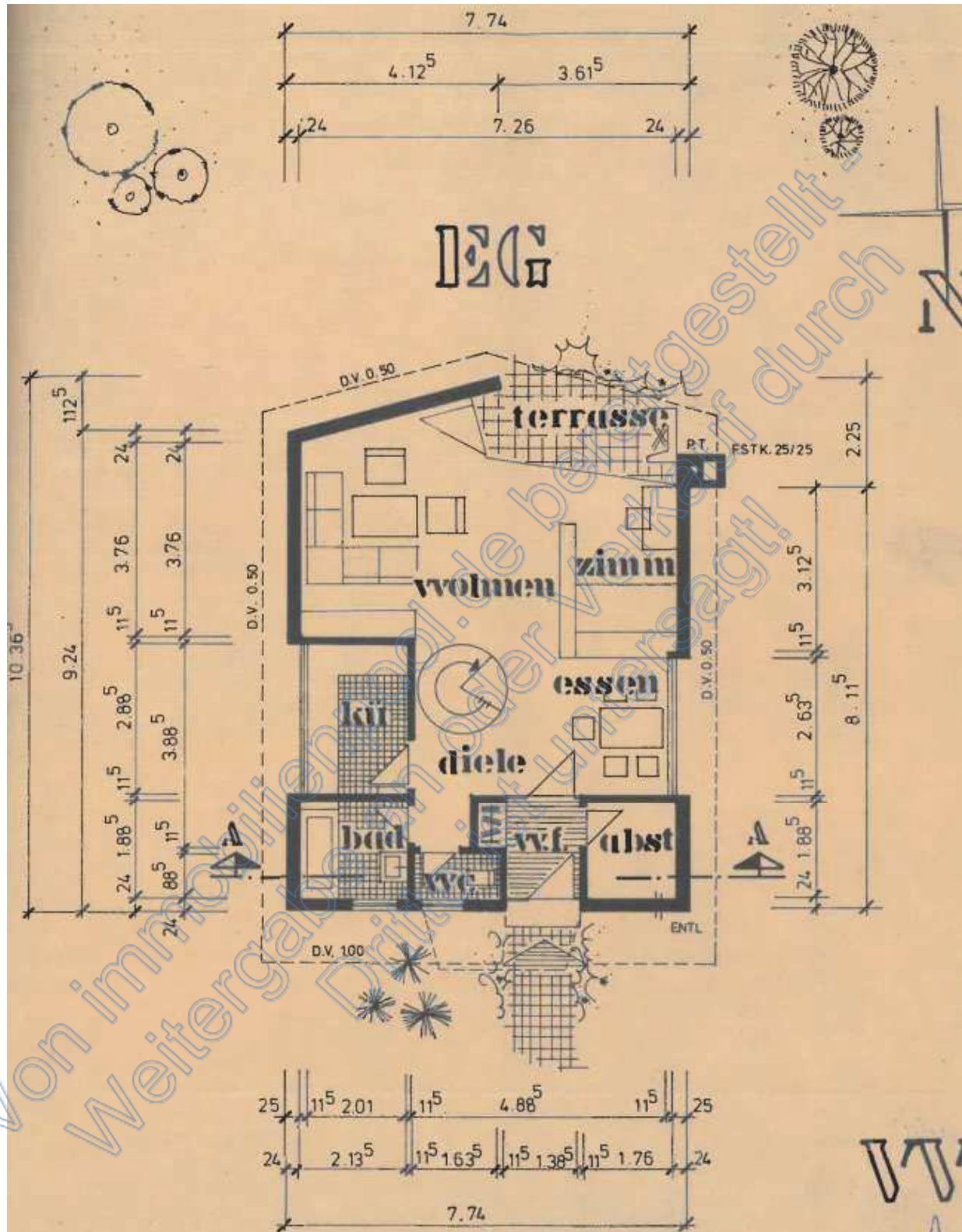
[illegible]

organ

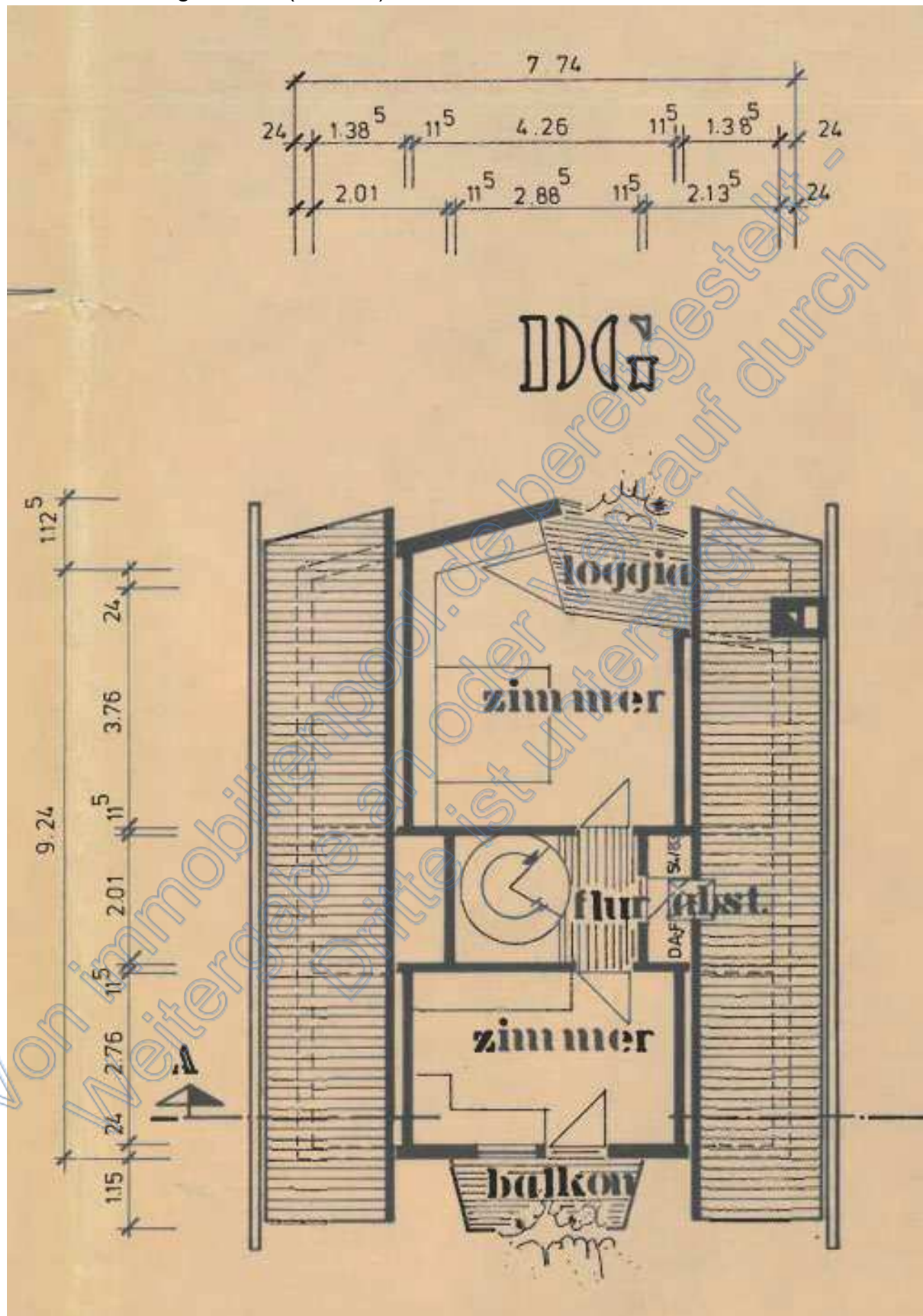
[illegible]

Index

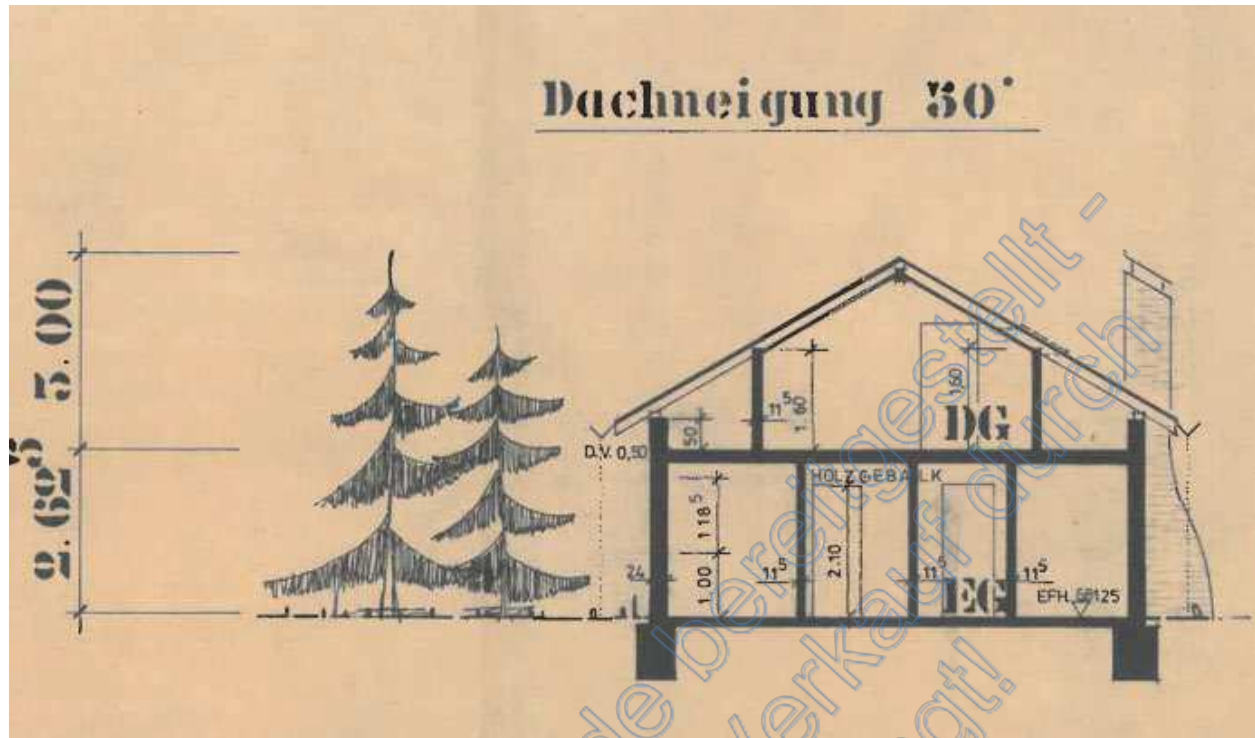
Grundriss Erdgeschoss (bemaßt)



Grundriss Dachgeschoss (bemaßt)



Einfamilienhaus Schnitt (bemaßt)



Objektbilder

Objektansicht (Rückansicht)



**Objektansicht (Front-/
Seitenansicht)**



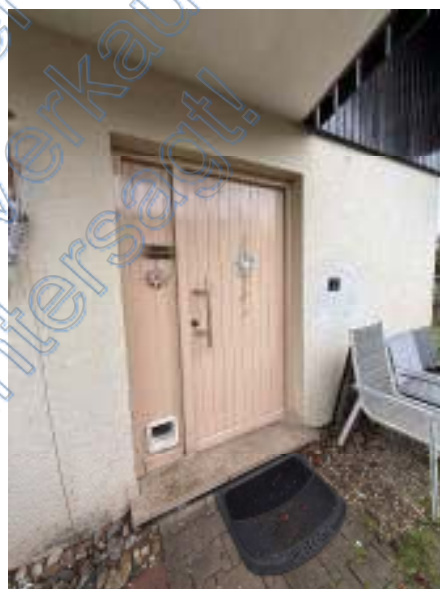
Objektansicht (Seitenansicht)



**Zuwegung zum
Bewertungsobjekt**



Eingangstüre - Detailansicht



Gartenansicht



**Ansicht Garagengrundstück
(1/8 MEA am Flurstück-Nr. 5/16)**



Garage (Flurstück- Nr. 5/23)



**Umgebungsansicht - Blick
,Sommerweg' Richtung Süden**