

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!**

Amtsgericht Calw
Schillerstraße 11
75365 Calw

Az: 1 K 16 / 23

Elfi Mayer- Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Diplom - Sachverständige DIA

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Steinbösstraße 68
72074 Tübingen

Tel: 07071 / 34 84 0
architekt.hekeler@t-online.de

Tübingen, den 11.06.2025

Aktenzeichen: 1 K 38 / 23 (Teil 1, hier Bewertungsobjekt 1)
Wohnhaus mit Doppelgarage
Meierhofstraße 21 / 1

Betr: **Mein Verkehrswertgutachten vom 07.03.2024**
Verkehrswertberichtigung für das Bewertungsobjekt 1
auf Grund der nach dem Beschluss erfolgten Grundbuch-
berichtigung zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024

1.0 Ausgangslage:

Gemäß dem Beschluss vom 02.01.2023 wurde

- für das bebaute Grundstück Flurstück (Flst) Nr. 413 und
- für einen Anteil von 1 / 4 an Flurstück (Flst) Nr. 413 / 4 (Verkehrsfläche)

ein gemeinsamer Verkehrswert ausgewiesen,
der im Verkehrswertgutachten vom 07.03.2024 als Verkehrswert für das Bewertungsobjekt 1 bezeichnet wurde. Die zwei genannten Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die anteilige Verkehrsfläche am Flurstück 413 / 4 ist zwingend erforderlich für die Erschließung und Zuwegung zum bebauten Grundstück-Flurstück 413. In meinem Verkehrswertgutachten vom 07.03.2024 hatte ich daher folgenden Verkehrswert ausgewiesen:

Bewertungsobjekt 1:
Bebautes Grundstück Flst. 413
und 1/4 Anteil an Flst 413 / 4
(Verkehrsfläche)

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB

345.000,- €

2.0 Grundlage der Verkehrswertberichtigung

Abweichend vom Beschluss vom 02.01.2023 müssen daher (auf Grund der zwischenzeitlich eingetreten Grundbuchberichtigung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Blatt 4134), zwei getrennte Verkehrswerte im Versteigerungsverfahren ausgewiesen werden, gemäß dem aktuellen Grundbuchauszug vom 11.06.2025.

Die Verkehrswerte sind nun getrennt zu ermitteln für folgende Bewertungsobjekte:

Grundbuch von Ottenbronn						
Objekt Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m²	Blatt
1.0	Ottenbronn	413	Gebäude und Freifläche	Meierhofstraße 21 / 1	600	4134 BV Nr. 1
	= Vgl. Bewertungsobjekt 1.0					
1.1	1 / 4 Miteigentumsanteil an					
	Ottenbronn	413/ 4	Verkehrsfläche	Meierhofstraße	177	4134 BV 4 zu 1
= Vgl. Bewertungsobjekt 1.1						

3.0 Verkehrswertberichtigung Bewertungsobjekt 1.0
Flst. 413, Meierhoferstraße 21/1 in 75382 Ottenbronn

Bewertungsobjekt 1.0
gelb markiert

Für das bebaute Grundstück ändert sich durch die zwischenzeitlich eingetretene Grundbuchberichtigung der Bodenwert für das Bewertungsobjekt 1.0, da die Verkehrsfläche nun entfällt.

Für die Sachwertermittlung des Bewertungsobjekt 1.0 gelten alle Wertansätze wie in meinem Verkehrsgutwertgutachten vom 07.03.2024 bereits dargelegt:

Bewertungsobjekt 1.0 / Berechnung des Bodenwertes			
Flst. 413 (Bebautes Grundstück):	600 m ²		
Objektspezifischer Bodenrichtwert	427,- € / m ²		
Bodenwert bebautes Grundstück	600 m ²	427,- € / m ²	256.200,00 €
Flst. 413 Bodenwert rd:			256.200,00 €

Sachwertermittlung (Bewertungsobjekt 1.0)		Betrag €
Zeitwert Wohnhaus		174.000,00
Zeitwert Garagengebäude		24.000,00
<u>Besondere Bauteile</u>		
Zeitwert Abschlag DG (Bühnenfläche)		-6.235,00
Zeitwert Außentreppe UG		3.010,00
Zeitwert Außentreppe Hauseingang		860,00
Zeitwert Überdachung Hauseingang		1.720,00
Zeitwert Torbogen Garage		430,00
Zeitwert diverse Lichtschächte		2.150,00
Vorläufiger Gebäudesachwert		199.935,00
Zuzügl. Zeitwert Außenanlagen	4,00%	7.997,40
Zeitwert aller baulichen Anlagen incl. Außenanlagen		207.932,40
Zzgl. Bodenwert		256.200,00
Vorläufiger Sachwert		464.132,40
Objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,960	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		445.567,10
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
<u>Abschlag marktkonforme Aufwendungen</u>		
<u>Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau</u>		-103.500,00
<u>Zuschlag sonstige werterhöhende Umstände</u>		0,00
<u>Abzug sonstige wertmindernde Umstände</u>		0,00
Zwischensumme		342.067,10
Sachwert rd.		342.000,00

Bewertungsobjekt 1 / Grundbuch Nr. 4315; BV 1; (Bebautes Grundstück; Flurstück 413)		
Bodenwert rd:	256.200,- €	
Sachwert:		342.000,-€
Wohnfläche:	115 m ²	
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: (342.000,- € / 115 m ² = 2.973,91 €)		2.970,- € / m²

4.0 Verkehrswertberichtigung Bewertungsobjekt 1.1 1 / 4 Anteil an der Verkehrsfläche Flst. 413 / 4

Bewertungsobjekt 1.1
orange markiert

Zu bewerten ist ein 1 / 4 Anteil an der Verkehrsfläche Flurstück. Nr. 413 / 4.

Zu Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag ist für den 1 / 4 Anteil an der Verkehrsfläche der objektspezifische **Marktanpassungsfaktor = 1.0.**

Grundstücksgröße Flst. 413 / 4	177 m ²		Verkehrsfläche
1 / 4 Anteil an Flst. 413 / 4			
Verkehrsfläche:	44,25 m ²		
Bodenrichtwert	410,00 € / m ²		
Verkehrsfläche 15 % vom BRW	X 0,15	61,50 € / m ²	
Bodenwert Verkehrsfläche	44,25 m ²	61,50 € / m ²	2.721,38 €
Zeitwert Zuschlag für baulichen Anteil an Wegefläche (vgl. Schotterfläche)			300,00 €
Zwischensumme			3.021,38 €
Objektspezifischer Marktanpassungsfaktor	X 1,0		
Zwischensumme Bodenwert + Baulicher Anteil der Verkehrsfläche			3.021,38 €
1 / 4 Anteil an Flst. 413 / 4 Bodenwert rd:			3.000,00 €

5.0 Übersicht Verkehrswerte Bewertungsobjekt 1.0 und Bewertungsobjekt 1.1.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten vom 07.03.2024 ausgeführten Gegebenheiten und der zwischenzeitlich eingetretenen Grundbuchänderung, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des betroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:		07.02.2024
Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 1 Flurstück 413 Meierhofstraße 21 / 1 Gebäude- und Freifläche 600 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Bewertungsobjekt 1.0 (Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage) Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 342.000,- €
Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 4 zu 1 1 / 4 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 413 / 4 Meierhofstraße Verkehrsfläche 177 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Bewertungsobjekt 1.1 (Verkehrsfläche) Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 3.000,- €
Für beide Bewertungsobjekte geltend:		
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Zubehör		0,- €

Die vorstehende Verkehrswertberichtigung umfasst insgesamt **7 Seiten incl. Anlagen.**

Tübingen, den 11.06.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (Zert LS)

Mayer - Hekeler

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

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

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsobjekt 1:**Wohnhaus mit Doppelgarage**

unter der Anschrift: Meierhofstraße 21 / 1

D – 75382 Ottenbronn (Landkreis Calw)

Bewertungsobjekt 2:**Bauplatz: Grundstücksgröße 222 m²**

unter der Anschrift: Meierhofstraße

D – 75382 Ottenbronn (Landkreis Calw)

Wertermittlungstichtag: 07.02.2024

Qualitätsstichtag: 07.02.2024



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 38 / 23 (Teil1)

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung

im Teilungsversteigerungsverfahren

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2. Allgemeine Angaben / Grundlagen	7
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	7
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	7
2.3 Verwendungszweck	7
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2.5 Ortsbesichtigung	8
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	8
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	8
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
3.1 Grundbuchdaten	9
3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	10
3.4 Hausverwaltung	10
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	11
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	11
4.2 Planungsrecht	11
4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung	12
4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	12
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	12
4.6 Baulastenverzeichnis	12
4.7 Denkmalschutz	13
4.8 Hochwasserrisiko	13
5. Lagebeschreibung	14
5.1 Makrolage / Mikrolage	14
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	14
6. Grundstücksbeschreibung / noch erschließungsauskunft abwarten	15
6.1 Grundstücksgröße	15
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	15
6.3 Bodenbeschaffenheit	15
6.4 Altlastenkataster	16
6.5 Erschließung	16
7. Gebäudebeschreibung Bewertungsobjekt 1	19
7.1 Baujahr und Baubeschreibung	19
7.2 Bauweise, Baukonzeption	21
7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard	22
7.4 Technische Gebäudeausstattung	23
7.5 Außenanlagen	24
7.6 Energetische Beurteilung	25
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
8.1 Vorbemerkung	26
8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	26
8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26

9.	Flächen und Massenangaben	27
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	27
9.2	Flächenangaben	27
10.	Bodenwertermittlung	28
10.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	28
10.2	Bodenwert / Bewertungsobjekt 1- bebautes Grundstück	28
10.3	Bodenwert / Bewertungsobjekt 2; Bauplatz	29
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	31
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	31
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	31
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	31
11.4	Vergleichswertverfahren	32
11.5	Ertragswertverfahren	32
11.6	Sachwertverfahren	32
11.7	Begründung des Verfahrens	32
12.	Ertragswertverfahren	32
12.1	Vorbemerkung Bewertungsobjekt 1	32
12.2	Grundlagen der Ertragswertermittlung im Bewertungsfall	32
12.3	Ertragswertermittlung zum Stichtag	32
13.	Sachwertverfahren	33
13.1	Vorbemerkung	33
13.2	Verfahrensgang	33
13.3	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	34
13.4	Sachwertermittlung 38	
14.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	40
14.1	Werteinfluss der Grundbucheintragungen in Abteilung II GB	40
14.2	Werteinfluss der Baulasten	40
15.	Verkehrswertermittlung	41
15.1	Verkehrswertdefinition	41
15.2	Ableitung des Verkehrswertes	41
15.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	43
16.	Anlagen	45
16.1	Anlagenverzeichnis	45

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt 1: Meierhofstraße 21 / 1; 75382 Ottenbronn	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und 1 / 4 Anteil an Verkehrsfläche
Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024
Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 1 Flurstück 413 Meierhofstraße 21 / 1 Gebäude- und Freifläche 600 m² Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 4 zu 1 1 / 4 Miteigentumsanteil an Flurstück 413 / 4 Meierhofstraße Verkehrsfläche 177 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 345.000,- € Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Zubehör:	0,- €

Bewertungsobjekt 2:	Bauplatz; Flurstück 413 / 2
Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024
Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4134, BV 2 Flurstück 413 / 2 Meierhofstraße Grundstücksgröße 222 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 34.600,- € Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Zubehör:	0,- €



Bewertungsobjekt 1:
Bebautes Grundstück Flst. 413 und
1/4 Anteil an Flst 413 / 4 (Verkehrsfläche)

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB

345.000,- €

Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:		07.02.2024
Objektadresse:		Meierhofstraße 21 / 1 75382 Ottenbronn
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		1961 Haus 1963 + 1984 Garagen
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus freistehend UG , EG und DG teilausgebaut Ausbaureserve im DG noch vor- handen
Wohnfläche EG / DG rd:	115 m²	
Nutzfläche UG + Bühne DG rd:	89 m²	
Bodenwert gesamt incl. Verkehrsfläche:		258.900,- €
Sachwert:		345.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:		- 103.500,- €
Kaufpreis incl. Doppelgarage/ m² Wohnfläche rd: (Verkehrswert: 345.000,-€ / Wohnfläche: 115 m²) rd:		3.000,- € / m²



Bewertungsobjekt 2:
Flurstück 413 / 2
(Wohnbaufläche; Bauplatz)

Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB

34.600,-

Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:

07.02.2024

Objektadresse:

Meierhofstraße
75382 Ottenbronn

Entwicklungszustand:

Bauplatz

Trapezförmiger spitzwinklig
zulaufender Grundstückszuschnitt:

Nebenliegergrundstück
zu Bewertungsobjekt 1
Flurstück 413

Ungünstiger
Grundstückszuschnitt
 (Grundstücksbreite ca. 11,70 m)
 (Grundstückslänge Max. ca: 21,50 m)
 (Grundstückslänge Min. ca. 9,50 m)

Zubehör:

Geschirrhütte

0,- €

Kaufpreis / m² rd:

(Verkehrswert: 34.600,-€ / Grundstücksfläche: 222 m²) rd:

156,- € / m²

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Bewertungsobjekt 1

Objektart: Bebautes Grundstück
Flurstück 413 mit 1 / 4 Anteil an Flst. 413/4.
Einfamilienwohnhaus freistehend mit Doppelgarage

Adresse: Meierhofstraße 21 / 1
75382 Ottenbronn .

Bewertungsobjekt 2

Objektart: Bauplatz
Flurstück 413 / 2.

Adresse: Meierhofstraße
75382 Ottenbronn.

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
-Vollstreckungsgericht-
Schillerstraße 11
73365 Calw.

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: **07.02.2024.**

Qualitätsstichtag: **07.02.2024.**

2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung AZ: 1 K 38 / 23: Beschluss vom 02.01.2023.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss mit Grundbuchauszug.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
- Planungsrechtliche Gegebenheiten.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster.
- Baupläne.
- Auskunft über die Erschließungskosten.
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

Erhalten von Antragstellerin:

- Bericht zur Preisfindung vom 07.06.2022 des Ingenieurbüros Kischkat.
- Preisfindung / Dipl. Ing. Plikat.

2.5 Ortsbesichtigung

Ortstermin:	07.02.2024, 10.30 Uhr bis 13.00 Uhr. zusammen mit Landwirtschaftlicher Fläche Flst. 166 Gewann Neuer Hof.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Frau AAA, mit Lebensgefährte; Antragstellerin. Frau BBB, Bevollmächtigte. Frau CCC, Beklagte. Herr DDD, Beklagter. Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Gesamtes Objekt mit Ausnahme Doppelgarage Ab- stellfläche im Dach war nicht zugänglich.

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

Planunterlagen Doppelgarage:

Für die Doppelgarage ist nur ein Lageplan aus dem Jahr 1984 vorhanden (vgl. Erweiterung der vorhandenen Garage durch einen zweiten Garagenstellplatz)
Weitere Planunterlagen sind zur Doppelgarage nicht vorhanden.

Planunterlagen Wohnhaus / Abweichungen:

Abweichend von den Plänen wurde das Dachgeschoss teilweise ausgebaut.

Wohn - / Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283 und wurde von der Gutachterin erstellt auf der Grundlage der Planunterlagen.

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

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen.
 Gemeinde: Althengstett.
 Grundbuch: Ottenbronn, Grundbuch Nr. 4.314.
 Datum des Auszugs: 16.02.2024.

Bewertungsobjekt 1:	BV Nr. 1. Karte NW 2220; Flst. 413. Meierhofstraße 21 / 1 Gebäude- und Freifläche Größe: 600 m ²
	BV Nr. 4 zu 1 1 / 4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte NW 2220; Flst. 413 / 4 Meierhofstraße. Verkehrsfläche Größe: 177 m ²
Bewertungsobjekt 2:	BV Nr. 5 Anteil an Flst. 413/4 Karte NW 2220; Flst. 413 / 2 Meierhofstraße Gebäude und Freifläche Größe: 222 m ²

Abteilung I:

Eigentümer:

Erbengemeinschaft nach Herrn X.

Abteilung II:

Lfd Nr. 1 und 4 zu 1:
und Lfd. Nr. 2:

Lasten und Beschränkungen

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Eingetragen (BOE300/1903/2023) am 09.11.2023.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine Berücksichtigung bei der Wertermittlung.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen:

Ja; Grundbuchberichtigung erforderlich.

Bewertungsobjekt 2:
GB 4314; BV Nr. 2

Abweichend vom Grundbucheintrag ist das Flst. 413/ 2 eine Wohnbaufläche und keine Landwirtschaftsfläche. Das Grundstück hat keinen Anteil an der Verkehrsfläche Flst. 413/4.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine, das Bewertungsobjekt ist leer stehend.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Bewertungsobjekt 1

Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land. Das Grundstück Flst. 413 ist bebaut.

Bewertungsobjekt 2

Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land. Das Grundstück Flst. 413 / 2 ist nicht bebaut.

4.2 Planungsrecht

Bewertungsobjekt 1 + 2:

Das Flst. 413 und 413 / 2 befinden sich im Ortsbauplan Maiengasse (kein qualifizierter Bebauungsplan). Festgesetzt sind:

Baufenster, Vollgeschosszahl (= 1 Geschoss) und die Dachneigung (43 – 48 °)

Der „Rest“ ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

Bewertungsobjekt mit gelben Punkt markiert

 Baulinie

 Baulinie

  Baufenster (braune Farbe in Verbindung mit grüner Farbe)

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Bewertungsobjekt 1:

Art: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage.
Maß: UG, EG, DG teilweise ausgebaut.

Bewertungsobjekt 2: Grundstück ist nicht bebaut.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Bewertungsobjekt 1 + 2:

Abbruch: Ein Abbruch ist nicht erforderlich.
Erweiterungsmöglichkeit / Bestimmt sich nach dem Ortsbauplan und § 34 BauGB.
Bebauung:

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Bewertungsobjekt 1:

Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung.

4.6 Baulastenverzeichnis

Folgende Baulasteneintragung liegt vor.

Diese Baulast kann aus Sicht der Gutachterin nicht den Bewertungsgrundstücken zugeordnet werden, da die Flurstücknummern der Bewertungsgrundstücke hiervon abweichen und die Grundstücke nicht am Kirchweg Geb. Nr. 82 in Ottenbronn liegen.

Für die Garagenerweiterung auf dem Grundstück 413 liegt leider nur ein Lageplan mit Datum vom 28.02.1984 vor und nicht das gesamte Baugesuch.

Daher wurde die Gemeinde Althengstett um weitere Auskünfte gebeten:

Auskunft Gemeindeverwaltung Althengstett:

„Baulastenauskunft zu Flst. 413 und Flst. 413/2:

„Hinsichtlich dieser Frage haben wir die untere Baurechtsbehörde mit einbezogen.

Aussage:

Tatsächlich handelt es sich hier um eine „Baulast“ im älteren Sinne. Wir haben öfters solche „widerruflichen Genehmigungen“, meist aus den 50er oder 60er Jahren oder noch älter, in den Baulastenverzeichnissen der Gemeinden.

Da in der Spalte „Löschungen und Änderungen“ kein Vermerk vorhanden ist, gehen wir davon aus, dass diese Baulast auch weiterhin besteht.

Diese Baulast können Sie an die Gutachterin weiterleiten.

Wenn die Baulast gelöscht werden sollte, ist dies grundsätzlich zu beantragen.

Ggf. könnte man über eine Baulastlöschung von Amts wegen nachdenken, sollte die Garage sowieso nicht mehr bestehen.

Die Gemeinde überlegt, die Baulast von Amts wegen löschen zu lassen.

Die Gutachterin geht daher davon aus, dass die Baulast gelöscht werden kann.

Kein Werteinfluss aus der Baulasteneintragung

4.7 Denkmalschutz

Bewertungsobjekt 1:

Denkmalschutz: Nein.

4.8 Hochwasserrisiko

Bewertungsobjekt 1 + 2:

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Gebietslage:

Bundesland: Land Baden – Württemberg.
 Region: Nordschwarzwald.
 Landkreis: Calw.
 Gemeinde: Althengstett (ca. 7.960 Einwohner).
 Ortsteil: Ottenbronn (ca. 1.420 Einwohner).

Ortslage:

Althengstett liegt in 450 bis 606 m Höhe im östlichen Nordschwarzwald.
 Das Bewertungsobjekt liegt ca. 6 km nordwestlich von Althengstett entfernt in Ottenbronn einem Ortsteil von Althengstett.

Verkehrslage:

Althengstett liegt an der Bundesstraße 295. Sie kommt von Nordosten aus Weil der Stadt ins Gemeindegebiet und verlässt es wieder in Richtung Südwesten nach Calw. Zum Ortsteil Ottenbronn führt die K 4308.

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar – Alb - Donau (NALDO) gewährleistet. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 220.

Entfernungen:

Althengstett ca: 5 km.
 Calw ca: 6 km.
 Weil der Stadt ca: 12 km.
 Pforzheim ca: 26 km.
 Tübingen ca: 50 km.
 Stuttgart ca: 40 km. (Flughafen Stuttgart: ca. 43 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Calw oder Weil der Stadt.

Ein Dorfladen als Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs ist in Ottenbronn vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten sind in Althengstett oder Calw.

Umgebungs-

Die Umgebungsbebauung ist eine dörfliche, lockere, durchgrünte Wohnhausbebauung überwiegend mit eingeschossigen, Ein – / Zweifamilienwohnhäusern.

Wohnlage: gut (Lageklasse 2)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung:
 (sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht – sehr schlecht – unzumutbar)

Verkehrs- immissionen:

Ruhige Wohnstraße.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Bewertungsobjekt 1: + 1/4 Miteigentumsanteil an	Flst. Nr. 413	600 m ²
	Flst. Nr. 413 / 4 Verkehrsfläche	177 m ²
Bewertungsobjekt 2:	Flst. Nr. 413 / 2	222 m ²

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Bewertungsobjekt 1 + 2:

Topographie:

Nahezu eben.

Bewertungsobjekt 1:

Gestalt und Form:

Nahezu quadratisches Grundstück.

Baulich gut nutzbar.

Max. Grundstückbreite ca: 23,50 m.

Max. Grundstückstiefe ca. 23,50 m.

Bewertungsobjekt 2:

Polygonaler spitzwinkliger Grundstückszuschnitt.

Baulich ungünstiger Grundstückszuschnitt.

(Grundstücksbreite ca. 11,70 m).

(Grundstückslänge max. ca: 21,50 m).

(Grundstückslänge min. ca. 9,50 m).

6.3 Bodenbeschaffenheit

Bewertungsobjekt 1 + 2:

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 ander-

en Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) vorliegen.

6.4 Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw.

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.5 Erschließung

Der öffentliche geteerte Stichweg mit der Flurstücksbezeichnung Flst. 413 / 6 biegt von der Meierhofstraße ab und erschließt als Zufahrt die Bewertungsobjekte.

In Verlängerung dieses geteerten öffentlichen Weges liegt die private Verkehrsfläche Flst. 413 / 4. Diese Verkehrsfläche hat einen wassergebunden Belag und ist nicht geteert. Das Bewertungsobjekt 1 hat einen Miteigentumsanteil von 1 / 4 an dieser Verkehrsfläche.

Bewertungsobjekt 1:/ Bebautes Grundstück

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.

Bodenrichtwertkarte: Erschließungsbeitragsfrei.

Hinweis:

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

Bewertungsobjekt 2:/ Bauland

Auskunft der Gemeinde Althengstett: zur Flst. 413/2

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasseranschluss:	Ja (in der Straße).
	Öffentlicher Abwasseranschluss:	Ja (in der Straße).
	Öffentliche Strom versorgung:	Ja (in der Straße).
	Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.

Bodenrichtwertkarte: Erschließungsbeitragsfrei.

Besonderheiten: Ja

Erschließung: **Noch offene Positionen ?**
Nach der Auskunft der Gemeinde Althengstett sind hierzu keine Unterlagen mehr vorhanden (siehe Mails).

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

Da jedoch am Bewertungsstichtag nicht abschließend geklärt werden kann ob ggf. noch Erschließungsbeiträge im Zuge einer Bauleitplanung zwischen Hofgartenstraße und Gewann Striebel anfallen, wird dieser Aspekt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

**Pauschaler Risikoabschlag:
Erschließungsbeitrag ?****- 1.800,- €**

Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen Abschlag. Damit sind nicht die realen Erschließungskosten angesetzt, die ggf. noch anfallen bei einer Bauleitplanung zwischen Hofgartenstraße und Gewann Striebel sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

7. Gebäudebeschreibung Bewertungsobjekt 1

7.1 Baujahr und Baubeschreibung

Baujahr: 1961 (Bauantrag 1960 + 1 Jahr).
1963 (Einzelgarage rechts Bauantrag genehmigt).
1984 (Lageplan Garage links).

Modernisierungen:
Ca.2016 / 2018:

Wohnhaus:
Erneuerung der Heizungsanlage.
Pellet- und Feststoffheizung.
Erneuerung der Wasserspeicher.

Ca:2019:

Erneuerung der Haustür.
Einbau einer Kunststofftür.

Modernisierung WC im EG

Baukörper:

Das Bewertungsobjekt besteht aus 2 Baukörpern, die mit einem Rundbogendurchgang in einer Mauerscheibe miteinander verbunden sind.

- Wohnhaus
- Doppelgarage

Wohnhaus:

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, das im äußeren Erscheinungsbild zur Straße eingeschossig ist mit kleinem Sockel für das UG. Das Gebäude steht traufständig zur Meierhofstraße und hat ein steiles Satteldach ohne Dachaufbauten.

Der Hauseingang liegt an der Westseite.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert mit Nutzflächen.

Das Untergeschoss hat eine Außentreppe zum Garten.

Neben dem Erdgeschoss sind Wohnflächen auch im DG.

Allerdings ist das Dachgeschoss nur teilausgebaut.

Damit ist noch eine Bühnenfläche auf dieser Ebene vorhanden. Über der DG - Ebene liegt noch ein Spitzboden, der durch eine Auszugsleiter im Flur zugänglich ist.

- 6 Zimmer verteilt auf EG, DG.
- 1 Bad (im EG).
- 1 WC (im EG)..
- 1 Küche (im EG).

Nutzungskonzept:

Nutzfläche Doppelgarage

Doppelgarage mit 2 Garagenstellplätzen.

Stauraum im Garagendach nur von außen zugänglich über Anstellleiter.

WohnhausNutzfläche UG:

Haustechnik / Waschküche und Abstellräume.

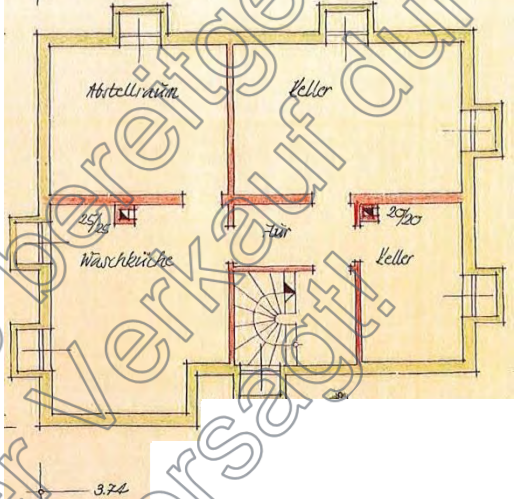
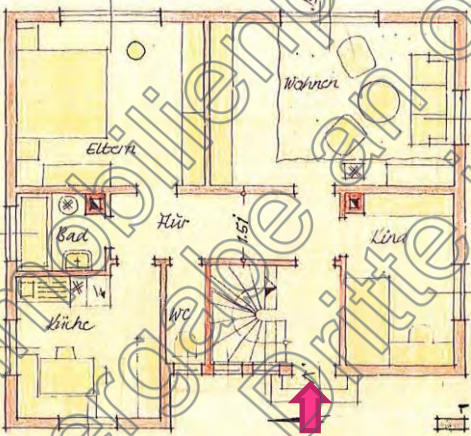
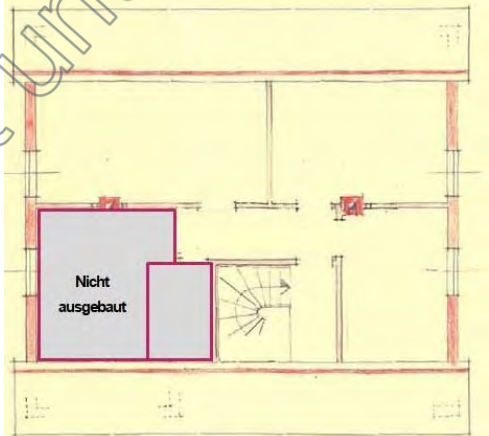
Nutzfläche DG / Spitzboden:

2 Bühnenräume; Abstellfläche auf dem Spitzboden.

Wohnfläche:

EG: Flur, Kind, Wohnen, Eltern, Bad, Küche und WC.

DG: Flur 3 Zimmer ausgebaut, jedoch kein Bad oder WC vorhanden.

	
Lageplan	Untergeschoss Nutzfläche
	
Erdgeschoss / Wohnfläche	Dachgeschoss teilausgebaut Wohn- / Nutzfläche

Beurteilung der Grundrisskonzeption / Belichtungsverhältnisse**Wohnflächen
EG / DG :**EG:

Funktionaler Grundriss.

Allerdings kein direkter Zugang vom Wohnzimmer zum Garten.

DG:

Funktionaler Grundriss;

jedoch keine sanitären Anlagen vorhanden.

Ausbaureserve noch hierfür vorhanden.

Nutzflächen UG / Spitzboden	<u>Grundriss</u> Ausreichende Nutzflächen, gut nutzbar.
--	--

Bauzustand: Baujahrtypisch mit Ausnahme der Heizungsanlage.
Haustür und WC im EG wurden modernisiert.

Instandhaltungsrückstau vorhanden.

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Wohnhaus = Massivbau. Doppelgarage = Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Einzelfundamente.	
Umfassungswände:	<u>UG:</u> Beton. <u>Restliche Geschosse:</u> Hohlblocksteine.	Vermutlich keine Ringdränage. Außenwandabdichtung im UG ungenügend und baujahrsbedingt.
Innenwände:	Mauerwerk.	
Außenfassade:	Putzfassade.	Putzfassade mit Verfärbungen Mauerriss am Torbogendurchgang.
Fenster:	Holzdoppelfenster aus dem Baujahr.	Holzfenster im schlechten Erhaltungszustand; nicht mehr wind- und schlagregendicht. Fenster müssen zwingend ausgetauscht werden.
Dachfenster:	Kunststoffdachflächenfenster und Holzdachfenster.	Dachflächenfenster sollten auf Dichtigkeit überprüft werden.
Rollläden	Außenliegend aus Hart – PVC.	Die Rollläden sind z.T. kaputt und lassen sich nicht mehr bewegen.
Hauseingangselement:	Haustür wurde erneuert gegen Kunststoffhaustür.	
Haustür zum Garten:	Holztür.	Tür nicht mehr wind- und schlagregendicht. Die Tür muss erneuert werden.
Geschossdecken:	<u>Über UG:</u> Systemdecke Stegdecke ausgemauert. <u>Über EG und DG</u> Holzbalkendecke.	
Dach:	Zimmermannskonstruktion. Dacheindeckung Dachpfannen.	

Dachdämmung:	<u>DG:</u> Keine Kenntnis hierüber.	<u>DG / Bühne:</u> Dachdämmung nicht sachgerecht und muss erneuert werden. Restarbeiten zwingend erforderlich. Dämmung mit Glaswolle Glaswolle ist Sondermüll. <u>Spitzboden:</u> Oberste Decke oder Dachfläche nicht gedämmt. Am Schnittpunkt der Dachfläche mit der Bodenebene des Spitzbodens ist in den Gefachen Glaswolle sichtbar. Die Glaswolle ist nicht kaschiert.
Rinnen und Bleche:	Kupferinnen.	
Geschossdecken:	<u>Über UG:</u> Betonmassivdecke. <u>Über EG:</u> Holzbalkendecke.	
Treppenhaus:	<u>UG / EG:</u> Massivtreppe mit Kunststeinbelag. <u>EG / DG</u> Hartholztreppe mit Linoleumbelag und Stahlgeländer mit Hart - PVC Handlauf.	
Doppelgarage:	Massivbau mit Satteldach. Putzbau mit Holzverkleidung an den Giebelseiten. Holzfenster und Holztüre zum Garten. Rohfußboden. Holzschwenktore ohne Torantrieb.	Putzabplatzungen an den Mauerpfeilern der Garage neben den Schwenktoren Toraufhängung z.T. korrodiert.

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>UG:</u> Einfache Brettertüren.	

	<u>EG:</u> Holztüren mit Holzzargen aus dem Baujahr.	
Decken:	<u>EG:</u> Überwiegend Holzdecken Nut und Feder bzw. Holzpaneldecken oder Decken verputzt und mit Raufaser tapeziert. <u>Dachflächen DG :</u> Holzdecke Nut und Feder.	Holzdecke im Bad mit deutlichen Verfärbungen.
Innenwände:	<u>UG:</u> Überwiegend nicht verputzt. <u>EG / DG:</u> Verputzt und tapeziert.	Malerarbeiten zwingend erforderlich.
Böden:	<u>UG</u> <u>Rohfußboden.</u> <u>EG</u> Solnhofer Natursteinplatten im Hauseingang, Laminat und Mosaikparkett, Fliesen und PVC in der Küche. Bad und WC gefliest. <u>DG / Wohnflächen:</u> Treppenhaus mit Holzbretterbelag. Zimmer 1 mit Bucheparkett. Zimmer 2 mit Fliesenbelag. Zimmer 3 mit Teppichboden Flur mit Fliesenbelag.	Verfärbungen des Rohfußbodens sind vorhanden. Laminatboden im Flur muss erneuert werden. Mosaikholzböden müssen abgeschliffen werden Bodenbeläge in der Küche sind abgängig. Holzbretterbelag muss abgeschliffen werden Fliesenbelag in Zimmer 2 mit zwei Aussparungen Holzstützen wurden entfernt. Teppichboden im Zimmer 3 ist abgängig und muss zwingend erneuert werden.
Zubehör		
Einbauküche EG:	Einbauküche älter als 10 Jahre.	Kein Zubehörwert.

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:
Nach Aussage der Eigentümer steht das Gebäude seit ca. 4 Jahren leer und wurde grundbeheizt. Das Wasser wurde abgestellt. Leckagen können grundsätzlich bei einem Leerstand nicht ausgeschlossen werden. Funktionsprüfungen und eine Prüfung auf Dichtigkeit wurden weder an den Heiz- noch an den Sanitärleitungen und auch nicht an den Sanitärarmaturen durchgeführt.

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung . Pellet und Stückholzheizung. Fabrikat ETA. <u>Herstellernummer:</u> SH20 -01.41878- 118 P <u>Typ:</u> Kombikessel ETA SH 20 Twin Wärmeverteilung über Heizkörperflächen.	
Sanitär	<u>Zentrale Warmwasserversorgung:</u> 2 Warmwasserbehälter vorhanden für Warmwasser, die im Zuge der Heizungserneuerung auch ausgetauscht wurden. Vorbereitung für Solaranlage. bereits vorhanden.	Solaranlage auf dem Dach für Brauchwasser wurde bisher noch nicht installiert und muss zwingend ergänzt werden.
Sanitär UG:	<u>Bad:</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 Handwaschbecken. 1 Badewanne. 1 Heizkörper. Boden gefliest. Wand raumhoch gefliest. <u>WC:</u> Natürlich be- und entlüftet. Wurde vor ca. 5 - 6 Jahren modernisiert. 1 WC wandhängend. 1 Heizkörper. <u>Küche:</u> 1 Spüle. 1 Spülmaschinenanschluss. <u>Technikraum</u> Waschmaschinenanschluss.	Kein Handwaschbecken da kein Platz hierfür vorhanden ist.
Elektroinstallation:	Baujahrtypisch.	Kein FI - Schutz Elektro muss erneuert werden.

7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Außentreppe zum Hauseingang:	Steintreppe.	Leichte Risse auf den Stufen.

Vor dem Hauseingang:	Spaltklinkerbelag.	
Vor der Doppelgarage:	Betonpflaster.	
Gartenwege:	Betonplatten / Betonpflaster.	Kein Kiestreifen an der Hauswand.
Einfriedungen	Hecken und Zäune.	
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher und Rasenflächen. Gepflegter Zustand.	

7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Wärmeschutz Außenfassade: Baujahrtypisch.

Wärmeschutz Dach: Baujahrtypisch.
Oberste Decke oder Dachfläche nicht gedämmt.

Heizung / Warmwasser: Erneuert ca. 2016 bzw. 2018 nach Auskunft der Eigentümer; keine Solaranlage für Brauchwasser auf dem Dach, jedoch überwiegend vorgerüstet bei den Warmwasserbehältern.

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 leider noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

8.1 Vorbemerkung

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- architektonische Gestaltung,
- vom marktüblich erzielbaren Ertrag abweichender Ertrag,
- von marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichende Bewirtschaftungskosten,
- Leerstand,
- atypische Nutzungen (Fehlnutzungen),
- Abweichungen von der tatsächlichen und der lagetypischen Nutzung,
- Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch,
- Altlasten,
- Baulasten und Rechte am Grundstück,
- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau,

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

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **Bausubstanz bezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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:

Pauschaler Wertansatz: **ca. – 103.500,- €**

Dieser Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen 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.

8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zusammenfassung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Marktkonforme Aufwendungen für

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:

- 103.500,- €

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

Die Wohn- / Nutzflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283 vgl. hierzu Punkt 2.7 im Gutachten.

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

Die Bruttogeschossfläche als Bezugsgröße für die Sachwertberechnung setzt sich aus 2 Bauwerkstypen zusammen vgl. hierzu auch Punkt 13 im Gutachten:		
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus:		290,00 m²
Bruttogrundfläche (BGF) Doppelgarage:		49,00 m²
Wohnfläche	(EG, DG)	115,00 m²
Nutzflächen:	(UG + DG; ohne Spitzboden und Doppelgarage)	89,00 m ²

10. Bodenwertermittlung

10.1 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 Ottenbronn

Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023.

von 410,- € / m², erschließungsbeitragsfrei.

Wohnbaufläche, Richtwertgrundstücksfläche 730 m².

10.2 Bodenwert / Bewertungsobjekt 1- bebautes Grundstück Flst. 413 (bebautes Grundstück) + 1 / 4 Anteil an Flst 413/4 (Verkehrsfläche)

Berücksichtigung von Abweichungen Flurstück 413:

- Zeit ; Angebot und Nachfrage:

Wertermittlungstichtag: 07.02.2024.

Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

- Grundstückszuschnitt / Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht. Für den Vergleichspreis (VP) erfolgt eine Größenanpassung, da das Bewertungsgrundstück von der Richtwertgrundstücksgröße abweicht:

Richtwertgrundstück	730 m ²	UK: 0,96
Bewertungsobjekt	600 m ²	UK :1,00
$VP = 410 \text{ € / m}^2 \times \frac{\text{Größe gesucht } 1,00}{\text{Größe gegeben } 0,96} = 427,08 \text{ € / m}^2 \text{ rd:}$		427,00 € / m²

- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks.

Der Gutachterausschuss hat keine wertrelevante Geschossflächenzahl veröffentlicht für das Maß der baulichen Nutzung in dieser Richtwertzone.

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Topografie:

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Lage / (Lärm)immissionen:

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Sonstiges:

Nein.

Berücksichtigung von Abweichungen

1 / 4 Anteil an Flst 413 / 4 Verkehrsfläche

Flst. 413 / 4 Verkehrsfläche	177 m ²	
Anteil Bewertungsobjekt 1 / 4 Miteigentumsanteil	177 m ² x 0,25 =	44,25 m ²
Gutachteransatz Verkehrsfläche:	15 % vom Bodenrichtwert	

Begründung

Ortsüblich werden Verkehrsflächen mit 15 – 20 % des marktkonformen Bodenrichtwerts bewertet nach Aussage des Gutachterausschusses Calw. Die Verkehrsfläche ist nicht geteert.

Bewertungsobjekt 1			
Berechnung des Bodenwertes			
Flst. 413			
Bebautes Grundstück:	600 m ²		
Vergleichspreis (VP)	427,- € / m ²		
Bodenrichtwert			
Bodenwert bebautes Grundstück	600 m ²	427,- € / m ²	256.200,00 €
1 / 4 Anteil an Flst. 413 / 4			
Verkehrsfläche:	44,25 m ²		
Bodenrichtwert	410,00 € / m ²		
Verkehrsfläche			
15 % vom BRW	X 0,15	61,50 € / m ²	
Bodenwert Verkehrsfläche	44,25 m ²	61,50 € / m ²	2.721,38 €
Gesamt:			258.921,38 €
Bodenwert Bewertungsgrundstücke gesamt rd:			258.900,00 €

10.3 Bodenwert / Bewertungsobjekt 2: Bauplatz

Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit : Angebot und Nachfrage:

Wertermittlungsstichtag: 07.02.2024.

Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

- Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht. Für den Vergleichspreis (VP) erfolgt eine Größenanpassung, da das Bewertungsgrundstück von der Richtwertgrundstücksgröße abweicht:

Richtwertgrundstück	730 m ²	UK: 0,96
Bewertungsobjekt	222 m ²	UK :1,28
VP = 410 € / m ² x $\frac{\text{Größe gesucht } 1,28}{\text{Größe gegeben } 0,96}$ = 546,67 € / m ² rd:		547,00 € / m²

- Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsobjekt hat einen ungünstigen Grundstückszuschnitt.

Polygonaler spitzwinkliger Grundstückszuschnitt
Baulich ungünstiger Grundstückszuschnitt

(Grundstücksbreite ca. 11,70 m)

(Grundstückslänge max. ca. 21,50 m)

(Grundstückslänge min. ca. 9,50 m)

Insgesamt ist das Grundstück auf Grund seiner Grundstücksform und unter Berücksichtigung der baurechtlich notwendigen Abstandsflächen, der Baulinie (Vgl. ockerfarbene Linie) und der Baugrenze (Vgl. grüne Linie nur stark eingeschränkt baulich nutzbar,

Abschlag. – 70 %

- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks.

Der Gutachterausschuss hat keine wertrelevante Geschossflächenzahl veröffentlicht für das Maß der baulichen Nutzung in dieser Richtwertzone.

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Topografie:

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Lage / (Lärm)immissionen:

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Sonstiges:

Die Geschirrhütte auf dem Grundstück hat keinen baulichen Restwert mehr. Besonderheiten (pauschaler Risikoabschlag) bei der Erschließung vgl. hierzu 6.2 im Gutachten wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Bewertungsobjekt 2			
Berechnung des Bodenwertes			
Flst. 413 / 2 Bauplatz:		222 m ²	
Vergleichspreis (VP) Bodenrichtwert		547,00 € / m ²	
Abschlag ungünstiger Grundstückszuschnitt	-70%	<u>-382,90 € / m²</u>	
Marktkonformer lagetypischer BRW		164,10 € / m ²	
Marktkonformer lagetypischer BRW rd:		164,00 € / m ²	
Bodenwert bebautes Grundstück		222 m ²	164,00,- € / m ²
Marktanpassung		1,0	36.408,00 €
Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal			
Erschließung offene Positionen ?			-1.800,00 €
Zwischensumme			34.608,00 €
Bodenwert Bauplatz rd:			34.600,00 €

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.

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).

Den Gutachterausschüssen wurde eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gewährt, um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Basis der Vorgaben der ImmoWertV 2021 abzuleiten.

Es kann daher vorkommen, dass aufgrund der Modellkonformität lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 sondern noch nach der ImmoWertV 2010 durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt worden sind, wie im Bewertungsfall. In solchen Fällen ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV 2021 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 erforderlich ist.

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 (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

11.4 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichswerten ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

11.5 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragswerterzielung bestimmt sind.“

11.6 Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) kommt in d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung, da hier üblicherweise nicht die Rendite des Objektes im Vordergrund steht.

11.7 Begründung des Verfahrens

Bedauerlicherweise konnte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses keine aussagekräftigen und detaillierten Vergleichswerte in Erfahrung gebracht werden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Bewertungsobjekt 1:

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage. Daher wird der Verkehrswert vom **Sachwert** abgeleitet. Für einen Käufer oder Ersterher steht die Eigennutzung bei diesem Bewertungsobjekt klar im Vordergrund.

Bewertungsobjekt 2

Vgl. Hierzu Bodenwertermittlung.

12. Ertragswertverfahren

12.1 Vorbemerkung Bewertungsobjekt 1

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage.

12.2 Grundlagen der Ertragswertermittlung im Bewertungsfall

Das Gebäude ist leerstehend.

12.3 Ertragswertermittlung zum Stichtag

Auf eine Ertragswertermittlung zum Stichtag wird verzichtet, da die Ertragswertberechnung für das Bewertungsobjekt nicht aussagekräftig ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes wird der Verkehrswert dieses Bewertungsobjektes vom Sachwert abgeleitet: Hier steht die Eigennutzung beim Erwerb der Immobilie klar im Vordergrund.

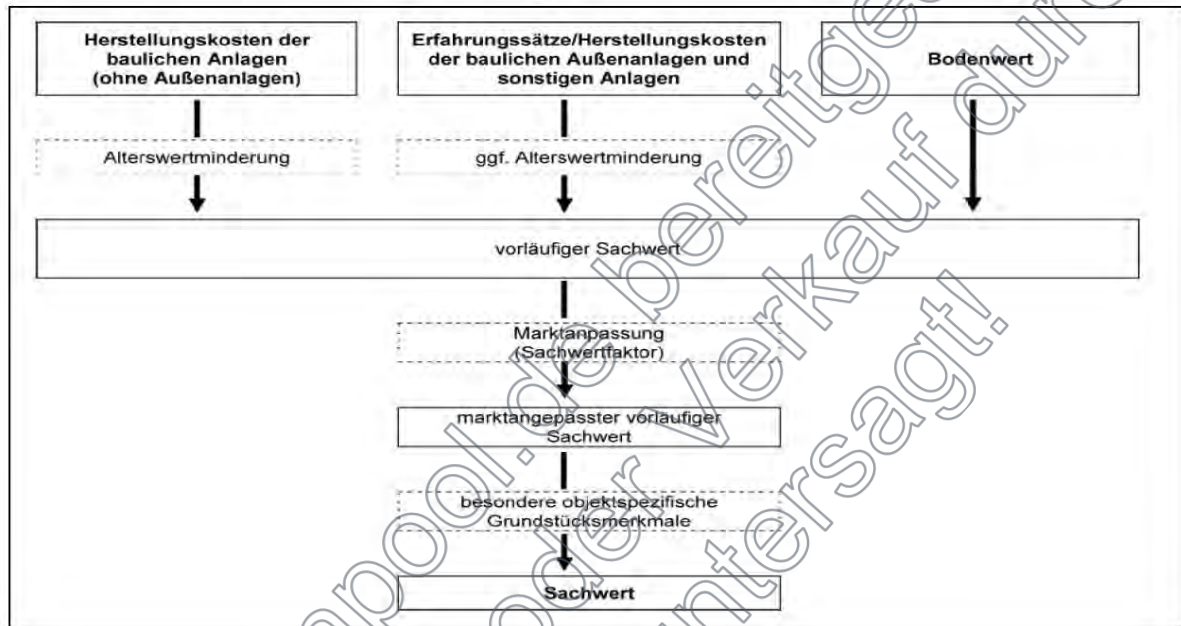
13. Sachwertverfahren

13.1 Vorbemerkung

Sachwertverfahren nach § 21 bis 23 ImmoWertV 2010

Im Bewertungsfall abgewichen auf Grund der vorliegenden Daten des Gutachterausschusses. Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend der ImmoWertV 2010 sowie der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 18.12.2012

13.2 Verfahrensgang



Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfältigen.“

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe von Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.“

Wertminderung wegen Alters

„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 (SW-RL und NHK 2010, sowie Anl. 4 zur WertR) und der zum Wertermittlungsstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Marktanpassung / Sachwertfaktoren

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

13.3 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Bewertungsbasis:

Das Sachwertverfahren wird auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012 dargestellt.

NHK - Typ 1.01 Einfamilienwohnhaus freistehend Unterkellert EG, DG Teil ausgebaut		BGF= 290 m²
Doppelgarage Typ 14.1 / Standardstufe 4 – 5 Gutachteransatz rd. 632 € / m² BGF Individuelle Garage Massivbau mit Ziegeldach, jedoch ohne Fliesen und Heizung.		BGF= 49 m²

Besondere Bauteile:

Bei der BGF - Berechnung nicht erfasste Bauteile (vgl. besondere Bauteile) sind vorhanden und werden mit einem Zeitwertveranschlagt:

- Abschlag DG für Flächen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut (vgl. Bühne).
- Außentreppe zum UG.
- Außentreppe zum Hauseingang.
- Überdachung Hauseingang.
- Torbogen zur Garage..
- Diverse Lichtschächte.

Dachgeschoss teilausgebaut:

Für das Bewertungsobjekt muss der NHK- Bautyp mit voll ausgebauten Dachgeschoss angewandt werden, da das Dachgeschoss überwiegend ausgebaut wurde. Da das Dachgeschoss nur teilausgebaut ist, erfolgt ein Abschlag für die Bühne.

Kostenkennwerte:

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogeschossfläche (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. Hierbei wird der Bewertung unterstellt:

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

Ausstattungsstandard**Einfamilienwohnhaus freistehend**

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	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	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	0,7	0,3	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	0,3	0,7	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01	655	725	835	1.005	1.260		€/m² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m² BGF
Außenwände	$(1 \times 23,00\% \times 725) =$		166,75
Dächer	$(1 \times 15,00\% \times 725) =$		108,75
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		91,85
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		91,85
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 725) =$		79,75
Fußböden	$(0,7 \times 5,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) + (0,3 \times 5,00\% \times 1.005 \text{ €/m}^2) =$		44,30
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 725) =$		65,25
Heizung	$(0,3 \times 9,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) + (0,7 \times 9,00\% \times 1.005 \text{ €/m}^2) =$		85,86
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 725) =$		43,50
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		777,86
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =		778,00

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe		Anteil
Außenwände	$(2 \times 1,0 \times 23,0\%) =$		0,460
Dächer	$(2 \times 1,0 \times 15,0\%) =$		0,300
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	$(2 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,220
Fußböden	$(3 \times 0,7 \times 5,0\%) + (4 \times 0,3 \times 5,0\%) =$		0,165
Sanitäreinrichtungen	$(2 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,180
Heizung	$(3 \times 0,3 \times 9,0\%) + (4 \times 0,7 \times 9,0\%) =$		0,333
Sonstige technische Ausstattung	$(2 \times 1,0 \times 6,0\%) =$		0,120
	Summe der Anteile		2,438
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =		2

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Wohnhaus freistehend UG, EG, DG ausgebaut	Typ 1.01	BGF: 290 m²	Kostenkennwert 778 € / m²
Doppelgarage Standardstufe 4-5	Typ 14.1	BGF: 49 m²	Kostenkennwert 632 € / m²

Baupreisindex:	179,023	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mit dem Baupreisindex (Basisjahr 2010) des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude. Dieser beträgt zum Stichtag:
Baupreisfaktor:	1,7902	

Zeitwert Besondere Bauteile:	Besondere Bauteile sind im Bewertungsfall vorhanden.	Mit diesen Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (vgl. besondere Bauteile).
---	--	--

Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	Nach Anlage 3 SW- RL vom 05.09.2012. (Standardstufe 2).
-----------------------------------	-----------------	---

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Berücksichtigung von Modernisierungen

Im Bewertungsfall sind zwingende Maßnahmen erforderlich zur Beseitigung der Baumängel, Bauschäden und des Instandhaltungsrückbaus.

Im Gegenzug sind diese Maßnahmen jedoch bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei den Modernisierungen zu berücksichtigen, da nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes die marktkonformen Aufwendungen hierfür als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) in der Wertermittlung in Abzug gebracht werden.

Die folgenden Maßnahmen sind zwingend erforderlich und werden der Bewertung als Modernisierungsmaßnahmen unterstellt:

- Erneuerung der Holzfenster und Außentür im UG.
- Erneuerung von Bodenbelägen.
- Teilerneuerung der Elektroleitungen.
- Spitzboden / oberste Decke bzw. Dachfläche muss gedämmt werden.
- Solaranlage auf dem Dach für Brauchwasser.

Im Gegenzug sind diese Maßnahmen jedoch bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei den Modernisierungen zu berücksichtigen.

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Sachwertrichtlinie (SW –RL) Anlage 4		
Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	1,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0

Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	1,5
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	<u>0,5</u>
Zwischensumme	20	8,0
Gesamtpunktezahl rd.		8,0

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:	Einfamilienwohnhaus	
Gebäude bezugsfertig:	1961	
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	
Wertermittlungstichtag:	07.02.2024	
Baualter zum Stichtag (63) rd:	60 Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Entsprechend der durchgeführten Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.	30 Jahre	
Lineare Alterswertminderung: (Bei GND 70 Jahre und RND 30 Jahre)	57 %	Wertminderung wegen Alters § 23 ImmowertV Wertminderung laut Tabelle 8 WertR.

Außenanlagen:	Modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold 4 %	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen gehören z.B. die Flächen für Erschließung und Verkehr auf dem Grundstück, Pflasterung und Befestigung von Wegen, Gartenanlagen mit Pflanzungen Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis zur Grundstücksgrenze, Spielbereiche Zäune, Mauern und Tore.
----------------------	--	--

Bodenwert:	258.900,- €	Zum Wertermittlungstichtag
-------------------	--------------------	-----------------------------------

BOG: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Baumängel, Bau-schäden u. Instandhaltungsrückstau	- 103.500,- €
---	--	----------------------

13.4 Sachwertermittlung

Kategorisierung nach NHK	Wohnhaus	
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Einfamilienw.. freistehend	1.01
Standardstufe		2
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Baunebenkosten 17%		778,00
Baupreisindex:		179,023
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,7902

Basisdaten		
Jahr der Bewertung		2024
Baujahr		1961
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Baualter rd:		63 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:		30 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV		-57,0%
Bruttogrundfläche (BGF)		290,00 m ²
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,7902

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²	778,00	
Indexierter Kostenkennwert (778,00 x 1,7902) =	1.392,78	
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	290,00 m ²	
Herstellungskosten (290,00 m ² x 1.392,78 €/m)	403.904,92	
Herstellungskosten	403.904,92	
abzgl. Alterswertminderung (403.904,92 € x -0,57%)	-230.225,81	
Zeitwert Wohnhaus	173.679,12	
Zeitwert Wohnhaus	174.000,00	

Kategorisierung nach NHK	Doppelgarage NHK Typ 14.1	
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Garage	14.1
Standardstufe		4-5
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. incl. Baunebenkosten 13 %	Gutachteransatz	632,00
Baupreisindex:		179,023
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,7902

Basisdaten Pkw-Garage

Jahr der Bewertung	2024
Garagegebäude teilt das Schicksal des Wohnhauses RND identisch	
Restnutzungsdauer (RND) rd:	30 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-57,00%
Bruttogrundfläche (BGF)	49,00 m ²
Baupreisindex:	1,7902

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage**Betrag €**

Kostenkennwert in €/m ²		632,00
Indexierter Kostenkennwert (632,00 x 1,7902)	1,790	1.131,41
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	49,00 m ²	
Herstellungskosten (49,00 m ² x 1.131,41 €/m ²)		55.439,09
Herstellungskosten		55.439,09
abzgl. Alterswertminderung (55.439,09 € x -57,00%)	-57,00%	-31.600,28
Zeitwert Garagegebäude		23.838,81
Zeitwert Garagegebäude		24.000,00

Marktanpassung / Sachwertfaktoren

Der zuständige Gutachterausschuss Calw hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht für die Marktanpassung. Der Gutachterausschuss Nagold hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren veröffentlicht für die Stadtteile von Nagold, sowie die Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf, die hilfsweise herangezogen werden unter Berücksichtigung der Ortslage Ottenbronn.

Sachwertfaktor nach Gutachterausschuss Nagold / GA Bericht 2022 Immobilienmarkt 2021 / 2022	
Stadtteile Nagold, Ebhausen und Rohrdorf:	Sachwertfaktoren
Vorläufiger Sachwert rd:	467.000,- €
Sachwertfaktor (MAF):	1,45 (vgl. Regressionskurve)
Gutachteransatz Sachwertfaktor (Marktanpassung):	0,96

Für die Sachwertfaktoren wurden Kauffälle vom 01.2021 bis zum 31. 12. 2021 ausgewertet.

Begründung Gutachteransatz:

- Die immobilienpolitische Rahmenbedingen haben sich drastisch verschlechtert im Zuge der Zinssteigerungen der EZB. und durch die Auflagen des Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es liegt kein „Käufermarkt“ mehr vor.
- Der energetischer Standard des Bewertungsobjekts ist baujahrtypisch (mit Ausnahme der Heizungsanlage). Die Nachfrage nach Immobilien, ist rückläufig bei gleichzeitig steigendem Angebot insbesondere von energetisch unsanierten Objekten mit Instandhaltungsrückstau.
- Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Ortsteil von Nagold, Ebhausen oder Rohrdorf sondern in Ottenbronn.

Sachwertermittlung	Faktor	Betrag €
Zeitwert Wohnhaus		174.000,00
Zeitwert Garagengebäude		24.000,00
Besondere Bauteile		
Zeitwert Abschlag DG (Bühnenfläche)		-6.235,00
Zeitwert Außentreppe UG		3.010,00
Zeitwert Außentreppe Hauseingang		860,00
Zeitwert Überdachung Hauseingang		1.720,00
Zeitwert Torbogen Garage		430,00
Zeitwert diverse Lichtschächte		2.150,00
Vorläufiger Gebäudesachwert		199.935,00
zuzügl. Zeitwert Außenanlagen	4,00%	7.997,40
Zeitwert aller baulichen Anlagen incl. Außenanlagen		207.932,40
Zzgl. Bodenwert		258.900,00
Vorläufiger Sachwert		466.832,40
Marktanpassungsfaktor (MAF)	0,96	

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	448.159,10
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abschlag marktkonforme Aufwendungen	
Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau	-103.500,00
Zuschlag sonstige werterhöhende Umstände	0,00
Abzug sonstige wertmindernde Umstände	0,00
Zwischensumme	344.659,10
Sachwert rd.	345.000,00

14. Rechte, Lasten und Beschränkungen

14.1 Werteinfluss der Grundbucheintragungen in Abteilung II GB

-Kein Werteinfluss.-

14.2 Werteinfluss der Baulasten

-Kein Werteinfluss.-

15. Verkehrswertermittlung

15.1 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.“

15.2 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:

Bewertungsobjekt 1 / Grundbuch Nr. 4315; BV 1; (Bebautes Grundstück; Flurstück 413 + 1/4 Anteil an Verkehrsfläche)		
Bodenwert rd:	258.900,- €	
Sachwert:		345.000,- €
Wohnfläche:	115 m ²	
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd:		3.000,- € / m²

Bei diesem Bewertungsobjekt steht die Eigennutzung klar im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher vom **Sachwert** abgeleitet.

Bewertungsobjekt 2: Grundbuch Nr. 4315; BV 2 ; Bauplatz		
Bodenwert		34.600,- €
Grundstücksfläche	222 m ²	
Preis / m² Wohnbaufläche rd:		156. € / m²

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:

Bewertungsobjekt 1: Meierhofstraße 21 / 1; 75382 Ottenbronn	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und 1 / 4 Anteil an Verkehrsfläche
Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024
Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 1 Flurstück 413 Meierhofstraße 21 / 1 Gebäude- und Freifläche 600 m² Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 4 zu 1 1 / 4 Miteigentumsanteil an Flurstück 413 / 4 Meierhofstraße Verkehrsfläche 177 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 345.000,- € Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Zubehör	0,- €

Bewertungsobjekt 2:	Bauplatz; Flurstück 413 / 2
Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024
Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4134, BV 2 Flurstück 413 / 2 Meierhofstraße Grundstücksgröße 222 m²	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 34.600,- € Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Zubehör	0,- €

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.

15.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag ist das Wohnhaus leer stehend.

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 behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.
Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **75 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 07.03.2024

Elfi Mayer - Hekeler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Diplom - Sachverständige DIA

Gesehen:

Rainer Hekeler
Dipl. Ing. Freier Architekt

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag 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 Vermögensschäden 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 der jeweils aktuellen Energieeinsparungsverordnung / gesetz wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt zum Zwecke des Verkaufs. 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.

16. Anlagen

16.1 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**

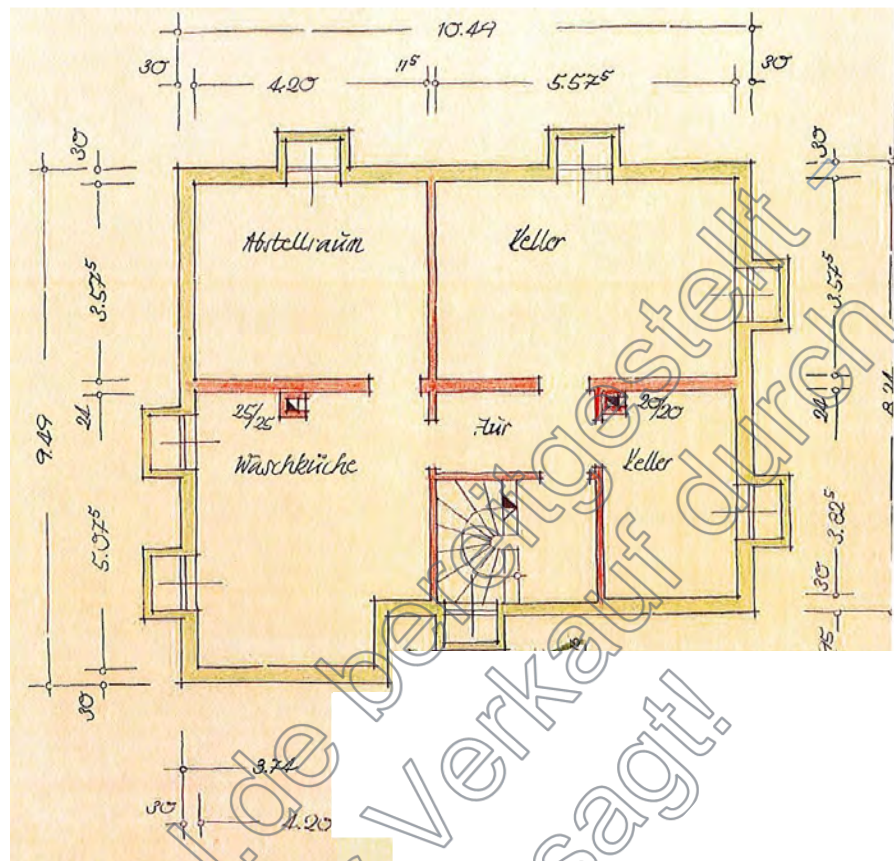
Anlage 4
Planunterlagen
Grundrissabweichungen sind vorhanden

- Das Dachgeschoss wurde zu einem späteren Zeitpunkt zu Wohnzwecken ausgebaut. Hierzu liegen keine Grundrisspläne vor.

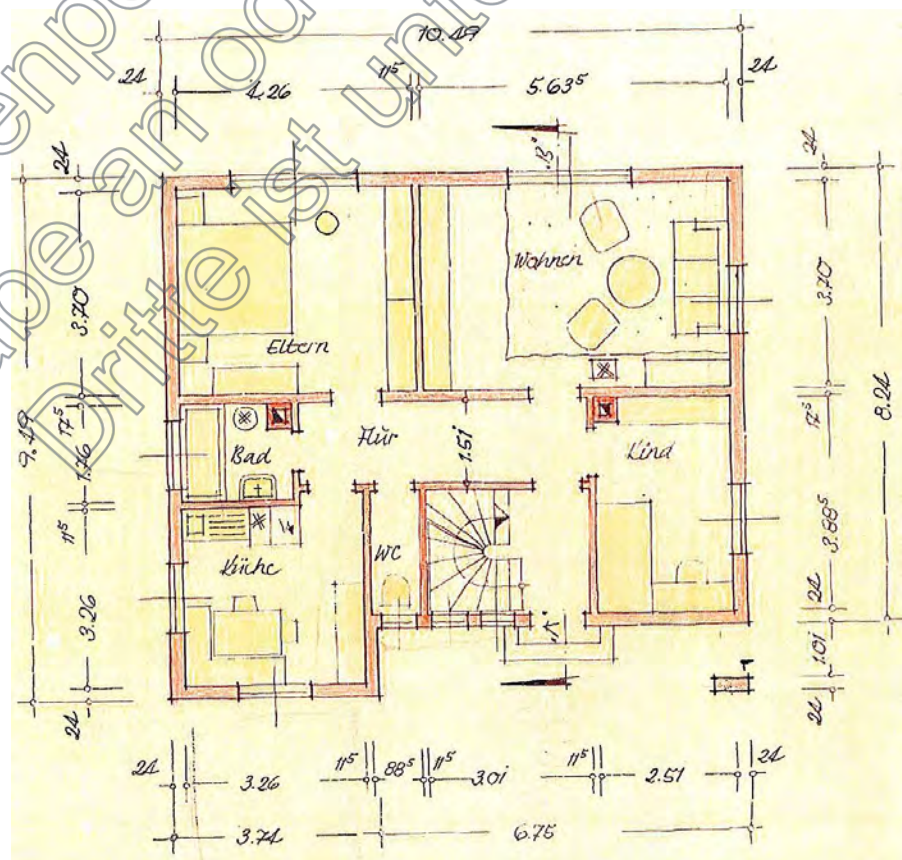
Die Abweichungen wurden hier skizzenhaft dargestellt ohne Maßgenauigkeit und Vollständigkeit.

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

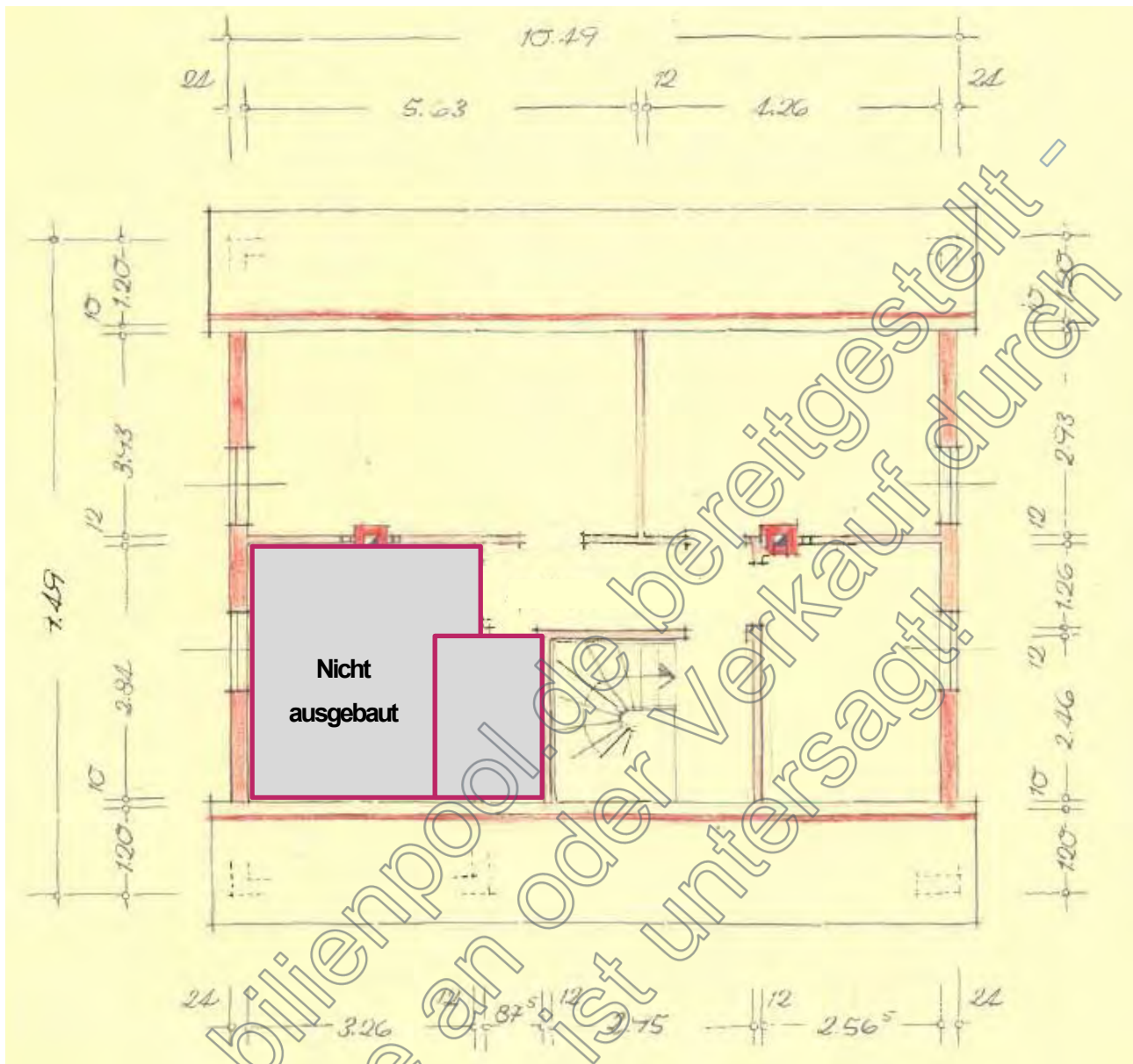
**Lageplan Baugesuch 1984 /
Errichtung einer 2. Garage.**



Untergeschoss

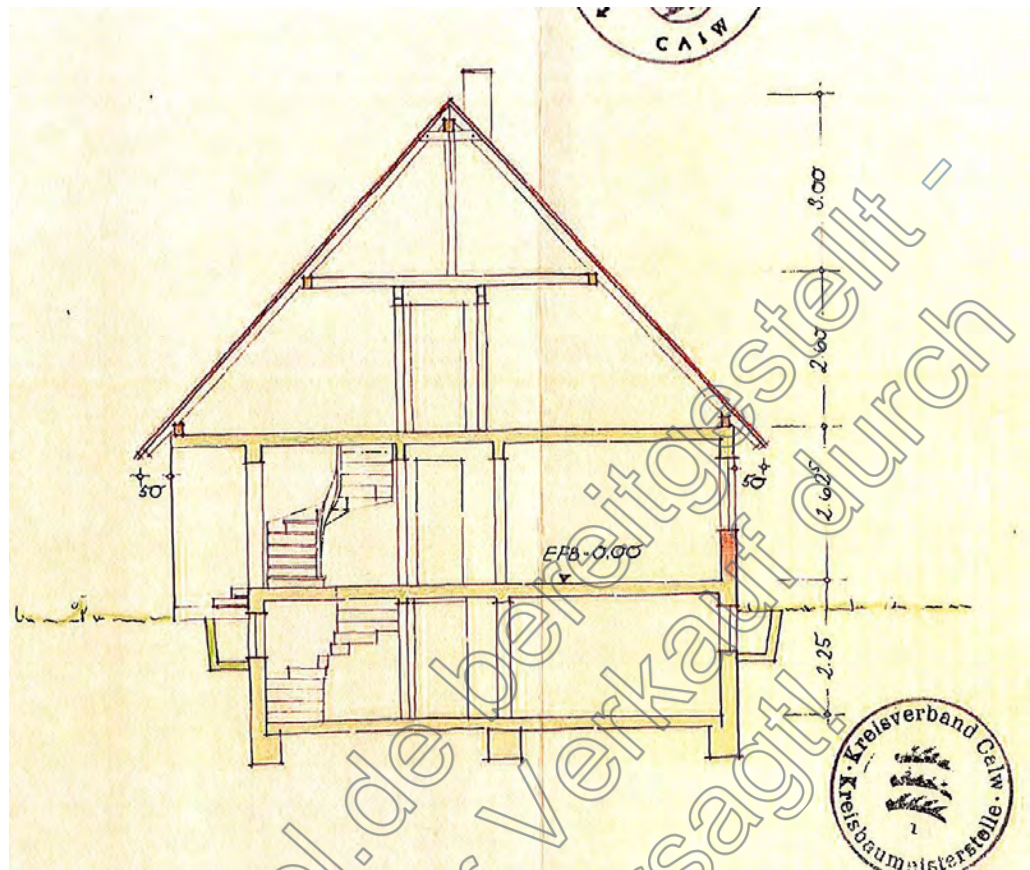


Erdgeschoss

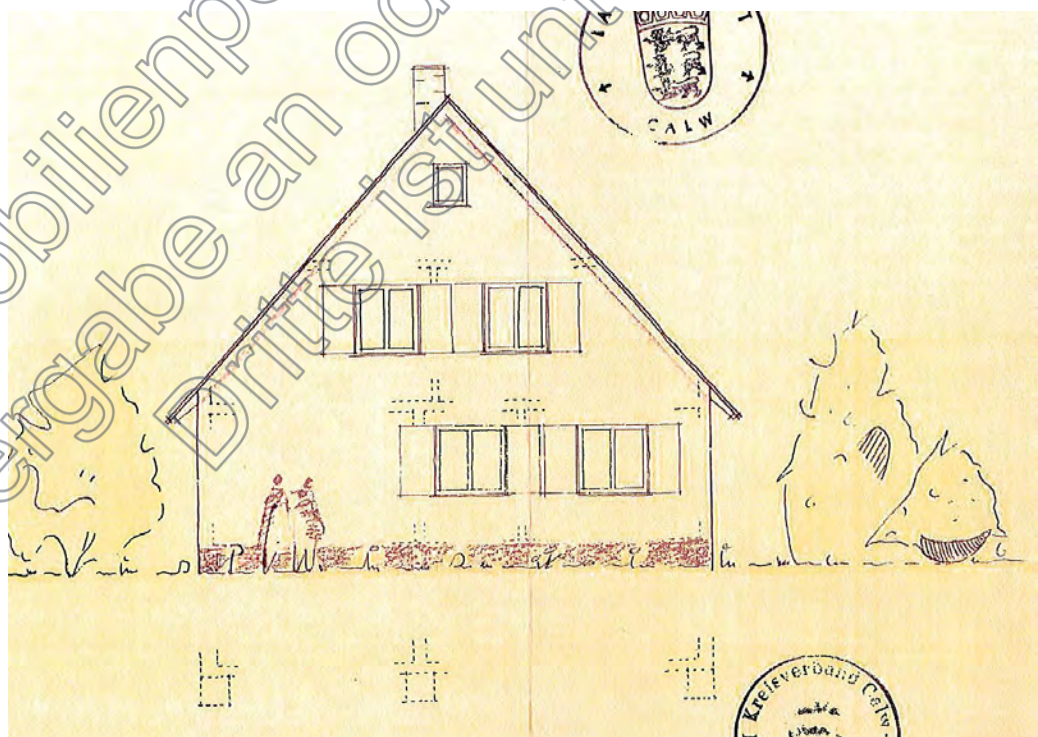


Dachgeschoss
Grau markierte Fläche nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
Vgl. Rohbauzustand

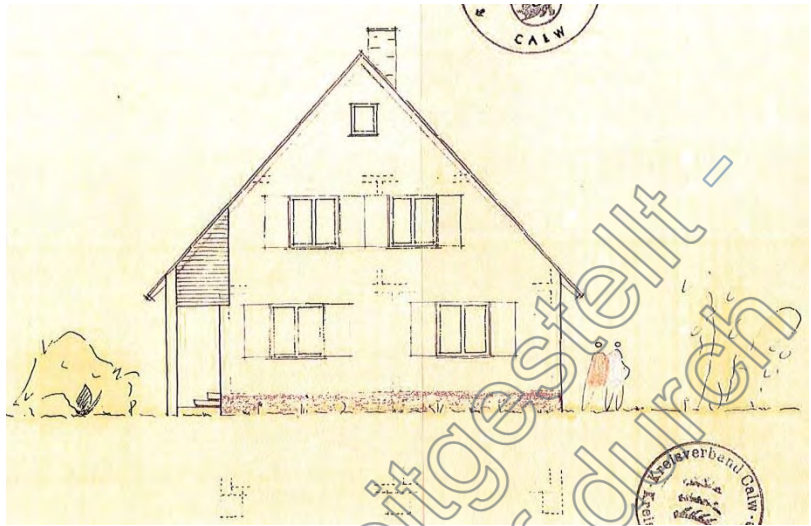




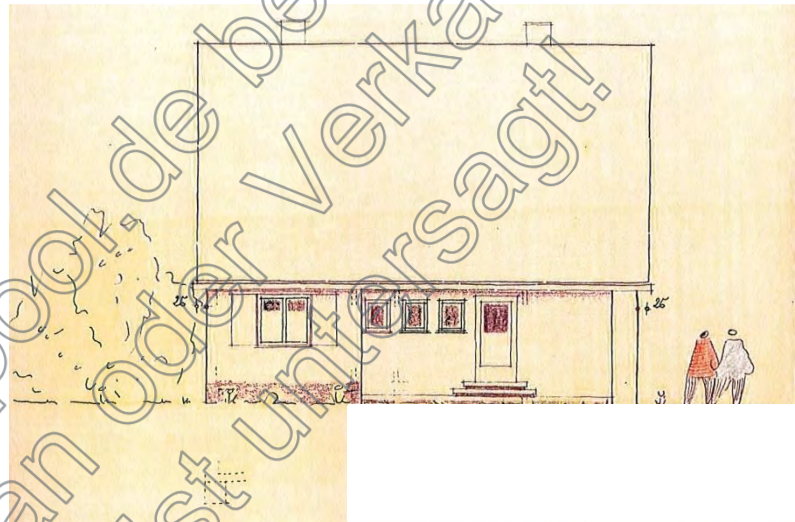
Schnitt



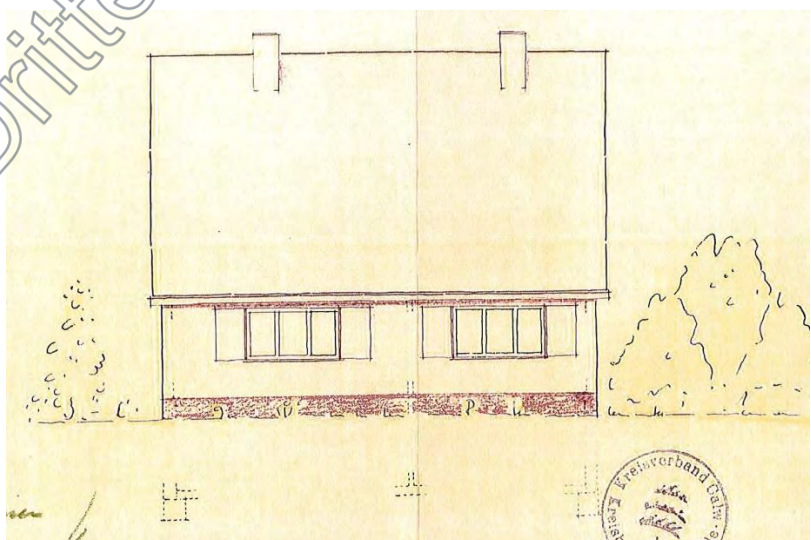
Nordansicht



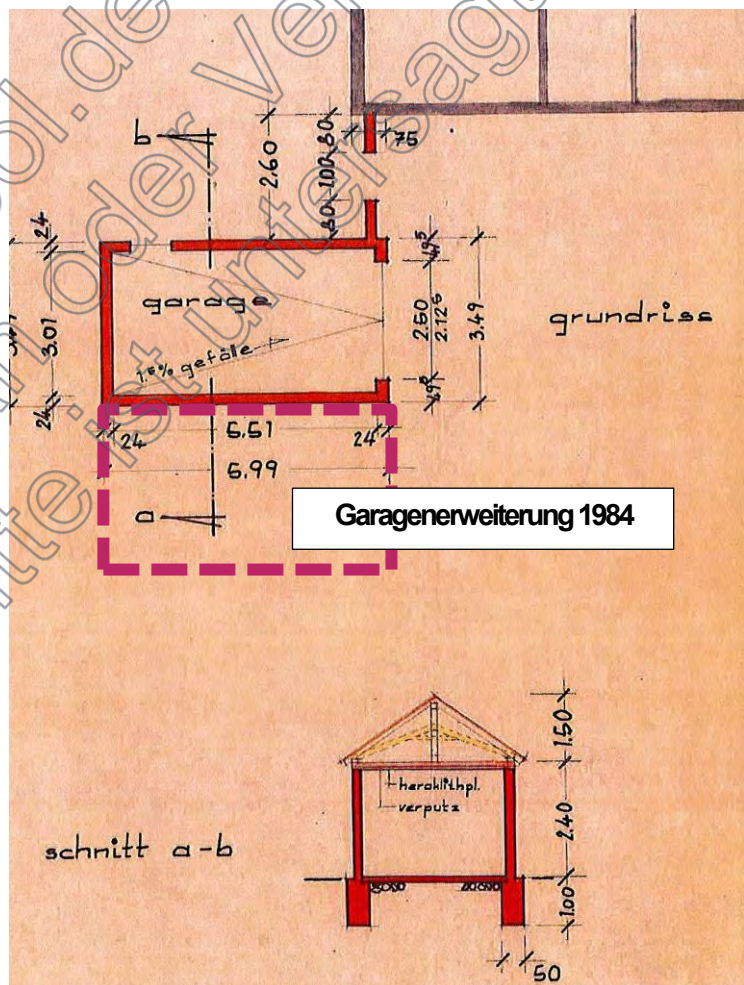
Südansicht



Westansicht



Ostansicht



Baugesuch Garage 1963
Von der Garagenerweiterung liegen keine Planunterlagen vor mit Ausnahme des
Lageplans von 1984

Anlage 5 Flächenberechnungen

Wohn - / Nutzflächenberechnung:

Für den Spitzboden und für die Doppelgarage ist kein Grundrissplan vorhanden
Diese Nutzflächen konnten daher nicht berechnet werden.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283.

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.

Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus					
Projekt: Meierhofstraße 21 / 1					
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
Untergeschoss	10,49	9,49		99,55	99,55
Erdgeschoss	10,49	9,49		99,55	
	-1,25	6,75		-8,44	
				91,11	91,11
Dachgeschoss	10,49	9,49		99,55	99,55
Zwischensumme					290,21
Gesamtsumme rd:					290,00

Bruttogrundfläche BGF / Doppelgarage					
Projekt: Meierhofstraße 21 / 1					
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m²
Doppelgarage	8,10	5,99		48,52	48,52
Gesamtsumme rd:					49,00

Wohnfläche

Projekt:

Meierhofstraße 21 / 1

Vgl. hierzu Punkt 2. 7 im Gutachten

Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden

Geschoss	Berechnung Faktor *Breite in m	Berechnung Faktor *Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
EG					
Flur Treppenhaus	1,21	2,26		2,73	
	1,26	0,21		0,26	
Flur	1,51	5,25		7,93	
Kind	2,51	3,90		9,78	
abzügl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
Wohnen	5,64	3,70		20,85	
Eltern	4,26	3,70		15,76	
Bad	1,76	2,00		3,52	
abzügl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
Küche	3,26	3,26		10,63	
WC	0,89	2,26		2,00	
				72,96	72,96
DG					
Flur Treppenhaus	1,15	2,40		2,76	
Flur	1,26	4,00		5,04	
Zimmer 1	2,565	3,70		9,49	
Zimmer 2	2,93	4,26		12,48	
Zimmer 3	2,93	5,63		16,50	
Abzugl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
	-0,50	0,50		-0,25	
				45,77	45,77
Zwischensumme 1					118,73
abzügl. Putz	-3,00%				-3,56
Wohnfläche gesamt					115,17
Wohnfläche gesamt rd:					115,00

Nutzflächen UG und Bühne DG

Projekt: Meierhofstraße 21 / 1
 Vgl. hierzu Punkt 2. 7 im Gutachten
 Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Zwischen- summe	WF in m²
Wohnhaus UG				
Flur Treppenhaus	2,46	1,05	2,58	
Flur	3,01	1,51	4,55	
Keller 1	3,83	2,45	9,37	
Abzügl. Kamin	-0,50	0,50	-0,25	
Keller 2	5,58	3,58	19,93	
Abstellraum	4,20	3,58	15,02	
Waschküche / Haustechnik	3,74	5,98	22,35	
	1,05	3,83	4,02	
Abzügl. Kamin	-0,50	0,50	-0,25	
			77,31	77,31
Wohnhaus DG				
Bühne	3,26	2,84	9,26	
	0,87	2,64	2,30	
			11,56	11,56
Zwischensumme				88,87
abzügl. Putz	kein Putzabzug	Rohbau		0,00
Nutzfläche				88,87
Nutzfläche Gesamt				89,00

Die Nutzfläche des Spitzbodens und die Nutzfläche der Doppelgarage konnte nicht berechnet werden, da keine exakten Planunterlagen vorhanden sind.

Anlage 6
Bilder Ortstermin

1 / 4 Anteil an Flst. 413 / 4



(1) Ansicht West von der Straße

Bewertungsobjekt 1 (gelb markiert) mit 1 / 4 Anteil an Verkehrsfläche Flst. 413 / 4



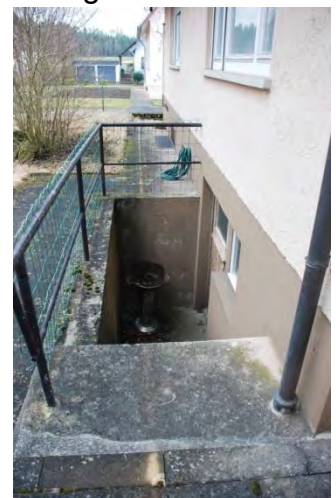
(2) Ansicht Nord - West



(3) Detail Durchgang zwischen Haus und Garage



(4) Ansicht Ost / Wohnhaus
Ansicht Süd / Garage



(5) Kellerabgang auf der Ostseite Wohnhaus

Außenansichten / Hauseingang EG



(6) Ansicht Süd



(7) Ansicht West mit Hauseingang

Doppelgarage



(67) Detail Zugang zum Dachraum Doppelgarage



(68) Doppelgarage mit Holzlege überdacht

1 / 4 Anteil an Flst 413 / 4 Meierhofstraße Verkehrsfläche

(69) Verkehrsfläche rot markiert
1 / 4 Anteil an Flst. 413 / 4 zum
Bewertungsobjekt 1 gehörend

(70) Verkehrsfläche Flst. 413 / 4 mit Schotter-
belag.

Bewertungsobjekt 2: Bauplatz Flst. 413 / 2

Bewertungsobjekt 1

Flst. 413 Bebautes Grundstück /
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
mit 1 / 4 Anteil an Verkehrsfläche
Flst. 413 / 4 (rot markiert)

Bewertungsobjekt 2

Flst. 413 / 2; Bauplatz

Nebenliegergrundstück zum Bewertungsobjekt 1

Bewertungsobjekte



(99) Bewertungsobjekt 2 mit Geschirrhütte



(100) Dito



(101) Bewertungsobjekt 2 mit Blick zur Straße



(102) Dito

Anlage 9

Literatur, Gesetze, Normen

Als Grundlage für die Berechnung standen mir folgende Gesetzestexte zur Verfügung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in ihren 5 Fassungen:
 BauNVO 62 vom 01.08.1962 (BGBl. IS. 429)
 BauNVO 68 vom 26.11.1968 (BGBl. IS. 1237, ber. BGBl. 1969 IS.11)
 BauNVO 77 vom 01.10.1977 (BGBl. IS. 1763)
 BauNVO 86 vom 30.01.1986 (BGBl. IS. 2665)
 BauNVO 90 vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

ImmoWertV 2010

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05. 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07. 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (zur ImmoWertV 2021) vom 20.9.2023

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)

GAAVO

Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschuss-verordnung) vom 11.12.1989 (GBl. 1989 S. 541), zul. geändert am 15.02.2005 (GBl. S. 167)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien 2006. Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000. 9. Auflage 2006.

Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für den gewerblichen Raum (MF – G)

Richtlinie zur Ermittlung der Mietflächen für den gewerblichen Raum (MF-G) 2017 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V (gif).

DIN

DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau“, Dezember 2008 und DIN 277 Teil 1 und Teil 2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ - Begriffe, Berechnungsgrundlagen (Februar 2005); Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ (April 2005)

VwV Stellplätze

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze

Kleiber, Simon

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungs-verordnung und Beleihungswertverordnung, jeweils neueste Auflage im Onlinezugriff.

Dröge

„Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“; 3. Auflage

Kröll, Hausmann, Rolf

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

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

Mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gemarkung Ottenbronn
Flst. 166, Gewinn: Neuer Hof

D – 75382 Althengstett - Ottenbronn
(Landkreis Calw)

Wertermittlungsstichtag: 07.02.2024

Qualitätsstichtag: 07.02.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 1 K 38 / 23

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes
(Teilungsversteigerung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte	3
2. Allgemeine Angaben	4
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	4
4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	5
5. Lagemerkmale	6
6. Grundstücksbeschreibung	6
7. Bodenwertermittlung	8
8. Rechte, Lasten und Beschränkungen	10
9. Verkehrswert	10
10. Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	12
11. Anlagen	13

1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte

Grundbuch von Ottenbronn: Gemarkung Ottenbronn, Grundbuch Blatt 4314, BV Nr. 3 Flurstück 166 Gemarkung Ottenbronn, Gewinn Neuer Hof Ackerland Grundstücksgröße gesamt: 3.457 m² Besonderheit: Eine Teilfläche des Grundstücks wird als Streuobstwiese genutzt		Verkehrswert unbelastet gemäß § 1794 BauGB 6.500,- €	
Zubehör:		0,- €	
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €	
Werteinfluss durch Baulasteneintragungen:		0,- €	
		 http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de , Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg. 	
Bodenschätzung: 3.457 m² Ackerland Gesamtertragsmesszahl 1476			
Grundstücksgröße:	3.457 m²	Topographie:	Leichte Hanglage nach Osten abfallend
Erschließung / Zuwegung:	Gut, über 2 Feldwege	Grundstücks-zuschnitt:	Rechteckig, schmales Grundstück Mittlere Grundstückslänge ca: 10 m Mittlere Grundstückstiefe ca: 290 m

2. Allgemeine Angaben

Objektart:	Flst. 166 Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland)
Adresse und Auftraggeber:	Amtsgericht Calw Vollstreckungsgericht Schillerstraße 11 75365 Calw.
Inhalt des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Teilungsversteigerungs- verfahren.
Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024.
Qualitätsstichtag:	07.02.2024.
Objektbezogene Arbeitsunterlagen:	Zur Erstellung des Gutachtens wurden sachverständig erhoben: Grundbuchauszug; Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Planungsrechtliche Gegebenheiten; Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Auskunft aus dem Altlastenkataster; Auskunft über baubehördliche Be- schränkungen oder Beanstandungen.
Datum der Ortsbesichtigung:	07.02.2024. 10.30 bis 13.30 Uhr im Rahmen von Az: 1 K 38 / 23 zusammen mit weiteren Ob- jekten.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

Flst. 166:	
Amtsgericht:	Böblingen.
Gemeinde:	Althengstett.
Grundbuchbezirk:	Ottenbronn.
Datum des Auszugs:	09.11.2023 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Gewann	Fläche in m ²	Grundbuch Blatt , BV
Ottenbronn	166	Landwirtschafts- fläche	Neuer Hof	3.457	4314 BV 3

Abteilung I**Eigentümer:**

Erbengemeinschaft nach Herrn X.
(Personen bezogene Daten werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht weitergegeben).

Abteilung II:**Wegelast a. Serv. Buch Bl. 10b**

Auftragsgemäß wird nach Rücksprache mit dem Amtsgericht die Servitutenbucheintragung in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie im Einzelnen nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Zum Bewertungsstichtag werden alle umliegenden Grundstücke des Bewertungsobjektes im Gewinn „Neuer Hof“ jeweils an der westlichen Stirnseite durch einen Feldweg erschlossen.

Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten:

Keine.

Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse:

Das Grundstück ist verpachtet.

4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks**Entwicklungsstufe:****Landwirtschaftliche Fläche**

Agrarland.

Baurecht / Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er stellt für die Gemeindegebiete die beabsichtigte Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar. Der Flächennutzungsplan weist das Bewertungsobjekt als landwirtschaftliche Fläche aus.

Sonstige Verordnungen / naturschutzrechtliche Belange:

Das Grundstück liegt in keinem Landschaftsschutz - oder Naturschutzgebiet. Das Grundstück liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord.

Abbruch:

Ein Abbruch von baulichen Anlagen ist nicht erforderlich.

Denkmalschutz:

Kein Grabungsschutzgebiet.

Baulasten:

Keine Baulasteneintragung.

5. Lagemerkmale

Gebietslage:

Bundesland: Baden – Württemberg.
Regierungsbezirk: Karlsruhe.
Landkreis: Calw.
Gemeinde: Althengstett.
Ortsteil: Ottenbronn.

Ortslage / Gemarkung:

Althengstett liegt in 450 bis 606 m Höhe im östlichen Nordschwarzwald. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 6 km nordwestlich von Althengstett entfernt in Ottenbronn einem Ortsteil von Althengstett.

Entfernungen:

Althengstett ca: 5 km.
Calw ca: 6 km.
Weil der Stadt ca: 12 km.
Stuttgart ca: 40 km.

6. Grundstücksbeschreibung

Merkmale:	Flst. 166: Ackerland.
Grundstücksgröße:	3.457 m²
Gemarkung:	Ottenbronn.
Gewann:	Neuer Hof.
Bodenschätzung 69 m ² Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 129 31 m ² Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 172 139 m ² Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 237 192 m ² Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 1, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 304 1.626 m ² Ackerland (A), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 634 3.457 m ² geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 1476	
Topographie:	Leicht abfallend nach Osten.
Zuschnitt / Gestalt und Form:	Rechteckiger Grundstückszuschnitt Schmales Grundstück.

Mittlere .Grundstücklänge ca: Max. Grundstücksbreite ca:	302,50 m 12,50 m
Luftlinie Entfernung zum Ortsrand ca:	435 m:
Zuwegung:	Feldweg. Das Grundstück ist an westlichen Schmalseite von einem Feldweg (mit wassergebundenerer Decke) begrenzt.
Besonderheit / tatsächliche Nutzung:	Ein Teil der Grundstücksfläche wird als Streu-obstwiese genutzt. Die Restfläche ist Ackerland. Der Baumbestand auf der Streuobstwiese hat keinen Wert mehr, da die Bäume morsch sind.



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Umgebung:	Streuobstwiesen, Ackerland und Waldfläche. Verschattung durch Waldfläche im Westen und Osten. Das Grundstück liegt quasi auf einer Lichtung umgeben von Waldflächen.
-----------	---

Klassifizierung der Fläche:	Gesamtertragsmesszahl: 1476.
Altlastenkataster:	Nicht erfasst.

7. Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Nach der ImmoWert V ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln.

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 (§ 1793 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Kaufpreise zu Streuobstwiesen liegen keine vor. Auch ist die Datenlage für Ottenbronn eher dünn. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung war nicht möglich, da hierzu keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen im Zeitraum 2021 – 2023 vorliegen. (Vgl. insgesamt nur 2 Verkaufsfälle für Ackerland in Ottenbronn und den umliegenden Gemarkungen). Der Gutachterausschuss Calw hat folgenden Bodenrichtwert angegeben:

Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

Wertermittlungstichtag:	07.02.2024.
Bodenrichtwert ermittelt zum:	01.01.2023.

Zwischen den Stichtagen sind Preisveränderungen festzustellen.

Nach Rückfrage beim Gutachterausschuss Calw, wurden die Bodenrichtwerte nur in den letzten Jahren auf der Gemarkung Ottenbronn fortgeschrieben. Eine interne Auswertung der landwirtschaftlichen Flächen ergab:

Gemarkung Althengstett: 1,63 € / m² - 2,09 € / m²
 Gemarkung Ottenbronn: 1,99 € / m² - 2,99 € / m² (nur 2 Verkaufsfälle)

Eine Abhängigkeit des Bodenrichtwertes von der Grundstücksgröße oder von der Ackerlandzahl konnte nicht ermittelt werden. Nach Auskunft des zuständigen Landwirtschaftsamts ist am Grundstücksmarkt die Nachfrage nach landwirtschaftlich genutzten Flächen als gut zu bezeichnen.

- Zeit / Angebot und Nachfrage:
Die Nachfrage nach Ackerland und landwirtschaftlichen Grundstücken ist leicht gestiegen, insbesondere für landwirtschaftliche Grundstücke in der Zwangsversteigerung, da diese Grundstücke hier auch von nicht privilegierten Erstherrn (vgl. Nicht - Landwirte, usw.) erworben werden können.
- Grundstückszuschnitt / Grundstücksgröße
Der Grundstückszuschnitt ist schmal.
- Topografie:
Gebietstypisch (Grundstück leicht abfallend nach Osten).
- Lage / Zuwegung:
Die Zuwegung erfolgt über einen Feldweg.
- Sonstiges
Das Grundstück jeweils an den Schmalseiten ist durch die umliegenden Waldflächen leicht verschattet. Ein Teil der Grundstücksfläche wird als Streuobstwiese genutzt. Die vorhandenen Obstbäume sind in einen schlechten Zustand. Der Baumbestand hat keinen Restwert mehr.

Flst.166 / Ackerland		
Zeit / Angebot und Nachfrage:		30 %
Grundstückszuschnitt / Grundstücksgröße:		- 3 %
Topographie: (Gebietstypisch)		- 0 %
Lage / Zuwegung: Über Feldweg.		0%
Sonstiges: (Verschattung an den Schmalseiten, Nutzung einer Teilfläche als Streuobstwiese Baumbestand desolat)		- 2%
Gesamt:		25 %
Bodenrichtwert:		1,50 € / m ²
Zu- / Abschläge zum BRW:	25 %	0,38 € / m ²
Bodenwert lagetypisch:		1,88 € / m ²
Bodenwert lagetypisch rd:		1,88 € / m²

Berechnung des Bodenwertes

Flst.166 / Ackerland		
Grundstücksfläche:	3.457 m ²	
Bodenwert lagetypisch:	1,88 € / m ²	6.481,88 €
Bodenwert Bewertungsobjekt:		6.500,00 €

8. Rechte, Lasten und Beschränkungen

Werteinfluss der Grundbucheintragungen

Grundbuch Blatt , BV	Flurstück	Abteilung II Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4314 BV 3	166	1	Wegelast a. Serv. Buch BI 10 B Mitübertragen , den 12. Feb. 1997. Auftragsgemäß nicht berücksichtigt Kein Werteinfluss.
		2	Zwangsversteigerungsvermerk Kein Werteinfluss.

9. Verkehrswert

Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 1794 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.“

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.

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:

Grundbuch von Ottenbronn: Gemarkung Ottenbronn, Grundbuch Blatt 4314, BV Nr. 3: Flurstück 166 Gemarkung Ottenbronn, Gewinn Neuer Hof Ackerland Grundstücksgröße gesamt: 3.457 m ² Besonderheit. Eine Teilfläche des Grundstücks wird als Streuobstwiese genutzt.	Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 6.500,- €
Zubehör:	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	0,- €
Werteinfluss durch Baulasteneintragungen:	0,- €

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Bewertungsobjekt vor seiner Kaufentscheidung selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, indem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung in den Anlagen dieses Gutachtens wird hingewiesen.

Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Nach Angabe der Eigentümer ist das Grundstück verpachtet.

Zu b) Das Bewertungsobjekt wird als Streuobstwiese und Ackerland genutzt.

Zu c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Zu d) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Belastungen vor.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt 18 Seiten incl. Anlagen.

Aufgestellt:

Tübingen, den 03.03.2024

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

Gesehen:

Rainer Hekeler

Dipl. Ing. Freier Architekt

10. Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen (sofern vorhanden) 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 und keine Bodenuntersuchungen. 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.

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 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.

Ferner wird zum Wertermittlungsstichtag nicht erhoben und ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sind, erhoben und bezahlt sind.

Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Bodenbeschaffenheit

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, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

11. Anlagen

11.1 Anlagenverzeichnis

- | | |
|-----------------|--|
| Anlage 1 | Definitionen |
| Anlage 2 | Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 3 | Luftbilder |
| Anlage 4 | Fotoaufnahmen am Ortstermin |
| Anlage 5 | Literatur, Gesetze, Normen |

Anlage 1

Definitionen

Wertzahlen in der Bodenwertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken:

Die Bodenrichtwerte für die landwirtschaftlichen Flächen bezieht sich auch auf die Wertzahlen (Ackerzahl / Grünlandzahl) der Bodenschätzung als wertbeeinflussender Umstand. Die Qualität der landwirtschaftlichen Fläche wird nach zwei Schätzrahmen beurteilt.

Für Ackerland: Ackerschätzungsrahmen (Ackerzahl)
Für Grünland: Grünlandschätzungsrahmen (Grünlandzahl)

Ackerzahl (AZ):

Die Ackerzahl ist der Maßstab für natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird ausgehend von der Bodenzahl durch Zu- und Abschläge auf Grund von Faktoren wie Klima oder ausgewählter Landschaftsmerkmale wie z. B. Hangneigung und Waldschatten ermittelt, insofern diese von den Standardwerten (u. a. 8°C mittlere Jahrestemperatur, 600 mm mittlere Jahresniederschlag, keine oder sehr geringe Hangneigung) abweichen. Die Ackerzahl kann als Korrektur der Bodenzahl unter Bewertung der natürlichen Bedingungen des individuellen Standortes gesehen werden. Die Skala möglicher Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).

Grünlandzahl (GZ):

Die Grünlandzahl (GZ) ist ein Maßstab der Ertragsfähigkeit von Grünland bei der Bodenschätzung. Grundlagen für die Ermittlung der GZ sind die Bodenpunkte sowie fünf Bodenarten, drei Bodenstufen, drei Klimastufen und neun Wasserstufen, wobei zunehmende Nässe durch + und zunehmende Trockenheit mit - gekennzeichnet werden. Weiterhin werden entsprechende Abschläge für Neigung oder Reliefierung, Flächenverlust durch Gräben und Wege u.a. berücksichtigt. Sind keine ertragsmindernden Faktoren vorhanden, entspricht die GZ der Grünlandgrundzahl.

Ertragsmesszahl:

Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Grün- / Ackerzahl und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Für die beste Bodenwertklasse von Ackerflächen wird in Deutschland der Faktor 100 zugrunde gelegt.

Anlage 2

Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

Anlage 3
Luftbilder



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 75382 Althengstett. (Gemarkung Ottenbronn), Flst.166, Gewinn Neuer Hof

Bewertungsobjekt



(1) Bewertungsobjekt; Teilfläche Streuobstwiese.



(2) Dito, Streuobstwiese und Ackerland



(3) Dito, Streuobstwiese und Ackerland

Anlage 6
Literatur, Gesetze, Normen

Als Grundlage für die Berechnung standen mir folgende Gesetzestexte zur Verfügung:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in ihren 5 Fassungen:
BauNVO 62 vom 01.08.1962 (BGBl. IS. 429)
BauNVO 68 vom 26.11.1968 (BGBl. IS. 1237, ber. BGBl. 1969 IS. 11)
BauNVO 77 vom 01.10.1977 (BGBl. IS. 1763)
BauNVO 86 vom 30.01.1986 (BGBl. IS. 2665)
BauNVO 90 vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

ImmoWertV 2010

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05. 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07. 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (zur ImmoWertV 2021) vom 20.9.2023

Vergleichswertrichtlinie – VW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

Sachwertrichtlinie – SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Kleiber, Simon

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungs-verordnung und Beleihungswertverordnung, jeweils neueste Auflage im Onlinezugriff.

Kröll, Hausmann, Rolf

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