

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



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



RICS
Regulated by RICS

Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	1 K 40/25
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus (einseitig angebaut)
Adresse	76332 Bad Herrenalb, Hardtgässle 1
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	03.02.2026

Verkehrswert § 194 Baugesetzbuch	180.000 € (nach äußerem Anschein) rd. 1.740 €/m² WF
--	---

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 03.03.2026 Das Gutachten umfasst 39 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 3
------------------	--



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

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

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

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

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
4. Bauliche Anlagen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses	- 17 -
4.2.3 Wohn- und Nutzfläche	- 18 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 19 -
6. Grundbuch	- 20 -
7. Wertermittlung	- 21 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 21 -
7.2 Bodenwert	- 22 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 24 -
7.4 Sachwert	- 25 -
7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 29 -
7.6 Vergleichswert	- 30 -
7.7 Einordnung des Ergebnisses	- 31 -
8. Verkehrswert	- 32 -

Anlagen	- 33 -
Übersichtskarte	- 34 -
Regionalkarte	- 34 -
Liegenschaftskarte	- 35 -
Hochwasserrisiko	- 36 -
Grundriss Untergeschoss (unbemaßt)	- 37 -
Grundriss Erdgeschoss (tlw. bemaßt)	- 37 -
Grundriss Dachgeschoss (tlw. bemaßt)	- 37 -
Schnitt (bemaßt)	- 38 -
Objektbilder	- 39 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück-Nr. 39/1, welches mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus bebaut ist.
Objektadresse	76332 Bad Herrenalb, Hardtgässle 1.
Baujahr	Ursprünglich ca. 1911.
Vermietung/ Verpachtung	Es liegen keine Informationen zu Mietverhältnissen vor. Gemäß dem Eindruck bei der Besichtigung ist das Gebäude Haus Nr. 1 vermietet.
Rechte und Belastungen	Unter der lfd. Nr. 1 ist eine lebenslängliches unentgeltliches Wohnungsrecht für eine Privatperson eingetragen. Die Berechtigte ist verstorben. Es besteht kein Werteinfluss. Unter der lfd. Nr. 2 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.
Wohn-/ Nutzfläche	<u>Hardtgässle 1 (Flurstück Nr. 39/1)</u> rd. 103 m ² WF (EG und DG) zzgl. rd. 53 m ² NF (Kellerfläche).
Grundstücksgröße	266 m ² (Flurstück Nr. 39/1).
Marktangepasster vorl. Sachwert	201.441 €.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-.
Fehlende Innenbesichtigung (-10 %)	-20.145 €.
Runden	-1.296 €.
Verkehrswert	180.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück-Nr. 39/1, welches mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus bebaut ist.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 17.11.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 17.11.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	03.02.2026.
Ortstermin	Am 03.02.2026 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger)
<u>Hinweis:</u>	Es wurde kein Zugang zum Objekt ermöglicht. Dementsprechend fand eine Außenbesichtigung statt. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 30670 (Kopie) vom 23.10.2025
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Lageplan vom 08.12.1992 - Baugenehmigungsurkunde vom 18.04.1888 - Baugenehmigungsurkunde vom 14.11.1911 - Baugenehmigung Stellplatz vom 12.03.1990 - Baugenehmigung Dachgeschossausbau vom 20.11.1956 - Grundrisspläne vom 01.12.1992 - Ansichten, Schnitt vom 01.12.1992 - Baugesuch vom 01.10.1911 - Schreiben Amtsgericht bzgl. Wohnungsrecht vom 03.03.2026 - Baulastenauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 26.01.2026 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 26.01.2026 - Denkmalschutzauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 26.01.2026 - Erschließungsbeitragsauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 03.02.2026 - Auskunft Bebauungsplan (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 26.01.2026 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 (Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg)

Gesetze und Verordnungen

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

Fachliteratur/Quellen

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

Verwendete Programme

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

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen

Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.

Bausubstanz

Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Besichtigung

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

Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung

Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.

Flächen/ Maße

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.

Altlasten

Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Urheberrecht

Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

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

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

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

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

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

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig und konnten sich im Jahr 2024 langsam erholen. Im 3. Quartal 2025 wurde ein Preisanstieg von ca. 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Bei Wohnimmobilien konnte ein Preisanstieg von 3,8 % und bei Gewerbeimmobilien von 2,8 % verzeichnet werden.

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2025, Q3)

Landkreis Calw

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

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Landkreis	Calw.
Gemeinde / Stadt	Bad Herrenalb.
Einwohnerzahl	rd. 7.700 (Stand 31.12.2024; Quelle: Stadt Bad Herrenalb).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Pforzheim (rd. 28 km). Nagold (rd. 55 km). Stuttgart (rd. 78 km).
Kaufkraftindex	103,6 (Kreis Calw, Stand 2025, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,1 % (Kreis Calw, Stand Januar 2026, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist zentral im Ortsteil Bad Herrenalb-Bernbach, innerhalb eines Wohngebietes, an der Straße ‚Hardtgässle‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung (Ein- bis Zweifamilienhäuser) in offener Bauweise geprägt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Gemeindeteilzentrum befindet sich rd. 50 m entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Bildungseinrichtungen	In Bad Herrenalb ist lediglich eine Grundschule ansässig. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in Pforzheim und Karlsruhe vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch die Bushaltestelle ‚Bernbach Rathaus‘ ist rd. 100 m entfernt. Die nächste S- und Regionalbahnhalttestelle ‚Kullenmühle‘ befindet sich rd. 9 km entfernt.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Rastatt-Nord‘ zur Autobahn A5 ist rd. 17 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B462 rd. 12 km.

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 86 km Entfernung. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden befindet sich rd. 34 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) in offener Bauweise.
Parkplatzsituation	Leicht angespannte öffentliche Parkplatzsituation. Straßenseitig stehen vereinzelt Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als durchschnittlich eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Süden hin abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Straße ‚Hardtgässle‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der östlichen Grundstücksseite ohne einen Fußgängerweg. Südlich verläuft die ‚Althofstraße‘, welches ebenfalls öffentlich ist.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 14 m.
Straßenfront	Rd. 29 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; Wohngebäude Haus Nr. 3 unmittelbar nördlich angrenzend.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Ja.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft des Baurechtsamtes Bad Herrenalb vom 03.02.2026 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 26.01.2026 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anzeichen für das Vorhandensein von Altlasten. Dementsprechend wird von keinem Werteeinfluss ausgegangen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan Bad Herrenalb - Dobel, 4. Änderung vom 23.07.1987 gibt für das Bewertungsgrundstück ‚MI - gemischte Baufläche‘ an.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es gilt § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Nutzung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück ist vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegen mehrere Baugenehmigungen vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung ist gegeben.
Baulasten	Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Bad Herrenalb vom 26.01.2026 sind für das Wertermittlungsgrundstück nachfolgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen: <u>Baulastenblatt Nr. 1218:</u> Abstandsflächenbaulast zugunsten Flurstück Nr. 29/1 zur Errichtung eines Carports seitlich der bestehenden Doppelgarage. <u>Wertung</u> Die Eintragung dient der Errichtung eines Carports des Nachbargrundstückes und wird als wertneutral eingeschätzt.
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Bad Herrenalb vom 26.01.2026 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Des Weiteren liegt es nicht in einem Bereich der als archäologischer Prüffall gelistet ist. Bodendenkmäler sind zum heutigen Zeitpunkt nicht vorhanden.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage beim LUBW vom 10.02.2026 liegt das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Bereichs mit einer Gefährdung durch Hochwasser. Die statistische Wahrscheinlichkeit eine Hochwasserereignisses liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

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

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

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

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus, einseitig angebaut.
Geschosse	Ein Untergeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	1.
Garagen	0.
Pkw-Stp.	0.
Baujahr	Ursprünglich ca. 1911.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente (Annahme).
Fassade	Holzschindeln; Sockelbereich Mauerwerk verputzt & gestrichen.
Dach	Satteldach mit Dachpfannen eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv; Mauerwerk. Innen: Massiv; Mauerwerk und Fachwerk (Annahme aufgrund Baujahr).

Geschossdecken	UG: Massiv, Beton. Ab EG: Holzbalkendecken (Annahme aufgrund Baujahr).
Treppenhaus	Nicht vorhanden; Erschließung des Gebäudes an der östlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch einfach (Annahme).
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung (gemäß Grundrissplan) mit zentraler Warmwasserversorgung (Annahme).
Lüftung	Bad mit Tageslicht (gemäß Grundrissplan).
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Es wird aufgrund des Baujahres sowie dem Eindruck bei der Außenbesichtigung von einer mäßigen bis schlechten Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es liegt keine Modernisierungs-/ Renovierungsaufstellung zur Bewertung vor.
Aufzugsanlage(n)	Nicht Vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächenteilen sowie Bewuchs (Bäume, Sträucher) ausgestattet. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beurteilung zu vorhandenen Baumängeln oder eines Instandhaltungsrückstaus getroffen werden. Anhand der durchgeführten Außenbesichtigung konnten keine Baumängel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden. Die Fassade sowie Holzfenster weisen altersbedingte Abnutzungsspuren auf. Es wird Baumängelfreiheit unterstellt.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Der bauliche Zustand wird gemäß Außenbesichtigung als leicht unterdurchschnittlich und überwiegend baujahrestypisch angenommen.

4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses

Art Einfamilienhaus (einseitig angebaut).

Nutzfläche Siehe Kapitel 4.2.4.

Konzeption UG: 1 Gewölbekeller, 1 Waschraum, 1 Kellerraum.
EG: 1 Diele, 1 WC, 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche.
DG: 1 Diele, 1 WC, 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche.

Hinweis: Die Konzeption wurde den vorliegenden Grundrissen entnommen. Die beiden Wohneinheiten sind gemäß Grundriss nicht abschlossen, sodass die Bewertung als Einfamilienhaus erfolgt.

Ausstattung Bodenbelag: Fliesen, Laminat (Annahme)
Fenster: Ein- und zweifach verglaste Holzfenster.
Sanitär-
anlagen: Insgesamt einfacher Standard (Annahme).
Belüftung: Keine.
Wände: Verputzt und gestrichen (Annahme).
Beheizung: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasser-
versorgung.
Elektro-
installationen: Einfach.
Küche: Im EG und DG vorhanden (Annahme aufgrund
Grundrissplans).

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

Beurteilung Ausstattung Insgesamt wird die Ausstattung des Einfamilienhauses als einfach und baujahrestypisch angenommen.

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Definition

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

Berechnung

Es liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Die Wohnfläche wurde mittels der vorliegenden Grundrisse anhand üblicher Nutzflächenfaktoren eigenermittelt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es konnten folgende Flächen ermittelt werden:

	WF	NF
UG	0,00	53,40
EG	60,29	0,00
DG	43,07	0,00
	103,36	53,40

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

Stärken	Chancen
- zentrale Lage - hoher Naherholungswert	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
- keine eigenen Stellplätze - baujahrestypische Konzeption	- allg. Marktrisiken - anhaltende Rezession

Marktgängigkeit

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

6. Grundbuch

Auszug vom: 23.10.2025

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Bad Herrenalb

Bestandsverzeichnis

Gesamtfläche

266,00

davon zu bewerten

266,00

Erläuterungen zur Abt. II

Zu lfd. Nr. 1:

Unter den lfd. Nr. 1 ist ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnungsrecht für eine Privatperson eingetragen. Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtsgerichts Calw vom 03.03.2026 ist die Berechtigte verstorben. Es besteht somit kein Werteinfluss.

Zu lfd. Nr. 2:

Unter der lfd. Nr. 2 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

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

Erläuterung Bodenrichtwert

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

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Gemeinde Bad Herrenalb wird zum 01.01.2025 mit 140 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41114006; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Mischgebiet; Fläche 540 m²) angegeben. Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

Beurteilung

Aufgrund der reinen Wohnnutzung wird der unmittelbar östlich angrenzende Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer: 41114007; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohnbaufläche; Fläche 650 m²) herangezogen und unverändert in Ansatz gebracht.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück (Flst. Nr. 39/1)	266	180,00					Ja	47.880

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

BODENWERT (gesamt)**47.880**

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

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1911 errichtet und ist somit rd. 115 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Einfamilienhaus wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wird von einer mittleren Modernisierung ausgegangen, was einer Punktzahl von 6 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird.

7.4 Sachwert

Normalherstellungskosten

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

Die Baukosten werden in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) für Doppel- und Reihenendhäuser der Standardstufe 1,88 mit 578 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 4. Quartal 2025, von 1,9060 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 1.101 €/m² BGF. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten (Siehe hierzu S. 28).

Baunebenkosten

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

Die Baunebenkosten wurden in Höhe von 19,00 % angesetzt.

Außenanlagen

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

Die Außenanlagen werden mit 6,00 % berücksichtigt.

Wertminderung wegen Alters Siehe Kapitel 7.3.

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

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Calw veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2024 herangezogen. Dieser weist für Reihenhäuser mit vorläufigen Sachwerten von ca. 200.000 € bis 550.000 € Markt-anpassungsfaktoren in einer Spanne von ca. 1,47 bis 0,95 (negativer Verlauf) aus. Diese dienen der groben Orientierung.

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

Sachwertermittlung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	EFH	1	1911	80	25	261,00 m² BGF	1.101	19,00	Linear	68,75	106.862

Σ 106.862

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

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	106.862
+ Zeitwert der Außenanlagen	6,00% 6.411
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	113.273
+ Bodenwert	47.880
Vorläufiger Sachwert	161.153
± Marktanpassung	25,00% 40.288
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	201.441
SACHWERT	201.440

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 EFH

Gebäudetyp	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	1,88

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23	127,65
Dach		1,0				15	87,75
Fenster und Außentüren		1,0				11	64,35
Innenwände und -türen		1,0				11	64,35
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	64,35
Fußböden		1,0				5	29,25
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	52,65
Heizung		1,0				9	52,65
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	35,10
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	525	585	670	807	1.008		Σ 578
¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.							
² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.							

Tabellarische NHK	578 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	578 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.101 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteinfluss.

Baulasten

Kein Werteinfluss.

Instandhaltung

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

Bauschäden

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

Leerstandskosten

Das Objekt ist vermietet.

Sonderwerte Mieten

Nicht vorhanden.

7.6 Vergleichswert

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

Eine Abfrage in gängigen Angebotsportalen (immobilienscout24.de) am 24.02.2026 ergab in einem fünf km Radius um das Bewertungsobjekt lediglich sechs Angebotspreise (Bj. 1880 - 1950) mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von rd. 1.620 €/m² WF.

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

7.7 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	47.880
	Sachwert	201.441
Abschläge	fehlende Innenbesichtigung	-10,00 % 20.145
Marktwert	Ableitung vom Sachwert gerundet	180.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.740
Mietfläche	Wohnfläche	103,36 m ²
	Nutzfläche	
	Σ	103,36 m ²

Einordnung des Ergebnisses Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 1.950 €/m² WF, vor Abzug für eine fehlende Innenbesichtigung, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage i.V.m. mit der baujahrestypischen Konzeption als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 den

Verkehrswert 180.000 EUR

(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)

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



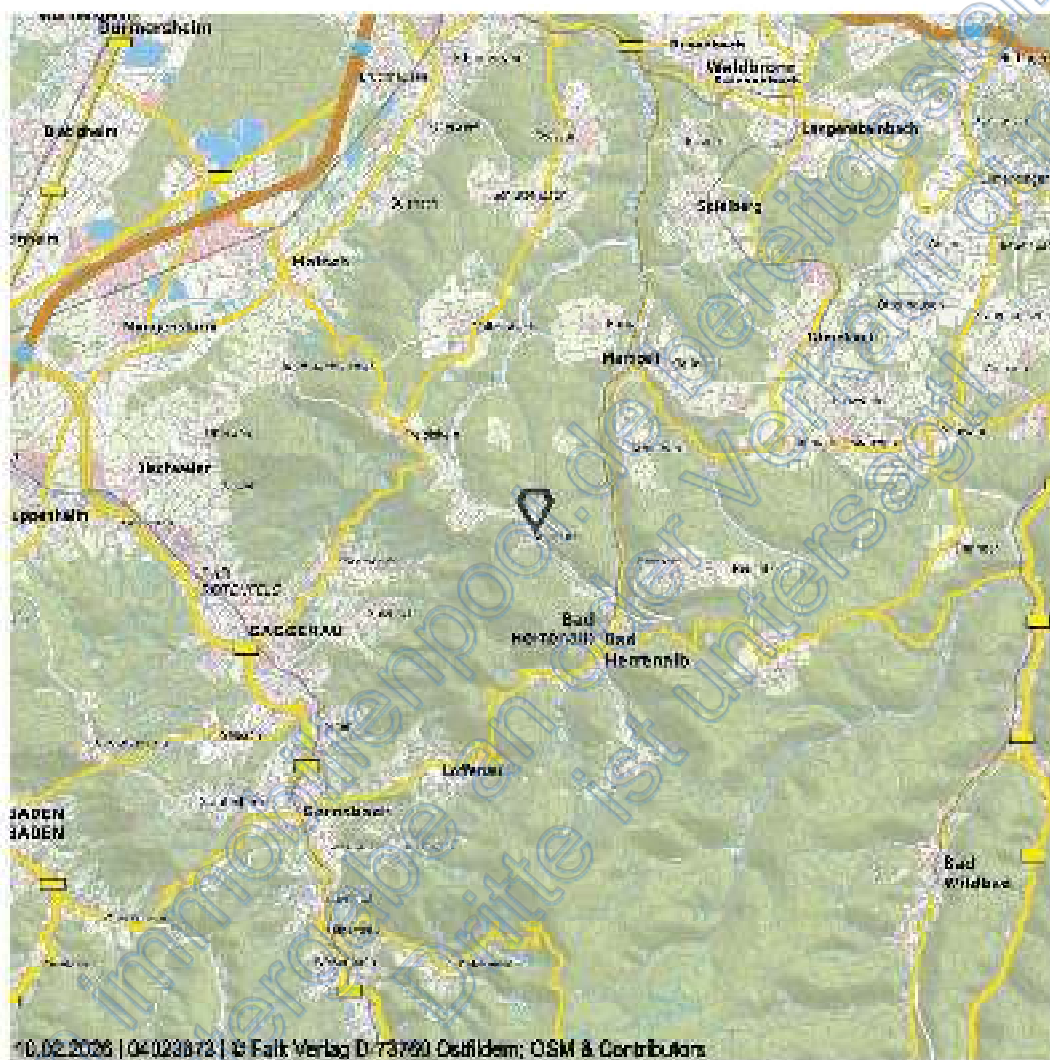
Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

Übersichtskarte

76332 Bad Nemešalb, Hardtgasse 1



Export



10.02.2026 | 04.02.2026 | © Falk Verlag D-73790 Ostfildern; OSM & Contributors

Malabar Jim Poppendieck: 31.50.000
Gardensburg, IA 50130-2550 (U.S.A.)



1

15.0251

[illegible]

Discussion

9414142-12m-5 Cu MC 94.01 5036

CAI-2004

Manuscript received 16 July 2012; accepted 10 October 2012. Copyright © 2013 Society for Conservation Biology. DOI: 10.1111/cobi.12201

1000

Regionalkarte

Regionalkarte Falk

76332 Bad Herrenalb, Hardtgässle 1



Geoport



10.02.2026 | 04023672 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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



0

1.500 m

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

Datenquelle

MAPBOX/OSM GmbH & Co. KG Stand: 2026

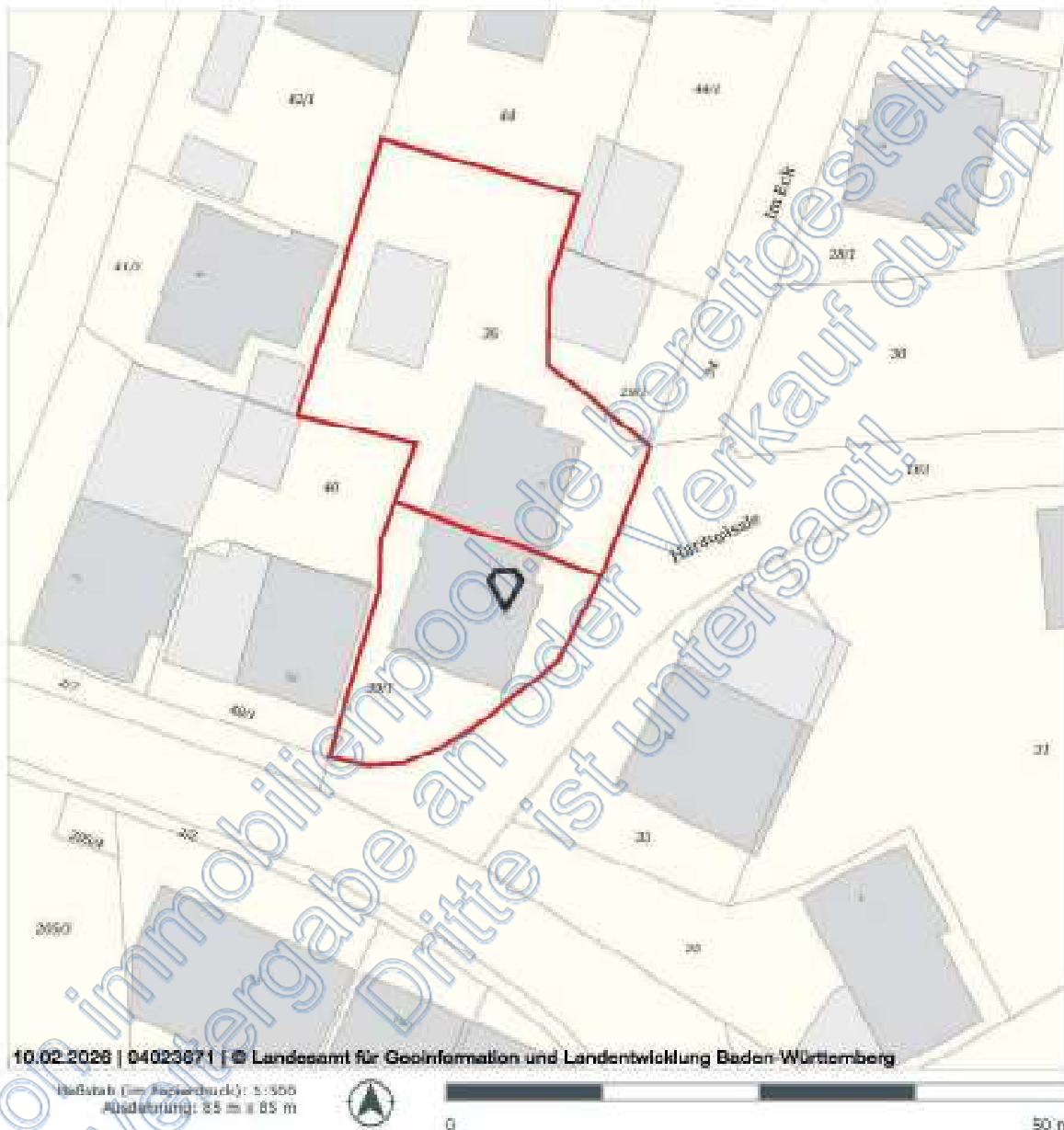
Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76332 Bad Herrenalb, Hardtgäßle 1



Geoport

**Gesamtfläche der Flurstücke: 825 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Flurstücksbildung.

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

Datenquelle

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

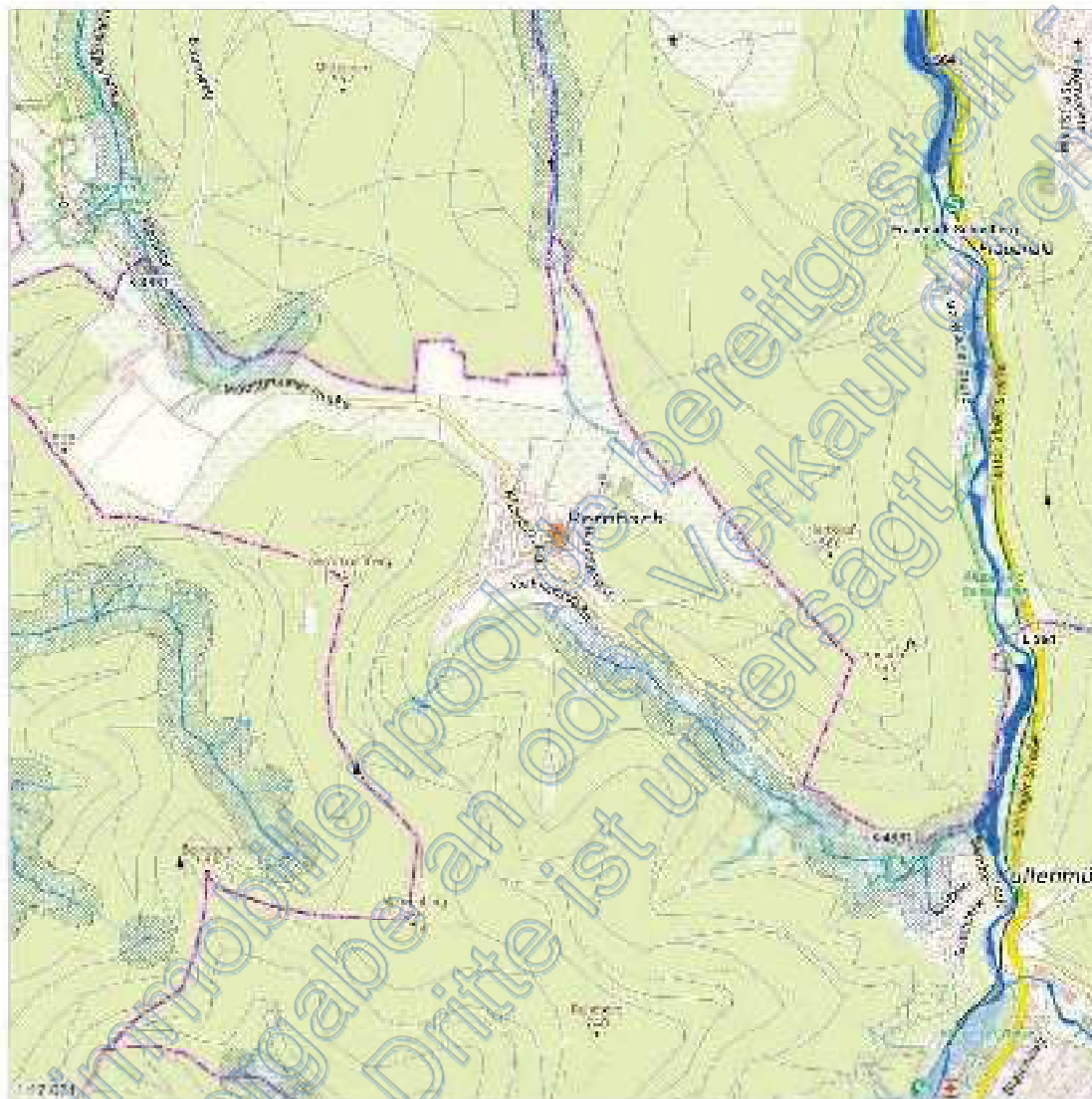
Hochwasserrisiko

Zürs Hochwassergefährdung

76332 Bad Herrenalb, Hardtgässle 1



Geoport



Gefährdungskategorie der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK1: Geringste Gefährdung durch Wasser (Überschneidung mit einer Hochwassergefährdungskarte mit einer Flutwahrscheinlichkeit von 100 Jahren übersteigt nicht 10 Prozent Flutwahrscheinlichkeit).
- GK2: Geringe Gefährdung durch Wasser (Überschneidung mit einer Hochwassergefährdungskarte mit einer Flutwahrscheinlichkeit von 100 bis 200 Jahren übersteigt nicht 10 Prozent Flutwahrscheinlichkeit).
- GK3: Mittlere Gefährdung durch Wasser (Überschneidung mit einer Hochwassergefährdungskarte mit einer Flutwahrscheinlichkeit von 10 bis 100 Jahren übersteigt nicht 10 Prozent Flutwahrscheinlichkeit).
- GK4: Hohe Gefährdung durch Wasser (Überschneidung mit einer Hochwassergefährdungskarte mit einer Flutwahrscheinlichkeit von 10 bis 100 Jahren übersteigt nicht 10 Prozent Flutwahrscheinlichkeit).

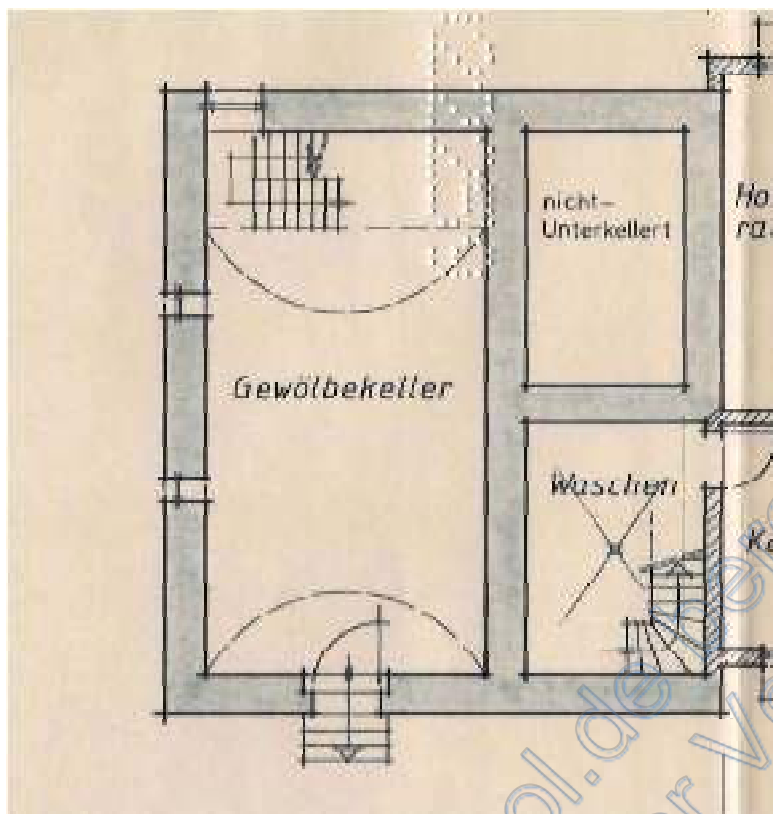
Wassergefährdung: Die Gefährdung durch Wasser ist nach der Gefährdungskarte (GK) zu beurteilen. Die Gefährdung ist zu beurteilen, wenn die Gefährdung durch Wasser die Gefährdung durch Wasser übersteigt. Die Gefährdung durch Wasser ist zu beurteilen, wenn die Gefährdung durch Wasser die Gefährdung durch Wasser übersteigt.

101-999

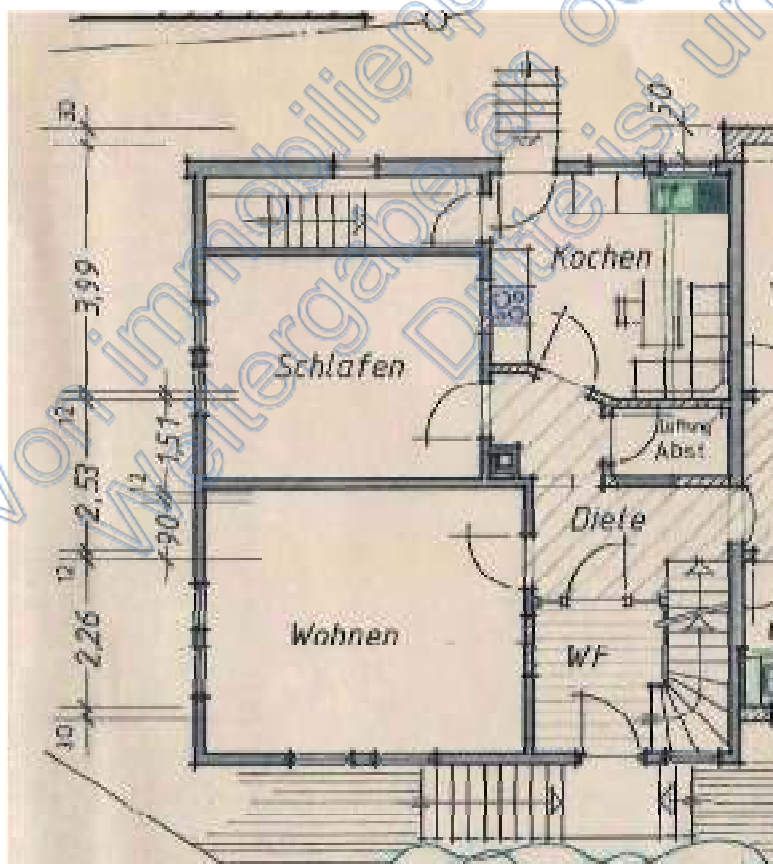
Das Gutachten ist ein Dokument, das die Ergebnisse der Untersuchung und der Bewertung des Objekts darstellt. Es ist ein Dokument, das die Ergebnisse der Untersuchung und der Bewertung des Objekts darstellt. Es ist ein Dokument, das die Ergebnisse der Untersuchung und der Bewertung des Objekts darstellt.

Seite 1

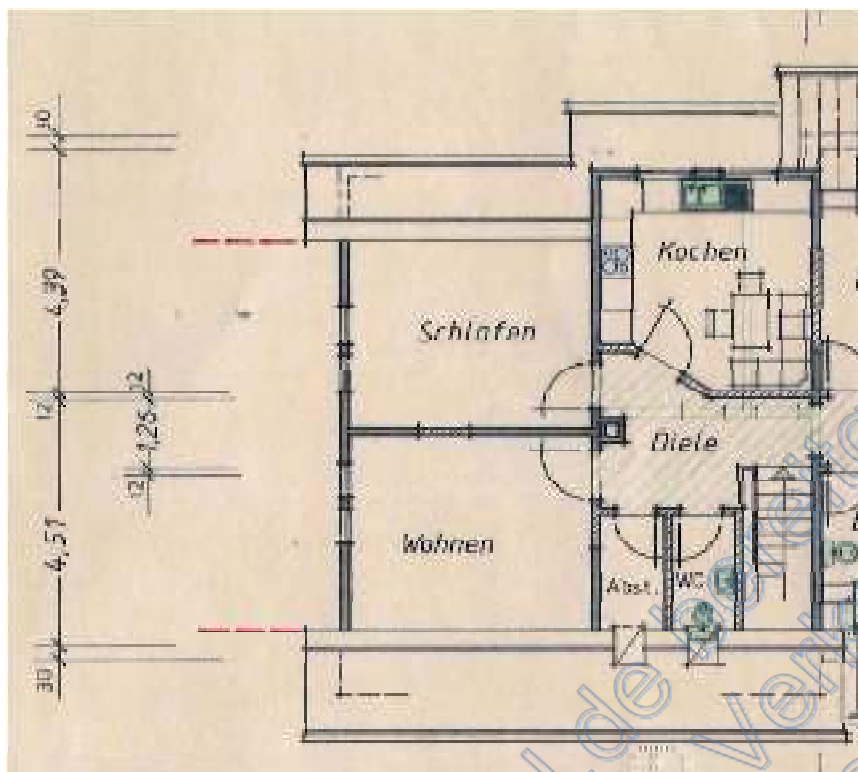
Grundriss Untergeschoss (unbemaßt)



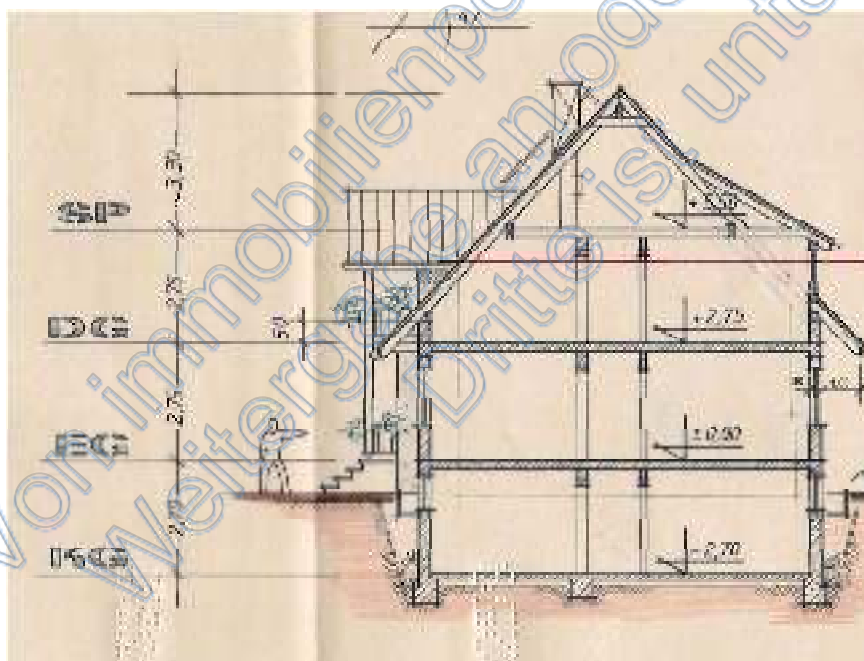
Grundriss Erdgeschoss (tlw. bemaßt)



Grundriss Dachgeschoss (tlw. bemaßt)



Schnitt (bemaßt)



Objektbilder

**Objektansicht
(rot markiert)**



Frontansicht



**Umgebungsansicht -
Blick Hardtgässle Richtung
Norden**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	1 K 40/25
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus (einseitig angebaut) mit Garagengebäude
Adresse	76332 Bad Herrenalb, Hardtgässle 3
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	03.02.2026

Verkehrswert	220.000 € (nach äußerem Anschein)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 1.830 €/m² WF

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 03.03.2026 Das Gutachten umfasst 40 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 3
------------------	--



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

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

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

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

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

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

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen**- 34 -**

Übersichtskarte	- 35 -
Regionalkarte	- 35 -
Liegenschaftskarte	- 36 -
Hochwasserrisiko	- 37 -
Grundriss Untergeschoss (unbemaßt)	- 38 -
Grundriss Erdgeschoss (tlw. bemaßt)	- 38 -
Schnitt (bemaßt)	- 39 -
Objektbilder	- 40 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück-Nr. 39, welches mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus sowie separaten Garagengebäude bebaut ist.
Objektadresse	76332 Bad Herrenalb, Hardtgässle 3.
Baujahr	Ursprünglich ca. 1911.
Vermietung/ Verpachtung	Es liegen keine Informationen zu Mietverhältnissen vor. Gemäß dem Eindruck bei der Besichtigung ist das Gebäude Haus Nr. 3 eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	Unter der lfd. Nr. 2 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.
Wohn-/ Nutzfläche	<u>Hardtgässle 3 (Flurstück Nr. 39)</u> rd. 120 m² WF (EG und DG) zzgl. rd. 64 m² NF (Kellerfläche).
Grundstücksgröße	559 m² (Flurstück Nr. 39).
Marktangepasster vorl. Sachwert	242.214 €.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-.
Fehlende Innenbesichtigung (-10 %)	-24.222 €.
Runden	+2.008 €.
Verkehrswert	220.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück-Nr. 39, welches mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus sowie separaten Garagengebäude bebaut ist.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 17.11.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 17.11.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	03.02.2026.
Ortstermin	Am 03.02.2026 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger)
<u>Hinweis:</u>	Es wurde kein Zugang zum Objekt ermöglicht. Dementsprechend fand eine Außenbesichtigung statt. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 30670 (Kopie) vom 23.10.2025
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Lageplan vom 08.12.1992 - Baugenehmigungsurkunde vom 18.04.1888 - Baugenehmigungsurkunde vom 14.11.1911 - Baugenehmigung Stellplatz vom 12.03.1990 - Baugenehmigung Dachgeschossausbau vom 20.11.1956 - Grundrisspläne vom 01.12.1992 - Ansichten, Schnitt vom 01.12.1992 - Baugesuch vom 01.10.1911 - Baulastenauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 26.01.2026 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 26.01.2026 - Denkmalschutzauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 26.01.2026 - Erschließungsbeitragsauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 03.02.2026 - Auskunft Bebauungsplan (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 26.01.2026 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 (Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg)

Gesetze und Verordnungen

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

Fachliteratur/Quellen

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

Verwendete Programme

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

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen

Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.

Bausubstanz

Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Besichtigung

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

Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung

Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.

Flächen/ Maße

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.

Altlasten

Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Urheberrecht

Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

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

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

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

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

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

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig und konnten sich im Jahr 2024 langsam erholen. Im 3. Quartal 2025 wurde ein Preisanstieg von ca. 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Bei Wohnimmobilien konnte ein Preisanstieg von 3,8 % und bei Gewerbeimmobilien von 2,8 % verzeichnet werden.

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2025, Q3)

Landkreis Calw

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

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Landkreis	Calw.
Gemeinde / Stadt	Bad Herrenalb.
Einwohnerzahl	rd. 7.700 (Stand 31.12.2024; Quelle: Stadt Bad Herrenalb).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Pforzheim (rd. 28 km). Nagold (rd. 55 km). Stuttgart (rd. 78 km).
Kaufkraftindex	103,6 (Kreis Calw, Stand 2025, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,1 % (Kreis Calw, Stand Januar 2026, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist zentral im Ortsteil Bad Herrenalb-Bernbach, innerhalb eines Wohngebietes, an der Straße ‚Hardtgässle‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung (Ein- bis Zweifamilienhäuser) in offener Bauweise geprägt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Gemeindeteilzentrum befindet sich rd. 50 m entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Bildungseinrichtungen	In Bad Herrenalb ist lediglich eine Grundschule ansässig. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in den Städten Pforzheim und Karlsruhe vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch die Bushaltestelle ‚Bernbach Rathaus‘ in rd. 100 m Entfernung. Die nächste S- und Regionalbahnhalttestelle ‚Kullenmühle‘ befindet sich rd. 9 km entfernt.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Rastatt-Nord‘ zur Autobahn A5 ist rd. 17 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B462 rd. 12 km.

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 86 km Entfernung. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden befindet sich rd. 34 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) in offener Bauweise.
Parkplatzsituation	Leicht angespannte öffentliche Parkplatzsituation. Straßenseitig stehen vereinzelt Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als durchschnittlich eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Süden hin leicht abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Straße ‚Hardtgässle‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der östlichen Grundstücksseite ohne einen Fußgängerweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 27 m.
Straßenfront	Rd. 12 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; Wohngebäude Haus Nr. 1 unmittelbar südlich angrenzend.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft des Baurechtsamtes Bad Herrenalb vom 03.02.2026 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 26.01.2026 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anzeichen für das Vorhandensein von Altlasten. Dementsprechend wird von keinem Werteinfluss ausgegangen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan Bad Herrenalb - Dobel, 4. Änderung vom 23.07.1987 gibt für das Bewertungsgrundstück ‚MI - gemischte Baufläche‘ an.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es gilt § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Nutzung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück ist vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegen mehrere Baugenehmigungen vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung ist gegeben.
Baulasten	Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Bad Herrenalb vom 26.01.2026 sind für das Wertermittlungsgrundstück nachfolgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen: <u>Baulastenblatt Nr. 1218:</u> Abstandsflächenbaulast zugunsten Flurstück Nr. 29/1 zur Errichtung eines Carports seitlich der bestehenden Doppelgarage. <u>Wertung</u> Die Eintragung dient der Errichtung eines Carports des Nachbargrundstückes und wird als wertneutral eingeschätzt.
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Bad Herrenalb vom 26.01.2026 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Des Weiteren liegt es nicht in einem Bereich der als archäologischer Prüffall gelistet ist. Bodendenkmäler sind zum heutigen Zeitpunkt nicht vorhanden.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage beim LUBW vom 10.02.2026 liegt das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Bereichs mit einer Gefährdung durch Hochwasser. Die statistische Wahrscheinlichkeit eine Hochwasserereignisses liegt bei seltener als einmal in 200 Jahren. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

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

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

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

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus, einseitig angebaut.
Geschosse	Ein Untergeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	1.
Garagen	1 (3 Stellplätze vorhanden).
Pkw-Stp.	0.
Baujahr	Ursprünglich ca. 1911.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk verputzt & gestrichen.
Dach	Satteldach mit Dachpfannen eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv; Mauerwerk. Innen: Massiv; Mauerwerk und Fachwerk (Annahme aufgrund Baujahr).

Geschossdecken	UG: Massiv, Beton. Ab EG: Holzbalkendecken (Annahme aufgrund Baujahr).
Treppenhaus	Nicht vorhanden; Erschließung des Gebäudes an der östlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch einfach (Annahme).
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung (gemäß Grundrissplan) mit zentraler Warmwasserversorgung (Annahme).
Lüftung	Bad mit Tageslicht (gemäß Grundrissplan).
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Es wird aufgrund des Baujahres sowie dem Eindruck bei der Außenbesichtigung von einer mäßigen bis schlechten Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es liegt keine Modernisierungs-/ Renovierungsaufstellung zur Bewertung vor.
Aufzugsanlage(n)	Nicht Vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächenteilen sowie Bewuchs (Bäume, Sträucher) ausgestattet. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Beurteilung zu vorhandenen Baumängeln oder eines Instandhaltungsrückstaus getroffen werden. Anhand der durchgeführten Außenbesichtigung konnten keine Baumängel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden. Die Fassade sowie Holzfenster weisen altersbedingte Abnutzungsspuren auf. Es wird Baumängelfreiheit unterstellt.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Der bauliche Zustand wird gemäß Außenbesichtigung als leicht unterdurchschnittlich und überwiegend baujahrestypisch angenommen.

4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses

Art Einfamilienhaus (einseitig angebaut).

Nutzfläche Siehe Kapitel 4.2.4.

Konzeption

UG: 1 Flur, 1 Heizungsraum, 1 Waschraum, 1 Hobbyraum, 3 Kellerräume.

EG: 1 Diele, 1 WC, 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Terrasse, 1 Abstellraum, 3 Garagenstellplätze (sep. Gebäude).

DG: 1 Diele, 1 WC, 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Loggia, 1 Balkon, 1 Abstellraum.

Hinweis: Die Konzeption wurde den vorliegenden Grundrissen entnommen.

Ausstattung

Bodenbelag: Fliesen, Laminat (Annahme).

Fenster: Ein- und zweifach verglaste Holzfenster.

Sanitäranlagen: Insgesamt einfacher Standard (Annahme).

Belüftung: Keine vorhanden.

Wände: Verputzt und gestrichen (Annahme).

Beheizung: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Elektroinstallationen: Einfach.

Küche: Im EG und DG vorhanden (Annahme aufgrund Grundrisse).

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

Beurteilung Ausstattung Insgesamt wird die Ausstattung des Einfamilienhauses als einfach und baujahrestypisch angenommen.

4.2.3 Beschaffenheit des Garagengebäudes

Art Garage mit drei Pkw-Stellplätzen.

Nutzfläche Siehe Kapitel 4.2.4.

Konzeption EG: 3 Pkw-Stellplätze.

Hinweis: Die Konzeption wurde den vorliegenden Grundrissen entnommen.

Ausstattung

Bodenbelag: Betonboden (Annahme).

Fenster: Keine vorhanden.

Sanitär-

anlagen: Insgesamt einfacher Standard (Annahme).

Belüftung: Keine vorhanden.

Wände: Verputzt und gestrichen (Annahme).

Beheizung: Unbeheizt.

Elektro-

installationen: Einfach.

Tore: Holz (einfach); tlw. beschädigt.

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

Ein Garagentor ist gemäß Außenbesichtigung defekt. Auf einen Abschlag wird aufgrund von Geringfügigkeit verzichtet.

Beurteilung Ausstattung

Insgesamt wird die Ausstattung des Garagengebäudes als funktional angenommen.

4.2.4 Wohn- und Nutzfläche

Definition

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

Berechnung

Es liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Die Wohnfläche wurde mittels der vorliegenden Grundrisse anhand üblicher Nutzflächenfaktoren eigenermittelt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es konnten folgende Flächen ermittelt werden:

	WF	NF
UG	0,00	63,65
EG	72,60	0,00
DG	47,60	0,00
	120,20	63,65

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

Stärken	Chancen
- zentrale Lage - hoher Naherholungswert - drei Garagenstellplätze vorhanden	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
- baujahrestypische Konzeption	- allg. Marktrisiken - anhaltende Rezession

Marktgängigkeit

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

6. Grundbuch

Auszug vom: 23.10.2025

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Bad Herrenalb

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m²
	30670	2	Bernbach		39	559,00

Gesamtfläche 559,00
davon zu bewerten 559,00

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
30670	2	2	39	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw - Vollstreckungsgericht vom 15.10.2025 (1 K 40/25). Eingetragen BOE235/1390/2025) am 23.10.2025.	Siehe Erläuterungen.	

Erläuterungen zur Abt. II

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

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

Erläuterung Bodenrichtwert

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

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Gemeinde Bad Herrenalb wird zum 01.01.2025 mit 140 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41114006; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Mischgebiet; Fläche 540 m²) angegeben. Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

Beurteilung

Aufgrund der reinen Wohnnutzung wird der unmittelbar östlich angrenzende Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer: 41114007; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohnbaufläche; Fläche 650 m²) herangezogen und unverändert in Ansatz gebracht.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück (Flst. Nr. 39)	559	180,00					Ja	100.620

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

BODENWERT (gesamt)**100.620**

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

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1911 errichtet und ist somit rd. 115 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Einfamilienhaus wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt. Garagengebäude werden mit 60 Jahren angegeben.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wird von einer mittleren Modernisierung ausgegangen, was einer Punktzahl von 6 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird.

7.4 Sachwert

Normalherstellungskosten

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

Die Baukosten werden in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) für Doppel- und Reihenendhäuser der Standardstufe 1,88 mit 578 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 4. Quartal 2025, von 1,9060 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 1.101 €/m² BGF. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten (Siehe hierzu S. 28).

Das Garagengebäude wird mit 424 €/m² BGF separat berücksichtigt.

Baunebenkosten

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

Die Baunebenkosten wurden in Höhe von 19,00 % angesetzt.

Außenanlagen

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

Die Außenanlagen werden mit 6,00 % berücksichtigt.

Wertminderung wegen Alters Siehe Kapitel 7.3.

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

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Calw veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2024 herangezogen. Dieser weist für Reihenhäuser mit vorläufigen Sachwerten von ca. 200.000 € bis 550.000 € Markt-anpassungsfaktoren in einer Spanne von ca. 1,47 bis 0,95 (negativer Verlauf) aus. Diese dienen der groben Orientierung.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten keine Marktanpassung (Sachwertfaktor 1,00) vorgenommen.

Sachwertermittlung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	EFH	1	1911	80	25	305,00 m² BGF	1.101	17,00	Linear	68,75	122.778
2	Garagen	1	1992	60	26	52,50 m² BGF	424	12,00	Linear	56,67	10.802

Σ 133.580

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9450

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	133.580
+ Zeitwert der Außenanlagen	6,00% 8.014
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	141.594
+ Bodenwert	100.620
Vorläufiger Sachwert	242.214
SACHWERT	242.214

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 EFH

Gebäudetyp	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	1,88

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5				23	127,65
Dach		1,0				15	87,75
Fenster und Außentüren		1,0				11	64,35
Innenwände und -türen		1,0				11	64,35
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	64,35
Fußböden		1,0				5	29,25
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	52,65
Heizung		1,0				9	52,65
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	35,10
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	525	585	670	807	1.008		Σ 578
¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.							
² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.							

Tabellarische NHK	578 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	578 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.101 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteinfluss.

Baulasten

Kein Werteinfluss.

Instandhaltung

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

Bauschäden

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

Leerstandskosten

Das Objekt ist eigengenutzt.

Sonderwerte Mieten

Nicht vorhanden.

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

7.6 Vergleichswert

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

Eine Abfrage in gängigen Angebotsportalen (immobilienscout24.de) am 24.02.2026 ergab in einem fünf km Radius um das Bewertungsobjekt lediglich sechs Angebotspreise (Bj. 1880 - 1950) mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von rd. 1.620 €/m² WF.

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

7.7 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	100.620
	Sachwert	242.214
Abschläge	fehlende Innenbesichtigung	-10,00 % 24.222
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	gerundet 220.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	1.810
Mietfläche	Wohnfläche	120,2 m²
	Nutzfläche	
	Σ	120,2 m²

Einordnung des Ergebnisses Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 2.015 €/m² WF, vor Abzug für eine fehlende Innenbesichtigung, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage i.V.m. mit der baujahrestypischen Konzeption als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

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

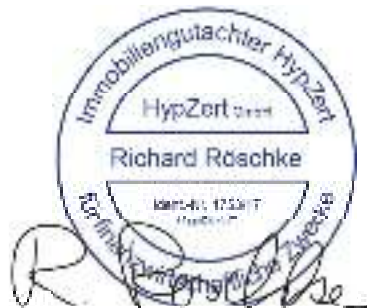
Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 den

Verkehrswert 220.000 EUR

(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro)

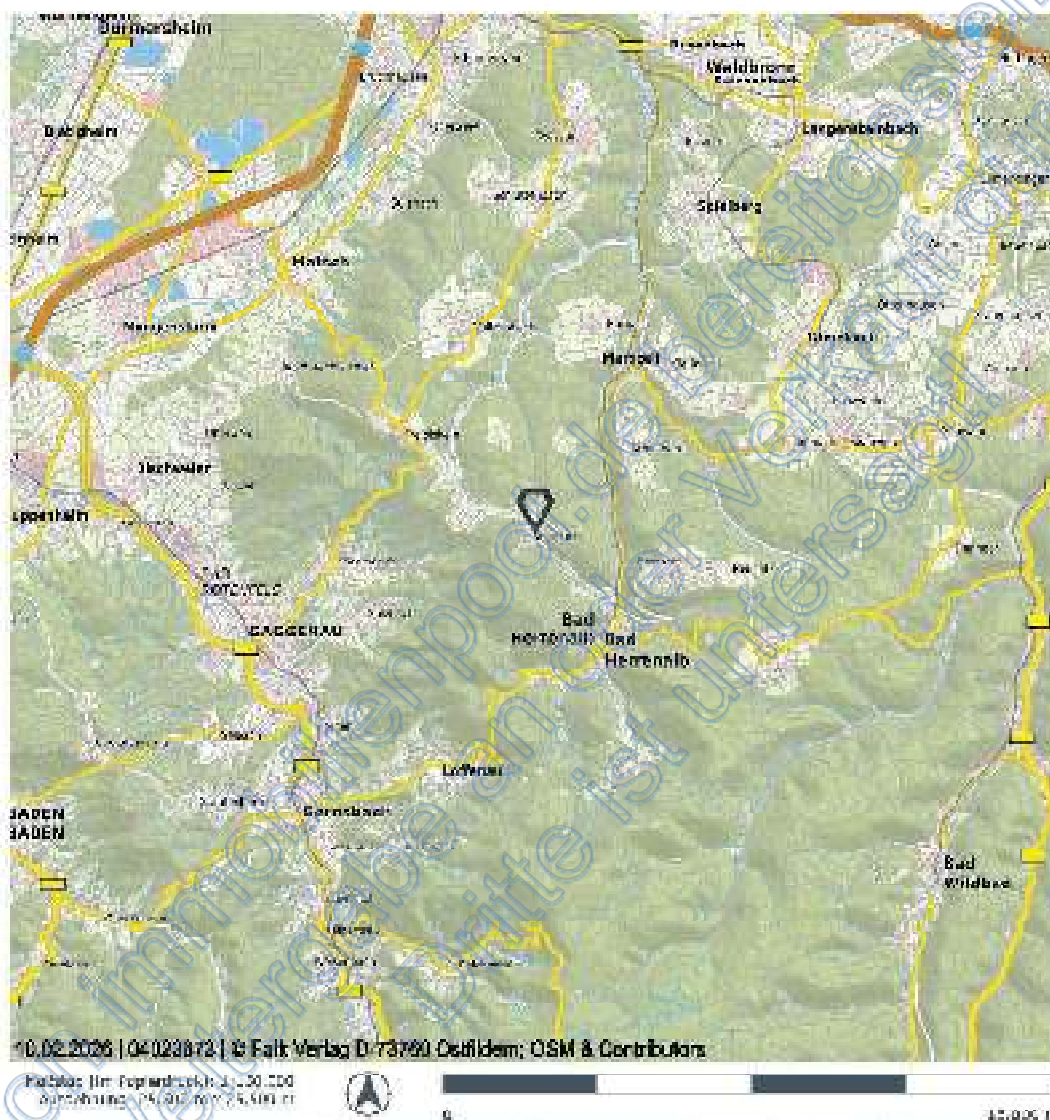
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen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



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

Übersichtskarte

76332 Bad Hemenalb, Hardtgasse 1

[illegible]

Discussion

9414142: 2nd-5th MC Mid-MTSS

CAI-2004

Manuscript received 16 April 2023; accepted 10 July 2023. This article is part of the special issue "The Role of the Environment in the Evolution of the Human Brain".

1000

Regionalkarte

Regionalkarte Falk

76332 Bad Herrenalb, Hardtgässle 1



Geoport



10.02.2026 | 04023672 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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



0

1.500 m

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

Datenquelle

MAPBOX/OSM GmbH & Co. KG Stand: 2026

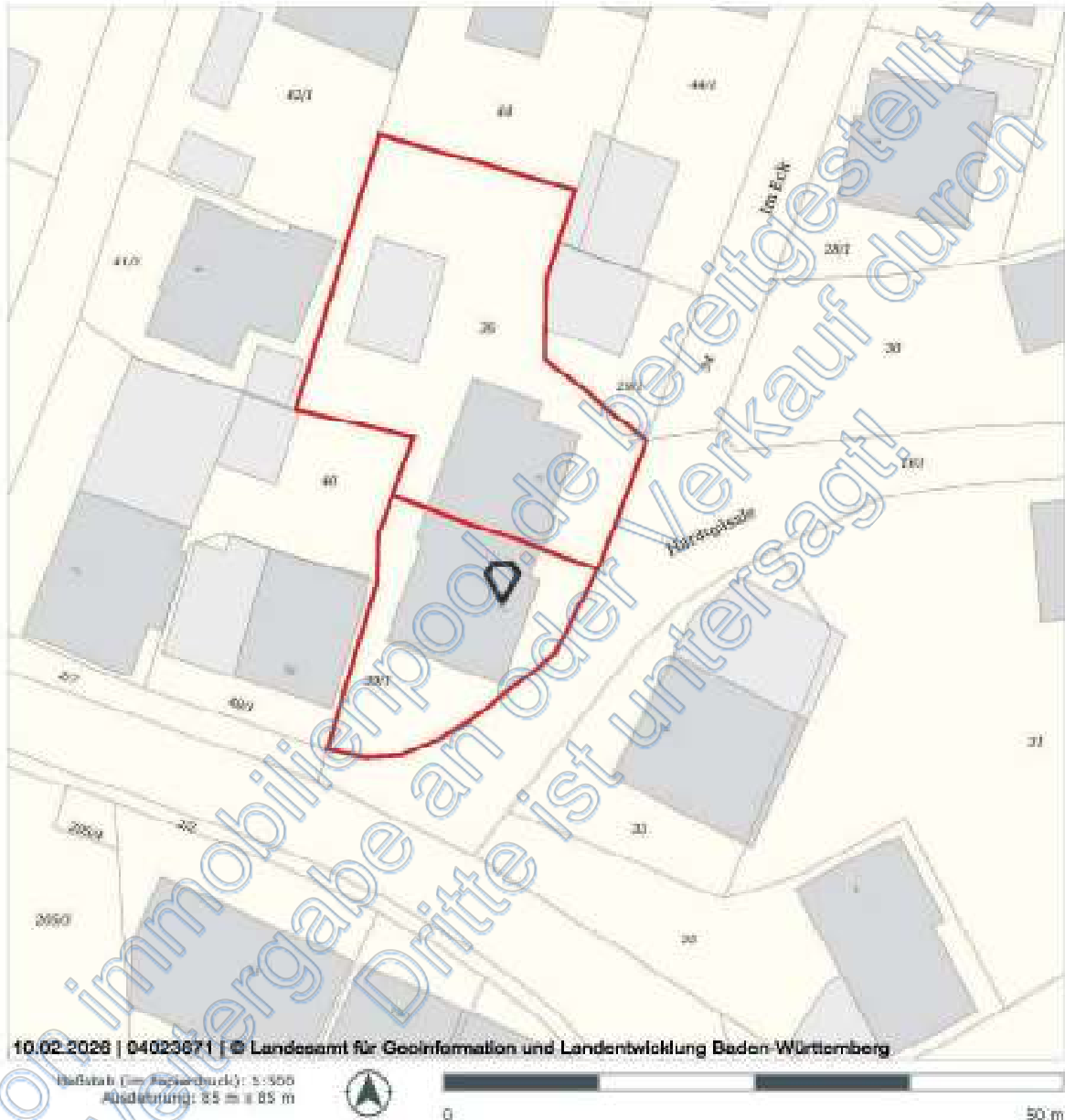
Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76332 Bad Herrenalb, Hardtgäßle 1



Geoport

**Gesamtfläche der Flurstücke: 825 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Flurstücksbildung.

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

Datenquelle

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

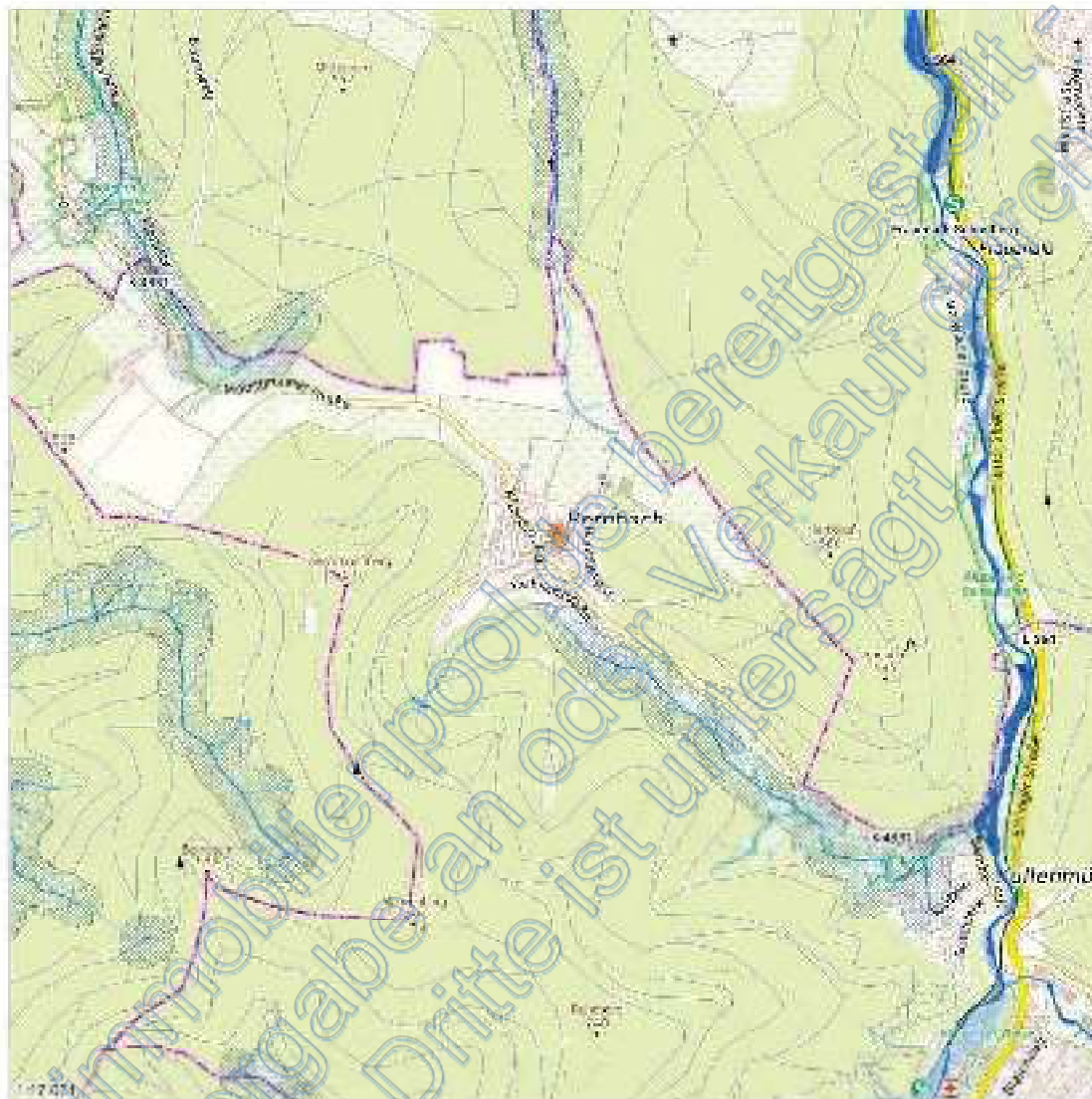
Hochwasserrisiko

Zürs Hochwassergefährdung

76332 Bad Herrenalb, Hardtgässle 1



Geoport



Gefährdungskarte der Objektdressen

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Geringste Gefährdung durch Übersandrückstände der Neckar. Keine Übersandrückstände bis zu 200 Jahren über dem Meeresspiegel (100 Jahre).
- GK 2: Geringe Gefährdung durch Übersandrückstände der Neckar. Keine Übersandrückstände bis zu 200 Jahren über dem Meeresspiegel (100 Jahre).
- GK 3: Mittlere Gefährdung durch Übersandrückstände der Neckar. Keine Übersandrückstände bis zu 200 Jahren über dem Meeresspiegel (100 Jahre).
- GK 4: Hohe Gefährdung durch Übersandrückstände der Neckar. Keine Übersandrückstände bis zu 200 Jahren über dem Meeresspiegel (100 Jahre).

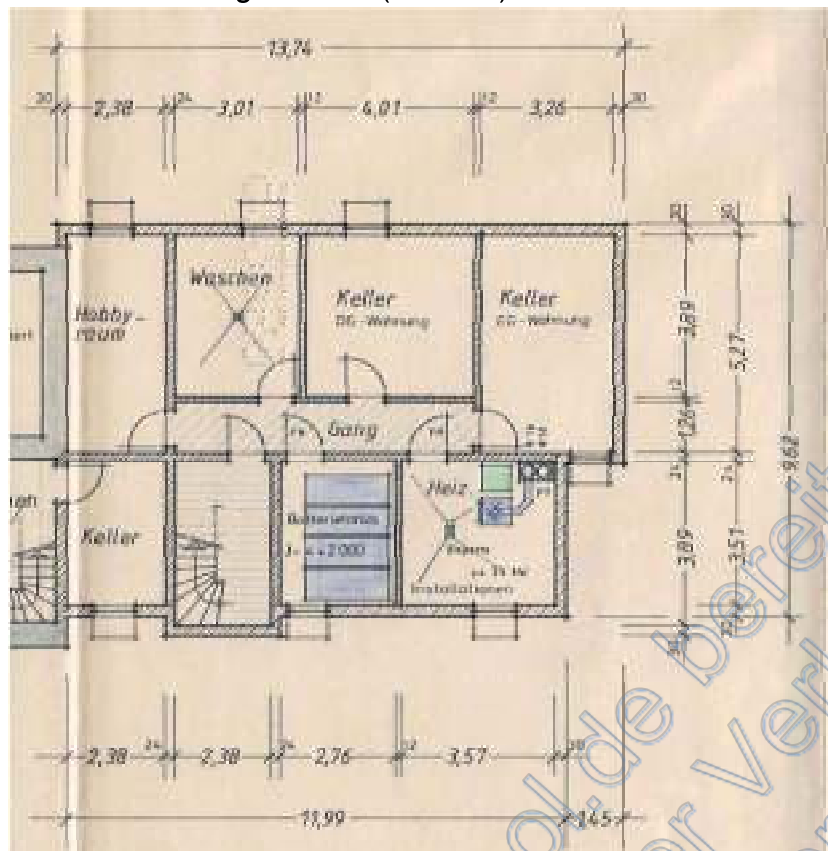
Wasserspiegel: Der Wasserspiegel ist der mittlere Wasserspiegel der Neckar. Der Wasserspiegel ist der mittlere Wasserspiegel der Neckar. Der Wasserspiegel ist der mittlere Wasserspiegel der Neckar.

100-999

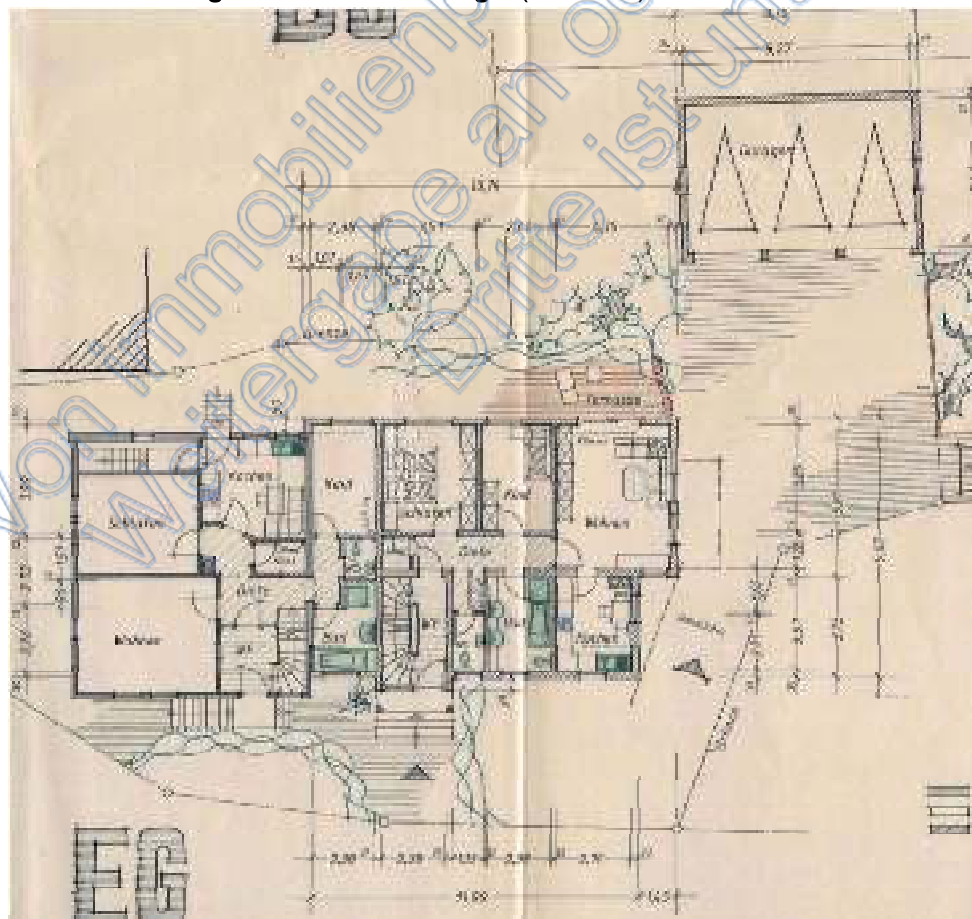
Das Gutachten ist ein Dokument, das die Ergebnisse der Untersuchung und die daraus resultierenden Empfehlungen enthält. Es ist ein Dokument, das die Ergebnisse der Untersuchung und die daraus resultierenden Empfehlungen enthält.

Seite 1

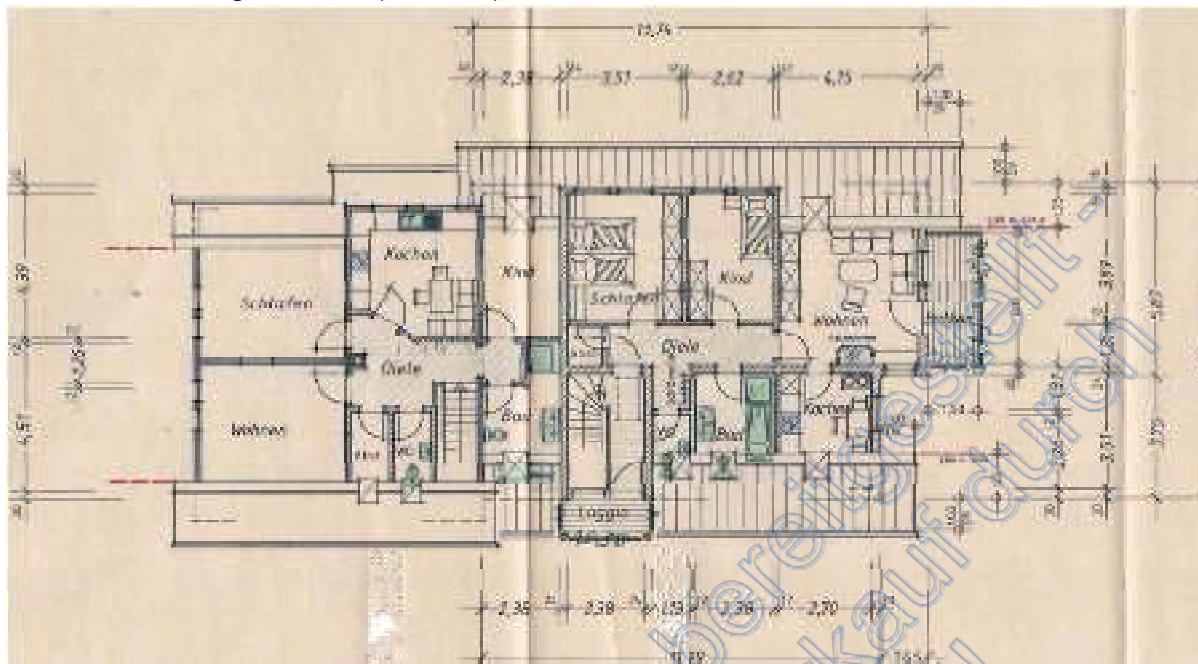
Grundriss Untergeschoss (bemaßt)



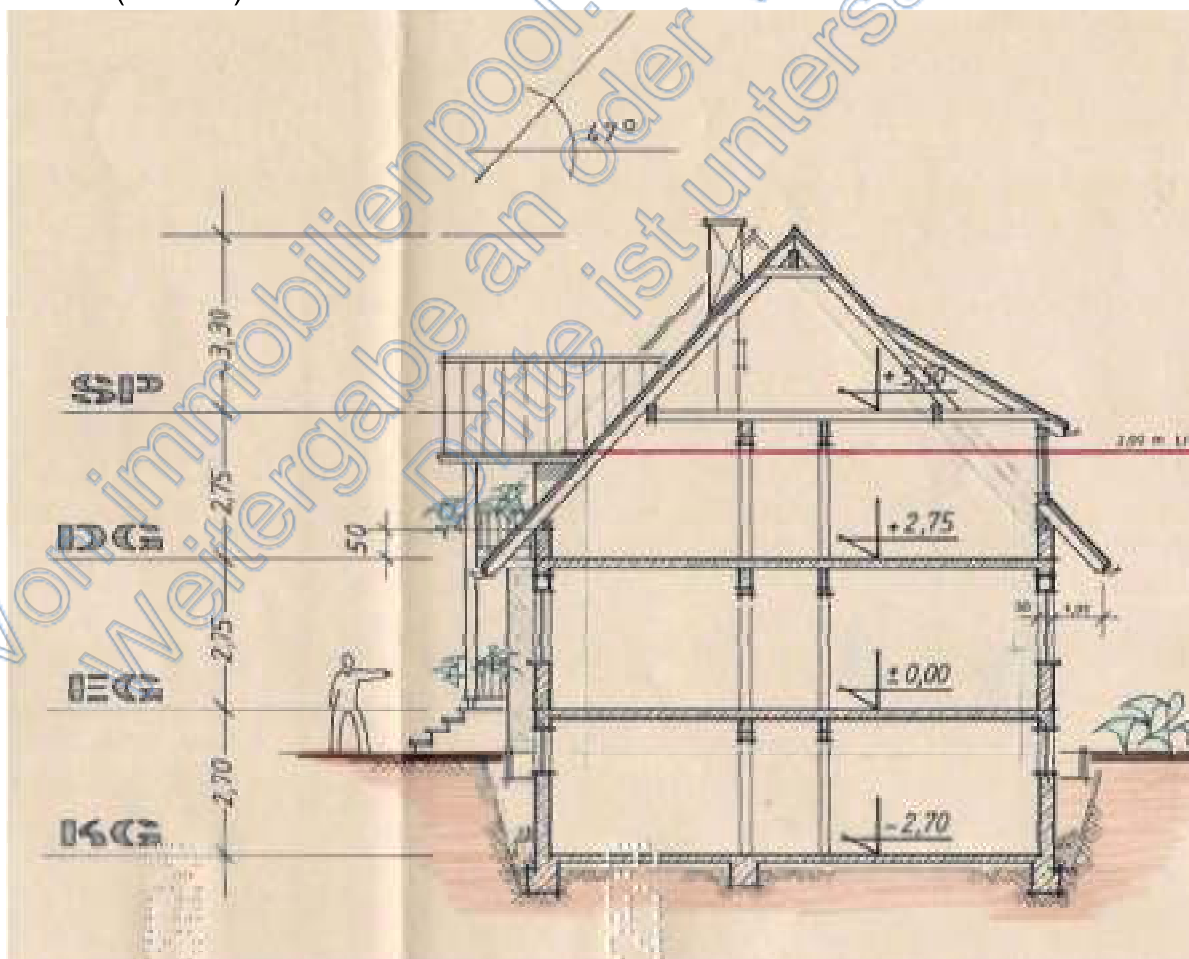
Grundriss Erdgeschoss mit Garage (bemaßt)



Grundriss Dachgeschoss (bemaßt)



Schnitt (bemaßt)



Objektbilder

Objektansicht



Objektansicht Garagengebäude



Umgebungsansicht - Blick Hardtgässle Richtung Norden