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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



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

Röschke Immobilienbewertung
Friedrichstraße 15
70174 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	**1 K 42/25**
Bewertungsobjekt	Reihenendhaus mit Einzelgarage
Adresse	76332 Bad Herrenalb, Schwimmbadstraße 18
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Aufraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	16.06.2026
Verkehrswert § 194 Baugesetzbuch	**330.000 €** rd. 3.520 €/m² WF
Einzelwerte (aufgeteilt)	300.000 € (Reihenendhaus; Flst-Nr. 1380/4) 20.000 € (Einzelgarage; Flst-Nr. 1380/9) 10.000 € (ant. VF mit Pkw-Stp.; Flst-Nr. 1380/5)
gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 07.08.2026 Das Gutachten umfasst 46 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 3

signiert von: Richard Röschke
am: 07.08.2026
mit: digiSeal® by secrypt

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

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 Reihenendhauses - 17 -
4.2.3 Beschaffenheit der Einzelgarage - 18 -
4.2.4 Wohn- und Nutzfläche - 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes - 20 -
6. Grundbuch - 21 -
7. Wertermittlung - 24 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens - 24 -
7.2 Bodenwert - 25 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer - 27 -
7.4 Sachwert - 28 -
7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 32 -
7.6 Vergleichswert - 33 -
7.7 Einordnung des Ergebnisses - 34 -
8. Verkehrswert - 35 -

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

Anlagen **- 36 -**

Übersichtskarte - 37 -

Regionalkarte - 37 -

Liegenschaftskarte - 38 -

Hochwasserrisiko - 39 -

Grundriss Untergeschoss (bemaßt) - 40 -

Grundriss Erdgeschoss (bemaßt) - 41 -

Grundriss Dachgeschoss (bemaßt) - 42 -

Schnitt (bemaßt) - 43 -

Objektbilder - 44 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück-Nr. 1380/4, welches mit einem Reihenendhaus bebaut ist. Des Weiteren 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück-Nr. 1380/5 (anteilige Verkehrsfläche mit Pkw-Stp.) sowie 1/7 Miteigentumsanteil am Flurstück-Nr. 1380/9 (separate Einzelgarage).
Objektadresse	76332 Bad Herrenalb, Schwimmbadstraße 18.
Baujahr	Ca. 1998.
Vermietung/ Verpachtung	Das Objekt wird komplett eigengenutzt.
Zubehör	EBK mit Restwert 0 € vorhanden. Des Weiteren ist rückseitig ein kleiner Holzschuppen vorhanden. Dieser hat ebenfalls einen Restwert von 0 €.
Rechte und Belastungen	Siehe Kapitel 6. Grundbuch.
Wohn-/ Nutzfläche	Rd. 94 m² WF (EG und DG inkl. 25 % Terrassenfläche) Zzgl. rd. 41 m² NF (Kellerfläche).
Grundstücksgröße	Insg. rd. 168 m².
Marktangepasster vorl. Sachwert	330.906 €.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-.
Runden	-906 €.
Verkehrswert	**330.000 €.**

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

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück-Nr. 1380/4, welches mit einem Reihenendhaus bebaut ist. Des Weiteren 1/8 Miteigentumsanteil am Flurstück-Nr. 1380/5 (anteilige Verkehrsfläche mit Pkw-Stp.) sowie 1/7 Miteigentumsanteil am Flurstück-Nr. 1380/9 (separate Einzelgarage).
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 25.03.2026.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 25.03.2026.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	16.06.2026.
Ortstermin	Am 16.06.2026 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümer (anonymisiert) - Rechtsanwältin des Eigentümers (anonymisiert)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 7377 (Kopie) vom 14.11.2025
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Lageplan vom 26.11.1997 - Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt vom 27.11.1997 - Energieausweis vom 29.11.2018 - Angebot ImmobilienScout24.de vom 20.05.2025 - Werteinschätzung Mai Immobilien vom 15.12.2025 - Veränderungsnachweis Vermessungsbüro vom 23.08.1999 - Exposé von Oktober 1997 - Baulastenauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 27.07.2026 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 28.07.2026 - Denkmalschutzauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 27.07.2026 - Erschließungsbeitragsauskunft (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 06.08.2026 - Auskunft Bebauungsplan (Baurechtsamt Bad Herrenalb) vom 28.07.2026 - Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss vom 04.08.2026 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 (Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg)

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

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.

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

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 Boden-verunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Besichtigung

Es fand eine voll umfängliche Innen- und Außenbesichtigung des Reihenendhauses sowie der Einzelgarage statt. Alle Räume waren zugänglich. Der separate Heizungsraum im Untergeschoss wurde nicht besichtigt.

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.

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

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.

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

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 Realeinkommen 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 seit 2024 langsam erholen. Im 1. Quartal 2026 wurde ein Preisanstieg von ca. 2,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Bei Wohnimmobilien konnte ein Preisanstieg von 2,3 % verzeichnet werden:

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2026, Q1)

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. Aktuelle Marktdaten wurden vom Gutachterausschuss noch nicht veröffentlicht.

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

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	3,9 % (Kreis Calw, Stand Juli 2026, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Kurstadt Bad Herrenalb (Region Nordschwarzwald), im gleichnamigen Stadtteil, innerhalb eines Wohngebietes, an der ‚Schwimmbadstraße' gelegen. Die Umgebungsbebauung ist durch eine gemischte Bebauung (Reihenhausanlagen und Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie verschiedene Gewerbeobjekte) in offener Bauweise geprägt. Unmittelbar gegenüber befinden sich eine Ferienunterkunft, ein Campingplatz sowie ein Restaurant. Das Waldfreibad Bad Herrenalb sowie der Sportverein SV Bad Herrenalb befinden sich rd. 100 m südlich am Ende der Schwimmbadstraße.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Stadtzentrum befindet sich rd. 1,1 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Bildungseinrichtungen	In 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 ‚Gernsbacher Straße' in rd. 800 m Entfernung. Die nächste S- und Regionalbahnhaltestelle ‚Kullenmühle' befindet sich rd. 1,9 km entfernt.
Entfernung zu Knotenpunkten des Individualverkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Rastatt-Nord' zur Autobahn A5 ist rd. 22 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B462 rd. 13 km.

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

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 80 km Entfernung. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden befindet sich rd. 38 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; gemischte Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausanlagen, Ferienunterkunft, Campingplatz, Restaurant, Sportverein, Freibad); überwiegend ein- bis zweigeschossig.
Parkplatzsituation	Leicht angespannte öffentliche Parkplatzsituation. Straßenseitig stehen vereinzelt Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Der Bewertungsgegenstand verfügt über einen Garagenstellplatz und einen Pkw-Stellplatz im Freien.
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	Regelmäßiger Zuschnitt; nahezu rechteckig.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland (Schwimmbadstraße) sowie Flurstück-Nr. 1380/5 (Verkehrsfläche; anteilig Bewertungsgegenstand).
Straßenart- und ausbau	Die ‚Schwimmbadstraße' ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der südlichen Grundstücksseite der anteiligen Verkehrsfläche ohne einen Fußgängerweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 18 m.
Mittlere Grundstücksbreite	Rd. 6,5 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; Reihenmittelhaus Haus Nr. 20 unmittelbar westlich 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 beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft des Baurechtsamtes Bad Herrenalb vom 06.08.2026 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 28.07.2026 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.

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

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe

Es handelt sich bei den Bewertungsgrundstücken um baureifes Land.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ‚Bad Herrenalb - Dobel', 4. Änderung vom 23.07.1987 gibt für das Bewertungsgrundstück die Nutzungsart ‚W - Wohnbaufläche' an.

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans ‚Gernsbacher Straße', rechtskräftig seit dem 11.05.1995. Dieser enthält folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- max. II Vollgeschosse zulässig
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachform: Satteldach mit 35-45° Neigung
- Baufenster mit Baugrenze vorhanden

Es sind weitere textliche Festsetzungen zu beachten.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung

Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Nutzung.

Erweiterungsmöglichkeit

Das Grundstück ist vollständig ausgenutzt.

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

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Siehe Kapitel 6.

Baugenehmigung

Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

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 27.07.2026 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Bad Herrenalb vom 27.07.2026 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 Hochwasserrisikoabfrage (ZÜRS) 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. Siehe Auskunft in der Anlage.

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

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	Reihenendhaus (Objektartbedingt einseitig angebaut).
Geschosse	Ein Untergeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	1.
Garagen	1.
Pkw-Stp.	1 (Ein Pkw-Stellplatz vor dem Haus befindet sich auf der anteiligen Verkehrsfläche; dieser ist im Lageplan als separater Stellplatz markiert).
Baujahr	Ca. 1998.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Stahlbeton-Streifenfundamente; Bodenplatte aus Beton.
Fassade	Mauerwerk: verputzt & gestrichen.
Dach	Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv; Betonfertigteile mit Vollwärmeschutz.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

	Innen: Fertigwandteilelemente und nichttragende Innenwände in Leichtbauweise.
Geschossdecken	UG: Massiv, Beton. Ab EG: Holzbalkendecken.
Treppenhaus	Nicht vorhanden; Erschließung des Gebäudes an der nördlichen Gebäudeseite. Die vertikale Erschließung der einzelnen Geschossebenen erfolgt über eine innenliegende Treppe.
Elektroinstallationen	Durchschnittlich.
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Bad mit Tageslicht.
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 ein gültiger Energieausweis vom 29.11.2018 im Rahmen der Wertermittlung vor. Dieser weist einen Endenergieverbrauch von 64,6 kWh/(m²*a) sowie einen Primärenergiebedarf von 70,9 kWh/(m²*a) aus. Das Energielevel wird mit ‚B' angegeben. Es wird von einer durchschnittlichen 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, einer Terrasse sowie Grünflächenteilen sowie vereinzeltem Bewuchs (Blumenbeete, Bäume, Sträucher) ausgestattet. Rückseitig ist ein Holzschuppen zur Lagerung von Gartengeräten vorhanden.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Es wurde kein Baumangel oder ein Instandhaltungsrückstau bei der Objektbesichtigung festgestellt. Im Untergeschoss sind Spuren eines ehemaligen Wasserschadens aus dem Jahr 2022 sichtbar. Dieser wurde behoben und versicherungsseitig übernommen. Des Weiteren ein kleines Loch in der Wand. Es wurde eine Rohrleitung repariert. Aufgrund von Geringfügigkeit entfällt ein Abschlag.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Der bauliche Zustand wird als durchschnittlich beurteilt.

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

4.2.2 Beschaffenheit des Reihenendhauses

Art	Reihenendhaus.
Nutzfläche	Siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	UG: 1 Flur, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Hobbyraum. EG: 1 Flur, 1 WC, 1 Wohn-/ Esszimmer, 1 Küche, 1 Terrasse. DG: 1 Flur, 1 Badezimmer mit Tageslicht, 2 Zimmer.
Ausstattung	Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Teppichboden. Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster. Sanitäranlagen: Durchschnittlicher Standard. Belüftung: Keine. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Elektroinstallationen: Durchschnittlich. Zubehör: EBK mit Restwert 0 € vorhanden. Des Weiteren ist rückseitig ein kleiner Holzschuppen vorhanden. Dieser hat ebenfalls einen Restwert von 0 €.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung des Reihenendhauses als durchschnittlich beurteilt.

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

4.2.3 Beschaffenheit der Einzelgarage

Art	Einzelgarage (einseitig angebaut).	
Nutzfläche	Rd. 18 m² NF (gemäß Grundriss).	
Konzeption	EG:	1 Pkw-Stellplatz.
Ausstattung	Bodenbelag:	Betonboden.
	Fenster:	Keine Fenster vorhanden.
	Belüftung:	Keine.
	Beheizung:	Unbeheizt.
	Elektro-installationen:	Einfach.
	Erschließung:	Elektrisches Metallschwingtor.
	Dach:	Bitumendach im Jahr 2022 erneuert.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung als funktional beurteilt.	

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

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 Wohn- und Nutzflächenberechnung vor. Die Wohn- und Nutzfläche wurde mittels der vorliegenden Grundrisse 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:

Geschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
UG	0,00	41,24
EG	48,97	0,00
DG	45,21	0,00
Gesamt	94,18	41,24

Hinweis: Die Terrasse im Erdgeschoss wurde mit 25 % der Grundfläche dem Erdgeschoss hinzugerechnet. Das Gästezimmer im Untergeschoss bleibt bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

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

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

Stärken	Chancen
- nachgefragte Objektart - Einzelgarage und Stellplatz vorhanden - hoher Naherholungswert	- 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 normal eingestuft.

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

6. Grundbuch

Auszug vom: 14.11.2025
Amtsgericht: Böblingen
Grundbuch von: Herrenalb

Bestandsverzeichnis

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)	168,39
davon zu bewerten	**168,39**

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

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

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

Erläuterungen zur Abt. II

Zu lfd. Nrn. 1-5, 8-11: Die Eintragungen dienen der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Wertermittlungsgegenstandes sowie der Reihenhausanlage und haben im Bestand keinen Werteinfluss. Derartige Eintragungen sind bei Reihenhausanlagen mit einer gemeinsamen Heizungsanlage üblich.

Zu lfd. Nr. 12: Unter der lfd. Nr. 12 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.

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

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, Sozial-immobilien 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.

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

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 Reihenendhaus mit Einzelgarage. Es stehen lediglich sechs Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Die Vergleichspreise stützen das Ergebnis.**

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 vorranging im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Bodenrichtwert Bewertungsobjekt

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Bad Herrenalb wird zum 01.01.2025 mit 300,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41114007; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohngebiet; Fläche 180 m²) angegeben. Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

Beurteilung

Gemäß Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses sind Grundstücke unter 250 m² Fläche mit einem Koeffizienten von 1,24 anzupassen. Somit wird ein Bodenwert von 372,00 €/m² (300,00 x 1,24) in Ansatz gebracht. Für die anteilige VF und das Garagengrundstück wird ein Ansatz von 10 % des angepassten Bodenwertes, mithin 37,20 €/m², berücksichtigt.

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

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²	m²	EUR/m²	lich*	EUR
1	Grundstück (REH)	126	372,00					Ja	46.872
2	anteilige VF	12,25	37,20					Ja	455
3	Grundstück (Garage)	30,14	37,20					Ja	1.121

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

BODENWERT (gesamt) 48.448

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

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

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. 1998 errichtet und ist somit rd. 28 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. Für Garagengebäude werden 60 Jahren angegeben.

Restnutzungsdauer

Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Aufgrund des Baujahres im Jahr 1998 erfolgt der Ansatz der tatsächlichen Restnutzungsdauer von 52 Jahren. Die Einzelgarage wird mit 32 Jahren angesetzt.

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

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 3,00 mit 670 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 1. Quartal 2026, von 1,9340 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 1.295 €/m² BGF. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten (Siehe hierzu S. 31).

Die Garage wird mit 20.000 €/Stk. berücksichtigt. Der Pkw-Stellplatz ist ausreichend im Bodenwertansatz enthalten.

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 22,00 % 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.

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

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 2025 herangezogen. Dieser weist für Reihenendhäuser mit vorläufigen Sachwerten von ca. 190.000 € bis 600.000 € Marktanpassungsfaktoren in einer Spanne von ca. 1,57 bis 1,05 (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 35 % (Sachwertfaktor 1,35) vorgenommen.

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

Sachwertermittlung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Gebäude	Bau-jahr	GND Jahre	RND Jahre	Herstellungskosten der baulichen Anlagen* Anzahl	Herstellungskosten der baulichen Anlagen* EUR	Alterswert-minderung %BNK	Alterswert-minderung Ansatz	Alterswert-minderung %	Alterswertg. Herst.-kosten EUR
1	Reihenendhaus	alle	1998	80	52	168,00 m² BGF	1.295	22,00	Linear	35,00	172.524
2	Einzelgarage	alle	1998	60	32	1,00 Stk.	20.000	22,00	Linear	46,67	13.012
											Σ 185.536

** Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340*

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**185.536**
+ Zeitwert der Außenanlagen	6,00%	11.132
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**196.668**
+ Bodenwert		48.448
Vorläufiger Sachwert		**245.116**
± Marktanpassung	35,00%	85.790
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**330.906**
SACHWERT		**330.906**

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

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Reihenendhaus

Gebäudetyp	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,00

Gewerk	Standardstufe [1]					Wägungs-anteil [2]	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	154,10
Dach			1,0			15	100,50
Fenster und Außentüren			1,0			11	73,70
Innenwände und -türen			1,0			11	73,70
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	73,70
Fußböden			1,0			5	33,50
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	60,30
Heizung			1,0			9	60,30
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	40,20
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	525	585	670	807	1.008		∑ 670

[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	670 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	670 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.295 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

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

7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundbucheintragungen in Abt. II	Kein Werteinfluss.
Baulasten	Kein Werteinfluss.
Instandhaltungsrückstau	Es wurde kein Baumangel oder ein Instandhaltungsrückstau bei der Objektbesichtigung festgestellt. Im Untergeschoss sind Spuren eines ehemaligen Wasserschadens aus dem Jahr 2022 sichtbar. Dieser wurde behoben und versicherungsseitig übernommen. Des Weiteren ein kleines Loch in der Wand. Es wurde eine Rohrleitung repariert. Aufgrund von Geringfügigkeit entfällt ein Abschlag.
Leerstandskosten	Das Objekt ist komplett eigengenutzt.
Sonderwerte Mieten	Nicht vorhanden.

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

7.6 Vergleichswert

Gemäß einer Abfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw (zuständig für Bad Herrenalb) am 04.08.2026 konnten lediglich sechs Vergleichspreise der Vertragsjahre 2024 bis 2026 der Gemarkungen Dobel und Herrenalb aus der Kaufpreisdatenbank zur Verfügung gestellt werden. Diese sind nachfolgend in anonymisierter Form dargestellt:

Reg.-Nr.	Kaufpreis Fälligkeit	WF/NF	BRI BGF WF	Preis pro m² [€/m²]	Gebäudebezeichnung	Baujahr (Fikt.)	ASS	Grundstücksfläche [m²]	Anz. Garage/ Carport	Monatl. Miete pro m²/ absolut	Besond. Einricht.	Bes. Bereinigungswert [€]
[1]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]
549/2024	280.000 6/24	129,67	219 m²	2.159,33	Doppelhaushälfte	1969 (1982)	3,0	222	--	-- -- --	keine	keine
651/2024	437.000 8/24	1 55	251 m²	2.466,37	Reihenendhaus	1988 (1988)	3,0	747	2	-- -- --	keine	(1) 10000
1236/2024	305.000 12/24	1 32	239 m²	2.214,61	Doppelhaushälfte	1975 (1980)	3,0	469	1	-- -- --	keine	(2) --
75/2025	249.000 1/25	1 20	240 m²	2.075,00	Doppelhaushälfte	1975 (1982)	2,5	400	2	-- -- --	keine	keine
573/2025	380.000 6/25	1 45	250 m²	2.620,69	Doppelhaushälfte	1980 (1988)	3,5	787	1	-- -- --	keine	keine
879/2025	230.000 9/25	102,43	207 m²	2.196,62	Reihenendhaus	1979 (1980)	3,0	314	2	-- -- --	keine	keine
764/2026	575.000 7/26	1 73	225 m²	2.258,61	Doppelhaushälfte	1980 (1990)	3,0	1.213	1	-- -- --	keine	(3) 56000

Es ergibt sich ein durchschnittliches Baujahr 1984 und ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 2.540 €/m² WF. Aufgrund der geringen Anzahl sowie Wertentwicklung in den letzten drei Jahren werden die Vergleichspreise nur informativ dargestellt. Diese stützen das Wertermittlungsergebnis.

Es existiert zum 04.08.2026 ein Angebot in einem der gängigen Internetportale über ein unmittelbar benachbartes Reihenmittelhaus innerhalb der Reihenhausanlage. Dies wird zu einem Angebotspreis von 364.000 € angeboten. Das Angebot besteht seit über drei Monaten. Angebotspreise liegen regelmäßig ca. 10 % über echten Verkaufsfällen.

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

7.7 Einordnung des Ergebnisses

			Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert Sachwert		48.448 330.906
Abschläge	Runden	0,28 %	906
Marktwert	Ableitung vom Sachwert		**330.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFl.		3.520
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ		94 m² 94 m²

Einordnung des Ergebnisses Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 3.520 €/m² WF, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage i.V.m. mit den Objekteigenschaften als marktüblich und plausibel eingestuft.

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

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 Wertermittlungsstichtag 16.06.2026 den

Verkehrswert 330.000 EUR
(in Worten: dreihundertdreißigtausend 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.

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



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

Anlagen

Übersichtskarte

Übersichtskarte Falk

76332 Bad Herrenalb, Schwimmbadstr. 18

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

0 13.000 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Der Umfang umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04464230 vom 02.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

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

Regionalkarte

Regionalkarte Falk

76332 Bad Herrenalb, Schwimmbadstr. 18

Geoport



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

Datenquelle
FAIRDATAGRIT GmbH & Co. KG Stand: 2026

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

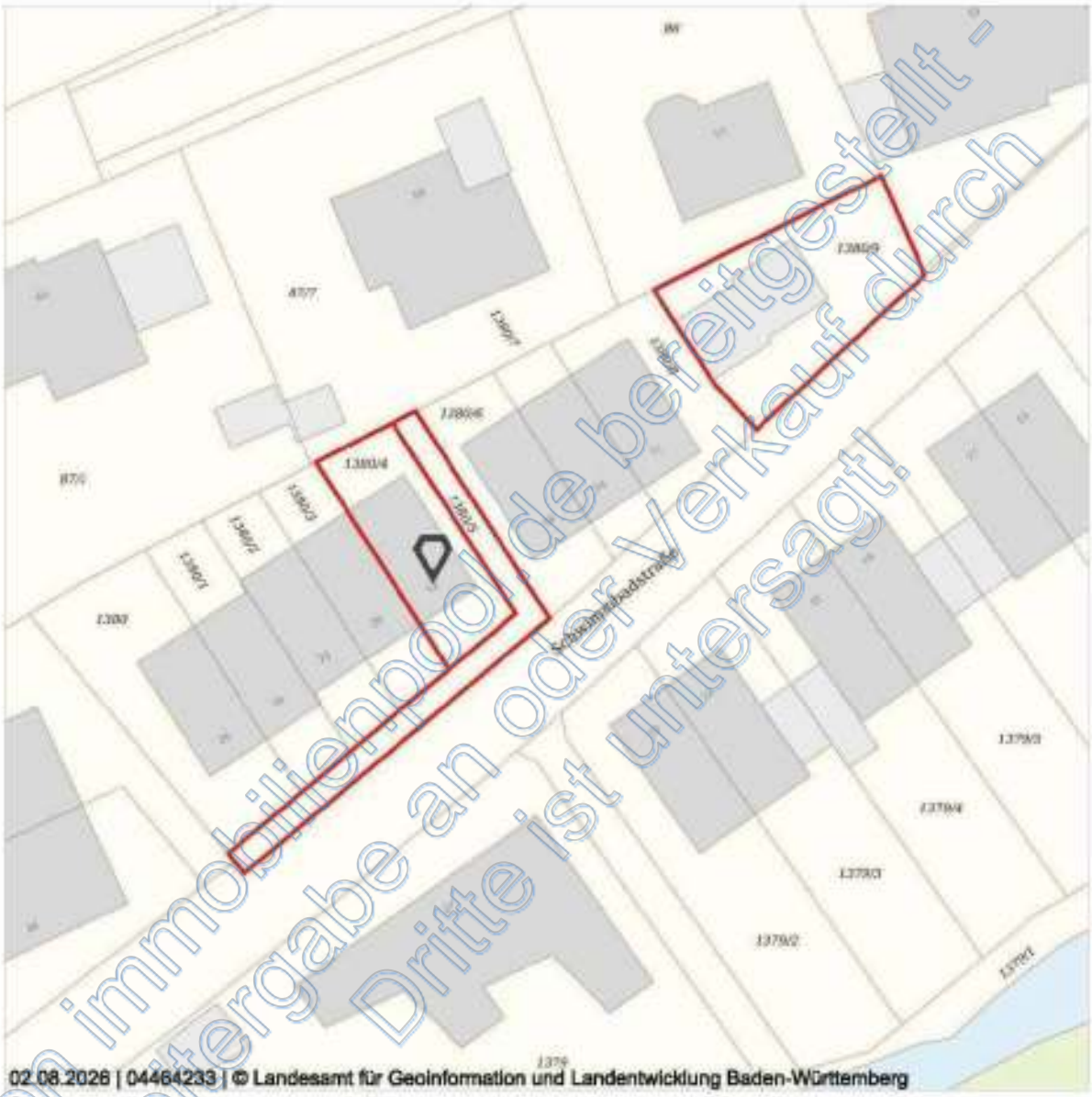
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04464231 vom 02.08.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76332 Bad Herrenalb, Schwimmbadstr. 18

Geoport



02.08.2026 | 04464233 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m

0 50 m

Gesamtfläche der Flurstücke: 435 m²

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

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte – generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (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 Flurstücksnummern.

Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (Stand: August 2026)

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

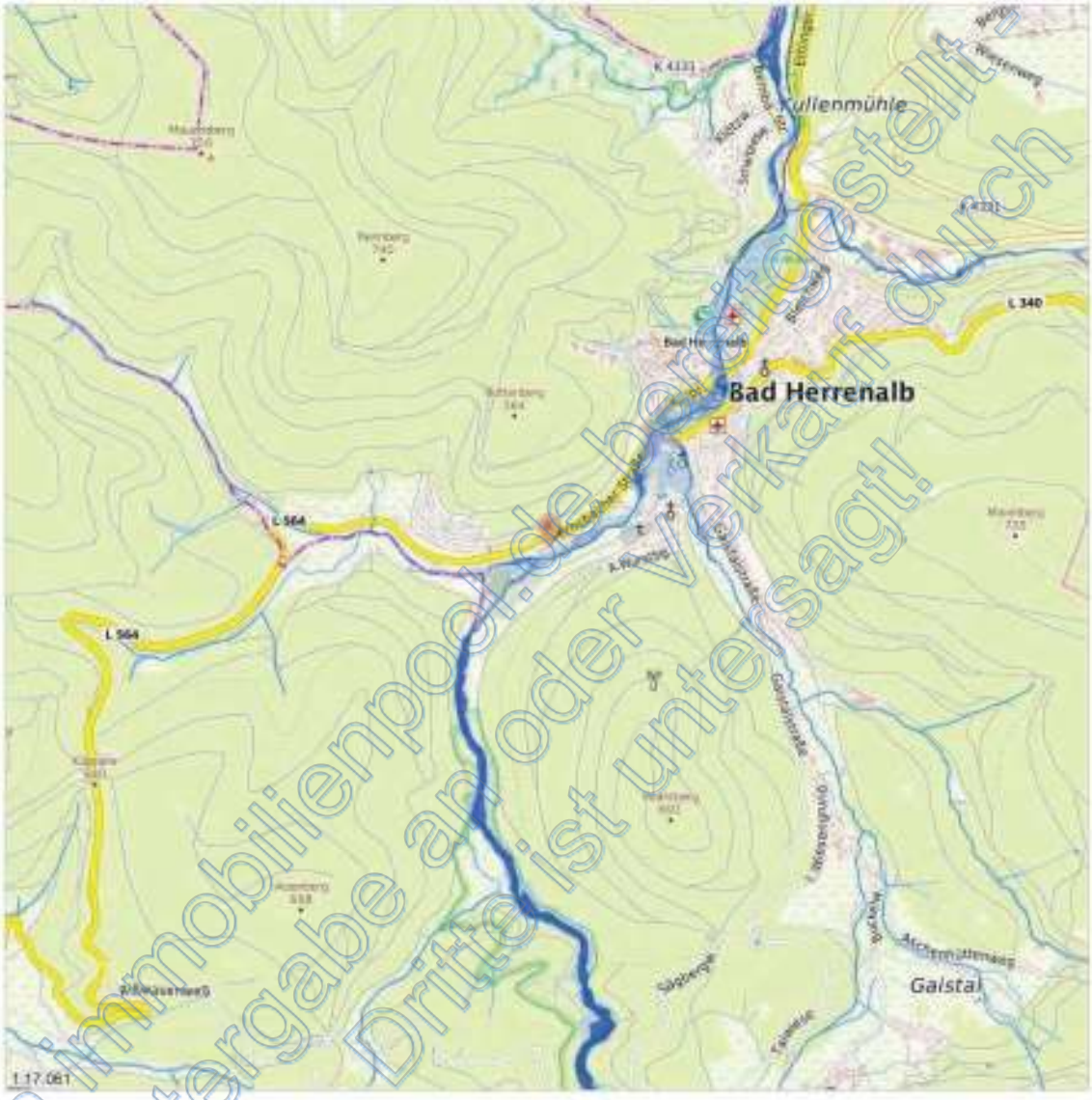
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04464233 vom 02.08.2026 auf www.geoport.de/ ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Hochwasserrisiko

Zürs Hochwassergefährdung

76332 Bad Herrenalb, Schwimmbadstr. 18

Geoport



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

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).

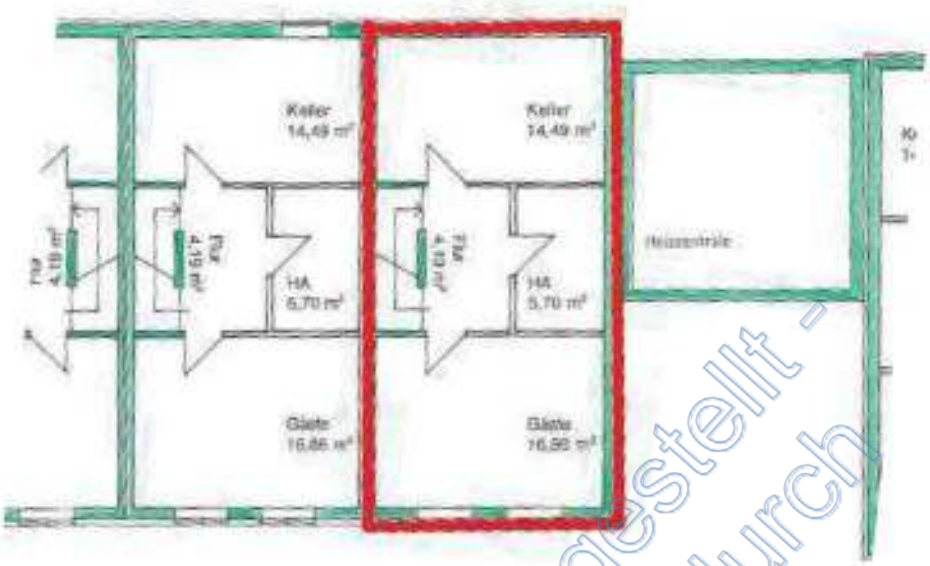
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

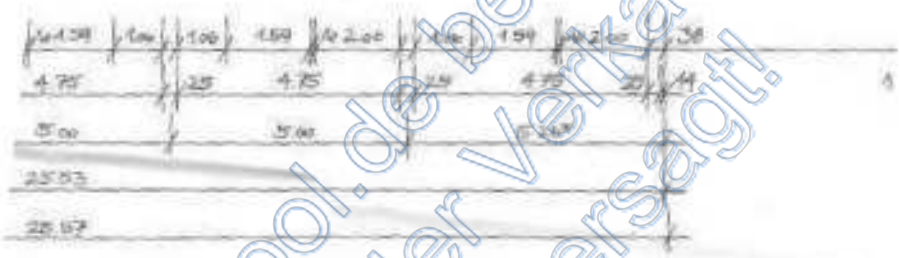
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoSphere © (dl); Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Basisdiensten: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Russwetter © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04464232 vom 02.08.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

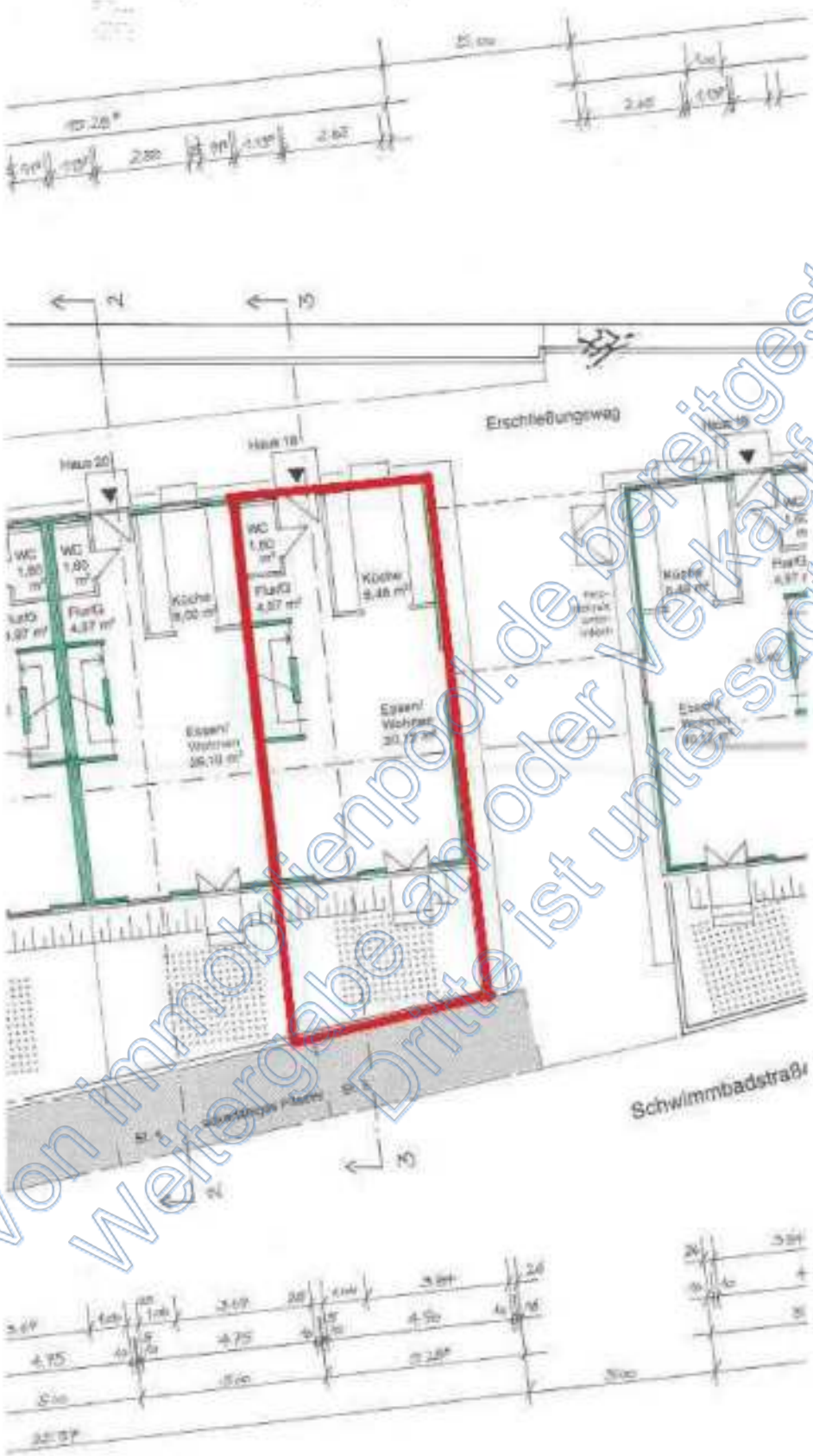
Grundriss Untergeschoss (bemaßt)





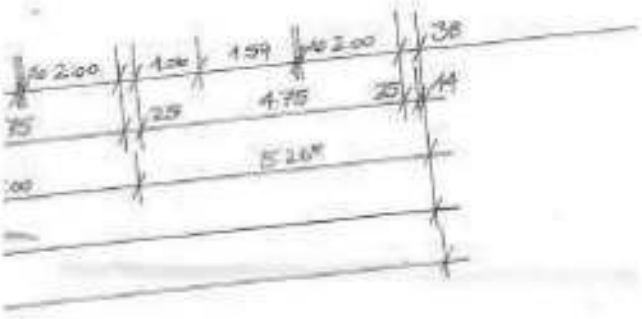
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Erdgeschoss (bemaßt)



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

Grundriss Dachgeschoss (bemaßt)

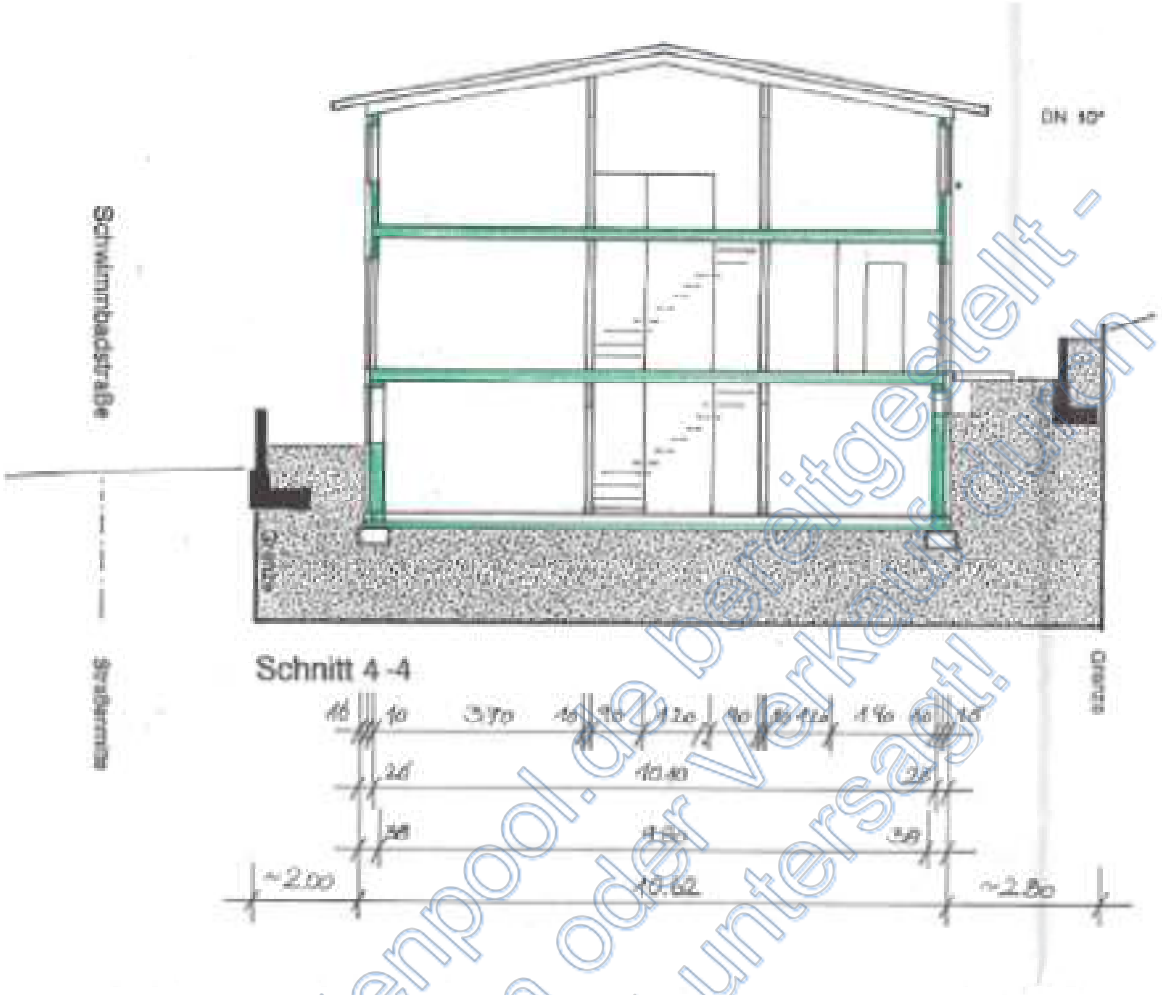






Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Schnitt (bemaßt)



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

Objektbilder

Objektansicht/ Straßenansicht



Wohn-/ Esszimmer (EG)

Küche (EG)

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

Badezimmer mit Tageslicht (DG)

Zimmer exempl. (DG)

Blick auf Terrasse



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

Einzelgarage
(anteilig Flurstück Nr. 1380/9)



Umgebungsansicht -
Blick ‚Schwimmbadstraße'
Richtung Osten



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