

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	1 K 49/24
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport
Adresse	72213 Altensteig, Erlesäcker 3
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	05.03.2025

Verkehrswert	540.000 € (nach äußerem Anschein)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 3.350 €/m² WNF

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 07.03.2025 Das Gutachten umfasst 43 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1
------------------	--

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.

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 -
3.1.3 Mikrolage	- 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	- 18 -
4.2.3 Beschaffenheit der integrierten Doppelgarage	- 18 -
4.2.4 Brutto-Grundfläche	- 19 -
4.2.5 Wohn- und Nutzfläche	- 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 20 -
6. Grundbuch	- 21 -
7. Wertermittlung	- 22 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 22 -
7.2 Bodenwert	- 23 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 25 -
7.4 Wertermittlungsverfahren	- 26 -
7.4.1 Sachwert	- 26 -
7.4.2 Sachwertermittlung	- 28 -
7.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30 -
7.4.4 Vergleichswert	- 31 -
7.5 Einordnung des Ergebnisses	- 32 -
8. Verkehrswert	- 33 -

Anlagen	- 34 -
Übersichtskarte	- 34 -
Regionalkarte	- 35 -
Amtliche Liegenschaftskarte	- 36 -
HochwassergefährdungStarkregengefährdung	- 37 -
Schnitt Einfamilienhaus mit Doppelgarage; tlw. bemaßt	- 39 -
Ansicht (Süd) Einfamilienhaus mit Doppelgarage	- 39 -
Grundriss Einfamilienhaus (Untergeschoss); bemaßt	- 40 -
Grundriss Einfamilienhaus (Erdgeschoss); bemaßt	- 41 -
Grundriss Einfamilienhaus (Dachgeschoss); bemaßt	- 42 -
Objektbilder	- 43 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Flurstück Nr. 156/20, welches mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und Carport bebaut ist.
Objektadresse	72213 Altensteig, Erlesäcker 3.
Baujahr	ca. 1989; Carport 2007.
Vermietung/ Verpachtung	Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport wird eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchauszuges ist unter der lfd. Nr. 2 die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.
Zubehör	EG: Einbauküche: Restwert 0 € (Annahme). Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
Wohn- und Nutzfläche	rd. 161 m² WF (EG & DG). rd. 106 m² NF (UG).
Grundstücksgröße	572 m².
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	600.022 €.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-
Fehlende Innenbesichtigung	-60.003 €.
Runden	-19 €.
Verkehrswert	540.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und Carport.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 20.01.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 20.01.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	05.03.2025
Ortstermin	Am 05.03.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger)
<u>Hinweis:</u>	Es wurde kein Zugang zum Objekt gewährt. Dementsprechend wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 20149 (beglaubigt) vom 27.12.2024
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Lageplan vom 29.06.1989 - Baugesuch Einfamilienhaus vom 05.09.1989 - Baugesuch Carport vom 20.06.2007 - Baugesuch Errichtung Gauben vom 20.03.2001 - Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 05.09.1989 - Energieausweis vom 12.02.2019 - amtliche Liegenschaftskarte vom 14.02.2025 - Baulastenauskunft (Stadtverwaltung Altensteig) vom 06.02.2025 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 29.01.2025 - Denkmalschutzauskunft (Stadtverwaltung Altensteig) vom 06.02.2025 - Erschließungsbeitragsauskunft (Stadtkämmerei Altensteig) vom 11.02.2025 - Auskunft Bebauungsplan (Stadtverwaltung Altensteig) vom 06.02.2025 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: BORIS-BW) - Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss Calw vom 06.03.2025

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
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- 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
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 (Unglaube)

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 Standicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde kein Zugang zum Objekt ermöglicht. Es fand eine Außenbesichtigung statt. Dies 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 (EZB), 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. Im 4. Quartal 2024 wurde ein geringer Preisanstieg von ca. 1,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2024)

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.
Kreis	Calw.
Gemeinde / Stadt	Altensteig.
Einwohnerzahl	rd. 10.980 (Stand 31.12.2023; Quelle: Stadt Altensteig).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Nagold (rd. 13 km). Freudenstadt (rd. 26 km). Pforzheim (rd. 49 km).
Kaufkraftindex	103,9 (Kreis Calw, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,1 % (Kreis Calw, Stand Jan. 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Stadt Altensteig, im nördlichen Teil, innerhalb eines Wohngebietes an der Straße ‚Erlesäcker‘ gelegen. Bei der Straße handelt es sich um eine Sackgasse. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. In rd. 50 m nördlicher Richtung grenzt der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen an.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Stadtzentrum von Altensteig befindet sich rd. 1,5 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	Altensteig verfügt über alle gängigen Schularten. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in den Städten Pforzheim, Karlsruhe und Stuttgart voll umfänglich vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nach rd. 850 m (Bushaltestelle ‚Altensteig Markgrafenschule‘) Entfernung.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Rottenburg / Reutlingen / Tübingen‘ zur Autobahn A81 ist rd. 26 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B463 rd. 13 km.

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 61 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser; Doppelhäuser), ein- bis zweigeschossig.
Parkplatzsituation	Normale öffentliche Parkplatzsituation. Zum Bewertungsgegenstand gehört eine ins Erdgeschoss integrierte Doppelgarage sowie ein westlich angebauter Carport.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als leicht überdurchschnittlich 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 ‚Erlesäcker‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der Südostseite ohne einen Fußgängerweg. Des Weiteren handelt es sich um eine Sackgasse.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 20 m.
Straßenfront	Rd. 15 m an der östlichen Grundstücksseite.
Grenzverhältnisse	Geregelt; kein Gebäude 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 beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtkämmerei Altensteig vom 11.02.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 29.01.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplans ‚Hochnagoldtal‘ 2022 weist für das Gebiet ‚W - Wohnen‘ aus.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans ‚Erlesäcker‘, rechtskräftig seit dem 24.08.1988. Dieser enthält folgende wesentlichen Festsetzungen: - Allgemeines Wohngebiet (WA) - Zahl der Vollgeschosse: I - GRZ 0,4 - GFZ 0,5 - Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) - Dachform: SD mit 33-38° Neigung Des Weiteren sind eine Baugrenze sowie ein Baufenster eingezeichnet.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück fügt sich in die Umgebung ein und ist nahezu vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
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 der Stadtverwaltung Altensteig vom 05.02.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Altensteig vom 05.02.2025 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Weiterhin befindet sich der Bewertungsgegenstand nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich GK1 (sehr geringe Gefährdung). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses tritt seltener als einmal in 200 Jahre ein. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe Auskunft in der Anlage.
Starkregengefährdung	Gemäß einer Abfrage beim deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer ‚mittleren‘ Starkregengefährdung. Siehe Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. 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.

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

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus (freistehend).
Geschosse	Untergeschoss, ein Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	1.
Stellplätze	3; zwei Garagenstellplätze (Doppelgarage im EG) und ein Carport.
Baujahr	ca. 1989.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt); Giebelseitig Holzvorhangfassade.
Dach	Satteldach mit Ziegeln eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv (ungedämmt); Innen: tlw. Leichtbauweise.
Geschossdecken	Beton und Holzbalkendecke (Annahme).

Treppenhaus	Innenliegend; Erschließung an der nördlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Durchschnittlich (Annahme).
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (gem. Energieausweis).
Lüftung	Fensterlüftung; Bäder mit Tageslicht (Annahme).
Zubehör	EG: Einbauküche: Restwert 0 € (Annahme). Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
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 Energieausweis vom 12.02.2019 im Rahmen der Wertermittlung vor. Dieser gibt ein Endenergieverbrauch von 117 kWh/(m²*a) und Primärenergieverbrauch von 129 kWh/(m²*a) an. Es wird von einer durchschnittlichen Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß Eindruck bei der Außenbesichtigung wurden keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Laut Unterlagen wurden im Jahr 2007 an der östlichen Gebäudeseite ein Carport errichtet und im Jahr 2001 im Dachgeschoss Gauben eingebaut.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächen (Garten mit Teich und Einfriedung) ausgestattet.

**Baumängel/ Bauschäden/
Instandsetzungsrückstau**

Gemäß Außenbesichtigung konnte kein Baumangel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung übernimmt der Sachverständige keine Haftung für vorhandene Baumängel und/oder ein Instandhaltungsrückstau innerhalb des Bewertungsobjektes.

**Beurteilung des baulichen
Zustandes**

Es wird für das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage ein durchschnittlicher baulicher Zustand angenommen.

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

4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses

Art	freistehendes Einfamilienhaus.
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	UG: 4 Kellerräume, 1 Hobbyraum, 1 HWR-Raum, 1 Technikraum. EG: 1 Diele, 1 Wohn-/ Esszimmer, 1 Küche, 2 Terrassen, 1 Bürozimmer, 1 WC, 1 integrierte Doppelgarage. DG: 1 Flur, 3 Individualzimmer, 1 WC, 2 Bäder.
Ausstattung	Bodenbelag: Fliesen. Fenster: zweifach verglaste Kunststofffenster. Sanitär- anlagen: durchschnittlicher Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Gas-Zentralheizung. Elektro- installationen: Durchschnittlich. Küche: Einbauküche im EG vorhanden.
Hinweis:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden die Ausstattungsmerkmale den vorliegenden Unterlagen entnommen. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung des Einfamilienhauses als durchschnittlich angenommen.

4.2.3 Beschaffenheit der integrierten Doppelgarage

Art	Pkw-Garage (2 Stellplätze).
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	ebenerdige Zufahrt.
Ausstattung	Bodenbelag: Betonboden. Fenster: Vorhanden. Belüftung: Keine vorhanden. Wände: Verputzt und gestrichen. Dach: Satteldach mit Ziegeln eingedeckt. Beheizung: Unbeheizt. Elektro- installationen: Einfach. Tor: Elektrisches Sektionaltor.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Doppelgarage als funktional angenommen.

4.2.4 Brutto-Grundfläche

Definition**Brutto-Grundfläche**

Gemäß DIN 277 ist die Brutto-Grundfläche (BGF) die Summe aller Grundflächen einer Immobilie, gemessen an den äußeren Gebäudewänden. Kriechkeller oder nicht ausgebaute Spitzböden zählen nicht zur Brutto-Grundfläche.

Berechnung

Es wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne nachfolgende Brutto-Grundfläche ermittelt:

Geschoss	Brutto-Grundfläche
UG	143,93
EG	143,93
DG	158,01
Gesamt	445,87

4.2.5 Wohn- und Nutzfläche

Definition Wohnfläche

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

Berechnung

Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 05.09.1989 vor. Die Wohn- und Nutzfläche wurde dieser entnommen. 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.

Nachfolgend konnten folgende Wohn- und Nutzflächen ermittelt werden:

Geschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
UG	0,00	105,58
EG	80,44	0,00
DG	80,90	0,00
Gesamt	161,34	105,58

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

Stärken	Chancen
- ruhige Wohnlage (Sackgasse) - Garten vorhanden - Doppelgarage und Carport vorhanden	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
- mittelfristig energetische Modernisierungen notwendig	- allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Aufgrund der leicht überdurchschnittlichen, ruhigen Wohnlage in einer Sackgasse, der baujahrestypischen Konzeption in Verbindung mit einem durchschnittlich angenommenen Bauzustand wird von einer normalen Marktgängigkeit ausgegangen. Es ist aufgrund der aktuellen Marktlage (drittes Rezessionsjahr in Folge) mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

6. Grundbuch

Auszug vom: 27.12.2024
Amtsgericht: Böblingen
Grundbuch von: Altensteigdorf

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	20149	1	Altensteig		156/20	572,00

Gesamtfläche 572,00
davon zu bewerten 572,00

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
20149	2	1	156/20	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 04.12.2024 (1 K 49/24). Eingetragen am 27.12.2024.	siehe Erläuterungen.	

Erläuterungen zur Abteilung II

Die Eintragung unter der Lfd. Nr. 2 wurde im Zuge der Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Sachwertverfahren mittels Baukosten sowie einem Marktanpassungsfaktor sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Carport. Es stehen nur unzureichend heranziehbare 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 Stadt Altensteig wird zum 01.01.2023 mit 285,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 42610137; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet); Tiefe: 40 m; Fläche: 700 m² angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

Beurteilung

Der Bodenrichtwert wird nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss anhand der Grundstücksgröße linear angepasst. Es erfolgt somit ein abgerundeter Ansatz i.H.v. rd. 340,00 €/m² (700 m² / 572 m² x 285 €/m²).

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	572	340,00					Ja	194.480

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

BODENWERT (gesamt)**194.480**

Der Bodenwertanteil liegt in einer plausiblen Größenordnung für freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis 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. 1989 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag ca. 36 Jahre alt. Der Carport wurde 2007 errichtet und ist somit 18 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Für Einzelgaragen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 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 wurden nur sehr geringe Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 2 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich aufgrund des Alters die tatsächliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren. Für den Carport wird aufgrund des Baujahres eine Restnutzungsdauer von 42 Jahren angesetzt.

7.4 Wertermittlungsverfahren

7.4.1 Sachwert

Normalherstellungskosten

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

Die Baukosten werden in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 3,0 mit 713 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 5. Quartal 2024, von 1,847 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 1.316 €/m² BGF. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten.

Die Doppelgarage ist in der Brutto-Grundfläche enthalten. Der Carport wird mit 2.500 €/Stk. angesetzt.

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 % 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 5 % 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 2023 herangezogen. Dieser weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit vorläufigen Sachwerten von ca. 250.000 € bis 900.000 € Marktanpassungsfaktoren in einer Spanne von ca. 1,42 bis 1,02 aus. Diese sind mit starken Abschlägen anzuwenden und dienen der groben Orientierung.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten keine Marktanpassung (Sachwertfaktor 1,0) vorgenommen.

7.4.2 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	Einfamilienhaus mit Doppelgarage	1	1989	80	44	446,00 m² BGF	1.316	19,00	Linear	45,00	384.149
2	Carport	1	2007	60	42	1,00 Stk.	2.500	19,00	Linear	30,00	2.082

Σ 386.231

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	386.231
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 19.311
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	405.542
+ Bodenwert	194.480
Vorläufiger Sachwert	600.022
SACHWERT	600.022

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
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	163,99
Dach			1,0			15	106,95
Fenster und Außentüren			1,0			11	78,43
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden			1,0			5	35,65
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	64,17
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 713

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

713 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr

713 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag

1.316 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

kein Werteeinfluss.

Baulasten

kein Werteeinfluss.

Instandhaltungsrückstau

Gemäß Außenbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem durchschnittlichen Bauzustand.

Sonderwerte Mieten

Das Objekt ist komplett eigengenutzt.

Leerstandskosten

Entfällt.

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

7.4.4 Vergleichswert

Gemäß einer Abfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuss Calw (zuständig für die Stadt Altensteig) vom 06.03.2025 konnten sieben Vergleichspreise der Vertragsjahre 2023 und 2024 im Landkreis Calw aus der Kaufpreisdatenbank zur Verfügung gestellt werden. Die Vergleichspreise liegen in einer Spanne von 275.000 € bis 930.000 € (Ø 314.000 €) und weisen stark unterschiedliche Grundstücksgrößen sowie Baujahre zwischen 1934 und 1999 auf. Demnach wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet. Die Vergleichspreise dienen der Einordnung des Ergebnisses und sind zur Ableitung eines Vergleichswertes ungeeignet.

Die vdp-Transaktionsdatenbank weist im Landkreis Calw einen Quadratmeterpreis für Eigenheime in mittlerer Wohnlage und mit mittlerer Ausstattung von rd. 3.210 €/m² WF aus.

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

7.5 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	194.480
	Sachwert	600.022
Abschläge	fehlende Innenbesichtigung	10,00% 60.003
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	540.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	3.350
Mietfläche	Wohnfläche	161m ²
	Nutzfläche	
	Σ	161m ²

Preisspanne Die vdp-Transaktionsdatenbank weist im Landkreis Calw einen Quadratmeterpreis für Eigenheime in mittlerer Wohnlage und mit mittlerer Ausstattung von rd. 3.210 €/m² WF aus. Dies dient der Einordnung des Ergebnisses.

Einordnung des Ergebnisses Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 3.350 €/m² WNF (inkl. Stp.) ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Wohnlage i.V.m. dem durchschnittlich angenommenen Bauzustand als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungssichtag 05.03.2025 den

Verkehrswert 540.000 EUR

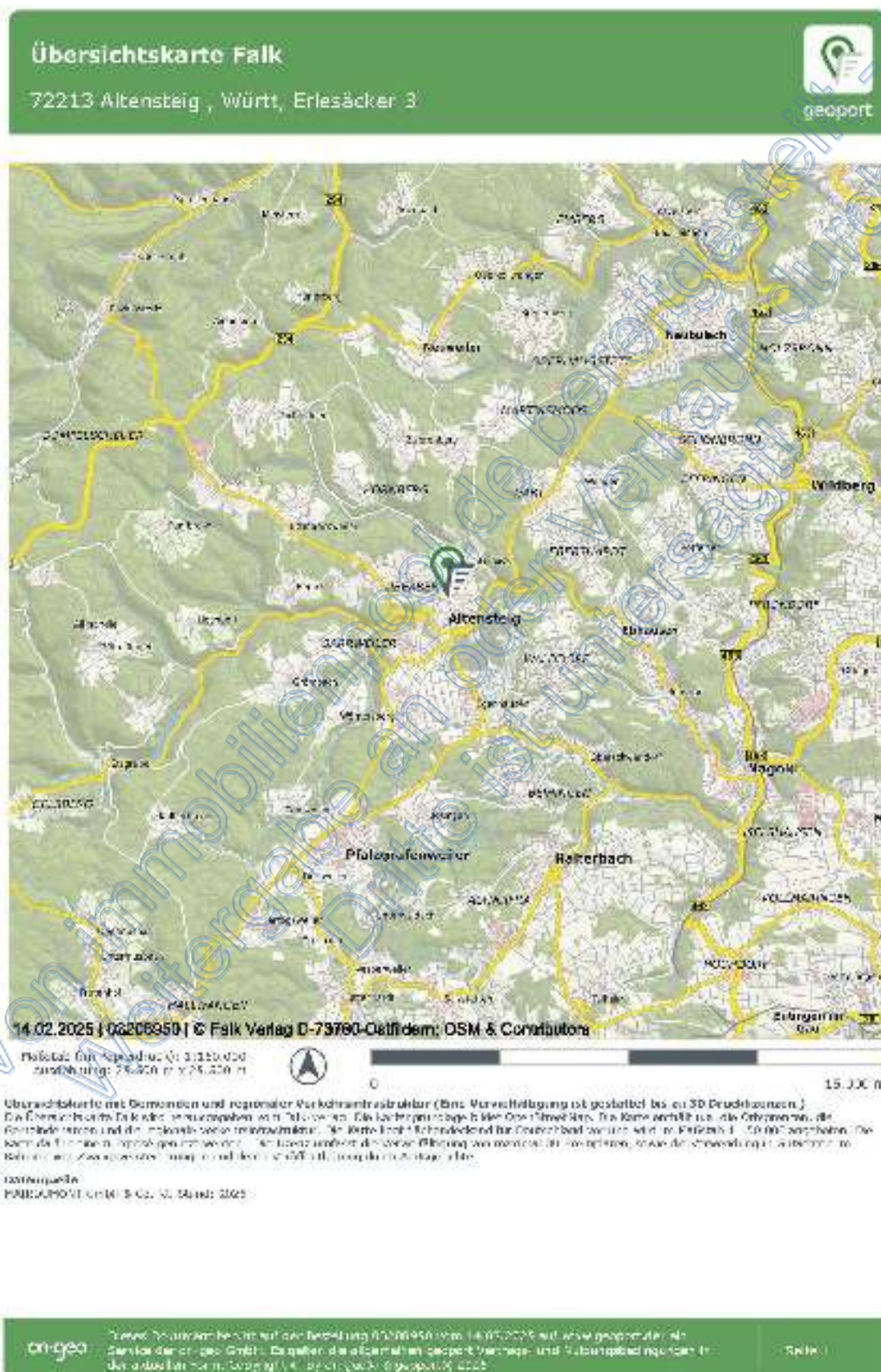
(in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro)

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



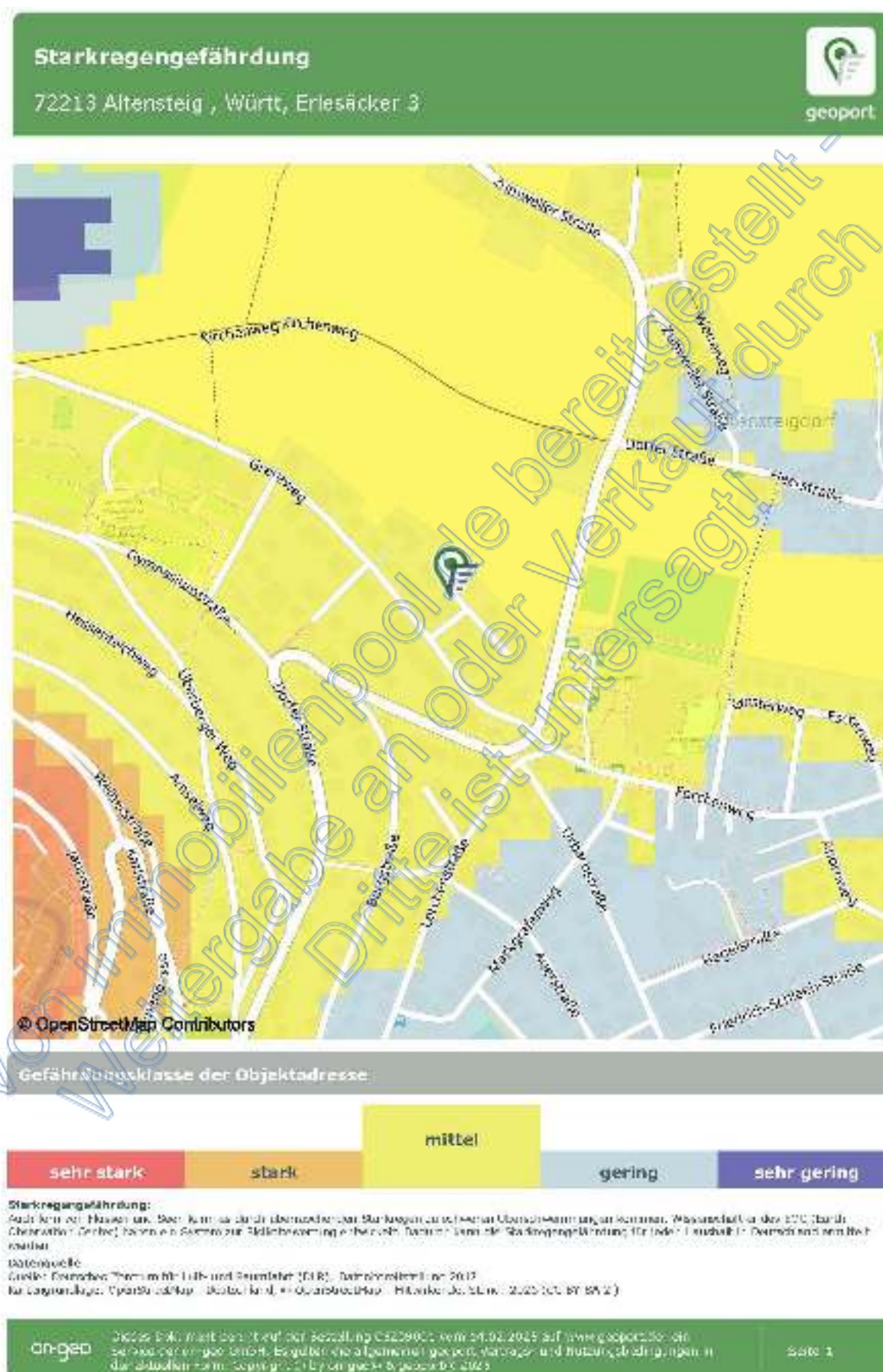
Amtliche Liegenschaftskarte

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

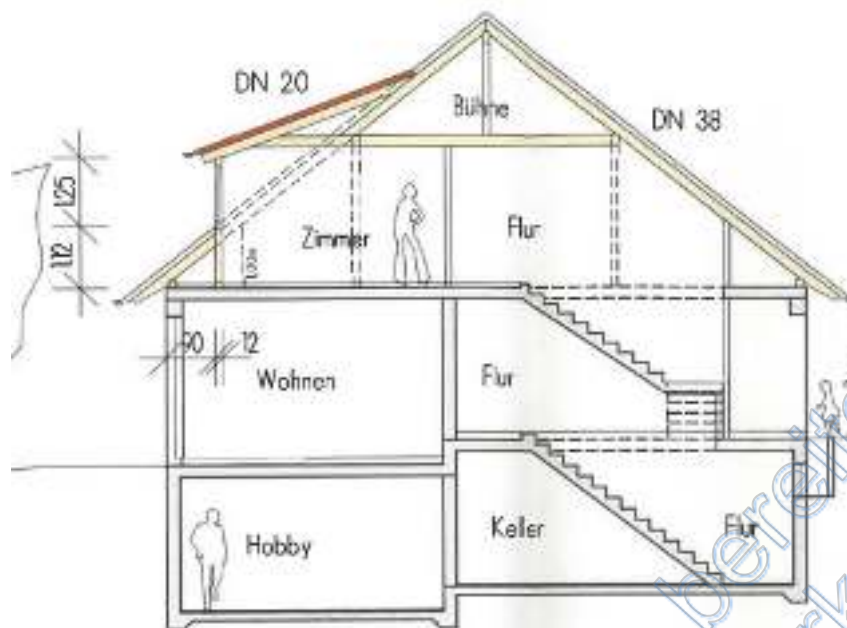
Hochwassergefährdung

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

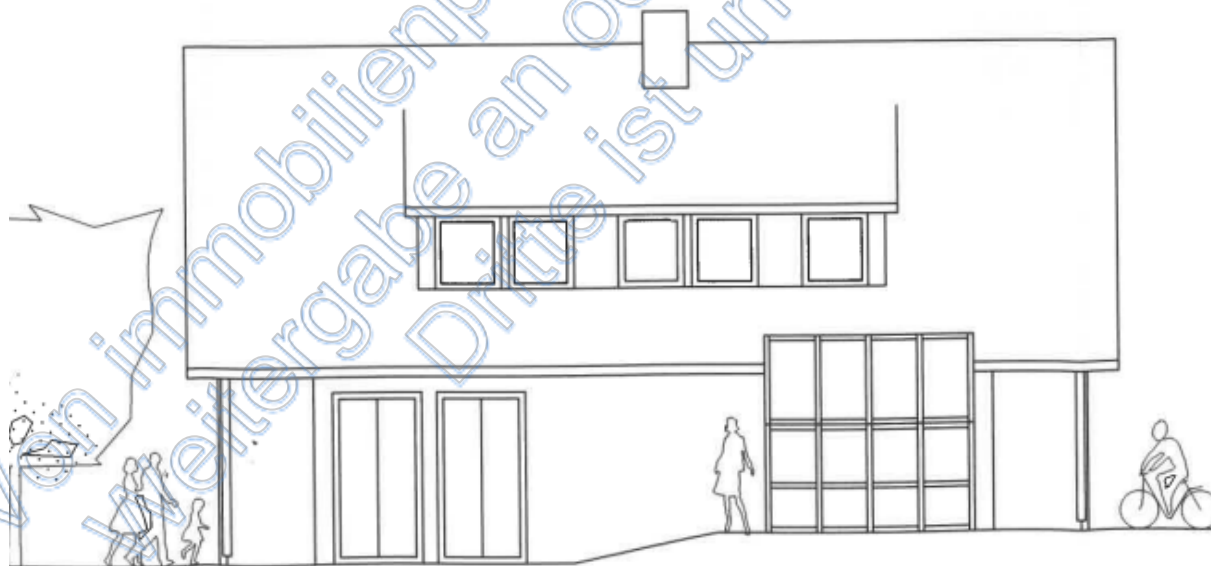
Starkregengefährdung



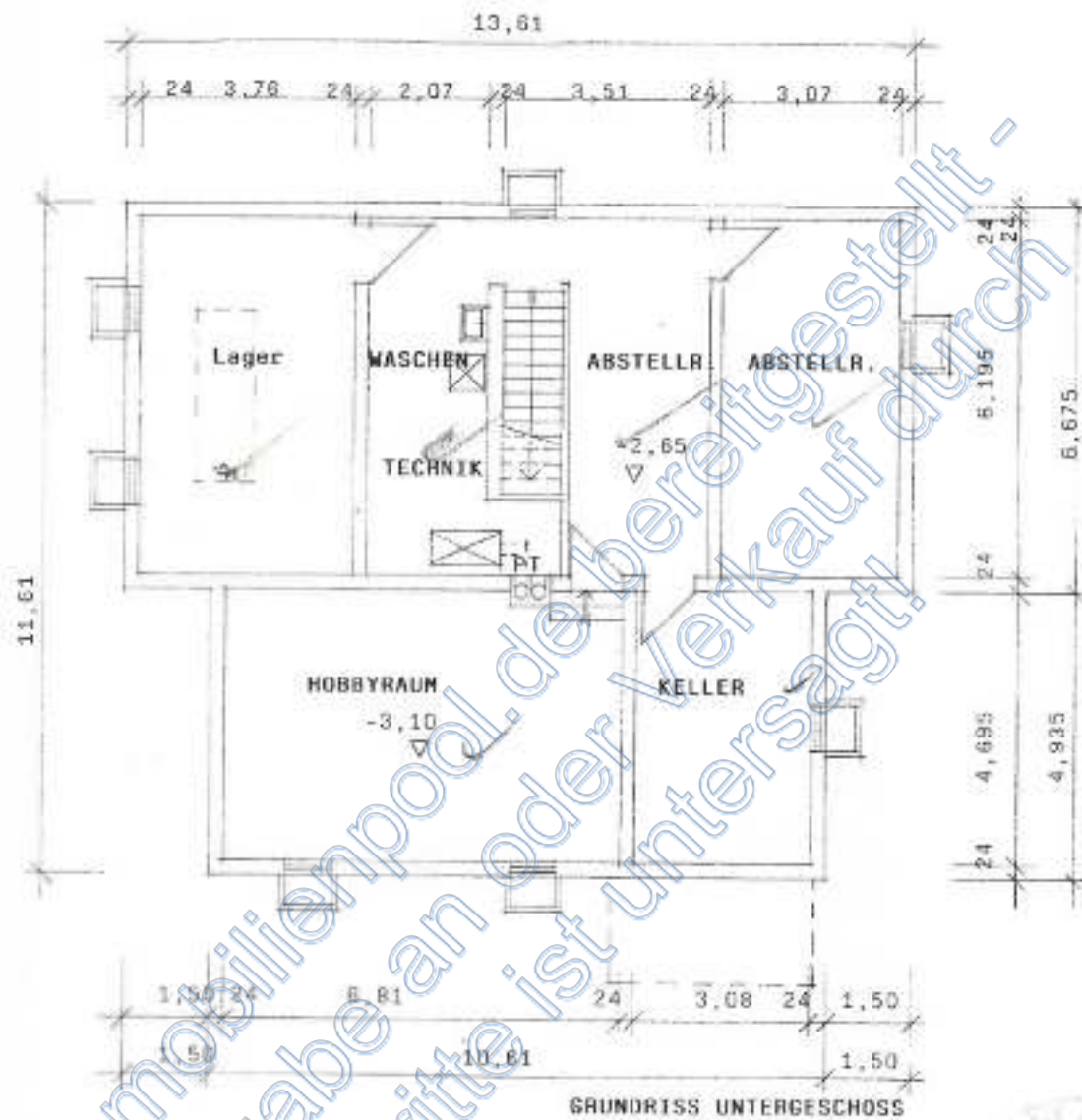
Schnitt Einfamilienhaus mit Doppelgarage; tlw. bemaßt

**Schnitt**

Ansicht (Süd) Einfamilienhaus mit Doppelgarage

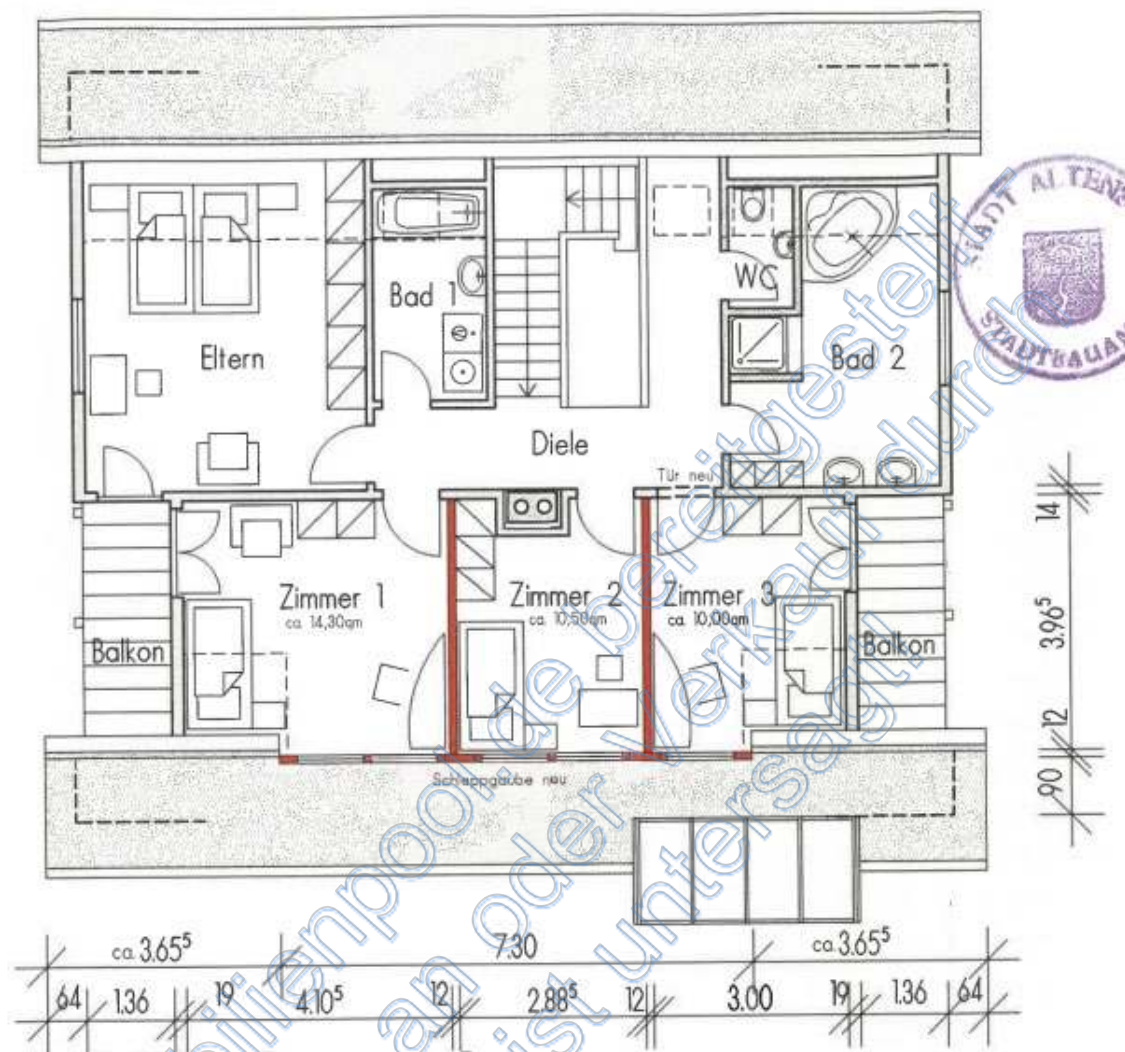


Grundriss Einfamilienhaus (Untergeschoss); bemaßt



The floor plan shows a rectangular building with a swimming pool (Bassin) and a double garage (Doppelgarage) on the left side. The building is divided into several rooms: a living area (Wohnraum) with a fireplace (Kamin), a dining area (Essplatz), a kitchen (Küche), a bathroom (WC), and a bedroom (Schlafzimmer). The plan also includes a staircase (Treppenhaus) and a balcony (Balkon). The swimming pool is located in the foreground, and the double garage is located in the background. The plan is surrounded by a boundary line (Grundstücksgrenze) and includes dimensions for the building and the pool area. A large diagonal watermark is present across the entire image.

Grundriss Einfamilienhaus (Dachgeschoss); bemaßt



Objektbilder

**Objektansicht mit integrierter
Doppelgarage und Carport**



Seitenansicht mit Carport



**Umgebungsansicht;
Blick Straße ‚Erlesäcker‘ Richtung
Osten**

