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
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

**www.roeschke-immo.de**

| | |
|---|---|
| **Aktenzeichen** | **2 K 23/23** |
| **Bewertungsobjekt** | Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz |
| **Adresse** | Frauenalber Str. 20 in 76332 Bad Herrenalb (Bernbach) |
| **Auftrag** | Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB |
| **Auftraggeber** | Amtsgericht Calw<br>Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung<br>Schillerstraße 11<br>75365 Calw |
| **Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag** | 06.03.2024 |
| **Verkehrswert**<br>§ 194 Baugesetzbuch | **95.000 € (nach äußerem Anschein)**<br>rd. 16,70-fache des Jahresrohertrages<br>rd. 1.790 €/m² WNF |
| **aufgeteilt** | **85.000 €** (Wohneinheit Nr. 8)<br>**10.000 €** (Tiefgaragenstellplatz Nr. 14) |
| **gefertigt** | Sachverständiger Richard Röschke<br>15.03.2024<br>Das Gutachten umfasst 45 Seiten (inkl. Anlagen)<br>Fertigung 1 von 1 |

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

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 -
3.1.3 Mikrolage - 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit - 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand - 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten - 13 -
**4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen - 14 -**
4.1 Vorbemerkung - 14 -
4.2 Gebäudebeschreibung - 14 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen - 14 -
4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 8 im OG und Kellerraum im UG - 16 -
4.2.3 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 14 in der Tiefgarage - 16 -
4.2.4 Wohn- und Nutzfläche - 17 -
4.2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen - 18 -
**5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes - 19 -**
**6. Grundbuch - 20 -**
**7. Wertermittlung - 21 -**
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens - 21 -
7.2 Bodenwert - 22 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer - 24 -
7.4 Ertragswert - 25 -
7.4.1 Ertragswertermittlung - 27 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 29 -
7.5 Vergleichswert - 30 -
7.5.1 Vergleichspreise - 30 -
7.5.2 Vergleichswertermittlung - 30 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses - 31 -
**8. Verkehrswert - 33 -**

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

**Anlagen** **- 34 -**

Übersichtskarte - 34 -

Stadtplan - 35 -

Amtliche Liegenschaftskarte - 36 -

Wohnlage Nahbereich - 38 -

CityBasics - 39 -

Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt) - 40 -

Grundriss Wohnungseigentum Nr. 8 Obergeschoss (bemaßt) - 41 -

Grundriss Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage (bemaßt) - 42 -

Grundriss Kellerraum Nr. 8 Untergeschoss (bemaßt) - 42 -

Objektbilder - 43 -

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

# 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

| | |
|---|---|
| **Bewertungsgegenstand** | Bewertungsgegenstand sind insgesamt 81,39/1.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohneinheit im Obergeschoss und Kellerraum im Untergeschoss sowie das Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 am Flurstück Nr. 553. |
| **Objektadresse** | Frauenalber Str. 20, 76332 Bad Herrenalb (Bernbach). |
| **Hausverwaltung** | |
| **Baujahr** | ca. 1980. |
| **Vermietung/ Verpachtung** | Die zu bewertende Wohneinheit ist zum Stichtag leerstehend. |
| **Rechte und Belastungen** | In Abteilung II der vorliegenden Grundbuchauszüge sind keine Eintragungen vorhanden. |
| **Wohn- /Nutzfläche** | rd. 53 m² WF im OG (inkl. 25 % Ansatz der Balkonfläche)<br>rd. 6 m² NF (Kellerraum) im UG<br>rd. 59 m² WNF |
| **Grundstücksgröße** | 1.442 m² (anteilig rd. 117 m² anhand Miteigentumsanteile) |
| **Vorläufiger Ertragswert** | 112.584 € |
| **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)** | -6.960 € (Leerstandskosten) |
| **Fehlende Innenbesichtigung (-10 %)** | -10.540 € |
| **Runden** | -84 € |
| **Verkehrswert** | **95.000** € |

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

# 2. Allgemeiner Teil

## 2.1 Allgemeines

| | |
|---|---|
| **Bewertungsobjekt** | Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 8 im Obergeschoss und Kellerraum im Untergeschoss sowie an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 in einem Mehrfamilienhaus. |
| **Auftraggeber** | Siehe Deckblatt. |
| **Auftragserteilung** | Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 22.01.2024. |
| **Auftrag** | Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB.<br>Beschluss vom 22.01.2024. |
| **Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag** | 06.03.2024 |
| **Ortstermin** | Am 06.03.2024 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt.<br>Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) |
| **Hinweis:** | **Es wurde kein Zugang zur Wohneinheit ermöglicht. Dementsprechend fand eine Außenbesichtigung statt. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird mit einem Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.** |
| **Zur Verfügung gestellte Unterlagen** | - Grundbuchauszug Blatt Nr. 30198 (Kopie) vom 04.08.2023<br>- Grundbuchauszug Blatt Nr. 30204 (Kopie) vom 04.08.2023 |
| **Vom Gutachter eingeholte Unterlagen** | - amtliche Liegenschaftskarte vom 27.02.2024<br>- Teilungserklärung (UR Nr. 1020/80) vom 01.12.1980<br>- Aufteilungsplan vom 01.12.1980<br>- Wohnflächenberechnung, undatiert<br>- Jahresabrechnungen vom 20.07.2023<br>- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.06.2022<br>- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.09.2023<br>- Wirtschaftspläne 2021-2023<br>- Baulastenauskunft (E-Mail der Stadt Bad Herrenalb) vom 13.02.2024<br>- Altlastenauskunft (E-Mail des Landratsamtes Calw) vom 09.02.2024<br>- Denkmalschutzauskunft (E-Mail der Stadt Bad Herrenalb) vom 13.02.2024<br>- Erschließungsbeitragsauskunft (E-Mail der Stadt Bad Herrenalb) vom 07.03.2024<br>- Auskunft Bebauungsplan (E-Mail der Stadt Bad Herrenalb) vom 13.02.2024<br>- Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg)<br>- ZÜRS Hochwasserrisikoabfrage vom 27.02.2024<br>- Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss Calw vom 13.03.2024 |

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), 202A

**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 Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

**Besichtigung**

Es wurden das Gemeinschaftseigentum, die Tiefgarage, der Heizungsraum sowie die Außenanlagen vollständig besichtigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohneinheit wird ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.

**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 Nutzungsflächen 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. Im 4. Quartal 2023 wurde ein Preisrückgang von ca. 7,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2023)

**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.

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

### 3.1.2 Makrolage

| | |
|---|---|
| **Bundesland** | Baden-Württemberg |
| **Kreis** | Calw |
| **Gemeinde/ Stadt** | Bad Herrenalb, Bernbach |
| **Einwohnerzahl** | ca. 8.200 (Stand 31.12.2022) |
| **Umliegende Städte/ Gemeinden** | Rastatt (rd. 21 km)<br>Karlsruhe (rd. 28 km)<br>Pforzheim (rd. 31 km)<br>Stuttgart (rd. 84 km) |
| **Kaufkraftindex** | 103,9 (Landkreis Calw, Stand 2023, MB-Research) |
| **Arbeitslosenquote** | 3,9 % (Landkreis Calw, Stand 02/2024, Bundesagentur für Arbeit) |

### 3.1.3 Mikrolage

| | |
|---|---|
| **Lage des Objektes** | Das Bewertungsobjekt ist in der Gemeinde Bad Herrenalb-Bernbach an der Frauenalber Straße innerhalb eines Wohngebietes gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) in offener Bauweise geprägt. Unmittelbar nördlich befindet sich der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen. |
| **Entfernung zum nächsten Stadt-/ Gemeindezentrum** | Das Gemeindezentrum von Bad Herrenalb-Bernbach befindet sich rd. 300 m entfernt. |
| **Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen** | Die nächste Schule (Falkensteinschule Bad Herrenalb) befindet sich in rd. 4 km Entfernung. In Pforzheim und Karlsruhe sind zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden. |
| **Entfernung zum ÖPNV** | Nächste Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in rd. 350 m (Bushaltestelle ‚Bernbach Rathaus') mit der Buslinie 113. Der S- und Regionalbahnhof ‚Bad Herrenalb' mit Anbindung an den regionalen Schienenverkehr ist rd. 4,5 km entfernt. |

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

| | |
|---|---|
| **Entfernung zu Knotenpunkten des Individualverkehrs** | Die nächste Autobahnauffahrt ‚Rastatt' zur Autobahn A5 ist rd. 17 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B462 rd. 11,5 km. |
| **Entfernung zum Flughafen** | Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich rd. 82 km entfernt sowie der Flughafen Karlsruhe/ Baden-Baden in rd. 37 km Entfernung. |
| **Umgebungsbebauung** | Offene Bauweise; überwiegend Wohngebäude, zwei- bis dreigeschossig. |
| **Parkplatzsituation** | Normale öffentliche Parkplatzsituation. Zum Bewertungsgegenstand zählt ein Tiefgaragenstellplatz. |
| **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 Südosten hin ansteigend. |
| **Grundstücksform** | Regelmäßiger Zuschnitt; nahezu rechteckig. |
| **Erschließung** | Über öffentliches Straßenland. |
| **Straßenart- und ausbau** | Die ‚Frauenalber Straße' ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der westlichen Grundstücksseite mit einem Gehweg. |
| **Mittlere Grundstückstiefe** | Rd. 49,5 m |
| **Straßenfront** | Rd. 30 m |
| **Grenzverhältnisse** | Geregelt. |
| **Überbau** | Nicht ersichtlich. |
| **Eckgrundstück** | Nein. |
| **Bodenbeschaffenheit** | Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. |
| **Ver- und Entsorgung** | Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen. |
| **Abgaben und beitrags-rechtlicher Zustand** | Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Herrenalb vom 07.03.2024 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge. |
| **Altlasten** | Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 09.02.2024 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 dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.

**Flächennutzungsplan** Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Herrenalb vom 23.07.2003 gibt für das Bewertungsgrundstück ‚W - Wohnbaufläche' an.

**Bebauungsplan** Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es gilt § 34 unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.

**Art und Maß der vorhandenen Bebauung** Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.

**Erweiterungsmöglichkeit** Das Grundstück verfügt derzeit über eine Geschossflächenzahl von ca. 0,65 und ist 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 Stadt Bad Herrenalb vom 13.02.2024 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

**Denkmalschutz** Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Herrenalb vom 13.02.2024 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Weiterhin liegt es nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Bodendenkmäler sind zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht vorhanden.

**Sonstige Rechte und Lasten** Nicht bekannt.

**Überschwemmungsgebiet** Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 27.02.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-50, HQ-100 oder HQ-extrem). Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe hierzu Auskunft in der Anlage.

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

# 4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

## 4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Sondereigentum Nr. 8 im Obergeschoss (gemäß Unterlagen), Kellerraum im Untergeschoss und Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 sowie Gemeinschaftseigentum) 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** | Mehrfamilienhaus. |
| **Geschosse** | Untergeschoss, zwei Obergeschosse mit ausg. Dachgeschoss. |
| **Gewerbeeinheiten** | 0. |
| **Wohneinheiten** | 11. |
| **TG-Stellplätze** | 10. |
| **Baujahr** | ca. 1980. |
| **Bauart** | Massivbauweise. |
| **Fundamente** | Streifen- und Einzelfundamente (Annahme). |
| **Fassade** | Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt). |
| **Dach** | Krüppelwalmdach mit Ziegel-Dachpfannen. |
| **Wände** | Außen: Massiv (Mauerwerk). |
| | Innen: Massiv (Mauerwerk). |
| **Geschossdecken** | Stahlbeton (Annahme). |

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

| | |
|---|---|
| **Treppenhaus** | Für Wohneinheiten vorhanden. |
| **Elektroinstallationen** | Baujahrestypisch. |
| **Heizungsanlage** | Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. |
| **Lüftung** | Nicht vorhanden. |
| **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.<br><br>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Baujahres sowie der vorhandenen Heizungsanlage (Öl) wird von einem erhöhten Energieverbrauch ausgegangen. Der Umstand des erhöhten Energieverbrauches wird ausreichend in den Wertermittlungsparametern gewürdigt. |
| **Modernisierungen/ Renovierungen** | Es lag keine Modernisierungs-/ Renovierungsaufstellung zur Bewertung vor.<br><br>Das Gemeinschaftseigentum weist einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf. |
| **Aufzugsanlage(n)** | Nicht vorhanden. |
| **Außenanlagen** | Befestigt und mit Zuwegungen sowie geringen Grünflächenanteilen ausgestattet. |
| **Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau** | Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt. |
| **Beurteilung des baulichen Zustandes** | Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird von einem durchschnittlichen baulichen Zustand der Wohneinheit ausgegangen. |

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

### 4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 8 im OG und Kellerraum im UG

| | |
|---|---|
| **Art** | Wohneinheit. |
| **Nutzfläche** | siehe Kapitel 4.2.4. |
| **Konzeption** | OG: 2 Zimmer, 1 Flur, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Balkon (N/W-Ausrichtung)<br><br>UG: 1 Kellerraum. |
| **Ausstattung** | Bodenbelag: Fliesen, Laminat.<br>Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster.<br>Sanitär-anlagen: Insgesamt baujahrestypischer Standard.<br>Belüftung: Fensterlüftung.<br>Wände: Verputzt und gestrichen.<br>Beheizung: Über Wandheizkörper.<br>Elektro-installationen: Baujahrestypisch.<br>Küche: Vorhanden. |
| **Beurteilung Ausstattung** | Insgesamt wird die Ausstattung der Wohneinheit als einfach und baujahrestypisch beurteilt. |
| **Hinweis** | **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurden die Ausstattungsmerkmale aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung der Angaben konnten dementsprechend nicht vorgenommen werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.** |

### 4.2.3 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 14 in der Tiefgarage

| | |
|---|---|
| **Art** | Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage. |
| **Nutzfläche** | siehe Kapitel 4.2.4. |
| **Konzeption** | TG: 1 markierter Pkw-Stellplatz |
| **Ausstattung** | Bodenbelag: Betonboden. |
| **Beurteilung Ausstattung** | Entfällt. |

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 WoFlV 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 WoFlV 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 WoFlV).

**Berechnung**

Es liegt eine Wohnflächenberechnung (undatiert) vor. Die Wohnfläche wurde aus dieser entnommen. Entgegen der Teilungserklärung wurde die Balkonfläche mit einem Viertel (25 %) der Grundfläche berücksichtigt. 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. Die Nutzfläche des Kellerraums im Untergeschoss wurde anhand des Aufteilungsplans grob überschlägig eigenermittelt.

Es wurde folgende Wohn- und Nutzfläche ermittelt:

| | |
|---|---|
| **Wohneinheit Nr. 8 im Obergeschoss** | |
| Wohnraum | 20,29 |
| Schlafzimmer | 14,94 |
| Badezimmer mit WC | 3,84 |
| Flur | 5,2 |
| Küche | 6,82 |
| abzgl. 3 % Putz (1,53 m²) | |
| Balkon (25 % Ansatz) | 3,51 |
| **Gesamt WE Nr. 8 (OG)** | **53,07** |
| | |
| **Untergeschoss (Keller)** | |
| Kellerraum Nr. 8 | 6,00 |

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

### 4.2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

**Gegenstand des Sondereigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung genannten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes.

In Ergänzung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Fußbodenbelag und die Deckenoberfläche
- die Wandoberfläche und die Wandverkleidung
- Zählereinrichtungen für Wasser und Strom
- Innenverputz sämtlicher Wände
- Innentüren, Innenseite von Außenfenster, die Fenster- und Balkontürverglasung, die Innenseite von Terrassen-, Balkon- sowie Wohnungseingangstüren
- Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom)
- Entwässerungsleitungen
- Wasch- und Badeeinrichtungen, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen, WC
- Klingelanlagen, elektr. Steckdosen und Schalter
- Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper
- Wasch- und Spülbecken und andere sanitäre Einrichtungen
- alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Sondereigentums soweit diese nicht Gemeinschaftseigentum sind

**Gegenstand des Gemeinschaftseigentums**

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden. Außerdem das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

**Veräußerungsbeschränkungen**

Zustimmung des Verwalters bei Veräußerung.

**Verteilung von Kosten und Lasten**

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

**Sondernutzungsrechte**

Es bestehen Sondernutzungsrechte mit den Nrn. 22 bis 24 (oberirdische Kfz-Stellplätze).

**Instandhaltungsrücklage**

Gemäß vorliegender Jahresabrechnung zum 20.07.2023 besteht für den Bewertungsgegenstand (WE Nr. 8 + TG-Stp. Nr. 14) eine Instandhaltungsrücklage von rd. 4.400 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 370 € (gemäß Abrechnung 2023) für die Wohneinheit und 20 € für den Tiefgaragenstellplatz.

Des Weiteren wurden von der Hausverwaltung eine Liste offener Posten mit insgesamt rd. 4.330 € zum 20.07.2023 durch Nichtzahlung des Hausgeldes vorgelegt. Offene Hausgeldforderungen bleiben an dem ehemaligen Eigentümer haften. Ein Abschlag entfällt somit und ist rein informativ.

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 Wohnungsgröße<br>- hoher Naherholungswert aufgrund ländlicher Lage<br>- Tiefgaragenstellplatz vorhanden<br>- Balkon (N/W) vorhanden | - Vermietung zu marktüblichen Konditionen<br>- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region |
| **Schwächen** | **Risiken** |
| - baujahrestypische Ausstattung<br>- kein Aufzug vorhanden<br>- kurz- bis mittelfristig energetische Investitionen notwendig<br>- Wohnung leerstehend | - allg. Marktrisiken<br>- weiterer Abschwung der Immobilienpreise |

**Marktgängigkeit**

Die Marktgängigkeit wird aufgrund der durchschnittlich, ländlich geprägten Wohnlage, der baujahrestypischen Konzeption sowie der derzeitigen Marktphase als mäßig eingestuft. Es ist mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

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

# 6. Grundbuch

Auszug vom: 04.08.2023
Amtsgericht: Böblingen
Grundbuch von: Bernbach

**Bestandsverzeichnis**

| Band | Blatt | Lfd. Nr. BV | Gemarkung | WE/TE NR. | Flur | Flurstück(e) | Miteigentumsanteile Anteil | Gesamt | Ant. Fläche $m^2$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30198 | 1 | Bad Herrenalb | 8 | | 553 | 77,39 | 1.000 | 111,59 |
| | 30204 | 1 | Bad Herrenalb | 14 | | 553 | 4 | 1.000 | 5,76 |

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) | 117,35 |
| **davon zu bewerten** | **117,35** |

**Abteilung I**, Eigentümer
anonymisiert

**Erläuterungen zur Abteilung II**

In Abteilung II der vorliegenden Grundbuchauszüge sind keine Eintragungen vorhanden.

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, 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.

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 Wohnungseigentum. Es stehen Vergleichspreise zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.**

## 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 Ludwigsburg wird zum 01.01.2023 mit 170 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41114010; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Wohnbaufläche; Fläche: 1.600 qm) angegeben. Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw.

**Beurteilung**

Die Merkmale des Bodenrichtwertes stimmen mit dem Bewertungsgrundstück überein. Der Bodenrichtwert wird unangepasst übernommen und in Ansatz gebracht.

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

**Berechnung des anteiligen Bodenwertes**

| Grundstücksteilfläche | | Hauptfläche | | Nebenfläche 1 | | Nebenfläche 2 | | rentier- | Bodenwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Nr.* | *Bezeichnung* | *m²* | *EUR/m²* | *m²* | *EUR/m²* | *m²* | *EUR/m²* | **lich*** | *EUR* |
| 1 | Grundstück | 117,35 | 170,00 | | | | | Ja | 19.949 |

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

**BODENWERT (gesamt)** **19.949**

Entspricht 19 % des Ertragswertes

Der Bodenwertanteil bewegt sich innerhalb üblicher Spannen für Wohnungseigentum 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 1980 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag 44 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 Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Wohneinheit wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt.

**Restnutzungsdauer**

Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden nur geringe Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 2 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 36 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird.

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

## 7.4 Ertragswert

**Marktüblich erzielbarer Rohertrag**

Der Begriff des Rohertrags wird im § 31 Abs. II der ImmoWertV erläutert. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab, so wird die Differenz als Sonderwert (Over- bzw. Underrent/ Mehr- bzw. Minderertrag) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss berücksichtigt.

Wohnen
Die Stadt Bad Herrenalb verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel.

Der Immobilien-Kompass von Capital gibt für Bad Herrenalb eine Bestandsmiete für Wohnungen von 8,75 €/m² WF mtl. an.

Eine Mietpreisabfrage am 13.03.2024 bei der on-geo GmbH gibt für Wohnungen zw. 30 und 60 m² WF im PLZ-Bereich (Kreis Calw) eine monatliche Mietpreisspanne von rd. 7,40 bis 12,40 €/m² WF an.

Stellplätze
In gängigen Internetportalen (immoscout24.de) wird in einem 10 km Radius um das Bewertungsobjekt lediglich ein Angebotspreis für Stellplätze (Pkw-Außenstellplatz) mit einem Preis von 35,00 €/Stk. mtl. angeboten.

Aufgrund des Baujahres sowie der durchschnittlichen Wohnlage wird eine Nettokaltmiete i.H.v. 8,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. Der Tiefgaragenstellplatz wird mit 50,00 €/Stk. mtl. berücksichtigt.

**Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Verwaltungskosten: Diese umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (vgl. §32 Abs. II ImmoWertV).
2. Betriebskosten: Diese sind die Kosten, die dem Eigentümer (…) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (vgl. § 556 Abs. I BGB).

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

Diese sind beispielsweise die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten des Betriebs sowie die Wartung der zentralen Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, u.a. (vgl. § 2 BetrKV).
3. Instandhaltungskosten: Diese umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).
4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

a. das Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist,
b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (vgl. §32 Abs. IV ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten für die Wohneinheit werden mit 15,00 €/m² WF in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten werden für die Wohneinheit mit 450 € berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2,00 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO2-Agabe gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) werden 2,00 €/m² WF als sonstige Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz wird im § 21 Abs. I ImmoWertV erläutert. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2021/2022 herangezogen. Dieser weist für Wohnungseigentum nach WEG (2- bis 3-Zi.-Whg.) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. -0,5 % p.a. (Spanne von ca. -5,2 % bis 3,8 % p.a.) aus.

Aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage sowie der baujahrestypischen Konzeption wird für die Wohneinheit ein Liegenschaftszinssatz von 2,10 % p.a. angesetzt. Der Tiefgaragenstellplatz wird analog berücksichtigt.

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

## 7.4.1 Ertragswertermittlung

**Ertragswert** (Marktwert)

| Nutzung | | | RND | Zins | Ein- | Fläche | Miete [EUR/m² (Stk.)] | | RoE | Bodenvz. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *In Gebäude* | | *Nutzung / Beschreibung* | *Jahre* | *%* | **heiten** | *m²* | *Ist* | *angesetzt* | *EUR* | *EUR/a* |
| w | 1 | Wohnen / OG | 36 | 2,10 | 1 | 53,00 | 0,00 | 8,00 | 5.088 | 375 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) / UG | 36 | 2,10 | 1 | | 0,00 | 50,00 | 600 | 45 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Ø 36 | Ø 2,10 | Σ 1 | Σ 53,00 | | | Σ 5.688 | Σ 420 |

**Bewirtschaftungskosten** (Marktwert)

| Nutzung | | | Instandhaltung | | Verwaltung | | Mietausfall- | Sonstiges | | | Summe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *In Gebäude* | | | *EUR/m²* | | *EUR* | | **wagnis** | $CO_2$ | *EUR/m²* | | |
| | | *Nutzung / Beschreibung* | *(/Stk.)* | *% HK* | */Einheit* | *% RoE* | *% RoE* | *EUR/m²* | *(/Stk.)* | *% RoE* | *% RoE* |
| w | 1 | Wohnen / OG | 15,00 | | 450,00 | 8,84 | 2,00 | 2,00 | | 2,08 | 28,55 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) / UG | 55,00 | | 55,00 | 9,16 | 2,00 | | | | 20,33 |
| | | | | | | | | | | | *Ø 27,68* |

**Ableitung Ertragswert** (Marktwert)

| Nutzung | | | Rohertrag | Bewi.- | Reinertrag | Boden- | Gebäude- | Barwert- | Barwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *In Gebäude* | | | | **kosten** | | **verzins.** | **reinertrag** | **faktor** | |
| | | *Nutzung / Beschreibung* | *EUR/a* | *EUR/a* | *EUR/a* | *EUR/a* | *EUR/a* | | *EUR* |
| w | 1 | Wohnen / OG | 5.088 | 1.453 | 3.635 | 375 | 3.260 | 25,0842 | 81.774 |
| w | 2 | Stellplätze innen (Wohnen) / UG | 600 | 122 | 478 | 45 | 433 | 25,0842 | 10.861 |
| w = Wohnen, g = Gewerbe | | | Σ 5.688 | Σ 1.575 | Σ 4.113 | Σ 420 | Σ 3.693 | | Σ 92.635 |

| | |
|---|---|
| **Ertragswert der baulichen Anlagen**<br>Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor | **92.635** |
| + Bodenwert | 19.949 |
| **Vorläufiger Ertragswert** | **112.584** |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| - Leerstandskosten | 6.960 |
| **ERTRAGSWERT** | **105.624** |

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

**Flächen- und Ertragszusammenstellung** (Marktwert)

| Gebäude-Nr. | | WOHNEN | | GEWERBE | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Gebäude* | *Fläche (m²)* | *RoE (EUR)* | *Fläche (m²)* | *RoE (EUR)* |
| 1 | WE Nr. 8 (OG) | 53 | 5.088 | | |
| 2 | TG-Stp. Nr. 14 (UG) | | 600 | | |
| | | Σ 53 | Σ 5.688 | Σ - | Σ |

**Gesamte WNFl. (m²)** **53**
**Gesamtrohertrag (EUR)** **5.688**

**Leerstand** (Marktwert)

| Nutzung / Beschreibung | Geb. | Anz. | Fläche | Leerstand | | | strukturell | Leerst.-kosten |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Stk.* | *m²* | *Stk.* | *m²* | *%* | | *EUR* |
| Wohnen / OG | 1 | 1 | 53 | 1 | 53 | 100 | Nein | 6.360 |
| Stellplätze innen (Wohnen) / UG | 2 | 1 | | 1 | | 100 | Nein | 600 |
| | | | | | Σ 53 | Ø 100 | | Σ 6.960 |

**Leerstandskosten** (Marktwert)

Miet- und Nebenkostenausfälle

| Nutzung /Beschreibung | Geb. | Verm.-dauer | Mietausfall | Nebenkostenausfall | | Ausfall gesamt | Zins | Bwf | Ausfall Barwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Monate* | *EUR/a* | *EUR/m²* | *EUR/a* | *EUR/a* | *%* | | *EUR* |
| Wohnen / OG | 1 | 12 | 5.088 | 24,00 | 1.272 | 6.360 | 2,10 | 1,0000 | 6.360 |
| Stellplätze innen (Wohnen) / UG | 2 | 12 | 600 | | | 600 | 2,10 | 1,0000 | 600 |
| | | | Σ 5.688 | | Σ 1.272 | Σ 6.960 | | | Σ 6.960 |

**Leerstandskosten** **6.960**

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

### 7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | |
|---|---|
| **Grundbucheintragungen in Abt. II** | kein Werteinfluss. |
| **Baulasten** | kein Werteinfluss. |
| **Instandhaltung** | Die Instandhaltungskosten für die Wohneinheit werden mit 15,00 €/m² WF in Ansatz gebracht.<br><br>Gemäß vorliegender Jahresabrechnung zum 20.07.2023 besteht für den Bewertungsgegenstand (WE Nr. 8 + TG-Stp. Nr. 14) eine Instandhaltungsrücklage von rd. 4.400 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 370 € (gemäß Abrechnung 2023) für die Wohneinheit und 20 € für den Tiefgaragenstellplatz.<br><br>Des Weiteren wurden von der Hausverwaltung eine Liste offener Posten mit insgesamt rd. 4.330 € zum 20.07.2023 durch Nicht-zahlung des Hausgeldes vorgelegt. Offene Hausgeldforderungen bleiben an dem ehemaligen Eigentümer haften. Ein Abschlag entfällt somit und ist rein informativ. |
| **Bauschäden** | Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt. |
| **Leerstandskosten** | Aufgrund des Leerstandes zum Besichtigungstag werden Leerstands-kosten in Abzug gebracht. Die Vermarktungsdauer wird mit 12 Monaten sowie ein Nebenkostenausfall von 24,00 €/m² NF mtl. berücksichtigt. |
| **Sonderwerte Mieten** | Nicht vorhanden. |

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

## 7.5 Vergleichswert

### 7.5.1 Vergleichspreise

Der Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Calw hat insgesamt acht Vergleichspreise aus seiner Kaufpreisdatenbank am 13.03.2024 zur Verfügung gestellt:

| Nutzungs-art | Vertrags-jahr | Gemarkung | Baujahr | Vermietet | Wohn-fläche | Stp./ Garage vorhanden | Kaufpreis pro QM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ETW | 2022 | Bernbach | 1995 | ja | 44 | ja | 1.787 |
| ETW | 2022 | Bernbach | 1974 | nein | 63 | nein | 2.879 |
| ETW | 2022 | Bernbach | 1986 | nein | 60 | nein | 2.464 |
| ETW | 2022 | Bernbach | 1981 | nein | 43 | ja | 1.628 |
| ETW | 2022 | Bernbach | 1995 | nein | 44 | ja | 2.071 |
| ETW | 2022 | Bernbach | 1973 | nein | 70 | ja | 1.645 |
| ETW | 2022 | Bernbach | 1983 | ja | 55 | ja | 1.478 |
| ETW | 2022 | Bernbach | 1992 | nein | 62 | ja | 1.920 |

Insgesamt ergibt sich ein durchschnittlicher absoluter Kaufpreis von rd. 117.000 € sowie rd. 55 m² WF und ein mittleres Baujahr von ca. 1985.

### 7.5.2 Vergleichswertermittlung

**Vergleichswert** (Marktwert)

| Objekt | Einh. | WNFl. | EUR/m²(Stk.) - Werte | | | | | Marktwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Kauf- | Vergleichspreise | | | ange- | |
| | Stk. | m² | preis | von | bis | Mittel | messen | EUR |
| WE Nr. 8 (OG) | 1 | 53,00 | | 1.480 | 2.880 | 1.980 | 1.800 | 95.400 |
| TG-Stp. Nr. 14 (UG) | 1 | | | 3.000 | 15.000 | 7.300 | 10.000 | 10.000 |

**Vergleichswert** **105.400**

Es erfolgt ein nachhaltig erzielbarer Ansatz von 1.800 €/m² WF für die Eigentumswohnung Nr. 8 sowie 10.000 €/Stk. für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage.

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

## 7.6 Einordnung des Ergebnisses

| | | | **Marktwert** § 194 BauGB |
|---|---|---|---|
| **Werte** | Bodenwert | | 19.949 |
| | Ertragswert | | 105.624 |
| | Vergleichswert | | 105.400 |
| **Abschläge** | fehlende Innenbesichtigung | 10,00% | 10.540 |
| **Marktwert** | Ableitung vom Vergleichswert | | **95.000** |
| **Vergleichsparameter** | EUR/m² WNFl. | | 1.790 |
| | x-fache Jahresmiete | | 16,70 |
| | RoE Wohnen / Gewerbe | | 100% / 0% |
| | Bruttorendite (RoE/x) | | 5,99% |
| | Nettorendite (ReE/x) | | 4,33% |
| **Mietfläche** | Wohnfläche | | 53m² |
| | Nutzfläche | | |
| | Σ | | 53m² |
| **Leerstand** | gesamt / strukturell | | 100,00% / 0,00% |
| | Wohnen / Gewerbe | | 53 m² / m² |
| **Ertrag** | Jahresrohertrag | | 5.688 |
| | Jahresreinertrag | | 4.113 |
| **Liegenschaftszins** | Wohnen | | 2,10% |
| | Gewerbe | | |
| | i.D. | | 2,10% |
| **Bewirtschaftungskosten** | Wohnen | | 27,68% |
| | Gewerbe | | |
| | i.D. | | 27,68% |

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

**Rohertragsvervielfältiger/ Vielfaches**

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2021/2022 herangezogen. Dieser weist für Wohnungseigentum nach WEG (2- bis 3-Zi.-Whg.) einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor von ca. 29,30-fach (Spanne von ca. 16,30- bis 48,10-fach) aus. Diese Angaben sind jedoch nur rein informativ.

**Einordnung des Ergebnisses**

Der in der Ertragswertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 1.990 €/m² WF (bezogen auf den vorläufigen Ertragswert) sowie dem rd. 18,6-fachen (bezogen auf den vorläufigen Ertragswert) des Jahresrohertrags, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage i.V.m. mit einem durchschnittlichen Bauzustand 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 06.03.2024 den

**Verkehrswert 95.000 EUR**
(in Worten: fünfundneunzigtausend 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!

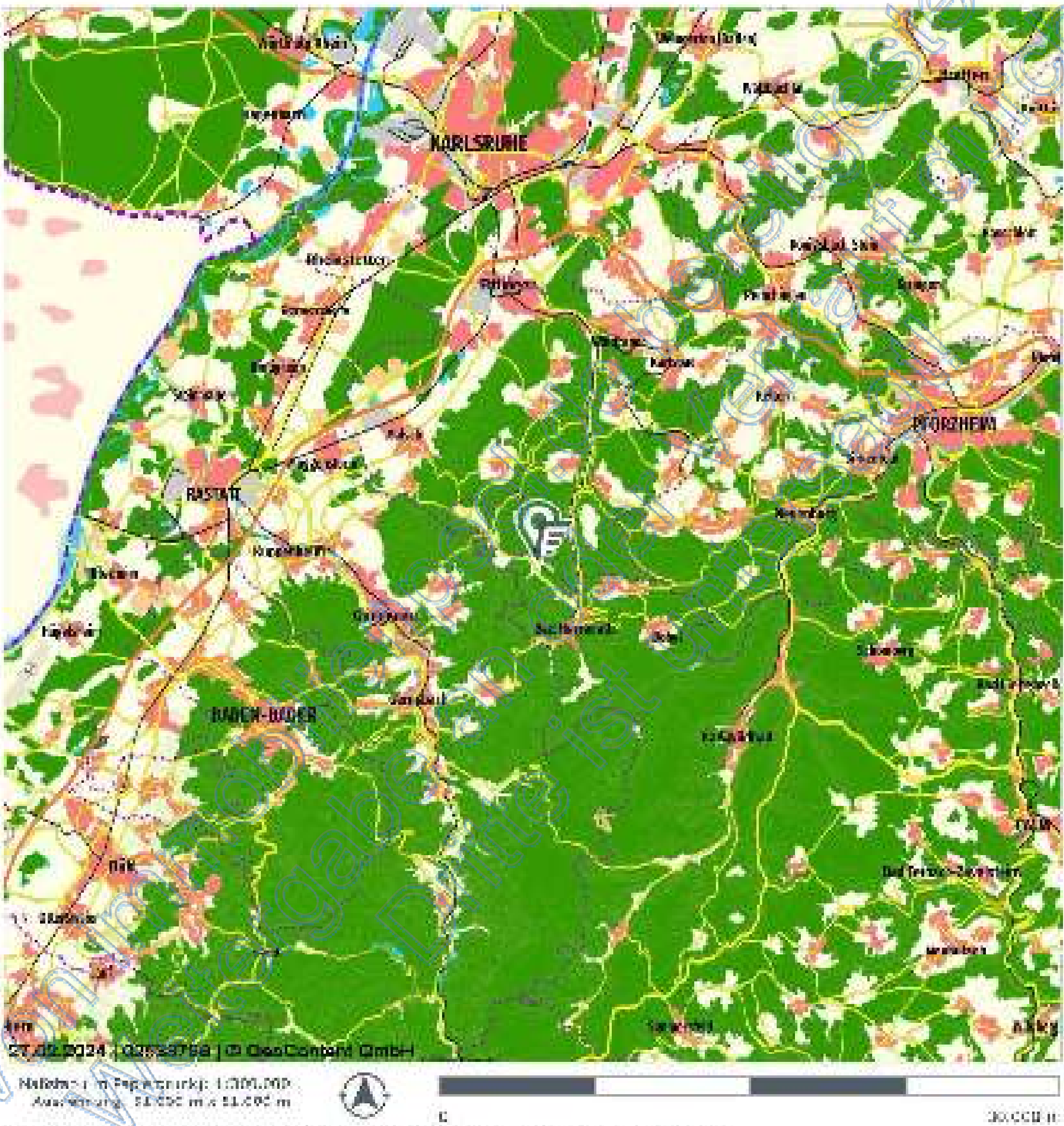
Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

# Anlagen

## Übersichtskarte

**Übersichtskarte (Previewkarte) 1:100.000 GeoContent**

76332 Bad Herrenalb, Frauenalber Str. 20



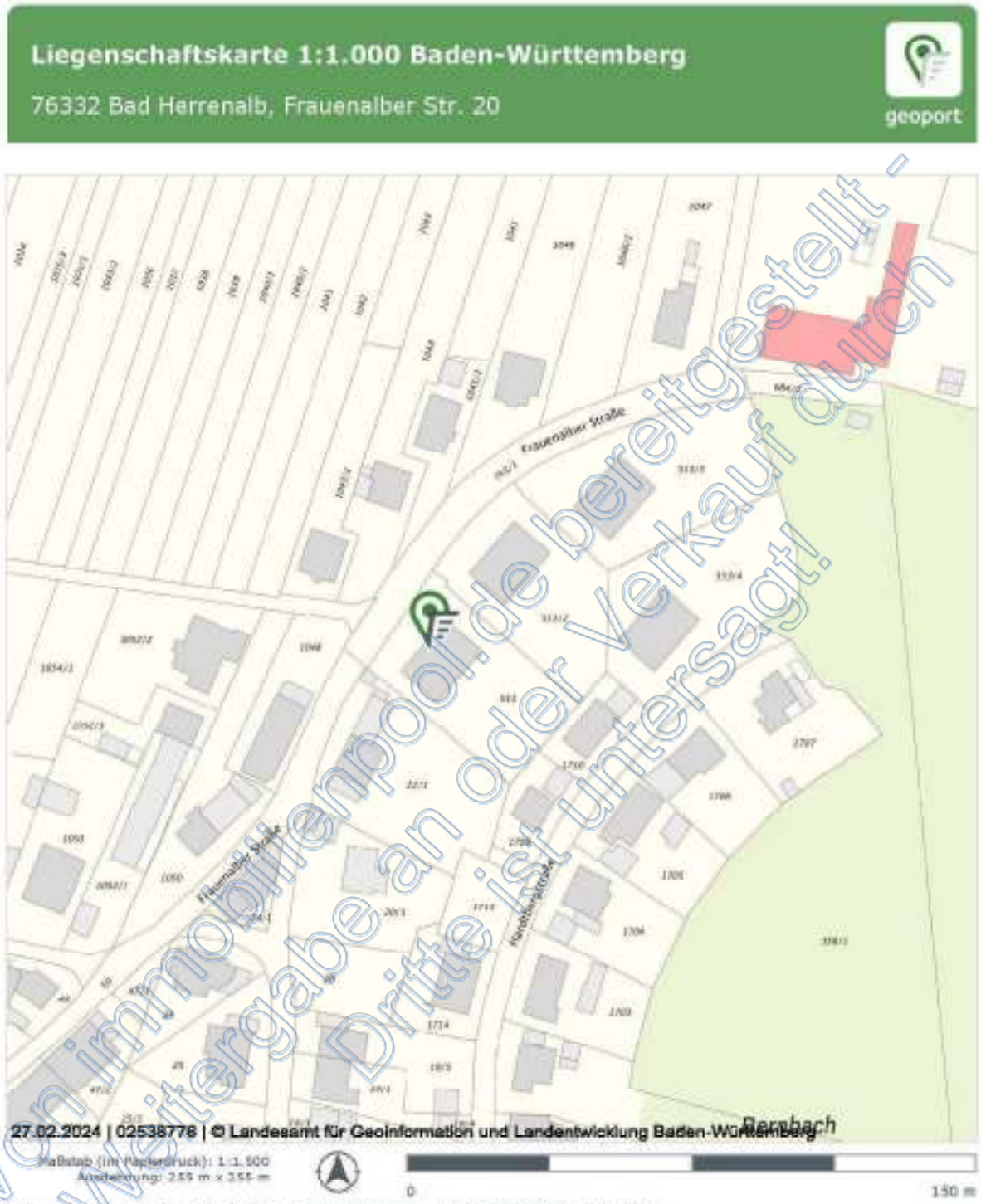

**Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)**

**Datenquelle**

## Stadtplan

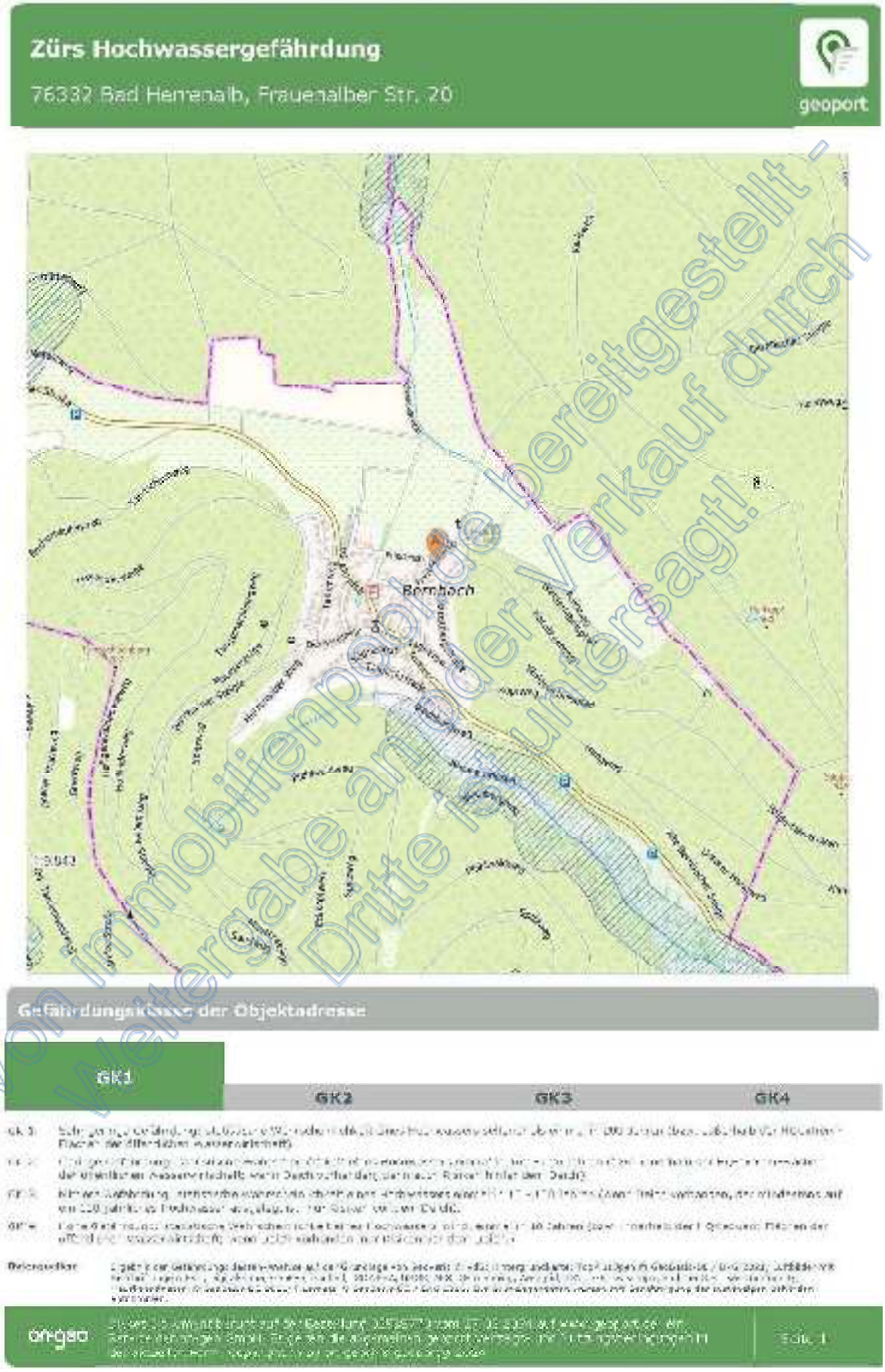
Vom Internetportal bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte untersagt!

## Amtliche Liegenschaftskarte




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

## ZÜRS-Hochwasserkarte




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

## Wohnlage Nahbereich

**Wohnimmobilien Mikrolage**

76332 Bad Herrenalb, Frauenalber Str. 20

geoport

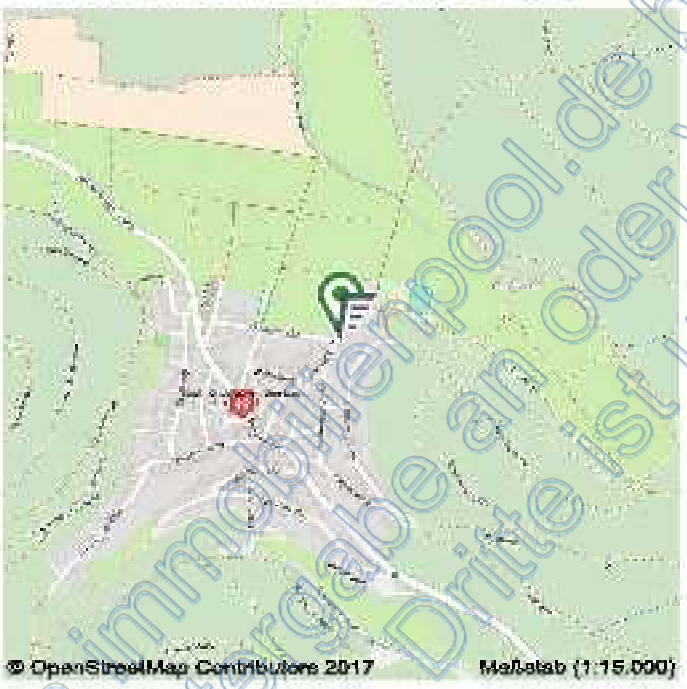
MIKROLAGE

| | |
|---|---|
| Wohnumfeldtypologie (Quartier) | Gute Wohngebiete in mittlerer Lage; Aufsteiger: Gehobene Berufe in Außerbezirken |
| Typische Bebauung (Quartier) | 1-2 Fam.-Häuser in nicht hochgradig bebautem Straßenabschnitt |

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

| | |
|---|---|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | Anschlussstelle Rastatt-Nord (13,2 km) |
| nächster Bahnhof (km) | BAHNHOF MALSCH (7,0 km) |
| nächster ICE-Bahnhof (km) | BAHNHOF BADEN-BADEN (17,1 km) |
| nächster Flughafen (km) | Baden-Airpark (24,8 km) |
| nächster ÖPNV (km) | Bushalt. Bernbach Rathaus (0,2 km) |

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)




MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

| | |
|---|---|
| Quelle: | |
| Quelle Bevölkerungsentwicklung: | |
| Quelle Lagequalifizierung: | |

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

## CityBasics

**CityBasics**

76332 Bad Herrenalb, Frauenalber Str. 20

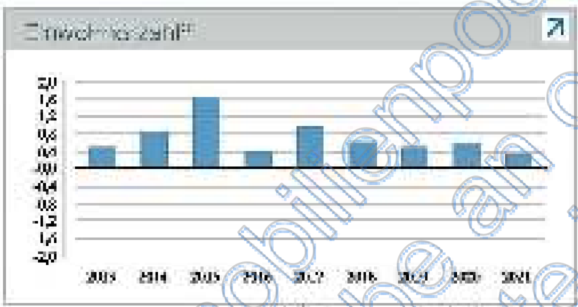
geoport

| Basics - Landkreis (Gemeinde) | |
|---|---|
| Bundesland | Baden-Württemberg, Land |
| Kreis | Calw, Landkreis |
| Regierungsbezirk | Karlsruhe, Regierungsbezirk |
| Einwohner | 160.686 (8.131) |
| Fläche | 797,00 km² |
| Bevölkerungsdichte | 202 EW/km² |
| PLZ-Bereich | 76332 |
| Gemeindeschlüssel | 08235033 |

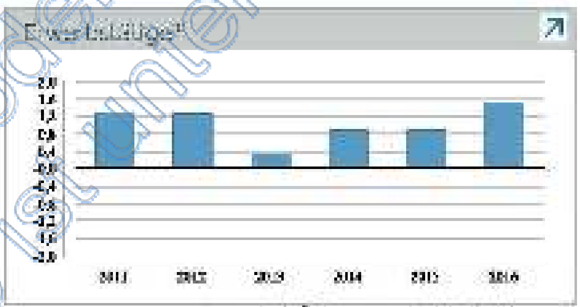
[illegible]

| Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis | |
|---|---|
| BIP (1) | 4.601.627 € |
| Arbeitslosenquote (2) | 4,10 % |
| Erwerbstätige (3) | 58.100 |

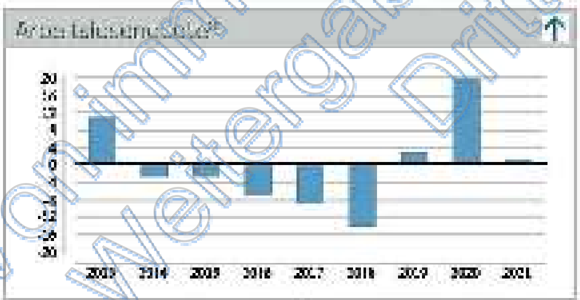
[illegible]




*prozentuale Änderung zum Vorjahr (Vorjahresbezogen)




*prozentuale Änderung zum Vorjahr (Vorjahresbezogen)




*prozentuale Änderung zum Vorjahr (Vorjahresbezogen)

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (Vorjahresbezogen)

Trend Legende: fallend | Tendenz fallend | gleichbleibend | Tendenz steigend | steigend

**Datenquelle**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, [illegible]

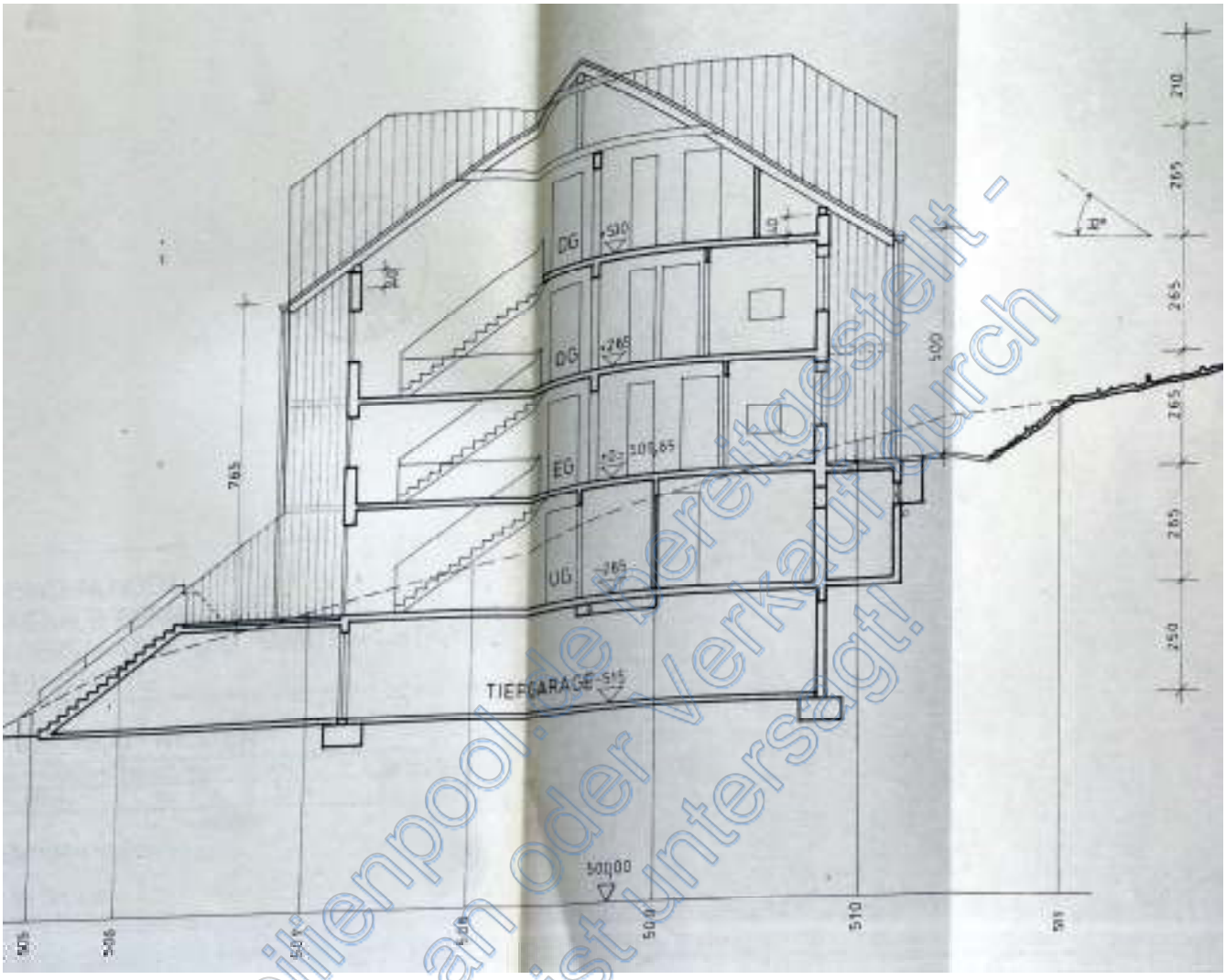
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 2024

on-geo [illegible] Copyright © by on-geo & geoport [illegible]

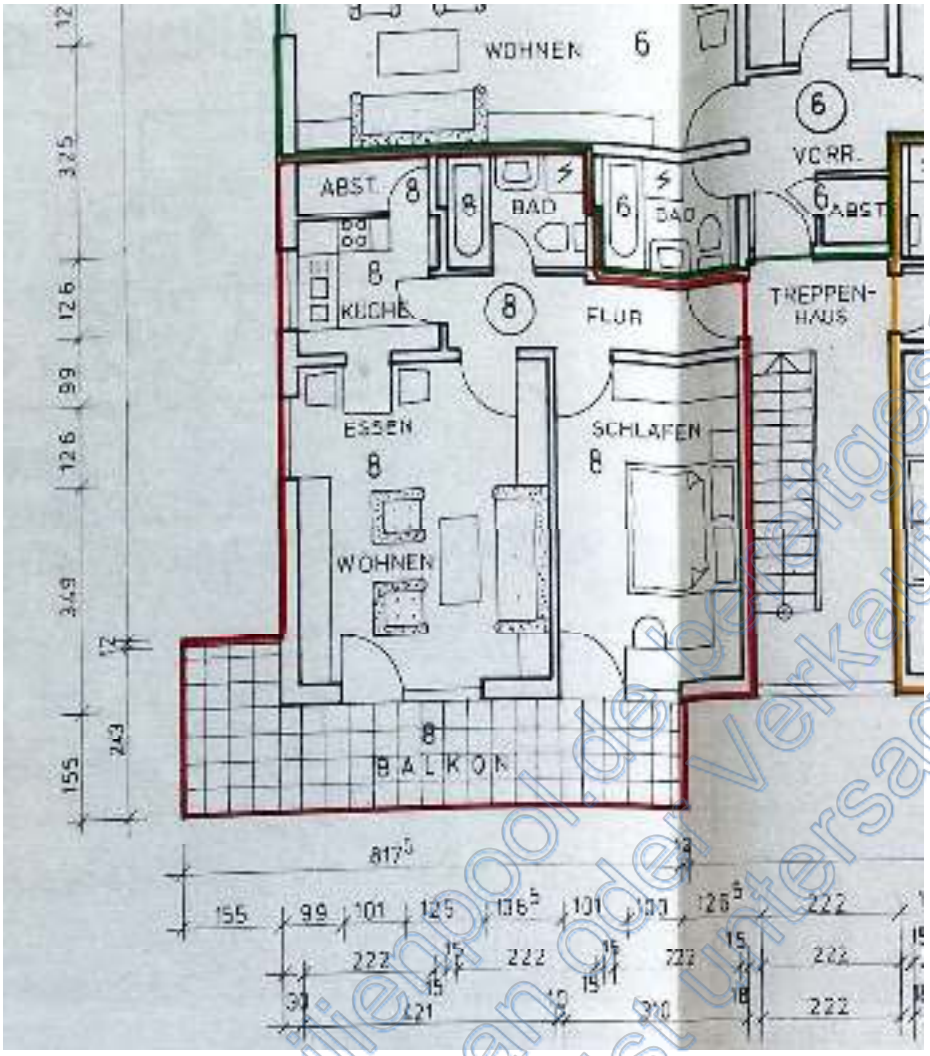
Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)



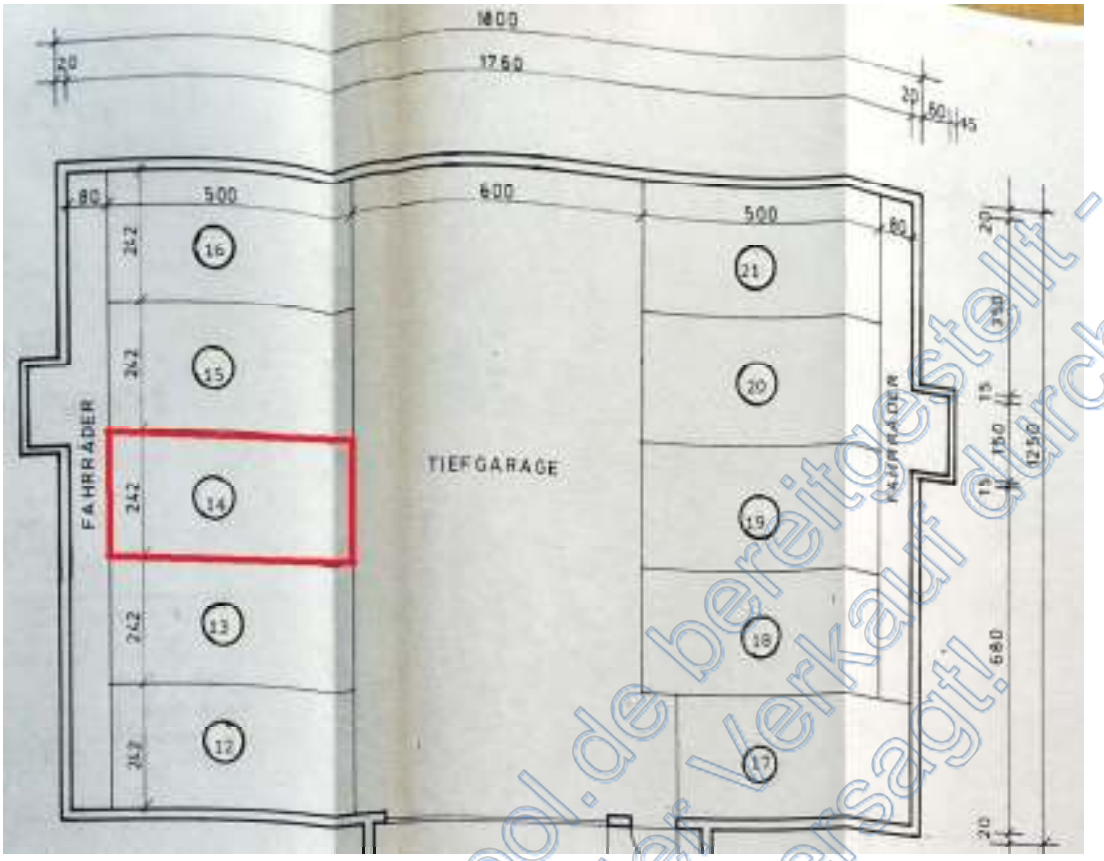

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Wohnungseigentum Nr. 8 Obergeschoss (bemaßt)

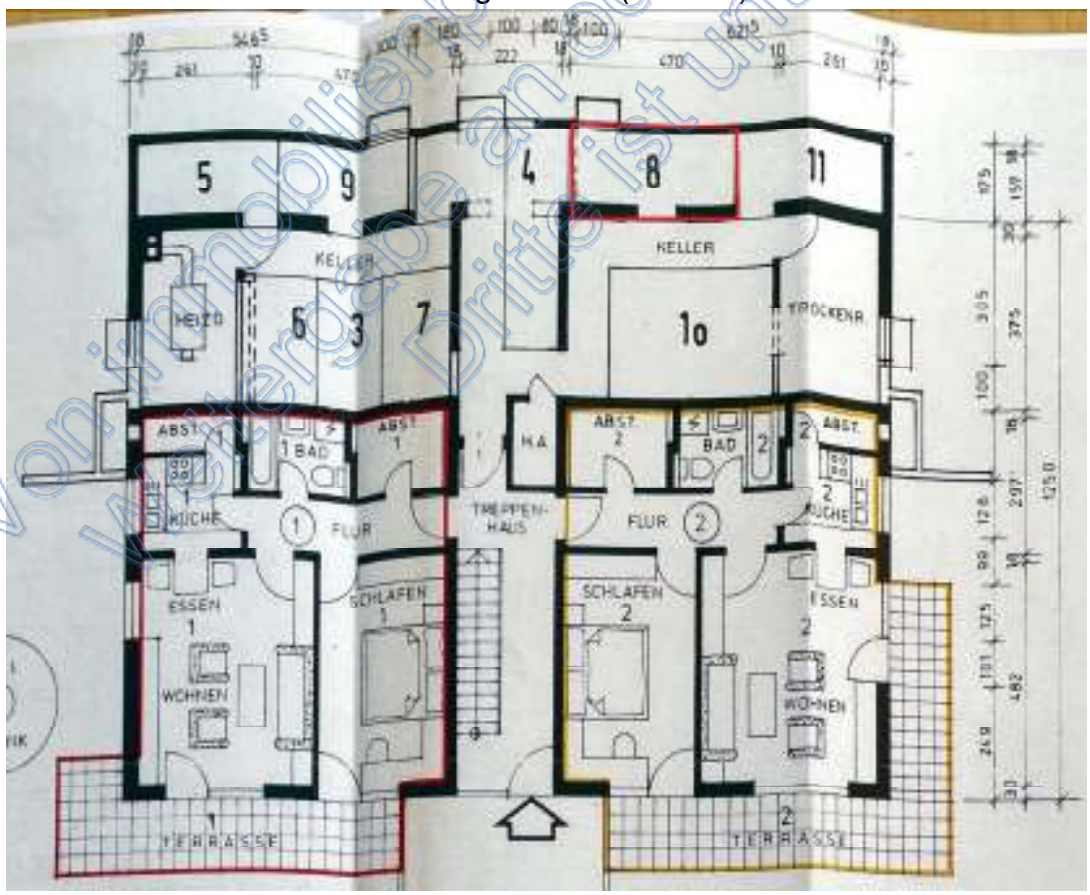



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage (bemaßt)




Grundriss Kellerraum Nr. 8 Untergeschoss (bemaßt)




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

## Objektbilder

**Objektansicht**
**(Wohneinheit Nr. 8 rot markiert)**

**Haustüre**
**(Detailansicht)**

**Treppenhaus**

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

**Wohnungstüre**
**Wohneinheit Nr. 8**
**(Obergeschoss)**

**Öl-Zentralheizung**
**(Untergeschoss)**

**Tiefgaragenstellplatz Nr. 14**
**(Tiefgarage)**

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

**Front-/ Seitenansicht**
**(Wohneinheit Nr. 8 rot markiert)**

**Umgebungsansicht:**
**Frauenalber Straße**
**(Blick nach Norden)**

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