

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	2 K 47/22
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Garage
Adresse	75395 Ostelsheim, Lange Straße 30
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	24.04.2024

Verkehrswert	325.000 € (nach äußerem Anschein)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 2.600 €/m² WNF
	rd. 21,20-fache des Jahresrohertrages

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 21.06.2024 Das Gutachten umfasst 48 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
info@roeschke-immo.de

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

Finom – Solarisbank
BIC: SOBKDE2XXX

IBAN: DE61 1101 0101 5662 4486 97
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	- 13 -
4. Bauliche Anlagen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses	- 17 -
4.2.3 Beschaffenheit der Garage	- 17 -
4.2.4 Beschaffenheit der Scheune	- 18 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 20 -
6. Grundbuch	- 21 -
7. Wertermittlung	- 22 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 22 -
7.2 Bodenwert	- 23 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 25 -
7.4 Wertermittlungsverfahren	- 26 -
7.4.1 Sachwert	- 26 -
7.4.2 Sachwertermittlung	- 28 -
7.4.3 Ertragswert	- 29 -
7.4.4 Ertragswertermittlung	- 32 -
7.5 Vergleichswert	- 35 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses	- 36 -
8. Verkehrswert	- 37 -

Anlagen	- 38 -
Übersichtskarte	- 38 -
Stadtplan	- 39 -
Amtliche Liegenschaftskarte	- 40 -
Hochwassergefährdungskarte (ZÜRS)	- 41 -
Schnitt; bemaßt	- 42 -
Grundriss Einfamilienhaus Untergeschoss mit Garage; tlw. bemaßt	- 43 -
Grundriss Einfamilienhaus Erdgeschoss; bemaßt	- 44 -
Grundriss Einfamilienhaus Dachgeschoss; bemaßt	- 45 -
Ansicht Einfamilienhaus; Osten	- 46 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Flurstück Nr. 52, welches mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage und rückseitiger Scheune bebaut ist.
Objektadresse	75395 Ostelsheim, Lange Straße 30.
Baujahr	ca. 1964.
Vermietung/ Verpachtung	Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Garage und rückseitiger Scheune wird komplett eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchauszuges ist unter der lfd. Nr. 1 die Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.
Wohn- und Nutzfläche	rd. 125 m ² WF (EG & DG) rd. 50 m ² NF (UG)
Grundstücksgröße	812 m ²
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	362.836 €
fehlende Innenbesichtigung	-32.284 € (-10 % Abschlag)
Runden	-2.000 €
Verkehrswert	325.000 €

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Garage und Scheune.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 26.02.2024.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 26.02.2024.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	24.04.2024
Ortstermin	Am 24.04.2024 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümer (anonymisiert)
<u>Hinweis:</u>	Es wurde kein Zugang zum Wohnhaus 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. 1983 (Kopie) vom 10.03.2023
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Lageplan vom 03.12.1970 - Baugesuch vom 22.05.1964 - Baugesuch vom 11.02.1971 - Flächenberechnung vom 06.12.1963 - div. Baugenehmigungen, div. Daten - Baubeschreibung vom 07.12.1970 - amtliche Liegenschaftskarte vom 22.04.2024 - Baulastenauskunft (Bauamt Ostelsheim) vom 11.03.2024 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 11.04.2024 - Denkmalschutzauskunft (Bauamt Ostelsheim) vom 11.03.2024 - Erschließungsbeitragsauskunft (Kämmerei Gemeinde Ostelsheim vom 12.03.2024) - Auskunft Bebauungsplan (Bauamt Ostelsheim) vom 11.03.2024 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: BORIS-BW)

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

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 wurden eine Außenbesichtigung des Einfamilienhauses mit Garage, der rückseitigen Scheune sowie der Außenanlagen durchgeführt.
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

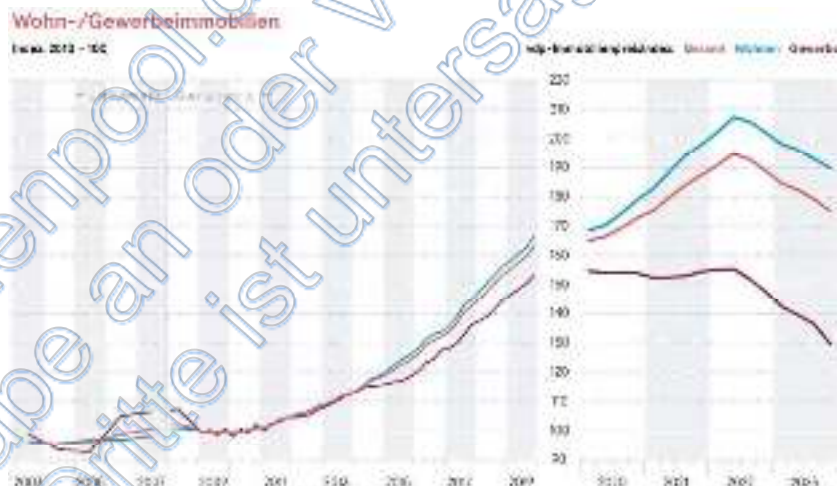
3.1 Lage

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 2023 wurde ein Preistrückgang von ca. 7,2 % 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	Ostelsheim
Einwohnerzahl	rd. 2.600 (Stand 31.12.2022)
Umliegende Städte/ Gemeinden	Pforzheim (rd. 28 km) Stuttgart (rd. 29 km) Nagold (rd. 30 km)
Kaufkraftindex	103,9 (Landkreis Calw, Stand 2023, MB-Research)
Arbeitslosenquote	3,8 % (Landkreis Calw, Stand 03/2024, Bundesagentur für Arbeit)

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist am südöstlichen Rand der Gemeinde Ostelsheim innerhalb eines Mischgebietes an der Straße ‚Lange Straße‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Doppelhäuser mit vereinzelt gewerblicher Nutzung geprägt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Gemeindezentrum von Ostelsheim befindet sich rd. 450 m entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	Die Gemeinde verfügt über keine eigenen Bildungseinrichtungen. Diese sind jedoch in den umliegenden Städten und Gemeinden vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nach rd. 700 m (Bushaltestelle ‚Ostelsheim Calwer Straße‘) sowie durch den Regional- und S-Bahnhof ‚Weil der Stadt‘ in rd. 4,5 km Entfernung.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die Bundesstraße B295 verläuft rd. 3 km nördlich des Bewertungs- objektes. Die nächste Autobahnauffahrt zur Autobahn ‚A81‘ befindet sich rd. 12,5 km östlich.

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 34 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Offene und geschlossene Bauweise; überwiegend Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser), ein- bis zweigeschossig.
Parkplatzsituation	Normale öffentliche Parkplatzsituation. Zum Bewertungsgegenstand gehört eine Garage.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage als durchschnittlich und ländlich geprägt eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Norden hin ansteigend. An der Nordseite ist das Grundstück zudem stark abschüssig.
Grundstücksform	Regelmäßiger Zuschnitt; nahezu rechteckig.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die ‚Lange Straße‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der Nordseite mit einem beidseitigen Fußgängerweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 43 m.
Straßenfront	Rd. 21 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; das Gebäude Haus Nr. 28/2 grenzt westlich an die Einzelgarage an.
Überbau	Nicht ersichtlich. Gemäß Schreiben vom 14.03.1984 wurde die Grundstücksgrenze aufgrund einer Überbauung der Einzelgarage korrigiert.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kämmerei der Gemeinde Ostelsheim vom 12.03.2024 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 11.03.2024 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	Die Gemeinde Ostelsheim verfügt über keinen Flächennutzungsplan.
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 die Erschließung gesichert ist.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück fügt sich in die Umgebung ein und bietet rückseitig Erweiterungsmöglichkeiten.

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 des Bauamtes Ostelsheim vom 11.03.2024 sind für das Wertermittlungsgrundstück im Baulastenverzeichnis folgende Baulasten eingetragen: <u>Baulastenblatt Nr. 36</u> Lfd. Nr. 36: Eintragung auf Grund der Anordnung des Landratsamts Calw vom 30.07.1964: Der Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. 52 der Lange Straße Markung Ostelsheim hat am 22.05.1964 durch Erklärung für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die Garage auf Parz. Nr. 52 nicht aufzustocken. Eingetragen am 03.08.1964. <u>Wertung</u> Die Eintragung dient der Schaffung von Bauordnungsrecht. Es besteht kein Werteinfluss. <u>Baulastenblatt Nr. 22</u> Lfd. Nr. 1. Eintragung auf Grund der Anordnung des Landratsamts Calw vom 22.09.1958: Der Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. 52 der Lange Straße Markung Ostelsheim hat am 15.08.1958 durch Erklärung für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, das Grundstück zugunsten des Nachbargrundstückes Gebäude Nr. 11 a

immer einen Streifen von 1,80 m an der westlichen Grundstücksseite unbebaut zu lassen. Eingetragen am 25.08.1958.

Wertung

Die Eintragung dient der Einhaltung der Abstandsflächen zum Nachbargebäude. Es besteht im Bestand kein Werteinfluss.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Ostelsheim vom 11.03.2024 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.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus mit Garage und Scheune) 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.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	freistehendes Einfamilienhaus.
Geschosse	Untergeschoss, ein Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	1.
Stellplätze	Ein Garagenstellplatz.
Baujahr	ca. 1964.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Kiesbeton.
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Satteldach (ungedämmt) mit Ziegeln eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv (ungedämmt). Innen: tlw. Leichtbauweise.
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme).
Treppenhaus	Innenliegend; Erschließung an der östlichen Gebäudeseite.

Elektroinstallationen	Baujahrestypisch (Annahme).
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung (Bj. 1975) mit zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Fensterlüftung.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Ursprungsbaujahres sowie der vorhandenen Heizungsanlage (Öl) wird von einem hohen Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß Eindruck bei der Außenbesichtigung wurden die Fenster ausgetauscht (Baujahr unbekannt).
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächen (Garten mit Bäumen, Sträuchern und Einfriedung) ausgestattet. Gemäß Unterlagen befindet sich eine Entschlammungsanlage (Bj. 1964) auf dem Grundstück. Diese ist nicht mehr in Betrieb.
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 sowie des Eindruckes der Außenbesichtigung wird von einem leicht unterdurchschnittlichen baulichen Zustand des Wohnhauses ausgegangen.

4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses

Art	Einfamilienhaus.
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.5.
Konzeption	UG: 1 Heizungsraum, 1 Öl-Tankraum, 2 Kellerräume, 1 Waschraum. EG: 1 Flur, 1 Wohnzimmer, 1 Terrasse, 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC. DG: 1 Flur, 2 Zimmer, 1 WC, 1 Balkon. Die Konzeption wurde den Grundrissen entnommen und kann in der Realität abweichen.
Ausstattung	Bodenbelag: Fliesen (Annahme). Fenster: Zweifach verglaste Kunststoffenster. Sanitär- anlagen: Durchschnittlicher Standard (Annahme). Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Öl-Zentralheizung. Elektro- installationen: Baujahrestypisch. Küche: Einbauküche vorhanden (Annahme).
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung des Einfamilienhauses als leicht unterdurchschnittlich und tlw. nicht mehr zeitgemäß 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 der Garage

Art	Pkw-Garage.
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.5.
Konzeption	straßenseitige, ebenerdige Zufahrt.
Ausstattung	Bodenbelag: Betonboden. Fenster: keine vorhanden. Belüftung: keine vorhanden. Wände: verputzt und gestrichen. Beheizung: Unbeheizt. Elektro- installationen: keine vorhanden (Annahme). Tor: manuelles Metallschwingtor.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Garage als funktional und baujahrestypisch beurteilt.

4.2.4 Beschaffenheit der Scheune

Art	Scheune (Bj. 1964).																
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.5.																
Konzeption	rückseitige, eingeschossige Scheune (tlw. Massivbauweise).																
Ausstattung	<table><tr><td>Bodenbelag:</td><td>Betonboden.</td></tr><tr><td>Fenster:</td><td>keine vorhanden.</td></tr><tr><td>Dach:</td><td>Satteldach mit Ziegeln eingedeckt.</td></tr><tr><td>Belüftung:</td><td>keine vorhanden.</td></tr><tr><td>Wände:</td><td>verputzt und gestrichen; tlw. mit Eternitplatten verkleidet.</td></tr><tr><td>Beheizung:</td><td>Unbeheizt.</td></tr><tr><td>Elektro- installationen:</td><td>keine vorhanden (Annahme).</td></tr><tr><td>Türen:</td><td>Holz.</td></tr></table>	Bodenbelag:	Betonboden.	Fenster:	keine vorhanden.	Dach:	Satteldach mit Ziegeln eingedeckt.	Belüftung:	keine vorhanden.	Wände:	verputzt und gestrichen; tlw. mit Eternitplatten verkleidet.	Beheizung:	Unbeheizt.	Elektro- installationen:	keine vorhanden (Annahme).	Türen:	Holz.
Bodenbelag:	Betonboden.																
Fenster:	keine vorhanden.																
Dach:	Satteldach mit Ziegeln eingedeckt.																
Belüftung:	keine vorhanden.																
Wände:	verputzt und gestrichen; tlw. mit Eternitplatten verkleidet.																
Beheizung:	Unbeheizt.																
Elektro- installationen:	keine vorhanden (Annahme).																
Türen:	Holz.																
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Scheune als funktional und baujahrestypisch beurteilt. Aufgrund der Nutzung als Abstellmöglichkeit wird kein Abschlag für die asbesthaltigen Eternitplatten im Gutachten als notwendig erachtet.																

4.2.5 Wohn- und Nutzfläche

Definition

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

Berechnung

Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 06.12.1963 vor. Die Wohnfläche 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:

Wohn- und Nutzflächenermittlung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)	
Objekt:	Lange Str. 30, 75395 Ostelsheim
Erdgeschoss	
Flur/ Diele	9,09
Wohnzimmer	22,5
3 Zimmer	39,52
Küche	9,67
WC	2,67
Badezimmer	4,55
Terrasse zu 25 %	4,25
Dachgeschoss	
Flur	6,95
Zimmer 1	15,18
Zimmer 2	12,37
WC	0,98
Balkon zu 25 %	0,94
Wohnfläche inkl. Putz	128,67
Wohnfläche abzgl. 3 % Putz	124,81

Das Untergeschoss mit rd. 50 m² wird nicht als Mietfläche in der Wertermittlung berücksichtigt und wurde anhand des Grundrissplanes grob überschlägig eigenermittelt.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

Stärken	Chancen
- großzügiges Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeiten - Garage vorhanden	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region - Erweiterung der Bebauung möglich
Schwächen	Risiken
- kurz- bis mittelfristig energetische Modernisierungsmaßnahmen notwendig - Öl-Zentralheizung vorhanden	- allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage, der angenommenen leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung, in Verbindung mit einem durchschnittlichen Bauzustand, wird von einer mäßigen Marktgängigkeit ausgegangen. Es ist aufgrund der aktuellen Marktphase (Zinshoch, Inflation) mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

6. Grundbuch

Auszug vom: 10.03.2023

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Ostelsheim

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1983	1	Ostelsheim		52	812,00

Gesamtfläche 812,00
davon zu bewerten **812,00**

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1983	1	1	52	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 02.01.2023 (2 K 47/22). Eingetragen am 10.03.2023.	siehe Erläuterung.	

Erläuterungen zur Abteilung II

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 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 freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und Scheune. Es stehen keine Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert 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 vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Gemeinde Ostelsheim wird zum 01.01.2023 mit 260,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 41850001; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: gemischte Baufläche; Größe 480 m²) angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

Beurteilung

Der Bodenrichtwert wird unangepasst mit 260,00 €/m² für den bebauten Grundstücksteil in Ansatz gebracht. Die restliche Umgriffsfläche wird mit einem Ansatz i.H.v. 25 % des Bodenrichtwertes, mithin rd. 62,00 €/m², angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück	480	260,00					Ja	124.800
2	Umgriffsfläche	332	65,00					Ja	21.580

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

BODENWERT (gesamt)

146.380

Entspricht 40% des Ertragswertes

Der Bodenwertanteil liegt innerhalb einer üblichen Größenordnung für 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. 1964 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag 60 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und für Einzelgaragen von 60 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Einfamilienhaus wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren und für die Einzelgarage mit 60 Jahren angesetzt. Die Scheune wird ebenfalls mit 60 Jahren berücksichtigt.
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 5 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren, welche für das Einfamilienhaus in Ansatz gebracht wird. Für die Einzelgarage und das Scheunengebäude werden aufgrund des Eindrucks bei der Besichtigung jeweils 10 Jahre Restnutzungsdauer berücksichtigt.

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 gemäß Normalherstellungskosten 2010 (NHK) für Ein- und Zweifamilienhäuser, Typ 1.01, unterkellert, mittlerer Standard mit 1.140 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten.

Das Garagengebäude wird mit 15.000 €/Stk. berücksichtigt.

Die rückseitige Scheune wird mit 250 €/m² BGF 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 werden in einer für die Objektart üblichen Höhe von 21 % 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 wurden 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.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung von plus 15 % (Sachwertfaktor 1,15) 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	alle	1964	80	30	300,00 m² BGF	1.140	21,00	Linear	62,50	155.182
2	Garage	alle	1964	60	10	1,00 Stk.	15.000	21,00	Linear	83,34	3.023
3	Scheune	alle	1964	60	10	57,00 m² BGF	250	21,00	Linear	83,34	2.872

Σ 161.077

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8130

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	161.077
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 8.053
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	169.130
+ Bodenwert	146.380
Vorläufiger Sachwert	315.510
± Marktanpassung	15,00% 47.326
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	362.836
SACHWERT	362.836

7.4.3 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 Gemeinde Ostelsheim verfügt über keinen eigenen Mietspiegel. Die Stadt Calw (rd. 10 km entfernt) veröffentlicht einen Mietspiegel für das Jahr 2022. Dieser weist in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie wertbestimmender Merkmale (Baujahr 1964) folgende monatliche durchschnittliche Nettokaltmiete aus:

Bei 125 m² Wohnfläche: rd. 7,39 €/m² WF
(Spanne von rd. 6,43 - 8,35 €/m² WF mtl.)

Diese gilt nur für Wohneinheiten und dient lediglich der Orientierung.

Der Immobilien-Kompass von Capital weist in Ostelsheim für Wohngebäude im Bestand eine durchschnittliche Angebotsmiete von 10,50 €/m² WF mtl. aus.

Stellplätze

In gängigen Internetportalen (immoscout24.de) werden in einem 10 km Radius um das Bewertungsobjekt sechs Angebotspreise für Pkw-Stellplätze (Außenstellplätze, Garagen- und Tiefgaragenstellplätze) mit einem durchschnittlichen Preis von ca. 65 €/Stk. mtl. angeboten.

Aufgrund des Baujahres, der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung, der Objektart, des normalen Objektzustandes sowie der durchschnittlichen Wohnlage wird für das Einfamilienhaus eine Nettokaltmiete i.H.v. 10,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. Der Garagenstellplatz wird mit 30,00 €/Stp. 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). 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).

In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV werden für die Wohnfläche 14,50 €/m² WF mtl. und 75,00 €/Stp. für die Garage in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten wurden pauschal mit 420 € für die Wohneinheit sowie 45,00 € pro Garage berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO₂-Agabe gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) werden 1,00 €/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 nach 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 2023 herangezogen. Dieser weist für Ein- und Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von ca. 1,00 % p.a. (Spanne von ca. -2,10 % bis 3,10 % p.a.) aus. Diese Angaben dienen der groben Orientierung.

Es wird für das freistehende Einfamilienhaus ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % p.a. angesetzt. Die Garage wird analog berücksichtigt.

7.4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
							Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²			EUR	EUR/a
w	1	Wohnen / EG/DG	30	2,00	1	125,00	0,00	10,00	15.000	2.859
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	30	2,00	1		0,00	30,00	360	69
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 30	Ø 2,00	Σ 1	Σ 125,00			Σ 15.360	Σ 2.928

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
			EUR/m²		EUR		wagnis	CO₂	EUR/m²	
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE
w	1	Wohnen / EG/DG	14,50	0,43	420,00	2,80	2,00	1,00		0,83
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	75,00		45,00	12,50	2,00			

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 18,13

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		In Gebäude	Roherttrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG/DG	15.000	2.658	12.342	2.859	9.483	22,3964	212.385
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	360	128	232	69	163	22,3964	3.650
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 15.360	Σ 2.786	Σ 12.574	Σ 2.928	Σ 9.646		Σ 216.035

Ertragswert der baulichen Anlagen**216.035**

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

+ Bodenwert

146.380

ERTRAGSWERT**362.415**

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Einfamilienhaus	125	15.360		
2	Garage				
3	Scheune				
		Σ 125	Σ 15.360	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)**125****Gesamtrohertrag (EUR)****15.360**

7.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

kein Werteeinfluss.

Baulasten

kein Werteeinfluss.

Instandhaltung

In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV werden für die Wohnfläche 14,50 €/m² WF mtl. und 75,00 €/Stp. für die Garage in Ansatz gebracht

Instandhaltungsrückstau

Gemäß Außenbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem durchschnittlichen Bauzustand. Ein Instandhaltungsrückstau war nicht erkennbar.

Sonderwerte Mieten

Das Objekt ist komplett eigengenutzt. Ein Sonderwert entfällt.

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

7.5 Vergleichswert

Gemäß einer Abfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuss des Landkreises Calw (zuständig für die Gemeinde Ostelsheim) konnten lediglich für das Jahr 2023 in Ostelsheim zehn Kaufverträge innerhalb einer Spanne von 270.000 € bis 750.000 € genannt werden. Zu diesen wurden jedoch noch keine Objektmerkmale erfasst. In der Gemeinde Simmozheim wurden neun Kaufverträge im Jahr 2023 erfasst mit einer Spanne von 160.000 € bis 680.000 €. Für diese wurden ebenfalls noch keine Objektmerkmale erfasst. Die zur Verfügung gestellten Kaufpreisspannen dienen somit der groben Einordnung des Wertermittlungsergebnisses. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.

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

7.6 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		146.380
	Sachwert		362.836
	Ertragswert		362.415
Abschläge	fehlende Innenbesichtigung	10,00%	36.284
	Runden	0,56%	2.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert		325.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.		2.600
	x-fache Jahresmiete		21,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%	
	Bruttorendite (RoE/x)		4,73%
	Nettorendite (ReE/x)		3,87%
Mietfläche	Wohnfläche		125m²
	Nutzfläche		
	Σ		125m²
Ertrag	Jahresrohertrag		15.360
	Jahresreinertrag		12.574
Liegenschaftszins	Wohnen		2,00%
	Gewerbe		
	i.D.		2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		18,13%
	Gewerbe		
	i.D.		18,13%

**Rohertragsvielfältiger/
Vielfaches**

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2023 herangezogen. Dieser weist für Ein- und Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor von ca. 29,20-fach (Spanne von ca. 19,80- bis 41,30-fach) aus. Diese Angaben dienen der groben Einordnung des Bewertungsergebnisses.

Einordnung des Ergebnisses

Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis vor Abzug für eine fehlende Innenbesichtigung von rd. 2.900 €/m² WNF (inkl. Garagen-Stp.) sowie dem rd. 23,57-fachen des Jahresrohertrags, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage i.V.m. der leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung sowie angenommenen normalen 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 Wertermittlungstichtag 24.04.2024 den

Verkehrswert 325.000 EUR

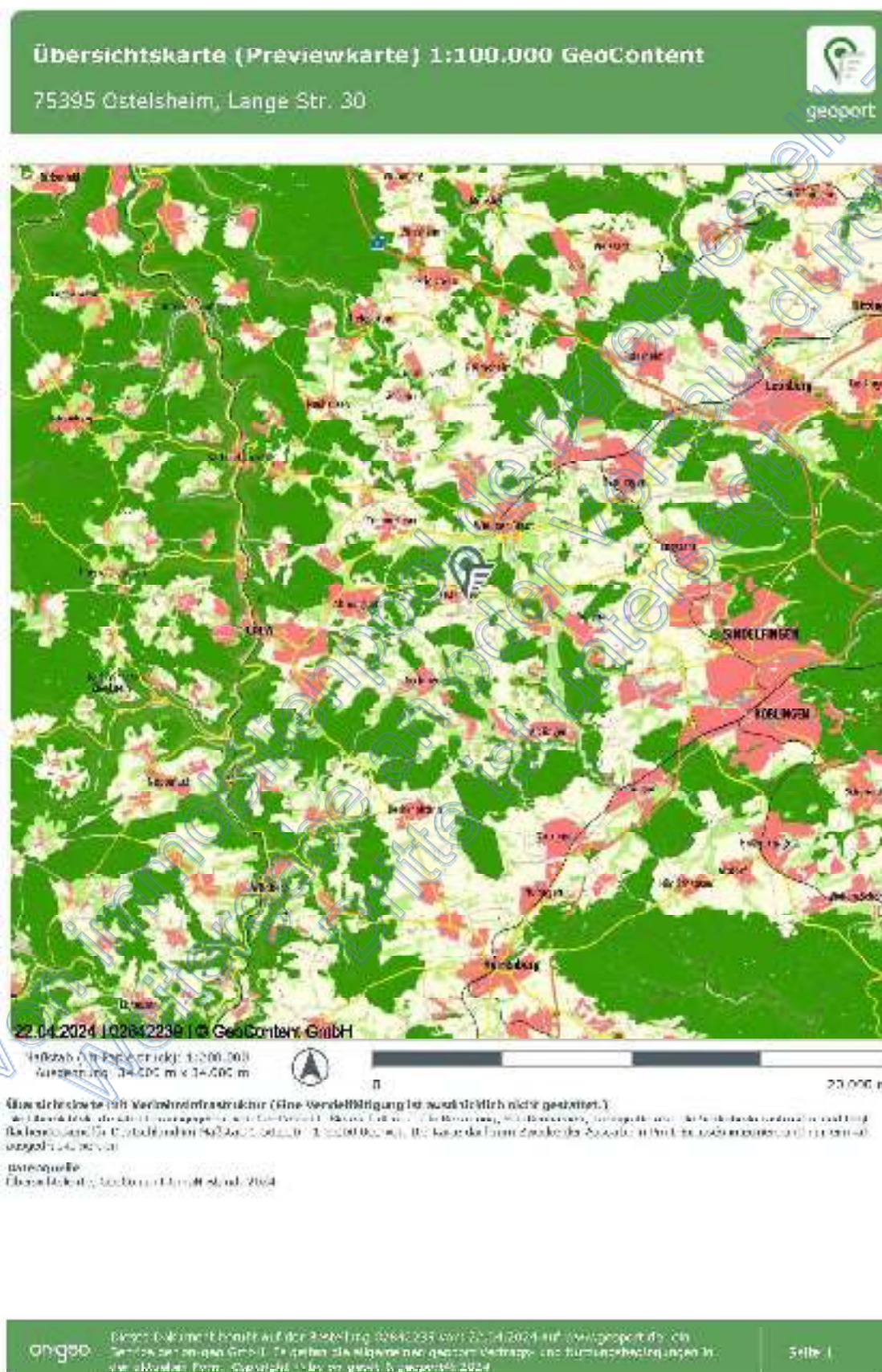
(in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

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.

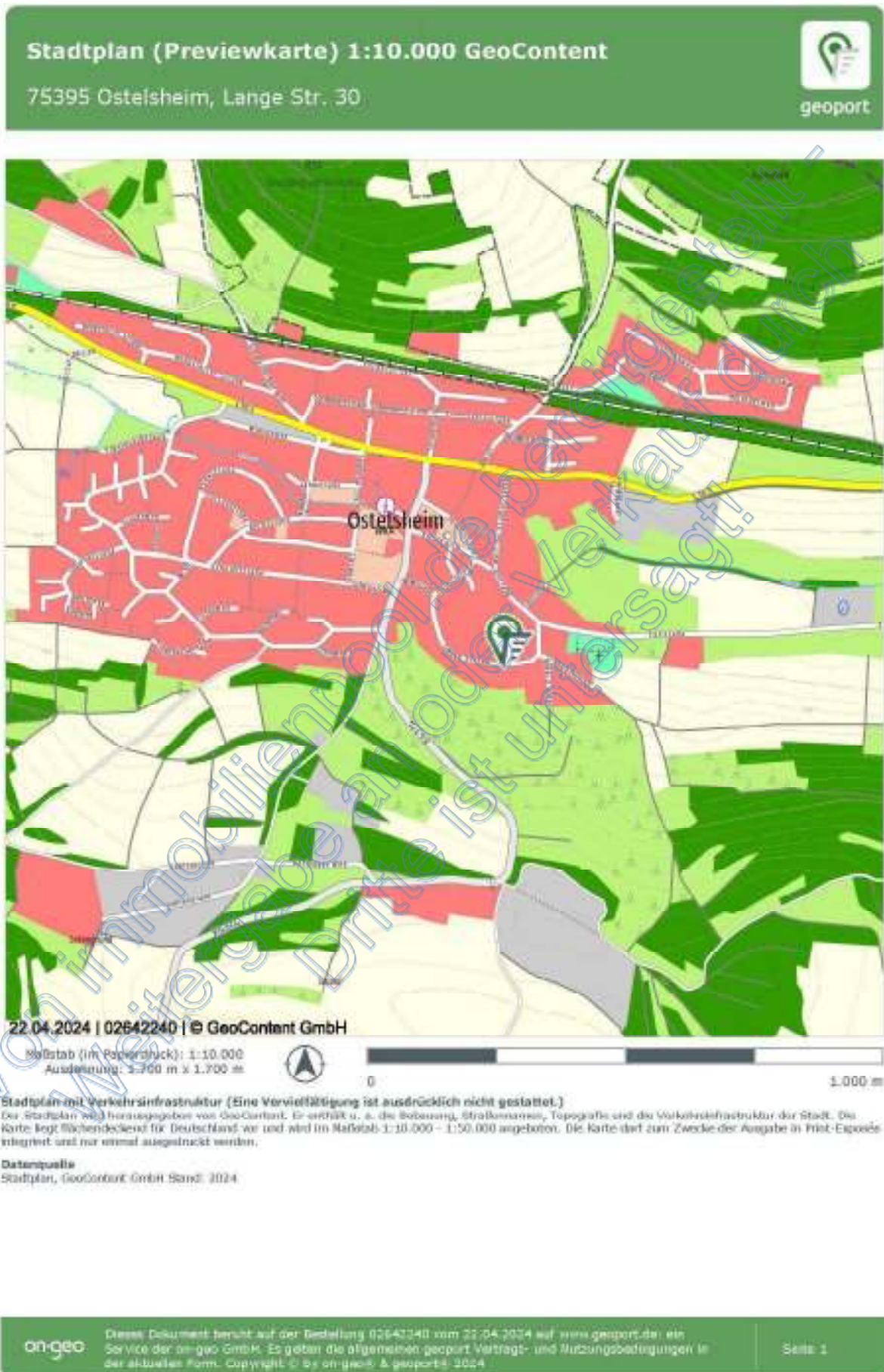


Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

Übersichtskarte



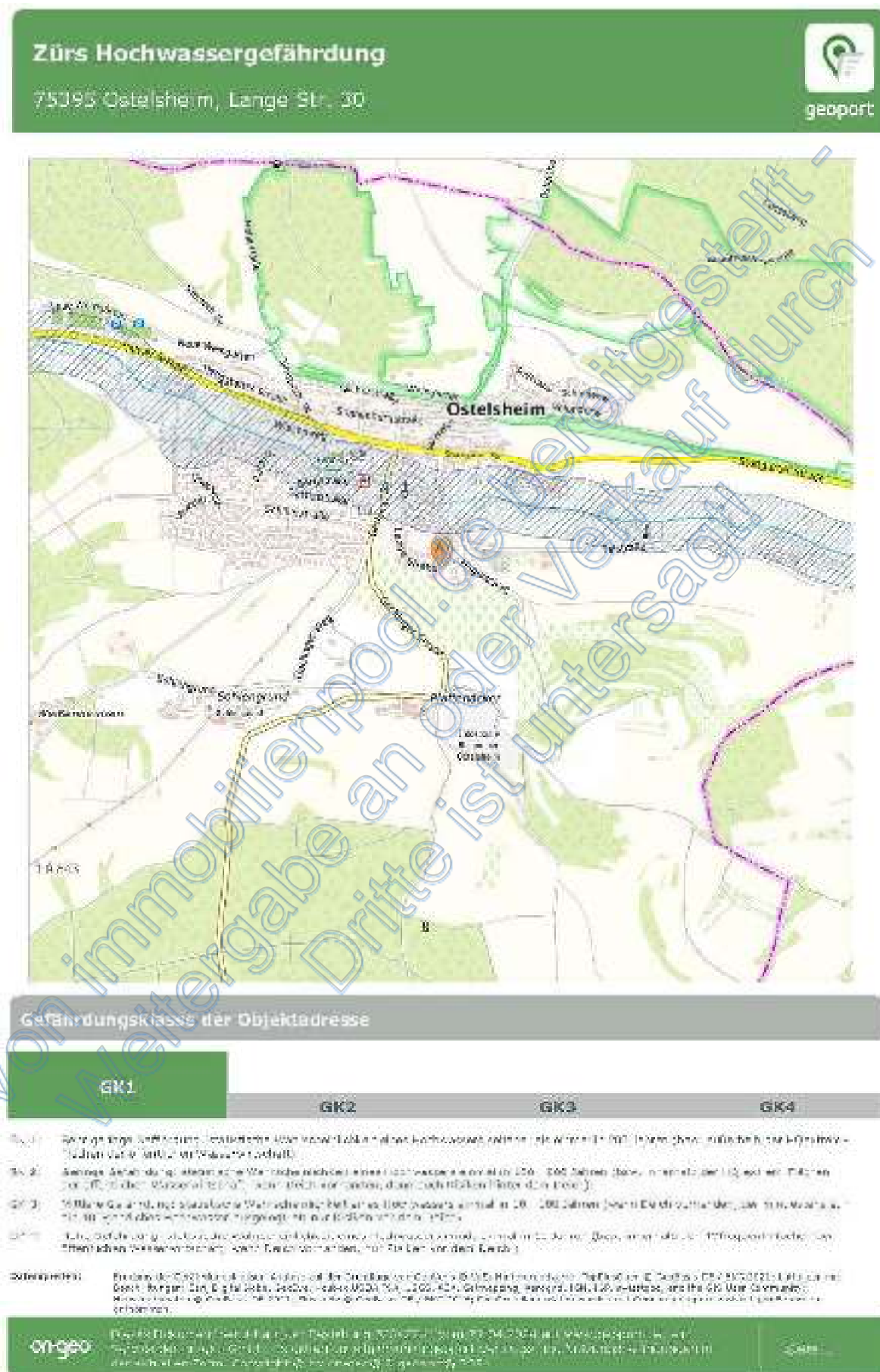
Stadtplan



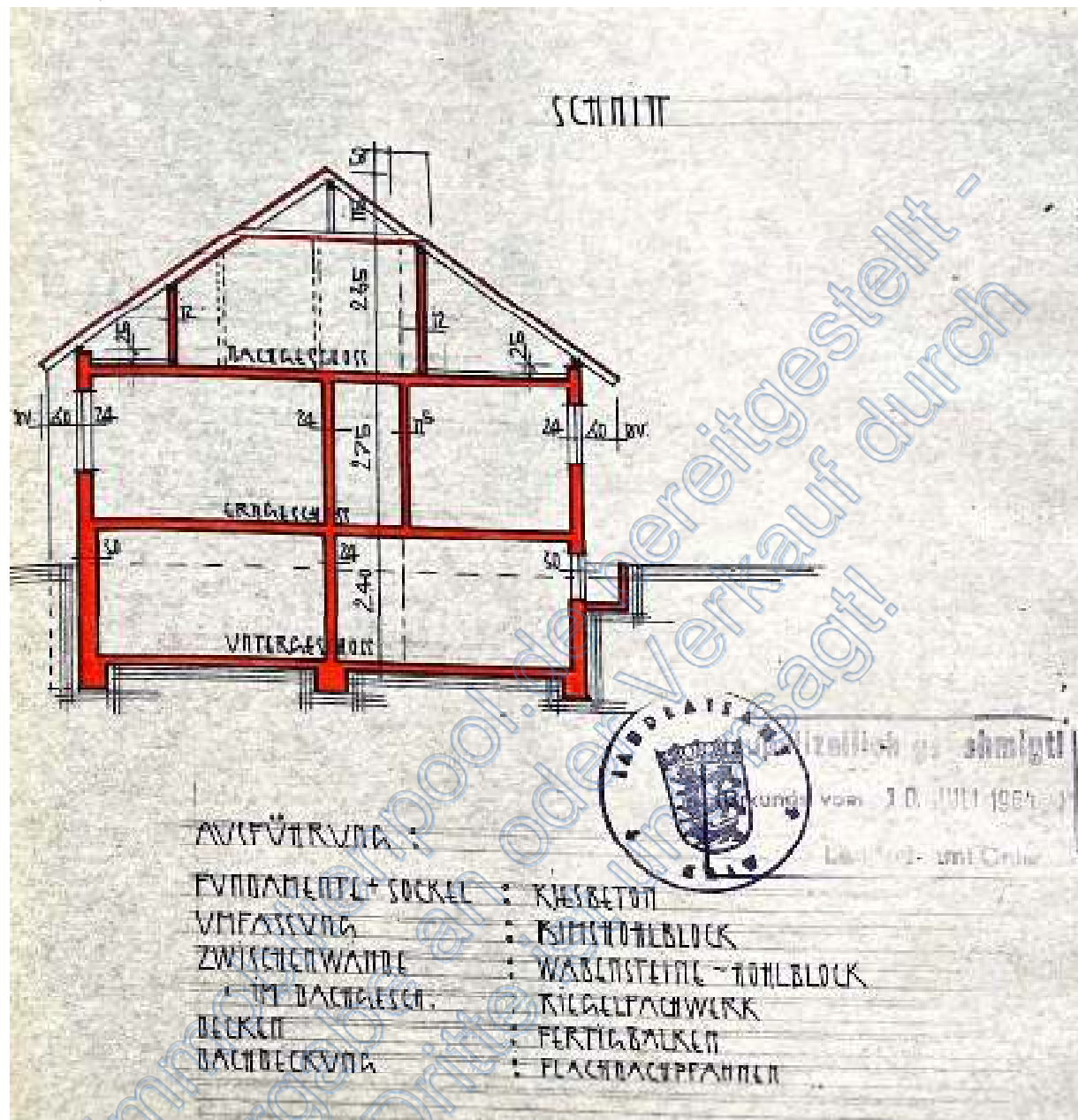
Amtliche Liegenschaftskarte



Hochwassergefährdungskarte (ZÜRS)



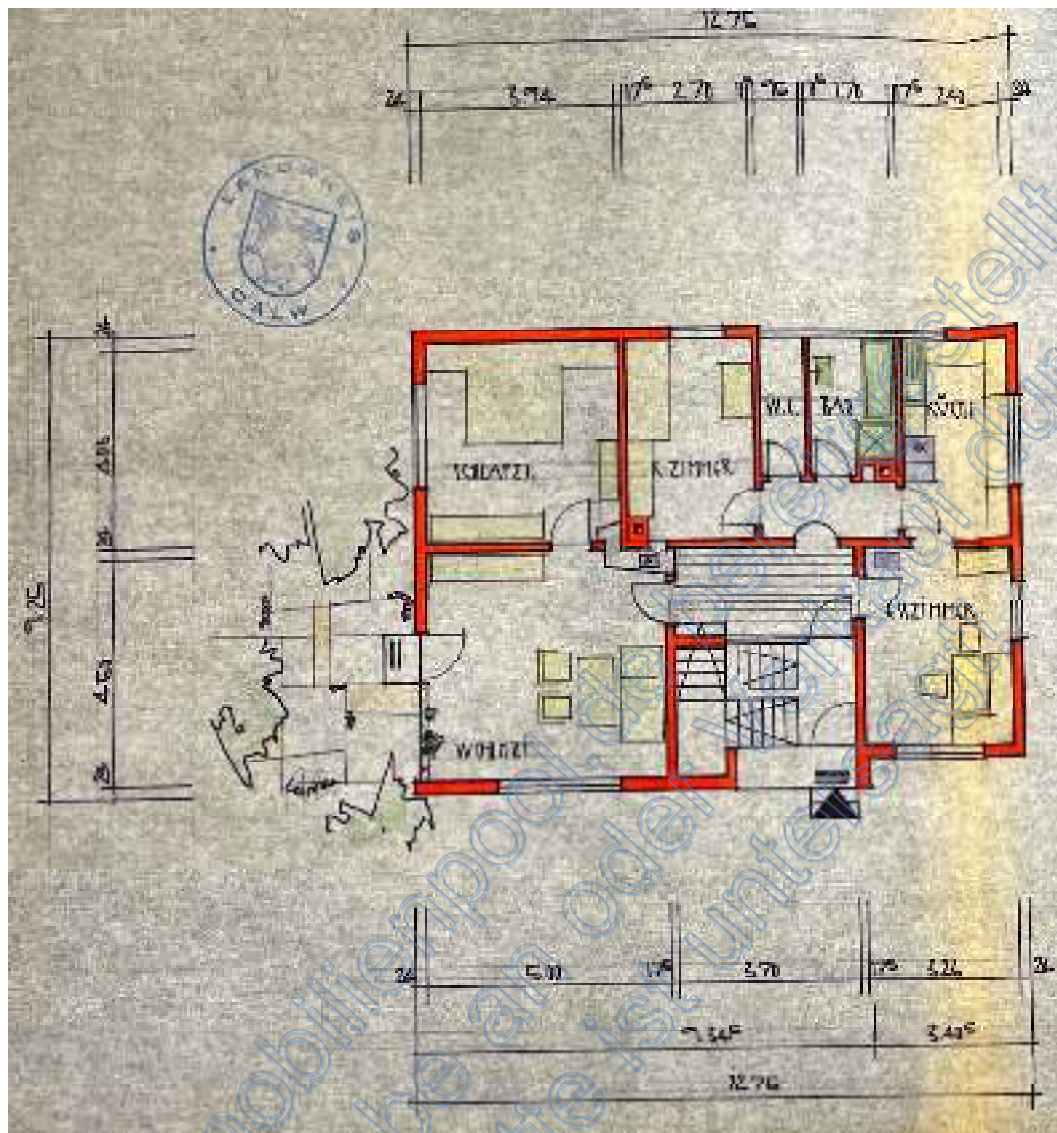
Schnitt; bemaßt



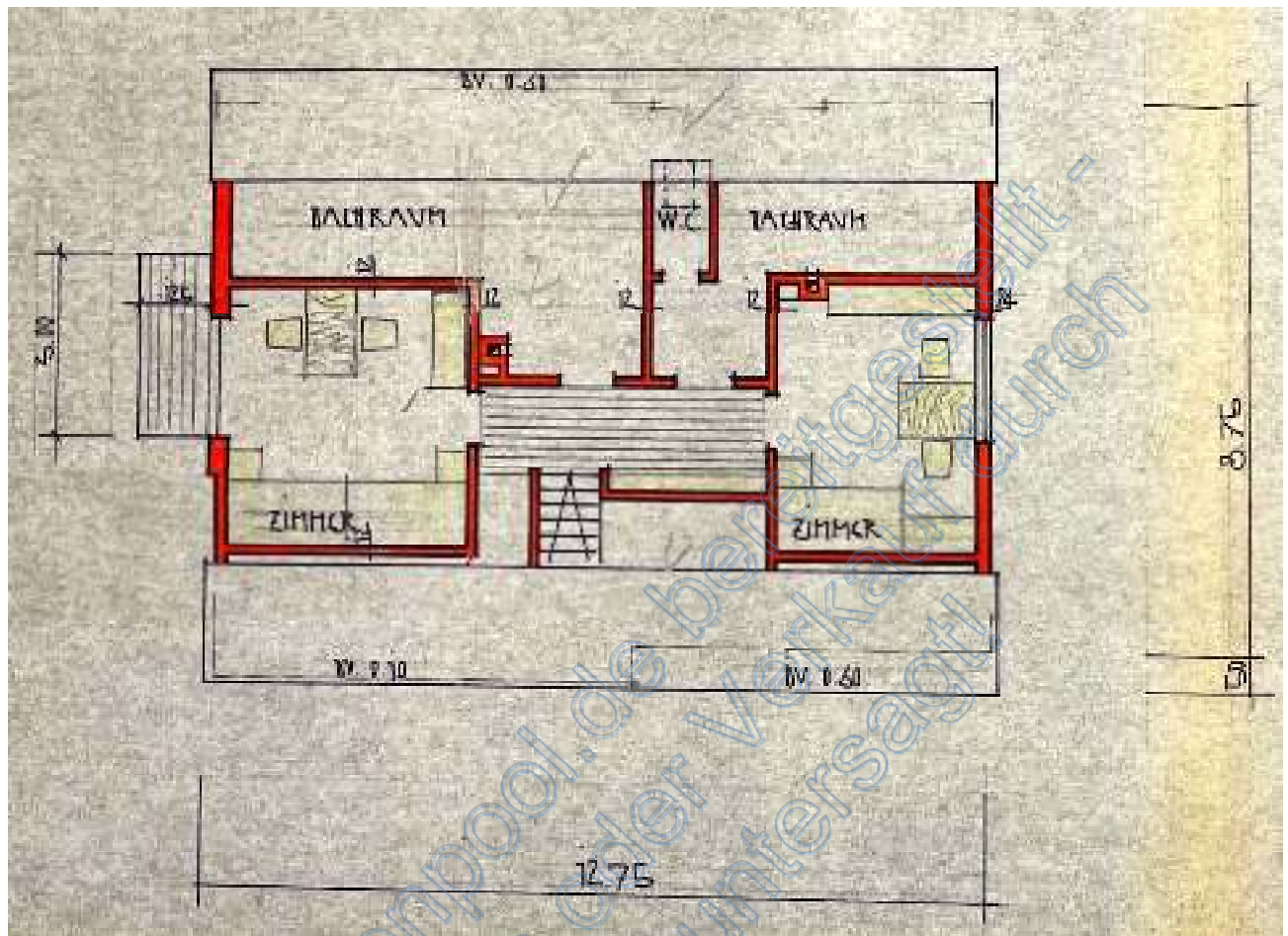
The image shows a detailed architectural floor plan of a building. The plan includes the following rooms and features:

- GARAGE: Located at the top right, with dimensions 21, 26, 5.05, and 7.5.**
- KELLER:** Located on the left side, with dimensions 4.0 and 2.0/2.8.
- ÖLTANK. Ex 2000:** Located in the center, with dimensions 1.0 and 1.0.
- WASCHKU:** Located to the right of the oil tank, with dimensions 1.0 and 1.0.
- ANSTELL:** Located at the bottom right, with dimensions 2.0 and 5.0.
- Stairs:** Indicated by a staircase symbol in the bottom left and a staircase symbol in the bottom right.
- Dimensions:** Various dimensions are marked throughout the plan, including 4.0, 2.0/2.8, 1.0, 1.0, 2.0, 5.0, 7.5, 10.5, and 7.65.
- Seal:** A circular seal is located in the top left corner, featuring a coat of arms and the text "KREIS" and "ALW".
- Watermark:** A large, diagonal watermark is overlaid across the entire plan, reading "hilenpool.de bereitgestellt - an oder Verkauf durch!".
- Text:** The text "ANMERK. BESTE DER KANAL" is visible in the bottom right corner.

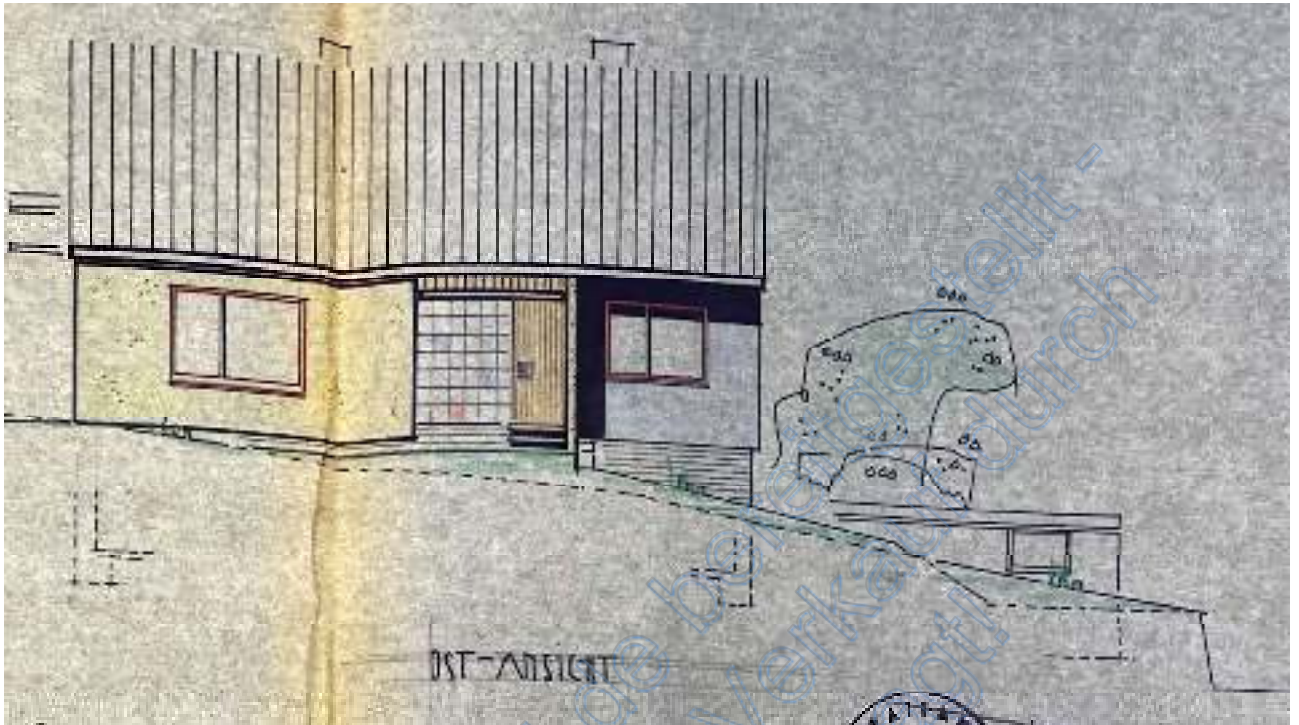
Grundriss Einfamilienhaus Erdgeschoss; bemaßt



Grundriss Einfamilienhaus Dachgeschoss; bemaßt



Ansicht Einfamilienhaus; Osten



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

Objektbilder

Objektansicht



Seitenansicht mit Terrasse und Balkon



Rückseitige Scheune



**Grundstücksauffahrt;
Blick Richtung Osten**



Einzelgarage



**Umgebungsansicht;
Blick ‚Lange Straße‘ Richtung
Westen**

