

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Calw; AZ: 2 K 27/25

12.02.2026



1. Historisches Zweifamilienhaus

Verkehrswert: 166.000,00 EURO

2. Bebautes Kleingrundstück

Verkehrswert: 1.400,00 EURO

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

1. des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Möttlingen Nr. 6246
Flurstück 81/11, Gebäude- und Freifläche, Größe 286 m²
An der Pfanne 11 in 75378 Bad Liebenzell

2. des bebauten Grundstücks, eingetragen im Grundbuch
von Möttlingen Nr. 6246
Flurstück 81/12, Gebäude- und Freifläche, Größe 13 m²
An der Pfanne 13 in 75378 Bad Liebenzell

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.11.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Calw
AZ: 2 K 27/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
28.11.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	An der Pfanne 11 in 75378 Bad Liebenzell
Lage:	Bad Liebenzell-Möttlingen, Ortskern, Mischgebiet
Grundstücksgröße:	286 m²
Detailangaben/Beschreibung:	Zweifamilienhaus, Erdgeschoss z.T. Lager-/Kellernutzung, z.T. zu Wohnzwecken ausgebaut, Dachgeschoss z.T. zu Wohnzwecken ausgebaut. Historisches Quereinhaus, Baujahr um 1700, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchGBW (Erhaltungsgebot aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen). Zwei Wohneinheiten und ein überwiegend einfacher Standard werden unterstellt; belastbare Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.
Vermietungssituation:	Eigennutzung wird unterstellt.
Objektzustand:	Das Gebäude befindet sich gem. äußerer Inaugenscheinnahme in einem mäßigen baulichen Zustand mit Instandhaltungstau und Fertigstellungsbedarf in Teilbereichen.
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Instandhaltungstau etc. rd.:	11.000,00 €
Abschlag Denkmaleigenschaft rd.:	22.400,00 €
Sicherheitsabschlag:	25.000,00 € (da nur eine Außenbesichtigung möglich war)
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	166.000,00 €
Verkehrswert:	166.000,00 €

2.

Amtsgericht Calw
AZ: 2 K 27/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
28.11.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Bebautes Kleingrundstück /Restgrundstück
Adresse:	An der Pfanne 13 in 75378 Bad Liebenzell
Lage:	Bad Liebenzell-Möttlingen, Ortskern, Mischgebiet
Grundstücksgröße:	13 m ²
Detailangaben/Beschreibung:	Es handelt sich um ein bebautes, selbstständiges Grundstück mit Teilüberbauung (Teil eines Anbaus des Bewertungsgrundstücks zu 1. Grundstück Flst. 81/11/ehemalige Schlachtereie mit Laden, Baujahr um 1900), das derzeit in wirtschaftlicher Einheit mit Flst. 81/11 genutzt wird.
Vermietungssituation:	Eigennutzung wird unterstellt
Verfahrenswert (Vergleichswert) rd.:	1.400,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1.400,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	24
4.1	Definition und Erläuterung	24
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	24
4.3	Sachwertermittlung	25
4.4	Vergleichswertermittlung	39
4.5	Verfahrensergebnisse	41
4.6	Verkehrswerte	42
5	ANHANG	44
5.1	Verzeichnis des Anhangs	44
5.2	Luftbild / Hybrid	45
5.3	Bauakte	47
5.4	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	49
5.5	Rechtsgrundlagen	50
6	FOTOS	51

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
 -Vollstreckungsgericht-
 Schillerstraße 11, 75365 Calw

Aktenzeichen: 2 K 27/25

Auftrag: Vom 06.10.2025
 Beschluss: Vom 01.10.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

1) XXXXX
 - Schuldner -

2) XXXXX
 - Schuldnerin -

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch von Möttlingen
 Je Anteil 1/2 an

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
1	Möttlingen	81/11	Gebäude- und Freifläche	An der Pfanne 11	286	6246 BV5
2	Möttlingen	81/12	Gebäude- und Freifläche	An der Pfanne 13	13	6246 BV6

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
 [2] Grundbuchblattabschriften

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners / der Schuldnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
 Auskünfte und Informationen:

- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster; Stadt Bad Liebenzell, Bauamt
- [4] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Bad Liebenzell, Bauamt
- [5] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Bad Liebenzell, Bauamt
- [6] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Bad Liebenzell,

Bauamt

- [7] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [8] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Bad Liebenzell, Bauamt
- [9] Einsicht in die Bauakte; Stadt Bad Liebenzell, Bauamt
- [10] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	28.11.2025
Anwesende:	Frau XXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	28.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Die Schuldnerin und der Schuldner wurden mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen und um Zutritt zu den Grundstücken ersucht. Der Zutritt zu den Bewertungsobjekten wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten**2.4.1 Öffentliches Recht****2.4.1.1 Baulasten**

Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Möttlingen liegen für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (ab Jahr 1913) vor.
-----------------------	--

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungspläne:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.
Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Liebenzell, Ortsteil Möttlingen, sind die beiden Grundstücke Flst. 81/11 und 81/12 als „gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Der Unterzeichner hat Einsicht in die betreffende Bauakte von Möttlingen beantragt und Kopien eines Lageplans und Grundrissplans zum Baugesuch zur Errichtung einer Schlächtereier mit Laden sowie die schriftlichen Bedingungen für die Errichtung und den Betrieb einer Schlächtereier aus den Jahren 1881 und 1906 erhalten. Die vorlie-
------------	---

genden Unterlagen aus der Bauakte beziehen sich auf das Gebäude auf Grundstück Flst. 81/12. Zum Wohngebäude, das gemäß Denkmalschutz-Text um das Jahr 1700 erbaut wurde, liegen keine belastbaren Unterlagen vor.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

Das Anwesen An der Pfanne 11 (Flst. 81/11) ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSch-GBW). An seiner Erhaltung besteht aus künstlerischen, wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Objektinformation:

Gestelztes Quereinhaus, zweigeschossiger, weitgehend verputzter Bau mit Sichtfachwerk über Sandsteinsockel, Fenstererker, traufseitige Erschließung (Scheunenteil als Wohnung ausgebaut), um 1700. Das stattliche Gebäude dokumentiert die von der Landwirtschaft geprägte historische Siedlungsstruktur Möttlingens. Es ist ein charakteristisches Beispiel für ein gestelztes Quereinhaus, mit Stallteil im Erdgeschoss und Wohnteil im Obergeschoss, eine bäuerliche Hausform, die in der Region weit verbreitet ist. Das Anwesen veranschaulicht Wohn- und Wirtschaftsverhältnisse der Landbevölkerung im Nordschwarzwald in der Frühen Neuzeit und ist als einer der ältesten baulich überlieferten Bauernhöfe Möttlingens ein hauskundlich und konstruktiv interessantes Zeugnis der Ortsbau- und Siedlungsgeschichte.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Liebenzell, Bauamt, sind sämtliche Erschließungs- und abgabenrechtlichen Vorgänge für das Flst. 81/11 bereits abgeschlossen. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass für das Grundstück Flst. 81/12 keine Beiträge und Abgaben zu entrichten sind.

Hinweis:

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Möttlingen Nr. 6246 Datum des Abrufs: 04.09.2025 Letzte Eintragung vom: 04.09.2025

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. der Grundstücke

5 Karte NW 2417, Flurstück 81/11, An der Pfanne 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 286 m²6 Karte NW 2417, Flurstück 81/12, An der Pfanne 13, Gebäude- und Freifläche, Größe 13 m²

...

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 5, 6 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

1 XXX XXX, geb. am XX. XXX XXXX; XXX

- Anteil 1/2 -

2 XXX XXX, geborene XXX, geb. am XX. XXX .XXXX; XXX

- Anteil 1/2 -

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 5, 6 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 14.08.2025 (2 K 27/25).

Eingetragen (BOE300/1149/2025) am 04.09.2025. ...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Belastbare Angaben bzw. Unterlagen zur Wohn- und/oder Vermietungssituation liegen nicht vor. Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung (Klingel- und Briefkastenaufschriften) weisen auf Eigennutzung durch die Schuldner bzw. Familienangehörige der Schuldner hin.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk (Landkreis):	Karlsruhe (Calw)
Ort:	Bad Liebenzell
Einwohnerzahl ca.:	9.301 (Stand 31.12.2024) ¹
Gemarkungsfläche:	3.380 ha
Höhenlage (min - max):	310 - 687 m ü. NHN

Die Stadt Bad Liebenzell ist eine Bäder- und Kurstadt im nördlichen Schwarzwald. Sie liegt im Nordosten des Landkreises Calw im Tal der Nagold zwischen Pforzheim (ca. 20 km nördlich) und Calw (ca. 12 km südlich). Zu Anfang der 1970er Jahre wurden die sechs Höhenstadtteile Beinberg, Monakam, Unterhaugstett, Unterlengenhardt, Möttlingen und Maisenbach eingemeindet. Das Stadtgebiet hat Anteil an dem insgesamt 42 ha großen Naturschutzgebiet Monbach, Maisgraben und St. Leonhardquelle (2 Teilgebiete). Die von Kurbetrieb und Tourismus geprägte Stadt ist Naherholungsgebiet für den Großraum Stuttgart und Böblingen. Gewerbeansiedlungen befinden sich im Norden und Süden der Kernstadt sowie in Unterhaugstett.



Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Bad Liebenzell (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch den SV (blau): Lage der Bewertungsobjekte

¹ <https://daten.statistik-bw.de/genesisonline/online>

Bad Liebenzell liegt an der B 463 (Pforzheim-Calw). Über die Nagoldtalbahn (Pforzheim-Horb am Neckar) verkehren im 30/60-Minuten-Takt Züge nach Pforzheim bzw. Horb über Calw und Nagold. Der weitere ÖPNV erfolgt durch Buslinien der Verkehrsgesellschaft Bäderkreis Calw mbH (VGC). Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und weitere Einrichtungen der sozialen und privaten Infrastruktur sind in begrenztem Umfang in der Kernstadt und den Stadtteilen vorhanden.

Bad Liebenzell wird dem Demografiety 8 zugeordnet. Diesem Typ gehören häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte an, die ein leichtes Wachstum und moderate Alterung, einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten, eine hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit aufweisen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Ortskern von Möttlingen, dem östlichsten Stadtteil, der staatlich anerkannter Erholungsort ist. Die Grundstücke liegen nördlich der Machtolfstraße (L179), die zur knapp 4 km entfernten Bundesstraße B295 nach Calw und Weil der Stadt führt. Von dieser gehen entsprechende Immissionen durch Verkehrslärm aus. In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend Wohnhäuser, z.T. mit Ökonomieanteil, sowie die Blumhardtkirche, das Gemeindezentrum und die örtliche Feuerwehr. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen (werktags) nach Bad Liebenzell, Calw, Hirsau und Weil der Stadt ist ca. 100 m entfernt. Kindertagesstätte, Grundschule und ein Gasthaus befinden sich im Ort. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung sowie eine breitere Auswahl an Freizeitmöglichkeiten befinden sich u.a. in den angrenzenden Gemeinden Simmozheim, Merklingen und Weil der Stadt. Das Stadtzentrum von Bad Liebenzell liegt rund 7,5 km westlich. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Beachtung der Versorgung, Anbindung und Immissionen als durchschnittlich zu bewerten.



Abb. 2: Innerörtliche Lage der Bewertungsobjekte (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Flurstück Nr.:	81/11 (An der Pfanne 11)
Topografie:	Mäßige Hanglage
Zuschnitt:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	286 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	19 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	16 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Teil eines Nebengebäudes (Lagerraum, ehemals Schlachtereil/Laden) bebaut.

Flurstück Nr.:	81/12 (An der Pfanne 13)
Topografie:	Mäßige Hanglage
Zuschnitt:	Rechteckige Grundstücksform
Fläche:	13 m ² (gemäß Grundbuch)
Mittlere Grundstücksbreite ca.:	4 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	3 m
Lagebesonderheit:	Das betr. Grundstück wird dreiseitig von Flst. 81/11 umschlossen, besitzt jedoch eigenen Zugang vom öffentlichen Straßenraum.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Teil eines Nebengebäudes (Lagerraum, ehemals Schlachtereil/Laden) überbaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken erfolgt über die Straße An der Pfanne. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Straße An der Pfanne erfolgt.
Straßenart:	Die Straße An der Pfanne ist eine voll ausgebaute asphaltierte Anliegerstraße. Gehwege sind nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohnhaus in Grenzbebauung errichtet; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Enzkreis werden die Bewertungsgrundstücke Flst. 81/11 und Flst. 81/12 derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Umweltamtes Enzkreis geführt. Dem Fachbereich Grundwasser- und Bodenschutz liegen aktuell keine Hinweise über schädliche Bodenveränderungen auf diesen Flurstücken vor.

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr² o.ä.:

Die betreffenden Grundstücke liegen im Gewässereinzugsgebiet Monbach oh. Landgraben. Überflutungsgefahr bzw. Hochwassergefahr besteht gem. Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt Daten und Online-Dienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)³

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN / LNight⁴:

Die Bewertungsgrundstücke liegen in unmittelbarer Nähe einer Hauptverkehrsstraße (L 179). Gemäß Lärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wurden für das Bewertungsgrundstück Flst. 81/11 im südwestlichen Grundstücksbereich folgende Lärmpegel erfasst:

LDEN: ≥ 60 bis zu ≥ 70 dB(A)

LNight: ≥ 50 bis zu ≥ 64 dB(A)

Grundlage: Daten aus dem Umwelt Daten und Online-Dienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)⁵

² Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden.

³ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>

⁴ Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden), der Lärmindeks LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr. (Im Zeitverlauf erfolgte Lärminderungsmaßnahmen können nicht aus den aktuellen Lärmkarten und den Belastungszahlen abgelesen werden.)

⁵ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command>

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁶:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: 0,3 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁶ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der äußeren Inaugenscheinnahme des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung der unterstellten Baujahresklasse. Es wird darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen (Wohnhaus und Schuppenanbau (auf beiden Grundstücken befindlich)) nur vom Straßenraum aus in Augenschein genommen werden konnten. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Ein schadensfreier Zustand wird in diesen nicht besichtigten Bereichen unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen (s. auch Anhang). So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohnhaus (Flst. 81/11)

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:

Traufständiges gestelztes sog. Quereinhaus⁷; äußerlich als Wohngebäude mit Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) erkennbar. Ein Kellergeschoss ist nicht erkennbar/bekannt.

Der Baukörper ist zweigeteilt ausgebildet. Der östliche Gebäudeteil weist im Erdgeschoss eine wirtschaftlich geprägte Nutzung (stallartig) auf; das Dachgeschoss ist erkennbar ausgebaut. Der westliche, größere Gebäudeteil verfügt im Erdgeschoss über eine neuzeitlich veränderte Fassadengestaltung; das Dachgeschoss zeigt dort keine Anzeichen eines Ausbaus. Mangels Innenbesichtigung und vorliegender Bauunterlagen konnte der tatsächliche Ausbau- und Ausstattungsstandard nicht festgestellt werden.

Baujahr:

Gem. Denkmalschutzbegründungstext um 1700 erbaut.

Außenansicht:

Fassade, soweit erkennbar, überwiegend verputzt und gestrichen östliche Giebelfassade Sichtfachwerk über Sandsteinsockel, Fenstererker, Satteldach mit Ziegleindeckung, Balkon (DG)

Erweiterungen, Umnutzungen etc.:

An das Wohn-/Wirtschaftsgebäude wurde im mittleren Gebäudebereich an der Nordfassade gemäß den vorliegenden Bauakten Anfang der 1880er-Jahre ein Nebengebäude angebaut. Genehmigt wurde seinerzeit die Errichtung einer Schlachtereier. Um das Jahr 1906 erfolgte eine Erweiterung, in deren Zuge das Gebäude als Schlachtereier mit Laden aus- und umgebaut wurde; hierzu gehörte auch eine Grube für Schlachtabfälle (vgl. Abschnitt 3.3.3).

Derzeitige Nutzung:

Zwei Wohneinheiten

⁷ Ein Quereinhaus ist ein eigenständiger historischer Haustyp, bei dem das Wohnhaus mit der Traufseite zur Straße steht.

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Außenwände:	Fachwerk mit Ausfachungen; die Nord-, Süd- und Ostfassaden wurden im Zeitverlauf verputzt.
Innenwände:	Angaben liegen nicht vor.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (Annahme des SV)
Dach:	Sparrendach mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Holz und/oder Massivtreppen (Annahme des SV)
Hauseingangsbereich:	Im Erdgeschoss (Nordfassade) mehrere ebenerdige Gebäudeeingänge, eine massive Treppe mit Steinbelag (östlicher Eingang)
Balkon:	Edelstahlprofil und Glasbrüstung

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzklappläden hofseitig und im Giebelbereich z.T. Glasbausteinfenster, z.T. Sprossenfenster, z.T. Aufbaurollladen, Dachflächenfenster
Hauseingangstüren:	Zwei Holztüren mit Lichtausschnitten, hiervon eine mit Oberlicht, eine Metalltür mit Lichtausschnitt, zwei einfache Holztüren (alle hofseitig) Klingel mit Gegensprechanlage an den beiden Hauseingängen
Innentüren:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

(Annahmen/Unterstellungen des SV)

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Zentralheizung
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁸ keinen Energieausweis vor.

⁸ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Räumlichkeiten

Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes war nicht möglich. Eine überwiegend einfache Ausstattung und ein schadensfreier Zustand werden ohne Weiteres unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Aufteilung, Gestaltung

(Annahmen des SV)

Erdgeschoss:	Kellerähnliche Räume (Lagerräume o.ä.), z.T. zu Wohnzwecken ausgebaut Räume
Obergeschoss:	Wohnräume
Dachgeschoss (2 Ebenen):	Wohnräume, Speicher
Grundrissgestaltung:	Eine überwiegend baujahres- und zweckbezogene Grundrissgestaltung wird unterstellt.
Belichtung/Belüftung:	Augenscheinlich ausreichend/normal
Lichte Raumhöhe:	Augenscheinlich ausreichend/normal

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Wohn- und Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohn- und Nutzflächenberechnung nicht erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe Balkon (DG)
Besondere (technische) Einrichtungen:	Nicht erkennbar

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
---------------------------	--

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.:

Angaben zu durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor. Augenscheinlich erfolgten außen im Zeitverlauf in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Erneuerung der Fenster und Außentüren in Teilbereichen.

3.3.3 Nebengebäude (Flst. 81/11 und 81/12)

Art des Gebäudes:

Das vorhandene Nebengebäude (ehemals Schlachtereie mit Laden (s. unter 3.3.2.1) befindet sich teilweise auf dem Grundstück Flst. 81/11 und auf dem Grundstück Flst. 81/12). Mangels Innenbesichtigung ist eine detaillierte bauliche und funktionale Zuordnung der Gebäudeteile zu den einzelnen Flurstücken nicht möglich.

Ausführung, Ansicht:

Massivbauweise aus Ziegelmauerwerk, Fassade z.T. mit Sandsteingewänden, z.T. scheiderechte Bögen, Pultdach mit Eindeckung

Baujahr:

1906 (gemäß Bauakte)

Ausstattung:

Einfach verglaste Holzfenster, zwei Holztüren

Grundfläche:

Rd. 21,3 m² (gem. Abmessungen im vorl. Lageplan von 1906)

Derzeitige Nutzung:

Lagerraum

Hinweis des SV:

Der Denkmalbegründungstext umfasst das Quereinhaus; das angebaute Nebengebäude (ehemalige Schlachtereie) ist nicht ausdrücklich benannt. Eine gesicherte Denkmaleigenschaft des Nebengebäudes ist daher nicht nachweisbar, jedoch anzunehmen.

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), z.T. befestigte Hoffläche (Betonverbundpflaster) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Nicht erkennbar.

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale und sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand. Sie entsprechen in ihrer Konstruktion den Baujahresklassen. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes sind daher gegeben.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Me-

thode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Wohnhaus

Bauschäden, Instandhaltungsstau:

z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse, Putzablösungen)
z.T. unfertige Fensterlaibungen/Abschlüsse
z.T. Türen (Glasbruch) und Fenster (Holzwerk, Holzrahmen) schadhaft/überholungsbedürftig



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse)



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft



Abb. 7: Foto des SV; z.T. unvollständige Fensterlaibungen und schadhafte Anschlüsse



Abb. 8: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzabplatzungen)



Abb. 9: Foto des SV; z.T. Türen schadhaft (Glasbruch)

Schuppen

Bauschäden, Instandhaltungsstau: z.T. Fassade schadhaft (Mauerwerksausbrüche)

Hinweis:

Die festgestellten Schäden am Gebäude werden bei der Ermittlung des Restwertes berücksichtigt.



Abb. 10: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Mauerwerksausbrücke)

3.4.4 Hausschwamm

Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme nicht erkennbar. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.4.5 Denkmalschutz

Das Anwesen An der Pfanne 11 in Möttlingen ist als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg gelistet. Der Denkmalschutz stellt im Rahmen der Wertermittlung einen rechtlichen Rahmen dar, der die Nutzung, Veränderung und Instandhaltung eines Grundstücks bzw. einer baulichen Anlage beeinflussen kann. In der Wertermittlung ist der Denkmalschutz daher regelmäßig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Denkmalschutz kann insbesondere:

- bauliche Veränderungen einschränken oder genehmigungspflichtig machen,
- zu erhöhten Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungskosten führen,
- die Nutzungsflexibilität begrenzen,
- gleichzeitig jedoch einen besonderen kulturellen, historischen oder städtebaulichen Stellenwert begründen.

Die wertmäßige Auswirkung ist einzelfallabhängig und ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Nutzungsmöglichkeiten, baulichem Zustand, Marktgängigkeit und den denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden.

Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Hinweis: Die Flurstücke 81/11 und 81/12 stehen derzeit in einer funktionalen und wirtschaftlichen Nutzungseinheit. Gem. § 61 Abs. 1 ZVG ist der Verkehrswert jeweils für das einzelne Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne festzusetzen, selbst wenn sie wirtschaftlich nur gemeinsam marktfähig sind.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Flst. 81/11 - Wohnnutzung
Flst. 81/12 – Arrondierungsfläche/Abstellraum

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

Der Verkehrswert des Grundstücks Flst. 81/12 wird unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

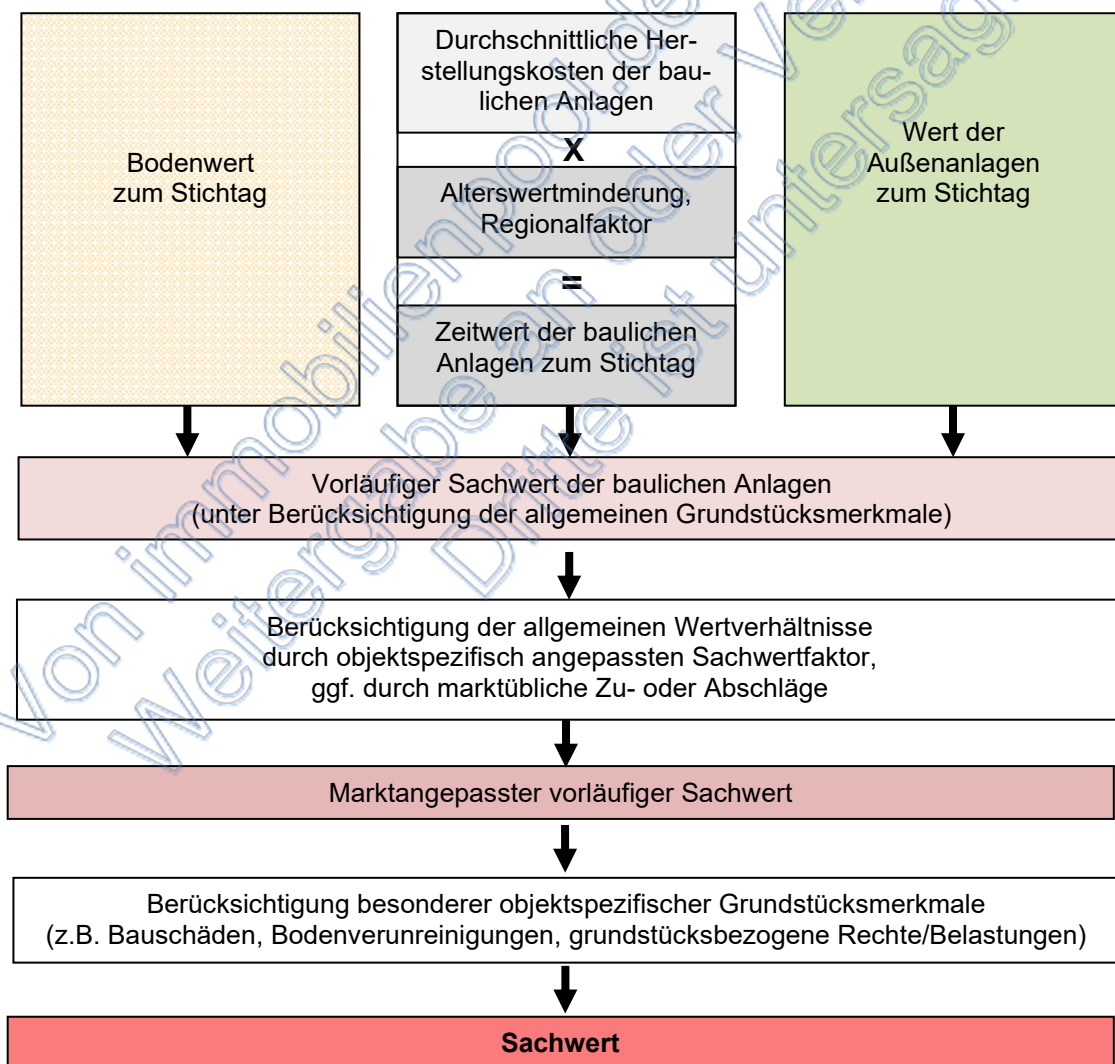


Abb. 11: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB).

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. ...⁹

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land - erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af)- in Höhe von 240,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 240,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 240,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

⁹ Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.11.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 240,00 €/m²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	40930703	40930703		
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	510 m²	286 m²	× 1,16	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 278,00 €/m²	

E3: Das zu bewertende Grundstück Flst. 81/11 weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Referenzgröße von 510 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück Flst. 81/11 weist mit 286 m² eine deutlich kleinere Grundstücksfläche auf. Es erfolgt daher eine Anpassung unter Anwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten¹⁰.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		278,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	278,00 €/m²	
Fläche	×	286,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	79.508,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	=	79.500,00 €	

¹⁰ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Abb. 12: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Bruttogrundfläche Wohngebäude

Für das Wohngebäude liegen keine Objektunterlagen vor; insbesondere sind keine vermaßten Grundrisspläne verfügbar. Die Bruttogrundfläche (BGF) wird daher auf Grundlage des vorliegenden historischen Lageplans aus dem Jahr 1906 überschlägig ermittelt. Aus dem Lageplan geht hervor, dass das Wohngebäude aus zwei aneinandergebauten Gebäudeteilen besteht. Die BGF wird entsprechend getrennt ermittelt, wobei die unterschiedlichen Ausbauqualitäten der Gebäudeteile berücksichtigt werden (ausgebautes Dachgeschoss / nicht ausgebautes Dachgeschoss). Aufgrund der eingeschränkten Datengrundlage sowie der fehlenden Innenbesichtigung sind Abweichungen in größerem oder geringerem Umfang möglich. Für die Richtigkeit der ermittelten Flächenangaben kann daher keine Gewähr übernommen werden.

Wohnhausteil mit ausgebautem Dachgeschoss:

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³
EG	8,000	9,500	0,00	1,0	76,00	0,00	76,00	a	
OG	8,000	9,500	0,00	1,0	76,00	0,00	76,00	a	
DG	8,000	9,500	0,00	1,0	76,00	0,00	76,00	a	
gesamt a,b							228,00		
gesamt a, b rd.							228,00		

Die Bruttogrundfläche des Gebäudeteils mit ausgebautem Dachgeschoss wird mit rd. 228,00 m² ermittelt.

Wohnhausteil mit nicht ausgebautem Dachgeschoss:

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³
EG	10,000	9,500	0,00	1,0	95,00	0,00	95,00	a	
OG	10,000	9,500	0,00	1,0	95,00	0,00	95,00	a	
DG	10,000	9,500	0,00	1,0	95,00	0,00	95,00	a	
gesamt a,b							285,00		
gesamt a, b rd.							285,00		

Die Bruttogrundfläche des Gebäudeteils mit nicht ausgebautem Dachgeschoss wird mit rd. 285,00 m² ermittelt.

Bruttogrundfläche Ne- bengebäude

Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes (ehemalige Schlachtereie mit Laden) wird auf Grundlage des vorliegenden Grundrisses mit rd. **21,0 m²** ermittelt. Hierbei ist zu beachten, dass sich das Gebäude etwa zu gleichen Teilen auf den hier zu bewertenden Grundstücken befindet, die vermutlich zur damaligen Zeit noch vereint waren bzw. zu einer größeren Einheit gehörten.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 189,6 (3. Quartal 2025¹¹).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Wohnhaus

Abb. 13: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹²

Abb. 14: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV

¹¹ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.10.2025

¹² https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für den Gebäudeteil mit Dachgeschossausbau ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	720,00 EUR/m²	800,00 EUR/m²	920,00 EUR/m²	1105,00 EUR/m²	1385,00 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	165,60	EUR/m²
Dach	15,00%	120,00	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	88,00	EUR/m²
Innenwände und -türen	11,00%	94,60	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	88,00	EUR/m²
Fußböden	5,00%	43,00	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	72,00	EUR/m²
Heizung	9,00%	72,00	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	48,00	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	791,20	EUR/m²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		830,76	EUR/m²

Für den Wohnhausteil mit Dachgeschossausbau ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.31 (freistehende Einfamilienhäuser mit Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) bei überwiegend einfachem Standard (Standardstufe 2,4) ein Kostenkennwert von 791,20 €/m². Bei Anwendung des Korrekturfaktors für Zweifamilienhäuser ergibt sich ein Kostenkennwert von 830,76 €/m².

Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres, dass das Erdgeschoss des Gebäudeteils mit Dachgeschossausbau keinen wohnwertigen Standard, sondern stallartig / wirtschaftlich geprägt ist (sehr einfache Nutzung) aufweist. Dieser Umstand wird durch einen sachgerechten Abschlag von 20 Prozent am ermittelten Kostenkennwert gewürdigt. Somit ergibt sich ein Kostenkennwert von 830,76 €/m² - 20 % = rd. 665,00 €/m² BGF.

Für den Gebäudeteil mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	620,00 EUR/m ²	690,00 EUR/m ²	790,00 EUR/m ²	955,00 EUR/m ²	1190,00 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	142,60	EUR/m ²
Dach	15,00%	103,50	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	75,90	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	81,40	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	75,90	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	37,00	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	62,10	EUR/m ²
Heizung	9,00%	62,10	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	41,40	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	681,90	EUR/m ²
		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		716,00	EUR/m ²

Für den Wohnhausteil ohne Dachgeschossausbau ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.32 (freistehende Einfamilienhäuser mit Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei überwiegend einfachem Standard (Standardstufe 2.4) ein Kostenkennwert von 681,90 €/m². Bei Anwendung des Korrekturfaktors für Zweifamilienhäuser ergibt sich ein Kostenkennwert von 716,00 €/m².

Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres, dass das Erdgeschoss dieses Gebäudeteils keinen einheitlichen/durchgängigen Wohnstandard, sondern einen teilweise minderwertigeren Standard (Nebenräume, Lager, einfache Nutzung) aufweist. Dieser Umstand wird durch einen sachgerechten Abschlag von 10 Prozent am ermittelten Kostenkennwert gewürdigt. Somit ergibt sich ein Kostenkennwert von 716,00 €/m² - 10 % = rd. 644,00 €/m² BGF.

Nebengebäude

Für das Nebengebäude wird mangels belastbarer Unterlagen und aufgrund der eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten ein pauschaler, überschlägig ermittelter Restwert in Höhe von 1.000,00 € angesetzt. Der ermittelte Restwert wird entsprechend der anteiligen Zuordnung des Nebengebäudes zu den beiden Bewertungsgrundstücken jeweils mit 500,00 € berücksichtigt.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

In vorliegender Wertermittlung wird auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten des Zweckverbands Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis abgestellt (s. unter 4.3.3.12), da der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw keine diesbezüglichen Daten abgeleitet hat. Der Gemeinsame Gutachterausschuss im Enzkreis hat einen Regionalfaktor von 1,0 festgelegt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe		500,00 €
Balkon		3.000,00 €
Summe rd.		3.500,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.7 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.8 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. vier Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.9 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

Das Bewertungsobjekt ist ein historisches, denkmalgeschütztes Gebäude mit einem ursprünglichen Baujahr um 1700. Bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer ist gemäß ImmoWertV 2021 nicht allein auf das kalendarische Alter abzustellen, sondern auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit unter Berücksichtigung von Bauweise, Erhaltungszustand, Instandhaltungsmaßnahmen sowie der (denkmalgerechten) Erneuerung einzelner Bauteile. Bei denkmalgeschützten Gebäuden dieser Baualtersklasse ist davon auszugehen, dass die tragende Bausubstanz auf eine sehr lange Nutzungsdauer ausgelegt ist und durch laufende Instandhaltung sowie substanzschonende Erneuerungen fortlaufend an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden kann. Die ImmoWertV sieht für derartige Objekte keine starre oder pauschale Begrenzung der Gesamtnutzungsdauer vor. Vor diesem Hintergrund wird für das Bewertungsobjekt sachgerecht von einer verlängerten bzw. fortschreibbaren Gesamtnutzungsdauer ausgegangen.

4.3.3.10 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell beruht nicht auf empirischen Daten, sondern soll im Rahmen der Wertermittlung einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente kann unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen stattfinden. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden.

Fehlen detaillierte Angaben zur Modernisierung, kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem sich dann innerhalb der angegebenen Punktespanne eine entsprechende Gesamtpunktzahl ableiten lässt (Anlage 2 Tabelle 2 ImmoWertV), die wiederum für die Ermittlung der Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 15: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹³

Das historische Quereinhaus befindet sich nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem mäßigen baulichen Zustand. In mehreren Bereichen bestehen Instandhaltungsrückstände sowie Fertigstellungsbedarf, die auf eine über einen längeren Zeitraum unterlassene, systematische Instandhaltung schließen lassen. Zwar sind an einzelnen Bauteilen (u. a. Türen, Fenster sowie Dach) partielle Erneuerungen jüngerer Datums erkennbar, diese stellen jedoch überwiegend Einzelmaßnahmen ohne ganzheitliches Instandhaltungs- oder Sanierungskonzept dar. Eine nachhaltige Verbesserung des Gesamtzustandes des Gebäudes ist hierdurch nicht eingetreten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes ohne umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zeitlich begrenzt ist. Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021 sowie des festgestellten Bauzustandes wird daher eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

4.3.3.11 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.12 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt und der Würdigung der Nachfrage- und Angebotssituation zu vergleichbaren Objekten in der Region zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Der Sachwertfaktor wird nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Zuständigkeitsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw. Für diesen Bereich wurden bislang weder ein Grundstücksmarktbericht noch die für die Wertermittlung erforderlichen Marktdaten, insbesondere Sachwertfaktoren, veröffentlicht. Vor diesem Hintergrund orientiert sich der Unterzeichner hilfsweise an den Wertermittlungsdaten/Grundstücksmarktberichten

¹³ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

benachbarter Gutachterausschüsse, namentlich denen des Zweckverbands Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis sowie des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim. Aufgrund der bestehenden strukturellen Gemeinsamkeiten wird im vorliegenden Bewertungsfall auf die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Enzkreis zurückgegriffen.

Der Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis pflegt seit Beginn der Geschäftsaufnahme im Jahr 2021 die Kaufpreise der 26 Verbandsgemeinden in die Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS) ein. Die Ableitung der regionalen Sachwertfaktoren erfolgte über sämtliche reine Wohngebäudearten mit einer Wohneinheit bzw. inklusive Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser aller vorliegenden Kaufverträge aus dem Jahr 2024 des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und nicht durch persönliche Verhältnisse beeinflusst. Die Auswertung erfolgte im Frühjahr 2025.

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 249.000 € (s. Sachwertberechnung; 4.3.4). Im Bereich „vorläufiger Sachwert 240.000 €“ wird der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser vom Gutachterausschuss mit 0,97 ermittelt¹⁴. Die ermittelten Sachwertfaktoren sind als Ausgangswerte zu verstehen und müssen im Einzelfall objektspezifisch angepasst werden.

Durchschnittlicher Sachwertfaktor: 0,97		
Merkmale der Kauffälle	Bewertungsobjekt	Auswirkung auf den Sachwertfaktor
Bodenrichtwert	unterdurchschnittlich	↘
Grundstücksfläche	unterdurchschnittlich	↗
Baujahr (Ursprungsbaupjahr)	unterdurchschnittlich	↘
Restnutzungsdauer (wertermittlungstheoretisch)	unterdurchschnittlich	↘

Unter Bezugnahme auf die Merkmale der Datengrundlage und Berücksichtigung des Zeitpunkts der Auswertung und der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständig mit 0,90 angesetzt. Der vom Unterzeichner ermittelte Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Recherche und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

4.3.3.13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.13.1 Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.3.1 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

¹⁴ Vgl. Seite 5; tabellarische Darstellung im Verlauf der logarithmischen Kurve

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen, z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind und sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung	€
Maßnahmen	
Reparaturen der Fassade in Teilbereichen	5.000,00
Fertigstellung von Fenster-/Türanschlüssen	2.000,00
Reparatur von schadhaften Fenstern/Türen	2.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	9.000,00
Baunebenkosten (20%)	1.800,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)	10.800,00
Sonstiges/Faktor	1,00
Summe	10.800,00
Summe rd.	11.000,00

Hinweis: Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass der vorstehende Kostenansatz für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.3.3.13.2 Denkmaleigenschaft

Das Bewertungsobjekt ist ein historisches Wohnhaus (Quereinhaus, Baujahr um 1700). Nach äußerer Inaugenscheinnahme befindet sich das Gebäude in einem nur mäßigen baulichen Zustand. Die historische Bauweise und Grundrissstruktur weichen von heutigen Wohnstandards ab und führen zu einer eingeschränkten Wohnqualität und Nutzungsflexibilität. Zudem unterliegt das Gebäude denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen, die i.d.R. mit einem erhöhten Instandhaltungs- und Genehmigungsaufwand verbunden sind. Zur sachgerechten Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände wird im Rahmen des Sachwertverfahrens ein pauschaler Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt. Unter Würdigung des Objektzustandes und der eingeschränkten Marktgängigkeit wird ein Abschlag von rd. 10 % des vorläufigen marktangepassten Sachwerts/Verfahrenswerts als angemessen erachtet.

4.3.3.14 Sicherheitsabschlag

Das Anwesen konnte vom Sachverständigen am Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. insbesondere im Gebäudeinneren wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 25.000,00 € am marktangepassten Sachwert/Verfahrenswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Teil mit Dachgeschoss- ausbau	Teil ohne Dachgeschoss- ausbau	Nebengebäu- de (Anteil)	
Berechnungsbasis			pauschaler Wertansatz	
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	228,00	285,00		
Baupreisindex (BPI)	189,60	189,60		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	665,00	644,00		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.260,84	1.221,02		
Herstellungswert				
• Normgebäude	287.471,52 €	347.991,84 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	287.471,52 €	347.991,84 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80	80		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	60	60		
• prozentual	75,0%	75,0%		
• Betrag	215.603,64 €	260.993,88 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	71.867,88 €	86.997,96 €		
• Besondere Bauteile	3.500,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	75.367,88 €	86.997,96 €	500,00 €	

Gebäudezeitwerte insgesamt	162.865,84 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+	7.000,00 €
----------------------------------	----------	-------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	169.865,84 €
--	----------	---------------------

Bodenwert	+	79.500,00 €
------------------	----------	--------------------

vorläufiger Sachwert	=	249.365,84 €
-----------------------------	----------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	x	0,90
--------------------------------------	----------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	224.429,26 €
--	----------	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	=	224.000,00 €
--	----------	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
---	--	--

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. rd.	-	11.000,00 €
--	---	-------------

Denkmaleigenschaft rd.	-	22.400,00 €
------------------------	---	-------------

Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung)	-	25.000,00 €
--	---	-------------

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks	=	166.029,26 €
--	----------	---------------------

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.	=	166.000,00 €
--	----------	---------------------

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter (vergleichbarer) Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, Immobilienverbände, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

4.4.2 Bodenwert

Siehe auch unter 4.3.2.ff.

4.4.2.1 Bodenrichtwert

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **240,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

4.4.2.2 Bodenwertermittlung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	40930703	40930703		
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	Mischbaufläche (Arrondierungsfläche)	× 1,00	E1
Fläche	510 m	13 m	× 0,30	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 72,00 €/m ²	

E1: Die zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E2: Der Gutachterausschuss definiert eine Referenzgröße von 510 m² für das Richtwertgrundstück. Bei atypischen Kleinflächen in Baugebieten wird regelmäßig ein reduzierter Bodenwert angesetzt, auch wenn die Fläche grundsätzlich Bauland ist. Das Bewertungsgrundstück liegt zwar planungsrechtlich in einer gemischten Baufläche, weist jedoch aufgrund seiner außergewöhnlich geringen Größe von 13 m² und der Überbauung durch einen Gebäudeteil keine eigenständige bauliche oder wirtschaftliche Verwertbarkeit auf. Der Bodenrichtwert ist auf marktübliche Baugrundstücke bezogen und daher nicht unmittelbar anwendbar. Der Bodenwert wird deshalb mit einem reduzierten Ansatz von 30 % des Bodenrichtwerts angesetzt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		72,00 €/m ²	
Fläche	×	13,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	936,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	=	940,00 €	

4.4.3 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Teil eines Nebengebäudes (s. unter 3.3.3 und 4.3.3.3), für das ein pauschaler Restwert von 1.000 € angesetzt wurde. Der anteilige Restwert in Höhe von 500,00 € wird dem Bewertungsgrundstück zugeordnet. Die sonstigen auf dem Kleingrundstück vorhandenen Anlagen, insbesondere die vorhandene Befestigung (Betonverbundsteinpflaster) ist aufgrund des geringen Umfangs von untergeordneter Bedeutung und erfährt vorliegend keinen Wertansatz.

4.4.4 Vergleichswertberechnung

Ermittlung des Vergleichswerts			
vorläufiger Bodenwert rd.		940,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
Bodenwert	=	940,00 €	
Bauliche Anlagen rd.	+	500,00 €	
Vergleichswert	=	1.440,00 €	
Vergleichswert rd.	=	1.400,00 €	

Der Vergleichswert des Grundstücks Flst. 81/12, An der Pfanne 13 in Möttlingen wird zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 mit rd. 1.400,00 € ermittelt.

4.5 Verfahrensergebnisse

4.5.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.5.2 Ergebnis der Wertermittlungsverfahren

1. Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Flst. 81/11, An der Pfanne 11 in 75378 Bad Liebenzell wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.11.2025 mit rd. 166.000,00 € ermittelt.
2. Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des Grundstücks Flst. 81/12, An der Pfanne 13 in 75378 Bad Liebenzell wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.11.2025 mit rd. 1.400,00 € ermittelt.

4.6 Verkehrswerte

1.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nummer 5 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Möttlingen Nr. 6.246
Flurstück 81/11, Gebäude- und Freifläche, Größe 286 m²

An der Pfanne 11 in 75378 Bad Liebenzell

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.11.2025 mit**

166.000,00 €

in Worten: **einhundertsechszigtausend Euro** geschätzt.

2.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch **des Grundstücks**,
eingetragen unter lfd. Nummer 6 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Möttlingen Nr. 6.246
Flurstück 81/12, Gebäude- und Freifläche, Größe 13 m²

An der Pfanne 13 in 75378 Bad Liebenzell

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.11.2025 mit**

1.400,00 €

in Worten: **eintausendvierhundert Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

12.02.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Bauakte
- 5.4 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.5 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

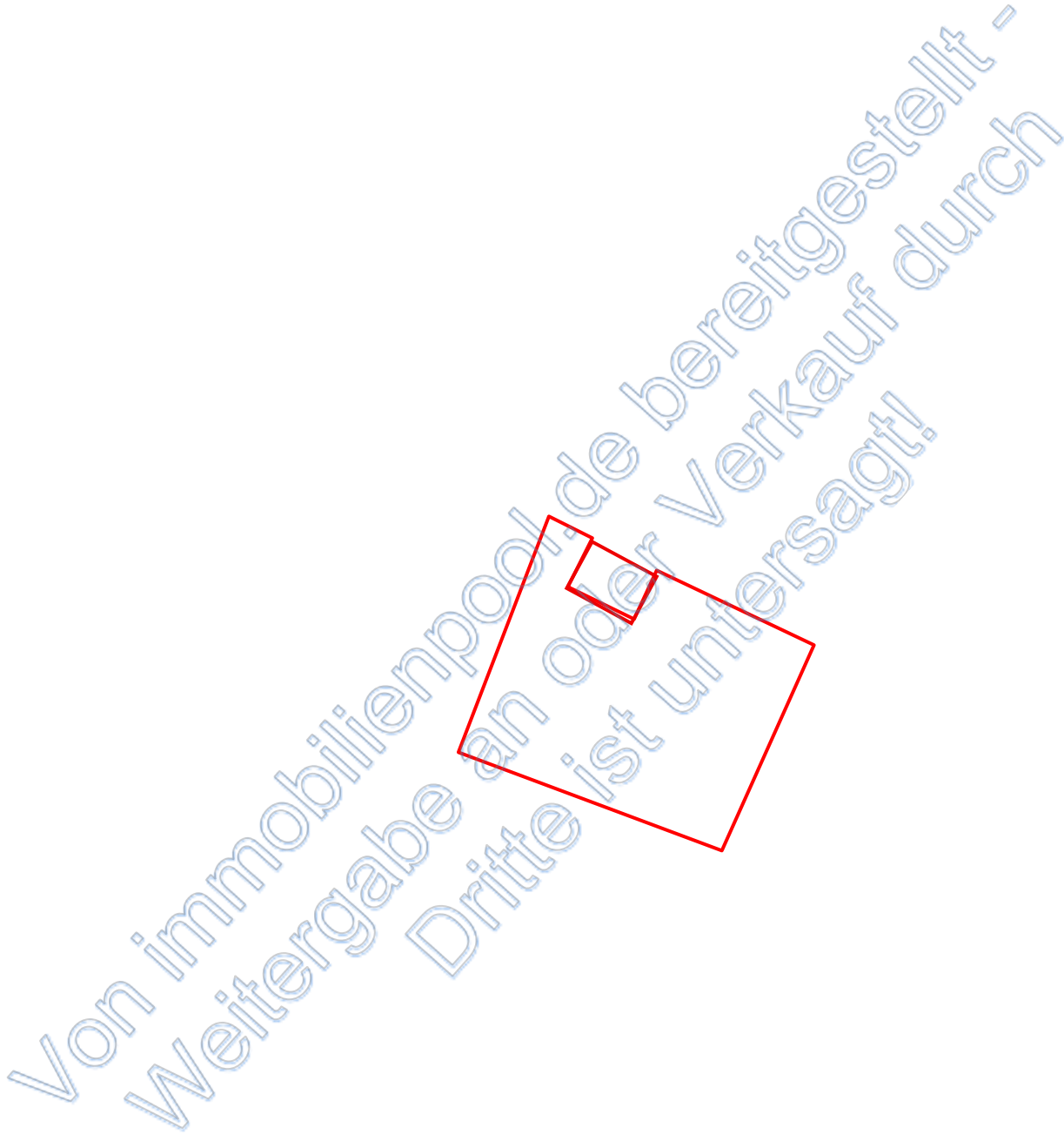
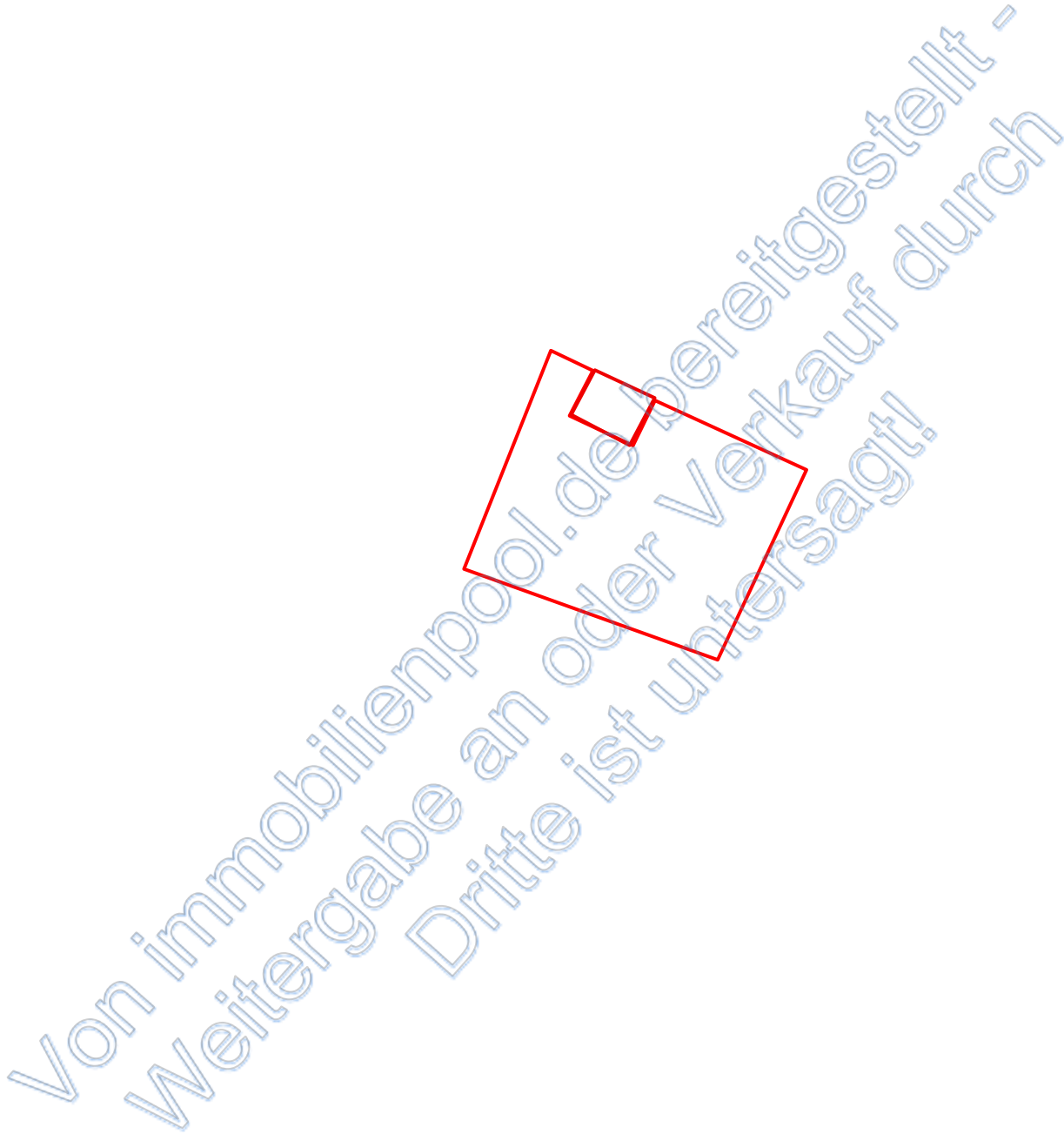


Abb. 16: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragungen durch d. SV



5.3 Bauakte

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

Abb. 18: Lageplan zum Baugesuch von 1906 (Erstellung einer Schlächtereier mit Laden); Quelle: Bauakte; Anonymisierungen d.d.SV

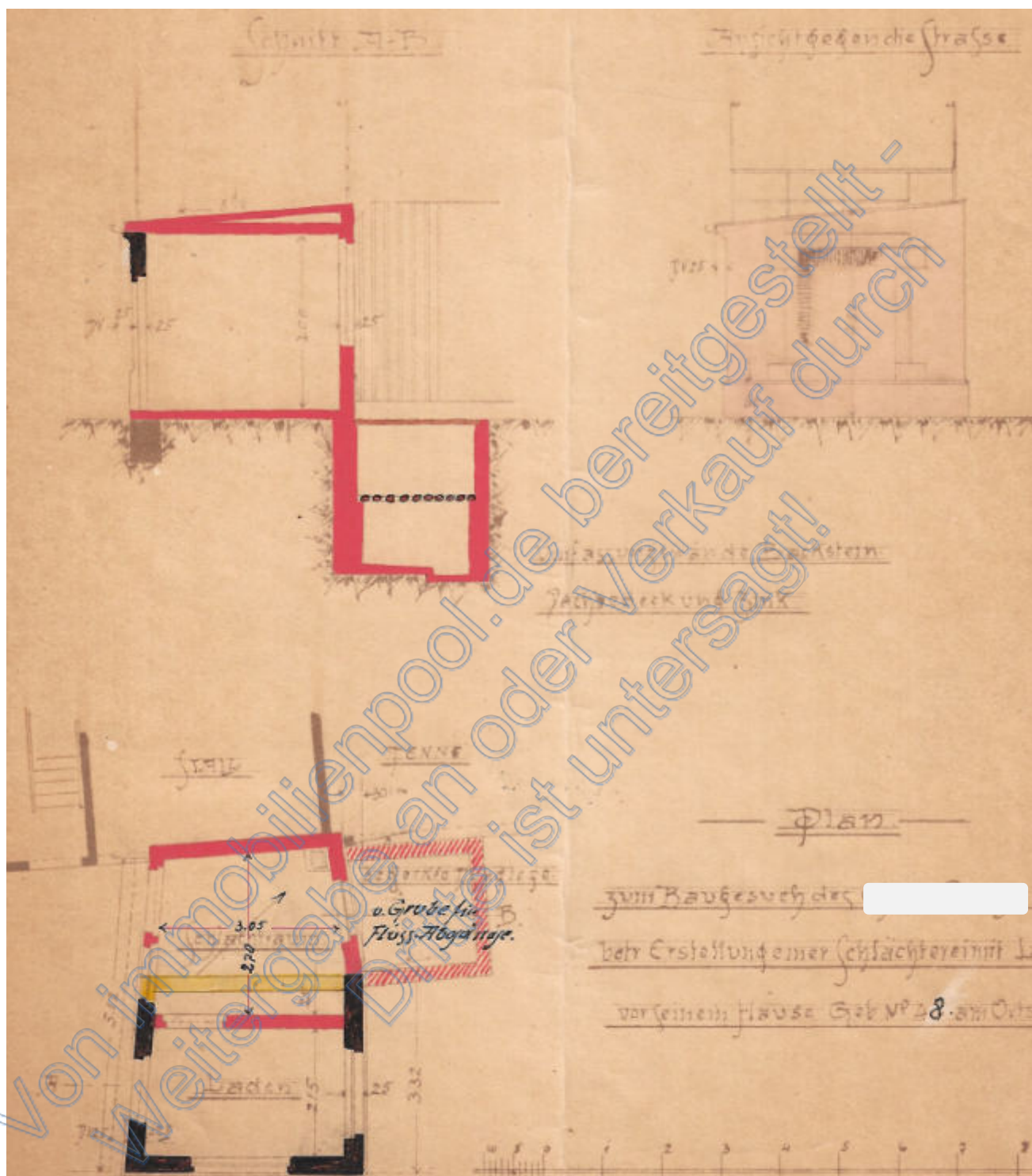


Abb. 19: Grundriss, Ansicht und Schnitt zum Baugesuch von 1906 (Erstellung einer Schlächterei mit Laden); Quelle: Bauakte; Anonymisierungen d.d.SV

5.4 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.5 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungs-verordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis (Hrsg.): Feststellung von Sachwertfaktoren gem. § 21 ImmoWertV für die Wertermittlung 2025

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Pforzheim 2024. Jahresbericht über den Grundstücks-/ Immobilienmarkt im Stadtkreis Pforzheim

6

FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordosten, Flurstücke 81/11 und 81/12; Straßenansicht, Hauseingangsseite



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten; Flurstücke 81/11 und 81/12



Foto 3 des SV: Ansicht von Süden; von der Machtolfstraße; Gebäude-
rückseite; Roteintragung (Pfeil) durch den SV



Foto 4 des SV: Ansicht von Süden; von der Machtolfstraße; Detail Ge-
bäuderückseite; Roteintragung (Pfeil) durch den SV



Foto 5 des SV: Ansicht von Osten, Nebengebäude (ehem. Schlächterei mit Laden)



Foto 6 des SV: Ansicht von Nordwesten, im Vordergrund Nebengebäude (ehem. Schlächterei mit Laden)