kein Original Gutachten!

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

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

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

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB

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

Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	**2 K 5/24**
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus
Adresse	75385 Bad Teinach-Zavelstein, Schützenweg 6
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Aufraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstraße 11 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	14.05.2025
Verkehrswert § 194 Baugesetzbuch	**300.000 €** rd. 2.160 €/m² WNF
gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 28.05.2025 Das Gutachten umfasst 42 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse - 4 -
2. Allgemeiner Teil - 5 -
2.1 Allgemeines - 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung - 7 -
3. Grundstücksmerkmale - 9 -
3.1 Lage - 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt - 9 -
3.1.2 Makrolage - 10 -
3.1.3 Mikrolage - 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit - 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand - 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten - 14 -
4. Bauliche Anlagen - 15 -
4.1 Vorbemerkung - 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung - 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen - 15 -
4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses - 17 -
4.2.3 Brutto-Grundfläche - 18 -
4.2.4 Wohn- und Nutzfläche - 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes - 20 -
6. Grundbuch - 21 -
7. Wertermittlung - 22 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens - 22 -
7.2 Bodenwert - 23 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer - 25 -
7.4 Wertermittlungsverfahren - 26 -
7.4.1 Sachwert - 26 -
7.4.2 Sachwertermittlung - 28 -
7.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 30 -
7.4.4 Vergleichswert - 31 -
7.5 Einordnung des Ergebnisses - 32 -
8. Verkehrswert - 33 -

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

Anlagen **- 34 -**

Übersichtskarte - 34 -

Regionalkarte - 35 -

Flurkarte Geoportal - 36 -

Schnitt Einfamilienhaus; tlw. bemaßt - 37 -

Grundriss Einfamilienhaus (Erdgeschoss); bemaßt - 38 -

Grundriss Einfamilienhaus (Dachgeschoss); bemaßt - 39 -

Objektbilder - 40 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Flurstück Nr. 21/1, welches mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut ist.
Objektadresse	75385 Bad Teinach-Zavelstein, Schützenweg 6.
Baujahr	ca. 1898; Aufstockung 1956.
Vermietung/ Verpachtung	Das zu bewertende Einfamilienhaus wird eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchauszuges ist unter der lfd. Nr. 5 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) sowie unter der lfd. Nr. 12 die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.
Zubehör	EG: Einbauküche: Restwert 0 €. Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
Wohn- und Nutzfläche	rd. 139 m² WF (OG & DG mit 25 % Ansatz der Terrasse). rd. 80 m² NF (Kellerfläche im UG).
Grundstücksgröße	369 m².
Vorläufiger marktunangepasster Sachwert	248.849 €.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	+49.769 € (+20 % Marktanpassung).
Runden	+1.382 €.
Verkehrswert	**300.000 €.**

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

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Flurstück Nr. 21/1, welches mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Einzelgarage bebaut ist.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 03.04.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 03.04.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	14.05.2025
Ortstermin	Am 14.05.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümer (anonymisiert)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 4033 (beglaubigt) vom 24.04.2024
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Lageplan vom 01.02.1956 - Baugesuch Einfamilienhaus vom 25.03.1956 - Wohnflächenberechnung Dachgeschoss vom 17.02.1956 - Baulastenauskunft (Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein) vom 22.04.2025 - Altlastenauskunft (Landratsamt Calw) vom 16.04.2025 - Denkmalschutzauskunft (Landratsamt Calw) vom 25.04.2025 - Erschließungsbeitragsauskunft (Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein) vom 22.04.2025 - Auskunft Bebauungsplan (Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein) vom 22.04.2025 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: BORIS-BW) - Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss Calw vom 06.03.2025

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

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022

Fachliteratur/Quellen

- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
- Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
- Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 (Unglaube)

Verwendete Programme

Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der ongeo GmbH erstellt.

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

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen

Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.

Bausubstanz

Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Besichtigung

Es wurde das gesamte Einfamilienhaus mit Außenanlagen vollständig besichtigt. Alle Räume waren zugänglich.

Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung

Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.

Flächen / Maße

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und / oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.

Altlasten

Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Urheberrecht

Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

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

Stichtagsprinzip

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

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

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB), gesunkenen Realeinkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig. Im 4. Quartal 2024 wurde ein geringer Preisanstieg von ca. 1,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2024)

Landkreis Calw

Gemäß des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Calw konnten im Jahr 2023 insgesamt 1.179 Immobilientransaktionen (Vorjahr: 1.342) registriert werden. Dies stellt einen Rückgang von ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr dar. Dabei entfielen 507 Transaktionen auf Wohnungseigentum (Vorjahr: 577). Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke belief sich im Jahr 2023 auf rd. 90 Mio. €, was einen Rückgang von ca. 43 % gegenüber dem Jahr 2022 darstellt.

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

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Calw.
Gemeinde / Stadt	Bad Teinach-Zavelstein.
Einwohnerzahl	rd. 3.240 (Stand 31.12.2023; Quelle: Stadt Bad Teinach-Zavelstein).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Calw (rd. 7 km). Nagold (rd. 26 km). Pforzheim (rd. 34 km).
Kaufkraftindex	103,9 (Kreis Calw, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,3 % (Kreis Calw, Stand April 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in Bad Teinach-Zavelstein, im Dorf Rötenbach, innerhalb eines Mischgebietes an der Straße ‚Schützenweg' gelegen. Bei der Straße handelt es sich um eine Sackgasse, welche in einen Feldweg übergeht. Die Umgebungsbebauung ist durch vereinzelte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einen Landschaftsbaubetrieb in offener Bauweise geprägt. Der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen beginnt unmittelbar nach dem Bewertungsgrundstück.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Stadtzentrum von Bad Teinach-Zavelstein befindet sich rd. 3 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann in den umliegenden Städten und Gemeinden gedeckt werden.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	Bad Teinach-Zavelstein verfügt über keine Schulen. Bildungseinrichtungen sind in den umliegenden Städten und Gemeinden sowie in Pforzheim, Karlsruhe und Stuttgart voll umfänglich vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nach rd. 200 m (Bushaltestelle ‚Rötenbach Zettelberg') Entfernung.
Entfernung zu Knotenpunkten des Individualverkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Pforzheim-West' zur Autobahn A8 ist rd. 31 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B296 rd. 3 km.

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

Entfernung zum Flughafen	Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 52 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend gemischte Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser; ein Gewerbebetrieb), ein- bis zweigeschossig. Das Objekt liegt am Rand zum Außenbereich.
Parkplatzsituation	Normale öffentliche Parkplatzsituation. Aufgrund Lage in einer Sackgasse sind ausreichend Stellplatzmöglichkeiten vorhanden.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird 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 Süden hin leicht abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Straße ‚Schützenweg' ist öffentlich, geschottert und verläuft an der Südseite ohne einen Fußgängerweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 15 m.
Straßenfront	Rd. 33 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; kein Gebäude angrenzend.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen. Der Anschluss erfolgte gemäß Aussage des Eigentümers im Jahr 2023.
Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein vom 16.04.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge. Für die erstmalige Erschließung im Jahr 2023 können jedoch noch Beiträge anfallen.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 16.04.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

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

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan ‚Teinachtal' weist für das Gebiet ‚G - Gewerbegebiet ' aus.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es gilt § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück fügt sich in die Umgebung ein und ist nahezu vollständig ausgenutzt.

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

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Siehe Kapitel 6.

Baugenehmigung

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

Baulasten

Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein vom 16.04.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 16.04.2025 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Das Flurstück 21/1 liegt allerdings in einem Bereich der als archäologischer Prüffall gelistet ist. Im Falle von Bodendenkmälern sind diese der Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sonstige Rechte und Lasten

Nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 26.05.2025 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.

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

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus) 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	Einfamilienhaus (freistehend).
Geschosse	Ein Untergeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss, ein nicht ausgebauter Dachspitz.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	1.
Stellplätze	0.
Baujahr	ca. 1898 (ehemaliges Stallgebäude) mit Aufstockung zum Wohnhaus im Jahr 1956.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Satteldach mit Ziegeln eingedeckt; Solaranlage auf dem südlichen Teil.
Wände	Außen: Massiv (ungedämmt); Innen: tlw. Leichtbauweise.
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme aufgrund Ursprungsbaujahr).
Treppenhaus	Innenliegend; Erschließung an der nördlichen und südlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Veraltet.

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

Heizungsanlage	Holzkachelofen mit dezentraler Warmwasserversorgung. Auf dem Dach ist eine Solaranlage zur Stromerzeugung vorhanden.
Lüftung	Fensterlüftung; Bad mit Tageslicht.
Zubehör	EG: Einbauküche: Restwert 0 €. Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es liegt kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Ursprungsbaujahres 1898 (ehemaliges Stallgebäude) mit Aufstockung zum Wohnhaus im Jahr 1956 wird von einer schlechten Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß Eindruck bei der Objektbesichtigung wurden keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Laut Eigentümerangaben wurde das Objekt im Jahr 2023 an die Wasserver- und entsorgung angeschlossen.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen, einer rückseitigen Terrasse sowie Grünflächenanteilen ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Gemäß Objektbesichtigung konnte kein Baumangel oder ein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden. Das Erdgeschoss (ehemaliges Stallgebäude) ist in überwiegend baujahrestypischem Zustand. Es sind noch tlw. stark veraltete Stalleinbauten vorhanden.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Das zu bewertende Einfamilienhaus befindet sich in einem leicht unterdurchschnittlichen und überwiegend baujahrestypischen baulichen Zustand.

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

4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses

Art	Freistehendes Einfamilienhaus.
Wohn- und Nutzfläche	Siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	UG: 1 Gewölbekeller mit sep. Eingang, 2 Kellerräume (ehem. Stallanlage), 1 Flur. EG: 1 Diele, 1 Wohn-/ Esszimmer, 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Terrasse. OG: 1 Diele, 3 Zimmer, 1 Badezimmer mit WC, 1 Abstellkammer. DG: 1 nicht ausgebauter Spitzboden.
Ausstattung	Bodenbelag: Holzdielen, Fliesen. Fenster: Einfach verglaste Holzkastenfenster. Sanitäranlagen: Durchschnittlicher Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Holzöfen (jew. 1 pro Geschoss). Elektroinstallationen: Durchschnittlich; Solaranlage zur Stromerzeugung auf dem Dach vorhanden. Küche: Einbauküche im EG vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Die Ausstattung des Einfamilienhauses wird als einfach und baujahrestypisch beurteilt.

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

4.2.3 Brutto-Grundfläche

Definition

Brutto-Grundfläche

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

Berechnung

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

Geschoss	**Brutto-Grundfläche**
UG	133,24
EG (HP)	133,24
DG	133,24
Gesamt	**399,72**

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

4.2.4 Wohn- und Nutzfläche

Definition Wohnfläche

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

Berechnung

Es liegt nur eine Wohnflächenberechnung für das Dachgeschoss vor. Die Wohnfläche wurde dieser entnommen. Die restlichen Flächen wurden anhand der Grundrisse grob überschlägig eigenermittelt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Nachfolgend konnten folgende Wohn- und Nutzflächen ermittelt werden:

Geschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
UG	0,00	79,94
EG (HP)	98,27	0,00
DG	40,65	0,00
Gesamt	138,92	79,94

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

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

Stärken	Chancen
- ruhige, stark durchgrünte Wohnlage - Garten vorhanden	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	**Risiken**
- veraltete Ausstattung - Beheizung über Holzöfen - kurzfristig energetische Modernsierungen notwendig	- allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage in einer Sackgasse, der baujahrestypischen Konzeption in Verbindung mit einer veralteten Ausstattung wird von einer mäßigen Marktgängigkeit ausgegangen. Es ist aufgrund der aktuellen Marktlage (drittes Rezessionsjahr in Folge) mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

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

6. Grundbuch

Auszug vom: 24.04.2024
Amtsgericht: Böblingen
Grundbuch von: Rötenbach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche *m²*
	4033	15	Bad Teinach-Zavelstein		21/1	369,00

Gesamtfläche 369,00
davon zu bewerten **369,00**

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
4033	5	15	21/1	Nur lastend auf fr. Flst. 18/109 -30 m²: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energie-Versorgung Schwaben AG in Stuttgart betr. elektrische Erdkabelleitung und Benutzungsbeschränkung. Bezug: Bewilligung vom 31.05./15.09.1994. Eingetragen am 15.09.1994. Mitübertragen am 28.01.2014.	siehe Erläuterungen.	
4033	12	15	21/1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 03.04.2024 (2 K 5/24). Eingetragen am 24.04.2024.	siehe Erläuterungen.	

Erläuterungen zur Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchauszuges ist unter der lfd. Nr. 5 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) eingetragen. Diese dient der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung und hat im Bestand keinen Werteinfluss.

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 12 wurde im Zuge der Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Liquidationsverfahren

Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

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

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. I ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Sachwertverfahren mittels Baukosten sowie einem Marktanpassungsfaktor sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Es stehen nur unzureichend heranziehbare Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.**

7.2 Bodenwert

Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorranging im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Bodenrichtwert Bewertungsobjekt

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Bad Teinach-Zavelstein wird zum 01.01.2023 mit 190,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 42013300; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: gemischte Baufläche); Fläche: 610 m² angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

Beurteilung

Der Bodenrichtwert wird übernommen und mit 190 €/m² in Ansatz gebracht.

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

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	**lich***	*EUR*
1	Grundstück	369	190,00					Ja	70.110

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

BODENWERT (gesamt) 70.110

Der Bodenwertanteil liegt in einer plausiblen Größenordnung für freistehende Einfamilienhäuser im Landkreis Calw.

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

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition

Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Alter

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1898 errichtet, 1956 aufgestockt und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag ca. 127 Jahre alt.

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

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 6 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich aufgrund des Alters eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

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

7.4 Wertermittlungsverfahren

7.4.1 Sachwert

Normalherstellungskosten

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

Die Baukosten werden in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 1,7 mit 600 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 1. Quartal 2025, von 1,872 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 1.123 €/m² BGF. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten (Siehe hierzu S. 29).

Das massive, einseitig angebaute Holzlager (rd. 4 m²) bleibt aufgrund des Alters sowie der geringen Größe unberücksichtigt.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten. Die sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. In der Regel betragen diese 8 bis 26 % der Normalherstellungskosten. Je nach Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses müssen diese modellkonform (vgl. § 10 ImmoWertV) angesetzt werden.

Die Baunebenkosten wurden in Höhe von 19 % angesetzt.

Außenanlagen

Gemäß § 37 ImmoWertV ist der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln. Diese werden in der Regel mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen ermittelt. Zu den Außenanlagen gehören u.a. die Erschließungsanlagen, Einfriedungen, Oberflächengestaltung. Die Restnutzungsdauer der Außenanlagen richtet sich für gewöhnlich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Außenanlagen werden mit 7 % berücksichtigt.

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

Wertminderung wegen Alters Siehe Kapitel 7.3.

Baumängel/ Bauschäden

Gemäß § 8 Abs. III, S. 2 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Sachwertfaktor

Gemäß § 39 ImmoWertV i. V. m. § 35 Abs. III ist der vorläufige Sachwert durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an das allgemeine Marktgeschehen anzupassen. Diese werden in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Calw veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Zur Orientierung wird der Grundstücksmarktbericht Pforzheim 2023 herangezogen. Dieser weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit vorläufigen Sachwerten von ca. 250.000 € bis 900.000 € Marktanpassungsfaktoren in einer Spanne von ca. 1,42 bis 1,02 aus. Diese dienen der groben Orientierung.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung von plus 20 % (Sachwertfaktor 1,2) vorgenommen.

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

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	1	1897	80	25	400,00 m² BGF	1.123	19,00	Linear	68,75	167.046
											Σ 167.046

** Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720*

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		**167.046**
+ Zeitwert der Außenanlagen	7,00%	11.693
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**178.739**
+ Bodenwert		70.110
Vorläufiger Sachwert		**248.849**
± Marktanpassung	20,00%	49.769
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**298.618**
SACHWERT		**298.618**

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

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.11 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	1,70

Gewerk	Standardstufe [1]					Wägungs-anteil [2]	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach	1,0	1,0				15	88,35
Fenster und Außentüren		1,0				11	68,09
Innenwände und -türen		1,0				11	68,09
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11	64,79
Fußböden	0,5	0,5				5	29,45
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	55,71
Heizung	1,0					9	50,31
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	33,54
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		∑ 600

[1] Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.
[2] Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK	600 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	600 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.123 EUR/m² BGF

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

7.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundbucheintragungen in Abt. II	Kein Werteinfluss.
Baulasten	Kein Werteinfluss.
Instandhaltungsrückstau	Gemäß Objektbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem leicht unterdurchschnittlichen Bauzustand.
Sonderwerte Mieten	Das Objekt ist komplett eigengenutzt.
Leerstandskosten	Entfällt.

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

7.4.4 Vergleichswert

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

Die vdp-Transaktionsdatenbank weist im Landkreis Calw einen Quadratmeterpreis für Eigenheime in mittlerer Wohnlage und mit einfacher Ausstattung von rd. 2.660 €/m² WF aus.

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

7.5 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert Sachwert	70.110 298.618
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	**300.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFl.	2.170
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	139m² 139m²

Preisspanne

Die vdp-Transaktionsdatenbank weist im Landkreis Calw einen Quadratmeterpreis für Eigenheime in mittlerer Wohnlage und mit einfacher Ausstattung von rd. 2.660 €/m² WF aus.

Einordnung des Ergebnisses

Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 2.160 €/m² WNF ordnet sich am unteren Ende der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage i.V.m. der einfachen, baujahrestypischen Ausstattung mit hohem energetischen Sanierungsbedarf als marktüblich und plausibel eingestuft.

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

8. Verkehrswert

Definition

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 den

Verkehrswert 300.000 EUR
(in Worten: dreihunderttausend 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

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

Anlagen

Übersichtskarte

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

Quelle: OpenStreetMap

Regionalkarte

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

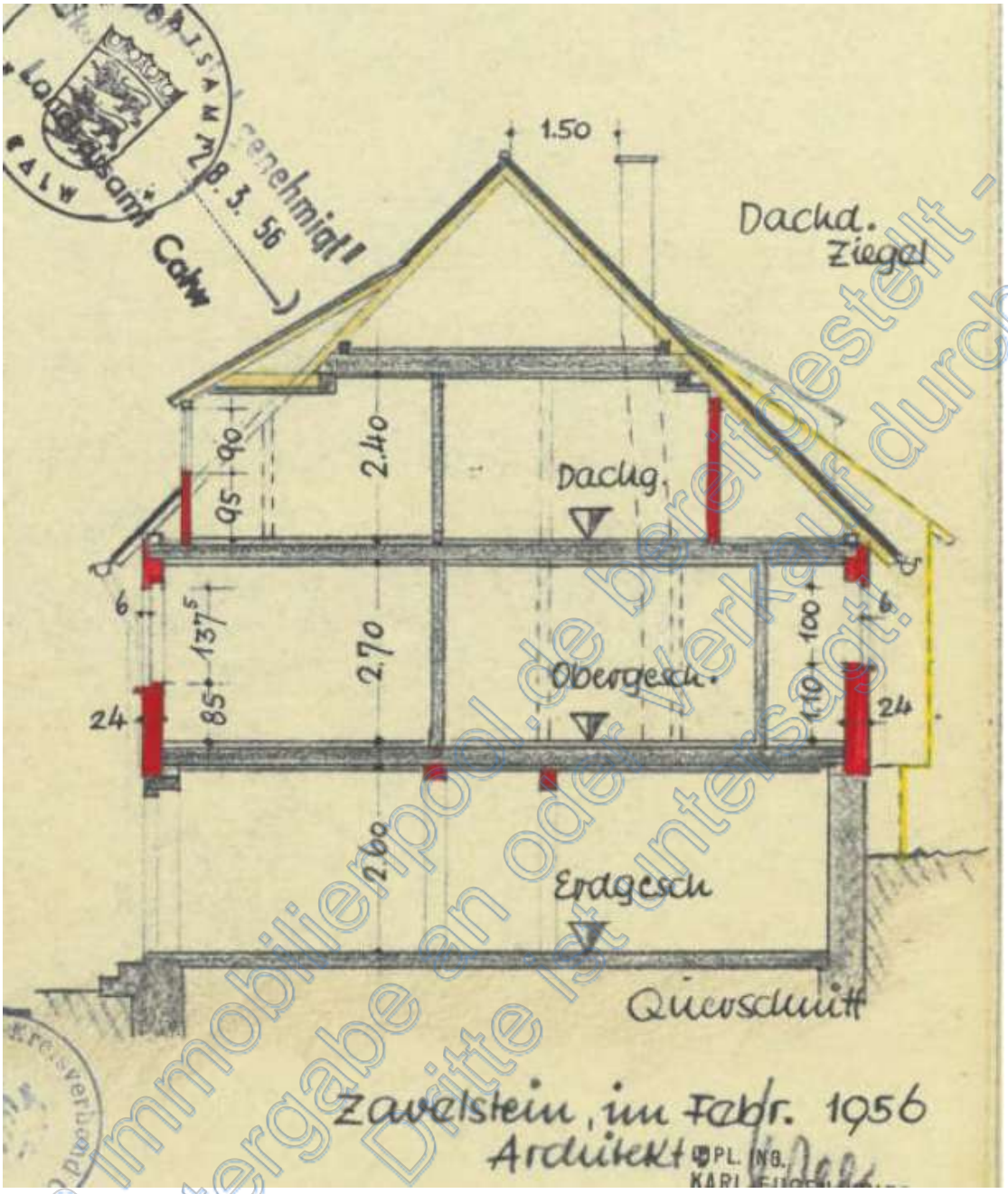
Quelle: OpenStreetMap

Flurkarte Geoportal

Quelle: www.geoportal-bw.de

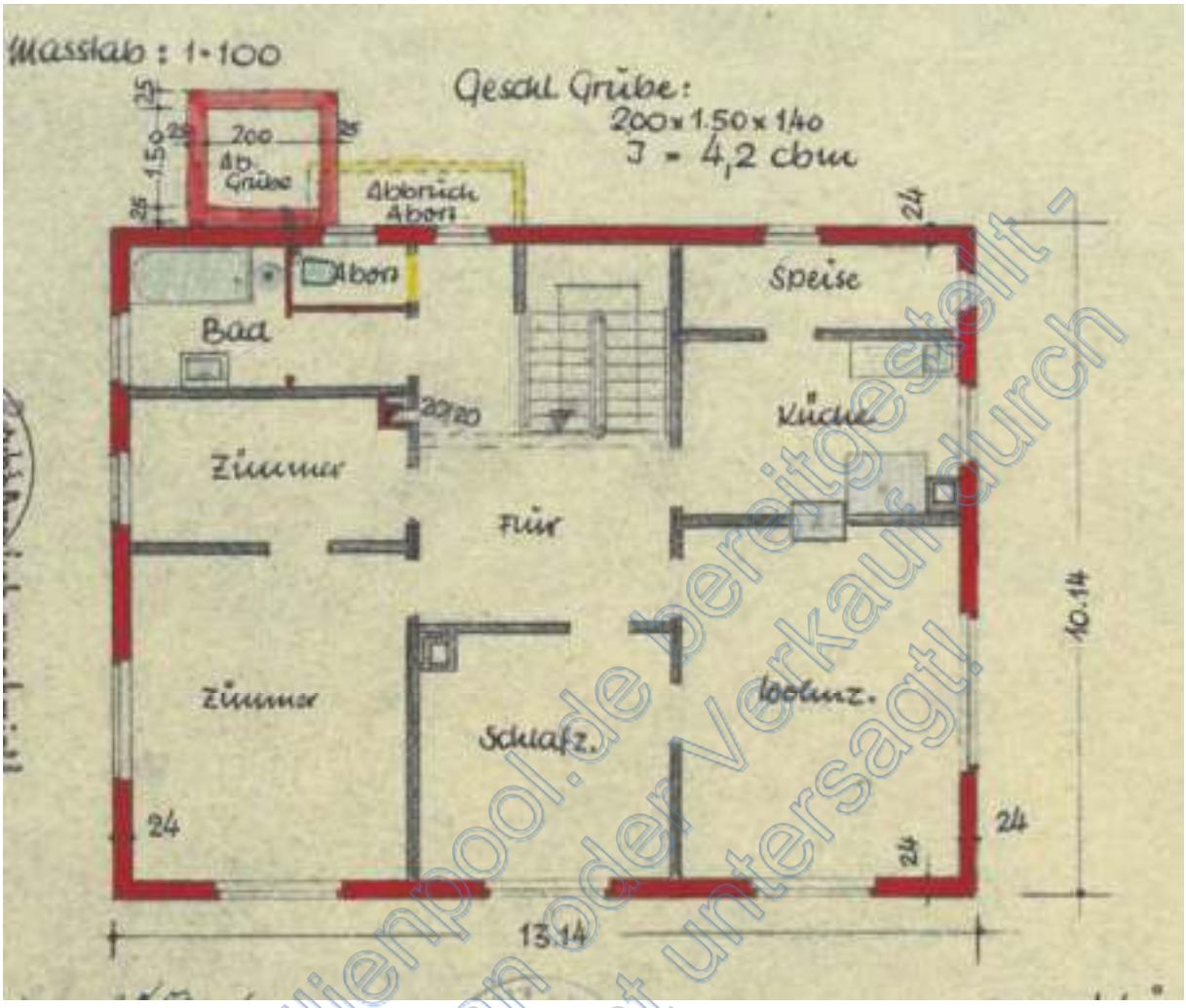
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Schnitt Einfamilienhaus; tlw. bemaßt



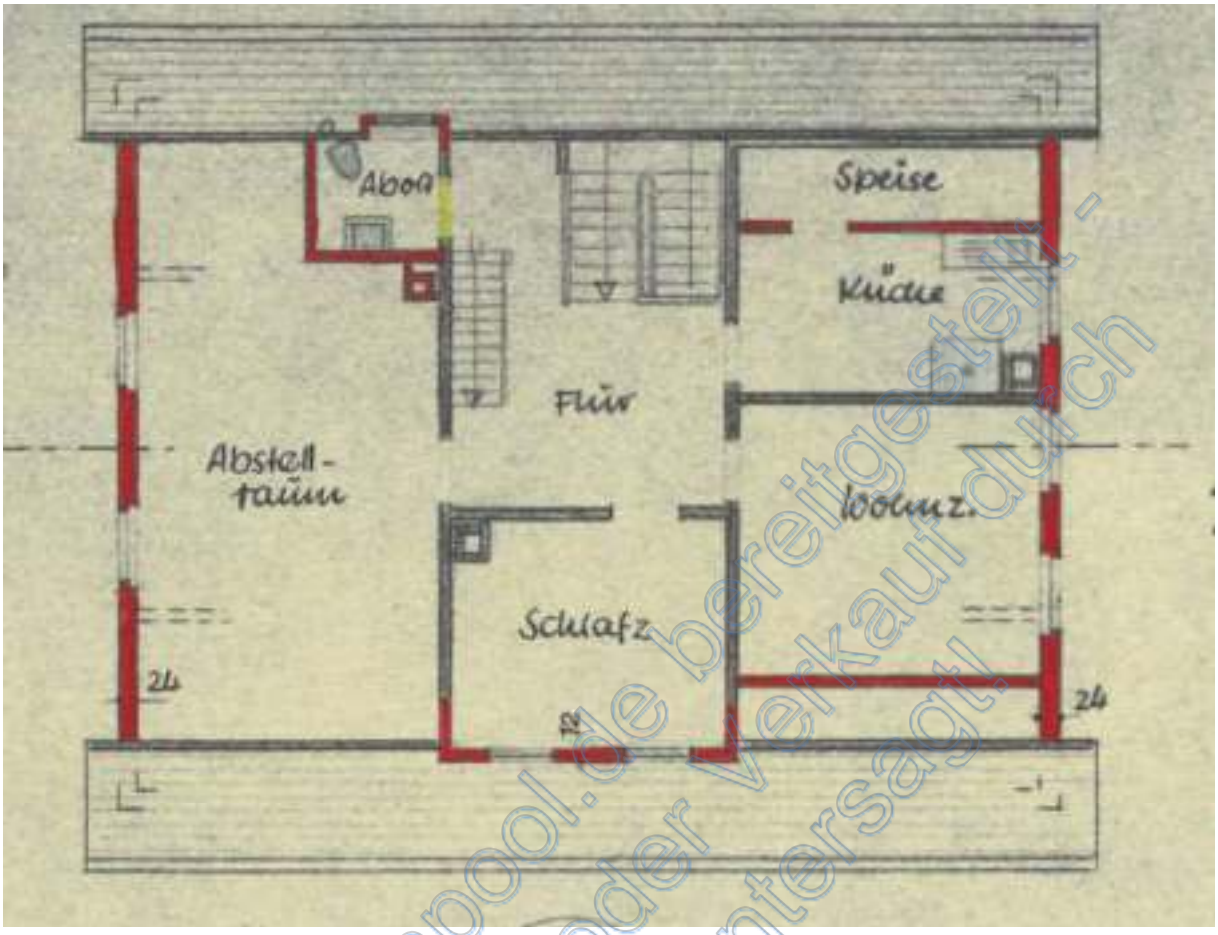
Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Einfamilienhaus (Erdgeschoss); bemaßt



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

Grundriss Einfamilienhaus (Dachgeschoss); bemaßt



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

Objektbilder

Objektansicht

Frontansicht

Küche (EG)

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

Wohnraum (OG)

Flur/Diele (OG)

Badezimmer (OG)

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

Zimmer exempl. (DG)

Seitenansicht

Umgebungsansicht;
Blick Straße ‚Schützenweg'
Richtung Osten

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