

## Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: [architekt.hekeler@t-online.de](mailto:architekt.hekeler@t-online.de)

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

## Bewertungsobjekt 1:

### Wohnhaus mit Doppelgarage

unter der Anschrift: Meierhofstraße 21 / 1

D – 75382 Ottenbronn (Landkreis Calw)

## Bewertungsobjekt 2:

### Bauplatz: Grundstücksgröße 222 m<sup>2</sup>

unter der Anschrift: Meierhofstraße

D – 75382 Ottenbronn (Landkreis Calw)

Wertermittlungstichtag: 07.02.2024

Qualitätstichtag: 07.02.2024



Auftraggeber: Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 38 / 23 (Teil1)

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung

im Teilungsversteigerungsverfahren

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Angaben / Grundlagen</b>	<b>7</b>
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	7
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	7
2.3 Verwendungszweck	7
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2.5 Ortsbesichtigung	8
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	8
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	8
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks</b>	<b>9</b>
3.1 Grundbuchdaten	9
3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	10
3.4 Hausverwaltung	10
<b>4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>11</b>
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	11
4.2 Planungsrecht	11
4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung	12
4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	12
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	12
4.6 Baulastenverzeichnis	12
4.7 Denkmalschutz	13
4.8 Hochwasserrisiko	13
<b>5. Lagebeschreibung</b>	<b>14</b>
5.1 Makrolage / Mikrolage	14
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	14
<b>6. Grundstücksbeschreibung / noch erschließungsauskunft abwarten</b>	<b>15</b>
6.1 Grundstücksgröße	15
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	15
6.3 Bodenbeschaffenheit	15
6.4 Altlastenkataster	16
6.5 Erschließung	16
<b>7. Gebäudebeschreibung Bewertungsobjekt 1</b>	<b>19</b>
7.1 Baujahr und Baubeschreibung	19
7.2 Bauweise, Baukonzeption	21
7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard	22
7.4 Technische Gebäudeausstattung	23
7.5 Außenanlagen	24
7.6 Energetische Beurteilung	25
<b>8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>26</b>
8.1 Vorbemerkung	26
8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	26
8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26

<b>9.</b>	<b>Flächen und Massenangaben</b>	<b>27</b>
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	27
9.2	Flächenangaben	27
<b>10.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>28</b>
10.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	28
10.2	Bodenwert / Bewertungsobjekt 1- bebautes Grundstück	28
10.3	Bodenwert / Bewertungsobjekt 2; Bauplatz	29
<b>11.</b>	<b>Angewandtes Bewertungsverfahren</b>	<b>31</b>
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	31
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	31
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	31
11.4	Vergleichswertverfahren	32
11.5	Ertragswertverfahren	32
11.6	Sachwertverfahren	32
11.7	Begründung des Verfahrens	32
<b>12.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>32</b>
12.1	Vorbemerkung Bewertungsobjekt 1	32
12.2	Grundlagen der Ertragswertermittlung im Bewertungsfall	32
12.3	Ertragswertermittlung zum Stichtag	32
<b>13.</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>33</b>
13.1	Vorbemerkung	33
13.2	Verfahrensgang	33
13.3	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	34
13.4	Sachwertermittlung 38	
<b>14.</b>	<b>Rechte, Lasten und Beschränkungen</b>	<b>40</b>
14.1	Werteinfluss der Grundbucheintragungen in Abteilung II GB	40
14.2	Werteinfluss der Baulasten	40
<b>15.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>41</b>
15.1	Verkehrswertdefinition	41
15.2	Ableitung des Verkehrswertes	41
15.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	43
<b>16.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>45</b>
16.1	Anlagenverzeichnis	45

## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

<b>Bewertungsobjekt 1:</b> Meierhofstraße 21 / 1; 75382 Ottenbronn	<b>Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und 1 / 4 Anteil an Verkehrsfläche</b>
<b>Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07.02.2024</b>
<p>Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 1 Flurstück 413 Meierhofstraße 21 / 1 Gebäude- und Freifläche 600 m<sup>2</sup></p> <p>Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 4 zu 1 1 / 4 Miteigentumsanteil an Flurstück 413 / 4 Meierhofstraße Verkehrsfläche 177 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b></p> <p><b>345.000,- €</b></p> <p>Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.</p>
<b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b>	<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	<b>0,- €</b>
<b>Zubehör:</b>	<b>0,- €</b>

<b>Bewertungsobjekt 2:</b>	<b>Bauplatz; Flurstück 413 / 2</b>
<b>Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07.02.2024</b>
<p>Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4134, BV 2 Flurstück 413 / 2 Meierhofstraße Grundstücksgröße 222 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b></p> <p><b>34.600,- €</b></p> <p>Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.</p>
<b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b>	<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	<b>0,- €</b>
<b>Zubehör:</b>	<b>0,- €</b>



**Bewertungsobjekt 1:**  
**Bebautes Grundstück Flst. 413 und**  
**1/4 Anteil an Flst 413 / 4 (Verkehrsfläche)**

**Verkehrswert**  
**gemäß § 194 BauGB**

**345.000,- €**



**Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:**

**07.02.2024**

**Objektadresse:**

**Meierhofstraße 21 / 1**  
**75382 Ottenbronn**

**Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):**

**1961 Haus**  
**1963 + 1984 Garagen**

**Objektart;**  
**baurechtlicher Status zum Stichtag:**

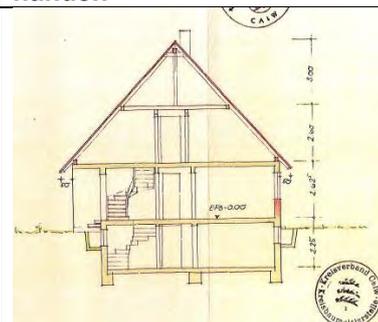
**Einfamilienwohnhaus**  
**freistehend**  
  
**UG , EG und DG teilausgebaut**  
**Ausbaureserve im DG noch vor-**  
**handen**

**Wohnfläche EG / DG rd:**

**115 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche**  
**UG + Bühne DG rd:**

**89 m<sup>2</sup>**



**Bodenwert gesamt incl. Verkehrsfläche:**

**258.900,- €**

**Sachwert:**

**345.000,- €**

**Besondere**  
**objektspezifische Grundstücksmerkmale:**  
**Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:**

**- 103.500,- €**

**Kaufpreis incl. Doppelgarage/ m<sup>2</sup> Wohnfläche rd:**  
 (Verkehrswert: 345.000,-€ / Wohnfläche: 115 m<sup>2</sup> ) rd:

**3.000,- € / m<sup>2</sup>**



**Bewertungsobjekt 2:**  
**Flurstück 413 / 2**  
**(Wohnbaufläche; Bauplatz)**

**Verkehrswert**  
**gemäß § 194 BauGB**

**34.600,-**



<b>Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:</b>		<b>07.02.2024</b>
<b>Objektadresse:</b>		<b>Meierhofstraße 75382 Ottenbronn</b>
<b>Entwicklungszustand:</b>		<b>Bauplatz</b>
		<b>Nebenliegergrundstück zu Bewertungsobjekt 1 Flurstück 413</b>
<b>Trapezförmiger spitzwinklig zulaufender Grundstückszuschnitt:</b>		<b>Ungünstiger Grundstückszuschnitt</b> (Grundstücksbreite ca. 11,70 m) (Grundstückslänge Max. ca: 21.50 m) (Grundstückslänge Min. ca. 9,50 m)
<b>Zubehör:</b>	Geschirrhütte	<b>0,- €</b>
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup> rd:</b> (Verkehrswert: 34.600,-€ / Grundstücksfläche: 222 m <sup>2</sup> ) rd:		<b>156,- € / m<sup>2</sup></b>

## 2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

### 2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

#### Bewertungsobjekt 1

Objektart: Bebautes Grundstück  
Flurstück 413 mit 1 / 4 Anteil an Flst. 413/ 4.  
Einfamilienwohnhaus freistehend mit Doppelgarage

Adresse: Meierhofstraße 21 / 1  
75382 Ottenbronn .

#### Bewertungsobjekt 2

Objektart: Bauplatz  
Flurstück 413 / 2.

Adresse: Meierhofstraße  
75382 Ottenbronn.

Auftraggeber: Amtsgericht Calw  
-Vollstreckungsgericht-  
Schillerstraße 11  
73365 Calw.

### 2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

**Wertermittlungsstichtag: 07.02.2024.**

**Qualitätsstichtag: 07.02.2024.**

### 2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung AZ: 1 K 38 / 23: Beschluss vom 02.01.2023.

### 2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss mit Grundbuchauszug.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
- Planungsrechtliche Gegebenheiten.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster.
- Baupläne.
- Auskunft über die Erschließungskosten.
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

Erhalten von Antragstellerin:

- Bericht zur Preisfindung vom 07.06.2022 des Ingenieurbüros Kischkat.
- Preisfindung / Dipl. Ing. Plikat.

## 2.5 Ortsbesichtigung

Ortstermin:	07.02.2024, 10.30 Uhr bis 13.00 Uhr. zusammen mit Landwirtschaftlicher Fläche Flst. 166 Gewann Neuer Hof.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Frau AAA, mit Lebensgefährte; Antragstellerin. Frau BBB, Bevollmächtigte. Frau CCC, Beklagte. Herr DDD, Beklagter. Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Gesamtes Objekt mit Ausnahme Doppelgarage Ab- stellfläche im Dach war nicht zugänglich.

## 2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nichtsichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

## 2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

### Planunterlagen Doppelgarage:

Für die Doppelgarage ist nur ein Lageplan aus dem Jahr 1984 vorhanden (vgl. Erweiterung der vorhandenen Garage durch einen zweiten Garagenstellplatz)  
Weitere Planunterlagen sind zur Doppelgarage nicht vorhanden.

### Planunterlagen Wohnhaus / Abweichungen:

Abweichend von den Plänen wurde das Dachgeschoss teilweise ausgebaut.

### Wohn - / Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283 und wurde von der Gutachterin erstellt auf der Grundlage der Planunterlagen.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind daher möglich. Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

### 3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

#### 3.1 Grundbuchdaten

Amtsgerichtsbezirk: Böblingen.  
 Gemeinde: Althengstett.  
 Grundbuch: Ottenbronn , Grundbuch Nr. 4.314.  
 Datum des Auszugs: 16.02.2024.

<b>Bewertungsobjekt 1:</b>	<b>BV Nr. 1.</b> Karte NW 2220; <u>Flst. 413.</u> Meierhofstraße 21 / 1 Gebäude- und Freifläche Größe: 600 m <sup>2</sup>
	<b>BV Nr. 4 zu 1</b> <b>1 / 4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</b> Karte NW 2220; <u>Flst. 413 / 4</u> Meierhofstraße. Verkehrsfläche Größe: 177 m <sup>2</sup>
<b>Bewertungsobjekt 2:</b>	<b>BV Nr. 5</b> <b>Anteil an Flst. 413/4</b> Karte NW 2220; <u>Flst. 413 / 2</u> Meierhofstraße Gebäude und Freifläche Größe: 222 m <sup>2</sup>

#### Abteilung I:

#### Eigentümer:

Erbengemeinschaft nach Herrn X.

#### Abteilung II:

#### Lfd Nr. 1 und 4 zu 1: und Lfd. Nr. 2:

#### Lasten und Beschränkungen

#### Zwangsversteigerungsvermerk

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
 Eingetragen (BOE300/1903/2023) am 09.11.2023.

#### Abteilung III:

#### Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine Berücksichtigung bei der Wertermittlung.

#### 3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Ja; Grundbuchberichtigung erforderlich.

#### Bewertungsobjekt 2: GB 4314; BV Nr. 2

**Abweichend vom Grundbucheintrag ist das Flst. 413/ 2 eine Wohnbaufläche und keine Landwirtschaftsfläche. Das Grundstück hat keinen Anteil an der Verkehrsfläche Flst. 413/4.**

 Diese Nachricht wurde beantwortet oder weitergeleitet.  
Wenn Probleme mit der Darstellungsweise dieser Nachricht bestehen, klicken Sie hier, um sie im Webbrowser anzuzeigen.

Von: Wieland, Josef (GBA Böblingen) <Josef.Wieland@AGBoeblingen.justiz.bwl.de>  
An: elfi.mayer-hekeler@freenet.de  
Cc:  
Betreff: AW: BOE083/271/2024

---

An: [elfi.mayer-hekeler@freenet.de](mailto:elfi.mayer-hekeler@freenet.de)  
Betreff: BOE083/271/2024

Sehr geehrte Frau Meyer-Hekeler,

wie soeben telefonisch besprochen gehört zu Flst. 413/2 mutmaßlich kein Anteil an Flst. 413/4. Wahrscheinlich handelt es sich lediglich um einen Hinweis darauf, dass eine Anteilsbuchung besteht. Der Vermerk wurde wahrscheinlich bei der Teilung von Flst. 413 (alt) in Flst. 413 (neu) und Flst. 413/2 in den Neunziger Jahren aus dem Foliant so übernommen und stellt keine echte Anteilsbuchung dar.  
Zur weiteren Überprüfung werde ich die alten Grundakten und die betroffenen Papiergrundbücher aus dem Zentralarchiv anfordern.

Eine Grundbuchabschrift über die Beschriebsänderung von Flst. 413/2 erhalten sie auf dem Postweg.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Wieland  
Bezirksnotar

Amtsgericht Böblingen  
Grundbuchamt  
Otto-Lilienthal-Straße 24  
71034 Böblingen  
Tel: 07031/6860-140  
Fax: 07031/6860-300  
[josef.wieland@agboeblingen.justiz.bwl.de](mailto:josef.wieland@agboeblingen.justiz.bwl.de)

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz nach Artikel 13 und Artikel 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite des Gerichts unter dem Menüpunkt „Service“ / „[Informationen zum Datenschutz in der Justiz](#)“. Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

 Weitere Informationen über: Wieland, Josef (GBA Böblingen).

### 3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine, das Bewertungsobjekt ist leer stehend.

### 3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.



**4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung**Bewertungsobjekt 1:

Art: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage.  
 Maß: UG, EG, DG teilweise ausgebaut.

Bewertungsobjekt 2: Grundstück ist nicht bebaut.

**4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit**Bewertungsobjekt 1 + 2:

Abbruch: Ein Abbruch ist nicht erforderlich.  
 Erweiterungsmöglichkeit / Bestimmt sich nach dem Ortsbauplan und § 34 BauGB.  
 Bebauung:

**4.5 KFZ- Stellplatzpflicht**Bewertungsobjekt 1:

Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung.

**4.6 Baulastenverzeichnis**

Folgende Baulasteneintragung liegt vor.

Baulastenverzeichnis von <u>O t t e n b r o n n</u> (Gemeinde)		Grundstück — Flurstück-Nummer <u>482/15</u>	Baulastenblatt Nr. <u>8</u>
Gemarkung <u>O t t e n b r o n n</u>		Kirchweg	Seite <u>8</u>
Stadtk. Nr. <u>15</u>			
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	<p>Die baupolizeiliche Genehmigung zur Erstellung einer Garage am Kirchweg Geb.Nr. 82 in Ottenbronn ist auf Anordnung des Landratsamts Calw am 17. Januar 1967 in stets widerruflicher Weise erteilt worden.</p> <p>Erfolgt Widerruf, so ist die Bauausführung ohne Entschädigung zu beseitigen und der alte Zustand wieder herzustellen oder aber sind auf Verlangen der Baupolizeibehörde auf Kosten des jeweiligen Eigentümers Änderungen vorzunehmen.</p>		

Diese Baulast kann aus Sicht der Gutachterin nicht den Bewertungsgrundstücken zugeordnet werden, da die Flurstücknummern der Bewertungsgrundstücke hiervon abweichen und die Grundstücke nicht am Kirchweg Geb. Nr. 82 in Ottenbronn liegen.

Für die Garagenerweiterung auf dem Grundstück 413 liegt leider nur ein Lageplan mit Datum vom 28.02.1984 vor und nicht das gesamte Baugesuch.

Daher wurde die Gemeinde Althengstett um weitere Auskünfte gebeten:

Auskunft Gemeindeverwaltung Althengstett:

„Baulastenauskunft zu Flst. 413 und Flst. 413/2:

„Hinsichtlich dieser Frage haben wir die untere Baurechtsbehörde mit einbezogen.

Aussage:

Tatsächlich handelt es sich hier um eine „Baulast“ im älteren Sinne. Wir haben öfters solche „widerruflichen Genehmigungen“, meist aus den 50er oder 60er Jahren oder noch älter, in den Baulastenverzeichnissen der Gemeinden.

Da in der Spalte „Löschungen und Änderungen“ kein Vermerk vorhanden ist, gehen wir davon aus, dass diese Baulast auch weiterhin besteht.

Diese Baulast können Sie an die Gutachterin weiterleiten.

Wenn die Baulast gelöscht werden sollte, ist dies grundsätzlich zu beantragen.

Ggf. könnte man über eine Baulastlöschung von Amts wegen nachdenken, sollte die Garage sowieso nicht mehr bestehen.

Die Gemeinde überlegt, die Baulast von Amts wegen löschen zu lassen.

Die Gutachterin geht daher davon aus, dass die Baulast gelöscht werden kann.

### **Kein Werteeinfluss aus der Baulasteneintragung**

#### **4.7 Denkmalschutz**

Bewertungsobjekt 1:

Denkmalschutz: Nein.

#### **4.8 Hochwasserrisiko**

Bewertungsobjekt 1 + 2:

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

## 5. Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage / Mikrolage

#### Gebietslage:

Bundesland:	Land Baden – Württemberg.
Region:	Nordschwarzwald.
Landkreis:	Calw.
Gemeinde:	Althengstett ( ca. 7.960 Einwohner).
Ortsteil:	Ottenbronn (ca. 1.420 Einwohner).

#### Ortslage:

Althengstett liegt in 450 bis 606 m Höhe im östlichen Nordschwarzwald  
Das Bewertungsobjekt liegt ca. 6 km nordwestlich von Althengstett entfernt in Ottenbronn einem Ortsteil von Althengstett.

#### Verkehrslage:

Althengstett liegt an der Bundesstraße 295. Sie kommt von Nordosten aus Weil der Stadt ins Gemeindegebiet und verlässt es wieder in Richtung Südwesten nach Calw. Zum Ortsteil Ottenbronn führt die K 4308.

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar – Alb - Donau (NALDO) gewährleistet. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 220.

#### Entfernungen:

Althengstett ca:	5 km.
Calw ca:	6 km.
Weil der Stadt ca:	12 km.
Pforzheim ca:	26 km.
Tübingen ca:	50 km.
Stuttgart ca:	40 km. (Flughafen Stuttgart: ca. 43 km).

### 5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

#### Infrastruktur:

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Calw oder Weil der Stadt.

Ein Dorfladen als Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs ist in Ottenbronn vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten sind in Althengstett oder Calw.

#### Umgebungs-

Die Umgebungsbebauung ist eine dörfliche, lockere, durchgrünte Wohnhausbebauung überwiegend mit eingeschossigen, Ein – / Zweifamilienwohnhäusern.

#### **Wohnlage: gut (Lageklasse 2 )**

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung:  
(sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht - sehr schlecht – unzumutbar)

#### Verkehrs- immissionen:

Ruhige Wohnstraße.

## 6. Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstücksgröße

<b>Bewertungsobjekt 1:</b> + 1/4 Miteigentumsanteil an	Flst. Nr. 413	600 m <sup>2</sup>
	Flst. Nr. 413 / 4 Verkehrsfläche	177 m <sup>2</sup>
<b>Bewertungsobjekt 2:</b>	Flst. Nr. 413 / 2	222 m <sup>2</sup>

### 6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks



#### Bewertungsobjekt 1 + 2:

Topographie:

Nahezu eben.

#### Bewertungsobjekt 1:

Gestalt und Form:

Nahezu quadratisches Grundstück.

Baulich gut nutzbar.

Max. Grundstücksbreite ca: 23,50 m.

Max. Grundstückstiefe ca. 23,50 m.

#### Bewertungsobjekt 2:

Polygonaler spitzwinkliger Grundstückszuschnitt.  
Baulich ungünstiger Grundstückszuschnitt.

(Grundstücksbreite ca. 11,70 m).

(Grundstückslänge max. ca: 21.50 m).

(Grundstückslänge min. ca. 9,50 m).

### 6.3 Bodenbeschaffenheit

#### Bewertungsobjekt 1 + 2:

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und ander-

en Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

#### 6.4 Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw.

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

#### 6.5 Erschließung

Der öffentliche geteerte Stichweg mit der Flurstücksbezeichnung Flst. 413 / 6 biegt von der Meierhofstraße ab und erschließt als Zufahrt die Bewertungsobjekte.

In Verlängerung dieses geteerten öffentlichen Weges liegt die private Verkehrsfläche Flst. 413 / 4. Diese Verkehrsfläche hat einen wassergebunden Belag und ist nicht geteert. Das Bewertungsobjekt 1 hat einen Miteigentumsanteil von 1 / 4 an dieser Verkehrsfläche.

#### Bewertungsobjekt 1:/ Bebautes Grundstück

Erschließung:	<b>Straße</b> hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher <b>Wasser</b> anschluss:	Ja.
	Öffentlicher <b>Abwasser</b> anschluss:	Ja.
	Öffentliche <b>Strom</b> versorgung:	Ja.
	Öffentliche <b>Gas</b> versorgung:	Nein.
	Öffentliche <b>Fernwärme</b> versorgung:	Nein.

Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Bodenrichtwertkarte: Erschließungsbeitragsfrei.

#### Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

#### Bewertungsobjekt 2:/ Bauland

Auskunft der Gemeinde Althengstett: zur Flst. 413/2

Erschließung:	<b>Straße</b> hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasseranschluss:	Ja (in der Straße).
	Öffentlicher Abwasseranschluss:	Ja (in der Straße).
	Öffentliche <b>Strom</b> versorgung:	Ja (in der Straße).
	Öffentliche <b>Gas</b> versorgung:	Nein.
	Öffentliche <b>Fernwärme</b> versorgung:	Nein.

Bodenrichtwertkarte:	Erschließungsbeitragsfrei.
<b>Besonderheiten:</b>	<b>Ja</b>

<b>Erschließung:</b>	<b>Noch offene Positionen ?</b>
	<b>Nach der Auskunft der Gemeinde Althengstett sind hierzu keine Unterlagen mehr vorhanden (siehe Mails).</b>

## Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

Da jedoch am Bewertungsstichtag nicht abschließend geklärt werden kann ob ggf. noch Erschließungsbeiträge im Zuge einer Bauleitplanung zwischen Hofgartenstraße und Gewann Striebel anfallen, wird dieser Aspekt als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

## Pauschaler Risikoabschlag: Erschließungsbeitrag ?

- 1.800,- €

Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen Abschlag. Damit sind nicht die realen Erschließungskosten angesetzt, die ggf. noch anfallen bei einer Bauleitplanung zwischen Hofgartenstraße und Gewann Striebel sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

### Elfi

**Von:** Fink, Wolfgang <Wolfgang.Fink@althengstett.de>  
**Gesendet:** Montag, 26. Februar 2024 19:56  
**An:** Elfi  
**Betreff:** AW: Baulasten erschließungsrechtliche Auskunft; höfliche Erinnerung

Sehr geehrte Frau Mayer-Hekeler,

wir dürfen nochmals auf Ihre Anfrage zurückkommen:

1. Begleichung von Erschließungsbeiträgen für Flst 413/2

#### Wir finden nichts über eine Bezahlung von Erschließungsbeiträgen zu Flst. 413/2

Es liegt lediglich eine Anfrage des damaligen Bürgermeister Schanz an das LRA vor, ob die Meierhofstraße eine historische Straße ist:

Damalige Antwort (Herr Munzing, LRA) : Soweit die Grundstücke im Geltungsbereich des BBPl. „Maiengasse“ (1957) liegen, wo eine Straße mit 4,5 m und ein beidseitiger Gehweg mit je 1m festgesetzt ist, der noch nicht hergestellt ist, kann nicht von einer historischen Straße gesprochen werden.

Wir gehen allerdings davon aus, dass keine Beiträge festgesetzt wurden.  
Ansonsten liegen nur Unterlagen zur Bezahlung von Wasser- bzw. Abwasserbeiträgen 1964/1982

vor.

2. Baulastenauskunft zu Flst. 413 und Flst. 413/2

Hinsichtlich dieser Frage haben wir die untere Baurechtsbehörde mit einbezogen.

Aussage:

Tatsächlich handelt es sich hier um eine „Baulast“ im älteren Sinne. Wir haben öfters solche „widerruflichen Genehmigungen“, meist aus den 50er oder 60er Jahren oder noch älter, in den Baulastenverzeichnissen der Gemeinden.

Da in der Spalte „Löschungen und Änderungen“ kein Vermerk vorhanden ist, gehen wir davon aus, dass diese Baulast auch weiterhin besteht.

Diese Baulast können Sie an die Gutachterin weiterleiten.

Wenn die Baulast gelöscht werden sollte, ist dies grundsätzlich zu beantragen.

Ggf. könnte man über eine Baulastlöschung von Amts wegen nachdenken, sollte die Garage sowieso nicht mehr bestehen.

Die Gemeinde überlegt, die Baulast von Amts wegen löschen zu lassen.

Diese Angelegenheit hat uns mehrere Stunden beschäftigt, so dass wir Ihnen eine Rechnung nach der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde zukommen lassen.

Vielen Dank für Ihre Geduld.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Fink

Gemeindeverwaltung Althengstett  
-Bauamt -

**Elfi**

---

**Von:** Fink, Wolfgang <Wolfgang.Fink@althengstett.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 27. Februar 2024 19:33  
**An:** Elfi  
**Cc:** Wolf, Tanja; Koch, Walter  
**Betreff:** AW: Baupläne, Bebauungsplanauskunft, Baulastenauskunft usw Ottenbronn  
Meierhofstraße 21 / 1 noch fehlende Unterlagen  
**Anlagen:** SKM\_C55824022714020.pdf

Sehr geehrte Frau Mayer-Hekeler,

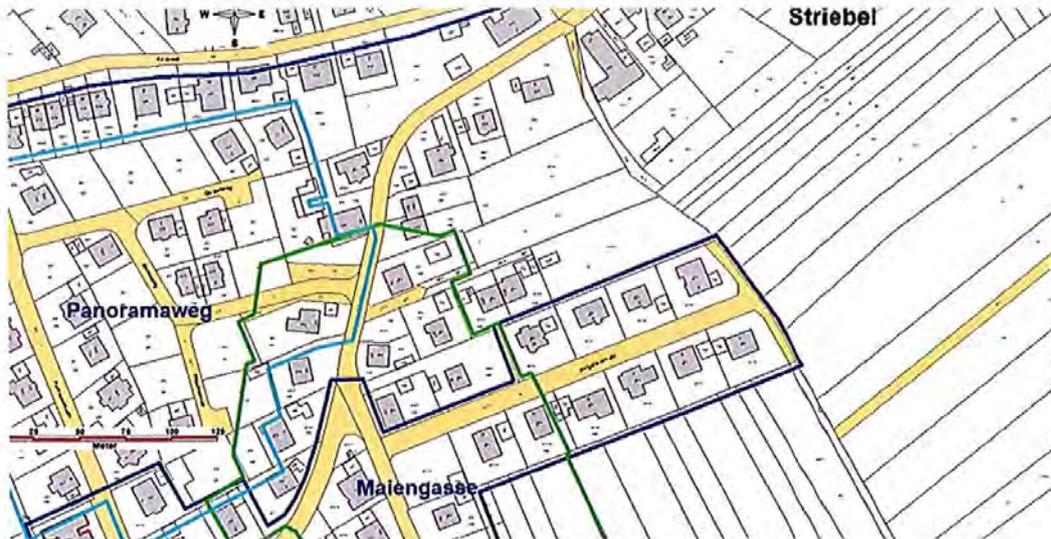
im Anhang lassen wir Ihnen noch die Baulast zukommen.

Nochmals kurz zur Erschließung:

Den Akten ist zu entnehmen, dass die Beiträge für das Flst. 413 geleistet wurden (dies erfolgte wohl im Rahmen der Baugenehmigung).

Für das Flst. 413/2 wurde kein Erschließungsbeitrag geleistet.  
Dieses Thema werden wir nach Abstimmung mit der Kämmerei nicht mehr aufgreifen, es sei denn es kommt zu einer Bauleitplanung zwischen Hofgartenstraße und dem Gewinn Striebel s. Kartenausschnitt).

In den nächsten Tagen wird Ihnen ein Gebührenbescheid zugehen – Grundlage ist die Verwaltungsgebührensatzung, die vom Gemeinderat am 26.06.2021 beschlossen wurde und am 01.07.2021 in Kraft getreten ist.



Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit hiermit abgeschlossen ist – die Gemeinde Ottenbronn war bis 1973 selbstständig.

Es liegen uns keine weiteren Akten vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Wolfgang Fink

Gemeindeverwaltung Althengstett

## 7. Gebäudebeschreibung Bewertungsobjekt 1

### 7.1 Baujahr und Baubeschreibung

Baujahr: 1961 (Bauantrag 1960 + 1 Jahr).  
1963 (Einzelgarage rechts Bauantrag genehmigt).  
1984 (Lageplan Garage links).

Modernisierungen:  
Ca.2016 / 2018: Wohnhaus:  
Erneuerung der Heizungsanlage.  
Pellet- und Feststoffheizung.  
Erneuerung der Wasserspeicher.

Ca:2019: Erneuerung der Haustür.  
Einbau einer Kunststofftür.

Modernisierung WC im EG

Baukörper: Das Bewertungsobjekt besteht aus 2 Baukörpern, die mit einem Rundbogendurchgang in einer Mauerscheibe miteinander verbunden sind:

- Wohnhaus
- Doppelgarage

Wohnhaus:  
Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienwohnhaus, das im äußeren Erscheinungsbild zur Straße eingeschossig ist mit kleinem Sockel für das UG. Das Gebäude steht traufständig zur Meierhofstraße und hat ein steiles Satteldach ohne Dachaufbauten.

Der Hauseingang liegt an der Westseite.  
Das Gebäude ist vollständig unterkellert mit Nutzflächen.  
Das Untergeschoss hat eine Außentreppe zum Garten.  
Neben dem Erdgeschoss sind Wohnflächen auch im DG.  
Allerdings ist das Dachgeschoss nur teilausgebaut.  
Damit ist noch eine Bühnenfläche auf dieser Ebene vorhanden. Über der DG - Ebene liegt noch ein Spitzboden, der durch eine Auszugsleiter im Flur zugänglich ist.

- 6 Zimmer verteilt auf EG, DG.
- 1 Bad (im EG).
- 1 WC (im EG)..
- 1 Küche (im EG).

**Nutzungskonzept:** **Nutzfläche Doppelgarage**  
Doppelgarage mit 2 Garagenstellplätzen.  
Stauraum im Garagendach nur von außen zugänglich über Anstallleiter.

**Wohnhaus**Nutzfläche UG:

Haustechnik / Waschküche und Abstellräume.

Nutzfläche DG / Spitzboden:

2 Bühnenräume; Abstellfläche auf dem Spitzboden.

**Wohnfläche:**

EG: Flur, Kind, Wohnen, Eltern, Bad, Küche und WC.

DG: Flur 3 Zimmer ausgebaut, jedoch kein Bad oder WC vorhanden.

<b>Lageplan</b>	<b>Untergeschoss Nutzfläche</b>
<b>Erdgeschoss / Wohnfläche</b>	<b>Dachgeschoss teilausgebaut Wohn- / Nutzfläche</b>

**Beurteilung der Grundrisskonzeption / Belichtungsverhältnisse****Wohnflächen****EG / DG :**EG:

Funktionaler Grundriss.  
Allerdings kein direkter Zugang vom Wohnzimmer zum Garten.

DG:

Funktionaler Grundriss;  
jedoch keine sanitären Anlagen vorhanden.  
Ausbaureserve noch hierfür vorhanden.

<b>Nutzflächen UG / Spitzboden</b>	<u>Grundriss</u> Ausreichende Nutzflächen, gut nutzbar.
--	--

**Bauzustand:** Baujahrtypisch mit Ausnahme der Heizungsanlage.  
Haustür und WC im EG wurden modernisiert.

Instandhaltungsrückstau vorhanden.

## 7.2 Bauweise, Baukonzeption

<b>Bauweise, Baukonzeption</b>		
<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
Konstruktionsart:	Wohnhaus = Massivbau. Doppelgarage = Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Einzelfundamente.	
Umfassungswände:	<u>UG:</u> Beton.  <u>Restliche Geschosse:</u> Hohlblocksteine.	Vermutlich keine Ringdränage Außenwandabdichtung im UG ungenügend. und baujahrsbedingt.
Innenwände:	Mauerwerk.	
Außenfassade:	Putzfassade.	Putzfassade mit Verfärbungen Mauerriss am Torbogendurchgang.
Fenster:	Holz Doppelfenster aus dem Baujahr.	Holzfenster im schlechten Erhaltungszustand; nicht mehr wind- und schlagregendicht. Fenster müssen zwingend ausgetauscht werden.
Dachfenster:	Kunststoffdachflächenfenster und Holzdachfenster.	Dachflächenfenster sollten auf Dichtigkeit überprüft werden.
Rollläden	Außenliegend aus Hart – PVC.	Die Rollläden sind z.T. kaputt und lassen sich nicht mehr bewegen.
Hauseingangselement:	Haustür wurde erneuert gegen Kunststoffhaustür.	
Haustür zum Garten:	Holztür.	Tür nicht mehr wind- und schlagregendicht. Die Tür muss erneuert werden.
Geschossdecken:	<u>Über UG:</u> Systemdecke Stegdecke ausgemauert.  <u>Über EG und DG</u> Holzbalkendecke.	
Dach:	Zimmermannskonstruktion. Dacheindeckung Dachpfannen.	

Dachdämmung:	<u>DG:</u> Keine Kenntnis hierüber.	<u>DG / Bühne:</u> Dachdämmung nicht sachgerecht und muss erneuert werden. Restarbeiten zwingend erforderlich.  Dämmung mit Glaswolle Glaswolle ist Sondermüll.  <u>Spitzboden:</u> Oberste Decke oder Dachfläche nicht gedämmt. Am Schnittpunkt der Dachfläche mit der Bodenebene des Spitzboden ist in den Gefachen Glaswolle sichtbar. Die Glaswolle ist nicht kaschiert.
Rinnen und Bleche:	Kupferinnen.	
Geschossdecken:	<u>Über UG:</u> Betonmassivdecke.  <u>Über EG:</u> Holzbalkendecke.	
Treppenhaus:	<u>UG / EG:</u> Massivtreppe mit Kunststeinbelag.  <u>EG / DG</u> Hartholztreppe mit Linoleumbelag und Stahlgeländer mit Hart - PVC Handlauf.	
<b>Doppelgarage:</b>	Massivbau mit Satteldach. Putzbau mit Holzverkleidung an den Giebelseiten.  Holzfenster und Holztüre zum Garten.  Rohfußboden. Holzschwenktore ohne Torantrieb.	Putzabplatzungen an den Mauerpfeilern der Garage neben den Schwenktoren  Toraufhängung z.T. korrodiert.

### 7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

<b>Raumausstattung und Ausbaustandard:</b>		
<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
Türen:	<u>UG:</u> Einfache Brettertüren.	

	<u>EG:</u> Holztüren mit Holzzargen aus dem Baujahr.	
Decken:	<u>EG:</u> Überwiegend Holzdecken Nut und Feder bzw. Holzpaneldecken oder Decken verputzt und mit Raufaser tapeziert.  <u>Dachflächen DG :</u> Holzdecke Nut und Feder.	Holzdecke im Bad mit deutlichen Verfärbungen.
Innenwände:	<u>UG:</u> Überwiegend nicht verputzt.  <u>EG / DG:</u> Verputzt und tapeziert.	Malerarbeiten zwingend erforderlich.
Böden:	<u>UG</u> <u>Rohfußboden.</u>  <u>EG</u> Solnhofer Natursteinplatten im Hauseingang, Laminat und Mosaikparkett, Fliesen und PVC in der Küche. Bad und WC gefliest.  <u>DG / Wohnflächen:</u> Treppenhaus mit Holzbretterbelag. Zimmer 1 mit Bucheparkett. Zimmer 2 mit Fliesenbelag. Zimmer 3 mit Teppichboden Flur mit Fliesenbelag.	Verfärbungen des Rohfußbodens sind vorhanden.  Laminatboden im Flur muss erneuert werden. Mosaikholzböden müssen abgeschliffen werden Bodenbeläge in der Küche sind abgängig.  Holzbretterbelag muss abgeschliffen werden Fliesenbelag in Zimmer 2 mit zwei Aussparungen Holzstützen wurden entfernt. Teppichboden im Zimmer 3 ist abgängig und muss zwingend erneuert werden.
<b>Zubehör</b>		
Einbauküche EG:	Einbauküche älter als 10 Jahre.	<b>Kein Zubehörwert.</b>

#### 7.4 Technische Gebäudeausstattung

<b>Technische Gebäudeausstattung:</b>
Nach Aussage der Eigentümer steht das Gebäude seit ca. 4 Jahren leer und wurde grundbeheizt. Das Wasser wurde abgestellt. Leckagen können grundsätzlich bei einem Leerstand nicht ausgeschlossen werden. Funktionsprüfungen und eine Prüfung auf Dichtigkeit wurden weder an den Heiz- noch an den Sanitärleitungen und auch nicht an den Sanitärarmaturen durchgeführt.

<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
Heizung:	Zentralheizung . Pellet und Stückholzheizung. Fabrikat ETA.  <u>Herstellernummer:</u> SH20 -01.41878- 118 P  <u>Typ:</u> Kombikessel ETA SH 20 Twin Wärmeverteilung über Heizkörperflächen.	
Sanitär	<u>Zentrale Warmwasserversorgung:</u> 2 Warmwasserbehälter vorhanden für Warmwasser, die im Zuge der Heizungserneuerung auch ausgetauscht wurden. Vorbereitung für Solaranlage. bereits vorhanden.	Solaranlage auf dem Dach für Brauchwasser wurde bisher noch nicht installiert und muss zwingend ergänzt werden.
Sanitär UG:	<u>Bad:</u> <u>Natürlich be- und entlüftet.</u> 1 Handwaschbecken. 1 Badewanne. 1 Heizkörper. Boden gefliest. Wand raumhoch gefliest.  <u>WC:</u> <u>Natürlich be- und entlüftet.</u> Wurde vor ca. 5 - 6 Jahren modernisiert. 1 WC wandhängend. 1 Heizkörper.  <u>Küche:</u> 1 Spüle. 1 Spülmaschinenanschluss.  <u>Technikraum</u> Waschmaschinenanschluss.	Kein Handwaschbecken da kein Platz hierfür vorhanden ist.
Elektroinstallation:	Baujahrtypisch.	Kein FI - Schutz Elektro muss erneuert werden.

## 7.5 Außenanlagen

<b>Außenanlagen</b>		
<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
Außentreppe zum Hauseingang:	Steintreppe.	Leichte Risse auf den Stufen.

Vor dem Hauseingang:	Spaltklinkerbelag.	
Vor der Doppelgarage:	Betonpflaster.	
Gartenwege:	Betonplatten / Betonpflaster.	Kein Kiestreifen an der Hauswand.
Einfriedungen	Hecken und Zäune.	
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher und Rasenflächen. Gepflegter Zustand.	

## 7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Wärmeschutz Außenfassade: Baujahrtypisch.

Wärmeschutz Dach: Baujahrtypisch.  
Oberste Decke oder Dachfläche nicht gedämmt.

Heizung / Warmwasser: Erneuert ca. 2016 bzw 2018 nach Auskunft der Eigentümer; keine Solaranlage für Brauchwasser auf dem Dach, jedoch überwiegend vorgerüstet bei den Warmwasserbehältern.

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht vollständig modernisiert wurde, liegen derzeit leider noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

## 8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### § 8 Abs. 3 ImmoWertV

#### 8.1 Vorbemerkung

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- architektonische Gestaltung,
- vom marktüblich erzielbaren Ertrag abweichender Ertrag,
- von marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichende Bewirtschaftungskosten,
- Leerstand,
- atypische Nutzungen (Fehlnutzungen),
- Abweichungen von der tatsächlichen und der lagetypischen Nutzung,
- Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch,
- Altlasten,
- Baulasten und Rechte am Grundstück,
- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau,

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ lassen sich untergliedern in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **Bausubstanz bezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

#### 8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

##### Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale

##### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen:

**Pauschaler Wertansatz:** **ca. – 103.500,- €**

Dieser Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

#### 8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<b>Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)</b>	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	<b>- 103.500,- €</b>

## 9. Flächen und Massenangaben

### 9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

Die Wohn- / Nutzflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283 vgl. hierzu Punkt 2.7 im Gutachten.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

### 9.2 Flächenangaben

Die Bruttogeschossfläche als Bezugsgröße für die Sachwertberechnung setzt sich aus 2 Bauwerkstypen zusammen vgl. hierzu auch Punkt 13 im Gutachten:

<b>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus:</b>		<b>290,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche (BGF) Doppelgarage:</b>		<b>49,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>(EG, DG)</b>	<b>115,00 m<sup>2</sup></b>
Nutzflächen:	(UG + DG; ohne Spitzboden und Doppelgarage)	89,00 m <sup>2</sup>

## 10. Bodenwertermittlung

### 10.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m<sup>2</sup> für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

#### Bodenrichtwertkarte Gutachterausschuss Ottenbronn

##### Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023.

von 410,- € / m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei.

Wohnbaufläche, Richtwertgrundstücksfläche 730 m<sup>2</sup>.

### 10.2 Bodenwert / Bewertungsobjekt 1- bebautes Grundstück Flst. 413 (bebautes Grundstück) + 1 / 4 Anteil an Flst 413/4 (Verkehrsfläche)

#### Berücksichtigung von Abweichungen

##### Flurstück 413:

- Zeit ; Angebot und Nachfrage:  
Wertermittlungstichtag: 07.02.2024.  
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

- Grundstückszuschnitt / Grundstücksgröße  
Der Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht. Für den Vergleichspreis (VP) erfolgt eine Größenanpassung, da das Bewertungsgrundstück von der Richtwertgrundstücksgröße abweicht:

Richtwertgrundstück	730 m <sup>2</sup>	UK: 0,96
Bewertungsobjekt	600 m <sup>2</sup>	UK :1,00
VP = 410 € / m <sup>2</sup> x $\frac{\text{Größe gesucht } 1,00}{\text{Größe gegeben } 0,96}$ = 427,08 € / m <sup>2</sup> rd:		<b>427,00 € / m<sup>2</sup></b>

- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks.  
Der Gutachterausschuss hat keine wertrelevante Geschossflächenzahl veröffentlicht für das Maß der baulichen Nutzung in dieser Richtwertzone.  
Lagetypisch / keine Anpassung.
- Topografie:  
Lagetypisch / keine Anpassung.
- Lage / (Lärm)immissionen:  
Lagetypisch / keine Anpassung.
- Sonstiges:  
Nein.

## Berücksichtigung von Abweichungen 1 / 4 Anteil an Flst 413 / 4 Verkehrsfläche

Flst. 413 / 4 Verkehrsfläche	177 m <sup>2</sup>	
Anteil Bewertungsobjekt 1 / 4 Miteigentumsanteil	177 m <sup>2</sup> x 0,25 =	44,25 m <sup>2</sup>
Gutachteransatz Verkehrsfläche:	15 % vom Bodenrichtwert	

### Begründung

Ortsüblich werden Verkehrsflächen mit 15 – 20 % des marktkonformen Bodenrichtwerts bewertet nach Aussage des Gutachterausschusses Calw. Die Verkehrsfläche ist nicht geteert.

<b>Bewertungsobjekt 1</b>			
<b>Berechnung des Bodenwertes</b>			
<b>Flst. 413</b>			
<b>Bebautes Grundstück:</b>	600 m <sup>2</sup>		
Vergleichspreis (VP) Bodenrichtwert	427,- € / m <sup>2</sup>		
Bodenwert bebautes Grundstück	600 m <sup>2</sup>	427,- € / m <sup>2</sup>	256.200,00 €
<b>1 / 4 Anteil an Flst. 413 / 4</b>			
<b>Verkehrsfläche:</b>	44,25 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert	410,00 € / m <sup>2</sup>		
Verkehrsfläche 15 % vom BRW	X 0,15	61,50 € / m <sup>2</sup>	
Bodenwert Verkehrsfläche	44,25 m <sup>2</sup>	61,50 € / m <sup>2</sup>	2.721,38 €
Gesamt:			258.921,38 €
<b>Bodenwert Bewertungsgrundstücke gesamt rd:</b>			<b>258.900,00 €</b>

### 10.3 Bodenwert / Bewertungsobjekt 2; Bauplatz

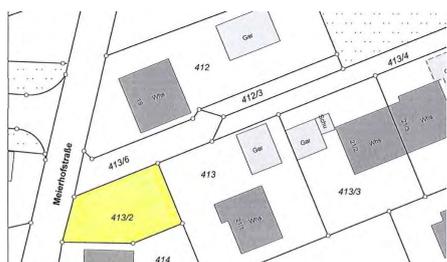
#### Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit ; Angebot und Nachfrage:  
 Wertermittlungsstichtag: 07.02.2024.  
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.  
 Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.
- Grundstücksgröße  
 Der Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht. Für den Vergleichspreis (VP) erfolgt eine Größenanpassung, da das Bewertungsgrundstück von der Richtwertgrundstücksgröße abweicht:

Richtwertgrundstück	730 m <sup>2</sup>	UK: 0,96
Bewertungsobjekt	222 m <sup>2</sup>	UK :1,28
VP = 410 € / m <sup>2</sup> x	$\frac{\text{Größe gesucht } 1,28}{\text{Größe gegeben } 0,96}$	= 546,67 € / m <sup>2</sup> rd: <b>547,00 € / m<sup>2</sup></b>

- Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsobjekt hat einen ungünstigen Grundstückszuschnitt.



Polygonaler spitzwinkliger Grundstückszuschnitt  
Baulich ungünstiger Grundstückszuschnitt

(Grundstücksbreite ca. 11,70 m)  
(Grundstückslänge max. ca. 21.50 m)  
(Grundstückslänge min. ca. 9,50 m)



Insgesamt ist das Grundstück auf Grund seiner Grundstücksform und unter Berücksichtigung der baurechtlich notwendigen Abstandsflächen, der Baulinie (Vgl. ockerfarbene Linie) und der Baugrenze (Vgl. grüne Linie nur stark eingeschränkt baulich nutzbar.

**Abschlag. – 70 %**

- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks.

Der Gutachterausschuss hat keine wertrelevante Geschossflächenzahl veröffentlicht für das Maß der baulichen Nutzung in dieser Richtwertzone.

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Topografie:

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Lage / (Lärm)immissionen:

Lagetypisch / keine Anpassung.

- Sonstiges:

Die Geschirrhütte auf dem Grundstück hat keinen baulichen Restwert mehr. Besonderheiten (pauschaler Risikoabschlag) bei der Erschließung vgl. hierzu 6.2 im Gutachten wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

<b>Bewertungsobjekt 2</b>			
<b>Berechnung des Bodenwertes</b>			
<b>Flst. 413 / 2 Bauplatz:</b>		222 m <sup>2</sup>	
Vergleichspreis (VP) Bodenrichtwert		547,00 € / m <sup>2</sup>	
Abschlag ungünstiger Grundstückszuschnitt	-70%	<u>-382,90 € / m<sup>2</sup></u>	
Marktkonformer lagetypischer BRW		164,10 € / m <sup>2</sup>	
Marktkonformer lagetypischer BRW rd:		164,00 € / m <sup>2</sup>	
Bodenwert bebautes Grundstück		222 m <sup>2</sup>	164,00,- € / m <sup>2</sup> 36.408,00 €
Marktanpassung		1,0	36.408,00 €
<b>Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</b>			
<b>Erschließung offene Positionen ?</b>			<b>-1.800,00 €</b>
Zwischensumme			34.608,00 €
<b>Bodenwert Bauplatz rd:</b>			<b>34.600,00 €</b>

## 11. Angewandtes Bewertungsverfahren

### 11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 –ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

**Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).**

Den Gutachterausschüssen wurde eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gewährt, um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Basis der Vorgaben der ImmoWertV 2021 abzuleiten.

Es kann daher vorkommen, dass aufgrund der Modellkonformität lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 sondern noch nach der ImmoWertV 2010 durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelt worden sind, wie im Bewertungsfall. In solchen Fällen ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV 2021 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 erforderlich ist.

### 11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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.“

### 11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

#### 11.4 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichswerten ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

#### 11.5 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragswerterzielung bestimmt sind.“

#### 11.6 Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein und Zweifamilienwohnhäuser) kommt in d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung, da hier üblicherweise nicht die Rendite des Objektes im Vordergrund steht.

#### 11.7 Begründung des Verfahrens

Bedauerlicherweise konnte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses keine aussagekräftigen und detaillierten Vergleichswerte in Erfahrung gebracht werden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

##### Bewertungsobjekt 1:

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage. Daher wird der Verkehrswert vom **Sachwert** abgeleitet. Für einen Käufer oder Ersteher steht die Eigennutzung bei diesem Bewertungsobjekt klar im Vordergrund.

##### Bewertungsobjekt 2

Vgl. Hierzu Bodenwertermittlung.

## 12. Ertragswertverfahren

### 12.1 Vorbemerkung Bewertungsobjekt 1

Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage.

### 12.2 Grundlagen der Ertragswertermittlung im Bewertungsfall

Das Gebäude ist leerstehend.

### 12.3 Ertragswertermittlung zum Stichtag

Auf eine Ertragswertermittlung zum Stichtag wird verzichtet, da die Ertragswertberechnung für das Bewertungsobjekt nicht aussagekräftig ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes wird der Verkehrswert dieses Bewertungsobjektes vom Sachwert abgeleitet: Hier steht die Eigennutzung beim Erwerb der Immobilie klar im Vordergrund.

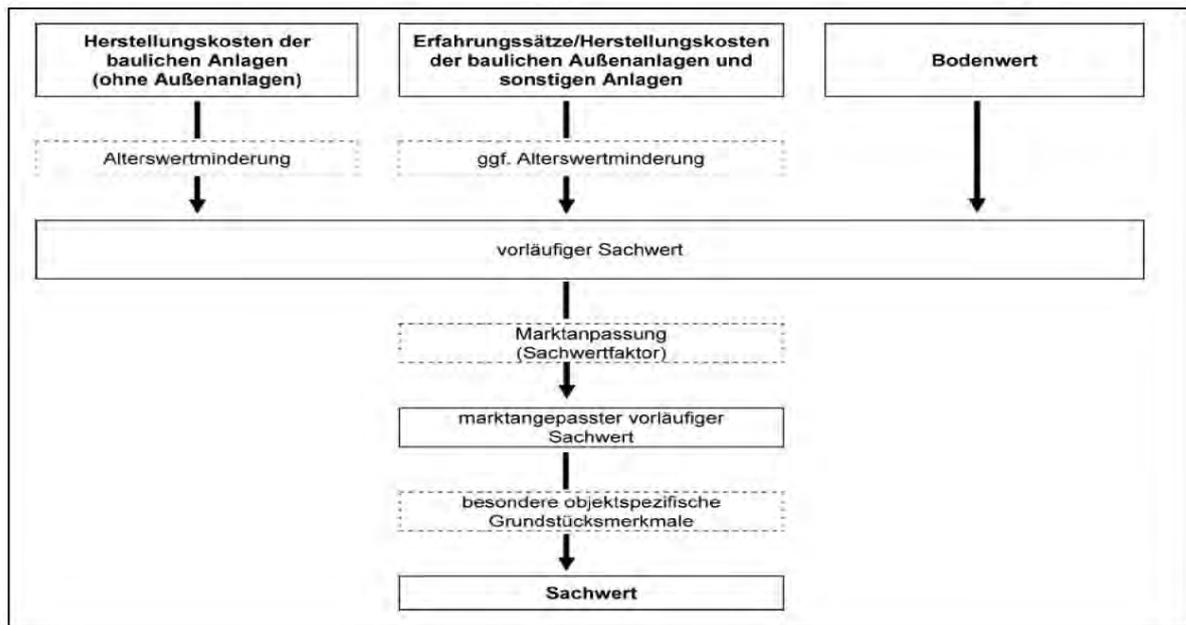
## 13. Sachwertverfahren

### 13.1 Vorbemerkung

#### Sachwertverfahren nach § 21 bis 23 ImmoWertV 2010

Im Bewertungsfall abgewichen auf Grund der vorliegenden Daten des Gutachterausschusses. Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend der ImmoWertV 2010 sowie der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 18.12.2012

### 13.2 Verfahrensgang



#### Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfältigen.“

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe von Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.“

#### Wertminderung wegen Alters

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln.“

Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen.

Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen (SW-RL und NHK 2010, sowie Anl. 4 zur WertR) und der zum Wertermittlungsstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

### Marktanpassung / Sachwertfaktoren

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.“

## 13.3 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

### Bewertungsbasis:

Das Sachwertverfahren wird auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012 dargestellt.

<p><b>NHK - Typ 1.01</b>  <b>Einfamilienwohnhaus freistehend</b>          Unterkellert          EG, DG Teil ausgebaut</p>		<p><b>BGF= 290 m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>Doppelgarage Typ 14.1 / Standardstufe 4 – 5</b>  <b>Gutachteransatz rd. 632 € / m<sup>2</sup> BGF</b></p> <p>Individuelle Garage Massivbau mit Ziegeldach, jedoch ohne Fliesen und Heizung.</p>	<p><b>BGF= 49 m<sup>2</sup></b></p>	

### Besondere Bauteile:

Bei der BGF - Berechnung nicht erfasste Bauteile (vgl. besondere Bauteile) sind vorhanden und werden mit einem Zeitwertveranschlagt:

- Abschlag DG für Flächen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut (vgl. Bühne).
- Außentreppe zum UG.
- Außentreppe zum Hauseingang.
- Überdachung Hauseingang.
- Torbogen zur Garage..
- Diverse Lichtschächte.

### Dachgeschoss teilausgebaut:

Für das Bewertungsobjekt muss der NHK- Bautyp mit voll ausgebauten Dachgeschoss angewandt werden, da das Dachgeschoss überwiegend ausgebaut wurde. Da das Dachgeschoss nur teilausgebaut ist, erfolgt ein Abschlag für die Bühne.

### Kostenkennwerte:

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe. Der Gebäudetyp hat 5 Standardstufen, die Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die die verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen. Hierbei wird der Bewertung unterstellt:

Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards ist der Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt, wie folgt abzuleiten;

**Ausstattungsstandard****Einfamilienwohnhaus freistehend**

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>		€/m <sup>2</sup> BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	$(1 \times 23,00\% \times 725) =$		166,75
Dächer	$(1 \times 15,00\% \times 725) =$		108,75
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		91,85
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		91,85
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 725) =$		79,75
Fußböden	$(0,7 \times 5,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) + (0,3 \times 5,00\% \times 1.005 \text{ €/m}^2) =$		44,30
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 725) =$		65,25
Heizung	$(0,3 \times 9,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) + (0,7 \times 9,00\% \times 1.005 \text{ €/m}^2) =$		85,86
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 725) =$		43,50
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		777,86
	<b>Gewichteter Kostenkennwert gerundet =</b>		<b>778,00</b>

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe		Anteil
Außenwände	$(2 \times 1,0 \times 23,0\%) =$		0,460
Dächer	$(2 \times 1,0 \times 15,0\%) =$		0,300
Außentüren u. Fenster	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Innenwände u. Türen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(2 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,220
Fußböden	$(3 \times 0,7 \times 5,0\%) + (4 \times 0,3 \times 5,0\%) =$		0,165
Sanitäreinrichtungen	$(2 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,180
Heizung	$(3 \times 0,3 \times 9,0\%) + (4 \times 0,7 \times 9,0\%) =$		0,333
Sonstige technische Ausstattung	$(2 \times 1,0 \times 6,0\%) =$		0,120
	Summe der Anteile		2,438
	<b>Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =</b>		<b>2</b>

<b>Normal Herstellungskosten:</b>	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Wohnhaus freistehend UG, EG, DG ausgebaut	<b>Typ 1.01</b>	<b>BGF:</b> <b>290 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenkennwert</b> <b>778 € / m<sup>2</sup></b>
Doppelgarage Standardstufe 4-5	<b>Typ 14.1</b>	<b>BGF:</b> <b>49 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenkennwert</b> <b>632 € / m<sup>2</sup></b>

<b>Baupreisindex:</b>	<b>179,023</b>	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mit dem Baupreisindex (Basisjahr 2010) des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude Dieser beträgt zum Stichtag:
<b>Baupreisfaktor:</b>	<b>1,7902</b>	

<b>Zeitwert Besondere Bauteile:</b>	Besondere Bauteile sind im Bewertungsfall vorhanden.	Mit diesen Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (vgl. besondere Bauteile).
---	--	--

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND):</b>	<b>70 Jahre</b>	Nach Anlage 3 SW- RL vom 05.09.2012. (Standardstufe 2).
-----------------------------------	-----------------	---

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer / Berücksichtigung von Modernisierungen

Im Bewertungsfall sind zwingende Maßnahmen erforderlich zur Beseitigung der Baumängel. Bauschäden und des Instandhaltungsrückstaus.

Im Gegenzug sind diese Maßnahmen jedoch bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei den Modernisierungen zu berücksichtigen, da nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarkte die marktkonformen Aufwendungen hierfür als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) in der Wertermittlung in Abzug gebracht werden.

Die folgenden Maßnahmen sind zwingend erforderlich und werden der Bewertung als Modernisierungsmaßnahmen unterstellt:

- Erneuerung der der Holzfenster und Außentür im UG .
- Erneuerung von Bodenbelägen.
- Teilerneuerung der Elektroleitungen.
- Spitzboden / oberste Decke bzw. Dachfläche muss gedämmt werden.
- Solaranlage auf dem Dach für Brauchwasser.

Im Gegenzug sind diese Maßnahmen jedoch bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei den Modernisierungen zu berücksichtigen.

<b>Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer</b>		
<b>Sachwertrichtlinie (SW –RL) Anlage 4</b>		
Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	1,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0

Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	1,5
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	<u>0,5</u>
Zwischensumme	20	8,0
<b>Gesamtpunktezahl rd.</b>		<b>8,0</b>

Ermittlung des Modernisierungsgrades  
 $\leq 1$  Punkt = nicht modernisiert.  
 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung  
**8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad.**  
 13 Punkte = überwiegend modernisiert.  
 $> 18$  Punkte = umfassend modernisiert.

<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Einfamilienwohnhaus</b>	
Gebäude bezugsfertig:	1961	
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	
Wertermittlungsstichtag:	07.02.2024	
Baualter zum Stichtag (63) rd:	60 Jahre	
<b>Modifizierte Restnutzungsdauer (RND):</b> Entsprechend der durchgeführten Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.	<b>30 Jahre</b>	
<b>Lineare Alterswertminderung:</b> (Bei GND 70 Jahre und RND 30 Jahre)	- 57 %	Wertminderung wegen Alters § 23 ImmowertV Wertminderung laut Tabelle 8 WertR.

<b>Außenanlagen:</b>	<b>Modellkonform zum Gutachterausschuss Nagold</b>  4 %	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen gehören z.B. die Flächen für Erschließung und Verkehr auf dem Grundstück, Pflasterung und Befestigung von Wegen, Gartenanlagen mit Pflanzungen Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis zur Grundstücksgrenze, Spielbereiche Zäune, Mauern und Tore.
----------------------	---	--

<b>Bodenwert:</b>	<b>258.900,- €</b>	<b>Zum Wertermittlungsstichtag</b>
-------------------	--------------------	------------------------------------

<b>BOG:</b> Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<b>Baumängel, Bauschäden u. Instandhaltungsrückstau</b>	<b>- 103.500,- €</b>
--	---	----------------------

### 13.4 Sachwertermittlung

Kategorisierung nach NHK	Wohnhaus	
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Einfamilienw. . freistehend	1.01
Standardstufe		<b>2</b>
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche incl. Baunebenkosten 17%		778,00
Baupreisindex:		179,023
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,7902

Basisdaten		
Jahr der Bewertung		2024
Baujahr		1961
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Baualter rd:		63 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:		30 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV		-57,0%
Bruttogrundfläche (BGF)		290,00 m <sup>2</sup>
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,7902

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	778,00	
Indexierter Kostenkennwert (778,00 x 1,7902) =	1.392,78	
Bruttogrundfläche (BGF in m <sup>2</sup> )	290,00 m <sup>2</sup>	
<b>Herstellungskosten (290,00 m<sup>2</sup> x 1.392,78 €/m)</b>	<b>403.904,92</b>	
Herstellungskosten	403.904,92	
abzgl. Alterswertminderung (403.904,92 € x -0,57%)	-230.225,81	
Zeitwert Wohnhaus	173.679,12	
<b>Zeitwert Wohnhaus</b>	<b>174.000,00</b>	

Kategorisierung nach NHK	Doppelgarage NHK Typ 14.1	
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Garage	14.1
Standardstufe		4-5
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche incl. incl. Baunebenkosten 13 %	Gutachteransatz	632,00
Baupreisindex:		179,023
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,7902

Basisdaten Pkw-Garage		
Jahr der Bewertung		2024
Garagengebäude teilt das Schicksal des Wohnhauses RND identisch		
Restnutzungsdauer (RND) rd:		30 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV		-57,00%
Bruttogrundfläche (BGF)		49,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex:		1,7902

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage		Betrag €
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>		632,00
Indexierter Kostenkennwert (632,00 x 1,7902)	1,790	1.131,41
Bruttogrundfläche (BGF in m <sup>2</sup> )	49,00 m <sup>2</sup>	
<b>Herstellungskosten (49,00 m<sup>2</sup> x 1.131,41 €/m)</b>		<b>55.439,09</b>
Herstellungskosten		55.439,09
abzgl. Alterswertminderung (55.439,09 € x -57,00%)	-57,00%	-31.600,28
Zeitwert Garagengebäude		23.838,81
<b>Zeitwert Garagengebäude</b>		<b>24.000,00</b>

### Marktanpassung / Sachwertfaktoren

Der zuständige Gutachterausschuss Calw hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht für die Marktanpassung. Der Gutachterausschuss Nagold hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren veröffentlicht für die Stadtteile von Nagold, sowie die Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf, die hilfsweise herangezogen werden unter Berücksichtigung der Ortslage Ottenbronn.

Sachwertfaktor nach Gutachterausschuss Nagold / GA Bericht 2022 Immobilienmarkt 2021 / 2022	
Stadtteile Nagold, Ebhausen und Rohrdorf:	Sachwertfaktoren
Vorläufiger Sachwert rd:	467.000,- €
Sachwertfaktor (MAF):	1,45 (vgl. Regressionskurve)
<b>Gutachteransatz Sachwertfaktor (Marktanpassung):</b>	<b>0,96</b>

Für die Sachwertfaktoren wurden Kauffälle vom 01.2021 bis zum 31. 12. 2021 ausgewertet.

### Begründung Gutachteransatz:

- Die immobilienpolitische Rahmenbedingungen haben sich drastisch verschlechtert im Zuge der Zinssteigerungen der EZB. und durch die Auflagen des Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es liegt kein „Käufermarkt“ mehr vor.
- Der energetischer Standard des Bewertungsobjekts ist baujahrstypisch (mit Ausnahme der Heizungsanlage). Die Nachfrage nach Immobilien, ist rückläufig bei gleichzeitig steigendem Angebot insbesondere von energetisch unsanierten Objekten mit Instandhaltungsrückstau.
- Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Ortsteil von Nagold, Ebhausen oder Rohrdorf sondern in Ottenbronn.

<b>Sachwertermittlung</b>	Faktor	Betrag €
Zeitwert Wohnhaus		174.000,00
Zeitwert Garagengebäude		24.000,00
<u>Besondere Bauteile</u>		
Zeitwert Abschlag DG (Bühnenfläche)		-6.235,00
Zeitwert Außentreppe UG		3.010,00
Zeitwert Außentreppe Hauseingang		860,00
Zeitwert Überdachung Hauseingang		1.720,00
Zeitwert Torbogen Garage		430,00
Zeitwert diverse Lichtschächte		2.150,00
<b>Vorläufiger Gebäudesachwert</b>		<b><u>199.935,00</u></b>
zuzügl. Zeitwert Außenanlagen	4,00%	<u>7.997,40</u>
Zeitwert aller baulichen Anlagen incl. Außenanlagen		<b><u>207.932,40</u></b>
Zzgl. Bodenwert		<u>258.900,00</u>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b><u>466.832,40</u></b>
Marktanpassungsfaktor (MAF)	<b>0,96</b>	

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>448.159,10</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Abschlag marktkonforme Aufwendungen</b>	
<b>Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau</b>	<b>-103.500,00</b>
<b>Zuschlag sonstige werterhöhende Umstände</b>	<b>0,00</b>
<b>Abzug sonstige wertmindernde Umstände</b>	<b>0,00</b>
<b>Zwischensumme</b>	344.659,10
<b>Sachwert rd.</b>	<b>345.000,00</b>

## 14. Rechte, Lasten und Beschränkungen

### 14.1 Werteeinfluss der Grundbucheintragen in Abteilung II GB

-Kein Werteeinfluss.-

### 14.2 Werteeinfluss der Baulasten

-Kein Werteeinfluss.-

## 15. Verkehrswertermittlung

### 15.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:  
 „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 auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### 15.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen:

<b>Bewertungsobjekt 1 / Grundbuch Nr. 4315; BV 1; (Bebautes Grundstück; Flurstück 413 + 1/4 Anteil an Verkehrsfläche)</b>		
Bodenwert rd:	258.900- €	
<b>Sachwert:</b>		<b>345.000,-€</b>
Wohnfläche:	115 m <sup>2</sup>	
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche rd:</b>		<b>3.000- € / m<sup>2</sup></b>

Bei diesem Bewertungsobjekt steht die Eigennutzung klar im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher vom **Sachwert** abgeleitet.

<b>Bewertungsobjekt 2: Grundbuch Nr. 4315; BV 2 ; Bauplatz</b>		
Bodenwert		<b>34.600,- €</b>
Grundstücksfläche	222 m <sup>2</sup>	
<b>Preis / m<sup>2</sup> Wohnbaufläche rd:</b>		<b>156. € / m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

<b>Bewertungsobjekt 1:</b> Meierhofstraße 21 / 1; 75382 Ottenbronn	<b>Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und 1 / 4 Anteil an Verkehrsfläche</b>
<b>Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07.02.2024</b>
<p>Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 1 Flurstück 413 Meierhofstraße 21 / 1 Gebäude- und Freifläche 600 m<sup>2</sup></p> <p>Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4314, BV 4 zu 1 1 / 4 Miteigentumsanteil an Flurstück 413 / 4 Meierhofstraße Verkehrsfläche 177 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b></p> <p><b>345.000,- €</b></p> <p>Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.</p>
<b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b>	<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	<b>0,- €</b>
<b>Zubehör</b>	<b>0,- €</b>

<b>Bewertungsobjekt 2:</b>	<b>Bauplatz; Flurstück 413 / 2</b>
<b>Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07.02.2024</b>
<p>Grundbuch von Ottenbronn Grundbuch Nr. 4134, BV 2 Flurstück 413 / 2 Meierhofstraße Grundstücksgröße 222 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b></p> <p><b>34.600,- €</b></p> <p>Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.</p>
<b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b>	<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	<b>0,- €</b>
<b>Zubehör</b>	<b>0,- €</b>

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

**15.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts**

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag ist das Wohnhaus leer stehend.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.  
Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **75 Seiten incl. Anlagen.**

**Aufgestellt:**

**Tübingen, den 07.03.2024**

Elfi Mayer - Hekeler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Diplom - Sachverständige DIA

**Gesehen:**

Rainer Hekeler  
Dipl. Ing. Freier Architekt

### **Haftung:**

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt.

Meine Haftpflichtsumme deckt Vermögensschäden bis maximal 1.000.000 €.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach der jeweils aktuellen Energieeinsparungsverordnung / gesetz wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

### **Urheberrechte:**

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt zum Zwecke des Verkaufs. Nachdruck oder die Vervielfältigung des Gutachtens (auch auszugsweise) sind untersagt. Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

Ausfertigungen können beim Ersteller in Auftrag gegeben werden.

## **16. Anlagen**

### **16.1 Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 7: Literatur, Gesetze, Normen**

## Anlage 1 Stadtplan



Karten openstreetmap

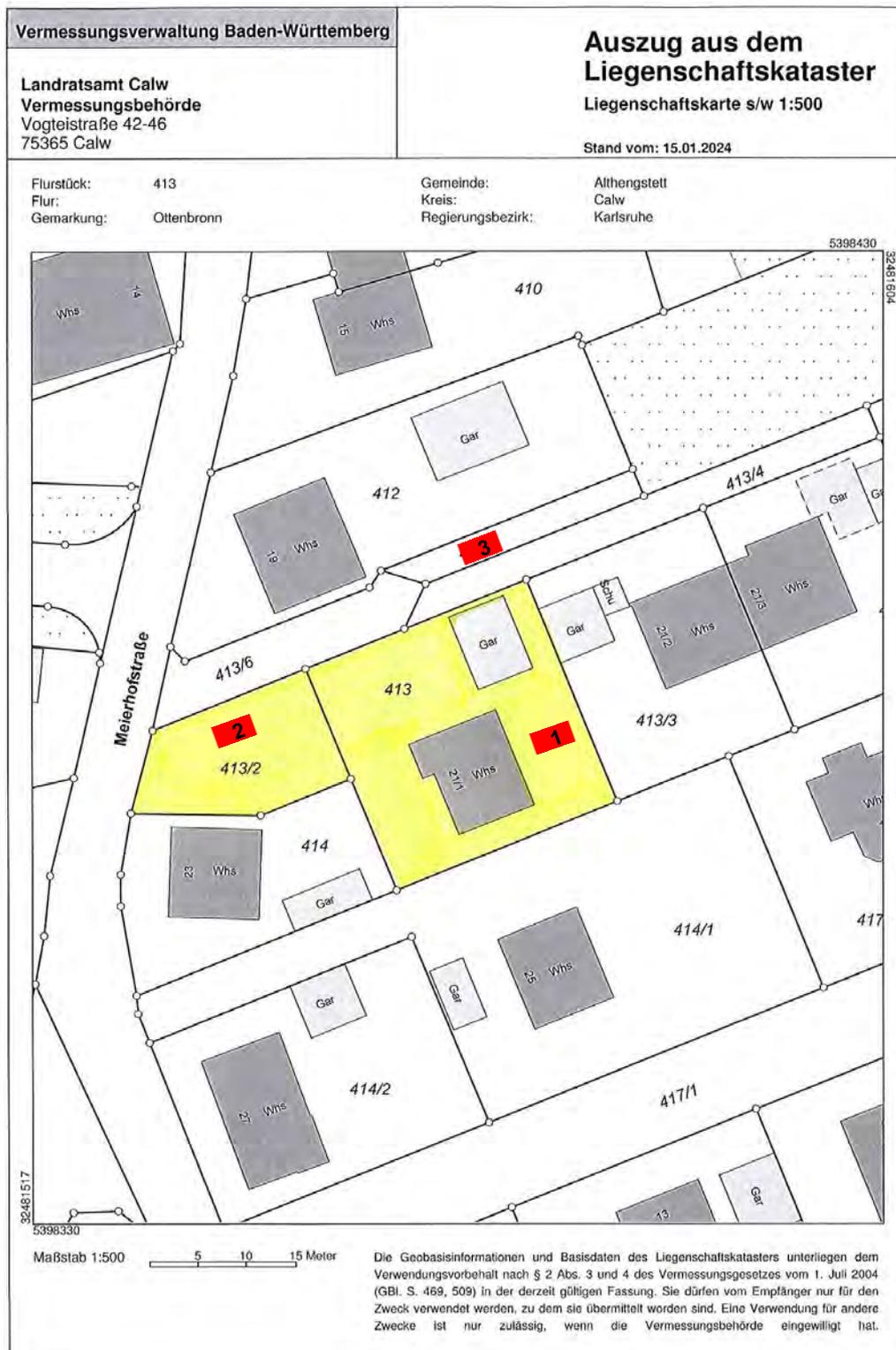
## Anlage 2 Übersichtsplan / Luftbild



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

### Anlage 3

## Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

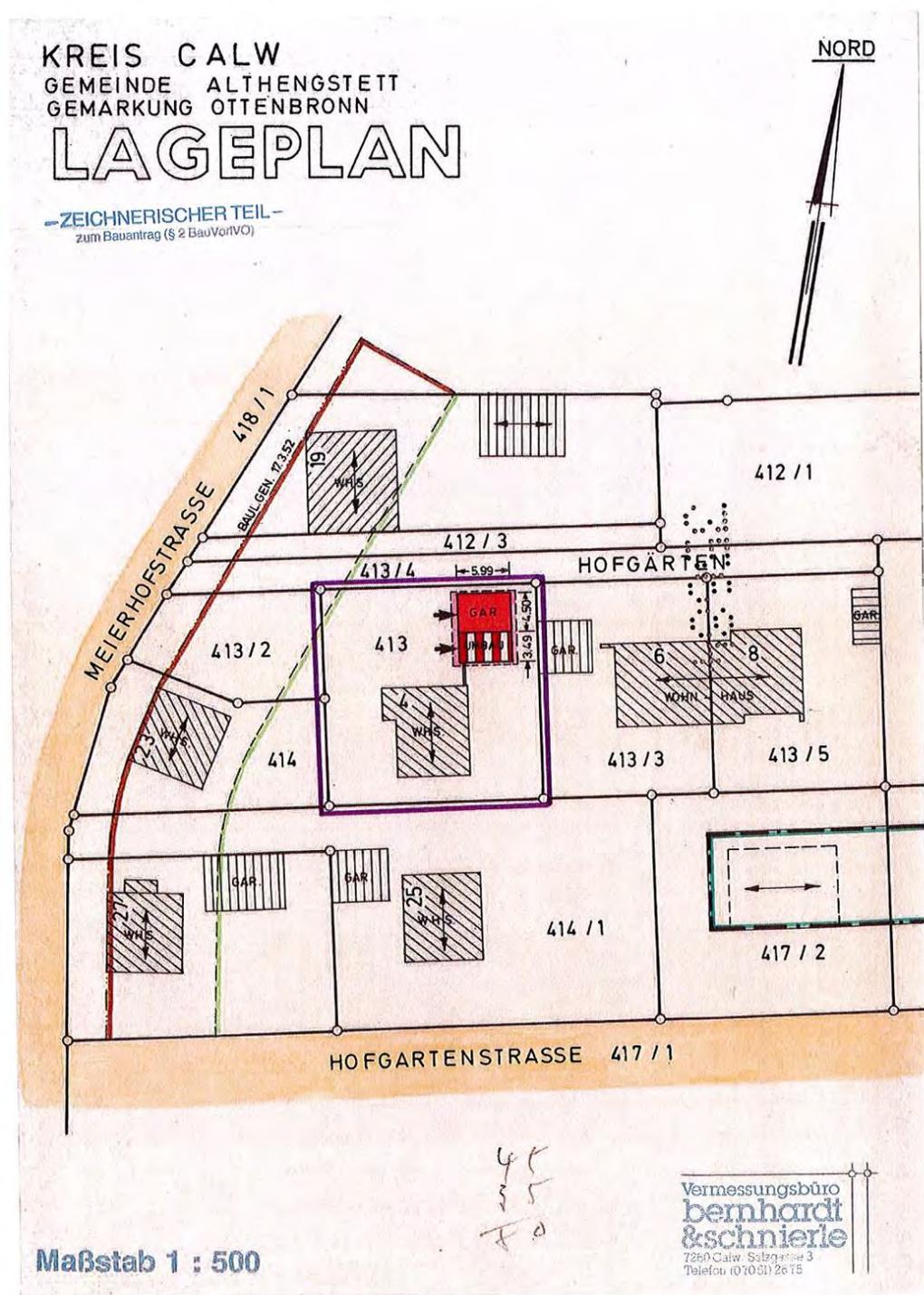


**Bewertungsobjekt 1: Wohnhaus mit Doppelgarage,**  
**Bewertungsobjekt 2: Bauplatz;**  
**Bewertungsobjekt 3: 1 / 4 Anteil an Wegefläche**

**Anlage 4**  
**Planunterlagen**  
Grundrissabweichungen sind vorhanden

- Das Dachgeschoss wurde zu einem späteren Zeitpunkt zu Wohnzwecken ausgebaut. Hierzu liegen keine Grundrisspläne vor.

Die Abweichungen wurden hier skizzenhaft dargestellt ohne Maßgenauigkeit und Vollständigkeit.



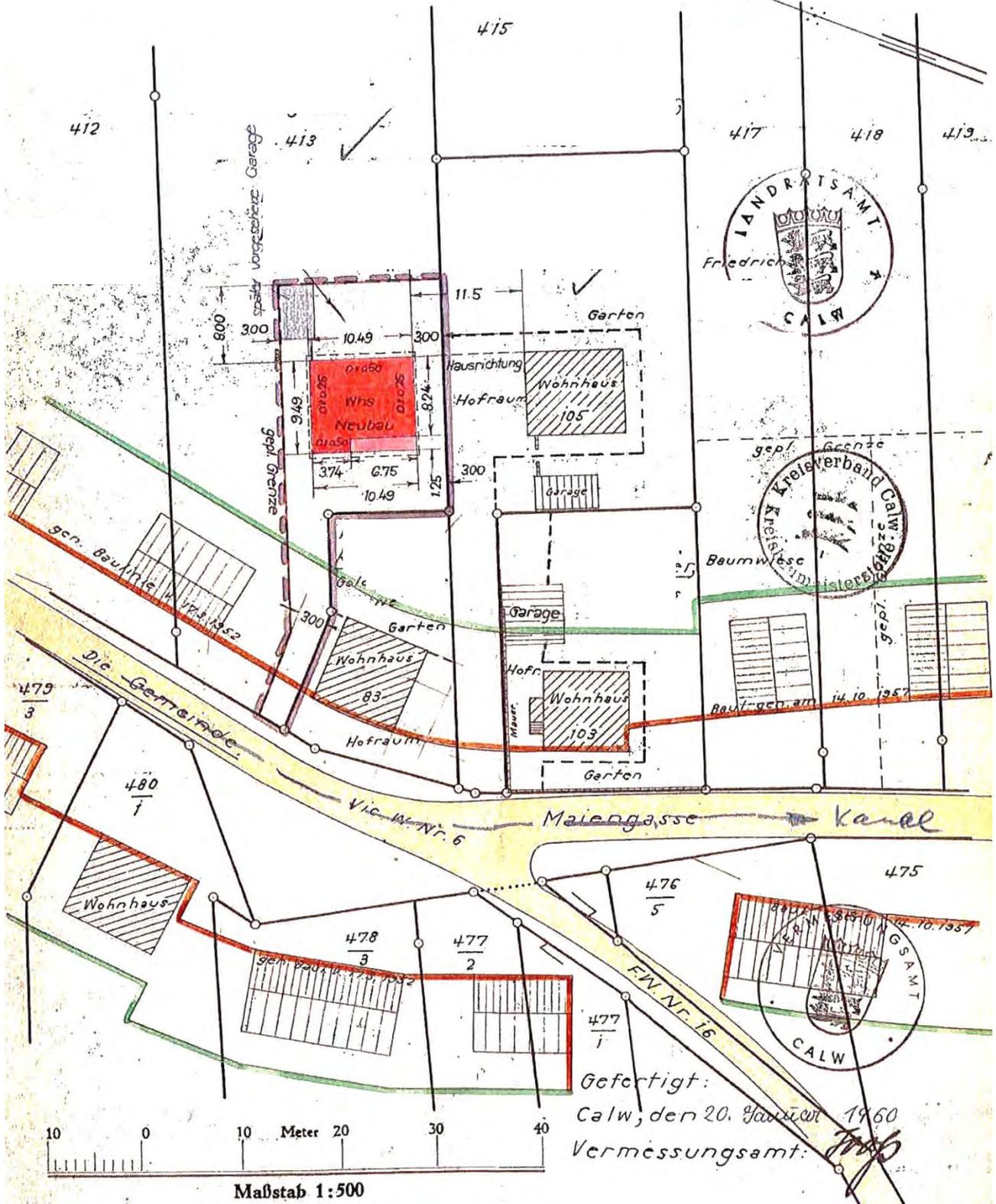
**Lageplan Baugesuch 1984 /**  
**Errichtung einer 2. Garage.**

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige  
Objekt: D – 75382 Ottenbronn, Meierhofstraße 21 / 1 und Flst. 413 / 2

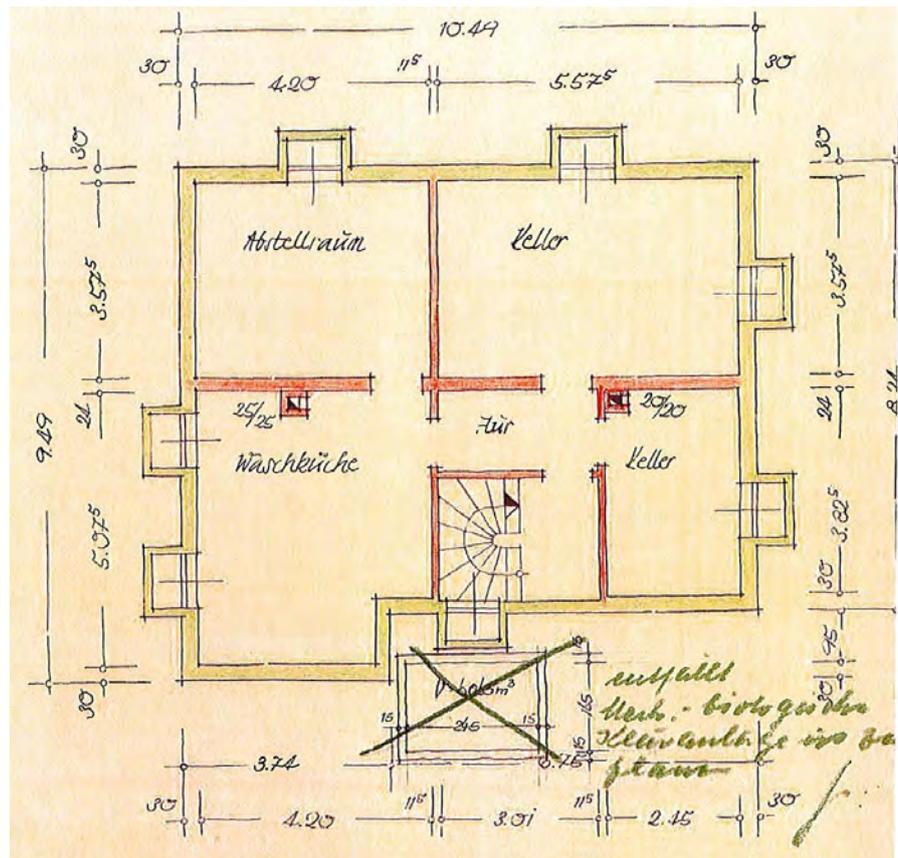
Kreis Calw  
 Gemeinde } Offenbronn  
 Markung }

# LAGEPLAN

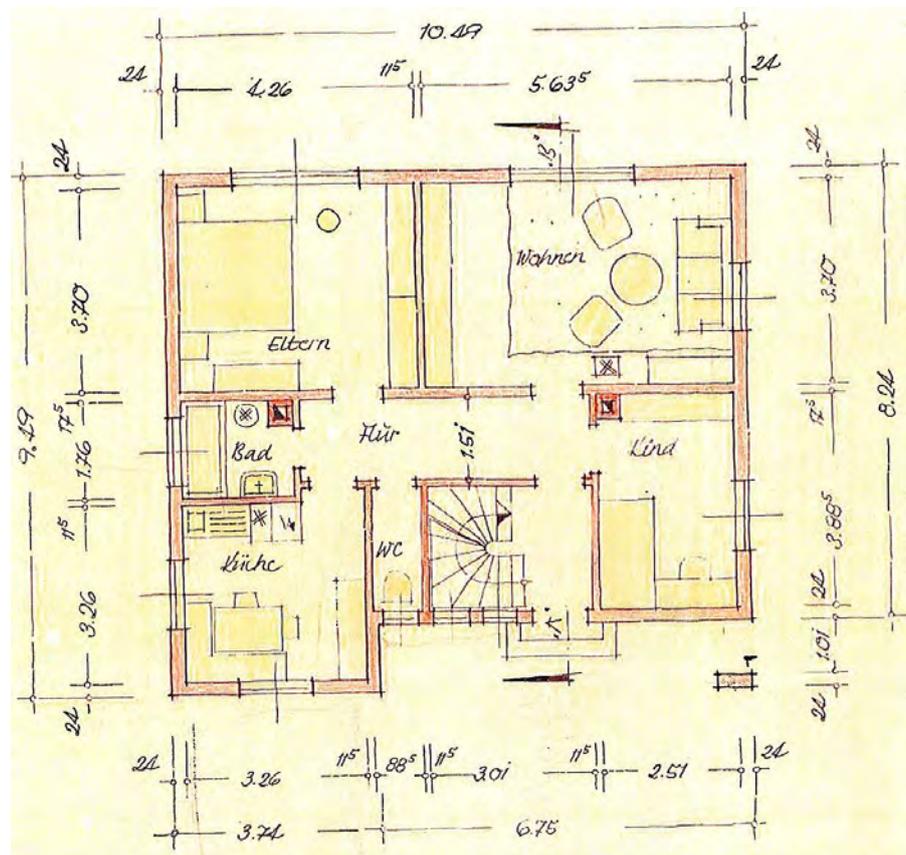
Nord



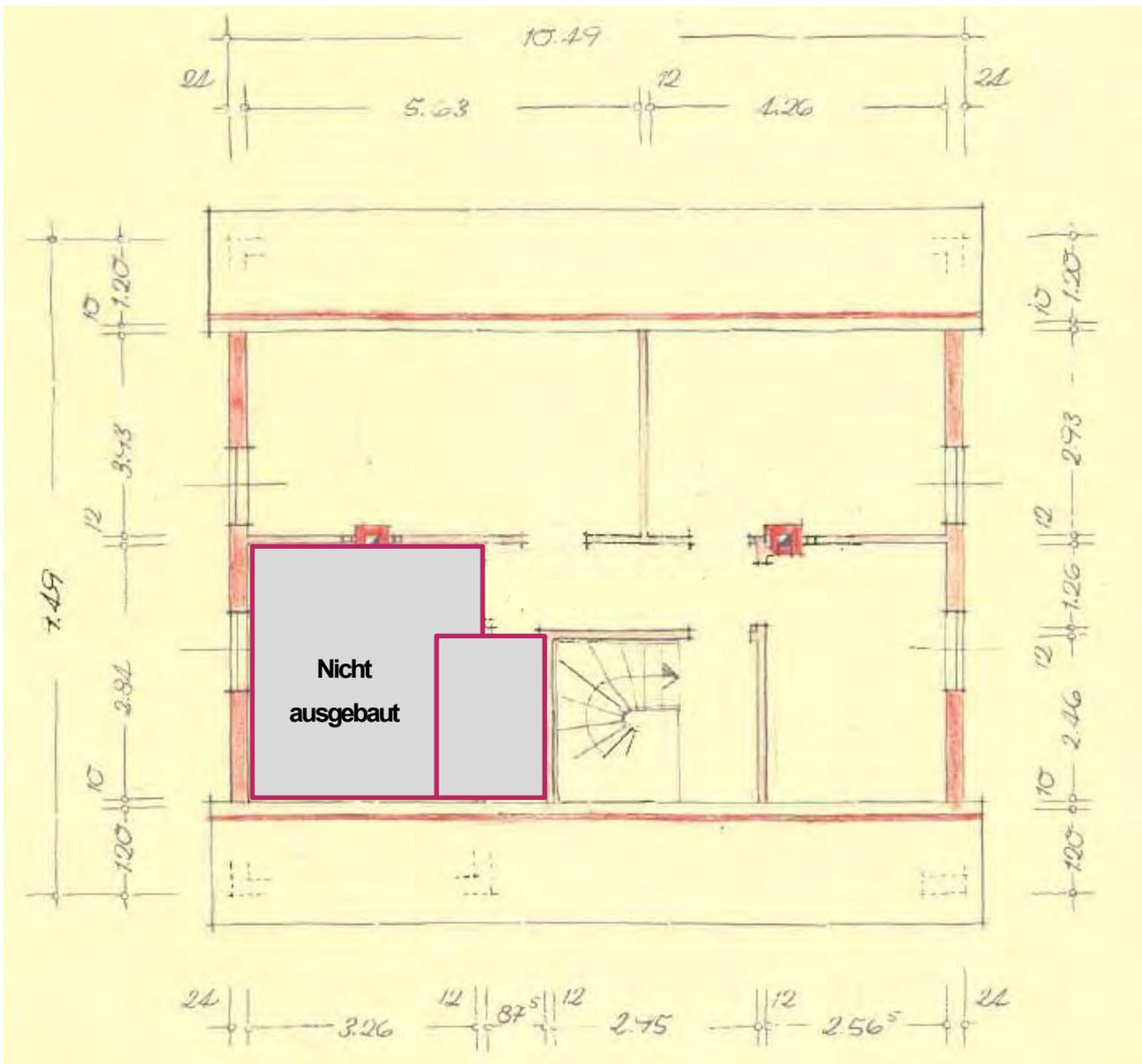
Lageplan 1960



Untergeschoss



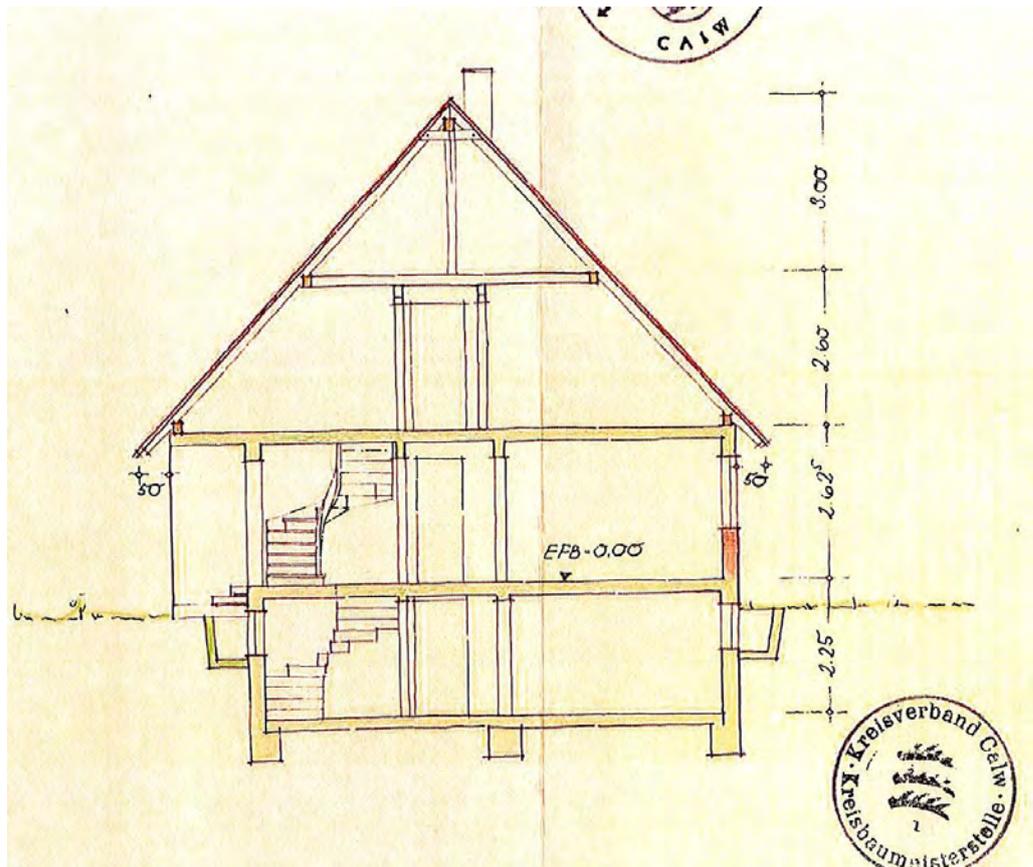
Erdgeschoss



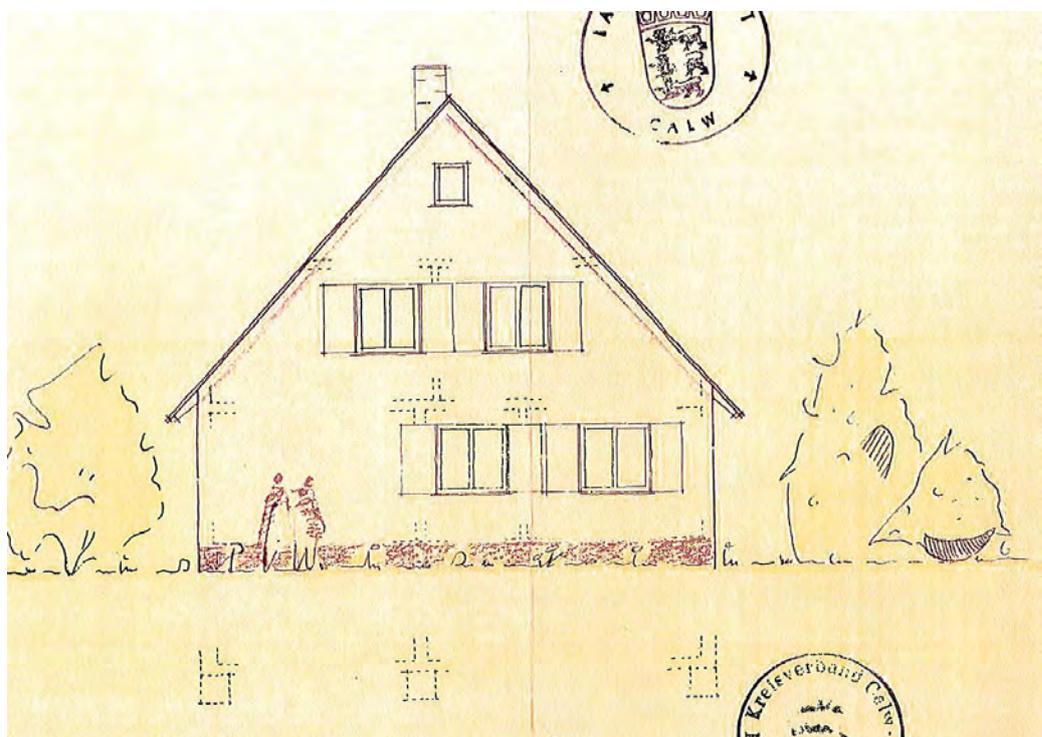
**Dachgeschoss**  
**Grau markierte Fläche nicht zu Wohnzwecken ausgebaut**  
**Vgl. Rohbauzustand**



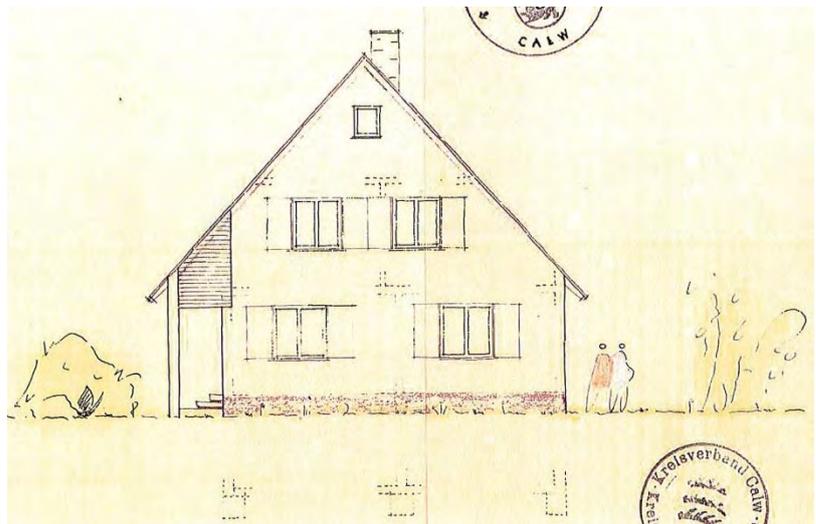
Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige  
Objekt: D – 75382 Ottenbronn, Meierhofstraße 21 / 1 und Flst. 413 / 2



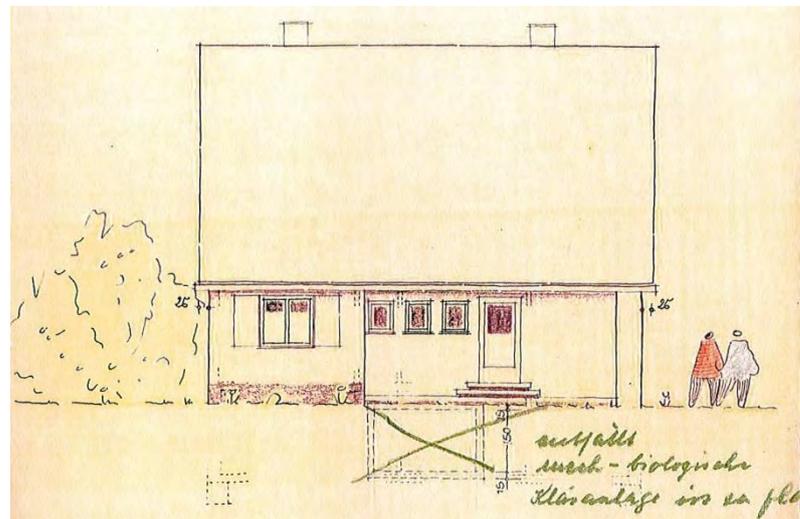
**Schnitt**



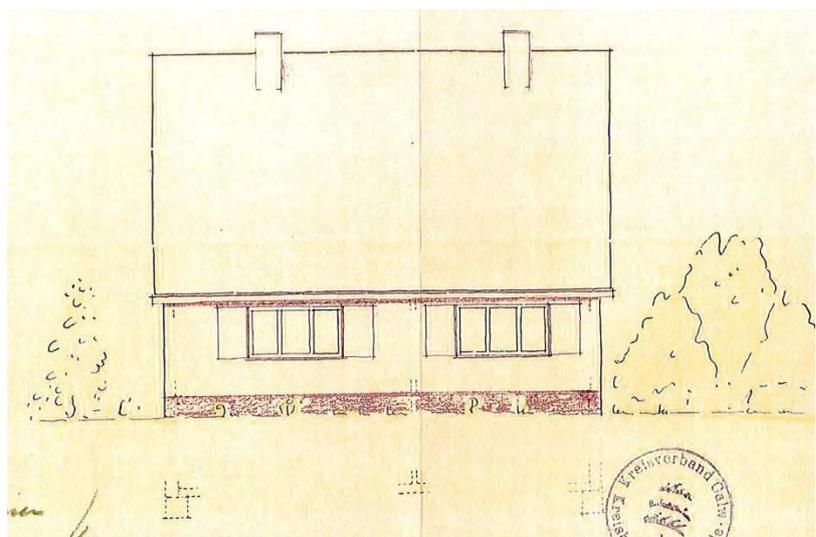
**Nordansicht**



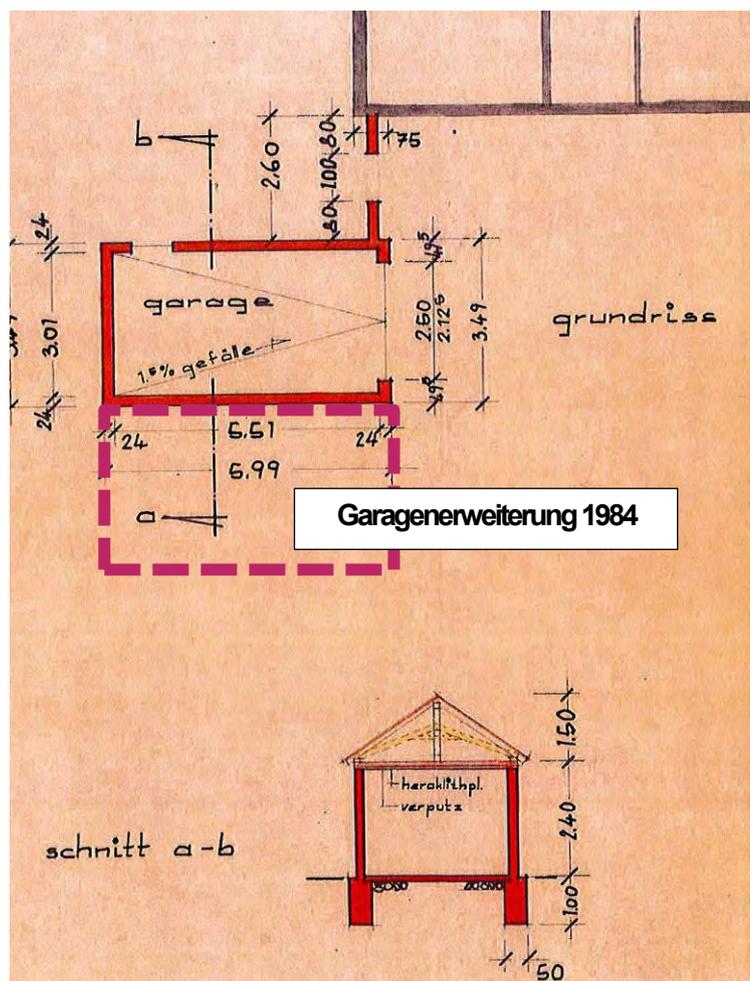
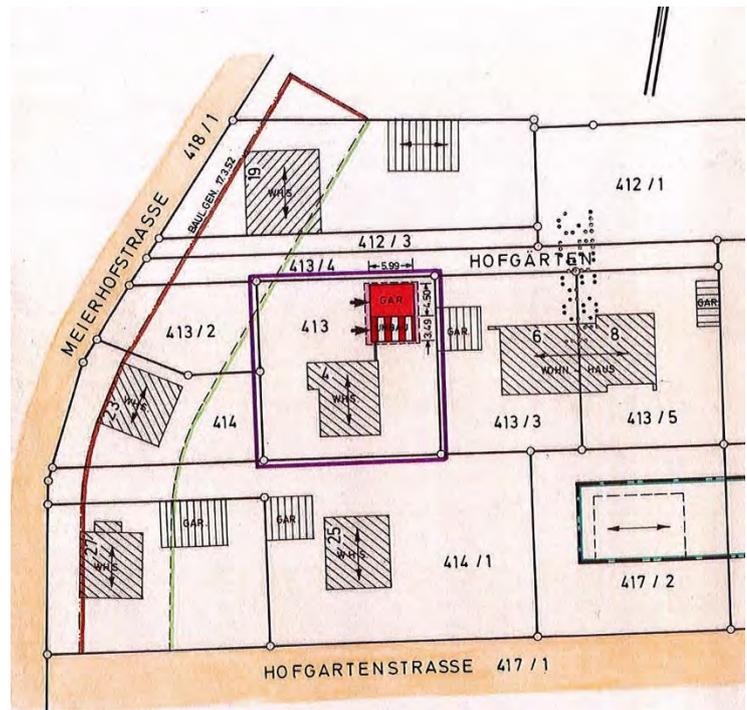
**Südansicht**



**Westansicht**



**Ostansicht**



**Baugesuch Garage 1963**  
**Von der Garagenerweiterung liegen keine Planunterlagen vor mit Ausnahme des**  
**Lageplans von 1984**

## Anlage 5 Flächenberechnungen

### Wohn - / Nutzflächenberechnung:

Für den Spitzboden und für die Doppelgarage ist kein Grundrissplan vorhanden  
Diese Nutzflächen konnten daher nicht berechnet werden.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283.  
Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

<b>Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus</b>					
Projekt: Meierhofstraße 21 / 1					
Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen					
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m <sup>2</sup>
<b>Untergeschoss</b>	10,49	9,49		99,55	99,55
<b>Erdgeschoss</b>	10,49	9,49		99,55	
	-1,25	6,75		<u>-8,44</u>	
				91,11	91,11
<b>Dachgeschoss</b>	10,49	9,49		99,55	<u>99,55</u>
Zwischensumme					290,21
<b>Gesamtsumme rd:</b>					<b>290,00</b>

<b>Bruttogrundfläche BGF / Doppelgarage</b>					
Projekt: Meierhofstraße 21 / 1					
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m <sup>2</sup>
<b>Doppelgarage</b>	8,10	5,99		48,52	48,52
<b>Gesamtsumme rd:</b>					<b>49,00</b>

<b>Wohnfläche</b>					
Projekt:		Meierhofstraße 21 / 1			
		Vgl. hierzu Punkt 2. 7 im Gutachten			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor *Breite in m	Berechnung Faktor *Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
<b>EG</b>					
Flur Treppenhaus	1,21	2,26		2,73	
	1,26	0,21		0,26	
Flur	1,51	5,25		7,93	
Kind	2,51	3,90		9,78	
abzügl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
Wohnen	5,64	3,70		20,85	
Eltern	4,26	3,70		15,76	
Bad	1,76	2,00		3,52	
abzügl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
Küche	3,26	3,26		10,63	
WC	0,89	2,26		<u>2,00</u>	
				72,96	72,96
<b>DG</b>					
Flur Treppenhaus	1,15	2,40		2,76	
Flur	1,26	4,00		5,04	
Zimmer 1	2,565	3,70		9,49	
Zimmer 2	2,93	4,26		12,48	
Zimmer 3	2,93	5,63		16,50	
Abzugl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
	-0,50	0,50		<u>-0,25</u>	
				45,77	<u>45,77</u>
Zwischensumme 1					118,73
abzügl. Putz	-3,00%				<u>-3,56</u>
Wohnfläche gesamt					115,17
<b>Wohnfläche gesamt rd:</b>					<b>115,00</b>

<b>Nutzflächen UG und Bühne DG</b>					
Projekt:		Meierhofstraße 21 / 1			
		Vgl. hierzu Punkt 2. 7 im Gutachten			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	WF in m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus UG</b>					
Flur Treppenhaus	2,46	1,05		2,58	
Flur	3,01	1,51		4,55	
Keller 1	3,83	2,45		9,37	
Abzügl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
Keller 2	5,58	3,58		19,93	
Abstellraum	4,20	3,58		15,02	
Waschküche / Haustechnik	3,74	5,98		22,35	
	1,05	3,83		4,02	
Abzügl. Kamin	-0,50	0,50		<u>-0,25</u>	
				77,31	77,31
<b>Wohnhaus DG</b>					
Bühne	3,26	2,84		9,26	
	0,87	2,64		<u>2,30</u>	
				11,56	11,56
Zwischensumme					88,87
abzügl. Putz	kein Putzabzug	Rohbau			<u>0,00</u>
Nutzfläche					88,87
<b>Nutzfläche Gesamt</b>					<b>89,00</b>

Die Nutzfläche des Spitzbodens und die Nutzfläche der Doppelgarage konnte nicht berechnet werden, da keine exakten Planunterlagen vorhanden sind.

**Anlage 6**  
**Bilder Ortstermin**

**1 / 4 Anteil an Flst. 413 / 4**



Bewertungsobjekt 1 (gelb markiert) mit 1 / 4 Anteil an Verkehrsfläche Flst. 413 / 4

(1) Ansicht West von der Straße



(2) Ansicht Nord - West



(3) Detail Durchgang zwischen Haus und Garage



(4) Ansicht Ost / Wohnhaus  
Ansicht Süd / Garage



(5) Kellerabgang auf der Ostseite Wohnhaus

**Außenansichten / Hauseingang EG**



(6) Ansicht Süd



(7) Ansicht West mit Hauseingang



















**Doppelgarage**

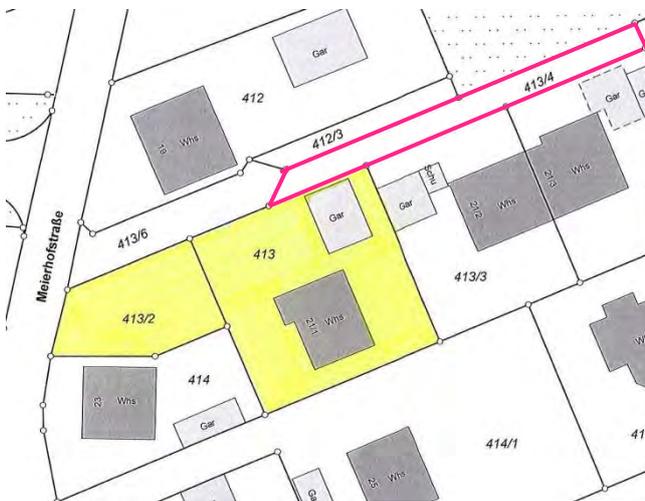


(67) Detail Zugang zum Dachraum Doppelgarage



(68) Doppelgarage mit Holzlege überdacht

**1 / 4 Anteil an Flst 413 / 4 Meierhofstraße Verkehrsfläche**



(69) Verkehrsfläche rot markiert 1 / 4 Anteil an Flst. 413 / 4 zum Bewertungsobjekt 1 gehörend



(70) Verkehrsfläche Flst. 413 / 4 mit Schotterbelag.

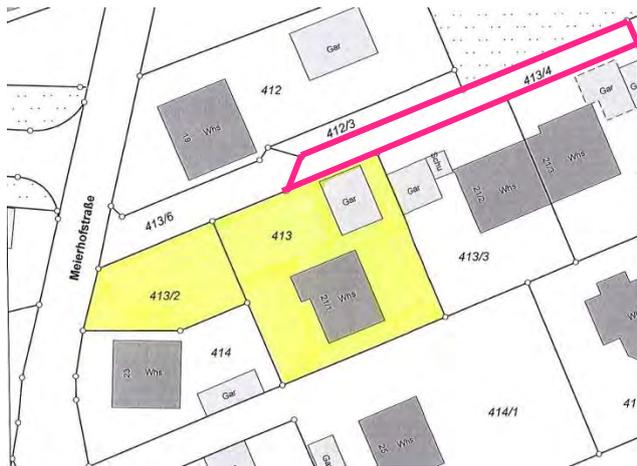


].

el

ng  
-

## Bewertungsobjekt 2: Bauplatz Flst. 413 / 2



### Bewertungsobjekt 1

Flst. 413 Bebautes Grundstück /  
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage  
mit 1 / 4 Anteil an Verkehrsfläche  
Flst. 413 / 4 (rot markiert)

### Bewertungsobjekt 2

Flst. 413 / 2; Bauplatz

Nebenliegergrundstück zum Bewertungsobjekt 1

### Bewertungsobjekte



(99) Bewertungsobjekt 2 mit Geschirrhütte



(100) Dito



(101) Bewertungsobjekt 2 mit Blick zur Straße



(102) Dito

## **Anlage 9 Literatur, Gesetze, Normen**

Als Grundlage für die Berechnung standen mir folgende Gesetzestexte zur Verfügung:

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist

### **Baunutzungsverordnung**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in ihren 5 Fassungen:  
BauNVO 62 vom 01.08.1962 (BGBl. IS. 429)  
BauNVO 68 vom 26.11.1968 (BGBl. IS. 1237, ber. BGBl. 1969 IS.11)  
BauNVO 77 vom 01.10.1977 (BGBl. IS. 1763)  
BauNVO 86 vom 30.01.1986 (BGBl. IS. 2665)  
BauNVO 90 vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

### **ImmoWertV 2010**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05. 2010 (BGBl. I S. 639)

### **ImmoWertV 2021**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ( Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07. 2021 (BGBl. I S. 2805)

### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (zur ImmoWertV 2021) vom 20.9.2023

### **Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

### **Sachwertrichtlinie – SW-RL**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

### **GAAVO**

Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschuss-verordnung) vom 11.12.1989 (GBl. 1989 S. 541), zul. geändert am 15.02.2005 (GBl. S. 167)

### **WertR**

Wertermittlungsrichtlinien 2006. Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000. 9. Auflage 2006.

## **Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für den gewerblichen Raum (MF – G)**

Richtlinie zur Ermittlung der Mietflächen für den gewerblichen Raum (MF-G) 2017 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V (gif).

### **DIN**

DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau“, Dezember 2008 und DIN 277 Teil 1 und Teil 2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ - Begriffe, Berechnungsgrundlagen (Februar 2005); Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ (April 2005)

### **VwV Stellplätze**

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze

### **Kleiber, Simon**

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungs-verordnung und Beleihungswertverordnung, jeweils neueste Auflage im Onlinezugriff.

### **Dröge**

„Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“; 3. Auflage

### **Kröll, Hausmann, Rolf**

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2015.

**Hekeler Architekten & Sachverständige**

Steinbösstraße 68

72074 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

Mail: [architekt.hekeler@t-online.de](mailto:architekt.hekeler@t-online.de)

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

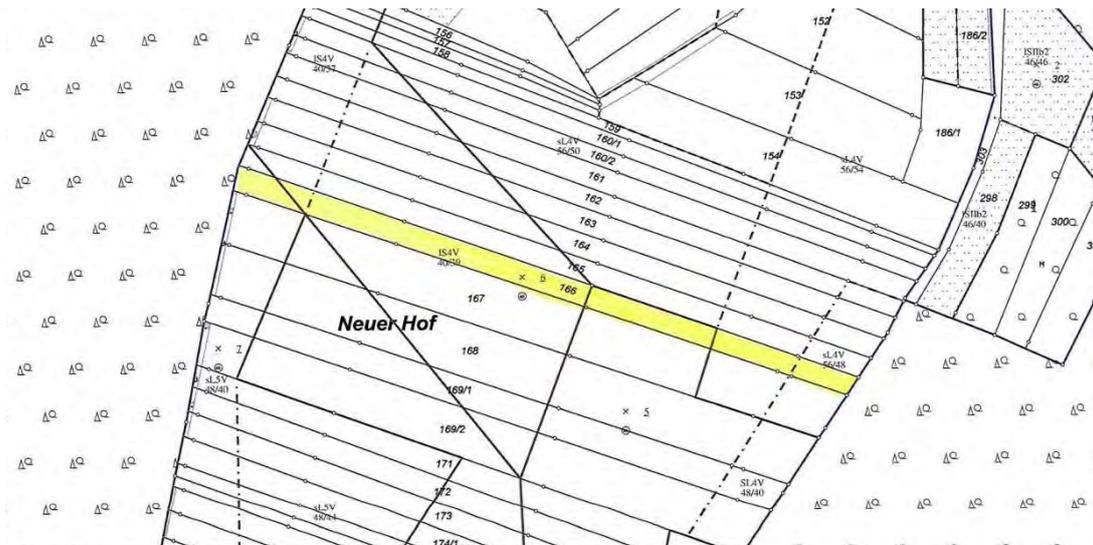
# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gemarkung Ottenbronn  
Flst. 166, Gewinn: Neuer Hof

D – 75382 Althengstett - Ottenbronn  
(Landkreis Calw)

Wertermittlungsstichtag: 07.02.2024

Qualitätsstichtag: 07.02.2024



Auftraggeber:

Amtsgericht Calw

Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 1 K 38 / 23

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes  
(Teilungsversteigerung)

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
<b>1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks</b>	<b>4</b>
<b>4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks</b>	<b>5</b>
<b>5. Lagemerkmale</b>	<b>6</b>
<b>6. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>7. Bodenwertermittlung</b>	<b>8</b>
<b>8. Rechte, Lasten und Beschränkungen</b>	<b>10</b>
<b>9. Verkehrswert</b>	<b>10</b>
<b>10. Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung</b>	<b>12</b>
<b>11. Anlagen</b>	<b>13</b>

## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte

<p><b>Grundbuch von Ottenbronn:</b>  <b>Gemarkung Ottenbronn,</b>  <b>Grundbuch Blatt 4314, BV Nr. 3</b></p> <p><b>Flurstück 166</b>  Gemarkung Ottenbronn,  Gewann Neuer Hof</p> <p>Ackerland  Grundstücksgröße gesamt: 3.457 m<sup>2</sup></p> <p>Besonderheit:  Eine Teilfläche des Grundstücks wird als  Streuobstwiese genutzt</p>		<p><b>Verkehrswert unbelastet</b>  <b>gemäß § 1794 BauGB</b></p> <p><b>6.500,- €</b></p>	
<b>Zubehör:</b>		<b>0,- €</b>	
<b>Werteeinfluss durch Rechte und Lasten:</b>		<b>0,- €</b>	
<b>Werteeinfluss durch Baulasteneintragungen:</b>		<b>0,- €</b>	
  <p><b>Bodenschätzung:</b>  3.457 m<sup>2</sup> Ackerland</p> <p>Gesamtertragsmesszahl 1476</p>		 <p><a href="http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de">http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de</a> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, <a href="http://www.lgl-bw.de">www.lgl-bw.de</a>, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.</p> 	
Grundstücksgröße:	3.457 m <sup>2</sup>	Topographie:	Leichte Hanglage nach Osten abfallend
Erschließung / Zuwegung:	Gut, über 2 Feldwege	Grundstückszuschnitt:	Rechteckig, schmales Grundstück Mittlere Grundstückslänge ca: 10 m Mittlere Grundstückstiefe ca: 290 m

## 2. Allgemeine Angaben

<b>Objektart:</b>	<b>Flst. 166</b> <b>Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland)</b>
<b>Adresse und Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Calw Vollstreckungsgericht Schillerstraße 11 75365 Calw.
<b>Inhalt des Gutachtens:</b>	Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 im Teilungsversteigerungsverfahren.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>07.02.2024.</b>
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>07.02.2024.</b>
<b>Objektbezogene Arbeitsunterlagen:</b>	Zur Erstellung des Gutachtens wurden sachverständig erhoben:  Grundbuchauszug; Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Planungsrechtliche Gegebenheiten; Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Auskunft aus dem Altlastenkataster; Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.
<b>Datum der Ortsbesichtigung:</b>	<b>07.02.2024.</b> 10.30 bis 13.30 Uhr im Rahmen von Az: 1 K 38 / 23 zusammen mit weiteren Objekten.

## 3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

<b>Flst. 166:</b>	
Amtsgericht:	Böblingen.
Gemeinde:	Althengstett.
Grundbuchbezirk:	Ottenbronn.
Datum des Auszugs:	09.11.2023 (Grundbuchauszug unbeglaubigt).

### Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Gewann	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundbuch Blatt , BV
Ottenbronn	166	Landwirtschaftsfläche	Neuer Hof	3.457	4314 BV 3

**Abteilung I****Eigentümer:**

Erbengemeinschaft nach Herrn X.  
(Personen bezogene Daten werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht weitergegeben).

**Abteilung II:****Wegelast a. Serv. Buch Bl. 10b**

Auftragsgemäß wird nach Rücksprache mit dem Amtsgericht die Servitutenbucheintragung in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie im Einzelnen nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Zum Bewertungsstichtag werden alle umliegenden Grundstücke des Bewertungsobjektes im Gewinn „Neuer Hof“ jeweils an der westlichen Stirnseite durch einen Feldweg erschlossen.

**Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten:**

Keine.

**Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse:**

Das Grundstück ist verpachtet.

**4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks****Entwicklungsstufe:****Landwirtschaftliche Fläche**

Agrarland.

**Baurecht / Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er stellt für die Gemeindegebiete die beabsichtigte Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen dar. Der Flächennutzungsplan weist das Bewertungsobjekt als landwirtschaftliche Fläche aus.

**Sonstige Verordnungen / naturschutzrechtliche Belange:**

Das Grundstück liegt in keinem Landschaftsschutz - oder Naturschutzgebiet. Das Grundstück liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord.

**Abbruch:**

Ein Abbruch von baulichen Anlagen ist nicht erforderlich.

**Denkmalschutz:**

Kein Grabungsschutzgebiet.

**Baulasten:**

Keine Baulasteneintragung.

## 5. Lagemerkmale

### Gebietslage:

Bundesland: Baden – Württemberg.  
 Regierungsbezirk: Karlsruhe.  
 Landkreis: Calw.  
 Gemeinde: Althengstett.  
 Ortsteil: Ottenbronn.

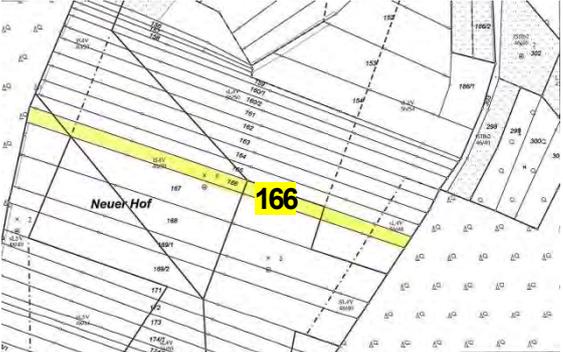
### Ortslage / Gemarkung:

Althengstett liegt in 450 bis 606 m Höhe im östlichen Nordschwarzwald. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 6 km nordwestlich von Althengstett entfernt in Ottenbronn einem Ortsteil von Althengstett.

### Entfernungen:

Althengstett ca: 5 km.  
 Calw ca: 6 km.  
 Weil der Stadt ca: 12 km.  
 Stuttgart ca: 40 km.

## 6. Grundstücksbeschreibung

<b>Merkmale:</b>	<b>Flst. 166: Ackerland.</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>3.457 m<sup>2</sup></b>
<b>Gemarkung:</b>	Ottenbronn.
<b>Gewann:</b>	Neuer Hof.
<p><b>Bodenschätzung</b></p> <p>69 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 129</p> <p>31 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 172</p> <p>39 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 237</p> <p>92 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 1, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 304</p> <p>626 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 634</p> <p>3 457 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche        Gesamtertragsmesszahl 1476</p>	
	
<b>Topographie:</b>	Leicht abfallend nach Osten.
<b>Zuschnitt / Gestalt und Form:</b>	Rechteckiger Grundstückszuschnitt Schmales Grundstück.

Mittlere .Grundstücklänge ca: Max. Grundstücksbreite ca:	302,50 m 12,50 m
Luftlinie Entfernung zum Ortsrand ca:	435 m:
Zuwegung:	Feldweg. Das Grundstück ist an westlichen Schmalseite von einem Feldweg (mit wassergebundenerer Decke) begrenzt.
Besonderheit / tatsächliche Nutzung:	Ein Teil der Grundstücksfläche wird als Streu-obstwiese genutzt. Die Restfläche ist Ackerland.  Der Baumbestand auf der Streuobstwiese hat keinen Wert mehr, da die Bäume morsch sind.



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Umgebung:	Streuobstwiesen, Ackerland und Waldfläche.  Verschattung durch Waldfläche im Westen und Osten. Das Grundstück liegt quasi auf einer Lichtung umgeben von Waldflächen.
-----------	---

<b>Klassifizierung der Fläche:</b>	Gesamtertragsmesszahl: 1476.
<b>Altlastenkataster:</b>	Nicht erfasst.

## 7. Bodenwertermittlung

### Vorbemerkung

Nach der ImmoWert V ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m<sup>2</sup> für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 1793 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Kaufpreise zu Streuobstwiesen liegen keine vor. Auch ist die Datenlage für Ottenbronn eher dünn. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung war nicht möglich, da hierzu keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen im Zeitraum 2021 – 2023 vorliegen. (Vgl. insgesamt nur 2 Verkaufsfälle für Ackerland in Ottenbronn und den umliegenden Gemarkungen). Der Gutachterausschuss Calw hat folgenden Bodenrichtwert angegeben:

**Bodenrichtwertzone**  
**Bodenrichtwert zum 01.01.2023**  
**von 1,50 € / m<sup>2</sup> (Landwirtschaftsfläche)**

### Das Bewertungsobjekt ist Ackerland nach der Bodenschätzung:

269 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 129

431 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 172

439 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 237

692 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 304

1 626 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Verwitterungsboden (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 634

3 457 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche  
 Gesamtertragsmesszahl 1476

### Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

Wertermittlungstichtag: 07.02.2024.  
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.

Zwischen den Stichtagen sind Preisveränderungen festzustellen.

Nach Rückfrage beim Gutachterausschuss Calw, wurden die Bodenrichtwerte nur in den letzten Jahren auf der Gemarkung Ottenbronn fortgeschrieben. Eine interne Auswertung der landwirtschaftlichen Flächen ergab:

Gemarkung Althengstett:	1,63 € / m <sup>2</sup> - 2,09 € / m <sup>2</sup>
Gemarkung Ottenbronn:	1,99 € / m <sup>2</sup> - 2,99 € / m <sup>2</sup> (nur 2 Verkaufsfälle)

Eine Abhängigkeit des Bodenrichtwertes von der Grundstücksgröße oder von der Ackerlandzahl konnte nicht ermittelt werden. Nach Auskunft des zuständigen Landwirtschaftsamts ist am Grundstücksmarkt die Nachfrage nach landwirtschaftlich genutzten Flächen als gut zu bezeichnen.

- Zeit / Angebot und Nachfrage:  
Die Nachfrage nach Ackerland und landwirtschaftlichen Grundstücken ist leicht gestiegen, insbesondere für landwirtschaftliche Grundstücke in der Zwangsversteigerung, da diese Grundstücke hier auch von nicht privilegierten Erstehern (vgl. Nicht - Landwirte, usw.) erworben werden können.
- Grundstückszuschnitt / Grundstücksgröße  
Der Grundstückszuschnitt ist schmal.
- Topografie:  
Gebietstypisch (Grundstück leicht abfallend nach Osten).
- Lage / Zuwegung:  
Die Zuwegung erfolgt über einen Feldweg.
- Sonstiges  
Das Grundstück jeweils an den Schmalseiten ist durch die umliegenden Waldflächen leicht verschattet. Ein Teil der Grundstücksfläche wird als Streuobstwiese genutzt. Die vorhandenen Obstbäume sind in einen schlechten Zustand. Der Baumbestand hat keinen Restwert mehr.

<b>Flst.166 / Ackerland</b>		
Zeit / Angebot und Nachfrage:		30 %
Grundstückszuschnitt / Grundstücksgröße:		- 3 %
Topographie: (Gebietstypisch).		- 0 %
Lage / Zuwegung: Über Feldweg.		0%
Sonstiges: (Verschattung an den Schmalseiten, Nutzung einer Teilfläche als Streuobstwiese Baumbestand desolat)		- 2%
<b>Gesamt:</b>		<b>25 %</b>
Bodenrichtwert:		1,50 € / m <sup>2</sup>
Zu- / Abschläge zum BRW:	25 %	0,38 € / m <sup>2</sup>
Bodenwert lagetypisch:		1,88 € / m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert lagetypisch rd:</b>		<b>1,88 € / m<sup>2</sup></b>

### Berechnung des Bodenwertes

<b>Flst.166 / Ackerland</b>		
Grundstücksfläche:	3.457 m <sup>2</sup>	
Bodenwert lagetypisch:	1,88 € / m <sup>2</sup>	6.481,88 €
<b>Bodenwert Bewertungsobjekt:</b>		<b>6.500,00 €</b>

## 8. Rechte, Lasten und Beschränkungen

### Werteinfluss der Grundbucheintragungen

Grundbuch Blatt , BV	Flurstück	Abteilung II Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
<b>4314 BV 3</b>	<b>166</b>	<b>1</b>	<b>Wegelast a. Serv. Buch BI 10 B Mitübertragen , den 12. Feb. 1997.</b>  <b>Auftragungsgemäß nicht berücksichtigt Kein Werteinfluss.</b>
		<b>2</b>	<b>Zwangsversteigerungsvermerk Kein Werteinfluss.</b>

## 9. Verkehrswert

### Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 1794 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„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 auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

<p><b>Grundbuch von Ottenbronn: Gemarkung Ottenbronn, Grundbuch Blatt 4314, BV Nr. 3:</b></p> <p><b>Flurstück 166</b> Gemarkung Ottenbronn, Gewann Neuer Hof</p> <p>Ackerland Grundstücksgröße gesamt: 3.457 m<sup>2</sup></p> <p>Besonderheit. Eine Teilfläche des Grundstücks wird als Streuobstwiese genutzt.</p>	<p><b>Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB</b></p> <p><b>6.500,- €</b></p>
<p><b>Zubehör:</b></p>	<p><b>0,- €</b></p>
<p><b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b></p>	<p><b>0,- €</b></p>
<p><b>Werteinfluss durch Baulasteneintragungen:</b></p>	<p><b>0,- €</b></p>

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Bewertungsobjekt vor seiner Kaufentscheidung selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, indem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung in den Anlagen dieses Gutachtens wird hingewiesen.

**Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts**

Zu a) Nach Angabe der Eigentümer ist das Grundstück verpachtet.

Zu b) Das Bewertungsobjekt wird als Streuobstwiese und Ackerland genutzt.

Zu c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Zu d) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine baubehördlichen Beschränkungen und Belastungen vor.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt 18 Seiten incl. Anlagen.

**Aufgestellt:**

**Tübingen, den 03.03.2024**

Elfi Mayer - Hekeler  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Diplom - Sachverständige DIA

**Gesehen:**

Rainer Hekeler  
Dipl. Ing. Freier Architekt

## **10. Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen (sofern vorhanden) und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Bodenuntersuchungen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Ferner wird zum Wertermittlungstichtag nicht erhoben und ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich - rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw, die möglicherweise wertbeeinflussend sind, erhoben und bezahlt sind.

### **Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung**

#### Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

## **11. Anlagen**

### **11.1 Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1** Definitionen
- Anlage 2** Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3** Luftbilder
- Anlage 4** Fotoaufnahmen am Ortstermin
- Anlage 5** Literatur, Gesetze, Normen

## **Anlage 1** **Definitionen**

### **Wertzahlen in der Bodenwertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken:**

Die Bodenrichtwerte für die landwirtschaftlichen Flächen bezieht sich auch auf die Wertzahlen (Ackerzahl / Grünlandzahl) der Bodenschätzung als wertbeeinflussender Umstand. Die Qualität der landwirtschaftlichen Fläche wird nach zwei Schätzrahmen beurteilt.

Für Ackerland:        Ackerschätzungsrahmen (Ackerzahl)  
Für Grünland:        Grünlandschätzungsrahmen (Grünlandzahl)

### **Ackerzahl (AZ):**

Die Ackerzahl ist der Maßstab für natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens am jeweiligen Standort. Sie wird ausgehend von der Bodenzahl durch Zu- und Abschläge auf Grund von Faktoren wie Klima oder ausgewählter Landschaftsmerkmale wie z. B. Hangneigung und Waldschatten ermittelt, insofern diese von den Standardwerten (u. a. 8°C mittlere Jahrestemperatur, 600 mm mittlere Jahresniederschlag, keine oder sehr geringe Hangneigung) abweichen. Die Ackerzahl kann als Korrektur der Bodenzahl unter Bewertung der natürlichen Bedingungen des individuellen Standortes gesehen werden. Die Skala möglicher Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut).

### **Grünlandzahl (GZ):**

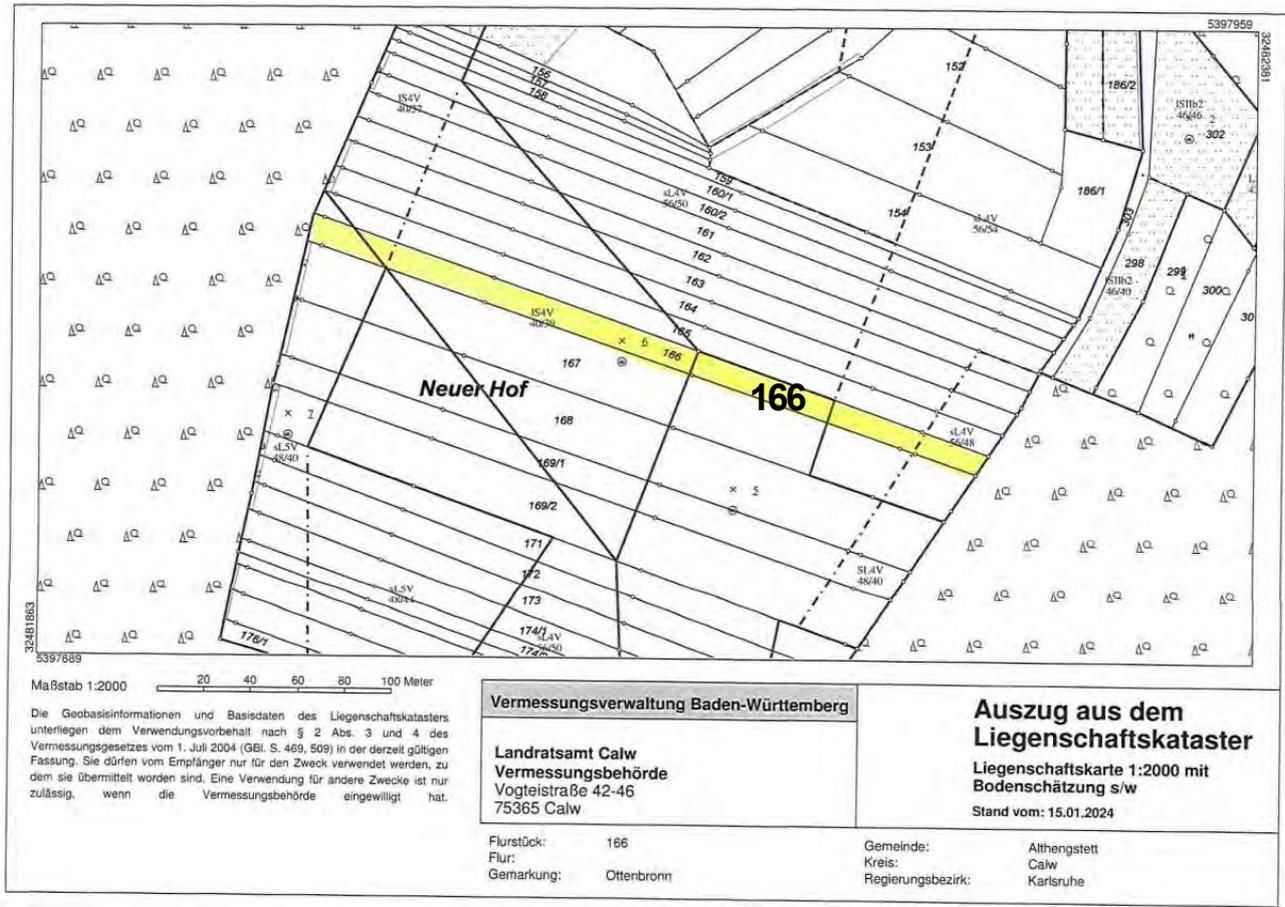
Die Grünlandzahl (GZ) ist ein Maßstab der Ertragsfähigkeit von Grünland bei der Bodenschätzung. Grundlagen für die Ermittlung der GZ sind die Bodenpunkte sowie fünf Bodenarten, drei Bodenstufen, drei Klimastufen und neun Wasserstufen, wobei zunehmende Nässe durch + und zunehmende Trockenheit mit - gekennzeichnet werden. Weiterhin werden entsprechende Abschläge für Neigung oder Reliefierung, Flächenverlust durch Gräben und Wege u.a. berücksichtigt. Sind keine ertragsmindernden Faktoren vorhanden, entspricht die GZ der Grünlandgrundzahl.

### **Ertragsmesszahl:**

Die Ertragsmesszahl definiert sich als Produkt der Fläche in Ar und der Grün- / Ackerzahl und beschreibt die natürliche Ertragsfähigkeit dieser Fläche in Abhängigkeit von der zu wertenden Fläche. Für die beste Bodenwertklasse von Ackerflächen wird in Deutschland der Faktor 100 zugrunde gelegt.

**Anlage 2**

**Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)**

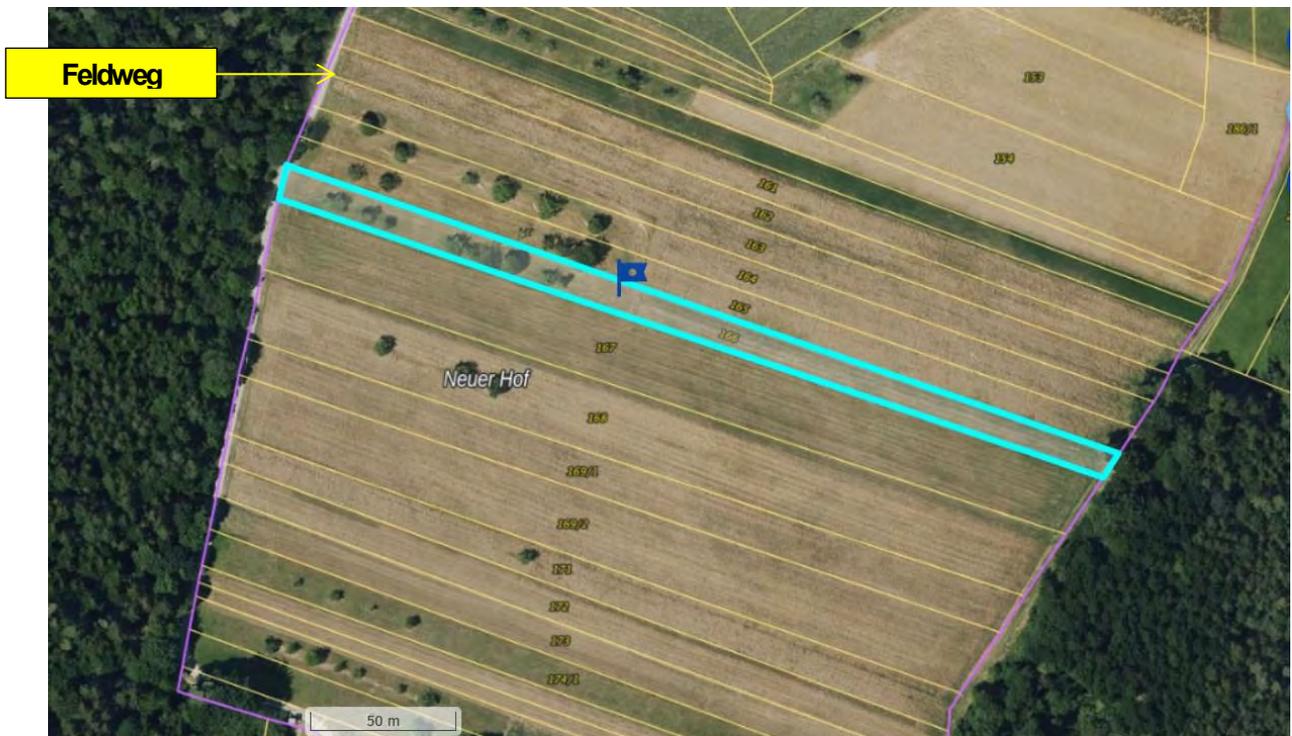
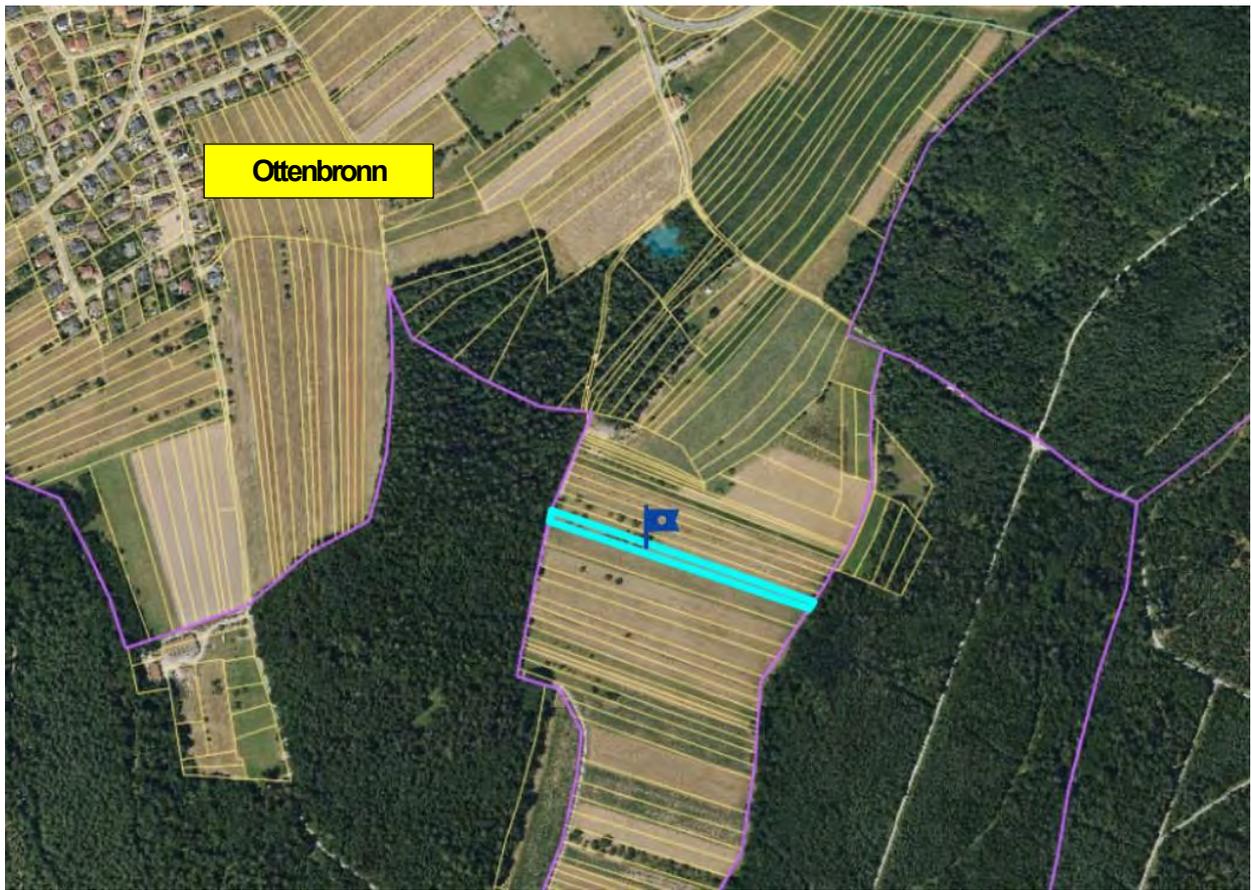


**Anlage 3**  
**Luftbilder**



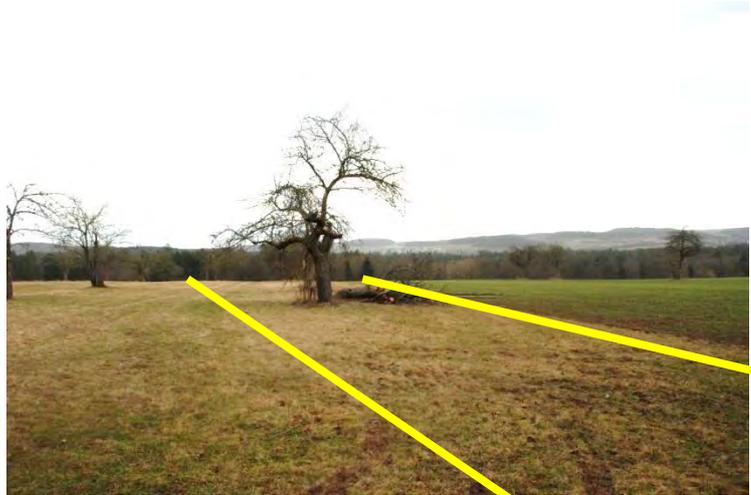
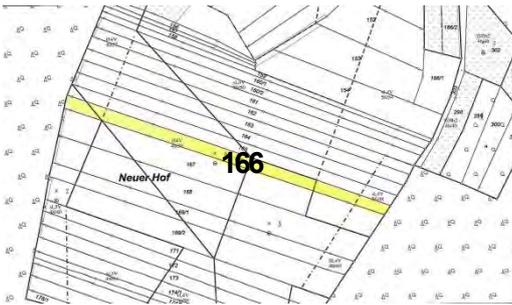
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige  
Objekt: D – 75382 Althengstett. (Gemarkung Ottenbronn), Flst.166, Gewann Neuer Hof



### Auszug aus Grundsteuer A Landwirtschaftliche Grundstücke

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige  
Objekt: D – 75382 Althengstett. (Gemarkung Ottenbronn), Flst.166, Gewinn Neuer Hof



Bewertungsobjekt

(1) Bewertungsobjekt; Teilfläche Streuobstwiese.



(2) Dito, Streuobstwiese und Ackerland



(3) Dito, Streuobstwiese und Ackerland

**Anlage 6**  
**Literatur, Gesetze, Normen**

Als Grundlage für die Berechnung standen mir folgende Gesetzestexte zur Verfügung:

**BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in ihren 5 Fassungen:  
BauNVO 62 vom 01.08.1962 (BGBl. IS. 429)  
BauNVO 68 vom 26.11.1968 (BGBl. IS. 1237, ber. BGBl. 1969 IS.11)  
BauNVO 77 vom 01.10.1977 (BGBl. IS. 1763)  
BauNVO 86 vom 30.01.1986 (BGBl. IS. 2665)  
BauNVO 90 vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

**ImmoWertV 2010**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05. 2010 (BGBl. I S. 639)

**ImmoWertV 2021**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten ( Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07. 2021 (BGBl. I S. 2805)

**ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (zur ImmoWertV 2021) vom 20.9.2023

**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

**Sachwertrichtlinie – SW-RL**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

**Kleiber, Simon**

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungs-verordnung und Beleihungswertverordnung, jeweils neueste Auflage im Onlinezugriff.

**Kröll, Hausmann, Rolf**

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2015.