

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

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

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Calw; AZ: 1 K 39/23

21.11.2024



Einfamilienhaus  
mit Nebengebäude

**Verkehrswert: 272.000,00 €**

## GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Möttlingen Nr. 60101  
Flurstück 196/5, Gebäude- und Freifläche, Größe 239 m<sup>2</sup>

**Barthstraße 15 in 75378 Bad Liebenzell**

**zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw  
AZ: 1 K 39/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
15.08.2024  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Barthstraße 15 in 75378 Bad Liebenzell
Lage:	Stadtteil Möttlingen, durchschnittliche innerörtliche Lagequalität
Grundstücksgröße:	239 m <sup>2</sup>
Baujahr Wohnhaus	Vor 1950 (Annahme des SV; Unterlagen liegen nicht vor)
Detailangaben:	4 Zimmer, 2 Bäder, überdachte, z.T. umschlossene Terrasse, Ölzentralheizung (Bj. 1995), Lagerräume und Pkw-Garage, Speicher, kleiner Garten
Nebengebäude:	Abstellgebäude, ausgebaut (Bj. 2000)
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Objektzustand:	Die baulichen Anlagen weisen einen überwiegend gepflegten Zustand auf. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsstau.
Vorläufiger marktangepasster Sachwert (Verfahrenswert) rd.:	285.000,00 €
Abschlag wg. Bauschäden etc. rd.:	9.600,00 €
Abschlag Lärmbelastung rd.:	3.500,00 €
Sachwert (Verfahrenswert) rd.:	272.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>272.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen.....	4
2.3	Ortsbesichtigung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN.....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.2	Grund und Boden .....	10
3.3	Bauliche Anlagen.....	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	17
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>20</b>
4.1	Erläuterung Verkehrswert.....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.3	Sachwertverfahren.....	21
4.4	Verfahrensergebnis .....	34
4.5	Verkehrswert.....	34
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>36</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	36
5.2	Lageplan .....	37
5.3	Lageplan Gebäude .....	38
5.4	Grundriss, Schnitt Abstellgebäude .....	39
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	40
5.6	Rechtsgrundlagen.....	41
<b>6</b>	<b>FOTOS.....</b>	<b>42</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Calw  
Vollstreckungsgericht  
Schillerstraße 11, 75365 Calw

Aktenzeichen: 1 K 39/23

Auftrag: Vom 11.04.2024  
Beschluss: Vom 19.03.2024

#### Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXX XXX, xxx, XXX,XXX  
- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt XXX XXX, XXX, XXX, Gz.: mc2023/623/mc

gegen

XXX XXX, xxx, XXX,XXX  
- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte XXX XXX, XXX, XXX

#### Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Möttlingen  
in Errungenschaftsgemeinschaft nach italienischem Recht an

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
Möttlingen	196/5	Gebäude- und Freifläche	Barthstraße 15	239	60101

.....

### 2.2 Objekt-Unterlagen

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

Unterlagen des Antragstellers: Nichtzutreffend

Unterlagen der Antragsgegnerin: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte  
Auskünfte und Informationen:

- [3] Einsicht in und Kopien aus der digitalen Bauakte; Stadt Bad Liebenzell, Bauamt
- [4] Schriftliche Auskünfte zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften, Altlasten, Baulasten und zur Bauleitplanung; Stadt Bad Liebenzell, Bauamt
- [5] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, BORIS BW; Online-Abfrage

- [6] Schriftliche Auskunft zur Denkmaleigenschaft; Landratsamt Calw, Denkmalschutz  
[7] Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 15.08.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau XXX  
Herr XXX  
Herr XXX  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 15.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Der Unterzeichner hat im Rahmen der Ortsbesichtigung Fotos des Anwesens angefertigt. Die im Anwesen wohnende Antragsgegnerin hat der Veröffentlichung von Innenraumfotos nicht zugestimmt. Zur Wahrung des Persönlichkeitsschutzes werden in vorliegendem Gutachten daher keine Fotos der Wohnung abgebildet.

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Zu Lasten des Bewertungsgrundstücks ist gemäß Auskunft der Stadt Bad Liebenzell, Bauamt, keine Baulast vermerkt.

##### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Bei Bauvorhaben gilt § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als gemischte Baufläche dargestellt.

##### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Unterzeichner hat Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Bad Liebenzell beantragt. Die ursprünglichen Pläne und Genehmigungen des Wohnhauses sind in der entsprechenden Bauakte nicht enthalten. Es liegt lediglich die Genehmigung zum Abbruch und Neuerrichtung eines Abstellgebäudes aus dem Jahr 2000 vor.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

#### 2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. DSchG:

Das zu bewertende Anwesen ist gemäß Auskunft der Stadt Bad Liebenzell in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2, Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte MA1 aufgeführt.

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Calw liegt das betreffende Grundstück in einem Bereich, der als archäologischer Prüffall gelistet ist („Objekt: Mittelalterliche und neuzeitliche Möttlingen“). Das ausgewiesene Areal wird als Prüffall geführt. Die Denkmalfähigkeit ist noch zu konkretisieren.

Hinweis: Bei Bodeneingriffen sind archäologische Funde oder Befunde nicht auszuschließen. Diese sind meldepflichtig.

#### 2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden, ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

### 2.4.2 Privates Recht

#### 2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Möttlingen  
Blatt Nr. 60.101

Datum des Abrufs: 25.10.2023. Letzte Eintragung vom 25.10.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

NW 2417, Flurstück 196/5  
Barthstraße 15, Gebäude- und Freifläche, Größe 239 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

1 XXXXX

2 XXXXX

1 und 2 in Errungenschaftsgemeinschaft nach italienischem Recht. ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverzeichnis

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Amtsgericht Calw vom 17.10.2023 (1 K 39/23).

Eingetragen (BOE 300/1841/2023) am 25.10.2023. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

#### 2.4.3 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Das Anwesen ist eigengenutzt (Antragsgegnerin).

#### 2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Gewerbliche Nutzung:

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



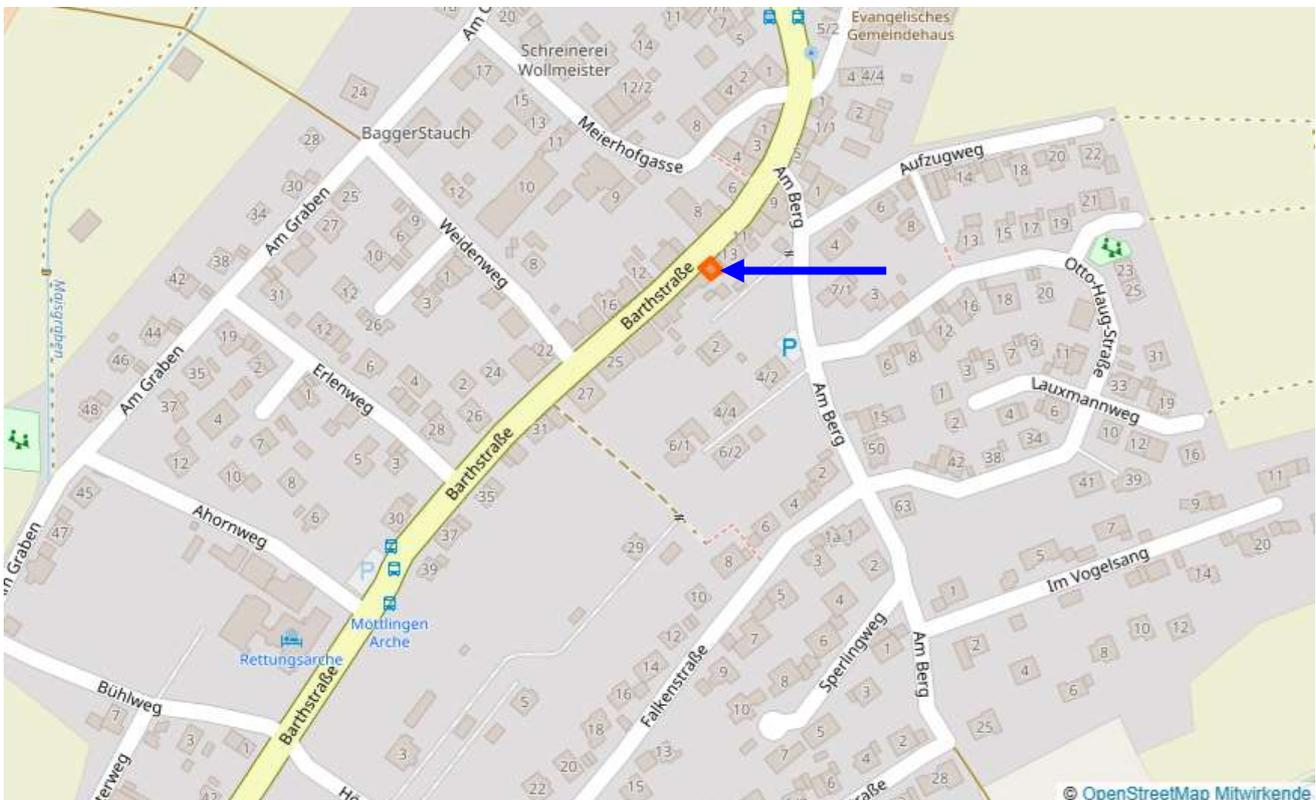
Bad Liebenzell wird dem Demografietyt 8 -wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen- zugeordnet. Diesem Typ gehören häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte an, die ein leichtes Wachstum und moderate Alterung, einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten,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

Bad Liebenzell liegt an der B 463 und ist durch die Nagoldtalbahn (Pforzheim-Horb am Neckar) an das überregionale Streckennetz angeschlossen. Im 30/60-Minuten-Takt verkehren Züge nach Pforzheim bzw. Horb über Calw und Nagold.

Bad Liebenzell ist auch heute stark vom Kur- und Tourismus geprägt. Immer wichtiger wird hierbei die Rolle als Naherholungsgebiet für den Großraum Stuttgart und Böblingen. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und weitere Einrichtungen der sozialen und privaten Infrastruktur sind in begrenztem Umfang in der Kernstadt und den Stadtteilen vorhanden.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße in der Ortsmitte des (Höhen-)Stadtteils Möttlingen. Der mit knapp 1.300 Einwohner\*innen zweitgrößte Stadtteil liegt ca. 5 km östlich der Kernstadt. Das ehemalige Haufendorf Möttlingen ist noch immer dörflich geprägt und liegt umgeben von Wiesen und Äckern auf ca. 535 m Höhe in einer Senke in flacher Tallage im oberen Bereich des Monbachs. Möttlingen unterliegt einem starken Siedlungsdruck aus dem Großraum Stuttgart und Böblingen/Sindelfingen. Durch die Ausweisung weiterer Baugebiete wächst auch dieser Stadtteil kontinuierlich. Sehenswürdigkeiten des Wohn- und Erholungsortes sind das Backhaus am Dorfplatz und das Blumhardtmuseum. Die Nachbarschaftsbebauung des zu bewertenden Anwesens besteht überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern. Bushaltestellen sind in der Nähe. Im Ort gibt es eine KiTa und eine Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Kernstadt und den benachbarten größeren Gemeinden. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Beachtung der Infrastruktur und der erheblichen Verkehrsimmissionen als einfache bis mittlere Wohnlage zu bezeichnen.



**Abb. 2:** Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts in Bad Liebenzell-Möttlingen; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch den SV (blau)

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Starke Hanglage
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	239,0 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	9,0 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	26,5 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.

### 3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung, Zugang:	Zugang zum Anwesen erfolgt über die Barthstraße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Barthstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Barthstraße ist Teil der L 179, die im Süden an die B 295 anbindet, voll ausgebaut, asphaltiert und in beide Richtungen befahrbar. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. (Ausgewiesene) Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich nicht zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	In Grenzbebauung zu den benachbarten Grundstücken Flst. 196/4 und Flst. 196/6 errichtet.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Die Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Auftrag dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Liebenzell wird das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastkataster geführt.  Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen.

**3.2.4 Gewässerangrenzung,  
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und Hochwasserrisiko bestehen nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

**3.2.5 Umgebungslärmkartierung**

Straßenlärm LDEN (24 h)<sup>2</sup>:

Es bestehen starke Störungen /Belästigungen durch Straßenverkehrslärm ganztags von > 75 dB(A).

Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)<sup>3</sup>

Es bestehen starke Störungen /Belästigungen durch Straßenverkehrslärm nachts von  $\geq 65 - 69$  dB(A).

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. Stand der Daten 24.06.2024.<sup>4</sup>

**3.2.6 Bodenbewegungen**

Bodenbewegungen<sup>5</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: - 0,4 mm/Jahr  
Varianz [(mm/Jahr)<sup>2</sup>]: 0.20  
Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;  
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

<sup>2</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>3</sup> Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>4</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/>

<sup>5</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlagen erfolgen überwiegend auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen und den Vorträgen der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 15.08.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der Baujahresklasse. Für das Nebengebäude liegen Objektunterlagen vor.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie stellen keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dar (s. auch Anhang).

#### 3.3.2 Wohnhaus

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus, bestehend aus kellerähnlich ausgebautem Erdgeschoss (EG) mit integrierter Garage, Obergeschoss (OG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG) mit Spitzboden.
Baujahr:	Unterlagen zum Baujahr des Gebäudes liegen nicht vor. SV-Schätzung vor 1950
Erweiterungen, Umnutzungen etc.:	Nichtzutreffend.
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhaus-Wohnung)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, im Sockelbereich mit Plattenverkleidung, Satteldach mit Schleppgaube

##### 3.3.2.2 Konstruktion, Ausführung

Konstruktionsart:	Massivbauweise (Annahme SV)
Umfassungswände:	Mauerwerk, Außendämmung in Teilbereichen (Süd- und Westfassade) ca. 10 cm
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme SV)
Geschossdecken:	Beton- oder Holzdecken
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Hauseingang:	Eingang straßenseitig auf Straßenniveau
Geschosstreppen:	EG-OG: Metallrohtreppe mit Granitbelag, Stahlprofilgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer Zum Spitzboden: Holzauzugstreppe

### 3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. mit Sprosseneinsatz, z.T. Kunststoff-Aufbaurollläden
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt, Holzzarge
Zimmertüren:	Überwiegend Holzwerkstofftüren und Holzwerkstoffzargen

### 3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen Glasfaseranschluss vorhanden
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizung, Heizkörper:	Ölzentralheizung Fa. <i>IDEAL 2101</i> (Bj. ca. 1995), 3 Öltanks à 1.000 l (Bj. 1995) Zusätzlich Festbrennstoffofen zur Heizungsunterstützung (Bj. 1993) Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper (Bad OG)
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

### 3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis<sup>6</sup> liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG keinen Energieausweis vor.

### 3.3.2.6 Räumliche Aufteilung und Ausstattung

Räumliche Aufteilung Erdgeschoss:	Zwei Lagerräume, Flur mit Treppenraum, Heizungsraum, Garage, Tankraum
Obergeschoss:	Wohnzimmer (daran anschließend überdachte Terrasse mit Fassadenelementen), Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss:	Zwei Zimmer, Abstellraum, Bad, Flur
Spitzboden:	Speicher
Grundrissgestaltung:	Baujahresbezogene, zweckmäßige Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Lichte Höhe im EG z.T. 2,10 m und niedriger, im OG ca. 2,30 m, Durchgangshöhen Türen z.T. nur ca. 1,80 m, im DG z.T. ca. 1,80 m

<sup>6</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab.

	und niedriger.
Ausstattung Wohnräume Bodenbeläge:	Überwiegend (Naturstein-) Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte Bad (OG):	Waschbecken in Einbauschränk, WC mit Einbauspülkasten, Dusche, Badewanne
Sanitärobjekte Bad (DG):	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten, Bidet, Dusche
Ausstattung Lagerräume, Garage Bodenbeläge:	Z.T. Beton ohne Belag (Garage), Fliesen
Wand- und Deckenbekleidungen:	Überwiegend verputzt und gestrichen, z.T. Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Sonstiges	Garage mit Schwingtor

### 3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Der SV hat kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Es liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Diese ist für das vorliegende Gutachten auch nicht erforderlich.

### 3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Dachgaube Terrassen-Überdachung, z.T. mit Fassadenelementen Fest mit dem Gebäude verbundene Küchenbauteile Festbrennstoffofen Außentreppe
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

### 3.3.2.9 Bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen etc.:	Nichtzutreffend.

### 3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Eine Kücheneinrichtung ist vorhanden (Schränkelemente und Einbau-Elektrogeräte; ca. Baujahr. 2000).  Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.
--------------------	---

### 3.3.2.11 Modernisierungen etc.

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

Modernisierungen etc.: Im Zeitverlauf ab 1995 erfolgten Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung (z.B. Erneuerung von Fenstern in Teilbereichen, Einbau der Heizungsanlage, z.T. Erneuerung der Elektroinstallationen (ca. 2000)).

### 3.3.3 Nebengebäude

#### 3.3.3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Abstellgebäude (gemäß Bauakte); bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Baujahr: Ca. 2000

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach mit Eindeckung  
Nutzung: Am Ortstermin augenscheinlich ausgebaut und zu Wohnzwecken genutzt. (Eine Genehmigung zu Wohnzwecken liegt nicht vor.)

#### 3.3.3.2 Konstruktion, Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise, Satteldach mit Ziegel-Eindeckung

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Beton- oder Holzdecke

Dach: Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Geschosstreppen: EG-DG: geradläufige Holztreppe mit Holzgeländer

#### 3.3.3.3 Fenster und Türen

Fenster: Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung

Hauseingangstür: Holztür mit Lichtausschnitten, Holzzarge

#### 3.3.3.4 Installationen

Elektroinstallationen: Durchschnittliche Elektroinstallation

Sanitärinstallationen: Durchschnittliche Sanitärinstallation  
Küchenanschlüsse vorhanden

Heizung, Heizkörper: Beheizung über die Ölzentralheizung des Wohnhauses  
Kompaktheizkörper mit Thermostatventil

### 3.3.3.5 Räumliche Aufteilung und Ausstattung

Erdgeschoss: Raum, WC, Treppenraum  
Dachgeschoss: Raum mit Bad  
Bodenbeläge: Fliesen, Laminat  
Wandbekleidungen: Verputzt und gestrichen, Fliesen  
Deckenbekleidungen: Abgehängte Decke mit Einbaustrahlern, verputzt und gestrichen  
Sanitärobjekte Bad: Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, Eckbadewanne  
Sanitärobjekte WC: Waschbecken/Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten  
Nutzfläche: Eine Nutzflächenberechnung liegt nicht vor.

### 3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Wegeflächen, Einfriedungen, Kamingrill  
Sonstige Anlagen: Z.T. Aufwuchs (Gehölz)

### **3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **3.4.1 Vorbemerkungen**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### **3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

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

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

##### **3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

Wohnhaus:

Z.T. Fliesen schadhaft (Risse) DG, Terrasse und Außenbereich  
Z.T. Feuchteschäden in Wandbereichen Treppenhaus  
Z.T. Dachdämmung und Unterspannbahn schadhaft



**Abb. 3:** Foto des SV; z.T. Fliesen schadhaft (Außentreppe)



**Abb. 4:** Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in Wandbereichen (Treppenhaus)



**Abb. 5:** Foto des SV; z.T. Dachdämmung schadhaft (Spitzboden)



**Abb. 6:** Foto des SV; z.T. Unterspannbahn schadhaft (Spitzboden)

#### **3.4.3 Hausschwamm**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

#### **3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Die Gebäude entsprechen in ihrer Konstruktion den Baujahren. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

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

### 4.3 Sachwertverfahren

#### 4.3.1 Sachwertmodell

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

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

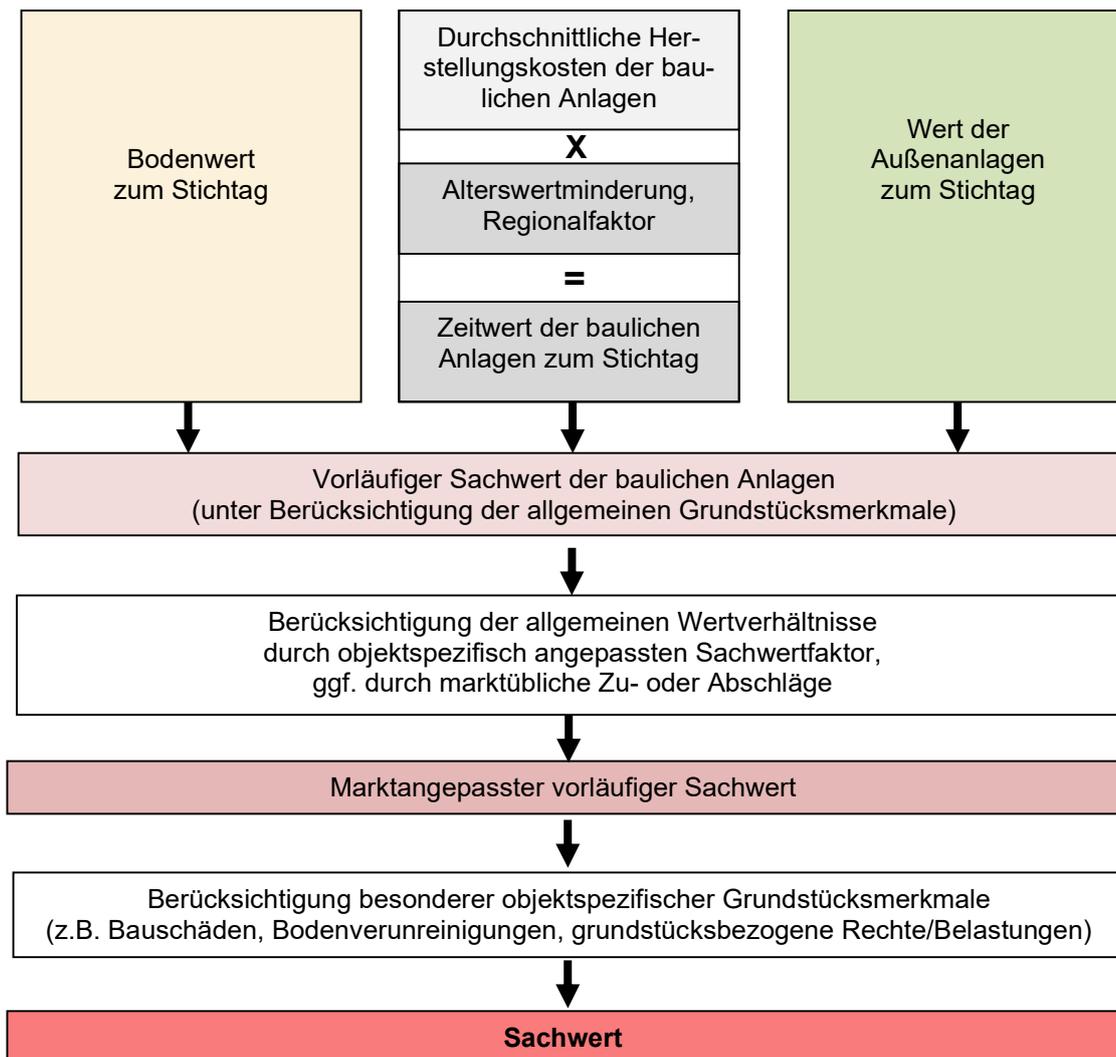


Abb. 7: Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

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

**4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustands. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. ...

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier sachverständiger Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. ...

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts in der Gemeinde Bad Liebenzell wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **240,00 €/m<sup>2</sup>** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

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

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	15.08.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 240,00 €/m <sup>2</sup>	

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

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	40930703			
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche (auch ohne nähere Spezifizierung)	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	510 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	× 1,205	E4
Sonstiges	-	Lage an Ortsdurch- gangsstraße	× 1,00	E5
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			<b>= 289,00 €/m<sup>2</sup></b>	

E3: Das Bewertungsgrundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Fläche von 510 m<sup>2</sup> für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit 239 m<sup>2</sup> eine deutlich geringere Grundstücksfläche auf. Die Abweichung von der Normgröße ist mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Der Bodenrichtwert wird daher anhand der vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw<sup>7</sup> angegebenen Umrechnungskoeffizienten angepasst.

E5: Es werden keine weiteren beschreibenden Merkmale der Bodenrichtwertzone definiert. Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der HAUPTerschließungsstraße, in einem besonders lärmbelasteten Bereich innerhalb der Bodenrichtwertzone. Dieser Umstand wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (s. 4.3.3.15.2) entsprechend gewürdigt.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		289,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert	=	289,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	239,00 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert	=	69.071,00 €
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €
<b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>	<b>=</b>	<b>69.071,00 €</b>

<sup>7</sup> Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformation und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023 (Version 2.0 vom 13.06.2023)

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

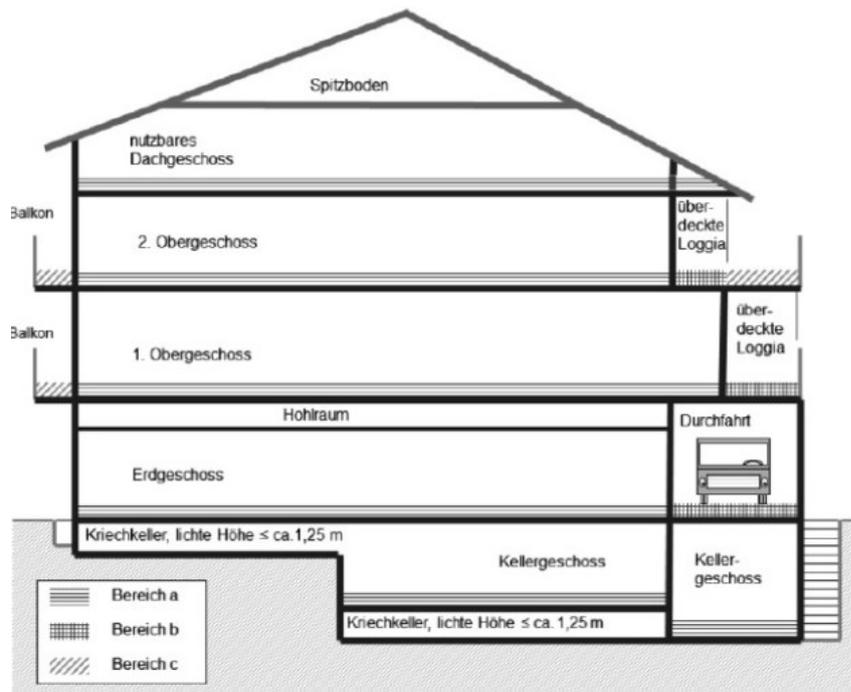
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

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

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

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

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



**Abb. 8:** Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Baupläne liegen nicht vor. Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche des Wohnhauses durch grob überschlägiges Abgreifen aus dem Geoportal BW ermittelt. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich; eine Gewähr für die Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF		ART		BRI		ART	
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>	a/b/c						
EG	8,500		9,000		0,00		1,0		76,50	0,00	76,50	a								
OG	8,500		9,000		0,00		1,0		76,50	0,00	76,50	a								
DG	8,500		9,000		0,00		1,0		76,50	0,00	76,50	a								
gesamt a, b											229,50									
gesamt c											0,00									
gesamt a, b rd.											230,00									

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 230,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF		ART		BRI		ART	
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>	a/b/c						
EG	7,000		3,550		0,00		1,0		24,85	0,00	24,85	a								
DG	7,000		3,550		0,00		1,0		24,85	0,00	24,85	a								
gesamt a, b											49,70									
gesamt c											0,00									
gesamt a, b rd.											50,00									

Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes/Abstellgebäudes wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne mit rd. 50,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### 4.3.3.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 182,8 (II. Quartal 2024<sup>8</sup>).

#### 4.3.3.3 Herstellungswert

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

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

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html); Veröffentlichung am 10.07.2024

<b>Wohnhaus</b>
-----------------

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
<b>freistehende Einfamilienhäuser<sup>2</sup></b>	<b>1.31</b>	<b>720</b>	<b>800</b>	<b>920</b>	<b>1105</b>	<b>1385</b>
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215

**Abb. 9:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>9</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Heizung	0,00	0,00	0,90	0,10	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	720,00 EUR/m <sup>2</sup>	800,00 EUR/m <sup>2</sup>	920,00 EUR/m <sup>2</sup>	1105,00 EUR/m <sup>2</sup>	1385,00 EUR/m <sup>2</sup>

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	23,00%	184,00 EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	120,00 EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	94,60 EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	101,20 EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	101,20 EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	46,00 EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	86,13 EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	84,47 EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	55,20 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnisse (Gewogene Summen)</b>	<b>100,00%</b>	<b>872,80 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Ergebnisse (Gewogene Summen)</b>		<b>872,80 EUR/m<sup>2</sup></b>

Für das Wohnhauses ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.31 (freistehende Einfamilienhäuser; Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) bei einfachem bis durchschnittlichem Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von 872,80 €/m<sup>2</sup> BGF. Aufgrund der niedrigeren Ausbauqualitäten gegenüber einem üblichen Erdgeschossausbau wird ein Abschlag am ermittelten Kostenkennwert vorgenommen. Dieser wird mit rd. drei Prozent angehalten.

<sup>9</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

Der Kostenkennwert für das Wohngebäude wird somit mit  $872,80 \text{ €/m}^2 - 3 \% = \text{rd. } 847,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$  ermittelt.

### Nebengebäude

Für das ausgebaute Nebengebäude/Abstellgebäude in Massivbauweise hält der Unterzeichner einen Kostenkennwert von  $780,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$  an.

#### 4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

#### 4.3.3.5 Zu-/Abschläge

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

#### 4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

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

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

### Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Gaube		5.000,00 €
Überdachung/ Fassadenteile		
Terrasse		4.000,00 €
fest verbundene Küchenbauteile		300,00 €
Festbrennstoffofen		400,00 €
Außentreppe		1.000,00 €
Summe rd.		10.700,00 €

**Besondere technische Einrichtungen**

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

**4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)**

Bewegliche Gegenstände	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

**4.3.3.8 Kücheneinrichtung**

Kücheneinrichtung	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kücheneinrichtung		1.000,00 €
Summe rd.		1.000,00 €

Der geschätzte Zeitwert der Kücheneinrichtung ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

**4.3.3.9 Baunebenkosten**

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

**4.3.3.10 Außenanlagen**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Außenanlagen pauschal mit rd. fünf Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

**4.3.3.11 Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird dementsprechend mit 80 Jahre angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer des Nebengebäudes wird mit 60 Jahren angehalten.

**4.3.3.12 Restnutzungsdauer**

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

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhauses beträgt am Wertermittlungsstichtag bei unterstelltem Baujahr vor 1950 mindestens 75 Jahre.

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungsobjekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	2,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>20,00</b>	<b>5,00</b>

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

**Abb. 10:** Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>10</sup>

Im Zeitverlauf erfolgten überwiegend kleine Modernisierungsmaßnahmen (5 Punkte).

<sup>10</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}.$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmowertV) zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahren ermittelt. Das Nebengebäude teilt das Schicksal der Hauptsache.

#### 4.3.3.13 Alterswertminderung

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

#### 4.3.3.14 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

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

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw hat bisher keinen Grundstücksmarktbericht und auch keine zur Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im Jahr 2023 konnte bei der Auswertung der Kaufverträge erstmals ein signifikanter Preisrückgang durch den örtlichen Gutachterausschuss festgestellt werden. Während im Vierten Quartal die Kaufpreise leicht anstiegen, sanken sie im ersten Quartal des Jahres 2024, wie dies in den ersten Quartalen der Jahre regelmäßig festzustellen ist. Neuere Auswertungen des Gutachterausschusses bei der Stadt Calw liegen (noch) nicht vor. Allgemein ist von einer Stabilisierung der Lage auf dem Grundstücksmarkt auszugehen.

Daher wird ersatzweise auf die Auswertungen benachbarter Gutachterausschüsse zur Orientierung zurückgegriffen, die vergleichbare wirtschaftliche und strukturelle Gegebenheiten aufweisen.

Vom Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis werden Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Der (durchschnittliche) Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 250.000 € vom Gutachterausschuss mit 1,23 (Tabellarische Darstellung im Verlauf der logarithmischen Kurve; Auswertung der Kauffälle Jahrgang 2023) ermittelt.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird unter Bezugnahme der Parameter der Datengrundlage, des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbe-

sonderheiten, insbesondere Lage und Bodenrichtwertniveau, (bereinigtes) Baujahr, Beschaffenheit und Ausstattung sachverständig mit 1,25 angesetzt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

#### 4.3.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 4.3.3.15.1 Kosten wg. Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

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

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

Zusammenstellung	€
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern</b>	
z.T. Reparatur von Bodenbelägen (Fliesen Außentreppe und Terrasse)	4.000,00
z.T. Beseitigung von Feuchteschäden (Treppenhaus)	1.000,00
z.T. Reparatur/Erneuerung von Dämmung und Unterspannbahn	3.000,00
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern</b>	
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>	<b>8.000,00</b>
Baunebenkosten (20%)	1.600,00
<b>Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)</b>	<b>9.600,00</b>
Sonstiges/Faktor	1,00
<b>Summe</b>	<b>9.600,00</b>
<b>Summe rd.</b>	<b>9.600,00</b>

#### 4.3.3.15.2 Lärmbelastung durch Straßenverkehr

Straßenverkehrslärm ist Lärm von Fahrzeugen auf öffentlichen Straßen (Bundes-Autobahnen, Bundes-, Landes-, Gemeindestraßen und öffentlichen Parkplätzen). Geräusche von Fahrzeugen auf Betriebs- oder Werksanlagen, im Anlieferbereich von Verkaufseinrichtungen (z. B. Supermärkten) einschließlich auf den dazugehörigen Parkplätzen, zählen nicht zum Straßenverkehrslärm.

Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen. Um die Gesundheit zu schützen, sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden

In vorliegender Wertermittlung befindet sich das zu bewertende Anwesen an einer Hauptverkehrsstraße in einem Bereich, in dem gemäß Lärmkartierung der Landesanstalt Umwelt Baden-Württemberg <sup>11</sup> (Lärmkartierung 2022) die o.g. Grenzwerte bei Tag und bei Nacht überschritten werden (s. 3.2.5), so dass in Folge der erhöhten Lärmbelastung auf Dauer gesundheitliche Beeinträchtigungen möglich sind.

Dieser Umstand der erhöhten, grenzwertüberschreitenden Lärmpegel und der daraus resultierenden Beeinträchtigungen wird mit einem Abschlag am ermittelten, unbelasteten Bodenwert (s. 4.3.2.3) gewürdigt. Dieser wird vom Unterzeichner mit rd. 5 Prozent angehalten:

$$69.071,00 \text{ €} / 100 * 5 = 3.453,55 \text{ €} = \text{rd. } 3.500,00 \text{ €}$$

<sup>11</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages>

**4.3.4 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus	Neben- gebäude		
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	230,00	50,00		
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	182,80	182,80		
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	847,00 €	780,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.548,32 €	1.425,84 €		
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	356.112,68 €	71.292,00 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	356.112,68 €	71.292,00 €		
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80	60		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	55	35		
• prozentual	68,8%	58,3%		
• Betrag	245.005,52 €	41.563,24 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	111.107,16 €	29.728,76 €		
• Besondere Bauteile	10.700,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	121.807,16 €	29.728,76 €		

**Gebäudezeitwerte insgesamt** **151.535,92 €**

**Zeitwert der Außenanlagen** **+ 7.600,00 €**

**Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen** **= 159.135,92 €**

**Bodenwert** **+ 69.071,00 €**

**vorläufiger Sachwert** **= 228.206,92 €**

**Marktanpassung/Sachwertfaktor** **× 1,25**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert** **= 285.258,65 €**

**marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.** **285.000,00 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Kosten wg. Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. **- 9.600,00 €**

Abschlag Lärmimmissionen Straßenverkehr **- 3.500,00 €**

**Sachwert** **= 272.158,65 €**

**Sachwert rd.** **= 272.000,00 €**

#### 4.4 Verfahrensergebnis

##### 4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

##### 4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks, Barthstraße 15 in Bad Liebenzell wird zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2024 mit 272.158,65 € ermittelt. Der Betrag wird auf 272.000,00 € gerundet.

#### 4.5 Verkehrswert

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

**des mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude (Abstellgebäude) bebauten Grundstücks**

eingetragen im Grundbuch von Möttlingen  
Flurstück 196/5, Gebäude- und Freifläche, Größe 239 m<sup>2</sup>

**Barthstraße 15 in 75378 Bad Liebenzell**

wird **zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2024** mit

**272.000,00 €**

in Worten: **zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro** geschätzt.

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

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

21.11.2024

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

---

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Lageplan Gebäude
- 5.4 Grundriss, Schnitt Abstellgebäude
- 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.6 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Lageplan



**Abb. 11:** Auszug aus der Liegenschaftskarte; Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de); Rot-Eintragung durch den SV

5.3 Lageplan Gebäude

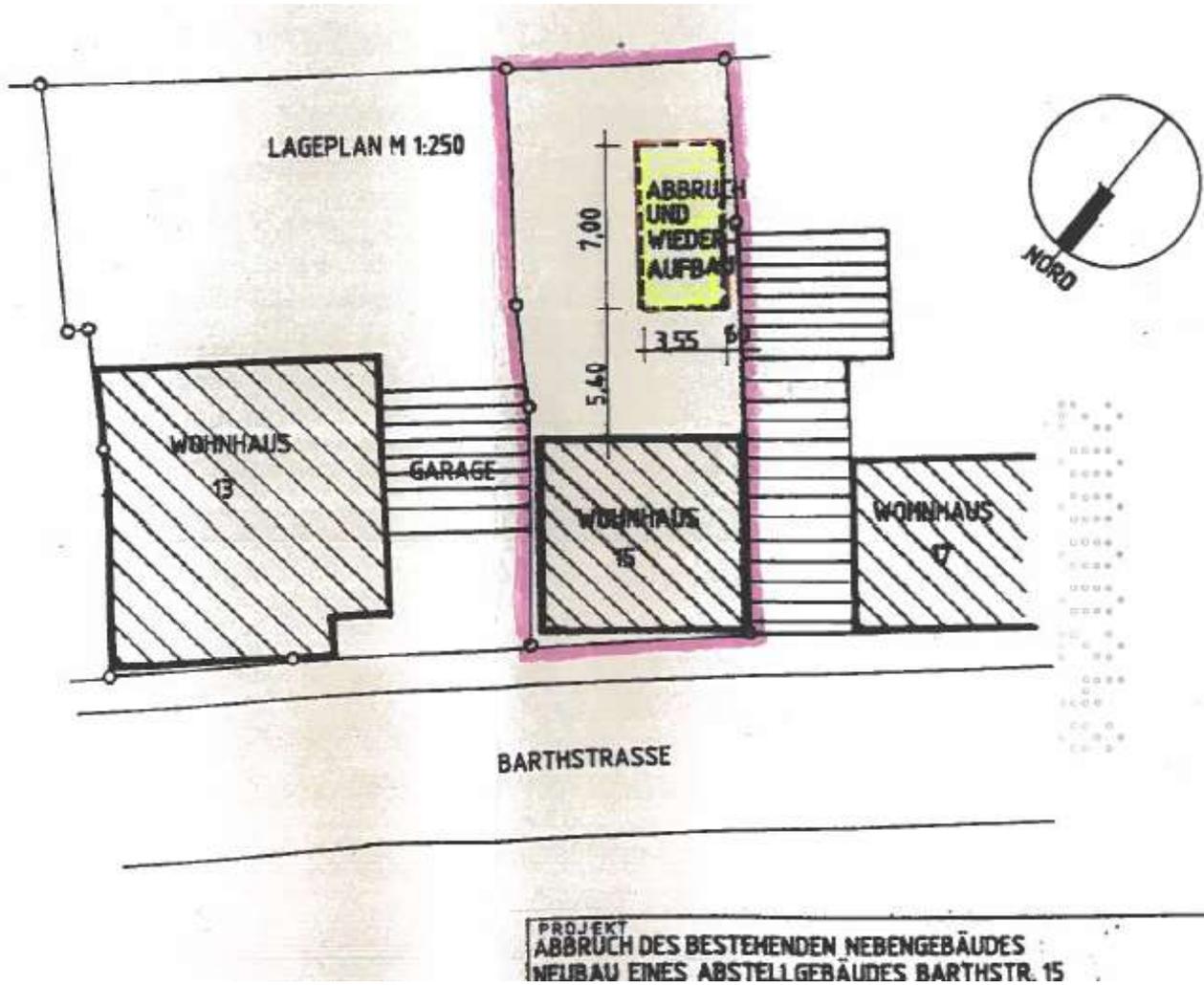


Abb. 12: Lageplan der Gebäude; Quelle: Bauakte, Baugesuch zum Abbruch und Neubau eines Abstellgebäudes

**5.4 Grundriss, Schnitt Abstellgebäude**

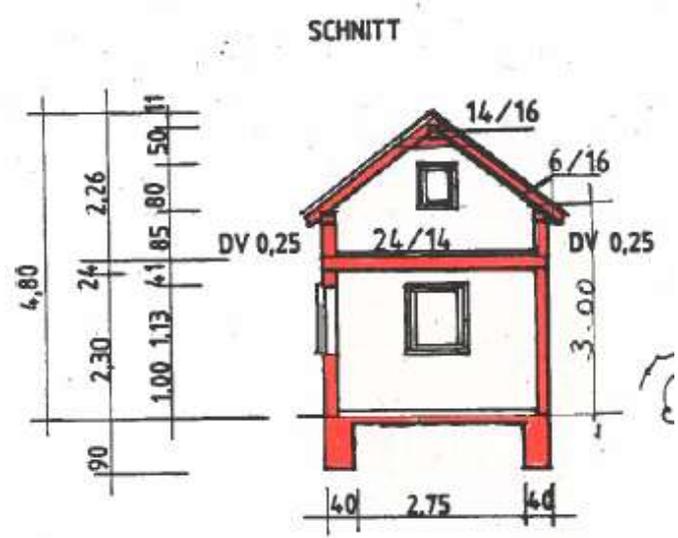
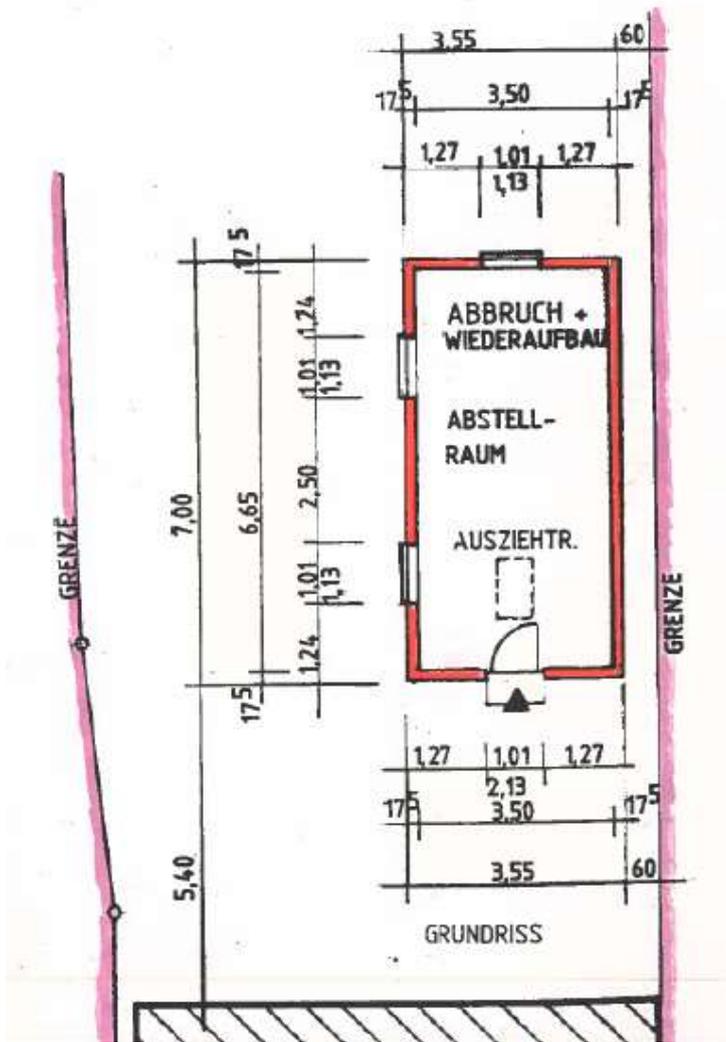


Abb. 13: Grundriss und Schnitt; Quelle: Bauakte, Baugesuch zum Abbruch und Neubau eines Abstellgebäudes

## 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd etc.) untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

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

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

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

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

## 5.6 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

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

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

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

**Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Pforzheim (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht Pforzheim 2023. Immobilienmarktbericht 2023 mit Daten für die Wertermittlung. Veröffentlicht am 11. Juni 2024

**Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis:** Feststellung von Sachwertfaktoren gem. § 21 ImmoWertV für die Wertermittlung 2024

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Anwesen Barthstraße 15, Möttlingen  
Ansicht von Nordosten; von der Barthstraße



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Nordwesten, Hauseingangsseite



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Südosten, Hausrückseite



**Foto 4 des SV:** Überdachte und z.T. umschlossene Terrasse

---



**Foto 5 des SV:** Abstellgebäude; Gebäudeeingang



**Foto 6 des SV:** Östlicher Grundstücksbereich, Terrasse, Garten

---