

Hekeler Architekten & Sachverständige

Elfi Mayer- Hekeler
Dip. Ing. Regierungsbaumeister
Diplom Sachverständige (DIAZert LS)

Steinbösstraße 68
Telefon: 07071 / 34 84 0
E-mail: architekt.hekeler@t-online.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i.S. d. § 194 BauGB
für das mit einem Zweifamilienwohnhaus
mit zwei Garagen bebaute Grundstück

unter der Anschrift:
Hölderlinstraße 14, D – 75382 Althengstett (Ortsteil Neuhengstett)

Teilbesichtigung

Wertermittlungsstichtag:	28.02.2025
Qualitätsstichtag:	28.02.2025



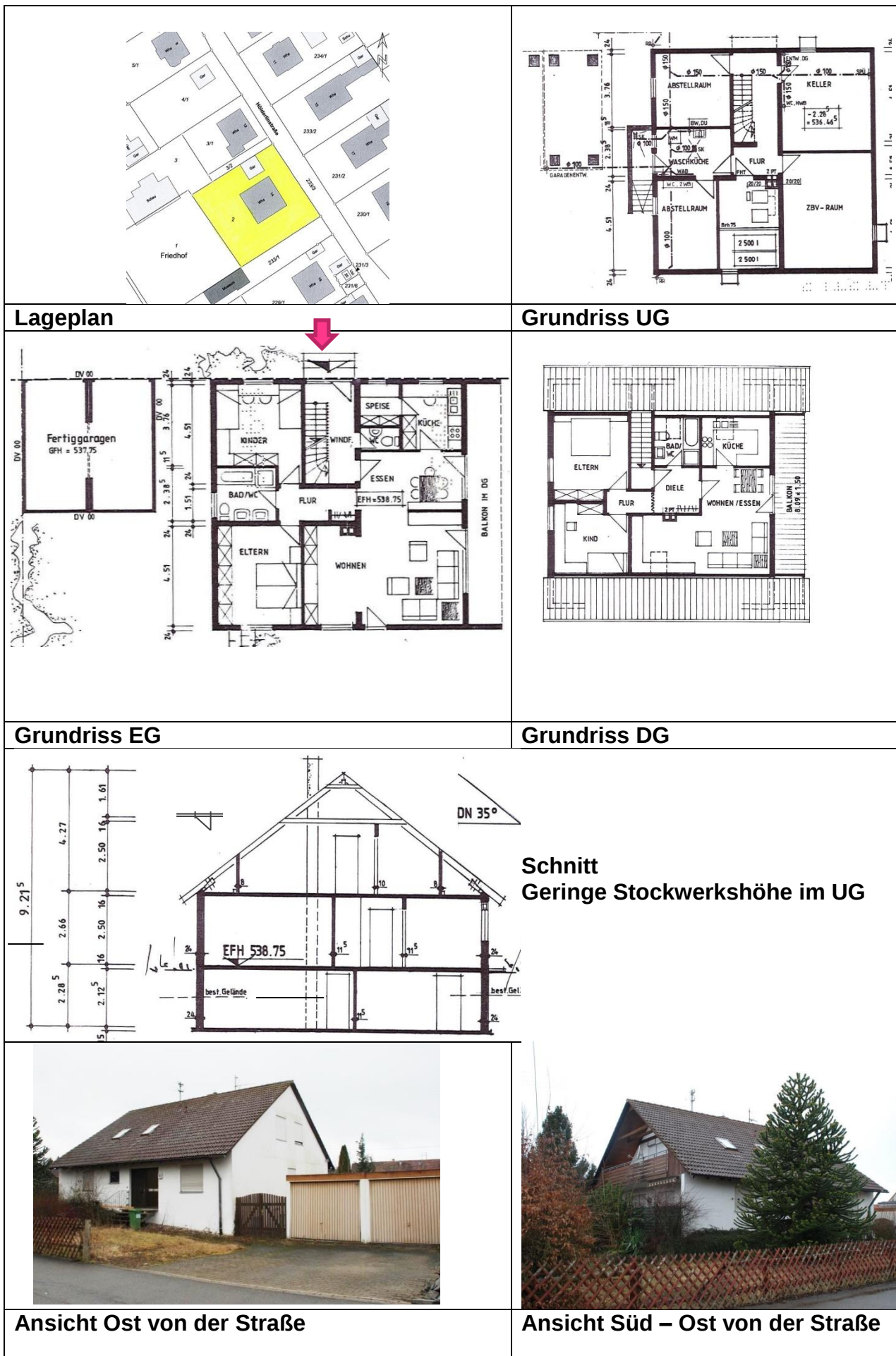
Auftraggeber:	Amtsgericht Calw Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 14 / 23
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2. Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3 Verwendungszweck	6
2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5 Ortsbesichtigung	6
2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
3.1 Grundbuchdaten	9
3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	9
3.4 Hausverwaltung	9
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	10
4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes	10
4.2 Planungsrecht	10
4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	12
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	12
4.6 Baulastenverzeichnis	12
4.7 Denkmalschutz	12
4.8 Hochwasserrisiko	12
4.9 Erdbebenzone	12
5. Lagebeschreibung	13
5.1 Makrolage / Mikrolage	13
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	13
6. Grundstücksbeschreibung	14
6.1 Grundstücksgröße	14
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	14
6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	14
6.4 Erschließung	14
7. Gebäudebeschreibung	15
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	15
7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard	19
7.4 Technische Gebäudeausstattung	20
7.5 Außenanlagen	21
7.7 Energetische Beurteilung	22

8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
8.1	Vorbemerkung	23
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	23
8.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
9.	Flächen und Massenangaben	25
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	25
9.2	Flächenangaben	25
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	26
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	26
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	26
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	27
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	27
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	27
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	27
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	29
12.	Bodenwertermittlung	30
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	30
12.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert /	30
12.3	Berechnung des Bodenwertes	31
13.	Sachwertverfahren	32
13.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	32
13.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	34
13.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	41
13.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
13.5	Sachwertermittlung	42
14.	Verkehrswertermittlung	44
14.1	Verkehrswertdefinition	44
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	44
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	46
15.	Anlagen	48
15.1	Anlagenverzeichnis	48

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag		28.02.2025
Objektadresse:		Hölderlinstraße 14 75382 Althengstett
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen
Teilbesichtigung		
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		1980
Wohnfläche Wohnung Nr. 1 EG rd:	101 m ²	Gesamt 175 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 2 DG rd	74 m ²	
Grundstücksgröße:		936 m ²
Bodenwert gesamt:		298.100,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:		- 158.400,- €
Sicherheitsabschlag wegen Teilbesichtigung:		- 12.800,- €
Sachwert rd:		450.000,- €
Grundbuch von Neuhengstett Grundbuch Nr. 5.082, BV 2 Flurstück 2 Hölderlinstraße 14 Gebäude- und Freifläche 936 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 450.000,- €
Zubehör:	Einbauküche EG > 10 Jahre Einbauküche DG > 10 Jahre „Fake“ Kamin EG“ 0,- €	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m ² Wohnfläche incl. Doppelgarage rd: Verkehrswert 450.000,-€/Wohnfläche 175 m ² =2.571,43 €/m ² rd:		2.570,- € / m ²



2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: **Baurechtlich**
Ein - / Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen

Adresse: Hölderlinstraße 14; 75382 Althengstett (Ortsteil Neuhengstett).

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

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: **28.02.2025.**
Qualitätsstichtag: **28.02.2025.**

2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung AZ: 1 K 14 / 23: Beschluss vom 03.01.2025.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 03.01.2025.
- Grundbuchauszug vom 03.07.2024.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.02.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.02.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 19.02.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.02.2025.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 19.02.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 07.02.2025.

Ortstermin: 28.02.2025, 11.00 Uhr bis 12.30 Uhr.

Teilnehmer Antragstellerin Frau AAA mit Ehemann
der Ortsbesichtigung: und Prozessbevollmächtigter.

Antraggegnerin Frau BBB, mit Vater.

Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

Umfang der Besichtigung: **Teilbesichtigung.**

Das Grundstück ist völlig verwildert mit Dornengestrüpp so dass die Süd- und Westfassaden incl. der Terrassen nicht in Augenschein genommen werden konnten. Am Ortstermin war im gesamten Haus kein Strom mehr vorhanden. Daher konnten im Dunkeln nicht alle raumbegleitenden Flächen im UG in Augenschein genommen werden.

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

Teilbesichtigung /

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zu den Süd- und Westaußenfassaden , Gartenterrassen und Gartenflächen + kein Strom im UG.

Beim Ortstermin konnte dies nicht in Augenschein genommen werden. Daher liegt eine Teilbesichtigung vor.

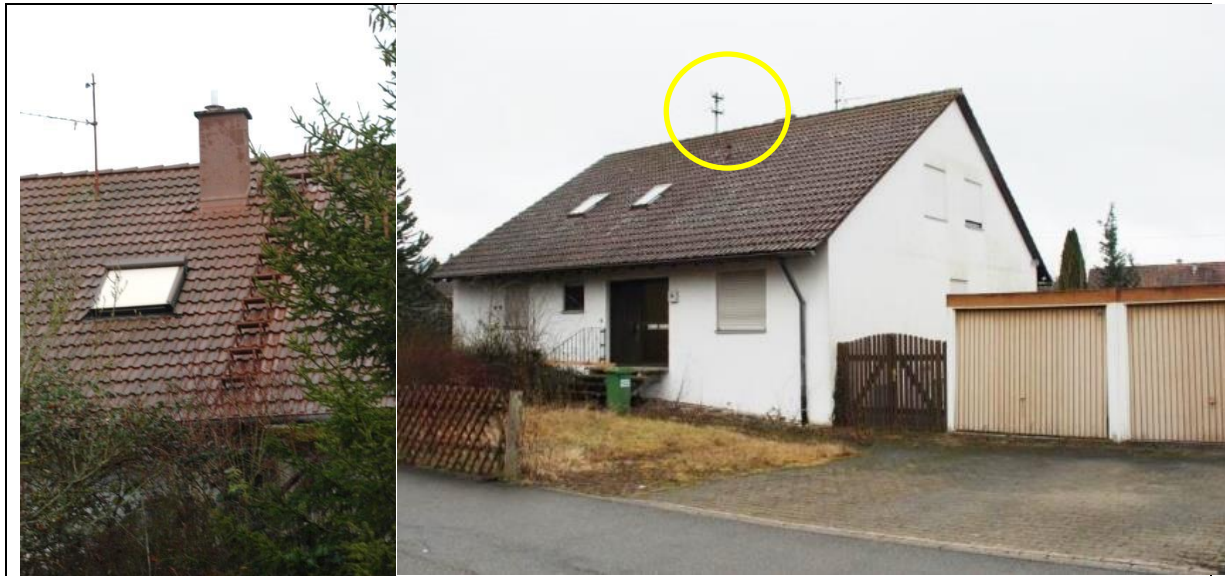
Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Besonderheiten der Ortsbesichtigung:

Nach Aussage der Ortsteilnehmer steht das Gebäude bereit ca. 8 – 10 Jahre leer. Leckagen an den Heiz- und Sanitärleitungen können daher ggf. nicht ausgeschlossen werden.

Hausanschluss Strom:

Das Bewertungsobjekt hat noch einen Dachständer für die Stromversorgung, der nicht zurückgebaut wurde. Nach Aussage des Ehemanns der Antragstellerin wurde jedoch bereits eine Erdleitung für den Hausanschluss der Stromleitung in Haus gelegt.



Stomständer

Holzanbauten an der Rückseite der Garagen:

Es handelt sich hier um einen Grenzbau. (Holzanbau + Garage) deren Länge zusammen länger als 9 m ist. Baurechtlich liegt hierfür kein genehmigter Bauantrag vor. Es handelt sich daher beim Holzanbau um einen sogenannten „Schwarzbau“. „Schwarzbauten“ dürfen in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.



Holzanbau / Überdachter Lagerplatz

Garagen / Holzanbaudach

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Althengstett.
 Grundbuch von: Neuhengstett, Grundbuch Nr. 5.082.
 Datum des Auszugs: 03.07.2024.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 2.
 Karte NW 2218.
 Flst. 2.
 Hölderlinstraße 14.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 936 m².

Abteilung I:

Lfd. Nr. 2:

Eigentümer:

Erbengemeinschaft mit 3 Erben
 siehe Teilungsversteigerungsbeschluss.

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

Anmerkung der Gutachterin:

Nießbrauch für Frau XXX, geb. 08.04.1927

Die Nießbrauchnehmerin ist bereits verstorben.
 Am Bewertungsstichtag besteht daher kein Nießbrauch mehr.

Diese Eintragung kann im Grundbuch gelöscht werden.

Kein Werteeinfluss.

Lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 13.06.2024 (Az:1K 14/23).

Eingetragen (BOE502/ 775/2024) am 03.07.2024.

Kein Werteeinfluss.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine Mietverhältnisse vorhanden.

Das Gebäude steht seit ca. 8 -10 Jahren leer.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

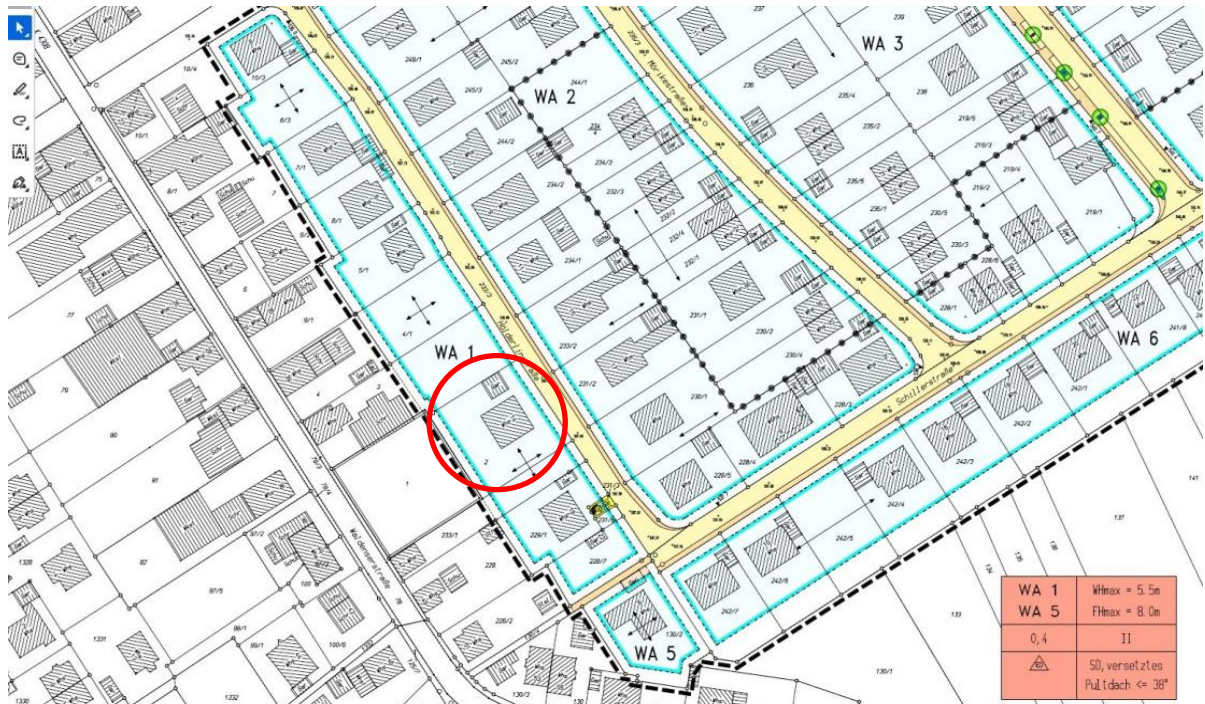
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet für das der qualifizierter Bebauungsplan gilt mit der Bezeichnung: „Pusket - Wäldlesäcker“ in Kraft getreten am 25.07.2014.



WA 1:
WH max:
GRZ: 0,4:
II



Allgemeines Wohngebiet.
Maximale Wandhöhe als Schnittkante Außenwand / Ok Dachhaut.
Grundflächenzahl 0,4.
2 Geschosse.

Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die maximale Gebäudelänge darf bei Umbauten oder neu zu errichtenden Gebäuden 15 m nicht überschreiten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

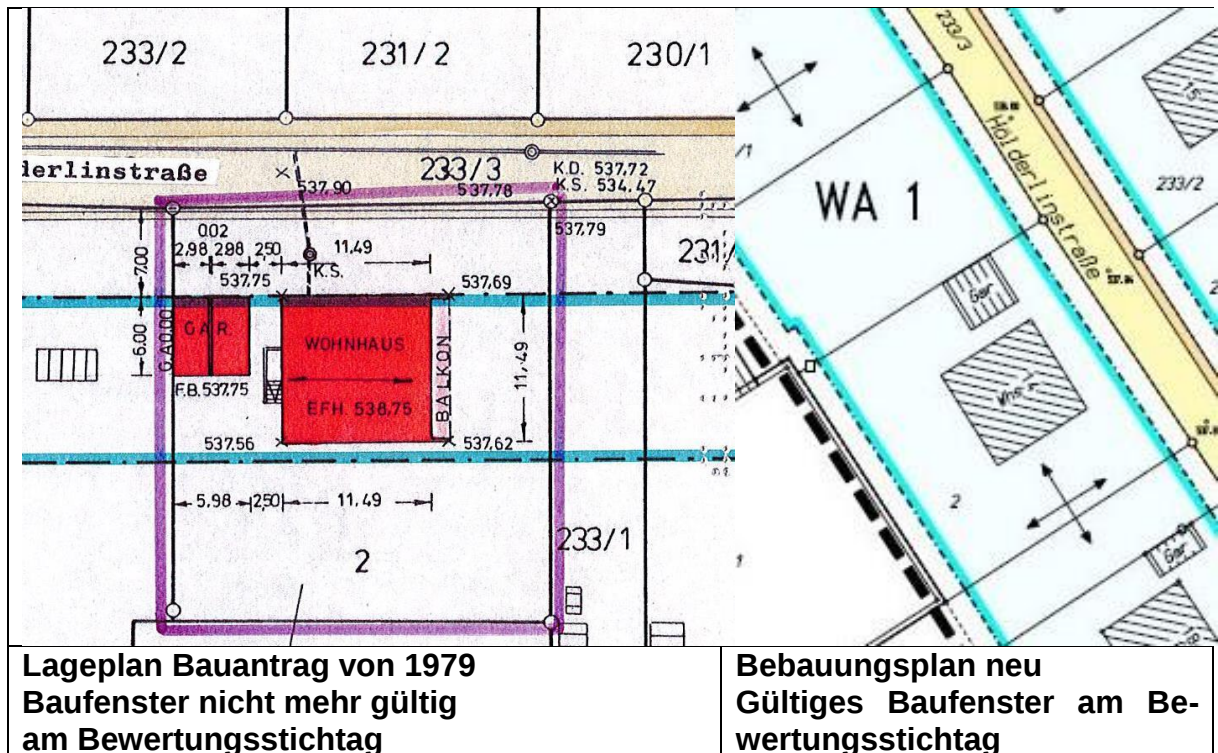
Je Wohngebäude sind bei Einzelhäuser maximal 2 Wohnungen und bei Doppelhäuser 1 Wohnung zulässig.

DN
Blaue Linie:

SD (Satteldach) oder versetztes Pultdach <= 38 °.
Baugrenze; Baufenster ist vorhanden.

Anmerkung der Gutachterin:

Zum Bauantrag von 1979 hat sich das Baufenster durch den neuen Bebauungsplan erheblich vergrößert. Daher gilt das Baufenster nicht mehr wie es noch im Lageplan zum Bauantrag eingetragen wurde.



Auszug aus dem Textteil des Bebauungsplans
zu Bauweise überbaubare Grundstücksflächen usw:

- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 o = offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser. Die maximale Gebäudelänge darf bei Umbauten oder neu zu errichtenden Gebäuden 15 m nicht überschreiten.

- 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)**
 Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudestellung durch Baugrenzen vorgegeben. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Baubestand decken, gilt der Baubestand als Maßfestsetzung. An Baugrenzen, die den Abschluss des Baufensters zum öffentlichen Verkehrsraum bilden, ist ein Vortreten von Gebäudeteilen nur in geringfügigem Ausmaß zulässig. Ansonsten sind für untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO folgende Überschreitungen zulässig:
 Gesimse, Dachvorsprünge, Fallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür-/Fensterumrahmungen bis 0,5 m Tiefe, Hauseingangstreppen sowie -überdachungen um bis zu 1,50 m Tiefe.
 Im gesamten Plangebiet ist eine mehr als geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise für diejenigen Bauvorhaben zulässig, für die eine bauaufsichtliche Genehmigung vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes erteilt wurde und zwar maximal in dem jeweils genehmigten Maß.

- 5 Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Neu zu errichtende Garagen sowie Carports/überdachte Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig, bestehende Garagen bleiben hiervon ausgenommen

Neu zu errichtende Garagen, die senkrecht zum Straßenraum stehen, müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, bei überdachten Stellplätzen gilt dieser Mindestabstand in Bezug auf die Tragkonstruktion (Stütze). Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt, so ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten; dieser ist als Grünfläche zu gestalten.

Pro Grundstück ist maximal 1 Doppelgarage zulässig.

Offene Stellplätze können generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Abbruch: Nein.

Erweiterungsmöglichkeit: Richtet sich nach dem Bplan.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

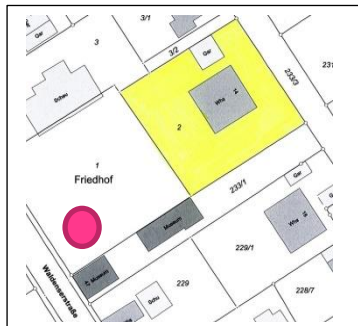
Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung. Baurechtlich vorhanden sind 2 Garagenstellplätze.

4.6 Baulastenverzeichnis

Baulasten: Keine Baulasteneintragungen vorhanden.

4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.



Der an das Bewertungsobjekt angrenzende alte Friedhof (- Waldenser -) steht unter Denkmalschutz (vgl. mit rotem Punkt markiert).

Vertreibung, Flucht und Neubeginn prägen die Geschichte der Waldenser. Erlebbar wird diese durch das Waldenserensemble mit Museum, Anbau und Friedhof, das an das Bewertungsobjekt angrenzt

4.8 Hochwasserrisiko

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

4.9 Erdbebenzone

Neuhengstett: Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 1.

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Gebietslage:

Bundesland: Land Baden – Württemberg.
 Landkreis: Calw.
 Gemeinde: Althengstett (ca. 8104 Einwohner, Stand 31.12.2023).
 Ortsteil: Neuhengstett (ca. 1.768 Einwohner, Stand 31.12.2024).

Ortslage:

Die Gemeinde Althengstett liegt in der Region Nordschwarzwald.
 Zur Gemeinde Althengstett gehören die ehemals selbständigen Gemeinden Ebershardt, Neuhengstett und Wenden.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Neuhengstett auf einer Höhe von 526 m – 570 m u. NHN. Neuhengstett ist ein Waldenserort. Die aus Piemont und Savoyen stammenden protestantischen Glaubensflüchtlinge konnten sich auf Initiative von Herzog Eberhard Ludwig ab 1699 in Württemberg niederlassen. Am 1. September 1700 gründeten 28 Familien mit insgesamt 134 Personen den Ort.

Mikrolage:

Das Objekt liegt im Süden von Neuhengstett in einem ruhigen Wohngebiet

Verkehrslage:

Althengstett liegt an der Bundesstraße 295. Von Althengstett aus ist der Ortsteil Neuhengstett über die B 295 und die K4309 und 4308 zu erreichen. Der Ortsteil ist durch die Buslinien an die umliegenden Gemeinden angeschlossen.

Entfernungen:

Althengstett ca: 3 km.
 Calw ca: 8 km.
 Weil der Stadt ca: 8 km
 Sindelfingen ca: 23 km
 Nagold ca: 30 km
 Stuttgart HBF ca: 37 km (Flughafen Stuttgart: ca. 40 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortsteil Neuhengstett vorhanden. Althengstett hat eine Realschule. Alle anderen weiterführenden Schulen sind in Calw. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nur eingeschränkt vorhanden jedoch in Althengstett- und Calw.

Umgebungs- bebauung:

Die Umgebungsbebauung sind überwiegend Wohngebäude.
Wohnlage: (Lageklasse 2)

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

Verkehrs- immissionen

Verkehrsimmissionen sind keine vorhanden.

6. Grundstücksbeschreibung

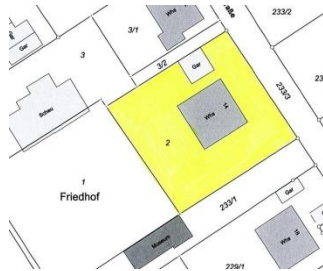
6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 936 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Nahezu eben.

Gestalt und Form: Rechteckiger Grundstückszuschnitt.



Grundstückslänge ca: 31,50 m.

Grundstücksbreite ca: 29,00 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

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.

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
	Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Hinweis:

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

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und die Außenanlage wird 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Die Wohnflächen im DG werden nicht beschrieben, da hierfür keine Innenbesichtigung möglich war.

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1980
 Modernisierungen Im Wesentlichen baujahrtypisch.

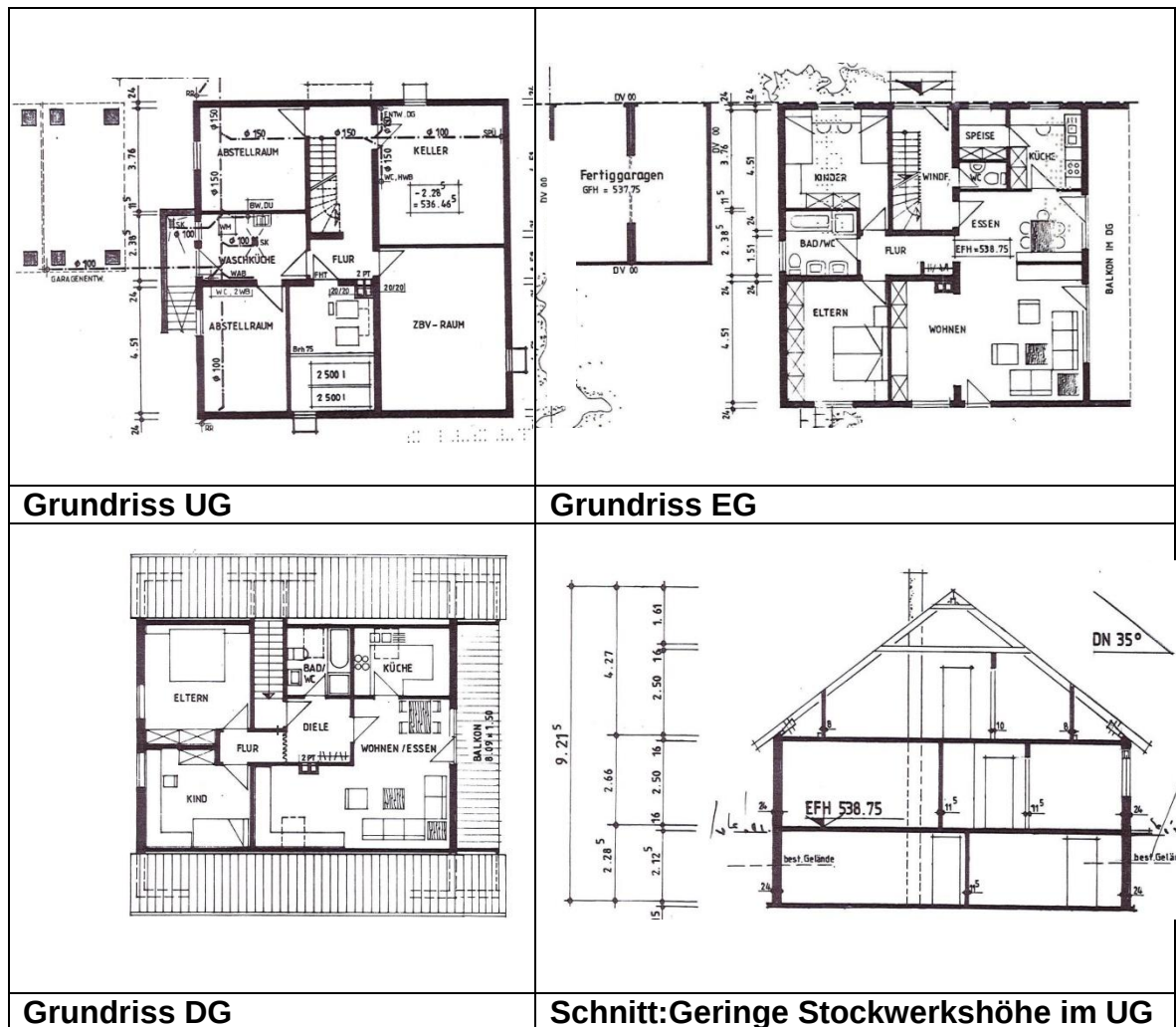


Baukörper: Zweifamilienwohnhaus mit zwei Einzelgaragen.

Im äußeren Erscheinungsbild zur Straße ist das Wohngebäude eingeschossig und hat ein Satteldach. Der Baukörper des Wohnhauses steht traufständig zur Straße. Das separate Garagengebäude mit zwei Einzelgaragen (Fertigaragen) wurde in Grenzbauweise als Flachdachbaukörper errichtet. Zwischen den Baukörpern befindet sich ein zweiflügeliges Holztor als Zugang zum Garten.

Das Wohngebäude und die Garagen werden von der Straße aus erschlossen.

Im EG und DG ist jeweils eine Wohnung vorhanden.
 Die Wohnung Nr. 1 im EG hat zwei Gartenterrassen die nach Süden und nach Westen ausgerichtet sind.
 Die Wohnung im DG hat einen Balkon auf die Südseite.



Nutzungskonzept

Anzahl der Zimmer 6

WE Nr. 1 im EG:

Wohnfläche:

3 Zimmer - Wohnung mit 2 Gartenterrassen.
 Flur, Wohnen / Essen mit Gartenterrasse nach Süden und Westen, Küche, Speise, Bad / WC, Kind, Eltern und Gäste - WC außerhalb der Wohnungsabschlusstür.

WE Nr. 2 im DG:

Wohnfläche:

3 Zimmer - Wohnung mit Balkon
 Flur, Diele, Wohnen / Essen mit Balkon nach Süden, Küche, Bad / WC, Kind und Eltern.

Untergeschoss (UG): Hanggeschoss:

Nutzfläche:

Flur, Keller mit Lattenverschlagen, ZBV Raum, Haus-technik mit Ölheizung und Heizöllager (2x 2.500L), Waschküche mit Ausgang zur Gartentreppe und Abstellraum.

Spitz über DG= keine Nutzfläche:

Geringe Höhe über Dachluke auf dem Treppenpodest im DG zu erreichen, jedoch kein Platz für Ausziehleiter.

Nutzfläche:

Zwei Einzelgaragen.

Grundrisse: Zweckmäßig, funktional gut nutzbar.

Belichtung: Gut.

Bauzustand: Im Wesentlichen baujahrtypisch mit Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrückstau.

Risiko von Leckagen an Heiz- und Sanitärleitungen- da das Gebäude seit ca. 8 -10 Jahren leer steht.

Alle Gartenterrassen, Gartenwege und die gesamte Gartenanlage muss zwingend saniert werden. Stark verwilderter Garten mit Dornengestrüpp bis zum Hausgrund an West- und Südfassade. Die Flachdächer der Garagen sind undicht usw.

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Die Baubeschreibung wurde aus dem Bauantrag z.T. entnommen und von der SV ergänzt. Im Einzelnen können hierzu Abweichungen vorhanden sein.

Teilbesichtigung vgl. hierzu Punkt 2. 7 im Gutachten

Die Süd- und Westaußenfassaden, Gartenterrassen und die Gartenfläche konnte nicht in Augenschein genommen werden auf Grund des Dornengestrüpps.

Zum Bauzustand des Holzanbaus an die Garagen wird keine Aussage getroffen, da es sich hier um einen „Schwarzbau“ handelt.

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Außenwände:	<u>UG:</u> Porenbeton. <u>EG / DG:</u> Beton, Mauerwerk.	
Innenwände:	Kalksandwände, Hohlblockmauerwerk und Gipsdielenwände.	Putzabplatzungen in der Speise im EG.
Außenfassade:	Putzfassade baujahrtypisch. Giebelfassade im Süden z.T. mit Holzverschalung im EG.	Deutliche Verfärbungen und z.T. Putzabplatzungen im Sockelbereich. Zur Süd- und Westfassade keine Aussage möglich.

		Holzverschalung im DG muss zwingend gestrichen werden.
Fenster:	Holzisolierglasfenster baujahrtypisch. Dachflächenfenster Ein Dachflächenfenster mit Rollläden und elektrisch öffenbar im DG.	Fenster und Außentüren sind z.T. nicht mehr winddicht und z.T. stark verwittert. Fenster müssen erneuert werden. Ein Fenstersims im Essbereich EG ist gebrochen und muss ersetzt werden. Alle Dachflächenfenster sollten auf Dichtigkeit überprüft werden.
Rollläden:	Außenliegend aus Hart PVC.	
Hauseingangselement:	Haustürelement Holztür und feststehendes Element mit Strukturglas. Briefkästen, Sprechanlage und Klingel in das feststehende Element integriert.	
Geschossdecken:	Betonmassivdeckendecken.	
Balkon DG:	Betonplatte auskragend mit Stahlgeländer mit Holzbeplankt. Betonbrüstung verputzt und mit verzinkten Stahlgeländerfüllungen.	Holzbeplankung ist abgängig; Balkonfliesen stark vermoost. Über den Zustand der Balkonplatte oder ob ggf. der Balkon saniert werden muss, kann keine Aussage getroffen werden, da kein Augenschein der Südfassade möglich war.
Dach:	Zimmermannsmäßige Konstruktion; Holzkehlbal-kendachstuhl.	Oberste Decke über DG oder Dachfläche nicht gedämmt.
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau.	
Rinnen und Bleche:	Kupfer.	
Treppenhaus:	<u>UG / OG / DG:</u> Systemtreppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer sowie Hart - PVC Handlauf.	
Außentreppe zum UG:	<u>Betontreppe</u> Mit Spaltklinkerbelag.	Spaltklinkerbelag platzt ab.
Außentreppe zum Hauseingang:	Betontreppe mit Waschbetonstufen	Außentreppe ist abgängig und muss zwingend neu errichtet werden. Deutliche Betonschäden an der Tragkonstruktion; nicht mehr verkehrssicher.

Garagen:	Fertigarage baujahrtypisch mit Rohfußboden. Schwenktore Metall in Holzoptik.	Feuchtigkeitsschäden an den Decken und Außenwänden raumseits. Dach ist undicht. Außenputzverfärbungen. Toraufhängung ist korrodiert, Tore lassen sich schwer öffnen bzw. sind verzogen.
-----------------	--	---

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	Röhrenspantüren furniert mit Holzzarge; einzelne Türen mit Sichtfenstern und Strukturglas.	Türen zum Treppenhaus verringerter Schallschutz. Kein Sicherheitsstandard für Einbruchschutz.
Decken:	<u>UG Nutzflächen:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen. <u>EG / DG /Treppenhaus:</u> Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert mit Ausnahme einzelner Decken im EG. <u>EG:</u> Holzpaneldecken im Wohn – Essbereich Flur und Bad.	.
Innenwände:	<u>EG Nutzflächen:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen. <u>UG / DG:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert.	.
Böden:	<u>UG Nutzflächen:</u> Rohfußboden z.T. mit Ölfarbenanstrich, Teppichboden. <u>EG:</u> Überwiegend Fiesenbelag, Mosaikparkett und Teppichboden. <u>DG:</u> Überwiegend Laminat, PVC und Fliesenbelag.	Teppichboden ist abgängig. Teppichboden ist abgängig. Laminat wellt, da das Haus nicht beheizt wurde; muss ausgetauscht werden.

Zubehör:		
Einbauküche EG:	Küche ist zum Stichtag > 10 Jahre alt.	Kein Zubehörwert.
Einbauküche DG:	Küche ist zum Stichtag > 10 Jahre alt.	Kein Zubehörwert.
Markise:	> 8 Jahre alt.	Kein Zubehörwert.

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung Öl. Nennwärmeleistung 21 kW. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen. Heizöllager mit 2 Innentanks mit insgesamt ca. 5.000 l. <u>Wärmetauscher:</u> Hersteller Buderus. Typ G 115- 21 RE. Herstellernummer: 08184255-02-033447. Baujahr 1996. (Buderus G 115 – 21 RE nach Information Schornsteinfeger Niedertemperaturkessel, muss daher nicht innerhalb von 2 Jahren nach Eigentümerwechsel ausgetauscht werden, nach dem am Stichtag gültigen GEG.) <u>Brenner:</u> Hersteller Buderus Typ: BRE 1, Herstellernummer: 5887382-06-05200. Baujahr 1996	Das Gebäude wurde längere Zeit vermutlich nicht beheizt. ggf. können Leckagen nicht ausgeschlossen werden.
Sanitär:	Zentrale Warmwasserversorgung. Über den Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.	Für Sanitär gesamt gilt: Das Gebäude wurde längere Zeit nicht beheizt. ggf. können Leckagen nicht ausgeschlossen werden.
Sanitär UG:	<u>Waschküche im UG:</u> Natürlich be – und entlüftet. 1 Waschmaschinenanschluss. 1 Ausgussbecken.	

Sanitär EG:	<u>Gäste –WC:</u> Innenliegend, baujahrtypisch. 1 WC mit Spülkasten. 1 Handwaschbecken. Wände ca. 1.60 m hoch gefliest; Boden gefliest. <u>Küche:</u> 1 Spüle. <u>Bad:</u> Baujahrtypisch. Natürliche be- und entlüftet. 2 Handwaschbecken. 1 WC mit Spülkasten. 1 Badewanne. 1 Dusche ohne Duschabtrennung. Wände raumhoch gefliest; Boden gefliest.	Gäste -WC liegt außerhalb der Wohnungsabschlusstür und ist nur über den Flur des Treppenhauses zugänglich.
Sanitär DG:	<u>Küche:</u> 1 Spüle. <u>Bad:</u> Baujahrtypisch. Natürliche be- und entlüftet. 1 Handwaschbecken. 1 WC mit Spülkasten. 1 Badewanne. 1 Dusche ohne Duschabtrennung. Wände raumhoch gefliest; Boden gefliest.	
Elektroinstallation:	Erdkabelanschluss Strom wurde neu ins Haus gelegt. Elektro baujahrtypisch. Dem Nutzungszeck entsprechende Ausstattung. Sicherungskasten im Flur des Treppenhauses im EG.	

7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Insgesamt:		Völlig verwilderter Zustand. Die gesamte Außenanlage ist abgängig, wie auch insbesondere die Gartenterrassen.

		Es fehlt ein Kiesstreifen zum Haus. Das Betonpflaster und die Waschbetonplatten schließen überwiegend ohne Kiesstreifen im unüberdachten Bereich an das Haus an. Im Zuge der Außenanlagenanierung sollten zwingend alle Grund- und Entwässerungsleitungen freigelegt und überprüft und ggf. erneuert werden.
Fläche vor Hauseingang:	Betonpflaster.	Uneben, vermoost.
Fläche vor Garage:	Betonpflaster.	
Gartenwege / Gartentreppe zur Terrasse:	Betonpflaster.	Abgänglich. Uneben, vermoost.
Gartenterrassen Süd und West:	Waschbetonplatten.	Abgänglich. Uneben, vermoost.
Grundstück überwiegend eingezäunt:	Jägerzaun.	Begrenzt durch Friedhofsmauer auf der Westseite. Ob die Friedhofsmauer gesamt auf dem Grundstück des alten Friedhofs liegt, konnte nicht ermittelt werden, da hierzu keine Vermessung vorliegt.
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher und Wiesenflächen.	Verwildert. Grundstück muss zwingend freigeschnitten und z.T. gerodet werden.

7.7 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Insgesamt baujahrtypischer Wärmeschutz

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 im Zuge des Grundstücksverkaufs von Ein- / Zweifamilienwohnhäuser) 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 noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt weiter auswirkt.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätze abweichen. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

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

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:

Marktkonformer Wertansatz:

– 158.400,- €*

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen 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.

Sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale als marktgerechte Zu- und Abschläge

- **Teilbesichtigung / Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zu den Süd- und Westaußenfassade, Gartenterrassen und Gartenflächen und kein Strom im UG**

Beim Ortstermin konnte dies nicht in Augenschein genommen werden.

Daher liegt eine Teilbesichtigung vor.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen pauschalen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Pauschaler Abschlag

- 12.800,- €*

8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	- 158.400,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt: Sicherheitsabschlag Teilbesichtigung ca:	<u>-12.800,- €</u>
BOG gesamt:	- 171.200,- €

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

BGF – Flächen in Anlehnung an die DIN 277 (vgl. SW - RL Seite 5):

Für das Sachwertverfahren gilt:

Die Kostenkennwerte der modellhaften Normalherstellungskosten nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich auf die in Anlehnung an die DIN 277- 1:2005 - 02 ermittelten Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblichen nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

9.2 Flächenangaben

Baurechtlich ist das Bewertungsobjekt nach dem Bauantrag ein Ein- /Zweifamilienwohnhaus mit einer Wohnung im EG und DG. Daher wurden die Flurflächen des Treppenhauses nicht zur Wohnfläche gezählt.

Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Flächenangaben wurden aus dem Bauantrag übernommen.

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.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gesamt:	396,00 m²
Bruttogrundfläche (BGF) Garagen gesamt:	36,00 m²

Wohnfläche WE Nr. 1 im EG:	101 m ²
Wohnfläche WE Nr. 2 im DG:	<u>74 m²</u>
Wohnflächen gesamt (grob geschätzt) rd:	175,00 m²

Nutzfläche UG + Garagen gesamt rd:	143,00 m²
---	-----------------------------

10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und der Gefahr einer Rezession usw.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Wie erwartet, wurde die Preisspirale durch die Zinswende durchbrochen und in allen Marktsegmenten haben Preisrückgänge stattgefunden. Politische Vorgaben und die Sorge vor einem wirtschaftlichen Abschwung haben die Akteure zusätzlich vor Herausforderungen gestellt.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau ist das Angebot von vergleichbaren Objekten in der Region gestiegen. „Der lokale Immobilienmarkt hat sich von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt, was in Folge ggf. zu längeren Vermarktungszeiträumen und Preisverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer führen kann.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Es gibt aber auch positive Entwicklungen wie das gesunkene Zinsniveau das sich seit Beginn des Jahres 2024 in einem Korridor um 3,0 Prozent für zehnjährige Darlehen bewegt.

10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind weitestgehend positiv.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Calw ist moderat positiv seit 2011.

Typisierung der Kommunen Calw gehört zu Typ 4 = stabile Städte in ländlichen Gemeinden.
Nagold gehört zum Typ 8 = wohlhabenden Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

Link: <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

Arbeitslosenquote: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW.
5,3 % (Stand Jan. 2025).

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg/08235-Calw.htm>

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.

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

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).

Nachstehende Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt, modellkonform zur datenermittelnden Stelle.

11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

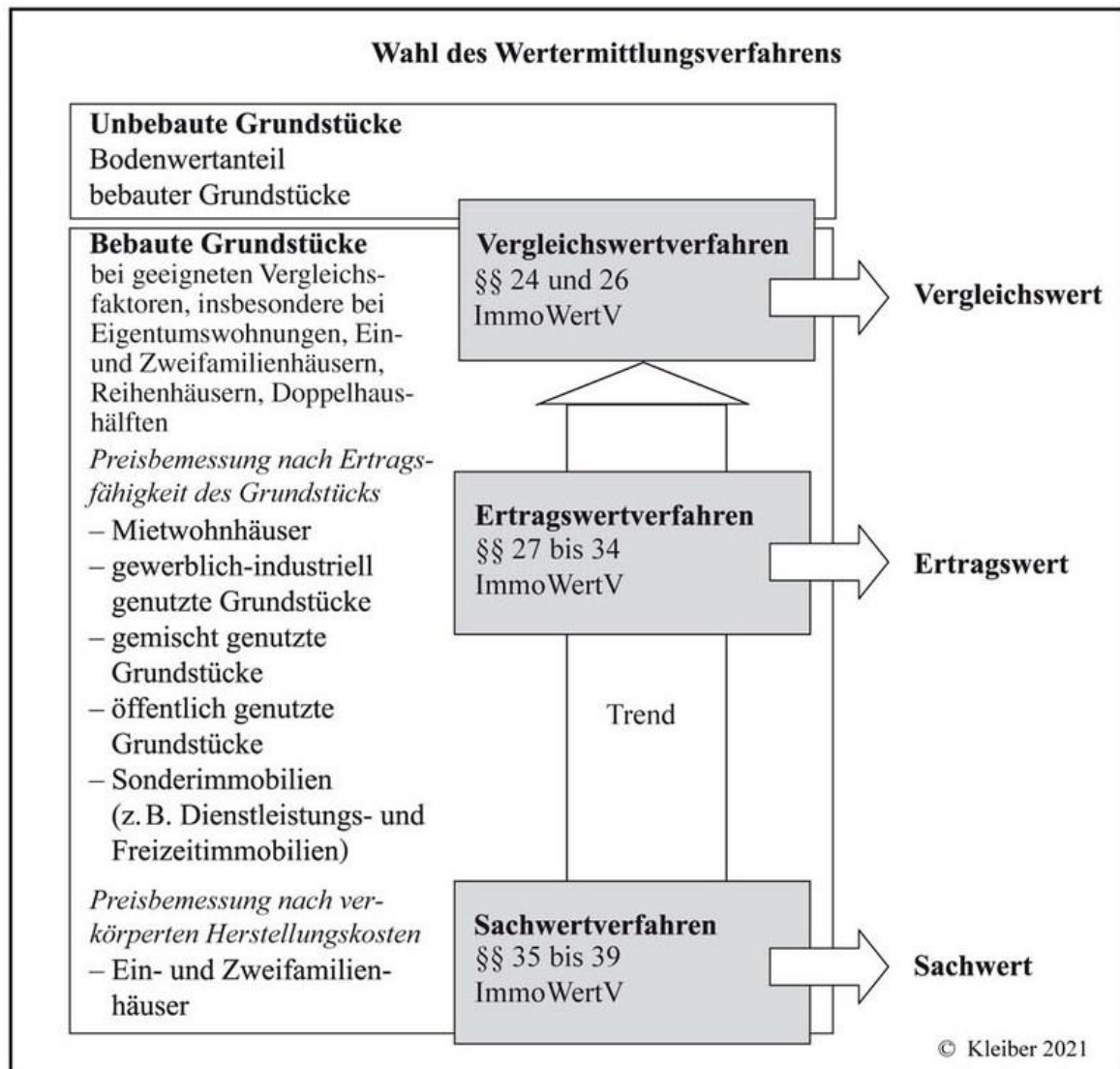
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der 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. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des bebauten Grundstücks (gemäß §§ 24- 26 ImmoWertV) ist **im Bewertungsfall nicht möglich**.

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Verkaufspreise vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Hinreichend differenzierten Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks stehen auch nicht zur Verfügung. Im Bewertungsfall steht sowohl keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, als auch keine Umrechnungskoeffizienten für die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjektes zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht. Bei diesen Objekten wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, der vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (wie Mieten, Restnutzungsdauer auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft auf das zu bewertende Grundstück zu, da es sich baurechtlich um ein Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus zahlreichen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

1. **Baurechtlich ist das Bewertungsobjekt ein Ein- / Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen.**
2. Entsprechend voriger Erläuterungen wird im Bewertungsfall das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) Anwendung angewendet.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als ausreichend beurteilt.

Eine zusätzliche Vergleichs- oder Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine Liegenschaftszinssätze für die Ortslage Althengstett (Neuhengstett) verfügbar sind.

Der zuständige Gutachterausschuss bei der Stadt Calw, hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

12. Bodenwertermittlung

12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² 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
Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023.
von 350,- € / m², erschließungsbeitragsfrei.
 Wohnbaufläche; F(Richtwertgrundstücksfläche) = 620 m².

12.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert / Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
 Wertermittlungstichtag: 28.02.2025.
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.

- Grundstückszuschnitt / Topographie
 Lagetypisch.
- Grundstücksgröße:
 Der zuständige Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück hat eine abweichende Grundstücksgröße vom Richtwertgrundstück.
- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:
 Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde nicht angegeben.
- Lärmimmissionen:
 Lagetypisch / keine Anpassung.
- Lage:
 Das Bewertungsobjekt grenzt an den aufgelassenen alten Friedhof der Waldenser mit Museum.

Im Bewertungsfall wird kein Abschlag vorgenommen für die Lage am Friedhof. Die Gedenkstätte mit Museum und Erläuterungsstehlen im Außenbereich hat keine hohe Besucherzahl. Wesentliche Lärmimmissionen gehen von dieser Nutzung nicht aus.

Im Übrigen besteht eine hohe Natursteinmauer zum Friedhofgrundstück, so dass kein Sichtkontakt zur Gedenkstätte besteht.

Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung von Abweichungen bei der Grundstücksgröße von Wohnbauflächen zwischen Einzelgrundstück und Bodenrichtwertgrundstück		
	Grundstücksgröße in m ²	Koeffizient UK
Bewertungsobjekt (936 m ²) rd:	900 m ²	0,91
Richtwertgrundstück(620 m ²) rd:	600 m ²	1,00
Objektspezifischer Vergleichspreis:	UK Größe gesucht : <u>0,91</u> UK Größe gegeben: 1,00 = 0,91	
Bodenrichtwert:	350,00 € / m ²	
Bodenrichtwert X UK: (350,00 € / m ² x 0,91)	318,50 € / m ²	
Weitere Zu- und Abschläge für Abweichungen:	0%	
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Vergleichspreis	318,50 € / m²	

12.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:			
Grundstücksgröße:	936 m ²		
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Vergleichspreis:	318,50 € / m ²		
Bodenwert:	936 m ²	318,50 € / m ²	298.116,00 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			298.100,- €

13. Sachwertverfahren

13.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

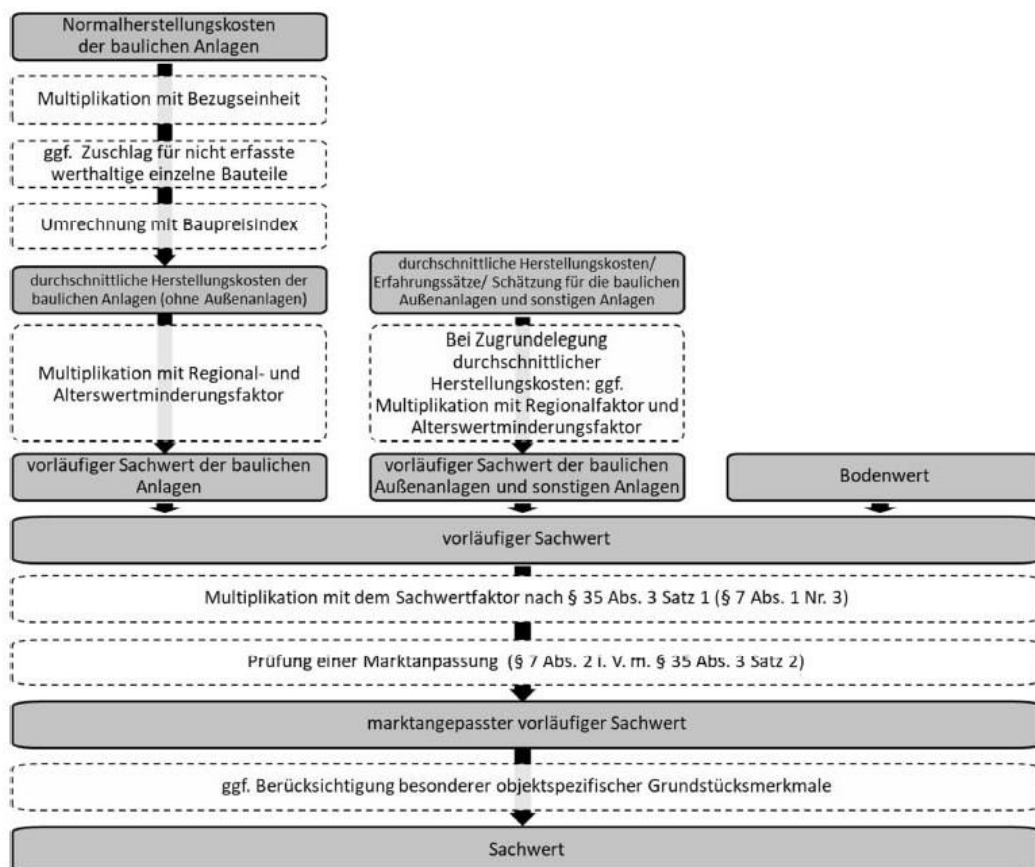
„Der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

„Der **marktangepasste vorläufige Sachwert**

des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

„Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“



Quelle: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV**

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungsstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen- Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.“

- **Regionalfaktor**

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmowertV**

„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 und der zum Wertermittlungsstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV**

„Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, ist gesondert zu ermitteln soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

„Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

13.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Gemäß der Übergangsregelung nach § 53 ImmoWertV gelten für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Übergangsregelungen zur Abweichung bei der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

Zur Wahrung der Modellkonformität der datenableitenden Stelle gemäß § 10 ImmoWertV für den Sachwertfaktor wird das Sachwertverfahren auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012; Anlage 1 dargestellt.



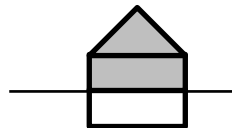
**Zwei NHK - Bautypen
sind vorhanden:**

- **Wohnhaus**
- **Garagen**

**Normalherstellungskosten NHK (2010) der baulichen
Gebäudetyp gemäß Anlage 1 SW- RL
Kategorisierung der baulichen Anlage**

**NHK - Typ 1.01
Zweifamilienwohnhaus freistehend**

Gebäudetyp:
UG, EG, DG
(Dachgeschoss voll ausgebaut)



BGF= 396 m²

NHK – Typ Garage NHK Typ 14.1

Standardstufe 3: Fertiggaragen

BGF= 36 m²

**Anmerkung der Gutachterin /
Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten:**

**NHK – Kostenkennwert / Beschreibung des Gebäudestandards
gemäß Anlage 2 SW- RL für freistehende Ein - Zweifamilienwohnhäuser**

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (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 verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

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

Ausstattungsstandard**Wohnhaus Typ 1.01**

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01	655	725	835	1.005	1.260		€/m² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m² 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	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		91,85
Fußböden	$(0,5 \times 5,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 5,00\% \times 1.005 \text{ €/m}^2) =$		46,00
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		75,15
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		75,15
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		50,10
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		797,45
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =		797,00

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	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Fußböden	$(3 \times 0,5 \times 5,0\%) + (4 \times 0,5 \times 5,0\%) =$		0,175
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Heizung	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$		0,18
	Summe der Anteile		2,650
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =		3

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Zweifamilienwohnhaus	Typ 1.01	BGF: 396 m²	Kostenkennwert 797,- € / m²
Garagen	Typ 14.1 Standard 3	BGF: 36 m²	Kostenkennwert 245,- € / m²

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten: Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:	<u>Zeitwert</u> Balkon Außentreppe Eingang Außentreppe UG Diverse Lichtschächte.	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden die Zu – und Abschläge zu den Herstellungskosten entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors gem. Kleiber, 9. Auflage S. 2088 ff. berücksichtigt. Wertansatz für die bei der BGF – Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude ist gemäß der im Marktbericht genannten Aufzählung zu berücksichtigen mit marktüblichen Zeitwerten- oder Herstellungskosten auf der Basis der NHK wie nebenstehend: Marktbericht GA Nagold 2024
---	--	---

Baupreisindex:	186,325	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt für Wohngebäude. Dieser beträgt zum Stichtag:
Baupreisfaktor:	1,86	

Regionalfaktor:	1,0	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt.
------------------------	------------	--

Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt. Diese wurde demnach gemäß der SW- RL, Anlage 3 abgeleitet nach Anlage 3 SW- RL vom 05.09.2012. (Standardstufe 3).
Restnutzungsdauer (RND):	Nach Anlage 4 der SW- RL	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW- RL berücksichtigt.

Hierbei wird dem Bewertungsobjekt unterstellt, dass zur Beseitigung der Baumängel, Bauschäden und des Instandhaltungsrückstaus folgende Maßnahmen durchgeführt werden, deren marktkonforme Aufwendungen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Gegenzug bei der Wertermittlung abgezogen werden.

- Austausch aller Fenster und Haustüren
- Modernisierung des Innenausbaus
(Hier insbesondere Austausch der Laminatböden im DG usw.)

Anlage 4 SW- RL

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	0,5
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	<u>0,0</u>
Zwischensumme	20	2,50
Gesamtpunktezahl rd.		3,00

Ermittlung des Modernisierungsgrades

≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert.
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad.
13 Punkte	= überwiegend modernisiert.
> 18 Punkte	= umfassend modernisiert.

Bewertungsobjekt:

Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre
Wertermittlungstichtag:	28.02.2025
Baualter zum Stichtag rd:	45 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.	27 Jahre

Lineare Alterswertminderung: (GND 70 J. und RND 27 J.)

- 61 %

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Kategorisierung nach NHK	Wohnhaus Typ	1.01
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	ZFH, freistehend	1.01
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		797,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus		1,05
Baupreisindex:		186,325
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8632
Regionalfaktor		1,00

Basisdaten Einfamilienhaus		
Jahr der Bewertung	2025	
Bezugsfertig	1980	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
Baualter rd:	45	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:	27	Jahre
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV	-61,0%	
Bruttogrundfläche (BGF)	396,00	m ²

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		797,00
Multipliziert mit Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus	1,05	836,85
Indexierter Kostenkennwert(836,85 x 1,8632) =		1.559,22
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,00	1.559,22
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	396,00 m ²	
Herstellungskosten (396,00 m ² x 1.559,22 €/m)		617.450,69
abzgl. Alterswertminderung (617.450,69 € x -0,61%)	-61,00%	-376.644,92
Zeitwert Wohnhaus		240.805,77
Zeitwert Wohnhaus rd:		241.000,00

Kategorisierung nach NHK	Garage NHK Typ	14.1
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Garage	14.1
Standardstufe		3
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Baunebenkosten		245,00
Baupreisindex:		186,325
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8632

Basisdaten Pkw-Garage		
Jahr der Bewertung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1980	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
Baualter rd:	45	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:	27	Jahre
Alterswertminderung linear	-61,00%	
Bruttogrundfläche (BGF)	36,00	m²

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage		Betrag €
Kostenkennwert in €/m²		245,00
Indexierter Kostenkennwert (245,00 x 1,8632)	1,863	456,48
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,0	456,48
Bruttogrundfläche (BGF in m²)	36,00 m²	
Herstellungskosten (36,00 m² x 456,48 €/m)		16.433,28
Herstellungskosten		16.433,28
abzgl. Alterswertminderung (16.433,28 € x -61,00%)	-61,00%	-10.024,30
Zeitwert Garagen		6.408,98
Zeitwert Garagen Typ 14.1 rd:		6.000,00

Zusammenfassung aller Basisdaten für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Außenanlagen und sonstige Anlagen	Modellkonform Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal Grundstücksmarktbericht 2024 4%	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere ortsübliche Gartenanlagen
Bodenwert:	298.100,- €	Zum Wertermittlungstichtag

13.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der zuständige Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat Sachwertfaktoren 2024 veröffentlicht für Ein – / Zweifamilienwohnhäuser in den Stadtteilen.

Die darin veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden herangezogen unter Berücksichtigung der Ortslage Neuhengstett.

Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal Sachwertfaktoren 2024, Stadtteile Nagold, Ebhausen, Rotfelden usw.	
Ein - Zweifamilienwohnhäuser	
Vorläufiger Sachwert rd:	560.000,- €
Sachwertfaktor (Gutachterausschuss):	1,21 (vgl. Regressionskurve)

Prüfung einer Marktanpassung / marktübliche Zu- und Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag lassen sich bei der Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes im Bewertungsfall eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu – oder Abschläge erforderlich gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor wird der nach § 21, Absatz 3 vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geprüft und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Nach sachverständiger Würdigung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	1,10
---	-------------

Begründung:

- Die Sachwertfaktoren liegt der aktuellen Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung vom 01.01.2022 – 31.12.2023 zu Grunde.
- Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Neuhengstett. Eine Infrastruktur zur Versorgung mit Lebensmitteln ist sehr eingeschränkt vorhanden.
- Das Bewertungsobjekt ist energetisch nicht saniert.
Derzeit ist der örtliche Immobilienmarkt bei energetisch nicht sanierten Objekten deutlich zurückhaltender in seinen Kaufüberlegungen. Dies zeigt sich gewöhnlich auch, dass diese Objekte länger am Markt sind.

13.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 3.1 und 8.3 verwiesen. Für das Bewertungsobjekt sind keine wertrelevanten grundstücksbezogene Rechte und Lasten zum Wertermittlungstichtag vorhanden.

Vgl. Punkt 8.3 im Gutachten BOG gesamt	- 171.200,- €
---	----------------------

13.5 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung				Betrag €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				-
Zeitwert Wohnhaus rd:				241.000,00
Zeitwert Garage rd:				6.000,00
-				
<u>Wertansatz für die in der BGF - Berechnung nicht erfassten Bauteile</u>				
Zeitwert Balkon				2.340,00
Zeitwert Außentreppe				2.340,00
Zeitwert Außentreppe zum UG				1.950,00
Zeitwert Lichtschächte				975,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				<u>254.605,00</u>
-				
zuzügl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen				-
Modellkonformer Wertansatz (vgl. Gutachterausschuss Nagold)				-
für bauliche Außenanlagen / Bezug Gebäudezeitwert				4,00%
				<u>10.184,20</u>
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen				<u>264.789,20</u>
-				
Zzgl. Bodenwert				<u>298.100,00</u>
Vorläufiger Sachwert				562.889,20
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,10		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				619.178,12
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BOG)				
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>				
Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrückstau				-158.400,00
Sicherheitsabschlag nur Teilbesichtigung pauschal bezogen auf marktangepasster vorläufiger Sachwert				-2,00% rd -12.800,00
Zwischensumme				447.978,12
Sachwert rd.				450.000,00

Sachwert rd:	450.000.000,- €	
Wohnfläche:	175 m²	
Preis / m² Wohnfläche incl. 2 Garagen rd:		2.570,- € / m²

Verifizierung des Sachwertes

Der Zuständige Gutachterausschuss bei der Stadt Calw hat keine Vergleichswerte veröffentlicht. Hilfsweise wird daher auf die Daten des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal zurückgegriffen, der hat Kaufpreise im Grundstücksmarktbericht 2024 für den individuellen Wohnungsbau für freistehende Ein – Zweifamilienwohnhäuser inkl. Doppel- und Reihenhäuser veröffentlicht. mit folgenden Merkmalen:

- Überwiegend unterkellerte Objekte.
- Überwiegend mittlere Wohnlagen.
- Mit mittleren Ausstattungsstandard sowie normalen Unterhaltungszustand.
- Garagen, sonstige Nebengebäude sowie Stellplätze sind in dieser Auswertung nicht einbezogen.

Datenumfang Gemeinde Ebhausen:

Allerdings liegen dieser Auswertung im Jahr 2022 nur 5 Verkaufsfälle und im Jahr 2023 kein Verkaufsfall zu Grunde. Daher ist die Datenlage aus Sicht der Gutachterin zu gering. Diese Auswertung bezieht sich auch nur auf Wohnflächen bis 170 m².

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht hier nur nachrichtlich als Trenddokumentation:

6.11 Durchschnittliche Kaufpreise Gemeinde Ebhausen samt deren Ortsteilen

Individueller Wohnungsbau - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Doppelhäuser und Reihenhäuser

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

Kaufvertrag Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücksfläche [m²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø EUR/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2023			Keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2022	5		539.000		618		5		3.133,60		178,91	
	min	max	385.000	685.000	390	922	min	max	1.966,00	4.719,00	143,90	234,00
2021	2		693.000		617		2		3.381,50		205	
	min	max	685.000	701.000	412	822	min	max	3.338,00	3.425,00	200	210

Das Bewertungsobjekt ist hiervon abweichend auf Grund von:

- Unterhaltungszustand des Objektes.
- Preis / m² Wohnfläche incl. Doppelgarage.

14. Verkehrswertermittlung

14.1 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.“

14.2 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. Es wurden ermittelt:

Bodenwert rd:	289.100,- €	
Sachwert:		450.000,-€
Wohnfläche:	175 m²	
Kaufpreis m² Wohnfläche incl. 2 Garagen rd:		2.570,- € / m²

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Da die Wohnflächen im DG nicht besichtigt werden konnten und auf Grund des baurechtlichen Status und der vorhandenen Datenlage wird der Verkehrswert daher **vom Sachwert** abgeleitet.

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:

Qualitäts- / Wertermittlungstichtag	28.02.2025
--	-------------------

Objektadresse:		Hölderlinstraße 14 75382 Althengstett
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen
Teilbesichtigung		
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		1980
Wohnfläche Wohnung Nr. 1 EG rd:	101 m²	Gesamt 175 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 2 DG rd	74 m²	
Grundstücksgröße:		936 m²
Bodenwert gesamt:		298.100,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:		- 158.400,- €
Sicherheitsabschlag wegen Teilbesichtigung:		- 12.800,- €
Sachwert rd:		450.000,- €
Grundbuch von Neuhengstett Grundbuch Nr. 5.082, BV 2 Flurstück 2 Hölderlinstraße 14 Gebäude- und Freifläche 936 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 450.000,- €
Zubehör:	Einbauküche EG > 10 Jahre Einbauküche DG > 10 Jahre „Fake“ Kamin EG“ 0,- €	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Wohnfläche incl. Doppelgarage rd: Verkehrswert 450.000,-€/Wohnfläche 175 m²=2.571,43 €/m² rd:		2.570,- € / m²

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.

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag steht das Objekt leer.

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 behördlichen 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 09.03.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss 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 den jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt. 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.

15. Anlagen

15.1 Anlagenverzeichnis

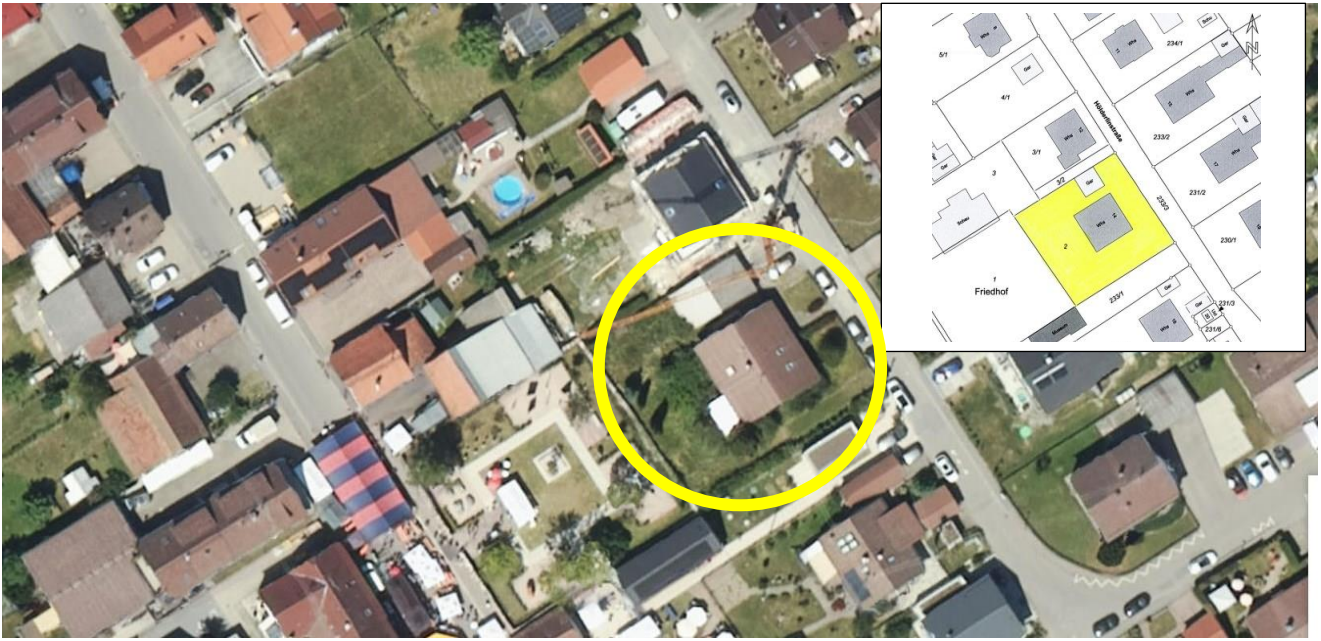
- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 7: Literatur, Gesetze, Normen**

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, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

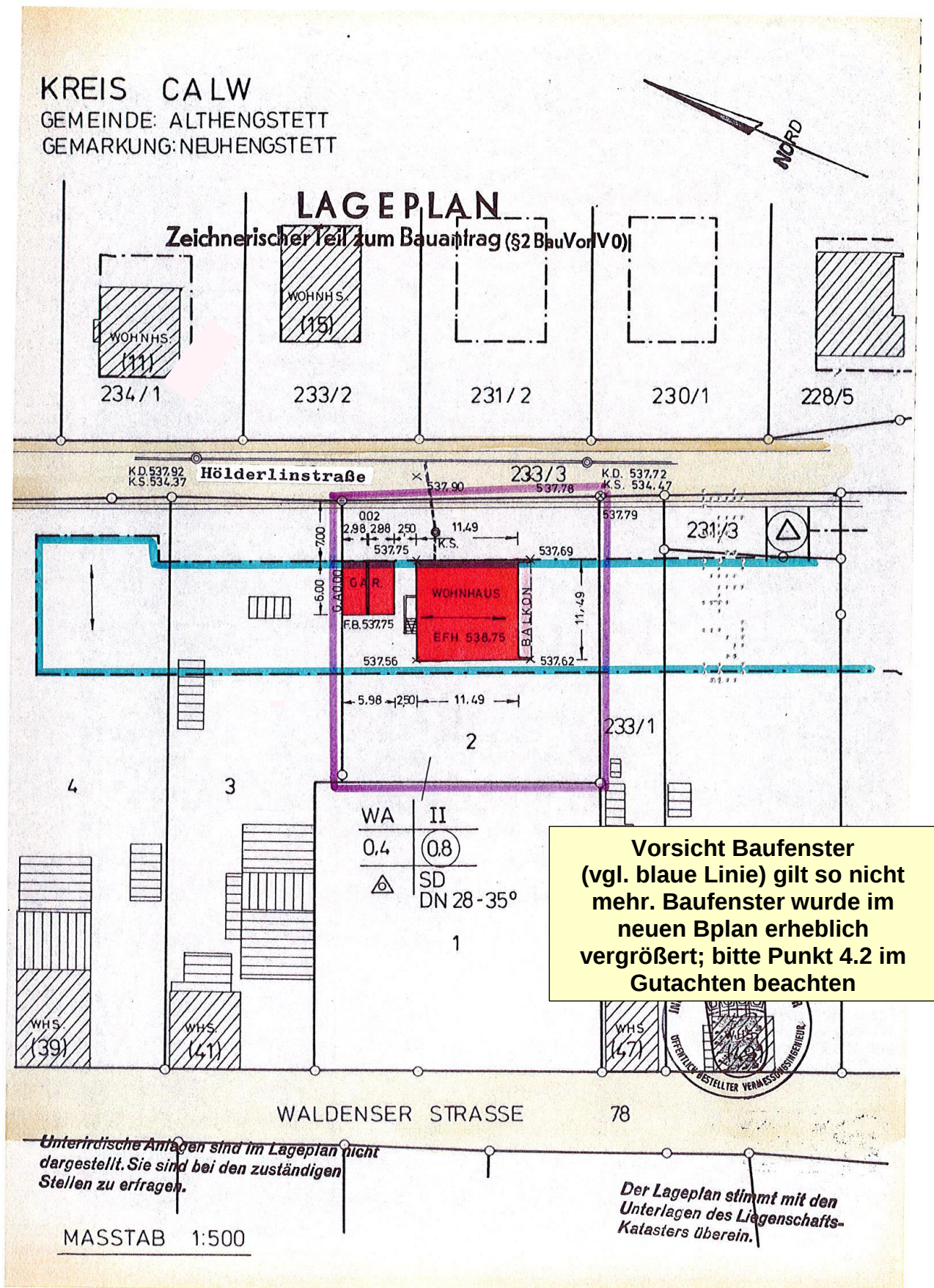
Anlage 3

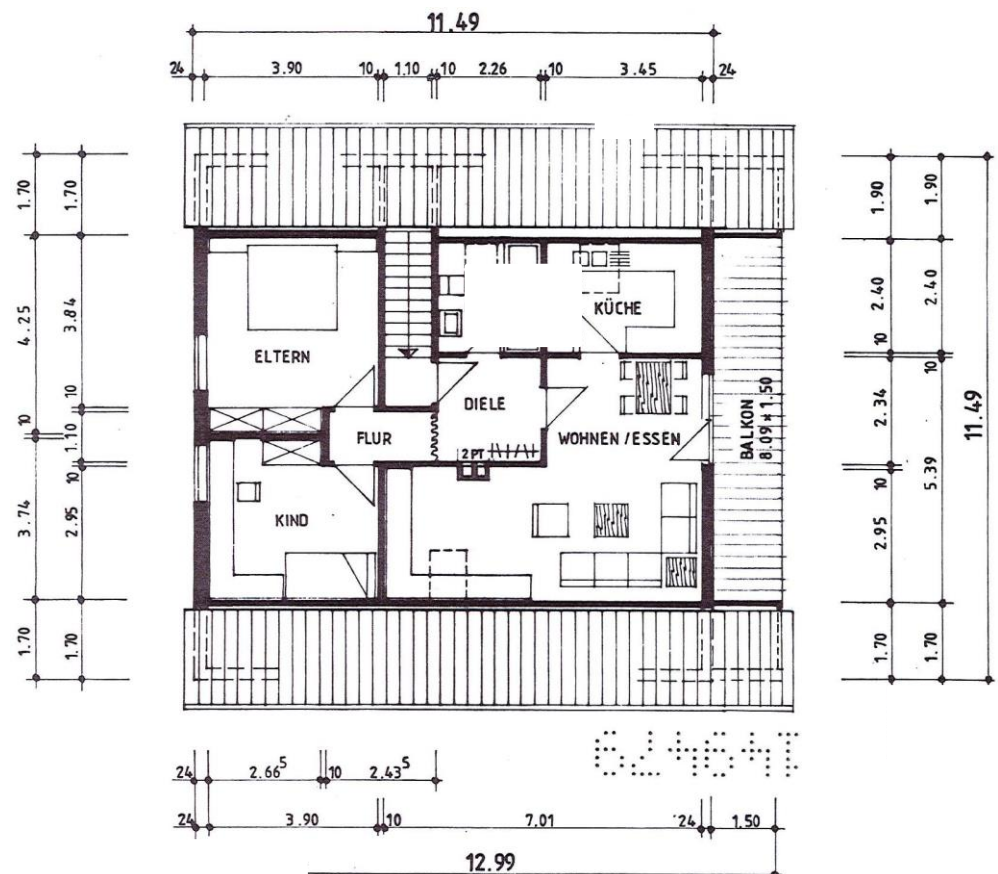
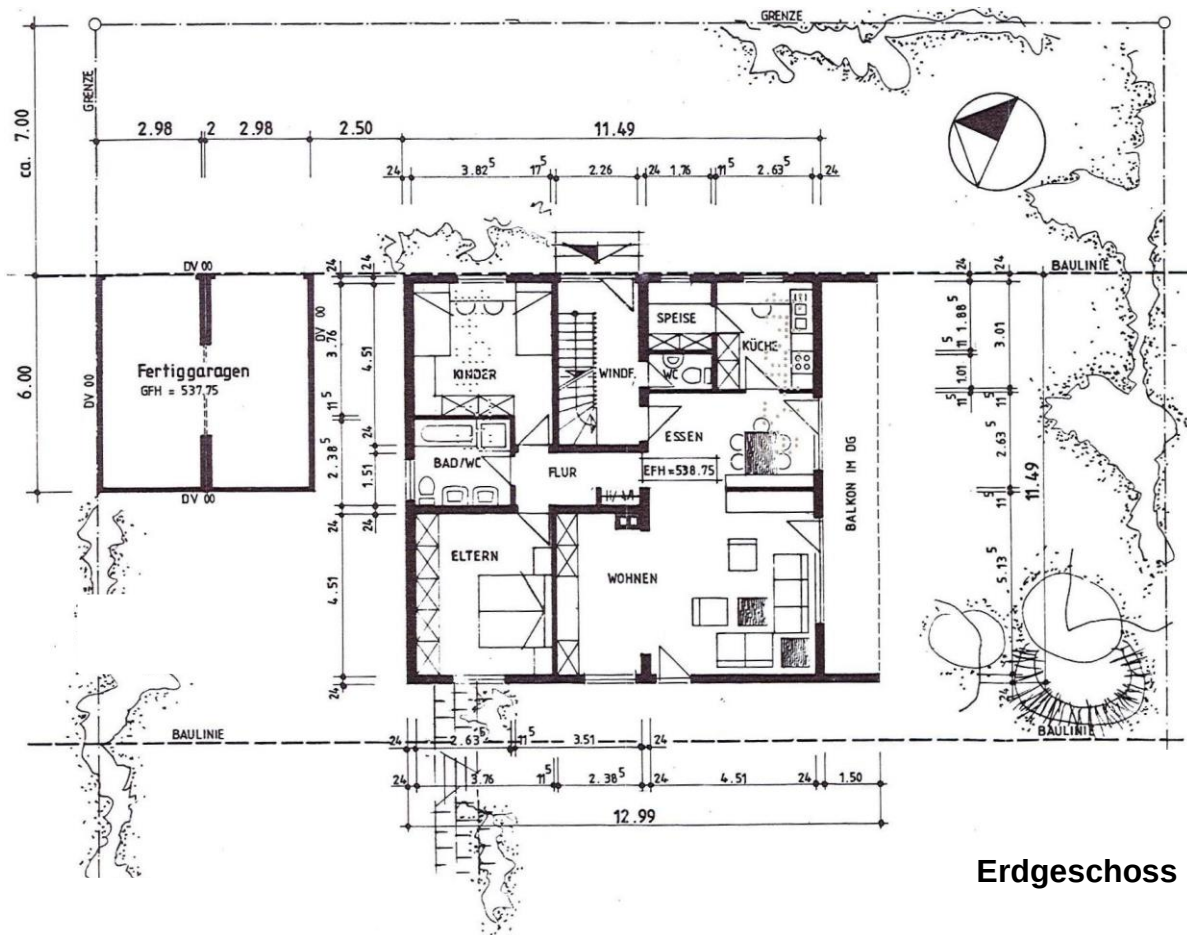
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

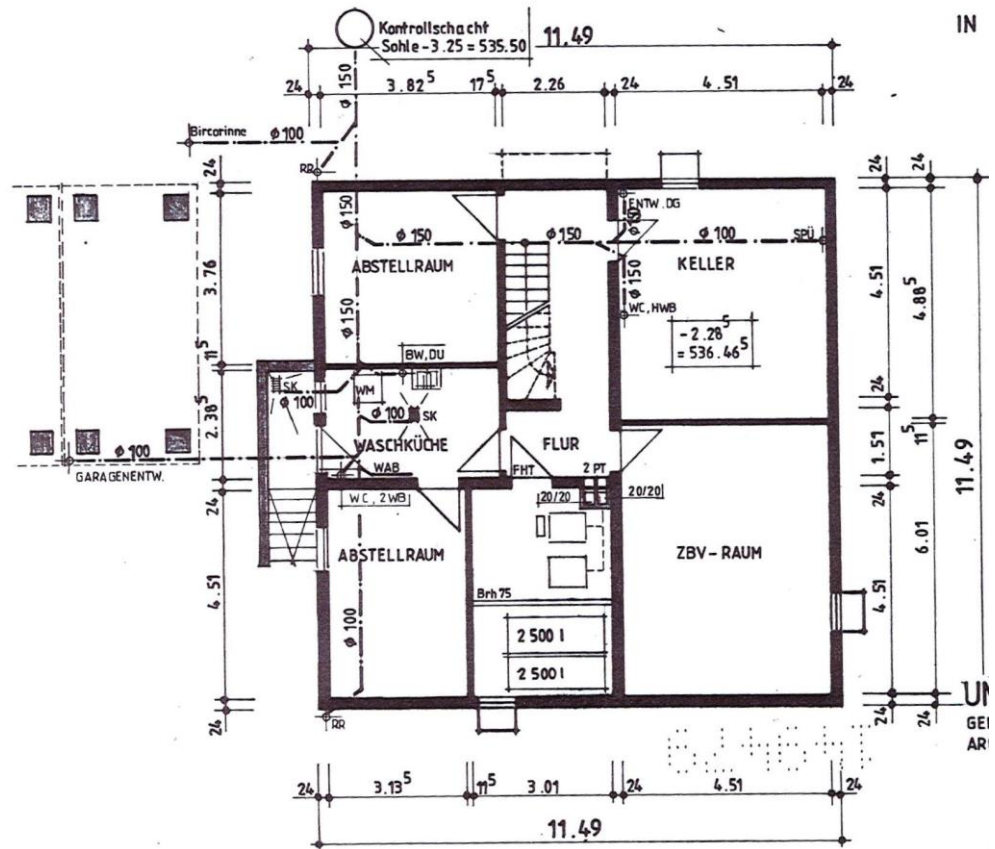


Anlage 4

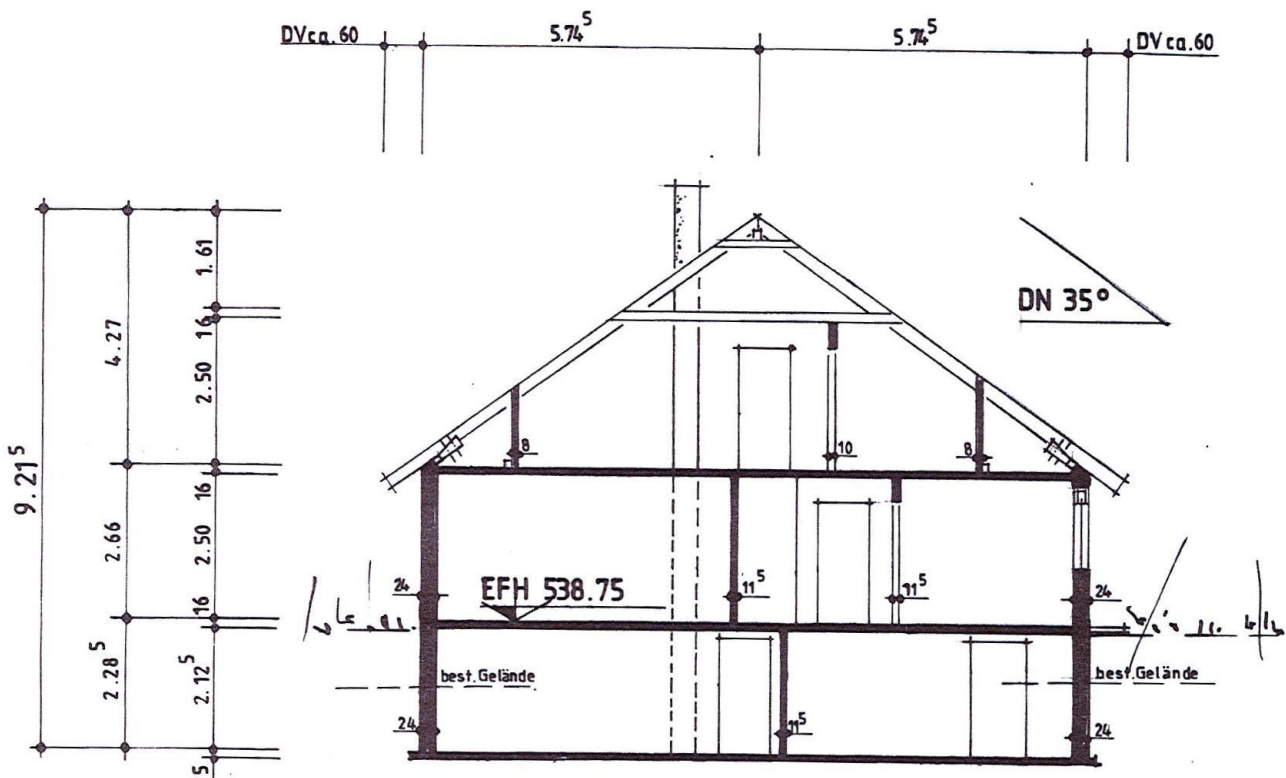
Planunterlagen Bauantrag



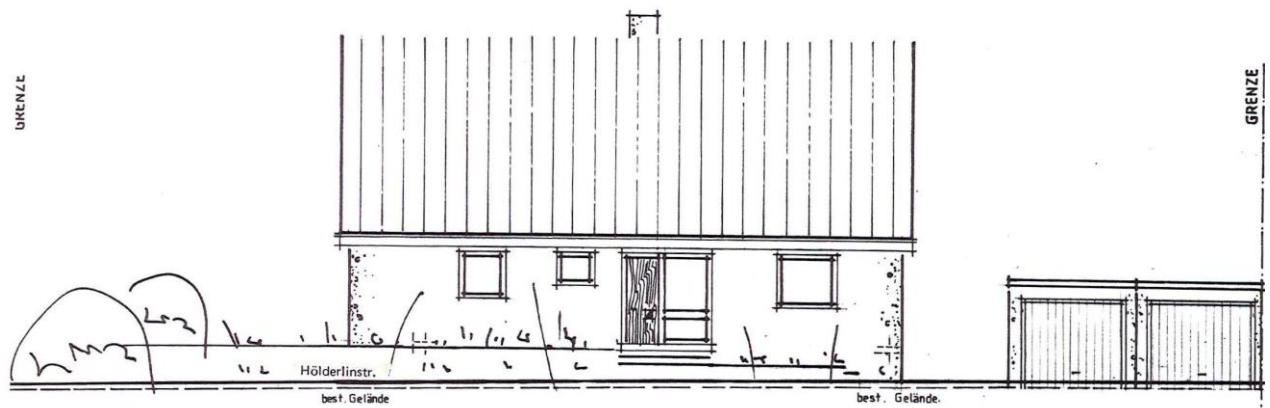




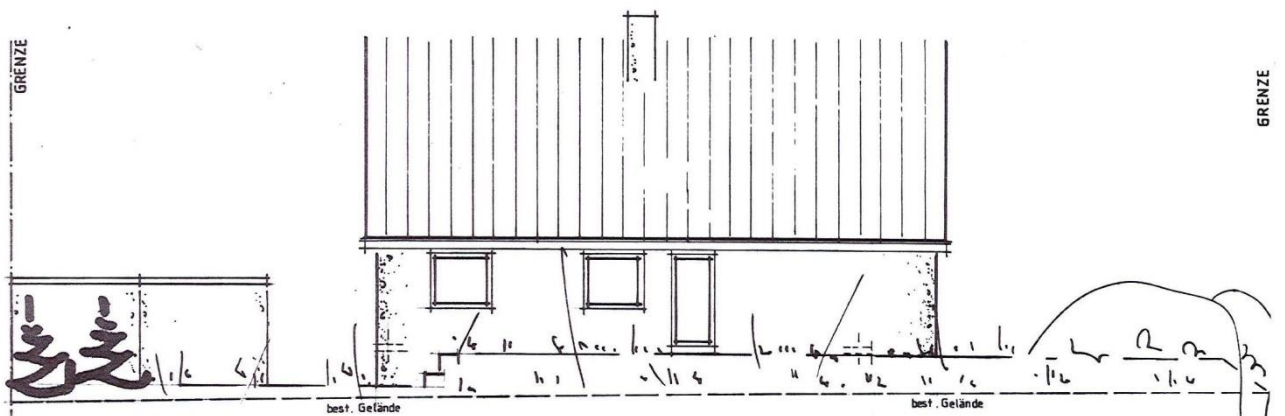
Untergeschoss UG



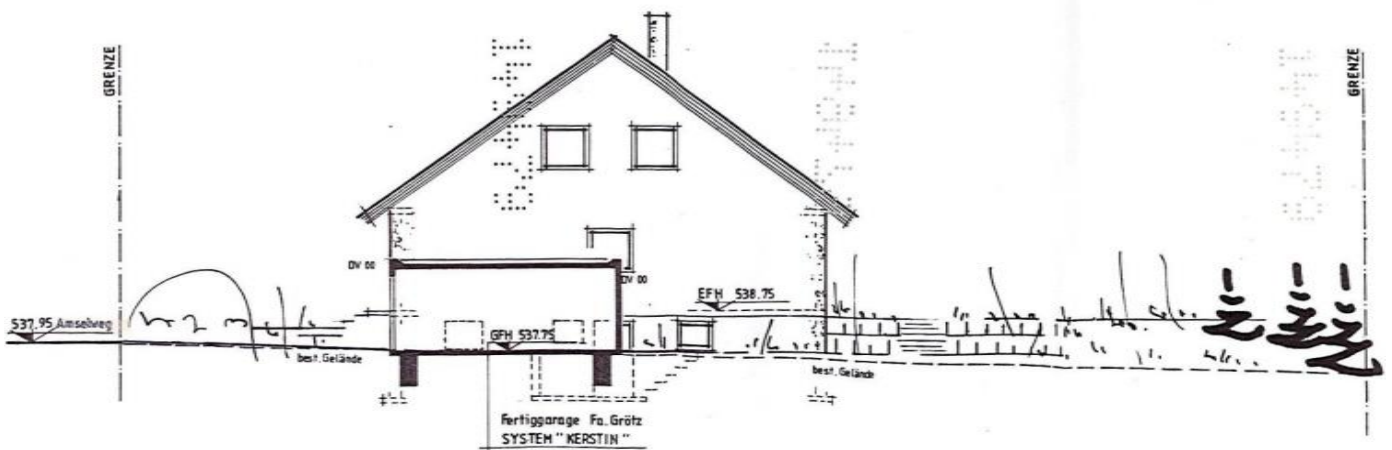
Untergeschoss (lichte Höhe im UG sehr gering)



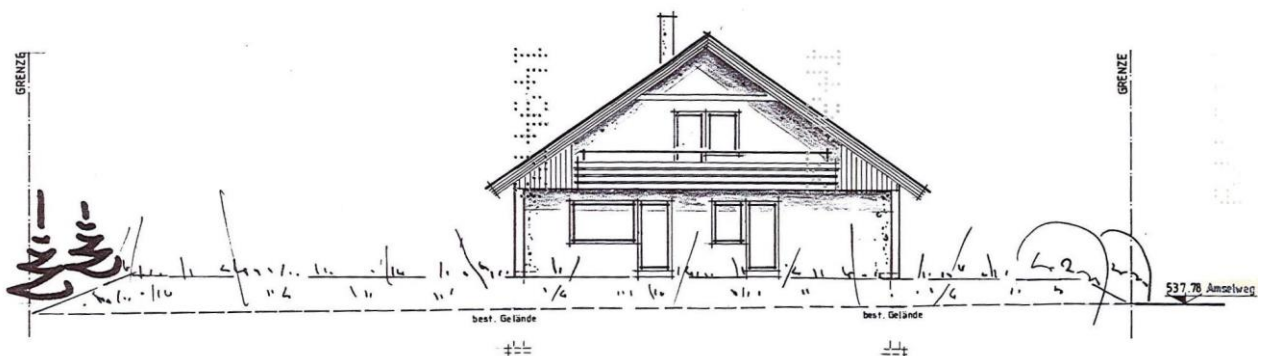
Ansicht Ost von der Straße



Ansicht West (vom der Garten)



Ansicht Nord von der Straße



Ansicht Süd

Anlage 5: **Flächenberechnungen**

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Nutz - Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.
Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus					
Projekt: Hölderlinstraße 14, 75382 Althengstett 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 m²
Untergeschoss	11,49	11,49		132,02	132,02
Erdgeschoss	11,49	11,49		132,02	132,02
Dachgeschoss	11,49	11,49		132,02	<u>132,02</u>
Zwischensumme					396,06
Gesamtsumme rd:					396,00

Bruttogrundfläche BGF / Fertiggaragen					
Projekt: Hölderlinstraße 14, 75382 Althengstett 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 m²
EG	6,00	5,98		35,88	35,88
Zwischensumme					36,00
Gesamtsumme rd:					36,00

Wohnfläche					
Projekt: Hölderlinstraße 14, 75382 Althengstett 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
EG					
Kinder	1,08	0,75		0,81	
	3,83	3,76		14,38	
Bad / WC	2,64	2,39		6,28	
Eltern	4,51	3,76		16,96	
Wohnen	4,51	2,39		10,76	
	4,51	5,14		23,16	
Essen	4,51	2,64		11,88	
Küche	2,64	3,01		7,93	
Speise	1,76	1,89		3,32	
WC außerhalb der Wohnung	1,76	1,89		3,32	
Flur	3,51	1,51		<u>5,30</u>	
Zwischensumme				104,10	
Abzügl. Putz	-3,00%			<u>-3,12</u>	
Wohnfläche WE Nr. 1				100,97	100,97
DG					
Eltern	3,90	3,09		12,05	
	2,67	0,60		1,60	
	3,90	0,75	0,50	1,46	
Kind	3,90	2,20		8,58	
	2,67	0,60		1,60	
	3,90	0,75	0,50	1,46	
Wohnen	7,01	2,20		15,42	
	7,01	0,75	0,50	2,63	
	3,45	2,44		8,42	
Küche	3,45	1,85		6,38	
	3,45	0,55	0,50	0,95	
Bad / WC	2,26	1,85		4,18	
	2,26	0,55	0,50	0,62	
Flur	2,44	1,10		2,68	
Diele	2,26	2,34		<u>5,29</u>	
Zwischensumme				<u>73,32</u>	
Abzügl. Putz	-3,00%			<u>-2,20</u>	
Zwischensumme				<u>71,12</u>	
Zuzügl. Balkon	8,09	1,50	0,25	<u>3,03</u>	
Wohnfläche WE Nr. 2				74,16	74,16
Wohnfläche gesamt rd:					175,13
Wohnfläche gesamt rd:					175,00

Nutzflächen Untergeschoss UG + Garagen

Projekt: Hölderlinstraße 14, 75382 Althengstett
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 m²
Wohnhaus UG					
Mieter Abstellräume	4,51	4,51		20,34	
ZBV Raum	4,51	6,01		27,11	
Heizung Öltank	3,01	4,51		13,58	
Abstellraum	3,14	4,51		14,14	
Waschküche	3,83	2,39		9,12	
Abstellraum	3,83	3,76		14,38	
Flur	3,01	1,41		4,24	
	4,78	1,41		6,74	
	1,05	0,95		1,00	
Garage	2,78	5,80		16,12	
	2,78	5,80		<u>16,12</u>	
Zwischensumme				142,89	142,89
Kein Putzabzug	Überwiegend Rohbauwände gestrichen oder beschichtet vgl. Garage				
Nutzfläche					142,89
Nutzfläche gesamt					143,00

Anlage 6 Bilder Ortstermin



(1) Ansicht Süd – Ost von der Straße



(2) Ansicht Süd



(3) Ansicht West vom Friedhof
Garten verwildert bis zur Hauskante



(4) Detail vor Westfassade; Dornen bis zur Haus-
außenwand und über die Terrasse im Westen



(5) Nordseite mit Stufen
zur Terrasse West; völlig
überwuchert

Außenaufnahmen



(6) Ansicht Nord – West



(7) Detail Ansicht Nord
Außentreppe zum UG



(8) Ansicht Nord mit Rückseite der Garagen



(9) Durchgang zwischen
Haus und Garagen auf der
Nordseite



(10) Ansicht Ost von der Straße mit Hausein-
gang und Garagen



(11) Detail Treppe vor Haus-
eingang

Erdgeschoss (EG)



(12) Hauseingang

Anlage 7
Literatur, Gesetze, Normen

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, - Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors

(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW- RL)

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie –VW- RL)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

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

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH