

# Verkehrswertgutachten

## gemäß § 194 BauGB



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



Röschke Immobilienbewertung  
Pfaffenweg 31  
70180 Stuttgart

[www.roeschke-immo.de](http://www.roeschke-immo.de)

|  |  |
|--|--|
| <b>Aktenzeichen</b>                            | <b>2 K 5/24</b>  |
| <b>Bewertungsobjekt</b>                        | Einfamilienhaus  |
| <b>Adresse</b>                                 | 75385 Bad Teinach-Zavelstein, Schützenweg 6  |
| <b>Auftrag</b>                                 | Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB   |
| <b>Auftraggeber</b>                            | Amtsgericht Calw<br>Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung<br>Schillerstraße 11<br>75365 Calw |
| <b>Wertermittlungs-/<br/>Qualitätsstichtag</b> | 14.05.2025   |

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>300.000 €</b>               |
| § 194 Baugesetzbuch | rd. 2.160 €/m <sup>2</sup> WNF |

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>gefertigt</b> | Sachverständiger Richard Röschke<br>28.05.2025<br>Das Gutachten umfasst 42 Seiten (inkl. Anlagen)<br>Fertigung 1 von 1 |
|------------------|--|

## Inhaltsverzeichnis

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

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Anlagen</b>                                   | <b>- 34 -</b> |
| Übersichtskarte                                  | - 34 -        |
| Regionalkarte                                    | - 35 -        |
| Flurkarte Geoportal                              | - 36 -        |
| Schnitt Einfamilienhaus; tlw. bemaßt             | - 37 -        |
| Grundriss Einfamilienhaus (Erdgeschoss); bemaßt  | - 38 -        |
| Grundriss Einfamilienhaus (Dachgeschoss); bemaßt | - 39 -        |
| Objektbilder                                     | - 40 -        |

# 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

|  |   |
|--|---|
| <b>Bewertungsgegenstand</b>                                  | Flurstück Nr. 21/1, welches mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut ist.   |
| <b>Objektadresse</b>   | 75385 Bad Teinach-Zavelstein, Schützenweg 6.  |
| <b>Baujahr</b>   | ca. 1898; Aufstockung 1956.   |
| <b>Vermietung/ Verpachtung</b>                               | Das zu bewertende Einfamilienhaus wird eigengenutzt.  |
| <b>Rechte und Belastungen</b>                                | In Abteilung II des Grundbuchauszuges ist unter der lfd. Nr. 5 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) sowie unter der lfd. Nr. 12 die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss. |
| <b>Zubehör</b>   | EG: Einbauküche: Restwert 0 €.<br>Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.  |
| <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                                  | rd. 139 m <sup>2</sup> WF (OG & DG mit 25 % Ansatz der Terrasse).<br>rd. 80 m <sup>2</sup> NF (Kellerfläche im UG).   |
| <b>Grundstücksgröße</b>                                      | 369 m <sup>2</sup> .  |
| <b>Vorläufiger marktunangepasster Sachwert</b>               | 248.849 €.  |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b> | +49.769 € (+20 % Marktanpassung).   |
| <b>Runden</b>  | +1.382 €.   |
| <b>Verkehrswert</b>  | <b>300.000 €.</b>   |

## 2. Allgemeiner Teil

### 2.1 Allgemeines

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

- Gesetze und Verordnungen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
  - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
  - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
  - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
  - Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
  - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
  - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
  - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
  - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022
- Fachliteratur/Quellen**
- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
  - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
  - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
  - Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023
  - Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 (Unglaube)
- Verwendete Programme**
- Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

## 2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

|  |   |
|--|---|
| <b>Unterlagen</b>                                  | Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.  |
| <b>Bausubstanz</b>                                 | Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen. |
| <b>Besichtigung</b>                                | Es wurde das gesamte Einfamilienhaus mit Außenanlagen vollständig besichtigt. Alle Räume waren zugänglich.  |
| <b>Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung</b> | Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.  |
| <b>Flächen / Maße</b>                              | Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und / oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.  |
| <b>Altlasten</b>                                   | Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.   |
| <b>Urheberrecht</b>                                | Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.  |

**Stichtagsprinzip**

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

**Wertermittlungsstichtag**

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

**Qualitätsstichtag**

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

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

## 3. Grundstücksmerkmale

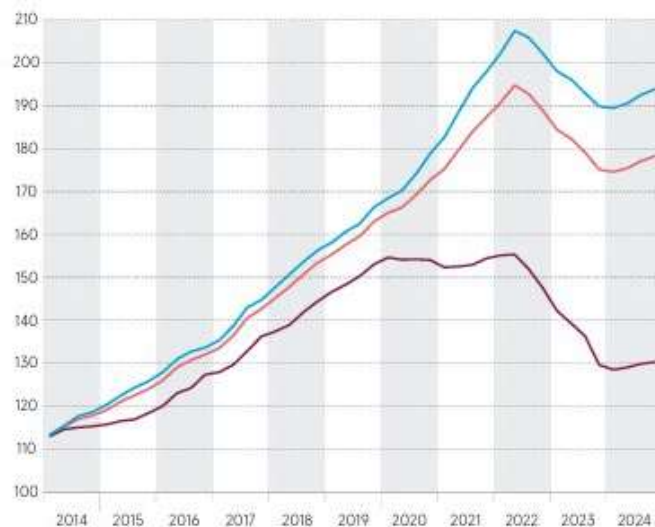
### 3.1 Lage

#### 3.1.1 Immobilienmarkt

##### Allgemein

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

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



(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2024)

##### Landkreis Calw

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

### 3.1.2 Makrolage

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

### 3.1.3 Mikrolage

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

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Entfernung zum Flughafen</b> | Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 52 km Entfernung.  |
| <b>Umgebungsbebauung</b>        | Offene Bauweise; überwiegend gemischte Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser; ein Gewerbebetrieb), ein- bis zweigeschossig. Das Objekt liegt am Rand zum Außenbereich. |
| <b>Parkplatzsituation</b>       | Normale öffentliche Parkplatzsituation. Aufgrund Lage in einer Sackgasse sind ausreichend Stellplatzmöglichkeiten vorhanden.   |
| <b>Immissionen</b>              | Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.  |
| <b>Einschätzung der Lage</b>    | Die Wohnlage wird als <b>durchschnittlich und ländlich geprägt</b> eingeschätzt.   |

### 3.2 Grundstücksbeschaffenheit

|  |   |
|--|---|
| <b>Topographische Lage</b>                     | Das zu bewertende Grundstück ist nach Süden hin leicht abfallend.   |
| <b>Grundstücksform</b>                         | Unregelmäßiger Zuschnitt.   |
| <b>Erschließung</b>                            | Über öffentliches Straßenland.  |
| <b>Straßenart- und ausbau</b>                  | Die Straße ‚Schützenweg‘ ist öffentlich, geschottert und verläuft an der Südseite ohne einen Fußgängerweg.  |
| <b>Mittlere Grundstückstiefe</b>               | Rd. 15 m.   |
| <b>Straßenfront</b>                            | Rd. 33 m.   |
| <b>Grenzverhältnisse</b>                       | Geregelt; kein Gebäude angrenzend.  |
| <b>Überbau</b>                                 | Nicht ersichtlich.  |
| <b>Eckgrundstück</b>                           | Nein.   |
| <b>Bodenbeschaffenheit</b>                     | Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. |
| <b>Ver- und Entsorgung</b>                     | Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen. Der Anschluss erfolgte gemäß Aussage des Eigentümers im Jahr 2023.   |
| <b>Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand</b> | Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein vom 16.04.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge. Für die erstmalige Erschließung im Jahr 2023 können jedoch noch Beiträge anfallen.  |
| <b>Altlasten</b>                               | Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 16.04.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.  |

### 3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

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

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Grundbuch</b>                  | Siehe Kapitel 6.   |
| <b>Baugenehmigung</b>             | Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.   |
| <b>Baulasten</b>                  | <p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Teinach-Zavelstein vom 16.04.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.</p> |
| <b>Denkmalschutz</b>              | Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 16.04.2025 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Das Flurstück 21/1 liegt allerdings in einem Bereich der als archäologischer Prüffall gelistet ist. Im Falle von Bodendenkmälern sind diese der Denkmalschutzbehörde zu melden.   |
| <b>Sonstige Rechte und Lasten</b> | Nicht bekannt.   |
| <b>Überschwemmungsgebiet</b>      | Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 26.05.2025 liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich GK1 (sehr geringe Gefährdung). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses tritt seltener als einmal in 200 Jahre ein. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.   |

## 4. Bauliche Anlagen

### 4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

### 4.2 Gebäudebeschreibung

#### 4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Art des Gebäudes</b>      | Einfamilienhaus (freistehend).  |
| <b>Geschosse</b>             | Ein Untergeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss, ein nicht ausgebautes Dachspitz. |
| <b>Gewerbeeinheiten</b>      | 0.  |
| <b>Wohneinheiten</b>         | 1.  |
| <b>Stellplätze</b>           | 0.  |
| <b>Baujahr</b>               | ca. 1898 (ehemaliges Stallgebäude) mit Aufstockung zum Wohnhaus im Jahr 1956.                       |
| <b>Bauart</b>                | Massivbauweise.   |
| <b>Fundamente</b>            | Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).   |
| <b>Fassade</b>               | Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).   |
| <b>Dach</b>                  | Satteldach mit Ziegeln eingedeckt; Solaranlage auf dem südlichen Teil.                              |
| <b>Wände</b>                 | Außen: Massiv (ungedämmt); Innen: tlw. Leichtbauweise.  |
| <b>Geschossdecken</b>        | Holzbalkendecken (Annahme aufgrund Ursprungsbausjahr).  |
| <b>Treppenhaus</b>           | Innenliegend; Erschließung an der nördlichen und südlichen Gebäudeseite.                            |
| <b>Elektroinstallationen</b> | Veraltet.   |

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

## 4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses

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

## 4.2.3 Brutto-Grundfläche

**Definition****Brutto-Grundfläche**

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

**Berechnung**

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

| Geschoss      | <b>Brutto-Grundfläche</b> |
|---------------|---------------------------|
| UG            | 133,24                    |
| EG (HP)       | 133,24                    |
| DG            | 133,24                    |
| <hr/>         |                           |
| <b>Gesamt</b> | <b>399,72</b>             |

#### 4.2.4 Wohn- und Nutzfläche

##### **Definition Wohnfläche**

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

##### **Berechnung**

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

Nachfolgend konnten folgende Wohn- und Nutzflächen ermittelt werden:

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

## 5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

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

|   |   |
|---|---|
| <b>Stärken</b>  | <b>Chancen</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ruhige, stark durchgrünte Wohnlage</li> <li>- Garten vorhanden</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region</li> </ul>                           |
| <b>Schwächen</b>  | <b>Risiken</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- veraltete Ausstattung</li> <li>- Beheizung über Holzöfen</li> <li>- kurzfristig energetische Modernisierungen notwendig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- allg. Marktrisiken</li> <li>- weiterer Abschwung der Immobilienpreise</li> </ul> |

### Marktgängigkeit

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

## 6. Grundbuch

Auszug vom: 24.04.2024

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Röttenbach

### Bestandsverzeichnis

| Band | Blatt | Lfd. Nr.<br>BV | Gemarkung              | Flur | Flurstück(e) | Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|------|-------|----------------|------------------------|------|--------------|--------------------------|
|      | 4033  | 15             | Bad Teinach-Zavelstein |      | 21/1         | 369,00                   |

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

**Abteilung I**, Eigentümer  
anonymisiert

### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

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

### Erläuterungen zur Abteilung II

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

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

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

**Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Sachwertverfahren mittels Baukosten sowie einem Markt-anpassungsfaktor sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschafts-zinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Es stehen nur unzureichend heranziehbare Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.**

**7.2 Bodenwert****Bodenwert**

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

**Erläuterung Bodenrichtwert**

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

**Bodenrichtwert Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Bad Teinach-Zavelstein wird zum 01.01.2023 mit 190,00 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertnummer: 42013300; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: gemischte Baufläche); Fläche: 610 m<sup>2</sup> angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

**Beurteilung**

Der Bodenrichtwert wird übernommen und mit 190 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

**Berechnung des Bodenwertes**

| Grundstücksteilfläche |             | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche 1  |                    | Nebenfläche 2  |                    | rentier-<br>lich* | Bodenwert<br>EUR |
|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Nr.                   | Bezeichnung | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> |                   |                  |
| 1                     | Grundstück  | 369            | 190,00             |                |                    |                |                    | Ja                | 70.110           |

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

**BODENWERT (gesamt)****70.110**

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

### 7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Definition</b>          | Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. |
| <b>Alter</b>               | Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1898 errichtet, 1956 aufgestockt und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag ca. 127 Jahre alt.   |
| <b>Gesamtnutzungsdauer</b> | Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.   |
| <b>Restnutzungsdauer</b>   | Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden nur geringe Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 6 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich aufgrund des Alters eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren.   |

## 7.4 Wertermittlungsverfahren

### 7.4.1 Sachwert

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

Die Baukosten werden in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 1,7 mit 600 €/m<sup>2</sup> BGF in Ansatz gebracht. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 1. Quartal 2025, von 1,872 ergibt sich ein Kostenkennwert von rd. 1.123 €/m<sup>2</sup> BGF. Ein Regionalisierungsfaktor für den Landkreis Calw mit 1,082 ist enthalten (Siehe hierzu S. 29).

Das massive, einseitig angebaute Holzlager (rd. 4 m<sup>2</sup>) bleibt aufgrund des Alters sowie der geringen Größe unberücksichtigt.

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

Die Baunebenkosten wurden in Höhe von 19 % angesetzt.

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

Die Außenanlagen werden mit 7 % berücksichtigt.

**Wertminderung wegen Alters** Siehe Kapitel 7.3.

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

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

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

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

## 7.4.2 Sachwertermittlung

**Sachwert (Marktwert)**

| Gebäude-Nr. | Grdst.-teilfläche-Nr. | Bau-<br>jahr | GND  | RND | Herstellungskosten der<br>baulichen Anlagen* |                           | Alterswert-<br>minderung |        |        | Alterswertg.<br>Herst.-kosten<br>EUR |         |
|-------------|-----------------------|--------------|------|-----|--|---------------------------|--------------------------|--------|--------|--------------------------------------|---------|
|             |                       |              |      |     | Anzahl                                       | EUR                       | %BNK                     | Ansatz | %      |                                      |         |
| 1           | Einfamilienhaus       | 1            | 1897 | 80  | 25   | 400,00 m <sup>2</sup> BGF | 1.123                    | 19,00  | Linear | 68,75                                | 167.046 |

Σ 167.046

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

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

**Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus**

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

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

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.  
<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK 600 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 600 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag 1.123 EUR/m<sup>2</sup> BGF

## 7.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|   |   |
|---|---|
| <b>Grundbucheintragungen<br/>in Abt. II</b> | Kein Werteeinfluss.   |
| <b>Baulasten</b>                            | Kein Werteeinfluss.   |
| <b>Instandhaltungsrückstau</b>              | Gemäß Objektbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem leicht unterdurchschnittlichen Bauzustand. |
| <b>Sonderwerte Mieten</b>                   | Das Objekt ist komplett eigengenutzt.   |
| <b>Leerstandskosten</b>                     | Entfällt.   |

#### 7.4.4 Vergleichswert

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

Die vdp-Transaktionsdatenbank weist im Landkreis Calw einen Quadratmeterpreis für Eigenheime in mittlerer Wohnlage und mit einfacher Ausstattung von rd. 2.660 €/m<sup>2</sup> WF aus.

## 7.5 Einordnung des Ergebnisses

|                            |                          | <b>Marktwert</b>  |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|
|                            |                          | § 194 BauGB       |
| <b>Werte</b>               | Bodenwert                | 70.110            |
|                            | Sachwert                 | 298.618           |
| <hr/>                      |                          |                   |
| <b>Marktwert</b>           | Ableitung vom Sachwert   | <b>300.000</b>    |
| <hr/>                      |                          |                   |
| <b>Vergleichsparameter</b> | EUR/m <sup>2</sup> WNFI. | 2.170             |
| <b>Mietfläche</b>          | Wohnfläche               | 139m <sup>2</sup> |
|                            | Nutzfläche               | 139m <sup>2</sup> |
|                            | Σ                        | 139m <sup>2</sup> |

**Preisspanne** Die vdp-Transaktionsdatenbank weist im Landkreis Calw einen Quadratmeterpreis für Eigenheime in mittlerer Wohnlage und mit einfacher Ausstattung von rd. 2.660 €/m<sup>2</sup> WF aus.

**Einordnung des Ergebnisses** Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 2.160 €/m<sup>2</sup> WNF ordnet sich am unteren Ende der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen, ländlich geprägten Wohnlage i.V.m. der einfachen, baujahrestypischen Ausstattung mit hohem energetischen Sanierungsbedarf als marktüblich und plausibel eingestuft.

## 8. Verkehrswert

### Definition

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

### Verkehrswert

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

### **Verkehrswert 300.000 EUR**

(in Worten: dreihunderttausend Euro)

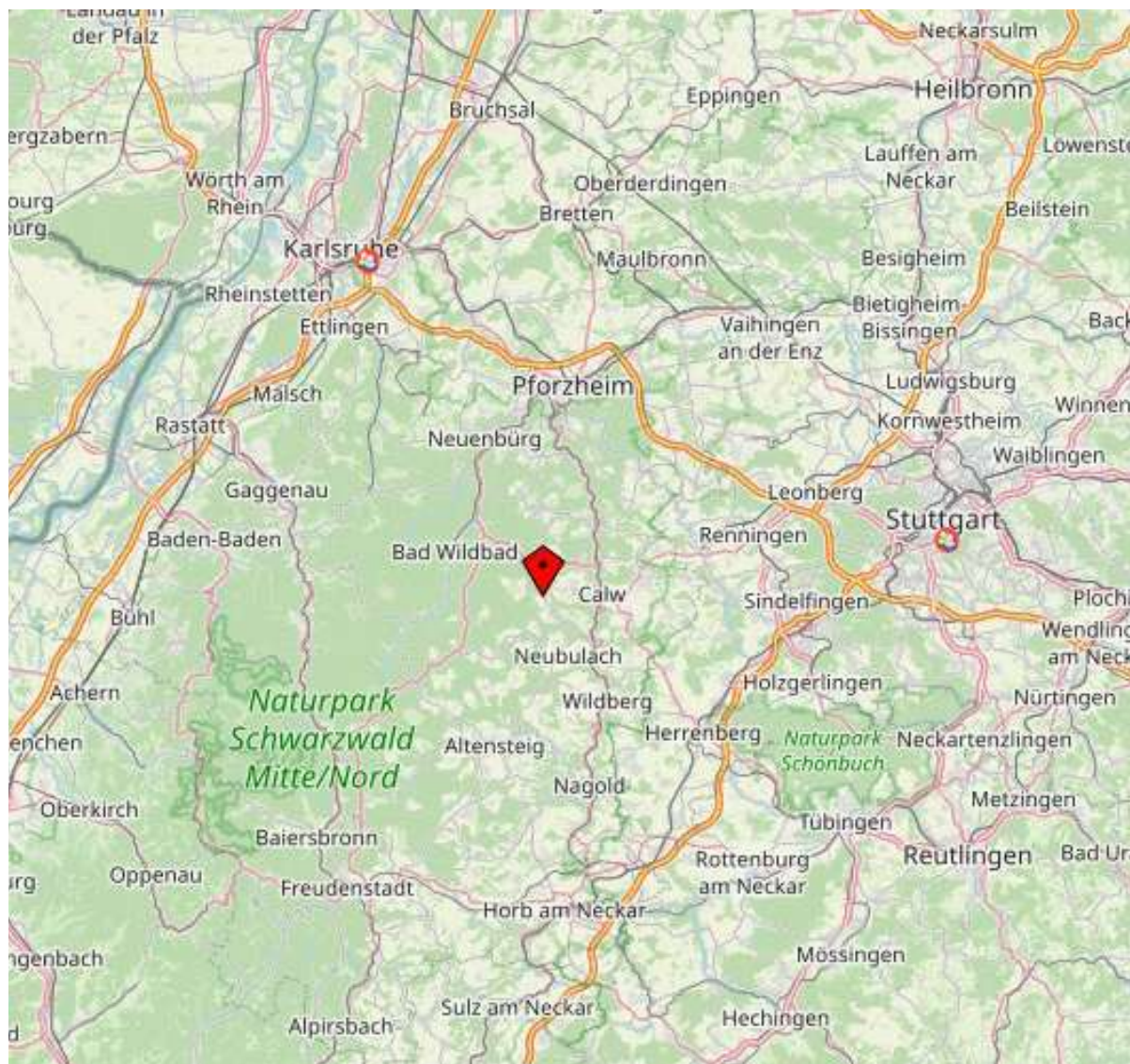
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



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

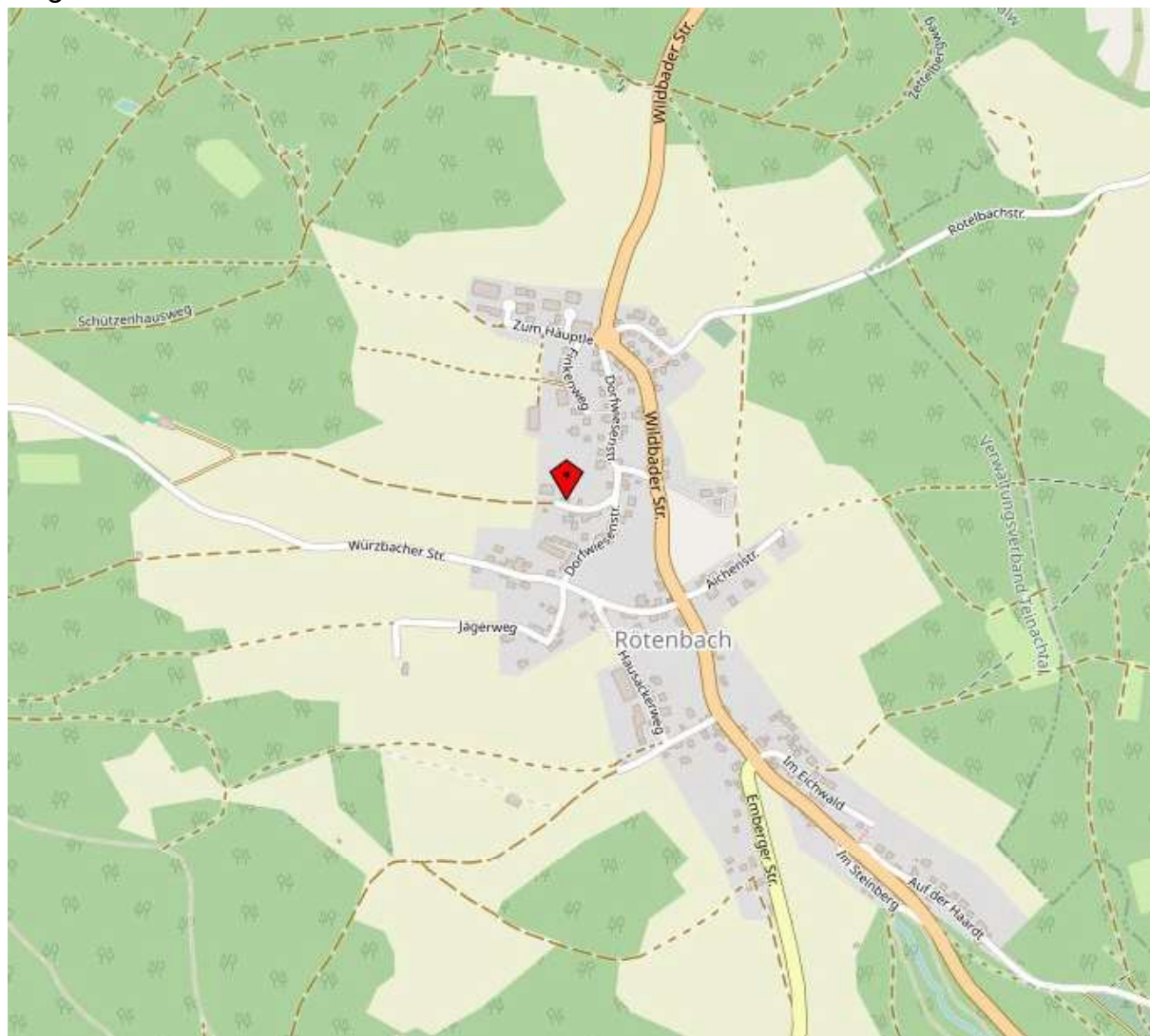
## Anlagen

### Übersichtskarte



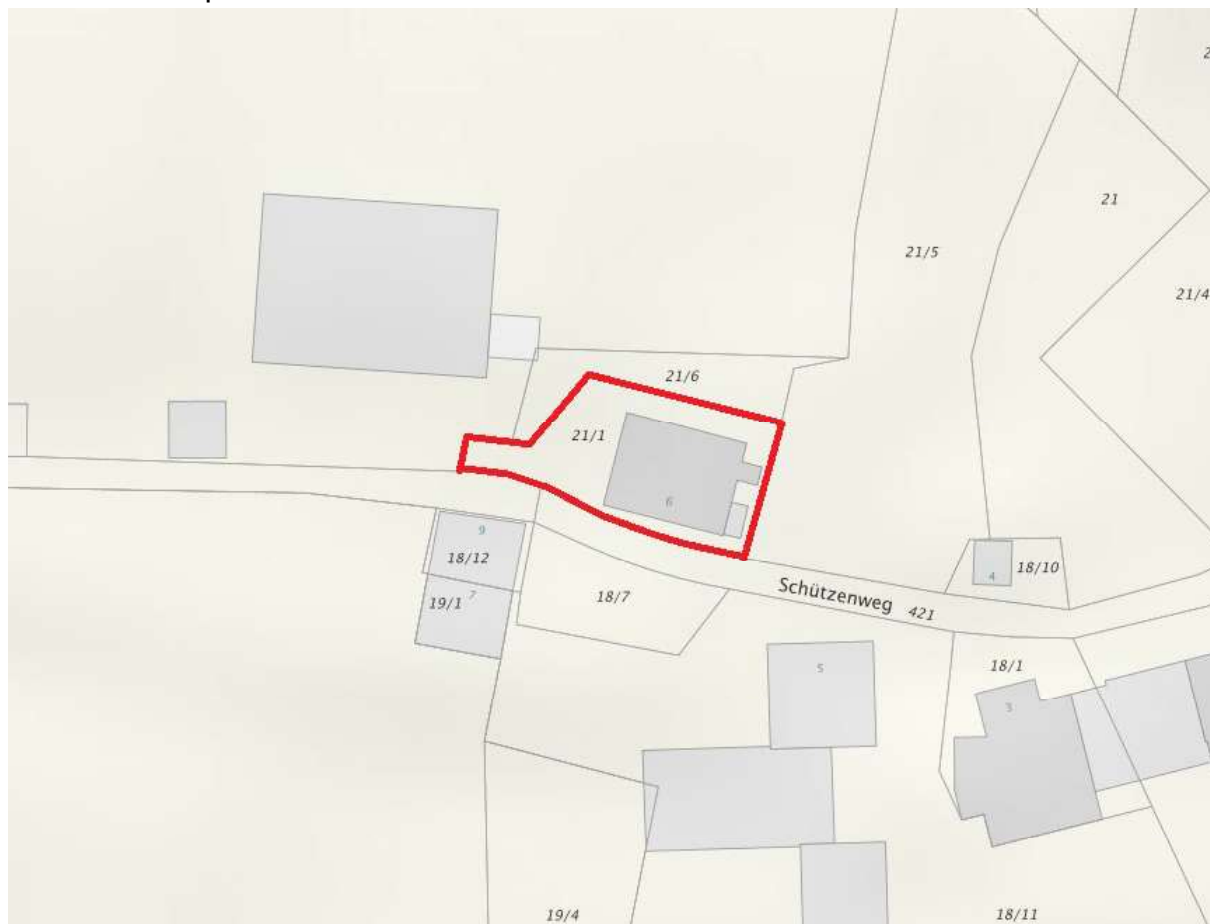
Quelle: OpenStreetMap

## Regionalkarte



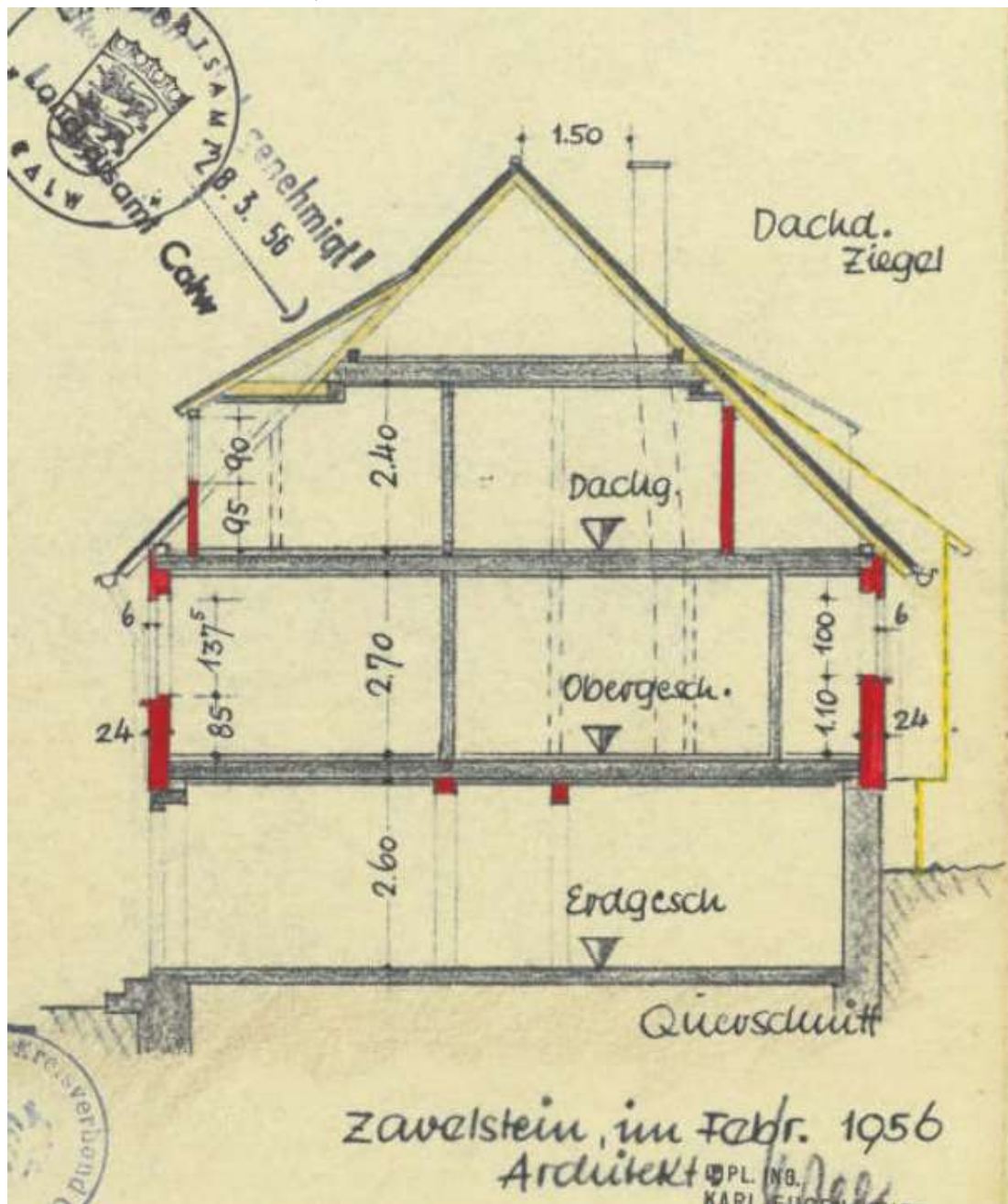
Quelle: OpenStreetMap

Flurkarte Geoportal

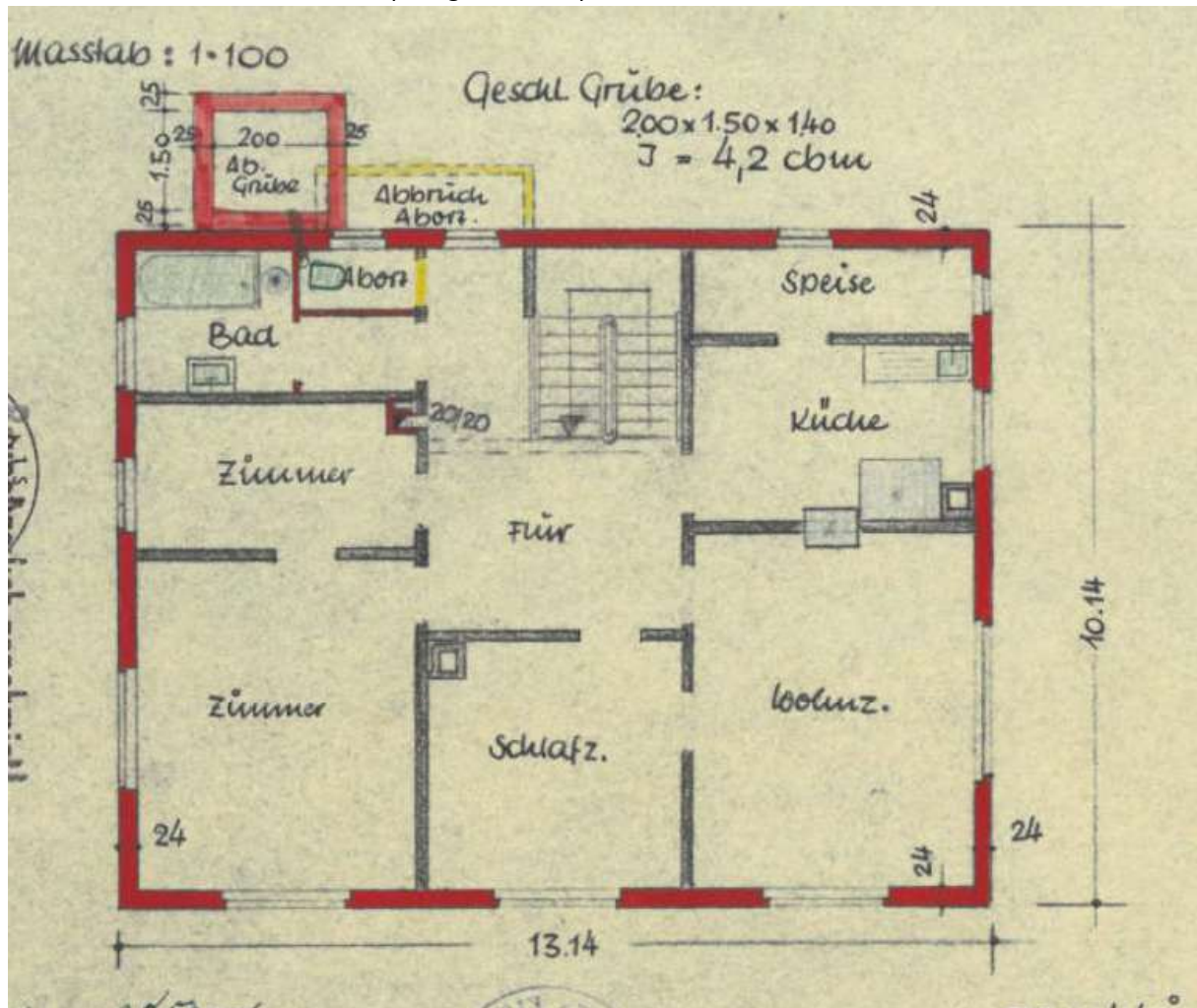


Quelle: [www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de)

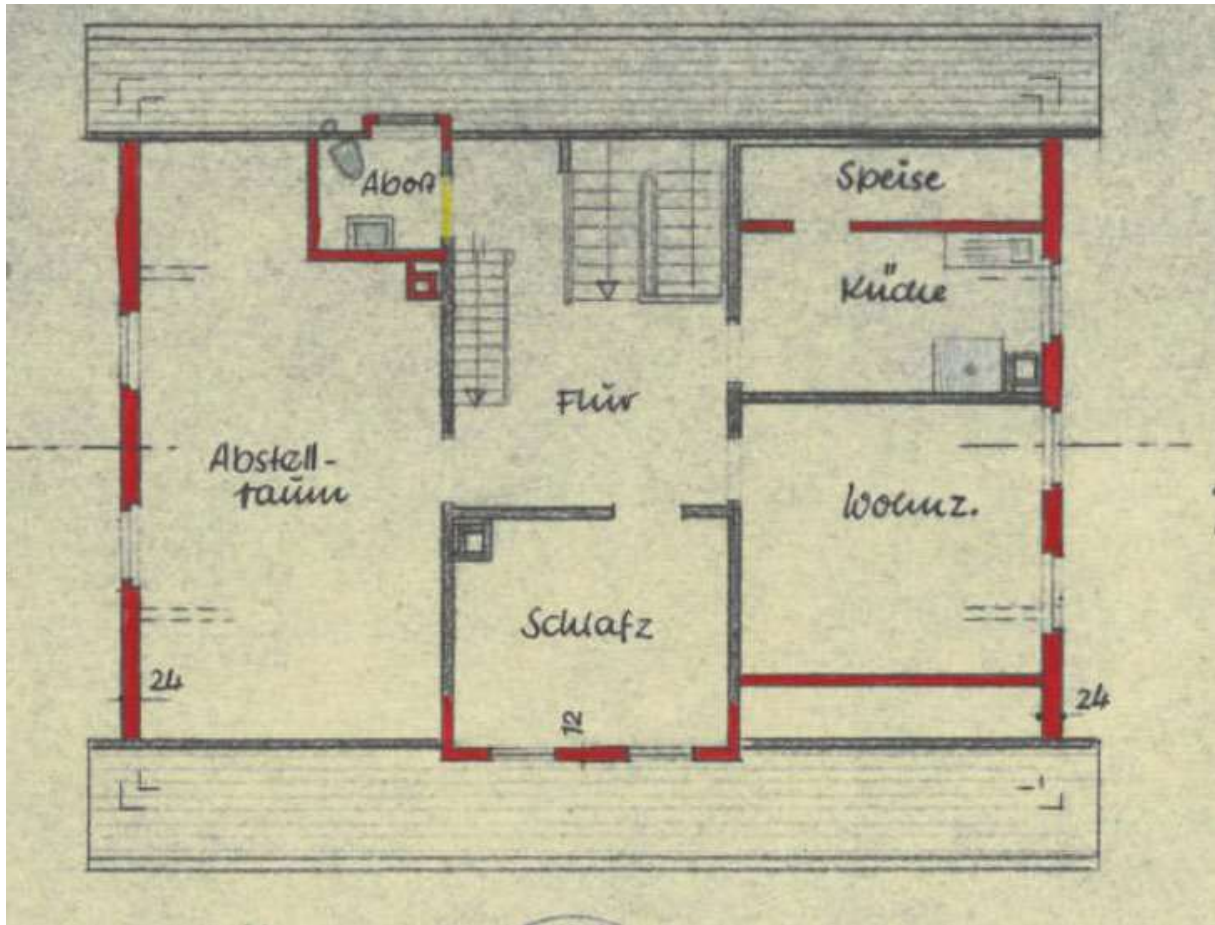
Schnitt Einfamilienhaus; tlw. bemaßt



## Grundriss Einfamilienhaus (Erdgeschoss); bemaßt



Grundriss Einfamilienhaus (Dachgeschoss); bemaßt



Objektbilder

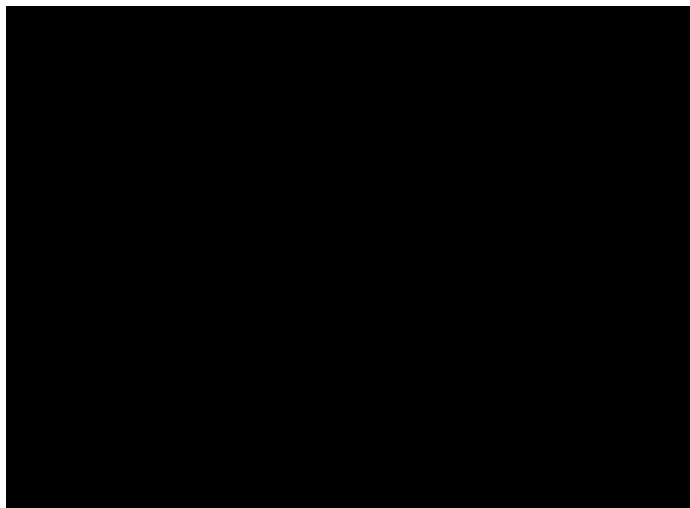
**Objektansicht**



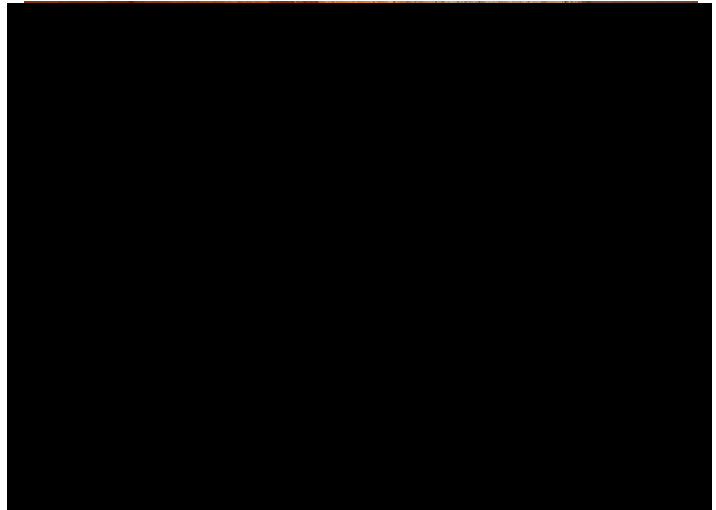
**Frontansicht**



**Küche (EG)**



**Zimmer exempl. (DG)**



**Seitenansicht**



**Umgebungsansicht;  
Blick Straße ‚Schützenweg‘  
Richtung Osten**

