

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 Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück**

unter der Anschrift:
Hauptstraße 15, D – 72224 Ebhausen - Rotfelden

Teilbesichtigung

Wertermittlungstichtag: 30.01.2025
Qualitätstichtag: 30.01.2025



Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht: AZ: 2 K 33 / 24

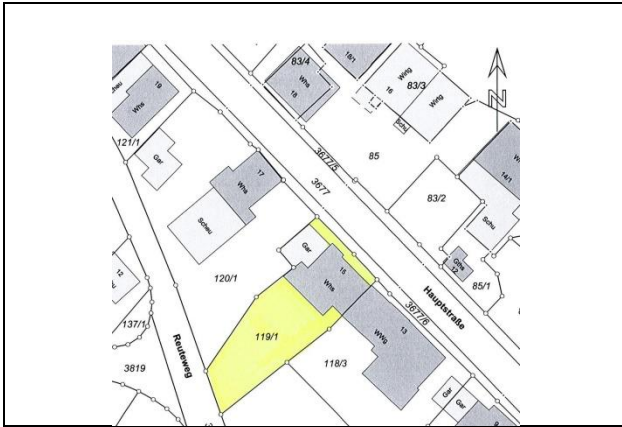
Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung
im Teilungsversteigerungsverfahren

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	8
3.1 Grundbuchdaten	8
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
4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung	11
4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	11
4.5 KFZ- Stellplatzpflicht	11
4.6 Baulastenverzeichnis	11
4.7 Denkmalschutz	11
4.8 Hochwasserrisiko	11
4.9 Erdbebenzone	11
5. Lagebeschreibung	12
5.1 Makrolage / Mikrolage	12
5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	12
6. Grundstücksbeschreibung	13
6.1 Grundstücksgröße	13
6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	13
6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	13
6.4 Erschließung	13
7. Gebäudebeschreibung	14
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	14
7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard	19
7.4 Technische Gebäudeausstattung	19
7.5 Außenanlagen	21
7.6 Entrümpelung	21
7.7 Energetische Beurteilung	21

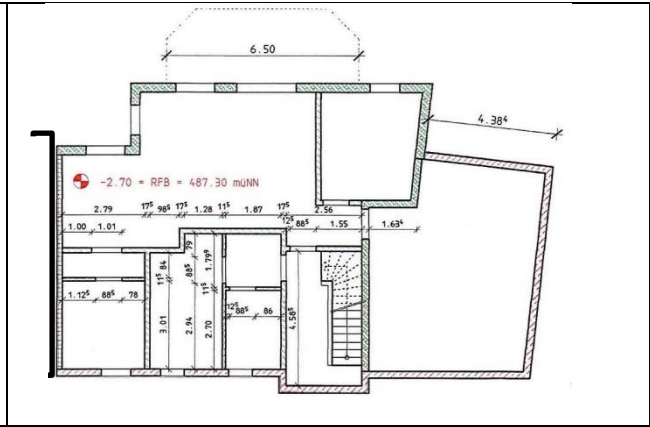
8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
8.1	Vorbemerkung	22
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22
8.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
9.	Flächen und Massenangaben	24
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	24
9.2	Flächenangaben	24
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	25
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag	25
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	25
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	26
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	26
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	26
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	26
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	28
12.	Bodenwertermittlung	29
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	29
12.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert /	29
12.3	Berechnung des Bodenwertes	30
13.	Sachwertverfahren	31
13.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	31
13.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	33
13.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	40
13.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
13.5	Sachwertermittlung 43	
14.	Verkehrswertermittlung	45
14.1	Verkehrswertdefinition	45
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	45
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	47
15.	Anlagen	49
15.1	Anlagenverzeichnis	49

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

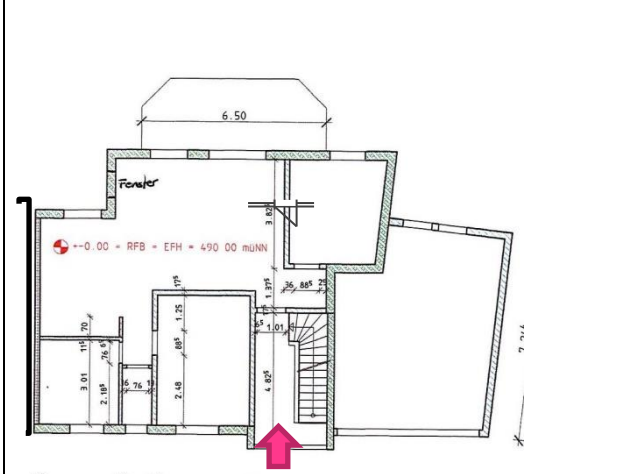
Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag		30.01.2025
Objektadresse:		Hauptstraße 15 72224 Ebhausen (Rotfelden)
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Ein -/ Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Teilbesichtigung Die Wohnflächen im DG konnten nicht besichtigt werden.		
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		2002
Wohnfläche (grob geschätzt) rd:	210 m ²	
Nutzfläche UG / Garage rd:	84 m ²	
Grundstücksgröße:		443 m ²
Bodenwert gesamt:		39.900,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau		- 85.000,- €
Sowie sonstige BOG (vgl. Entrümpelung)		- 10.000,- €
Sicherheitsabschlag wegen Teilbesichtigung		- 12.800,- €
Sachwert rd:		530.000,- €
Grundbuch von Rotfelden Grundbuch Nr. 9.515, BV 1 Flurstück 119 / 1 Hauptstraße 15 Gebäude- und Freifläche 443 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 530.000,- €
Zubehör:	Einbauküche UG > 10 Jahre Einbauküche EG > 10 Jahre Zubehör im DG keine Angabe möglich	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m ² Wohnfläche incl. Doppelgarage rd: Verkehrswert 530.000,-€/Wohnfläche 210 m ² =2.523,81 €/m ² rd:		2.520,- € / m ²



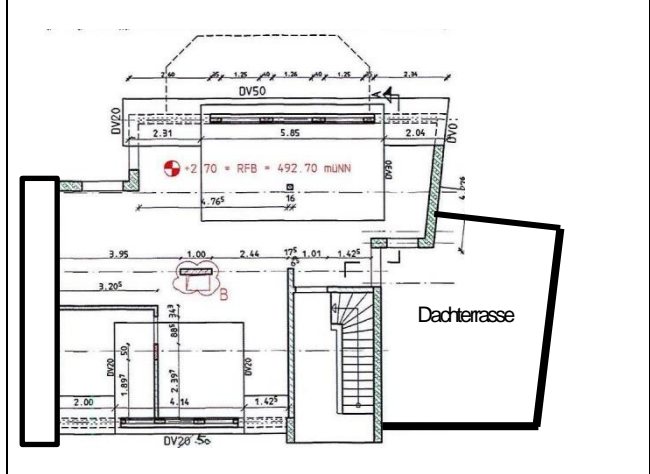
Lageplan



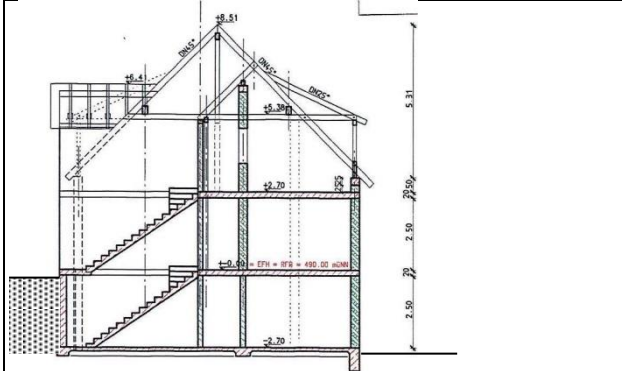
Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss DG



Schnitt



**Ansicht von der Straße
Bewertungsobjekt
an das Nachbargebäude angebaut**



Ansicht Süd - West



Ansicht von der Straße

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: **Baurechtlich**
Ein - / Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage;
an einer Giebelseite an das Nachbargebäude angebaut.

Adresse: Hauptstraße 15; 72224 Ebhausen (Ortsteil Rotfelden).

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

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: **30.01.2025.**
Qualitätsstichtag: **30.01.2025.**

2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung AZ: 2 K 33 / 24: Beschluss vom 12.11.2025.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 12.11.2025.
- Grundbuchauszug vom 16.10.2024.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.01.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 02.01.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 30.01.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.12.2024.
- Scans Baupläne vom 30.01.2024.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 10.02.2025.
- Detailpläne des Antragsstellers M 1: 50 per Einwurf am 03.02.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 19.12.2024.

Ortstermin: 30.01.2025, 11.00 Uhr bis 12.30 Uhr.

Teilnehmer: Frau AAA, Antragstellerin.
 der Ortsbesichtigung: Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

Umfang der Besichtigung: **Teilbesichtigung.**
Die Wohnflächen im DG konnten nicht besichtigt werden. Daher erfolgt ein Sicherheitsabschlag.

Auf allen Flächen ist zahlreiches Lagergut, wie Möbel, Hausrat, Müll und z.T. noch Lebensmittel usw. vorhanden, so dass nicht alle raumbegleitenden Flächen in Augenschein genommen werden konnten.

Insgesamt ist im gesamten Haus ein schimmlicher Geruch vorhanden. Das Haus, die Garage und der Garten müssen zwingend entrümpelt 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 zur Wohnfläche im DG

Beim Ortstermin konnte gutachterlich die Wohnfläche im DG nicht besichtigt werden. Nach Aussage der Antraggegnerin am Ortstermin ist das DG zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Bewertungsobjekt konnte daher nur teilbesichtigt werden.

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.

Wohnflächenermittlung

Die Wohnfläche im DG konnte nur grob ermittelt werden, da keine Planunterlagen mit der genauen Raumaufteilung vorliegen. Baurechtlich ist das Objekt ein Ein - / Zweifamilienwohnhaus.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Ebhausen.
 Grundbuch von: Rotfelden, Grundbuch Nr. 9.515.
 Datum des Auszugs: 16.10.2024.

Bestandsverzeichnis: **BV Nr. 1.**
 Karte NW 0923.
 Flst. 119 / 1.
 Hauptstraße 15.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 443 m².

Abteilung I: **Eigentümer:**
Lfd. Nr. 1: Herr XXX+ Frau XXX, verstorben
 Grundbuch muss berichtigt werden.

Am Bewertungsstichtag: Erbgemeinschaft mit 3 Erben
 siehe Teilungsversteigerungsbeschluss.

Abteilung II: **Zwangsversteigerungsvermerk**
Lfd. Nr. 1: **zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom
 21.08.2024 (Az:2K 33/24).
 Eingetragen (BOE067/ 373/2024) am 16.10.2024.

Kein Werteeinfluss

Allerdings liegt von der Gemeinde folgender Hinweis vor:

Hinweis:

Das Flst. 120/1 leitet teilweise sein Abwasser in den Schacht auf Flst. 119/1, diese Tatsache ist **nicht** rechtlich abgesichert (Dienstbarkeit, Baulasten, o.ä.).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Julia Schroth



Bürgermeisteramt Ebhausen
 Marktplatz 1
 72224 Ebhausen
 Tel.: 07458/9981-61
 E-Mail: schroth@ebhausen.de



Am Wertermittlungsstichtag ist in Abteilung II des Grundbuchs des Bewertungsobjektes keine Grunddienstbarkeit in Form eines Leitungsrechts zu Lasten des Bewertungsobjektes vorhanden.

Kein Werteinfluss

Anmerkung der Gutachterin:

Ggf. sollte eine Grunddienstbarkeit diesbezüglich in Zukunft erfolgen, sollten sich die Vertragsparteien darüber einig sein. Ggf. erfolgt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Leitungsrechts gegen eine Einmalzahlung und der Regelung bezüglich einer gemeinsamen Instandhaltung

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.

Laut Angabe der Antraggeberin 2:

Die Fläche im DG wird vom Antraggeber 2 am Wertermittlungsstichtag bewohnt. Die Flächen im UG und EG stehen leer und sind auch durch den Antraggeber 1 vollständig zugänglich.

Das Haus, die Garage und der Garten müssen zwingend entrümpelt werden.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

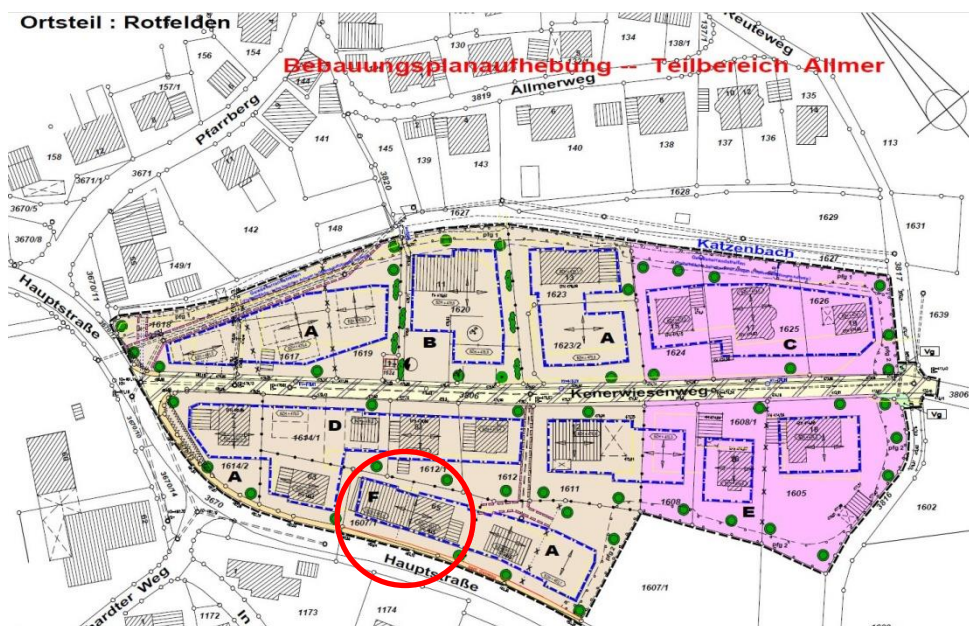
4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

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

4.2 Planungsrecht

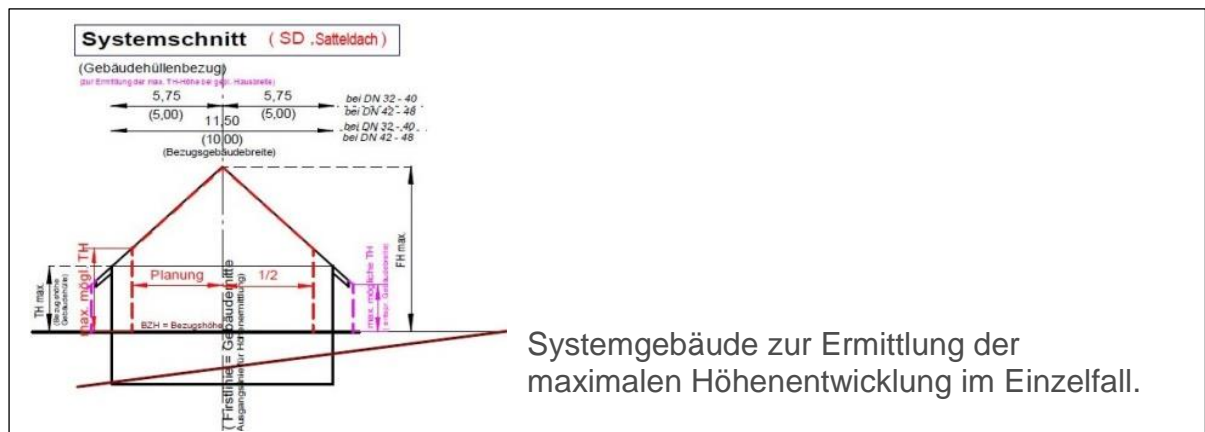
Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet für das der qualifizierter Bebauungsplan gilt mit der Bezeichnung: „Kenerwiesenweg“. Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschrift 25.10.2011.



F	
MD	III m HB
0,45	—
ED	TH max. 6,0 FH max. 11,2 (siehe Systemschnitt)
SD	DN 40-48°

MD:
III m HB:
GRZ: 0,45:
 ED
TH Max 6,0 m:
FH Max. 11,20 m:

Dorfgebiet.
3 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Grundflächenzahl 0,45-
Offene Bauweise jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Traufhöhe maximal 6,00 m.
Firsthöhe 11,20 m siehe System-schnitt.



SD: Satteldach.
DN: Dachneigung 40 - 48 °
Blaue Linie: Baugrenze.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art: **Baurechtlich**
Ein -/ Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Maß: UG, EG, DG vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut nach Angabe der Antragsgegnerin 2.
Kein Zugang zu den DG Flächen am Ortstermin möglich.

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.**

Allerdings liegt von der Gemeinde folgender Hinweis vor:
Vgl. hierzu auch Punkt 3.1 im Gutachten

Von: Schroth, Julia <Schroth@ebhausen.de>
Gesendet: Freitag, 20. Dezember 2024 12:02
An:
Cc: Volz, Simon
Betreff: Baulastenauskunft Hauptstr. 15, 72224 Ebhausen-Rotfelden
Anlagen: Ansichten.pdf; Bebauungsplan Kenerwiesenweg - Textteil & ÖBV.PDF; Bebauungsplan Kenerwiesenweg - Begründung.pdf; Bebauungsplan Kenerwiesenweg.pdf; Lageplan.pdf; Rechnung.pdf

Guten Tag Frau Mayer-Hekeler,

anbei übersende ich die gewünschten Unterlagen für die Versteigerung des Objekts „Hauptstr. 15, Rotfelden“.

Hinweis:

Das Flst. 120/1 leitet teilweise sein Abwasser in den Schacht auf Flst. 119/1, diese Tatsache ist **nicht** rechtlich abgesichert (Dienstbarkeit, Baulasten, o.ä.).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Julia Schroth



Bürgermeisteramt Ebhausen
Marktplatz 1
72224 Ebhausen
Tel.: 07458/9981-61
E-Mail: schroth@ebhausen.de

4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.8 Hochwasserrisiko

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

4.9 Erdbebenzone

Rotfelden: Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 0.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72224 Ebhausen (Ortsteil Rotfelden), Hauptstraße 15

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Gebietslage:

Bundesland: Land Baden – Württemberg.
 Landkreis: Calw.
 Gemeinde: Ebhausen (ca. 2.929 Einwohner, Stand 30.06.2024).
 Ortsteil: Rotfelden (ca. 1.056 Einwohner, Stand 31.12.2024).

Ortslage:

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Rotfelden.

Der Ortsteil Rotfelden liegt auf 409 bis 583 m ü. NHN in der Talhanglage am südöstlichen Ende der Enz – Nagold - Platte.

Mikrolage:

**Das Bewertungsobjekt liegt der Hauptstraße von Rotfelden.
 Verkehrsimmissionen sind vorhanden.**

Verkehrslage:

Ebhausen liegt an der L 362. Von Ebhausen aus ist der Ortsteil Rotfelden über die K 4352 zu erreichen. Von der B 463 die Nagold mit Wildberg verbindet ist der Ortsteil Rotfelden ebenfalls über die K 4352 zu erreichen.
 Der Ortsteil ist durch die Buslinien an die umliegenden Gemeinden angeschlossen.

Entfernungen:

Ebhausen ca: 4 km.
 Nagold ca: 11 km
 Calw ca: 21 km.
 Bad Wildbad ca: 29 km.
 Stuttgart HBF ca: 53 km (Flughafen Stuttgart: ca. 52 km).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Ein Kindergarten ist im Ortsteil Rotfelden vorhanden.
 Ebhausen hat eine Grundschule.
 Alle weiterführenden Schulen sind in Nagold oder Calw.
 Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Umgebungs- bebauung:

Die Umgebungsbebauung sind überwiegend Wohngebäude.

Wohnlage: (Lageklasse 3; an der Hauptstraße)

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

Verkehrs- immissionen

Verkehrsimmissionen sind vorhanden.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 443 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Hanglage, zur Hauptstraße ansteigend.

Gestalt und Form: Polygonaler Grundstückszuschnitt.



Max. Grundstückslänge ca: 37,50 m.

Max. Grundstücksbreite ca: 15,50 m.

Min. Grundstückslänge ca: 34,00 m.

Min. Grundstücksbreite ca: 8,00 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: 2002 (neu errichtet) im Wesentlichen baujahrtypisch.



Baukörper:

Baurechtlich Ein – Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage, an einer Giebelseite an das Nachbargebäude angebaut.

Im äußeren Erscheinungsbild zur Straße ist das Wohngebäude eingeschossig und hat ein steiles Satteldach mit einer großen Schleppgaube und einen Zwerchgiebel über dem Treppenhaus. Der Baukörper des Wohnhauses steht traufständig zur Straße.

An der Nordwestgrenze wurde eine Doppelgarage in Grenzbauweise als Flachdachbaukörper angebaut. Das Flachdach der Garage bildet eine Dachterrasse, die von der Wohnfläche im DG aus zugänglich ist.

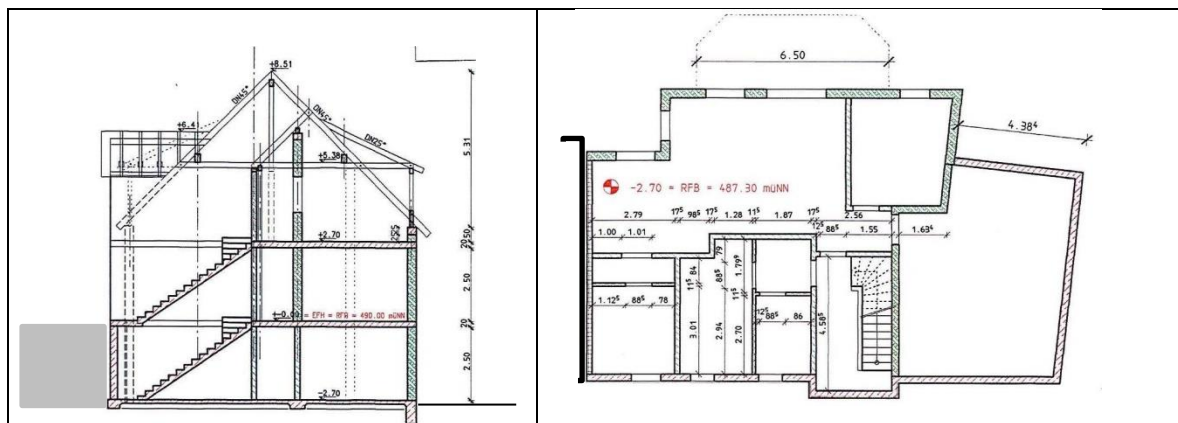
Das Wohngebäude und die Garage werden von der Hauptstraße aus erschlossen.

Zur Gartenseite sind das Wohngebäude und die Garage im äußeren Erscheinungsbild zweigeschossig. Das Wohnhaus hat ebenfalls eine Schleppgaube im Dachgeschoss. Zur Gartenseite sind im Unterschoss (einem Hanggeschoss) raumhohe Fenstertüren für den Zugang zum Garten. Ein Balkon ist im Erdgeschoss vorhanden.



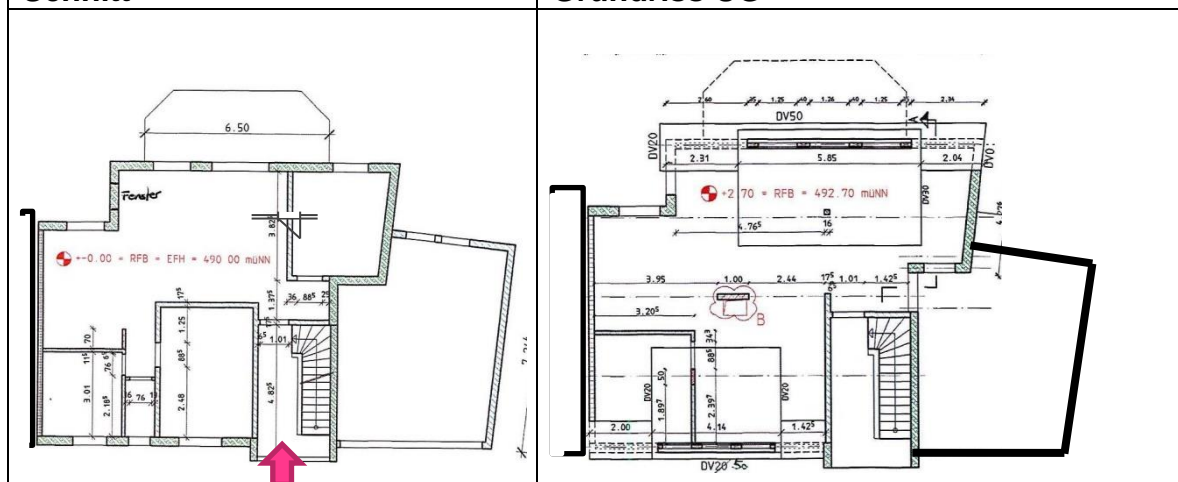
Lageplan

Ansicht vom Garten



Schnitt

Grundriss UG



Grundriss EG

Grundriss DG

Nutzungskonzept

**Anzahl der Zimmer – Keine Angabe möglich-
Nur Innenbesichtigung UG und EG.**

**Im Folgenden werden daher im Wesentlichen nur das
UG und das EG beschreiben:**

**Nutzungskonzept:
Untergeschoss (UG):
Hanggeschoss:**

Nutzfläche:
Abstellraum unter Garage.
Heizraum / Waschküche und Heizöllager.

Wohnfläche:
Flur Treppenhaus, Flur, Schlafen1, Wohnen / Essen /
offene Küche mit Zugang zur Gartenterrasse und Garten.

Anmerkung der Gutachterin:

Vorhanden ist noch ein Schlafzimmer, das jedoch nicht
belichtet ist und daher kein Aufenthaltsraum nach der
Landesbauordnung (LBO) ist. Dieser Raum darf daher
nicht zur Wohnfläche gezählt werden.

Erdgeschoss (OG)

Nutzfläche Doppelgarage:
Mit Durchgang zur Wohnfläche im EG.

Wohnfläche:
Hauseingang, Flur Treppenhaus, Flur, Schlafen 1,
Wohnen / Essen / offene Küche mit Zugang zum Balkon,
Flur vor WC und Bad, WC und Bad.

**Dachgeschoss (DG)
Spitzboden:**

Keine Innenbesichtigung – keine Angabe möglich.
Flur im Treppenhaus mit Auszugsleiter zum Spitzboden.
(Spitzboden nicht zu Wohnzwecken ausgebaut bzw.
ausbaubar).

Grundrisse:

Zweckmäßig funktional gut nutzbar.

Belichtung:

Gut.

Bauzustand:

**Deutliche Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungs-
rückstau vorhanden.**

Leerstand:

Die Flächen stehen seit ca. 3 – 3,5 Jahre leer nach An-
gabe des Antragstellers. Es kann nicht ausgeschlossen
werden, dass das Gebäude nicht beheizt wurde. Ggf.
sind Leckagen an den Sanitär- und Heizleitungen vor-
handen.

Das gesamte Objekt incl. Garage und Garten muss ent-
rumpelt werden.

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

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

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Außenwände:	Überwiegend Porenbeton und Mauerwerk.	Z.T. Risse am Innenputz der Außenwände raumseits sichtbar.
Innenwände:	Kalksandsteine und Gipsdielenwände.	Z.T. Risse am Innenputz der raumseits sichtbar ist.
Außenfassade:	Putzfassade baujahrtypisch.	Da das Haus vermutlich nicht beheizt wurde, sind u.a. auch die Wände insbesondere im Untergeschoss z.T. raumseits feucht. Putzabplatzungen und Risse sowie Feuchtigkeitsschäden am Außenputz sind vorhanden insbesondere an der Garage und an der Gartenfassade. Der Innenputz und der Anstrich raumseits bröckelt ab. Schimmel ist vorhanden. Deutlicher Schimmelgeruch im gesamten Gebäude ist vorhanden. Sanierung zwingend erforderlich.
Fenster:	UG: Haustechnikraum einfaches Stahlfenster. Restliche Geschosse: Kunststoffisoliertglasfenster.	Deutlicher Schimmelbefall über den Fenstern und Türen zur Gartenseite im UG.
Rollläden:	Außenliegend aus Hart PVC.	.
Hauseingangselement:	Haustürelement Holz mit Isolierglas und zwei feststehende Elemente mit Strukturglas. Briefkästen, Sprechanlage und Kingel ins Haustürelement integriert.	

Geschossdecken:	Betonmassivdeckendecken.	
Balkon EG:	Betonplatte auskragend mit Betonbrüstung. Betonbrüstung verputzt und mit verzinkten Stahlgeländerfüllungen.	Balkonsanierung zwingend erforderlich incl. Beton-sanierung. Balkon ist undicht; Putz an den Brüstungen und an der Balkonplatte blättert ab.
Begehbareres Terrassendach über Garage:	Flachdach als Terrassendach ausgebildet. Verzinktes Stahlgeländer als Brüstungsgeländer.	Terrassendach ist undicht Feuchtigkeitspuren an der Decke der Garage raum-seits vorhanden. Feuchtigkeitschaden im Treppenhaus an der Außenwand zur Dachterrasse. Dachterrasse muss zwingend saniert werden. Ursache für den Feuchtigkeitsschaden im Treppenhaus muss ermittelt und beseitigt werden. Am Orts-termin war kein Zugang zur Dachterrasse und den Wohnflächen im DG möglich.
Dach:	Holzsparrendach mit Mineralwolle nach Baubeschreibung. Zimmermannsmäßige Konstruktion; eingedeckt mit Betondachpfannen. 1 Schleppgaube zur Straße. 1 Zwerchgiebel über Treppenhaus zur Straße. 1 Schleppgaube zum Garten. Gauben sind verputzt und mit Dachpfannen eingedeckt.	
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau.	
Vordach vor Hauseingang	Stahl und Glas.	Deutliche Verschmutzungen
Kaminverwahrung:	Titanzinkblech.	
Rinnen und Bleche:	Titanzinkblech..	
Treppenhaus:	<u>UG / OG / DG:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag. Treppenhausflure und Podeste mit Kunststeinbelag. Im Flur Treppenhaus DG zum Spitzboden Auszugstreppe Holz.	
Doppelgarage:	Massivgarage. Flachdachbaukörper mit Terrassendach, unterkellert.	Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden und raum-seits im UG.

	UG mit Abstellflächen. <u>Garage:</u> Fliesenbelag, elektrischem Kunststoff- rolltor, Heizkörper vorhanden.	Risse, Putzrisse sowie Putzabplatzungen an der Außenfassade. Dach ist undicht.
--	---	---

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	Röhrenspantüren furniert mit Holz zarge.	
Decken:	<u>UG Nutzflächen:</u> Verputzt und gestrichen. <u>EG / OG / DG Treppenhaus:</u> Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert.	.
Innenwände:	<u>EG Nutzflächen:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen <u>UG / OG:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert.	.
Böden:	<u>UG Nutzflächen:</u> Fliesenbelag. <u>UG / OG:</u> Fliesenbelag.	
Zubehör:	Keine Angabe des Zubehörs im DG möglich.	
Einbauküche UG:	Küche ist zum Stichtag > 10 Jahre alt.	Kein Zubehörwert
Einbauküche EG:	Küche ist zum Stichtag > 10 Jahre alt.	Kein Zubehörwert
Gartenhaus / Wassertrog:	> 10 Jahre alt.	Kein Zubehörwert

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung Öl. Fabrikat Viessmann. Herstellernummer 7242182011904102. Baujahr vermutlich 2002	

	<p>Nennwärmeleistung 22 kW.</p> <p>Wärmeverteilung über Heizkörperflächen.</p> <p>Heizöllager mit 3 Tanks mit insgesamt ca. 4.500 l nach Angabe der Eigentümerin.</p>	<p>Das Gebäude wurde längere Zeit vermutlich nicht beheizt. ggf. können Leckagen nicht ausgeschlossen werden.</p>
Sanitär:	<p>Zentrale Warmwasserversorgung.</p> <p>Über den Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.</p>	<p>Das Gebäude wurde längere Zeit vermutlich nicht beheizt. ggf. können Leckagen nicht ausgeschlossen werden.</p>
Sanitär UG:	<p><u>Waschküche:</u> Natürlich be – und entlüftet. 1 Waschmaschinenanschluss. 1 Spüle. Boden gefliest. Wände gefliest.</p> <p><u>Bad UG:</u> <u>Natürlich belüftet.</u> 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. 1 Dusche mit Duschabtrennung. 1 Badewanne. 1 Normalheizkörper. Wände ca. 2.00 m hoch gefliest Boden gefliest.</p> <p><u>Küche</u> 1 Spüle.</p>	<p>WC Sanitärelement muss ausgetauscht werden; deutliche Gebrauchsspuren</p>
Sanitär EG:	<p><u>Gäste – WC:</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. Wände ca. 2,00 m hoch gefliest. Boden gefliest.</p> <p><u>Bad UG:</u> <u>Natürlich belüftet.</u> 1 WC wandhängend. 1 Bidet wandhängend. 1 Handwaschbecken. 1 Dusche mit Duschabtrennung. 1 Badewanne. 1 Normalheizkörper Wände ca. 2.00 m hoch gefliest. Boden gefliest.</p> <p><u>Küche:</u> Spüle.</p>	<p>WC Sanitärelement muss ausgetauscht werden; deutliche Gebrauchsspuren</p> <p>Sanitärelemente müssen ausgetauscht werden; deutliche Gebrauchsspuren.</p>

Elektroinstallation:	Elektro baujahrtypisch Dem Nutzungszeck entsprech- ende Ausstattung. Es sind zwei Stromzähler vorhanden.	
----------------------	---	--

7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fläche vor Hauseingang:	Betonpflaster.	
Fläche vor Garage:	Teerbelag (Makadam).	
Grundstück überwiegend eingezäunt:	Maschendrahtzaun; Jägerzaun, Jägerzaungartentor.	
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträu- cher und Rasenflächen.	Stark verwildert mit Dornengestrüpp u.a.

7.6 Entrümpelung

Entrümpelung		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Gesamtes Wohnhaus Doppelgarage + UG Garten / Grundstück	Auf den allen Flächen lagert eine Unmenge von Lagergut, wie Möbel, Kleidung, Müll, Lebensmittel usw.	Entrümpelung zwing- end erforderlich. Z.T. sind noch Lebens- mittel vorhanden. Schimmel ist vorhan- den. Schutzmaßnah- men wie Masken erfor- derlich.

7.7 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Insgesamt baujahrtypischer Wärmeschutz

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

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend
dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwend-
ungen 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 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 Grundstücksmerkmale.

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

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

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

Marktkonformer Wertansatz:

– 85.000,- €*

*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

- **Entrümpelung**

Eine Entrümpelung des gesamten Objektes ist zwingend erforderlich.

Pauschaler Abschlag

- 10.000,- €*

*Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Entrümpelung erfasst sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

- **Teilbesichtigung / Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zur Wohnfläche im DG**

Beim Ortstermin konnte gutachterlich die Wohnfläche im DG nicht besichtigt werden. Das Bewertungsobjekt konnte daher nur teilbesichtigt werden.

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:	- 85.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt:	
Entrümpelung ca:	-10.000,- €
Sicherheitsabschlag Teilbesichtigung ca:	-12.800,- €
BOG gesamt:	- 107.800,- €

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 in den Geschossen zu Wohnfläche gezählt.

Die Wohnflächen im Dachgeschoss konnten am Ortstermin nicht besichtigt werden.

Dachgeschoss:

Nach Angabe der Eigentümerin ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Es liegen keine genauen Planunterlagen mit einer Raumaufteilung im Dachgeschoss vor. Die Wohnfläche konnte, daher nur grob geschätzt werden mit einem prozentualen Abschlag für Zwischenwände. Flächenabweichungen vor Ort sind daher möglich.

Wohn und Nutzflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Flächenangaben wurden aus den Detailplänen im Maßstab 1: 50 übernommen, die der Antragsteller zur Verfügung gestellt hat.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gesamt:	324,00 m²
Wohnflächen gesamt (grob geschätzt) rd:	210,00 m²
Nutzfläche UG + Garage gesamt rd:	84,00 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

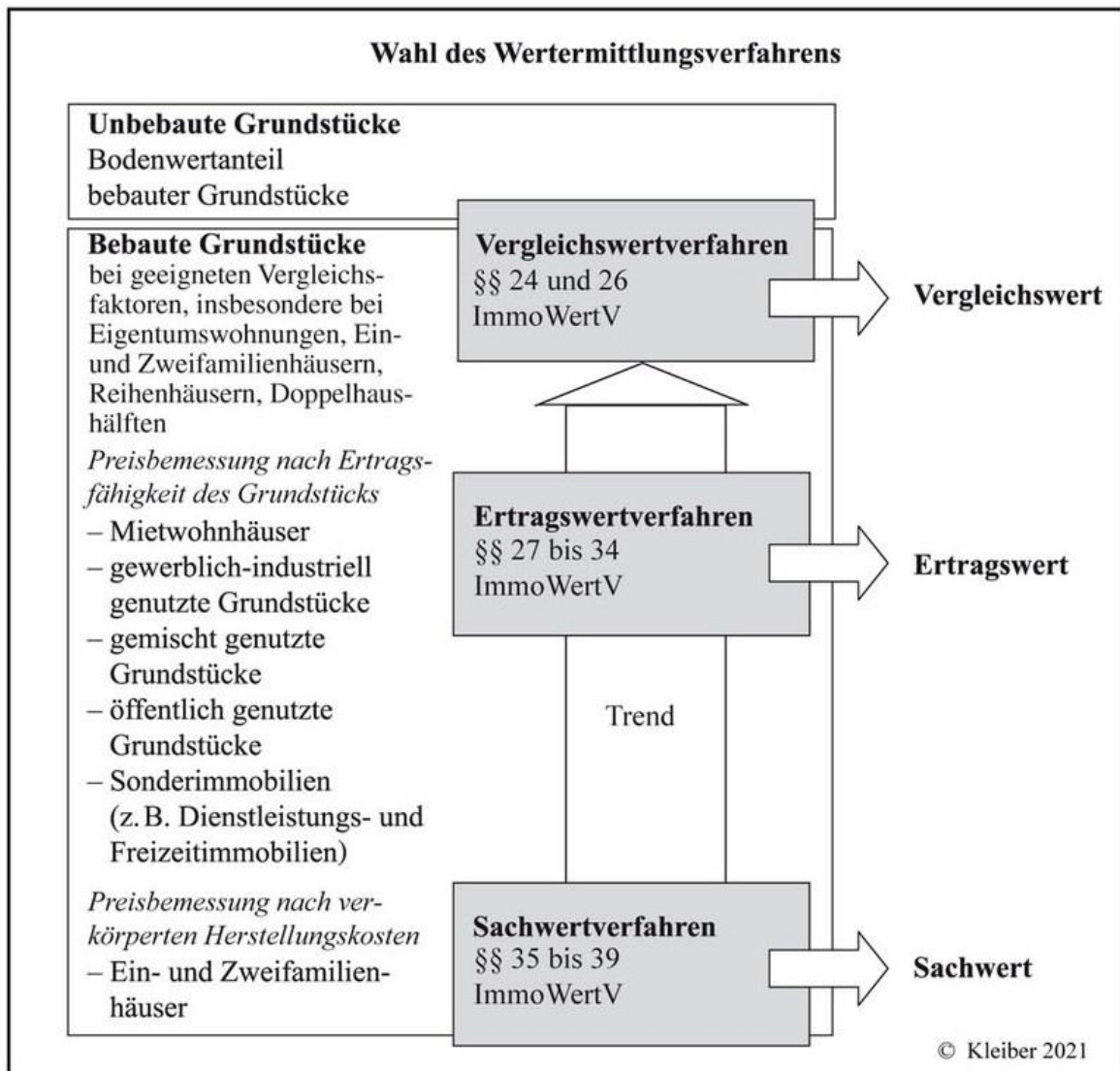
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der 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 Ein- / Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage 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 Doppelgarage. Baurechtlich genehmigt sind lediglich 2 Wohnungen.**
- 2. Im Bewertungsfall konnte die Wohnfläche im DG nicht besichtigt werden.**
- 3. Für das DG hierzu liegen auch keine aussagekräftigen Planunterlagen mit einer Raumaufteilung vor.**

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 Rotfelden verfügbar sind.

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 90,- € / m², erschließungsbeitragsfrei.

Dorfgebiet, ein - Zweifamilienwohnhäuser; F(Richtwertgrundstücksfläche) = 700 m².
 Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,20.

12.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert / Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
 Wertermittlungsstichtag: 30.01.2025.
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.
 Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.
- Lärmimmissionen:
 Lagetypisch / keine Anpassung.
 Die Richtwertzone ist begrenzt im Wesentlichen entlang der Hauptstraße.
 Die Lärmimmissionen sind daher lagetypisch.
- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:
 Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde angegeben.
 Der zuständige Gutachterausschuss hat Umrechnungsfaktoren veröffentlicht.
 in seinem Grundstücksmarktbericht 2024. Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht hierzu:

L. Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt. Demnach ist ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend.

Abweichend von der Regelung des § 16 Abs. 4 ImmoWertV 2021 wird die für die zonalen Bodenrichtwerte verwendete WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) als Quotient aus Geschossfläche und Grundstücksfläche (qualifizierte Baulandfläche) auf Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie 2011 ermittelt und insofern von der Übergangsregelung des § 53 ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht. Sie ist bezogen auf die bauliche nutzbare Grundstücksfläche.

Die Geschossfläche ist demnach gemäß Nr. 6 Abs. 6 der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes (BRW-RL) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen, d.h.

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses.

Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie von der planungsrechtlich zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) abweicht.

Wertrelevanten Geschossflächenzahl des Bewertungsobjektes			
Projekt:		Hauptstraße 15, 72224 Ebhausen	
Geschoss	BGF in m ²	x Faktor in %	Zwischensumme in m ²
UG (Kellergeschoss)	107,87	30,00%	32,36
EG	107,87	100,00%	107,87
DG	107,87	75,00%	80,90
Zwischensumme			221,13
Zwischensumme rd:	221,00 m ²		
Grundstücksfläche	443,00 m ²		
WGfZ Bewertungsobjekt (221 m² / 443 m²)=			0,50

Ebhausen (Ortsteile) Umrechnungskoeffizienten	
WGfZ : WGfZ	
WGfZ Wertermittlungsobjekt	0,50
WGfZ Richtwertgrundstück	0,20
= Umrechnungskoeffizient (UK)	1,10

- Grundstückszuschnitt / Topographie
Ungünstiger Grundstückszuschnitt
Wertabzug erforderlich.
- Grundstücksgröße:
Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht.
- Lage:
Lagetypisch / keine Anpassung.

12.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:	443 m ²		
Bodenrichtwert x UK (90,00 € X 1,10) =		99,00 € / m ²	
Abschlag Grundstückszuschnitt	-9%	<u>-8,91 € / m²</u>	
Bodenrichtwert marktgerecht:		90,09 € / m ²	
Bodenwert:	443 m ²	90,09 € / m ²	39.909,87 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			39.900,- €

13. Sachwertverfahren

13.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

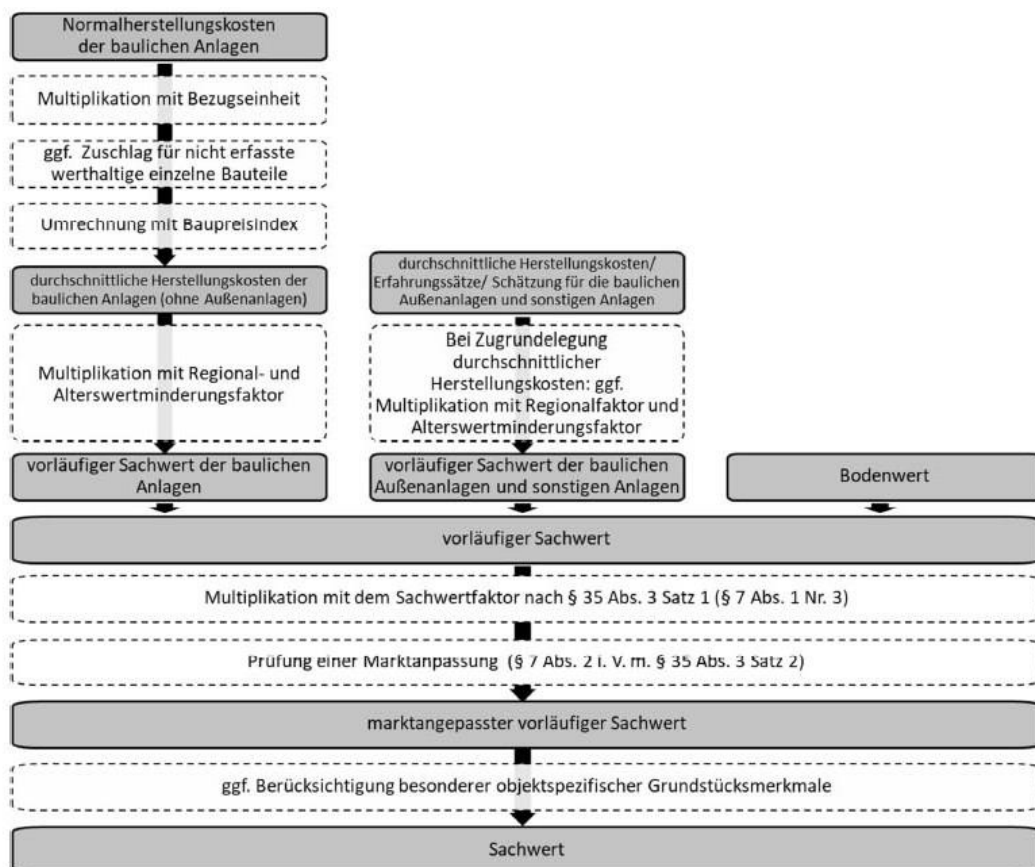
„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

„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 angenommenen 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.



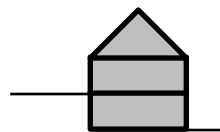
Zwei NHK - Bautypen sind vorhanden:

- **Wohnhaus**
- **Garage**

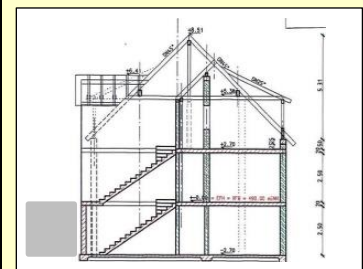
Normalherstellungskosten NHK (2010) der baulichen Anlage
Gebäudetyp gemäß Anlage 1 SW- RL
Kategorisierung der baulichen Anlage

NHK - Typ 2.31
Reihenendhaus
 (Vgl. giebelseits an das Nachbarhaus angebaut)

Zweifamilienwohnhaus
 Gebäudetyp:
 EG, OG, nicht unterkellert,
 Dachgeschoss voll ausgebaut



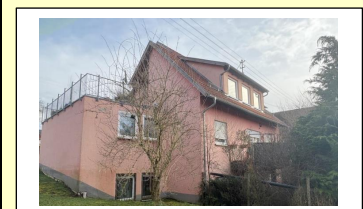
BGF= 324 m²



NHK – Typ Garage NHK Typ 14.1

Standardstufe 4 - 5:
 Individuelle Garage in Massivbauweise
 mit besonderer Ausführung, wie Fliesen, Heizung u.A.
 Berücksichtigt wurde hierbei auch die Zweigeschossigkeit
 der Garage, die im UG einer Nutzfläche entspricht

BGF= 82 m²



Begründung zur Wahl des Bautyps 2.31

- Giebelseitiger Anbau an das Nachbargebäude Hauptstraße 13
 Daher ist das Bautyp vergleichbar mit einem Reihenendhaus.
- Das EG des NHK – Typs 2.31
 entspricht in den Planunterlagen dem als UG bezeichneten Geschoss.
- Das OG des NHK – Typs 2.31
 entspricht in den Planunterlagen dem als EG bezeichneten Geschoss.
- Das Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut nach Angabe der Eigentümerin.

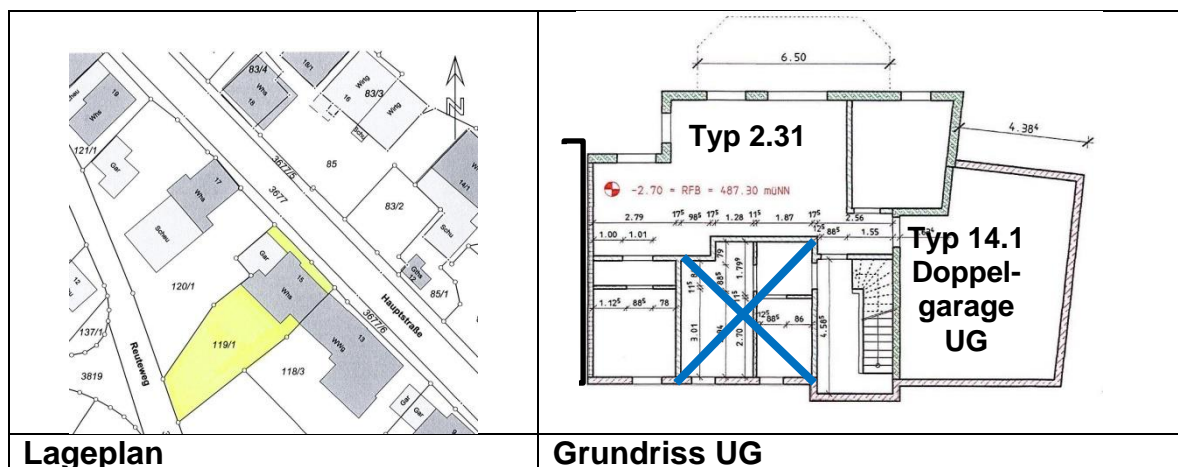
- Das in den Planunterlagen als UG bezeichnete Geschoss ist nahezu vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut mit Ausnahme einer Teilfläche für Haustechnik usw. Daher erfolgt hierfür ein Abschlag auch im Hinblick auf den baulichen Aufwand der erdberührten Teile im UG hier blau markiert.

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

Zuschläge : Wohnhaus
2 Schleppgauben.
1 Zwerchgiebel zur Straße.
1 Balkon EG.
1 Bad im DG nach Aussage der Eigentümerin.
1 Glasvordach vor Hauseingang.
Diverse Lichtschächte.

Doppelgarage
Begehbarers Terrassendach mit Geländer.

Abschläge: Geringerer Ausstattungsstandard für Teilflächen im UG
(vgl. Haustechnik / Waschküche und Heizöllagererraum) incl.
• baulicher Aufwand für erdberührte Teile im UG. Teilfläche hier blau markiert.



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 2.31

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	0,0	1,0	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	1,0	0,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	0,9	0,1	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 2.31	675	750	865	1.040	1.300		€/m ² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m ² BGF
Außenwände	$(1 \times 23,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) =$		198,95
Dächer	$(1 \times 15,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) =$		129,75
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) =$		95,15
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) =$		95,15
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) =$		95,15
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) =$		43,25
Sanitäreinrichtungen	$(0,9 \times 9,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) + (0,1 \times 9,00\% \times 1.040 \text{ €/m}^2) =$		79,43
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) =$		77,85
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 865 \text{ €/m}^2) =$		51,90
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		866,58
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =		867,00

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe		Anteil
Außenwände	$(3 \times 1,0 \times 23,0\%) =$		0,690
Dächer	$(3 \times 1,0 \times 15,0\%) =$		0,450
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	$(3 \times 1,0 \times 5,0\%) =$		0,150
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 0,9 \times 9,0\%) + (4 \times 0,1 \times 9,0\%) =$		0,279
Heizung	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$		0,180
	Summe der Anteile		3,010
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =		3

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Reihendhaus EG, OG, DG ausgebaut	Typ 2.31	BGF: 324 m²	Kostenkennwert 867 € / m²
Garagen	Typ 14.1 Standard 4 - 5	BGF: 84 m²	Kostenkennwert Gutachteransatz 635 € / m²

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten: Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:	<u>Zeitwert / Zuschlag:</u> <u>Wohnhaus</u> 2 Schleppgauben. 1 Zwerchgiebel. 1 Balkon EG. 1 Bad im DG (vgl. 3. Bad) 1 Glasvordach. 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: <u>Marktbericht GA Nagold 2024</u>
	<u>Garage:</u> Begehbarers Terrassendach mit Geländer <u>Zeitwert / Abschlag:</u> Wohnhaus Geringerer Ausstattungsstandard Teilfläche im UG	

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.
---------------------------------	---------------------------------	---

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	0,0
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	0,0
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung: (Vgl. Ausbau UG zu Wohnzwecken)	2	<u>2,0</u>
Zwischensumme	20	2,00
Gesamtpunktezahl rd.		2,00
<p>Ermittlung des Modernisierungsgrades</p> <p>≤ 1 Punkt = nicht modernisiert.</p> <p>4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</p> <p>8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad.</p> <p>13 Punkte = überwiegend modernisiert.</p> <p>> 18 Punkte = umfassend modernisiert.</p>		
Bewertungsobjekt:		
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	
Wertermittlungsstichtag:	30.01.2025	
Baualter zum Stichtag rd:	23 Jahre	
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.	47 Jahre	

Lineare Alterswertminderung: (GND 70 J. und RND 47 J.)	- 33 %	Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.
---	---------------	---

Kategorisierung nach NHK	Wohnhaus Typ	2.31
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp		2.31
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		867,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus		1,05
Baupreisindex:		186,325
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8632
Regionalfaktor		1,00

Basisdaten Einfamilienhaus		
Jahr der Bewertung	2025	
Bezugsfertig	2002	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
Baualter rd:	23 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:	47 Jahre	
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV	-33,0%	
Bruttogrundfläche (BGF)	324,00 m ²	

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		867,00
Multipliziert mit Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus	1,05	910,35
Indexierter Kostenkennwert(910,35 x 1,8632) =		1.696,16
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,00	1.696,16
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	324,00 m ²	
Herstellungskosten (324,00 m ² x 1.696,16 €/m)		549.557,17
abzgl. Alterswertminderung (549.557,17 € x -0,33%)	-33%	<u>-181.353,87</u>
Zeitwert Wohnhaus		368.203,31
Zeitwert Wohnhaus Typ 2.31 rd:		368.000,00

Kategorisierung nach NHK	Garage NHK Typ	14.1
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Garage	14.1
Standardstufe		4 -5
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Baunebenkosten		635,00
Baupreisindex:		186,325
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8632

Basisdaten Pkw-Garage		
Jahr der Bewertung		2025
Jahr der Fertigstellung		2002
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Baualter rd:		23 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:		47 Jahre
Alterswertminderung linear		-33,00%
Bruttogrundfläche (BGF)		82,00 m²

Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²		635,00
Indexierter Kostenkennwert (635,00 x 1,8632)	1,863	1.183,13
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,000	1.183,13
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	82,00 m ²	
Herstellungskosten (82,00 m ² x 1.183,13 €/m)		97.016,66
Herstellungskosten		97.016,66
abzgl. Alterswertminderung (97.016,66 € x -33,00%)	-33,00%	-32.015,30
Zeitwert Garagen		65.001,16
Zeitwert Garagen Typ 14.1 rd:		65.000,00

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:	39.900,- €	Zum Wertermittlungsstichtag
-------------------	-------------------	------------------------------------

13.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der zuständige Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat Sachwertfaktoren 2024 veröffentlicht für Ein – / Zweifamilienwohnhäuser im Stadtteil Ebhausen.

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

Sachwertfaktor nach Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal GA Bericht 2024	
Ein - Zweifamilienwohnhäuser	
Vorläufiger Sachwert rd:	465.000,- €
Sachwertfaktor (Gutachterausschuss):	1,24 (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 an-gepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Nach sachverständiger Würdigung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	1,19
---	-------------

Begründung:

- Die Sachwertfaktoren liegt der aktuellen Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung vom 01.01.2022 – 31.12.2023 zu Grunde.
- Das Bewertungsobjekt liegt direkt nicht in Ebhausen sondern im Ortsteil Rotfelden. Eine Infrastruktur zur Versorgung mit dem täglichen Bedarf ist im Ortsteil nicht vorhanden.
- Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der Ortsdurchfahrt. Verkehrsimmissionen sind daher vorhanden.
- Das Bewertungsobjekt ist vielseitig nutzbar und verfügt über eine Doppelgarage und einen Garten.

GGF. können die Wohnnutzungen im UG, EG und DG auch voneinander getrennt genutzt werden. Nach Aussage der Eigentümerin ist ein Bad im DG vorhanden, das auch separat in der Wertermittlung als 3. Bad berücksichtigt wurde. Leider war keine Innenbesichtigung der Wohnfläche im DG möglich. Ggf. können daher Abweichungen im DG vorhanden sein.

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.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	- 85.000,- €
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt:	
Entrümpelung:	-10.000,- €
Sicherheitsabschlag Teilbesichtigung:	-12.800,- €
BOG gesamt:	- 107.800,- €

13.5 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung		Betrag €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		-	-
Zeitwert Wohnhaus Typ 2.31 rd:			368.000,00
Zeitwert Garagen Typ 14.1 rd:			65.000,00
<u>Wertansatz für die in der BGF - Berechnung nicht erfassten Bauteile</u>			
Zeitwert Zuschlag 2 Schleppgauben			13.400,00
Zeitwert Zuschlag 1 Zwerchgiebel			4.690,00
Zeitwert Zuschlag Balkon EG			6.700,00
Zuschlag 3. Bad im DG			13.400,00
Zeitwert Zuschlag Glasvordach Hauseingang			1.005,00
Zeitwert Zuschlag Lichtschächte			1.340,00
Zeitwert Zuschlag begehbare Terrassendach über Garage incl. Geländer			10.050,00
Zeitwert Geringerer Ausstattungsstandard Teilfläche UG incl. erdberührte Teile			-6.700,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			476.885,00
zuzügl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			-
Modellkonformer Wertansatz (vgl. Gutachterausschuss Nagold)			-
für bauliche Außenanlagen / Bezug Gebäudezeitwert		4,00%	19.075,40
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen			495.960,40
Zzgl. Bodenwert			39.900,00
Vorläufiger Sachwert			535.860,40
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		x	1,190
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			637.673,88
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BOG)			
<u>Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale</u>			
Abschlag marktkonforme Aufwendungen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau			-85.000,00
<u>Sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
Abschlag Entrümpelung zwingend erforderlich			-10.000,00
Sicherheitsabschlag Teilbesichtigung			-12.800,00
Zwischensumme			529.873,88
Sachwert rd.			530.000,00

Verifizierung des Sachwertes

Der zuständige Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat Kaufpreise im Grundstücksmarktbericht 2024 für den individuellen Wohnungsbau für freistehende Ein – Zweifamilienwohnhäuser inkl. Doppel- und Reihenhäuser im Gemeinde Ebhausen und für den Ortsteil Rotfelden 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.

Datenumfang Ortsteil Rotfelden

Allerdings liegen dieser Auswertung im Jahr 2022 nur 2 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 [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø EUR/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
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

6.12 Durchschnittliche Kaufpreise Ortsteil Rotfelden

Baujahre ab 1975, ohne Neubauten

Kaufvertrag Jahr	Anzahl Kauffälle		Ø Gesamtkaufpreis [EUR]		Ø Grundstücksfläche [m ²]		Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
							Anzahl Kauffälle		Ø EUR/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2023			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				
2022	2		517.000		847		2		3.128,00		164	
	min	max	379.000	655.000	749	945	min	max	2.357,00	3.899,00	161	168
2021			keine Kauffälle									
	min	max					min	max				

Das Bewertungsobjekt ist hiervon abweichend auf Grund von:

- Unterhaltungszustand des Objektes.
- Das Bewertungsobjekt muss zwingend entrümpelt werden.
- Wohnfläche > 170 m².
Das Wohnhaus hat rd. 210 m² Wohnfläche.
- Preis / m² Wohnfläche incl. Doppelgarage.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72224 Ebhausen (Ortsteil Rotfelden), Hauptstraße 15

Der Preis / m² Wohnfläche sinkt im Allgemeinen zu steigender Wohnfläche bei Objekten mit mittlerer Ausstattung.

Sachwert rd:	530.000,- €	
Wohnfläche:	210 m ²	
Preis m² Wohnfläche incl. Doppelgarage rd:	2.525,- € / m²	

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:	39.900,- €	
Sachwert:		530.000,-€
Wohnfläche:	210 m ²	
Kaufpreis m² Wohnfläche incl. Doppelgarage rd:	2.520,- € / 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:

Amtsgericht Calw		Az: 2 K 33 / 24
Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag		30.01.2025
Objektadresse:		Hauptstraße 15 72224 Ebhausen (Rotfelden)
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Ein -/ Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Teilbesichtigung Die Wohnflächen im DG konnten nicht besichtigt werden.		
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		2002
Wohnfläche (grob geschätzt) rd:	210 m ²	
Nutzfläche UG / Garage rd:	84 m ²	
Grundstücksgröße:		443 m ²
Bodenwert gesamt:		39.900,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau		- 85.000,- €
Sowie sonstige BOG (vgl. Entrümpelung)		- 10.000,- €
Sicherheitsabschlag wegen Teilbesichtigung		- 12.800,- €
Sachwert rd:		530.000,- €
Grundbuch von Rotfelden Grundbuch Nr. 9.515, BV 1 Flurstück 119/ 1 Hauptstraße 15 Gebäude- und Freifläche 443 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 530.000,- €
Zubehör:	Einbauküche (UG) > 10 Jahre Einbauküche (EG) > 10 Jahre Zubehör im DG keine Angabe möglich	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m ² Wohnfläche incl. Doppelgarage rd: Verkehrswert 530.000,-€/Wohnfläche 210 m ² =2.523,81 €/m ² rd:		2.520,- € / m ²

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag wird das Objekt von nach Angabe der Antraggegnerin im DG vom Antraggegner 1 bewohnt. Die Flächen im EG und UG stehen leer, können jedoch auch von Antraggegner 1 genutzt werden, da diese frei zugänglich sind.

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 **81 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 14.02.2025

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.

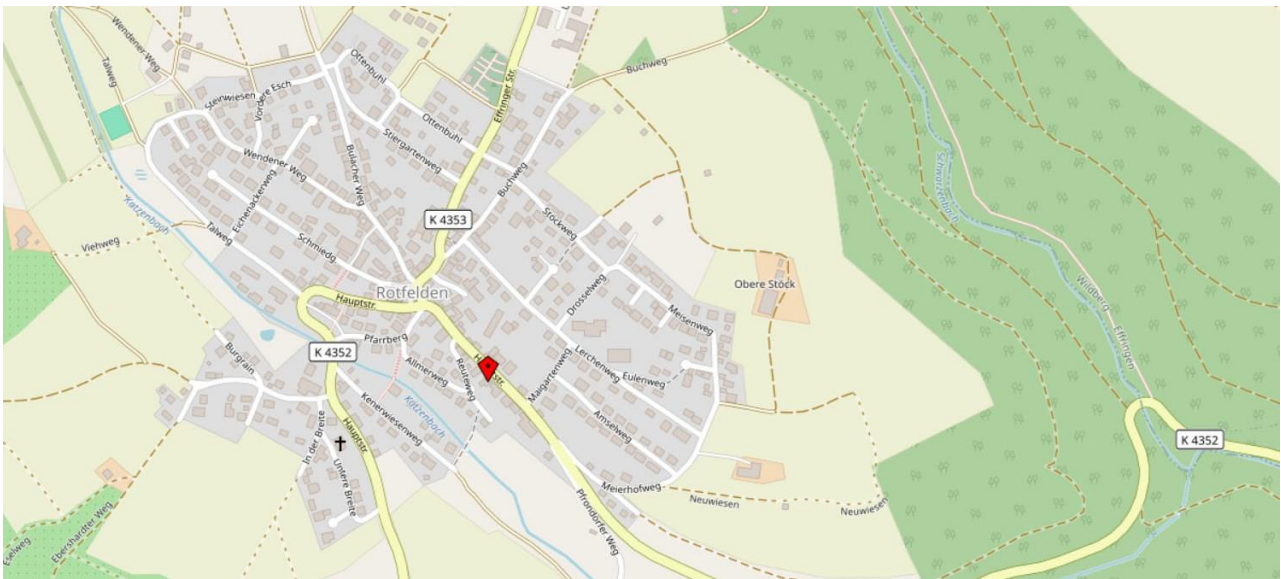
Ausfertigungen können beim Ersteller in Auftrag gegeben werden.

15. Anlagen

15.1 Anlagenverzeichnis

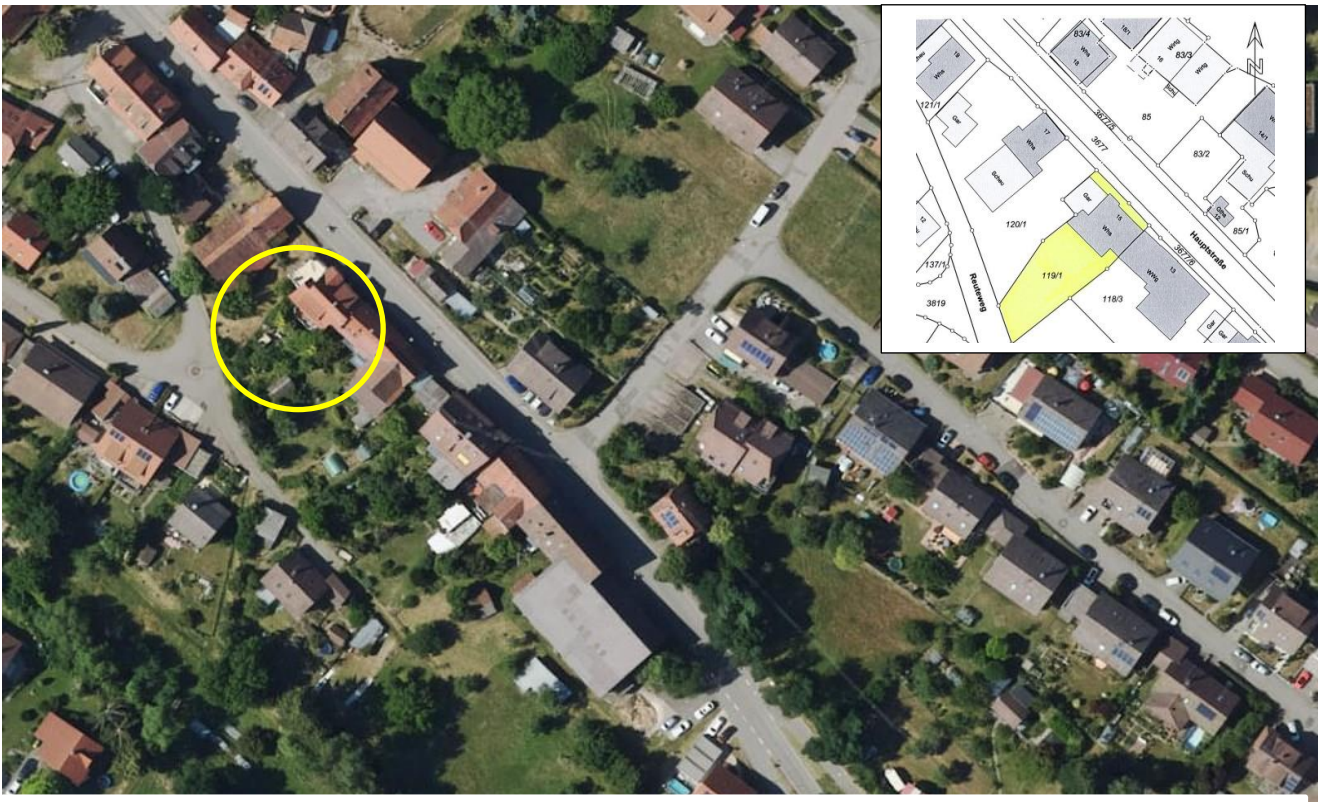
- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 7: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1 Stadtplan



Karten openstreetmap

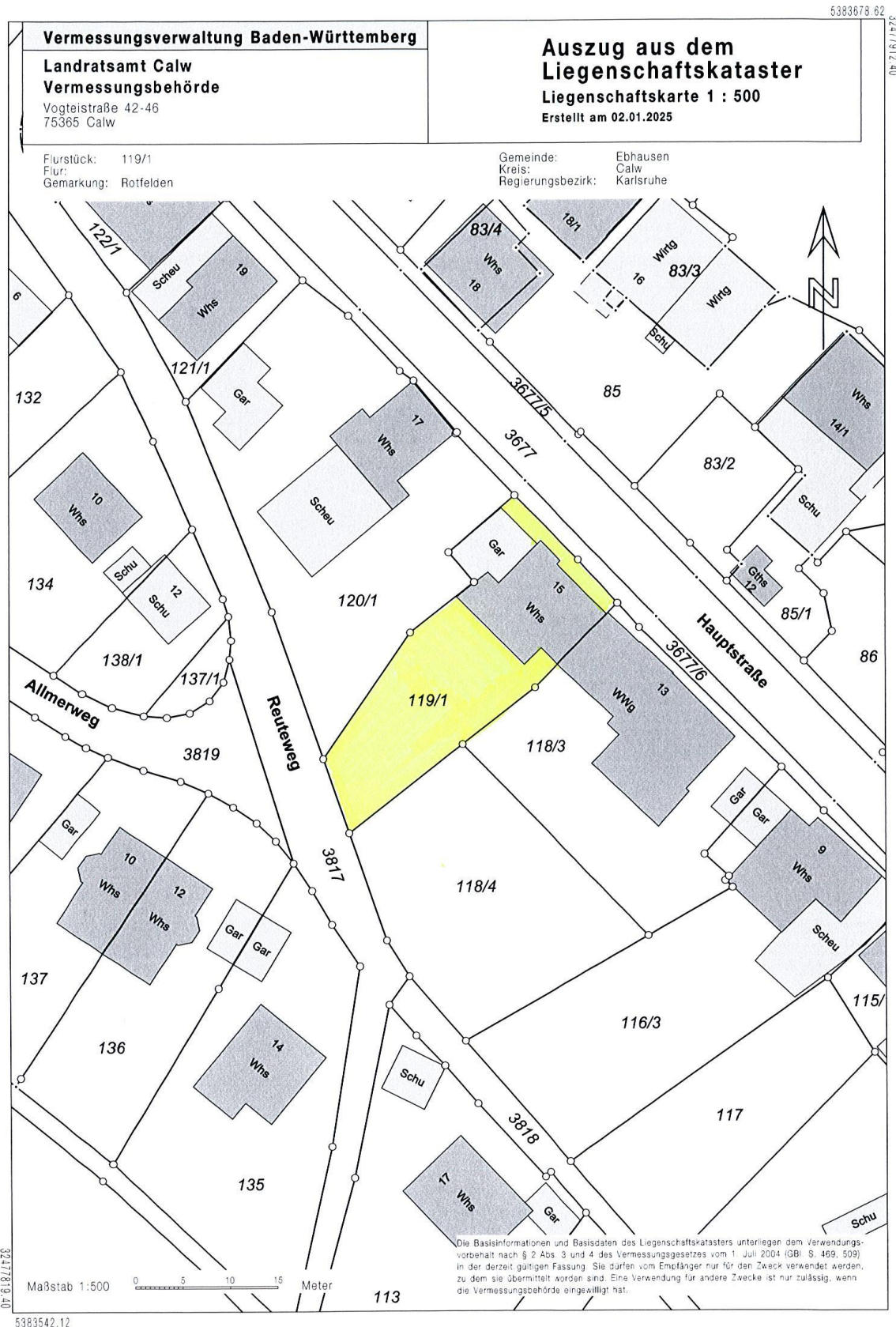
Anlage 2 Übersichtsplan / Luftbild



<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)



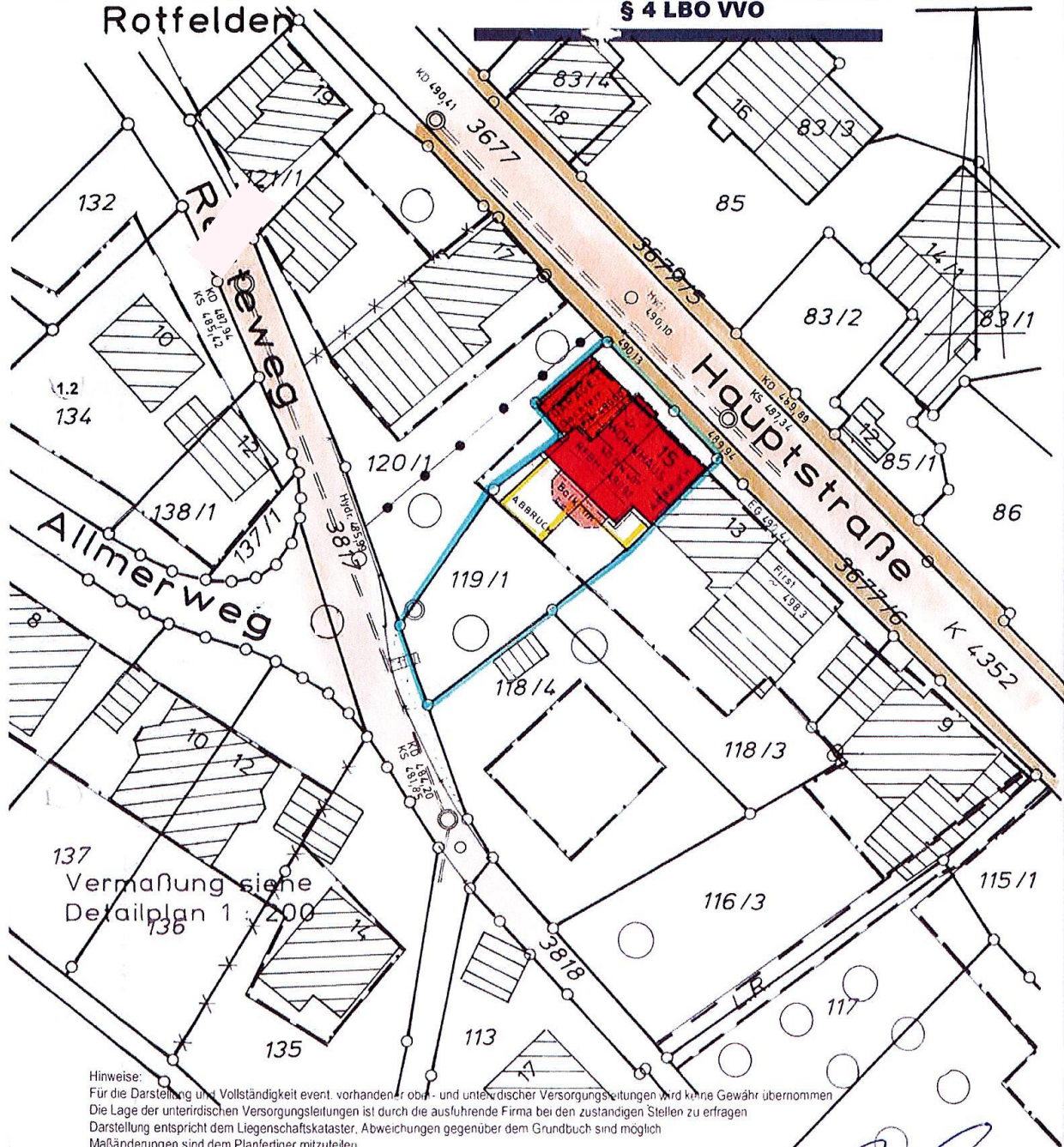
Anlage 4
Planunterlagen

Kreis : Calw
Gemeinde : Ebhausen
Gemarkung :
Rotfelden

LAGEPLAN

-zeichnerischer Teil zum Bauantrag-
§ 4 LBO VVO

NORD



Hinweise:
Für die Darstellung und Vollständigkeit event. vorhandener ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen wird keine Gewähr übernommen.
Die Lage der unterirdischen Versorgungsleitungen ist durch die ausführende Firma bei den zuständigen Stellen zu erfragen.
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.
Maßänderungen sind dem Planfertiger mitzuteilen.



Maßstab 1:500

Vermessungsbüro
Walter RAU & Meinrad Geiger

Lageplan zeichnerischer Teil gefertigt
Der Sachverständige (§ 4 LBO VVO)

Ebhausen, den 08.06.2011
Hirrlingen, der

Ottenbühl 14 · Telefon 07054/349 · Fax 07054/8480
72224 Ebhausen · Rotfelden
Voräckerstraße 12 · Telefon 07478/91120 · Fax /91122
72145 Hirrlingen

Baubeschreibung

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

1. Bauherr

Name, Vorname bzw. Firma¹⁾, Anschrift, Telefon²⁾

2. Baugrundstück

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.

72224 Ebhausen-Rotfelden
Hauptstr. 15

72224 Ebhausen-Rotfelden
Hauptstr. 15

3. Bauvorhaben

Errichtung Änderung Nutzungsänderung

Genauere Bezeichnung des Vorhabens

eines Einfam.wohnhauses mit Doppelgarage

eines Einfam.wohnhauses mit Doppelgarage

Bauwert nach DIN 276 Teil 2, Abschnitte 3.1 und 3.2
- Ausgabe April 1981 -

davon Rohbaukosten

Brutto-Rauminhalt
nach DIN 277 Teil 1

964 974 m³

Kosten für 1 m³

.- DM

4. Angaben zur Nutzung

Art der Nutzung (z.B. Wohnungen, Büroräume)	notwendige Stellplätze*		notwendige Garagen*	
	vorhanden	geplant	vorhanden	geplant
1. Wohnung im EG				1
2. Wohnung im DG				1
3.				
4.				

* Hinweis:

Nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO ist bei anderen Nutzungen als Wohnnutzungen die Zahl der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung des ÖPNV zu ermitteln. Die Stellplatzzahlen und deren Minderung je nach Standortqualität der baulichen Anlage ergeben sich aus der Verwaltungsvorschrift Stellplätze vom 16.04.1996 (GABl. S. 289.)

Nebenanlagen:

¹⁾ bitte Ansprechpartner anführen ²⁾ Angabe freiwillig

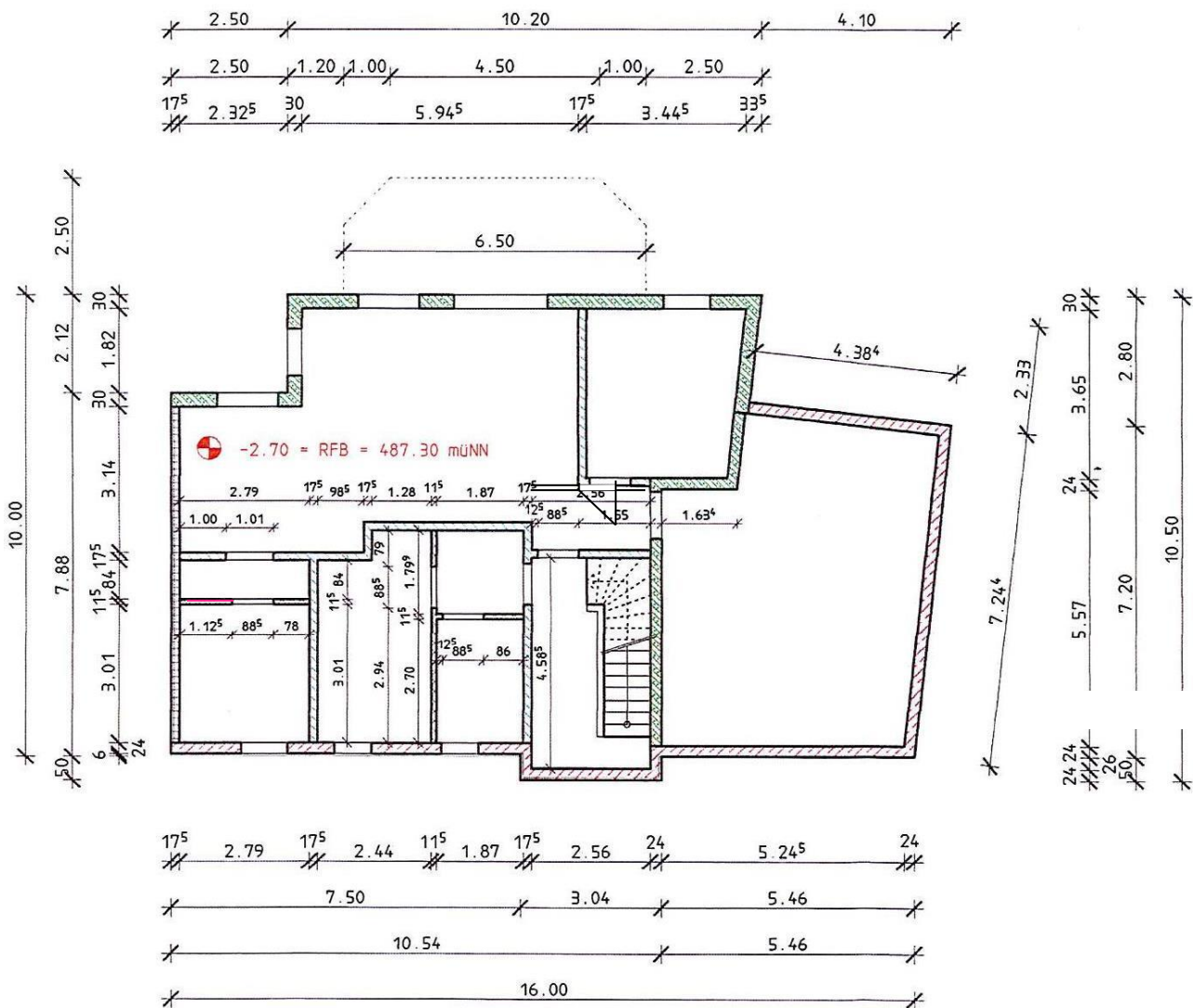
**Baubeschreibung aus dem Baugesuch
Baurechtlich genehmigt Wohnungen im EG und Wohnung im DG**

© WELKA Bauverlage GmbH, Verlag für Architektur, Berliner Allee 28 b-c, 86153 Augsburg, Telefon 08 21/50 41-0, Telefax 08 21/50 41-108 - Nachdruck und Nachahmung verboten, Urheberrecht! Bestell-Nr. 51806 - Antrag auf Baugenehmigung/Baubeschreibung (Baden-Württemberg) - (06/96)





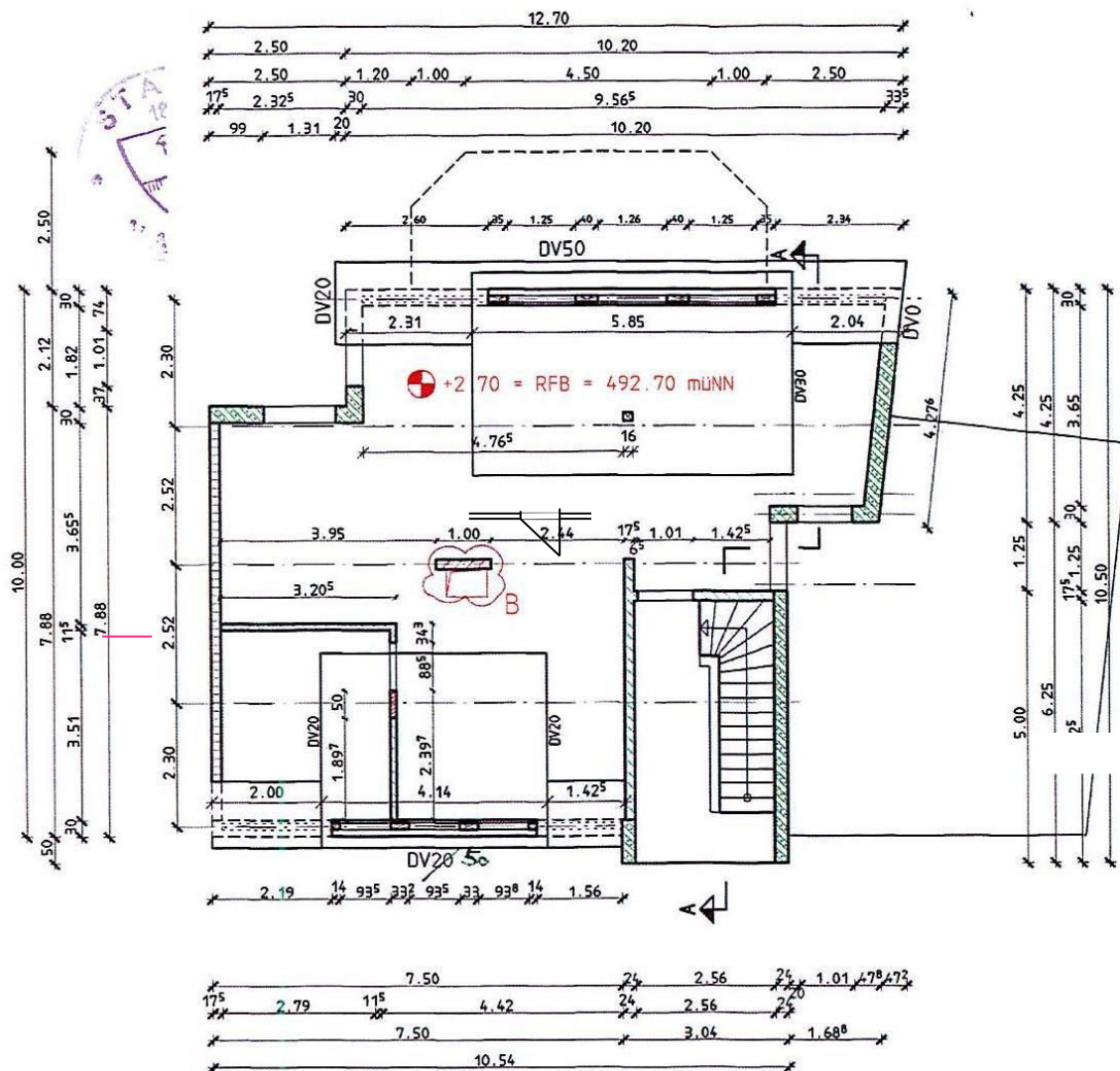
Detail Belichtung im UG



Grundriss UG

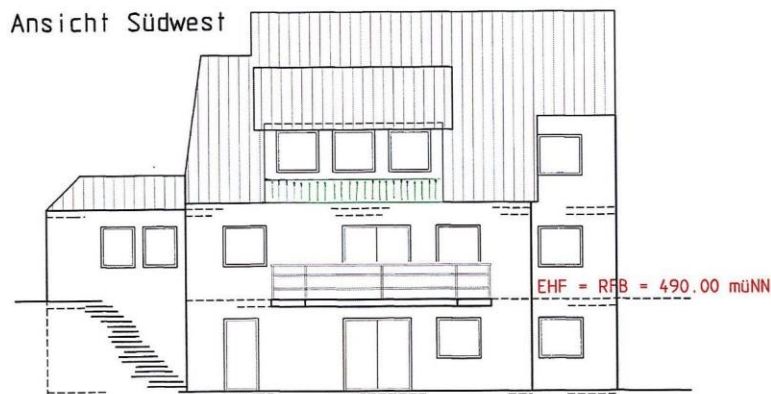
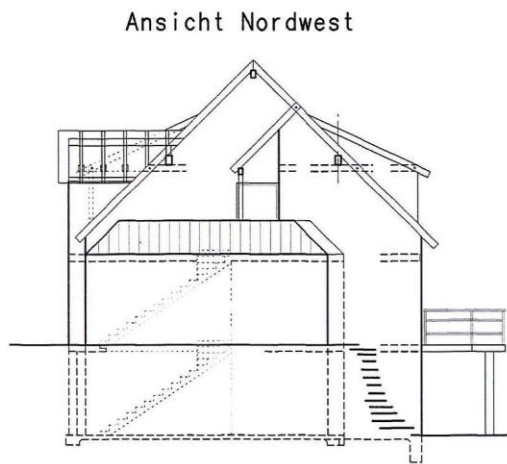
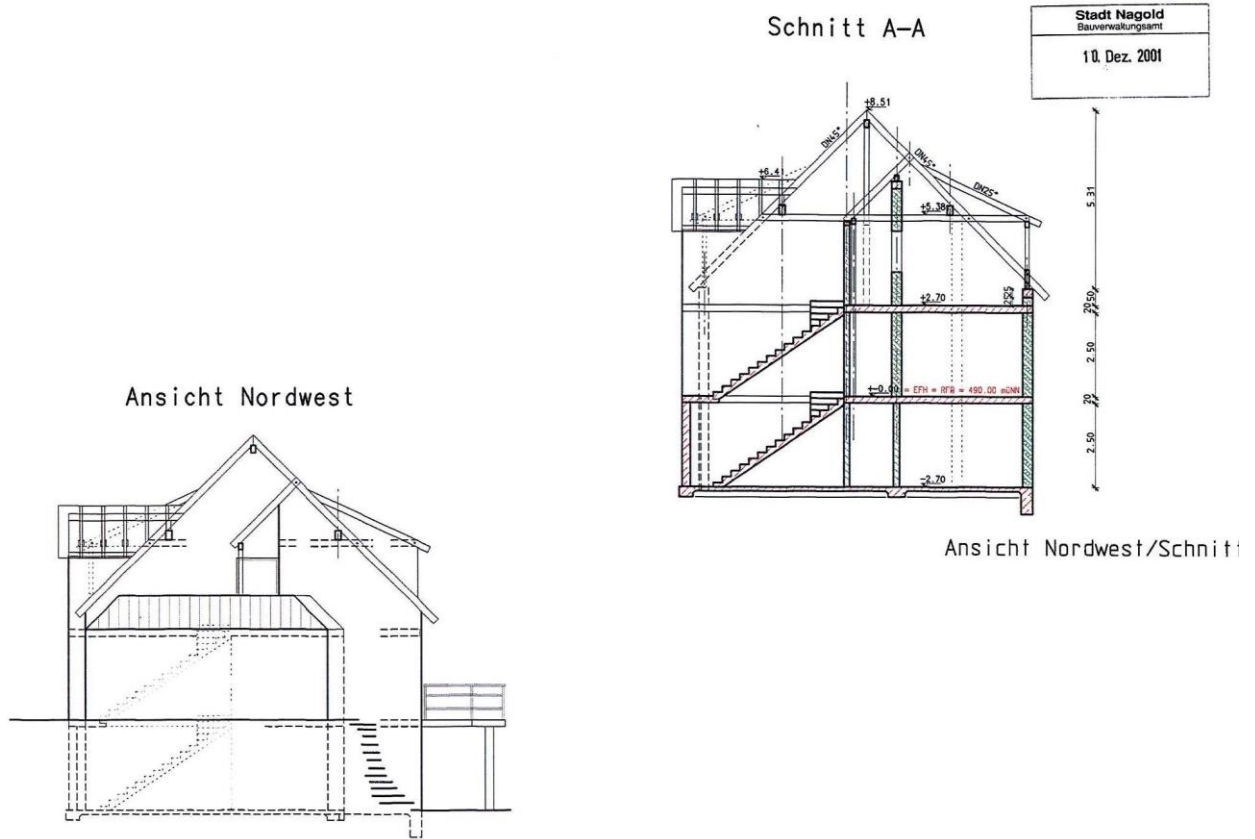


Gaube zur Straße und Gaube zum Garten



Grundriss DG

Flächen im DG konnten am Ortstermin nicht besichtigt werden



Anlage 5 Flächenberechnungen

Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus					
Projekt: Hauptstraße 15, 72224 Ebhausen Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m ²
Untergeschoss	10,54	7,50		79,05	
	9,50	2,50		23,75	
	1,75	2,05		3,59	
	2,96	0,50		<u>1,48</u>	
				107,87	107,87
Erdgeschoss	10,54	7,50		79,05	
	9,50	2,50		23,75	
	1,75	2,05		3,59	
	2,96	0,50		<u>1,48</u>	
				107,87	107,87
Dachgeschoss	10,54	7,50		79,05	
	9,50	2,50		23,75	
	1,75	2,05		3,59	
	2,96	0,50		<u>1,48</u>	
				107,87	107,87
Zwischensumme					323,60
Gesamtsumme rd:					324,00

Bruttogrundfläche BGF / Doppelgarage					
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m ²
UG	7,00	5,40		37,77	
	3,50	0,75		2,63	
	2,05	0,35		<u>0,72</u>	
				41,11	41,11
EG	7,00	5,40		37,77	
	3,50	0,75		2,63	
	2,05	0,35		<u>0,72</u>	
				41,11	<u>41,11</u>
Zwischensumme					82,22
Gesamtsumme rd:					82,00

Nutz - / Wohnflächenberechnung:**Baurechtlicher Status des Bewertungsobjektes laut Baugenehmigung**

1. Baufachverlage GmbH, Verlag für Architektur, Berliner Allee 28 b-c, 86153 Augsburg, Telefon 08 2150 41-0, Telefax 08 2150 41-108 – Nachdruck und Hr. 51806 – Antrag auf Baugenehmigung/Baubeschreibung (Baden-Württemberg) – (06/99)

3. Bauvorhaben

Errichtung Änderung Nutzungsänderung

Genauere Bezeichnung des Vorhabens

eines Einfam.wohnhauses mit Doppelgarage

Bauwert nach DIN 276 Teil 2, Abschnitte 3.1 und 3.2
– Ausgabe April 1981 –

davon Rohbaukosten

Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 Teil 1

438 000. – DM

195 000. – DM

964 974 m³ Kosten für 1 m³ 450. – DM

4. Angaben zur Nutzung

Art der Nutzung (z.B. Wohnungen, Büroräume)	notwendige Stellplätze*		notwendige Garagen*	
	vorhanden	geplant	vorhanden	geplant
1. Wohnung im EG				1
2. Wohnung im DG				1
3.				
4.				

* Hinweis:
Nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO ist bei anderen Nutzungen als Wohnnutzungen die Zahl der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung des ÖPNV zu ermitteln. Die Stellplatzzahlen und deren Minderung je nach Standortqualität der baulichen Anlage ergeben sich aus der Verwaltungsvorschrift Stellplätze vom 16.04.1996 (GABl. S. 289.)

Baurechtlich ist das Bewertungsobjekt nach dem Bauantrag ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohnung im EG und DG. Daher wurden die Flurflächen in den Geschossen zu Wohnfläche gezählt.

Die Wohnflächen im Dachgeschoss konnten am Ortstermin nicht besichtigt werden.**Dachgeschoss:**

Nach Angabe der Eigentümerin ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Es liegen keine genauen Planunterlagen mit einer Raumaufteilung im Dachgeschoss vor. Die Wohnfläche konnte, da keine genauen Planunterlagen im DG vorliegen; nur grob geschätzt werden mit einem prozentualen Abschlag für Zwischenwände. Flächenabweichungen vor Ort sind daher möglich.

Wohn und Nutzflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Flächenangaben wurden aus den Detailplänen im Maßstab 1: 50 übernommen.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

**Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend.
Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.**

Wohnfläche					
Projekt: Hauptstraße 15, 72224 Ebhausen 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
UG					
Flur Treppenhaus	1,35	3,35		4,52	
	1,20	1,15		1,38	
Schlafen 1	3,25	3,60		11,70	
Wohnen / Essen / Küche	2,50	1,35		3,38	
	-0,70	1,00		-0,70	
	5,95	4,10		24,40	
	3,70	3,55		13,14	
	0,15	1,00		0,15	
	0,65	1,30		0,85	
Bad	2,72	3,01		<u>8,19</u>	
Zwischensumme				66,99	
abzügl. Putz	-3,00%			<u>-2,01</u>	
Zwischensumme 1				64,98	64,98
EG					
Flur Treppenhaus	1,35	3,35		4,52	
	1,20	1,15		1,38	
Schlafen 1	3,25	3,60		11,70	
Wohnen / Essen / Küche	4,50	5,90		26,55	
	2,60	3,72		9,66	
	0,25	1,40		0,35	
	-0,16	0,60		-0,10	
	1,50	1,35		2,03	
	0,60	1,00		0,60	
Flur vor WC	2,65	1,05		2,78	
WC	1,05	2,00		2,10	
Bad	2,75	3,01		<u>8,28</u>	
Zwischensumme				69,85	
abzügl. Putz	-3,00%			<u>-2,10</u>	
Zwischensumme				67,75	
zuzgl. Balkon	6,40	2,50	0,25	4,00	
	-0,50	1,00	0,25	-0,13	
	-0,50	1,00	0,25	-0,13	
Zwischensumme 2				71,50	71,50
DG Genauere Planunterlagen mit Raumaufteilungen sind nicht vorhanden; grobe Schätzung					
Flur Treppenhaus	1,15	4,74		5,45	
	0,15	2,65		0,40	
	0,95	1,15		1,09	
Ausgebaute Fläche im DG	6,15	7,35		45,20	

	1,80	9,20		16,56	
	2,60	2,45		6,37	
	0,18	2,00		0,35	
	1,05	0,40		0,42	
	1,30	1,05		1,37	
Abzug Stütze	-0,16	0,16		-0,03	
Gaube Straße	3,75	0,70		2,63	
	5,20	0,70		<u>3,64</u>	
Zwischensumme				83,45	
Abzug Zwischenwände	-0,20			<u>-16,69</u>	
Zwischensumme				66,76	
Abzug Putz	-3%			<u>-2,00</u>	
Zwischensumme				64,76	
Zuzügl. Balkon	5,20	5,45	0,25	7,09	
	3,95	1,30	0,25	1,28	
	2,73	0,40	0,25	0,27	
	2,00	0,40	0,25	<u>0,20</u>	
Zwischensumme 3				<u>73,60</u>	<u>73,60</u>
Wohnfläche gesamt					210,08
Wohnfläche gesamt (grob geschätzt) rd:					210,00

Nutzflächen					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	WF in m ²
Wohnhaus UG					
Flur vor Haustechnik	1,87	2,04		3,81	
Haustechnik / Waschküche	2,45	3,95		9,68	
	0,65	1,28		0,83	
Öllageraum	2,04	2,74		<u>5,59</u>	
				19,91	19,91
Garage					
Abstellfläche unter Garage	5,17	5,57		28,80	
	1,40	0,25		0,35	
	3,35	1,10		3,69	
	0,80	0,15		0,12	
	1,50	0,15		0,23	
Garage EG	5,17	5,57		28,80	
	1,40	0,25		0,35	
	3,35	1,10		3,69	
	0,80	0,15		0,12	
	1,50	0,15		<u>0,23</u>	
				66,35	<u>66,35</u>
Zwischensumme					86,27
abzügl. Putz	-3%				<u>-2,59</u>
Nutzfläche					83,68
Nutzfläche gesamt					84,00

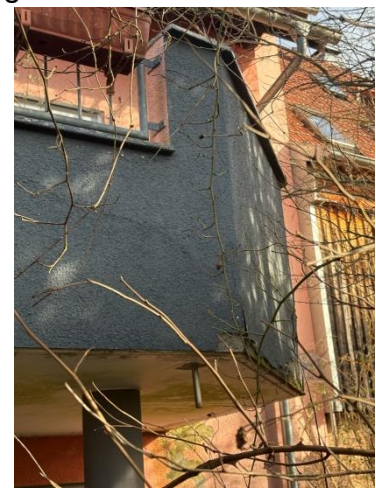
Anlage 6
Bilder Ortstermin



(1) Ansicht Süd – West ; Garten ist stark verwildert, sodass keine Fotoaufnahme der gesamten Fassade möglich war



(2) Dito Gartenfassade



(3) Detail



(4) Detail



(5) Detail

Außenaufnahmen



(6) Ansicht Nord – Ost von der Hauptstraße



(7) Detail Gaube



(8) Ansicht Nord – Ost von der Hauptstraße



(9) Hauseingang

Innenraumaufnahmen werden nicht veröffentlicht

Boden

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72224 Ebhausen (Ortsteil Rotfelden), Hauptstraße 15

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

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)

GEG

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

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

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