

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Calw; AZ: 1 K 4/25

15.09.2025



**Wohnhaus mit Garage
(nicht fertiggestellt)**

Verkehrswert: 333.000,00 €

GUTACHTEN

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

**des mit einem Wohnhaus (nicht fertiggestellt)
bebauten Grundstücks**

eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
von Bad Herrenalb Blatt 7791
Flurstück 87/5, Gebäude- und Freifläche, Größe 808 m²

Gernsbacher Straße 71 in 76332 Bad Herrenalb

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.06.2025**

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Calw
AZ: 1 K 4/25

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
12.06.2025 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Wohnhaus (nicht fertiggestellt) mit Garage bebautes Grundstück
Adresse:	Gernsbacher Straße 71 in 76332 Bad Herrenalb
Lage:	Herrenalb, ortsrandnah in Aussichtslage, mittlere Lagequalität
Grundstücksgröße:	808 m ²
Detailangaben:	Ursprungsbaujahr Gebäude 1923, 2021 in Teilbereichen (UG, EG) erweitert und modernisiert; rd. 229 m ² Wohnfläche, Heizungsanlage Wärmepumpe, Festbrennstofföfen, Fußbodenheizung, OG nicht fertiggestellt, DG / Dach fehlend
Kfz-Stellplätze:	2 Garagenstellplätze, 3 Außenstellplätze
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Objektzustand:	Es besteht Fertigstellungsbedarf in wesentlichen Teilbereichen (insb. Ausbau des OG und Dach-Errichtung u.a.) sowie Reparaturbedarf (u.a. Leckage der Fußbodenheizung, Feuchteschäden)
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	751.000,00 € (bei unterstellter Fertigstellung und Schadensfreiheit)
Kostenansatz Fertigstellung etc.:	418.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	333.000,00 €
Verkehrswert:	333.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
4.1	Definition und Erläuterung	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Sachwertermittlung	23
4.4	Verfahrensergebnis	35
4.5	Verkehrswert	35
5	ANHANG	37
5.1	Verzeichnis des Anhangs	37
5.2	Luftbild / Hybrid	38
5.3	Grundrisse	39
5.4	Gebäudeschnitt (Plan)	43
5.5	Ansichten (Plan)	44
5.6	Garage	45
5.7	Wohn- u. Zubehörfläche	46
5.8	Bebauungsplan (Auszug)	47
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	48
5.10	Rechtsgrundlagen	49
6	FOTOS	50

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 1 K 4/25

Auftrag: Vom 05.05.2025
Beschluss: Vom 14.04.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX
- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX
- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Herrenalb

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Bad Her- renalb	87/5	Gebäude- und Freifläche	Gernsbacher Straße 71	808	7791 BV 1

...

2.2 Objekt-Unterlagen

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

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastkataster; Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz
- [4] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadtverwaltung Bad Herrenalb, Bauamt
- [5] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadtverwaltung Bad Herrenalb, Bauamt
- [6] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadtverwaltung Bad Herrenalb, Bauamt
- [7] Kopien aus der Bauakte (Baugenehmigung zur Doppelgarage aus dem Jahr 2011, Baugenehmigung zum Umbau 3-Familienhaus, Erhöhung Dachgeschoss sowie Pläne aus dem Jahr 2021); Stadtverwaltung Bad Herrenalb, Bauamt
- [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage

[9] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 12.06.2025

Anwesende: Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 12.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten**2.4.1 Öffentliches Recht****2.4.1.1 Baulasten**

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Herrenalb sind zu dem betreffenden Grundstück Flst. 87/5 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Für das Bewertungsgrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Gernsbacher Straße / Schwimmbadstraße“ i. d. F. vom 25.11.1993, rechtskräftig am 11.05.1995, hinterlegt (Ausschnitt s. Anhang).

Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Max. 3 Vollgeschosse
Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,5; GFZ: 1,2
offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Satteldach, Dachneigung: 35° - 45 °
Zur Erhaltung empfohlenes Gebäude

Im Rahmen von Änderungen / Erweiterungen des o. Bebauungsplans anlässlich einer Gemeinderatsitzung am 25.11.2025 wurde u.a. das Gebäude Gernsbacher Straße 71 als erhaltenswertes ortsbildprägendes Gebäude ausgewiesen

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen: Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft (§ 2 DSchG): Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Herrenalb besteht für das betreffende Anwesen kein Denkmalschutz.

Hinweis: Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Bad Herrenalb können für die Erschließungsanlage (Gernsbacher Straße) nach derzeitigem Rechtsstand keine Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Der Abwasserteilbetrag für das öffentliche Kanalsystem sowie der Teilbetrag für den mechanischen und biologischen Teil des Klärwerkes wurden bereits erhoben und bezahlt.

Für Informationen zum gegenwärtigen Stand des Wasserversorgungsbeitrags ist die Stadtwerke GmbH zuständig.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Herrenalb Nr. 7791

Datum des Abrufs: 03.04.2025 Letzte Eintragung vom: 03.04.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

Karte NW 2740, Flurstück 87/5

Gernsbacher Straße 71, Gebäude- und Freifläche, VN 90/9

Größe 808 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

XXXXX, geb. am XXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 13.03.2025 (1 K 4/25).

Eingetragen (BOE087/257/2025) am 03.04.2025. ...

Anmerkung:

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Anwesen wird eigengenutzt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Landkreis:	Calw
Ort:	Bad Herrenalb
Gemarkungsfläche:	3.303 ha
Einwohnerzahl ca.:	8.300 (Stand 30.09.2022) ¹
Höhenlage:	365 m ü. NHN

Die Stadt Bad Herrenalb liegt eingebettet in sieben Täler, umgeben von bis zu 947 m hohen, bewaldeten Bergen, im nördlichen Schwarzwald. Nächstgelegene größere Städte sind Karlsruhe (27 km) im Norden, Pforzheim (25 km) im Nordosten, Rastatt (22 km) im Nordwesten und Calw (29 km) im Südosten. Bad Herrenalb ist heilklimatischer Kurort und Heilbad. Im historischen Stadtzentrum befinden sich die Anlage eines ehemals bedeutenden Zisterzienserklosters mit spätromanischer Vorhalle und der Kurpark mit unterschiedlichen Pflanzungen und historischem Baumbestand. Zu Bad Herrenalb gehören die Stadt Bad Herrenalb und die Ortsteile Bernbach, Neusatz und Rotensol.

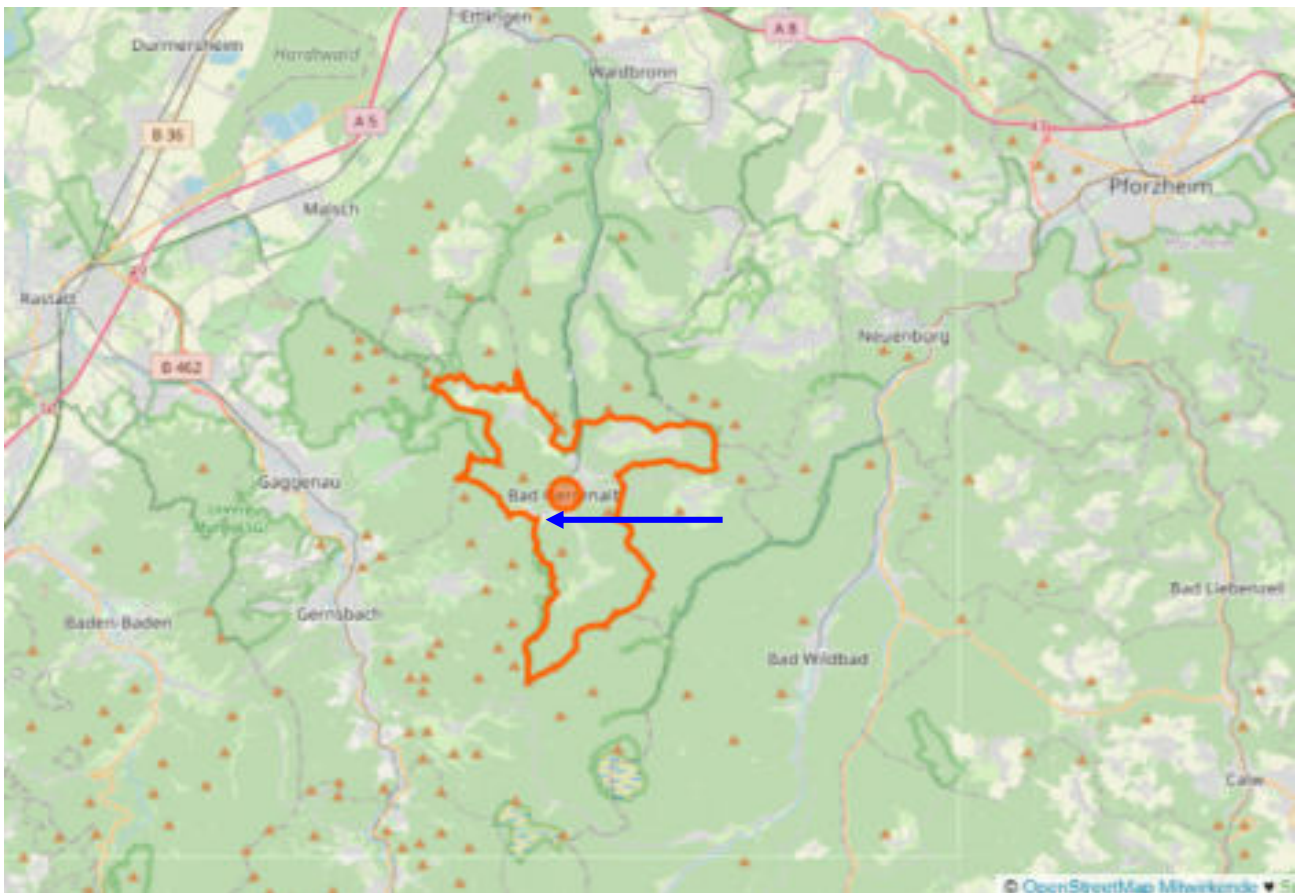


Abb. 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Markierung (blau) d.d. SV

¹ Quelle: <https://www.badherrenalb.de/Rathaus/Stadtportrait/Zahlen-Daten-Fakten/Statistik>

Bad Herrenalb ist über die Bundesstraße B294 gut erreichbar. Die nächstgelegene Autobahn ist die A5 (Karlsruhe–Basel), etwa 30 Minuten entfernt. Die Stadtbahnlinie S1 der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft (AVG) verbindet Bad Herrenalb direkt mit Karlsruhe im 20/40-Minuten-Takt. Mehrere Buslinien und Regio-Buslinien erschließen die Umgebung (Linien 113, 116, 716 und X44, X63).

Als Kurort mit Thermalbad ist die lokale Wirtschaft von Tourismus geprägt. Es gibt vielfältige Gesundheits- und Wellness-Angebote, Gastronomie und Beherbergungsstätten, Kulturveranstaltungen sowie eine Vielzahl an Wander- und Radwegen. Gewerbeflächen sind begrenzt, größere Industrieansiedlungen finden sich in der Region (z. B. Ettlingen, Karlsruhe). Kleine und mittelständische Unternehmen prägen das Stadtbild.

Im Stadtzentrum gibt es einige Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Wochenmärkte bieten regionale Produkte. Für größere Einkaufszentren ist Karlsruhe in ca. 45 Minuten mit der Bahn erreichbar. Bad Herrenalb verfügt über eine Grundschule; weiterführende Schulen befinden sich in Ettlingen, Pforzheim oder Karlsruhe und sind mit ÖPNV erreichbar.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand von Bad Herrenalb am Hang des Rennbergs, ca. 100 m oberhalb des Freibads und des Campingplatzes *Albtal Arena*. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern. In ca. einem Kilometer befindet sich das Zentrum mit Rathaus, Klosterruine, Kurpark, vielfältigen gastronomischen Angeboten, einigen Einzelhändlern, Ärztehaus und Apotheke. Der Bahnhof ist ca. 1,2 km, die nächste Bushaltestelle nur etwa 100 m entfernt. Im Umkreis von 1,5 km befinden sich ein Kindergarten, die Gemeinschaftsschule und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Die innerörtliche Lagequalität ist als mittlere Wohnlage zu bewerten.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Starke Hanglage
Zuschnitt:	Trapezförmige Grundstückszuschnitt
Fläche:	808 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	32 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	25 m
Lagebesonderheit:	Nicht erkennbar.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks erfolgt über die Gernsbacher Straße.
Straßenart:	Die Gernsbacher Straße ist eine Verbindungsstraße (L 564) und Anliegerstraße, voll ausgebaut und asphaltiert. Beide Straßenseiten haben einen Bürgersteig.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Wohnhaus; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten, Bodenveränderungen etc.:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw liegt auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung zu dem betreffenden Grundstück kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

**3.2.4 Gewässerangrenzung,
Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Rennbach uh. NN-QR5. Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr besteht im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.

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

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenverkehrslärm:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Gernsbacher Straße/ L 564, die als Verbindungsstraße, vor allem durch Verkehr aus Gernsbach-Loffenau nach Bad Herrenalb kommend, stark frequentiert ist. In der Lärmkartierung (Lärmpegel LDEN (24 h)² und L_{Night} (22 - 6 Uhr)³) ist die Gernsbacher Straße nicht erfasst.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).⁴

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit 2019-2023: - 1,3 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

² Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

³ Der Lärmindeks L_{Night} ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁴ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Gemäß Objektunterlagen aus der Bauakte (Bauantrag/Baugenehmigung 2021) war der Umbau des bestehenden Gebäudes und die Erhöhung des Dachgeschosses geplant. Die Planung wurde im Unter- und Erdgeschoss und z.T. im Obergeschoss realisiert. Unter- und Erdgeschoss weisen dem Grundrissplan entsprechende Ausbauqualitäten auf. Das Obergeschoss befindet sich gemäß Vortrag des Schuldners in einem rohbauähnlichen Zustand. Eine Innenbesichtigung des Obergeschosses war nicht möglich. Das Dachgeschoss wurde rückgebaut. Vor dem Dachaufbau wurden die Bauarbeiten überwiegend eingestellt. Infolge der Rückbaumaßnahmen ohne entsprechend wirksamer Schutzmaßnahmen kam es über einen längeren Zeitraum zu bestimmungswidrigem Eindringen von Niederschlagswasser und infolgedessen zu Bauteilschäden. Weiterhin ist die installierte Fußbodenheizung durch Leckage im Untergeschoss defekt. Eine Leckage-Ortung wurde bis zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

In vorliegender Wertermittlung wird darauf abgestellt, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer das Obergeschoss fertigstellt und ein baurechtlich zulässiges Dach errichtet.

Die folgenden Beschreibungen der bestehenden baulichen Anlage beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und des Vortrags des Schuldners im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes: Freistehendes Wohnhaus mit angebauter Garage; bestehend aus Untergeschoss (UG) und Erdgeschoss (EG). Wertermittlungstheoretisch werden ein fertiggestelltes Obergeschoss (OG) und nicht ausgebauten Dachgeschoss (DG) unterstellt.

Baujahr: 1923

Hinweis zum Baujahr: Baujahresangaben liegen von Parteienseite nicht vor. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Bad Herrenalb wurde das Gebäude ursprünglich im Jahr 1923 errichtet.

Gemäß Recherche des Sachverständigen wurden in der Gernsbacher Straße ähnliche Wohngebäude (zumeist giebelständige Wohnhäuser mit Sandstein-Sockel- bzw. Gartengeschoss, Holzschindelverkleidung, Krüppelwalmdach etc.) Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet, und -sofern erhalten- im Zeitverlauf teilweise unter Schutz gestellt oder als erhaltenswerte Bausubstanz klassifiziert. Diese im Reform- bzw. Heimatschutzstil errichteten Wohnhäuser und Villengebäude sind in der Region des Nordschwarzwaldes häufig zu finden.

Umbauten/Erweiterungen: Umbaumaßnahmen und Erweiterungen fanden gemäß vorliegender

Unterlagen im Jahr 2021 statt.

Außenansicht:	Ursprünglich als giebelständiges Wohnhaus errichtet. Seitlicher und gartenseitiger Anbau, Fassade straßenseitig mit Holzschindelverkleidung und Fensteröffnungen mit Holzeinfassungen mit Zierelementen, Holzfensterläden. sonstige Fassade überwiegend unverputzt (z.T. Mauerwerk, z.T. ausgefachtes Holzwerk)
Hinweis:	Gemäß Vortrag des Schuldners besteht für die straßenseitige Fassade mit Tür, Fenster und Schindelverkleidung etc. eine Erhaltungsaufgabe (s. auch Festsetzungen im Bebauungsplan)

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung 2021)

Konstruktionsart:	Mischbauweise - Mauerwerk und z.T. Fachwerkwände
Fundamente:	Streifenfundamente aus Bruchstein und Beton
Außenwände:	Fachwerkwände ausgemauert (EG-Bestand) UG: Bruchsteinmauerwerk und Ziegelmauerwerk
Trennwände:	Fachwerkwände ausgemauert (EG-Bestand) UG: Bruchsteinmauerwerk und Ziegelmauerwerk
Wände von Treppenräumen:	Fachwerkwände ausgemauert (EG-Bestand) UG: Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Flurwände:	Fachwerkwände
Dach:	Nicht vorhanden (nicht fertiggestellt)
Geschosstreppen, Treppenhaus:	UG-EG: Hartholztreppe Zum OG: nicht vorhanden (geplant Außentreppe aus Stahl)
Geschossdecken:	Angaben liegen nicht vor
Eingangsbereich:	Straßenseitig erhaltener (ursprünglicher) Hauseingang, der jedoch nicht mehr der Erschließung dient. Zugang zur Wohnung 1 (UG/EG) im östlichen Untergeschossbereich erfolgt über eine Außentreppe. Zugang zur geplanten Wohnung 2 soll gemäß vorliegender Planung über eine Außentreppe im Norden erfolgen.

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als großformatige Fensterschiebetüren Kunststoffrollläden, z.T. Klappläden (Straßenseite)
Eingangs-/Außentüren:	Türen mit Lichtausschnitt
Innentüren:	Überwiegend strukturierte Holztüren, Holzzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizung- und Warmwasserbereitung:	Luft-Wärmepumpe (Strom), zwei Festbrennstofföfen
Heizkörper:	Überwiegend Fußbodenheizung, 2 Handtuchheizkörper

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁶ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Räumlichkeiten**Aufteilung etc.**

Untergeschoss (Wohnung 1):	Wohnen/Essen, Küche, Vorratsraum/Kellerraum, Technik, Hauswirtschaftsraum, Sauna, Vorraum, Abstellraum, Flur mit Treppenraum
Erdgeschoss (Wohnung 1):	Wohnen, Büro, Schlafzimmer, Ankleide, Bad, Garderobe, Flur
Obergeschoss (Wohnung 2):	Nicht fertiggestellt; gemäß Planung Zwei-Zimmer-Wohnung (s. Anhang)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige zeitgemäße Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Überwiegend gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Holzdielen, Kork, Vinyl
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Lehmputz, Fliesen, Natursteinverkleidungen
Deckenbekleidungen:	Überwiegend verputzt und gestrichen, z.T. Sichtbalken
Sanitärobjekte Bad UG:	Nicht vom SV besichtigt
Sanitärobjekte Bad EG:	Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Einbauspülkasten, Badewanne

⁶ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Vorplatz und Terrasse (UG):	Dielenbelag, Terrassenüberdachung Holzkonstruktion
Balkon (EG):	Bituminöser Belag (Abdichtung)

3.3.2.7 Garage

Art:	Pkw-Doppelgarage in Massivbauweise; gem. Bauakte 2011 anstelle der ehemals vorhandenen, abgebrochenen Scheune errichtet
Art und Ausführung:	Dach aus Holzbalken mit Brettschalung und Wellblecheindeckung Fassade verputzt und gestrichen
Ausstattung:	Boden: Fliesen Wände: verputzt und gestrichen Elektrisches Sektionaltor
Grundfläche:	59,90 m ²

3.3.2.8 Wohn- und Nutzfläche

Gemäß Wohn- und Nutzflächenberechnung zum Bauantrag von 2021 (s. Anhang) beträgt die Wohnfläche für die bestehende Wohnung in UG und EG rd. 229 m² und die Zubehörfläche 99 m². Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird sachverständigenseits nicht übernommen. Die geplante Wohnfläche im Obergeschoss beträgt rd. 61,59 m².

3.3.2.9 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Außentreppe (zum UG), überdachte Plätze (Vorplatz, Terrasse UG) Kachelofen/offener Kamin, Balkon EG, Sauna Wertermittlungstheoretisch unterstellter Balkon OG, unterstellter Eingangsbereich / Dachterrasse OG
Besondere (haustechnische) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

3.3.2.10 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.
--	------------------

3.3.2.11 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Im Gebäude (UG) befindet sich eine gemäß Vortrag des Schuldners ca. 12 Jahre alte Einbauküche, bestehend aus Unterschränken mit Arbeitsplatte, Oberschränken, Esstheke und Elektrogeräten.
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.12 Modernisierungen etc.

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Ca. 2013 Erneuerung der Heizungsanlage und der Elektroinstallationen
Modernisierung von Raumbooberflächen und Sanitärräumen
Verbesserung der Grundrissgestaltung

3.3.3 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), Gartenhaus, überdachter Außen-Backofen, befestigte Garagenzufahrtsflächen (Betonpflaster), befestigte Stellplatzfläche (Schotter), befestigte Wege (Natursteinpflaster), Einfriedungen und Stützmauern (Naturstein, Mauerwerk) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Gartenanlage mit Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**3.4.1 Vorbemerkungen**

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

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

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

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung

geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Bauschäden etc. der baulichen Anlagen

- Überwiegend rohbauähnlicher Fassadenzustand (fehlender Putz, fehlende Dämmung etc.)
- Rohbauähnliches Obergeschoss ohne funktionsfähigen Dachabschluss und Zugang
- In Teilbereichen Feuchte- und Wasserschäden im Untergeschoss (Leckage-Schäden)
- Schäden resultierend aus unterbrochenen Bauabläufen in Wandbereichen des Erdgeschosses



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade/Dach nicht fertiggestellt



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade nicht fertiggestellt



Abb. 5: Foto des SV; rohbaulicheres OG o. wirksamen Dachabschluss



Abb. 6: Foto des SV; Eingang zum OG



Abb. 7: Foto des SV; Vorbereich zum OG und Garagendach



Abb. 8: Foto des SV; z.T. Vorbereich OG ohne z.B. Belag u. Absturzsicherung etc.



Abb. 9: Foto des SV; Balkon ohne Belag u. Absturzsicherung (EG)



Abb. 10: Foto des SV; Fußbodenheizung schadhaft, Leckage (UG)



Abb. 11: Foto des SV; Feuchteschäden aufgrund Leckage der Fußbodenheizung (UG)

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in Teilbereichen ihrer ursprünglichen erhaltenen Konstruktion der Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes gegeben.

3.4.5 Allgemeine Beurteilung/Objektzustand

In vorliegender Wertermittlung handelt es sich um ein Wohnhaus, dessen Ursprungsbau nach den vorliegenden Erkenntnissen vermutlich in den 1930er Jahren errichtet wurde. Genaue Baujahresangaben liegen nicht vor. Das Gebäude wurde vom derzeitigen Eigentümer (Schuldner im vorliegenden Verfahren) erworben und sollte auf Grundlage einer genehmigten Planung umfassend umgebaut, erweitert und modernisiert werden.

Die Planung sah folgende Maßnahmen vor:

Untergeschoss (Gartengeschoss): Erweiterung nach Süden um einen Wohn- und Essbereich sowie nach Westen um eine Sauna mit Hauswirtschafts- und Abstellraum. Hier befindet sich zudem der Hauseingang zur Unter-/Erdgeschosswohnung (Wohnung1).

Erdgeschoss: Erschließung über eine neue Innentreppe aus dem Untergeschoss. Anbauten im Osten (Abstellraum) sowie im Westen (Doppelgarage).

Obergeschoss: Zugang über eine Außentreppe und eine Dachterrasse zu einem Treppenhaus, von dem die geplanten Wohnungen im Obergeschoss (Wohnung 2) und Dachgeschoss (Wohnung 3) erschlossen werden sollten.

Dachgeschoss: Aufstockung/Erhöhung des vorhandenen Dachs zur Schaffung einer weiteren 3. Wohneinheit.

Die Bauarbeiten wurden begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Insbesondere wurde das ursprüngliche Dach des Gebäudes vollständig entfernt. Das Obergeschoss befindet sich gemäß Auskunft in einem rohbaunähnlichen Zustand; lediglich Fenster und eine Eingangstür wurden eingebaut. Ein neuer Dachaufbau erfolgte bislang nicht.

Das Untergeschoss und Teile des Erdgeschosses wurden in zeitgemäßem, gut ausgestatteten Standard ausgebaut und erweitert. Allerdings ist festzustellen, dass durch den nicht fertiggestellten Dachaufbau und provisorische Abdeckungen über einen längeren Zeitraum erhebliche Wasserschäden in den darunterliegenden Geschossen (Erd- und z.T. Untergeschoss) entstanden sind. In den betroffenen Wand- und Deckenbereichen zeigen sich zum Zeitpunkt des Ortstermins deutliche Schadensbilder.

Zusätzlich sind im Untergeschoss Feuchteschäden infolge einer Undichtigkeit in der Fußbodenheizung zu verzeichnen. Diese äußern sich durch Ausblühungen in den unteren Wandbereichen. Eine Leckageortung oder Sanierung wurde bislang nicht durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass bei Inbetriebnahme der Heizungsanlage weiterhin Wasser in die Baukonstruktion eindringen und die Bausubstanz schädigen würde.

Für die Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer die vorhandene Bausubstanz nicht abreißen, sondern ertüchtigen würde. Dabei wird unterstellt, dass das Obergeschoss durch die Ausführung eines einfachen Dachaufbaus fachgerecht abgeschlossen und anschließend der Innenausbau fertiggestellt wird. Die hierdurch erforderlichen Fertigstellungs- und Schadensbeseitigungskosten werden im Gutachten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Zweifamilienhaus)

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

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

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

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

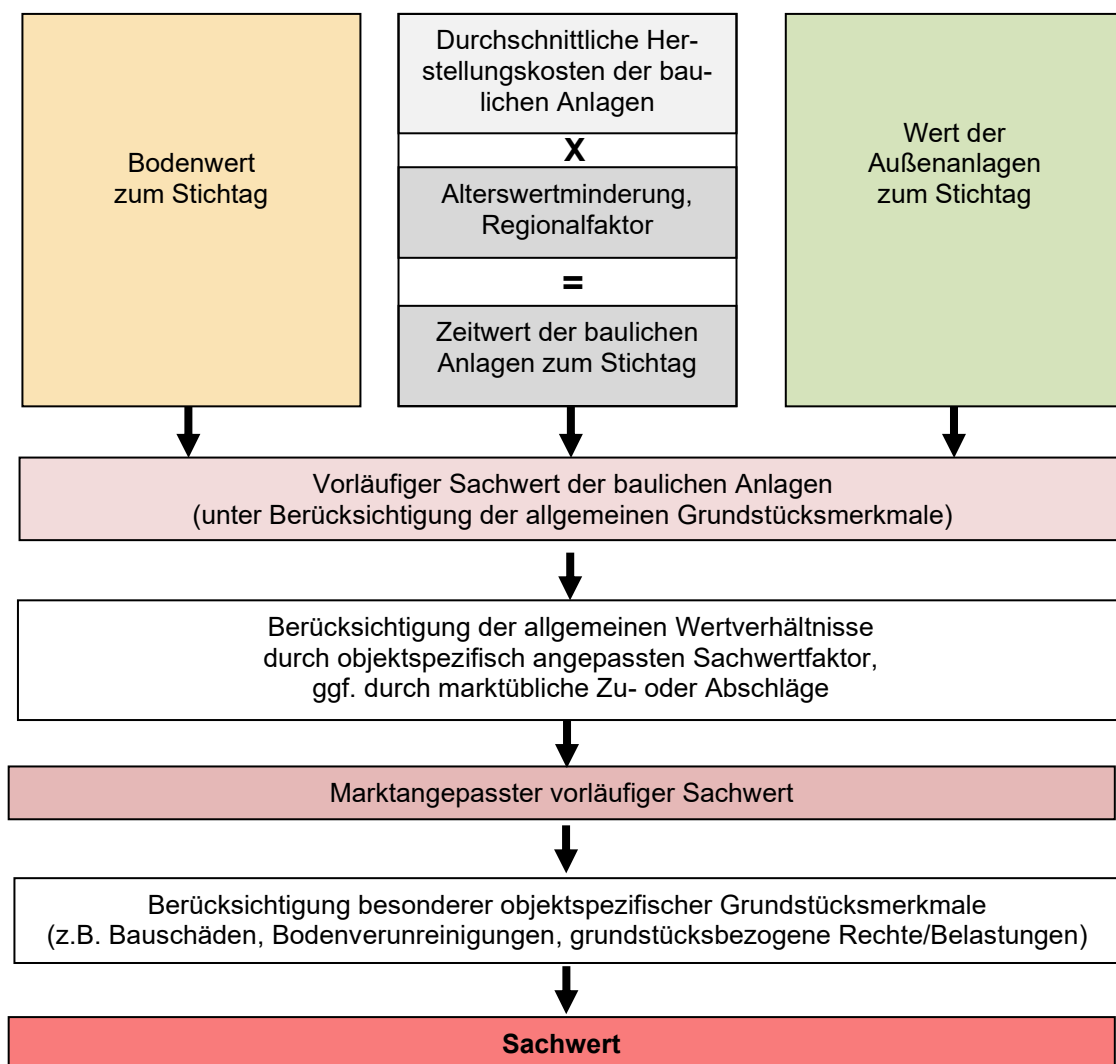


Abb. 12: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

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

4.3.2.2 Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten.

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw am 08. Mai 2025 zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke und ggf. bebauter Grundstücke mit für den Abbruch vorgesehener Bausubstanz unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt wurden, sowie nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. ...

Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind dargestellt. ...

Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf den erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Der Bodenrichtwert enthält grundsätzlich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.⁷

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 210,00 €/m² beschlossen.

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 210,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m ²	

⁷ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	12.06.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 210,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt seit der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	41101006	41101006		
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	700 m ²	808 m ²	× 0,968	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 203,00 €/m ²	

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

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 700 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 808 m² eine Flächenabweichung auf. Die Abweichung der Grundstücksfläche vom (fiktiven) Richtwertgrundstück wird mittels Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke⁸ angepasst.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		203,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	203,00 €/m ²	
Fläche	×	808,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	164.024,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	=	164.024,00 €	

⁸ Umrechnungskoeffizienten für die Berücksichtigung von Abweichungen bei der Grundstücksgröße von Ein- und Zweifamilienhäusern [Bewertungsgesetz (BewG), Anlage 36]; vgl. S.9; Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Calw: Örtliche Fachinformationen und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2025

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

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

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

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

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

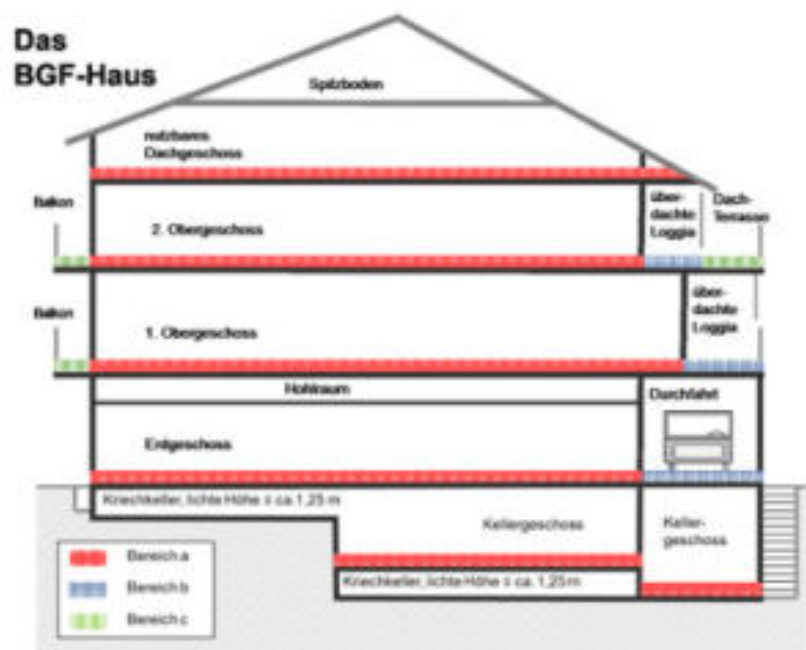


Abb. 13: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Die Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (Bauakte) ermittelt. Hierbei ist zu beachten, dass wertermittlungstheoretisch zunächst ein vorhandenes und entsprechend ausgebautes/fertiggestelltes Obergeschoss unterstellt wird.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³
	m	m	m	plus / min					
UG	11,880	9,120	0,00	1,0	108,35	0,00	108,35	a	
	7,160	9,835	0,00	1,0	70,42	0,00	70,42	a,b	
	0,150	3,200	0,00	1,0	0,48	0,00	0,48	a	
	0,100	3,000	0,00	-1,0	-0,30	0,00	-0,30	a	
EG	8,830	11,635	0,00	1,0	102,74	0,00	102,74	a	
	0,100	2,515	0,00	-1,0	-0,25	0,00	-0,25	a	
	6,670	9,835	0,00	1,0	65,60	0,00	65,60	a,b	
	0,580	3,000	0,00	-1,0	-1,74	0,00	-1,74	a	
OG	8,830	9,120	0,00	1,0	80,53	0,00	80,53	a	
DG	8,830	9,120	0,00	1,0	80,53	0,00	80,53	a	
gesamt a,b							506,35		
gesamt a, b rd.							506,00		

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 510,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 187,2 (I. Quartal 2025)⁹.

4.3.3.3 Herstellungswert

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

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

⁹ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html;

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.12	570	635	730	880	1100

Abb. 14: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁰

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	570,00	635,00	730,00	880,00	1100,00
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert			
Außenwände	23,00%	156,98	EUR/m ²		
Dach	15,00%	109,50	EUR/m ²		
Fenster und Außentüren	11,00%	80,30	EUR/m ²		
Innenwände und -türen	11,00%	88,55	EUR/m ²		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	88,55	EUR/m ²		
Fußböden	5,00%	40,25	EUR/m ²		
Sanitäreinrichtungen	9,00%	79,20	EUR/m ²		
Heizung	9,00%	79,20	EUR/m ²		
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	43,80	EUR/m ²		
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	766,33	EUR/m ²		
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05			
Ergebnisse (Gewogene Summen)		804,64	EUR/m ²		

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss) bei überwiegend (z.T. unterstelltem) durchschnittlichem Standard (3,1) unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser zunächst ein Kostenkennwert von 804,64 €/m².

Vorliegend ist das Untergeschoss in wesentlichen Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebaut. Der höherwertige Ausbau im Vergleich zu einem nicht ausgebauten Untergeschoss wird mit einem Zuschlag zum Kostenkennwert von rd. 5 % gewürdigt.

Der Kostenkennwert für das Wohnhaus wird mit $804,64 \text{ €/m}^2 + 5 \% = \text{rd. } 845,00 \text{ €/m}^2 \text{BGF}$ ermittelt.

¹⁰ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Regionalfaktor: 1,0

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

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

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

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

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

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

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppe (zum UG)		5.000,00 €
überdachte Terrassenbereiche (UG)		4.000,00 €
Balkon EG (Fertigstellung unterstellt)		8.000,00 €
Eingangsbereich / Dachterrasse OG (Fertigstellung unterstellt)		10.000,00 €
Balkon OG (Fertigstellung unterstellt)		8.000,00 €
Kachelofen/offener Kamin		3.000,00 €
Sauna		3.000,00 €
Summe rd.		41.000,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

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

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Kücheneinrichtung

Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kücheneinrichtung		5.000,00 €
Summe rd.		5.000,00 €

Der geschätzte Zeitwert der Kücheneinrichtung ist nicht im Verkehrswert enthalten.

4.3.3.9 Baunebenkosten

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

4.3.3.10 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. fünf Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.11 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

In vorliegender Wertermittlung wird demnach für das Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre angehalten.

4.3.3.12 Restnutzungsdauer

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

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag

durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem ursprünglichen Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag beträgt somit 102 Jahre. Unter Berücksichtigung der durchgeführten sowie der wertermittlungstheoretisch unterstellten Modernisierungs- und Fertigstellungsmaßnahmen (siehe unter 4.3.3.15.1) und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit wird die Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit rd. 50 Jahren angehalten. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 30 Jahre.

4.3.3.13 Alterswertminderung

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

4.3.3.14 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

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

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

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigten Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Calw wurden zum Wertermittlungsstichtag noch keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Daher werden zur Orientierung die Immobilienmarktberichte benachbarter Gutachterausschüsse (gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal, gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau, Gutachterausschuss Rastatt) herangezogen.

Aufgrund der räumlichen Nähe und vergleichbarer Lagestruktur wird in dieser Wertermittlung auf den aktuellen Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau¹¹ abgestellt. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

¹¹ Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung: 01.01.2022 bis 31.12.2023

Der Unterzeichner ermittelt für das (wertermittlungstheoretisch schadensfreie und als Zweifamilienhaus fertiggestellte) Bewertungsobjekt einen vorläufigen Sachwert von rd. 736.000,00 € (s. unter 4.3.4). Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurde der Sachwertfaktor im Bereich „vorläufiger Sachwert“ 700.000 € vom Gutachterausschuss mit 0,97 ermittelt.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksbesonderheiten (z.B. Lage, Objektart, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr, wertermittlungstheoretische Ausstattung und baulicher Zustand) sachverständig mit 1,02 angesetzt. Er ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.15.1 Kosten für Schadensbeseitigung und Fertigstellung

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Instandhaltungsstau und/oder Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Die nachfolgend dargestellten Schadensbeseitigungs- und Fertigstellungskosten stellen grobe, überschlägige Ansätze dar, die auf Baukostenkennwerten und Erfahrungswerten beruhen. Es handelt sich hierbei nicht um eine belastbare Kostenkalkulation im Sinne einer Bau- oder Sanierungsplanung. Eine detaillierte Ermittlung der tatsächlich anfallenden Baukosten erfordert gesonderte Fachplanungen (Architekt, Fachingenieure, Bauunternehmen) und überschreitet den Auftrag sowie den Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich als Sachverständiger keine Verantwortung für die Auskömmlichkeit, Vollständigkeit oder tatsächliche Höhe der Sanierungs- und Fertigstellungskosten übernehmen kann. Die Kostenschätzung dient ausschließlich dazu, den im Rahmen der Verkehrswertermittlung marktüblich zu erwartenden Abzug zu plausibilisieren.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude, dessen Ursprung aus den 1930er Jahren stammt. 2021 erfolgte eine grundlegende Umgestaltung mit der Zielsetzung, das Dachgeschoss zu erhöhen und insgesamt drei Wohneinheiten (UG/EG, OG, DG) zu schaffen. Die begonnene Baumaßnahme wurde nicht vollständig fertiggestellt. Das Untergeschoss und Erdgeschoss entsprechen im Wesentlichen der damaligen Planung und sind zeitgemäß ausgebaut. Allerdings bestehen Schäden infolge einer Leckage in der Fußbodenheizung sowie sekundäre Wasserschäden durch die provisorische Dachabdeckung. Das Obergeschoss befindet sich im rohbauähnlichen Zustand. Das ursprüngliche Dach wurde abgetragen, ein neues Dach wurde bislang nicht errichtet. Aufgrund der provisorischen Abdeckung kam es über längere Zeit zu massivem Feuchtigkeitseintrag in Ober- und darunter liegenden Geschossen. Das Dachgeschoss ist faktisch nicht vorhanden. Für diese Verkehrswertermittlung wird von einem wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmer ausgegangen, der die vorhandene Bausubstanz weiter nutzt, das Obergeschoss fertigstellt, ein neues Dachgeschoss errichtet sowie die Schadensbeseitigung in UG/EG durchführt.

Im fiktiv schadensfreien und fertiggestellten Zustand ergibt sich ein marktangepasster Sachwert von rd. 751.000 €. Dieser Wert ist um die erforderlichen Schadensbeseitigungs- und Fertigstellungskosten zu mindern.

Kostenübersicht		€
		Mittelwert
Schadensbeseitigung UG/EG, u.a.:		
Leckagebeseitigung der Fußbodenheizung, Estrich-/Bodenaufbau erneuern, Trocknung, Sanierung, Instandsetzung von Wand- und Bodenbereichen		
Ansatz: 30.000 € - 40.000 €		35.000,00
Fertigstellung EG, OG und neues Dach (DG), u.a.:		
Zimmerer- und Holzbauarbeiten		
Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten		
Putz- und Stuckarbeiten		
Fliesen- und Plattenarbeiten		
Tischlerarbeiten		
Bodenbelagsarbeiten		
Maler- und Lackierarbeiten		
Metallbauarbeiten		
Trockenbauarbeiten		
Technische Anlagen (z.B. Abwasser-/Wasserinstallationen, Wärmeinstallationen Elektroinstallationen)		
Ansatz: 270.000 € - 320.000 €		295.000,00
Baunebenkosten, u.a.:		
Architekt, Statik, Genehmigungen, Bauleitung (ca. 18 %)		
Ansatz: 50.000 € - 70.000 €		58.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)		388.000,00
Risikozuschlag		
unvorhersehbare Folgeschäden, Baupreissteigerung		30.000,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		418.000,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe rd.		418.000,00

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus mit Garage			
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	510,00			
Baupreisindex (BPI)	187,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	845,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.581,84			
Herstellungswert				
• Normgebäude	806.738,40 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	806.738,40 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	30			
• prozentual	37,5%			
• Betrag	302.526,90 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	504.211,50 €			
• Besondere Bauteile	41.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	545.211,50 €			

Gebäudezeitwerte insgesamt	545.211,50 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+	27.000,00 €
----------------------------------	----------	--------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	572.211,50 €
--	----------	---------------------

Bodenwert	+	164.024,00 €
------------------	----------	---------------------

vorläufiger Sachwert	=	736.235,50 €
-----------------------------	----------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	1,02
--------------------------------------	----------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	750.960,21 €
--	----------	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	=	751.000,00 €
--	----------	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
---	--	--

Bauschäden, Fertigstellungskosten etc.	-	418.000,00 €
---	----------	---------------------

Sachwert	=	332.960,21 €
-----------------	----------	---------------------

Sachwert rd.	=	333.000,00 €
---------------------	----------	---------------------

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Wohnhaus und Doppelgarage bebauten Grundstücks, Gernsbacher Straße in Bad Herrenalb wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.06.2025 mit rd. 333.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks
eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Herrenalb Blatt 7791
Flurstück 87/5, Gebäude- und Freifläche, Größe 808 m²

Gernsbacher Straße 71 in 76332 Bad Herrenalb

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.06.2025** mit

333.000,00 €

in Worten: **dreihundertdreißigtausend Euro** geschätzt.

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

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

15.09.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt (Plan)
- 5.5 Ansichten (Plan)
- 5.6 Garage
- 5.7 Wohn- und Zubehörfläche
- 5.8 Bebauungsplan (Auszug)
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 15: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse

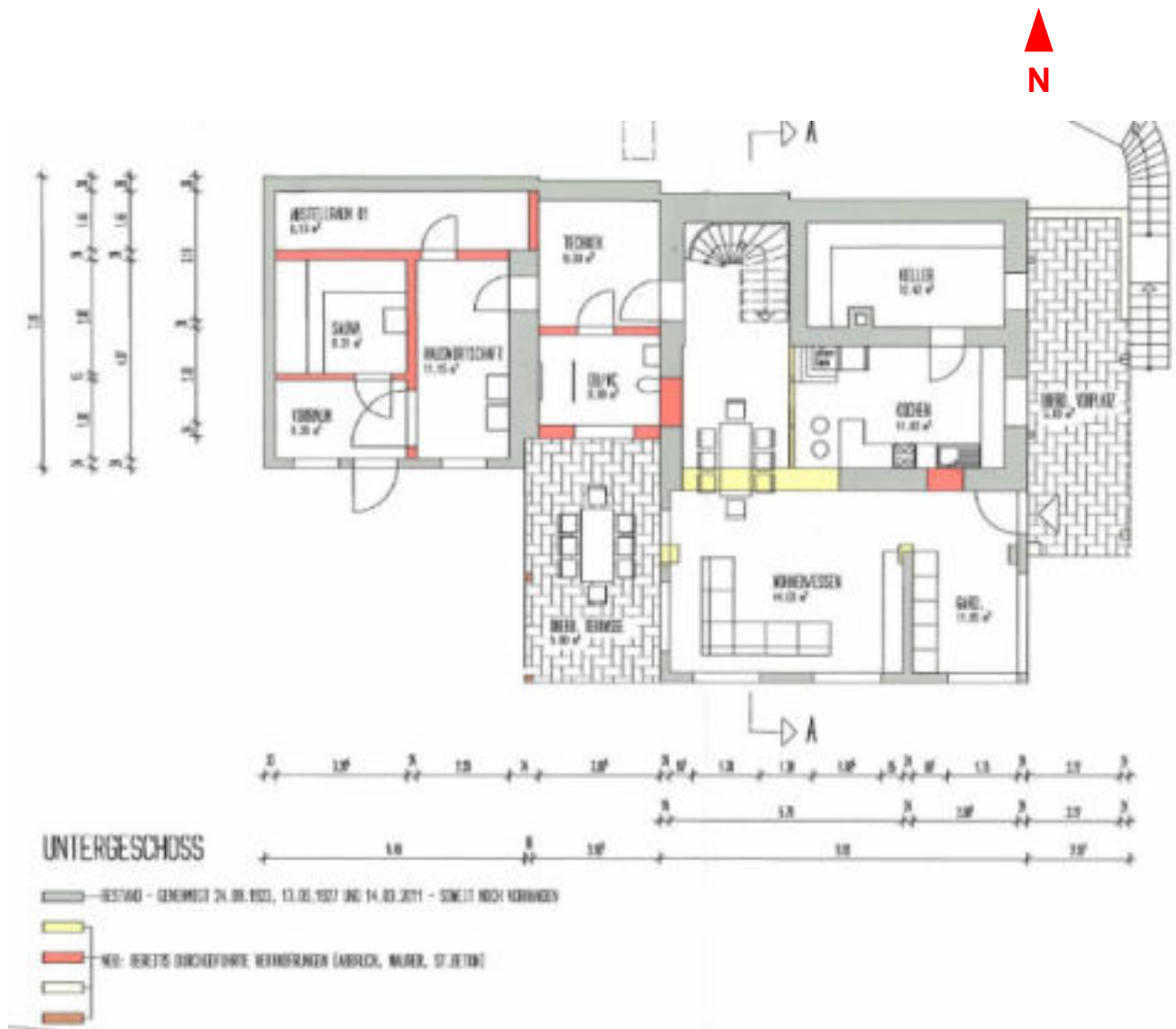
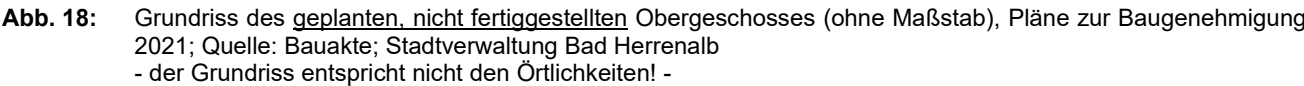


Abb. 16: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab), Pläne zur Baugenehmigung 2021; Quelle: Bauakte; Stadtverwaltung Bad Herrenalb



Abb. 17: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab), Pläne zur Baugenehmigung 2021; Quelle: Bauakte; Stadtverwaltung Bad Herrenalb



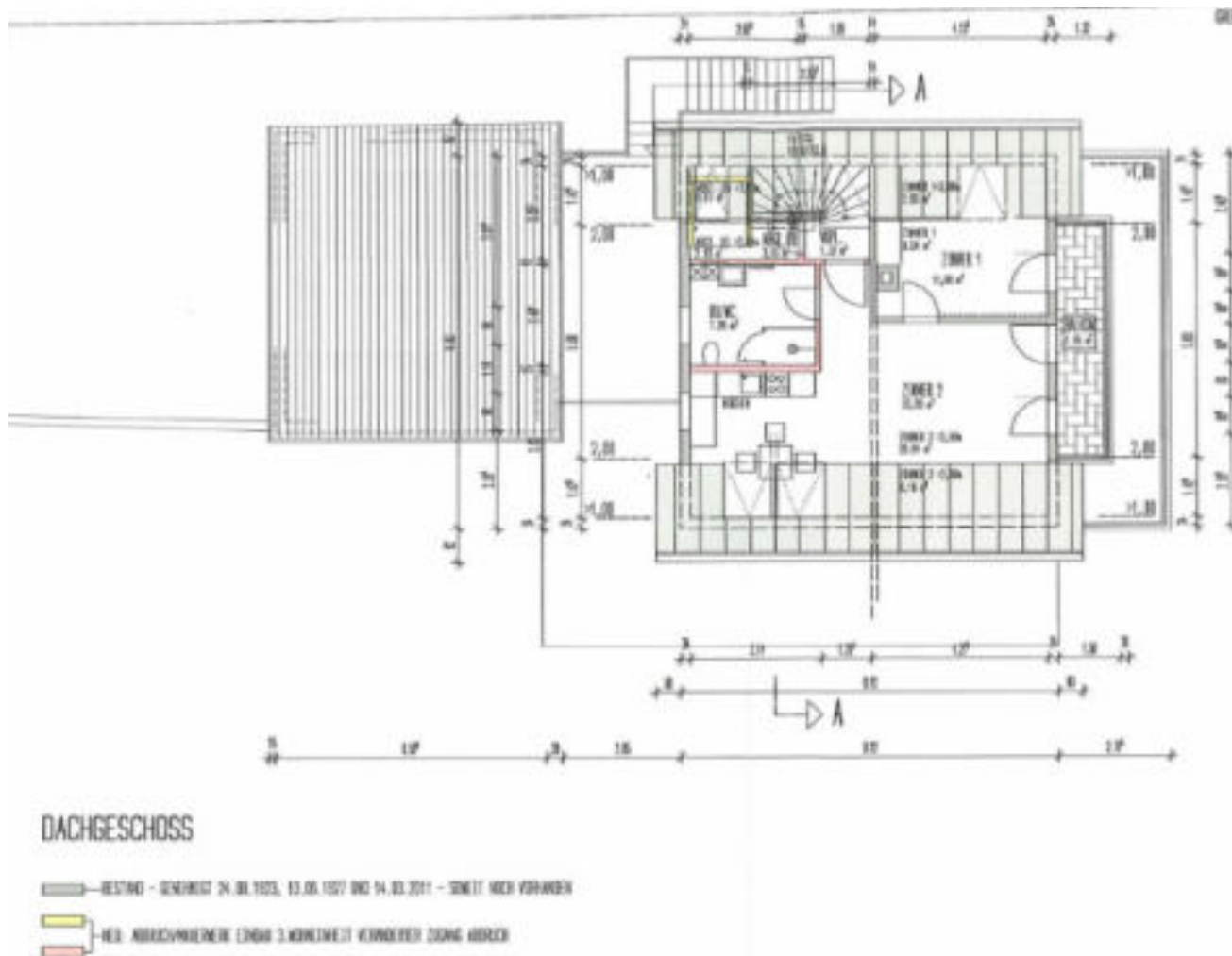


Abb. 19: Grundriss des geplanten, nicht realisierten Dachgeschosses (ohne Maßstab), Pläne zur Baugenehmigung 2021; Quelle: Bauakte; Stadtverwaltung Bad Herrenalb
 - der Grundriss entspricht nicht den Örtlichkeiten! -

5.4 Gebäudeschnitt (Plan)

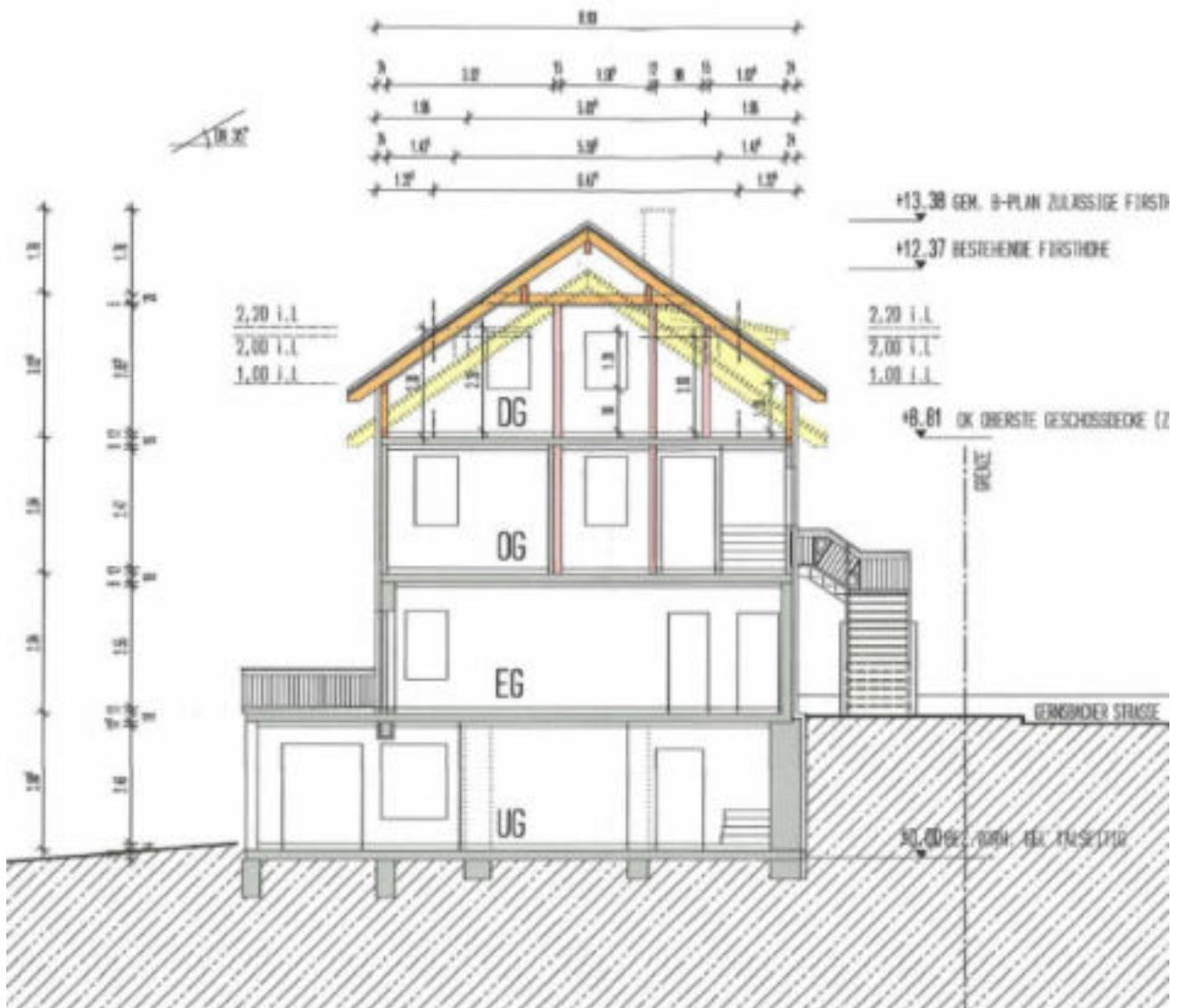


Abb. 20: Gebäudeschnitt A-A (ohne Maßstab); Pläne zum Bauantrag 2021; Quelle: Bauakte; Stadtverwaltung Bad Herrenalb
- der Gebäudeschnitt entspricht nicht den Örtlichkeiten! -

5.5 Ansichten (Plan)



Abb. 21: Ansicht Nordseite (o. Maßstab), Pläne zur Baugenehmigung 2021; Quelle: Bauakte; Stadtverwaltung Bad Herrenalb - die Ansicht entspricht nicht den Örtlichkeiten! -



Abb. 22: Ansicht Südseite (o. Maßstab), Pläne zur Baugenehmigung 2021; Quelle: Bauakte; Stadtverwaltung Bad Herrenalb - die Ansicht entspricht nicht den Örtlichkeiten! -

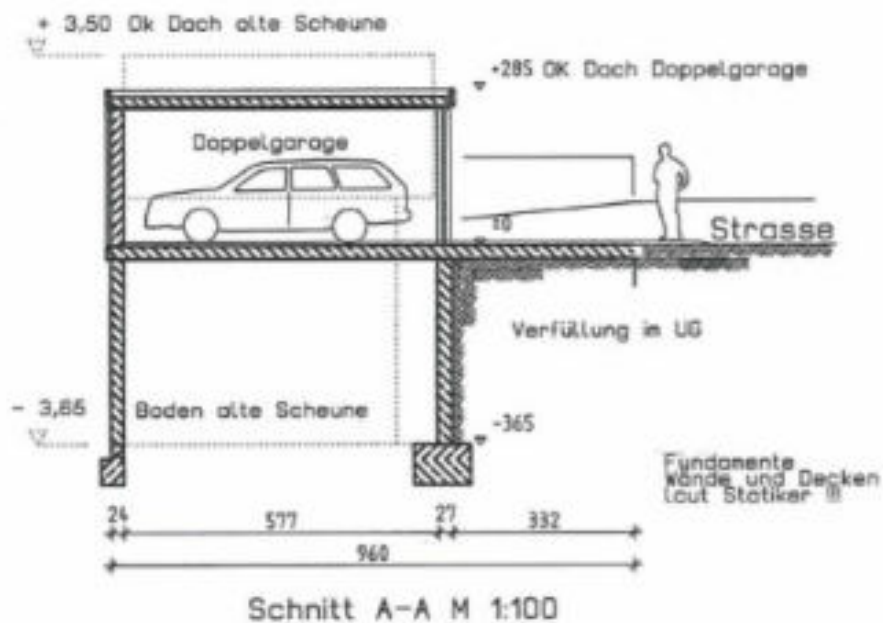
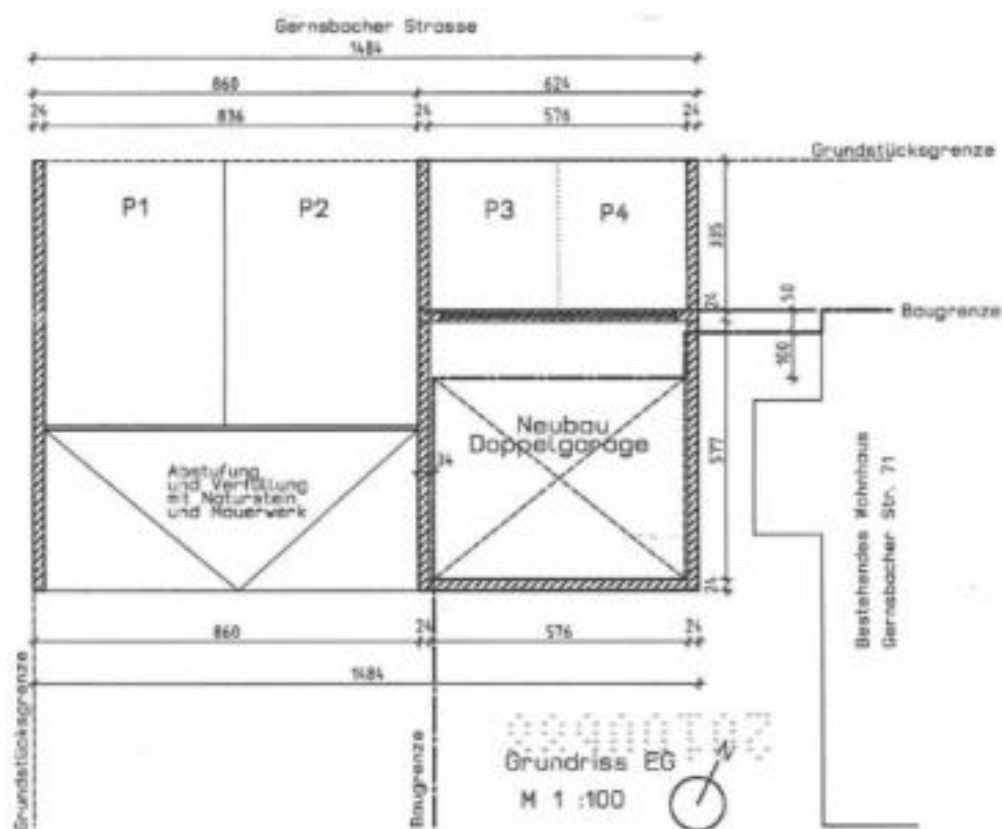
5.6 Garage

Abb. 23: Grundriss und Schnitt der Doppelgarage; Quelle: Bauakte, Baugenehmigung 2011; Stadtverwaltung Bad Herrenalb

5.7 Wohn- u. Zubehörfläche

Wohn- Zubehörfläche	Wohnfläche	Zubehörfläche	Total
UG	100,248	41,654	141,902
EG	128,795	57,539	186,334
Total WOHNUNG 1 UG-EG	229,043	99,193	328,236

Abb. 24: Wohn- und Zubehörfläche der Wohnung 1 (UG und EG); Baugenehmigung 2021; Quelle: Bauakte; Stadtverwaltung Bad Herrenalb

Rein nachrichtlich:

Wohn- Zubehörfläche	Zubehörfläche	Wohnfläche	Total
WOHNUNG 2 OG	4,918	61,591	66,509
Total	4,918	61,591	66,509

Abb. 25: Wohn- und Zubehörfläche der geplanten, jedoch nicht fertiggestellten Wohnung 2 (OG); Baugenehmigung 2021; Quelle: Bauakte; Stadtverwaltung Bad Herrenalb

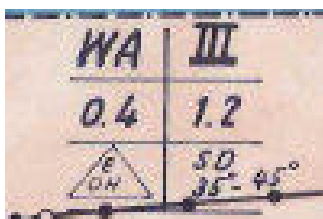
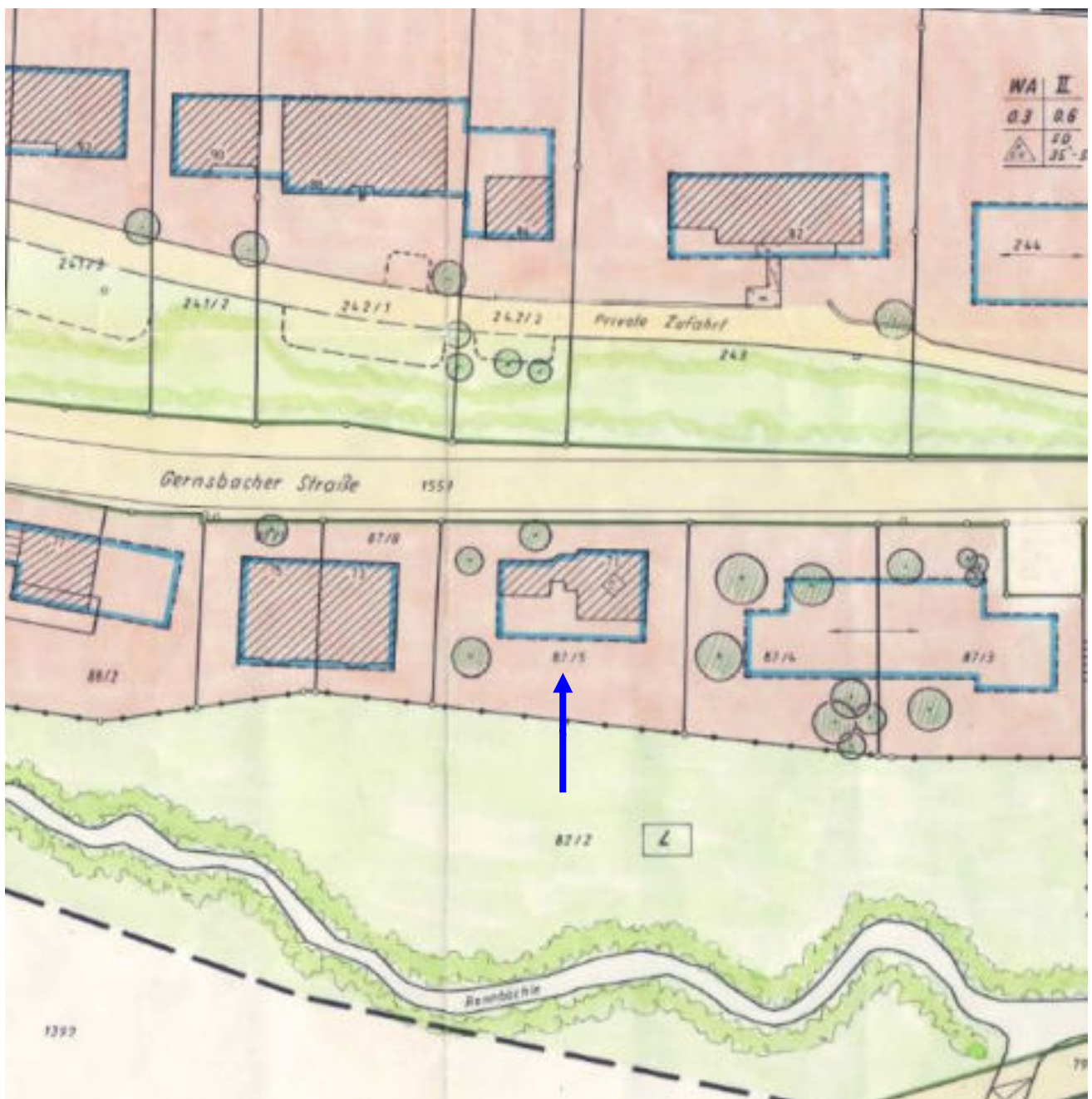
5.8 Bebauungsplan (Auszug)

Abb. 26: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gernsbacher Straße / Schwimmbadstraße“; Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Eintragung d.d.SV)

5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

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

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

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

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

5.10 Rechtsgrundlagen

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

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

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

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

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

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Norden, Straßenansicht



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten, von der Gernsbacher Straße



Foto 3 des SV: Ansicht von Südwesten, Rückseite



Foto 4 des SV: Ansicht von Westen, Rückseite, Garten



Foto 5 des SV: Garten-Ansicht



Foto 6 des SV: Zugang zur Wohnung 1 in UG/EG



Foto 7 des SV: Hauseingang Wohnung 1 (UG)



Foto 8 des SV: Wohnung 1 (UG); Wohnen/Essen/Kochen



Foto 9 des SV: Wohnung 1 (UG); Wohnen/Essen/Kochen

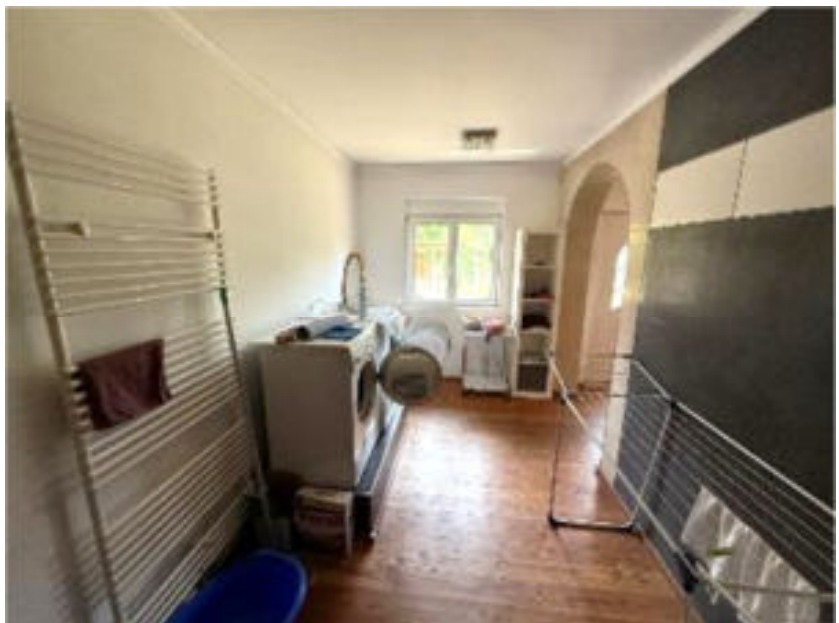


Foto 10 des SV: Wohnung 1 (UG); Hauswirtschaftsraum



Foto 11 des SV: Wohnung 1 (UG); Sauna



Foto 12 des SV: Wohnung 1 (UG), Technikraum



Foto 13 des SV: Wohnung 1 (UG), Vorratsraum



Foto 14 des SV: Wohnung 1 (UG), Zugang zum EG



Foto 15 des SV: Wohnung 1 (EG); Wohnen



Foto 16 des SV: Wohnung 1 (EG); Bad



Foto 17 des SV: Wohnung 1 (EG); Schlafen und Ankleide



Foto 18 des SV: Wohnung 1 (EG); Garage
