

## Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. §194 Baugesetzbuch für den im Grundbuch von Hochdorf eingetragenen Grundbesitz

**Auftraggeber:** Amtsgericht Calw  
Schillerstraße 11  
75365 Calw

**Objekt:** Einfamilienhaus

**Adresse:** Altblickstraße 2  
72202 Nagold - Hochdorf



**Wertermittlungstichtag:** 05.08.2024

**Verkehrswert zum Stichtag:** 523.500,00 €

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	Seite 4
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	Seite 5
1.1 Auftraggeber	Seite 5
1.2 Auftrag	Seite 5
1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Seite 5
1.4 Unterlagen	Seite 6
1.5 Grundbuchdaten	Seite 6
<b>2. Lage</b>	Seite 8
2.1 Makro Lage	Seite 8
2.2 Mikro Lage	Seite 9
2.3 Verkehrsanbindung	Seite 9
2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen	Seite 9
<b>3. Grundstück</b>	Seite 9
3.1 Grundstücksbeschreibung	Seite 9
3.2 Erschließung	Seite 9
3.3 Baurechtliche Situation	Seite 10
3.4 Baulastenverzeichnis	Seite 10
3.5 Altlasten	Seite 10
3.6 Sanierungsgebiet	Seite 10
3.7 Hochwasser	Seite 10
<b>4. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	Seite 11
4.1 Gebäudebeschreibung	Seite 11
4.2 Ausstattungsmerkmale	Seite 12
4.3 Außenanlagen	Seite 13
4.4 Parkmöglichkeiten	Seite 13
4.5 Instandhaltungsstau	Seite 13
<b>5. Wertermittlung</b>	Seite 14
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 14
5.2 Bodenwert	Seite 15
5.3 Sachwertverfahren	Seite 17
5.4 Verkehrswert	Seite 20



## **6. Anlagen**

- 6.1** Literaturverzeichnis
- 6.2** Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3** Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4** Lageplan
- 6.5** Pläne UG/EG/OG/DG
- 6.6** Flächenermittlung
- 6.7** Ansichten Gebäude
- 6.8** Ansichten Innen
- 6.9** Grundbuchauszug
- 6.10** Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.11** Auskunft Altlasten
- 6.12** Auskunft Baulasten

## Zusammenfassung



<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
<b>Grundstück:</b>	Flurstück 907
<b>Gebäudeart:</b>	Einfamilienhaus
<b>Adresse:</b>	Albblickstraße 2
<b>Stadt:</b>	72202 Nagold - Hochdorf
<b>Grundstücksgröße gesamt:</b>	561,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup>:</b>	ca. 178 m <sup>2</sup>
<b>Bewertungszweck:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
<b>Bewertungstichtag</b>	05.08.2024
<b>Sachwert ca.:</b>	523.500,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>523.500,00 €</b>

**Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten**

**Ausfertigung 1 von 3**

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw

### 1.2 Auftrag

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 22.04.2024. Gemäß Auftrag sollen zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

- |   |   |
|---|---|
| ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.  | => siehe Angaben Altlasten  |
| Angabe des Verwalters<br>Verwalter des Gebäudes.  | => Für das Gebäude gibt es keinen Verwalter   |
| Mieter / Pächter  | => Das Gebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt.  |
| Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG  | => Gemäß den vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf das Bestehen einer Wohnpreisbindung. |
| ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist   | => Es befindet sich kein Gewerbebetrieb im Gebäude.   |
| ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die innerhalb des Gutachtens nicht geschätzt wurden. | => Es befinden sich keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen im Gebäude.                                |
| ob ein Energieausweis vorhanden ist   | => siehe Anlage Energieausweis.   |

### 1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 05.08.2023 statt. Beginn 09.00 Uhr Ende 09.30 Uhr

Die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- Herr Peter Bernzott, Sachverständiger



Das gesamte Gebäude konnte größtenteils innen und außen besichtigt werden.

## 1.4 Unterlagen

Durch den Sachverständigen wurden die folgenden Unterlagen und Informationen beschafft bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 25.01.2024 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw
- Baulastenauskunft vom 15.07.2024
- Liegenschaftskarte vom 10.07.2024
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 17.07.2024
- Auskunft zur baurechtlichen Situation vom 22.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.07.2024
- Planunterlagen vom betreibenden Gläubiger zur Verfügung gestellt.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffenen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen, insbesondere der Stellplatznachweis, erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

## 1.5 Grundbuchdaten

**Grundbuch:** Amtsgerichtsbezirk Böblingen  
Gemeinde Nagold  
Grundbuch von Hochdorf  
Blatt Nr. 1551

**Bestandsverzeichnis:** **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

**Blatt** 1551

**LFD. Nr. 2** Flurstück Nr. 907  
Albblickstraße 2  
Gebäude und Freifläche  
Grundstücksgröße 5 a 61 m<sup>2</sup>

### Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13.07.2006

Zur Lfd. Nr. der Grundstücke 1,2  
Beschriebsänderung gem. FN 2020/5 von Amts wegen vermerkt  
(BOE037/270/2021) am 15.07.2021.

**Abteilung I:**

**Eigentümer**

**Lfd. Nr. 2**



**Abteilung II:**

**Lasten und Beschränkungen**

**Lfd. Nr. 2**

Lfd. Nr. 2 der belasteten Grundstücke im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug; Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 18.01.2024 (2 K 45/23). Eingetragen (BOE300/141/2024) am 25.01.2024

**Abteilung III:**

**Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden**

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

## 2. Lage

### 2.1 Makro Lage

Basisdaten von Nagold

<b>Bundesland:</b>	Baden-Württemberg
<b>Regierungsbezirk:</b>	Karlsruhe
<b>Landkreis:</b>	Calw
<b>Höhe:</b>	411 m ü. NN
<b>Fläche:</b>	63,1 km <sup>2</sup>
<b>Einwohner:</b>	22.985 (31. Dez. 2022)
<b>Bevölkerungsdichte:</b>	364 Einwohner je km <sup>2</sup>

#### Ortsbeschreibung

Nagold ist Teil des Landkreises Calw und ist ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Stadt selbst grenzt an den Landkreis Böblingen und ist Teil der Randzone der Metropolregion Stuttgart mit über 5,3 Millionen Einwohnern, der bedeutendsten Agglomeration Südwestdeutschlands und eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Europas.

Nagold selbst grenzt, beginnend im Uhrzeigersinn beginnend im Osten an Jettingen und Mötzingen , Landkreis Böblingen, Rottenburg am Neckar Landkreis Tübingen, Eutingen und Horb (beide Landkreis Freudenstadt) sowie Haiterbach, Rohrdorf, Ebhausen und Wildberg (alle Landkreis Calw).

Die Stadt Nagold verfügt über eine gute ÖPNV-Versorgung mit regionalen Buslinien und Stadtverkehrslinien. Per Bus ist auch Herrenberg zu erreichen, in welchem Anschluss an den VVS der Region Stuttgart hergestellt werden kann. Über die Nagoldtalbahn besteht ein Anschluss an das überregionale Schienennetz der Deutschen Bundesbahn. Östlich von Nagold verläuft die Bundesautobahn A 81 Singen – Stuttgart - Würzburg. Die Bundesstraßen B 28 (Kehl – Ulm), B 463 (Calw – Rottweil) verlaufen jeweils direkt durch Nagold. Nagold verfügt über ein allgemeinbildendes Gymnasium, eine Realschule und eine Förderschule sowie zwei Grund- und Hauptschulen mit Werkrealschule und sechs Grundschulen. Ebenso ein breites Angebot an Volkshochschulen und Weiterbildungsmöglichkeiten. Die Kinderbetreuung ist über ein breites Angebot an Kindergärten und Kindertagesstätten gesichert.

Nagold verfügt über eine mittelständisch, teilweise von Weltruf geprägte Wirtschaft. Nagold selbst ist einer der gefragten Wohnstandorte im Landkreis Calw das Preisniveau bewegt sich im oberen Drittel des Landkreises.

## **2.2 Mikro Lage**

Das Gebäude Albblickstraße 2 liegt im Nagolder Ortsteil Hochdorf in einer ruhigen Nebenstraße, die größtenteils nur von Anliegern genutzt wird. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

## **2.3 Verkehrsanbindung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Albblickstraße, Ecke Tübinger Straße. Die Tübinger Straße führt zur B 463, welche in südlicher Richtung auf die B 28 trifft. Die B 28 verbindet Horb mit Rottenburg, hierüber erreicht man die Bundesautobahn A 81 Singen – Stuttgart - Würzburg an der Anschlussstelle Nr. 29 Rottenburg.

## **2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen**

Bei der Ortsbesichtigung waren keine die vorhandene Nutzung einschränkenden Emissionen oder Beeinträchtigungen festzustellen.

## **3. Grundstück**

### **3.1 Grundstücksbeschreibung**

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein nahezu rechteckig geschnittenes Reihenrundstück, das im Norden vom Nachbargrundstück, im Osten von der öffentlichen Straße und Süden und Westen von weiteren Nachbargrundstücken begrenzt wird. Das Grundstück ist nahezu eben. Die Straßenfront beträgt ca. 22 m, die Grundstückstiefe ca. 25 m.

### **3.2 Erschließung**

Das Grundstück ist erschlossen und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen / Netze angeschlossen. Laut Auskunft der Stadt Nagold vom 17.07.2024 sind keine Erschließungsbeiträge nach Maßgabe des Kommunalabgabegesetzes (KAG) offen, siehe Anlage.

### 3.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsobjekts liegt im Bereich des Bebauungsplanes Hochdorf Ost I mit den folgenden Festsetzungen:



- |                  |   |
|------------------|---|
| - MD             | Dorfgebiet  |
| - GRZ 0,3        | Grundflächenzahl 0,3  |
| - GFZ 0,8        | Geschossflächenzahl 0,8   |
| - II             | Zahl der Vollgeschosse (Erdgeschoss und Untergeschoss) Höchstgrenze |
| - GD 30°         | geneigtes Dach 30°  |
| - o              | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                               |
| - maximal 2. WE, | Höchstgrenze 2 Wohneinheiten  |

Anhand der vorliegenden Unterlagen sowie aus den Erkenntnissen der örtlichen Begehung liegen keine Parameter vor, die auf offensichtliche Widersprüche zu baurechtlichen Vorgaben hindeuten.

### 3.4 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Stadt Nagold sind zu Lasten des Grundstücks die folgenden Baulasten eingetragen. Siehe Anlage Baulastenauskunft. Es handelt sich jeweils um Abstandsbaulasten die in den Jahren 1927 und 1965 eingetragen wurden.

Das Gebäude wurde unter Berücksichtigung dieser Baulast erstellt, es nützt nahezu ideal das vorhandene Flurstück aus. Die Eintragung ist demzufolge als wertneutral anzusehen.

### **3.5 Altlasten**

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 10.07.2024 sind die Flächen nicht im Altlastenkataster eingetragen. Siehe Anlage.

Eine Kontamination des Bodens wurde deshalb bei der Bewertung nicht berücksichtigt, eine abschließende Beurteilung ist jedoch in diesem Gutachten nicht möglich hierzu wären Untersuchungen durch Spezialisten erforderlich.

### **3.6 Sanierungsgebiet**

In Abt. II des Grundbuches befindet sich kein Sanierungseintrag

### **3.7 Hochwasser**

Gemäß den Angaben der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das Bewertungsobjekt nicht Teil einer Überflutungsfläche,

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Bewertungsobjekt Albblickstraße 2 in 72202 Nagold und stützen sich auf die Feststellungen der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Gebäudeteile und Bauteile auf der Baubeschreibung und auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### 4.1 Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte am 05.08.2024 erfolgen. Die folgenden Ausführungen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen sowie Erhebungen während der Ortsbegehung.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine voll unterkellerte Einfamilien-doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschoßen und Dachgeschoss. Das Gebäude wurde in Massivbauweise ca. 1991 erbaut. Das Gebäude befindet sich in einem zeitgemäßen Unterhaltungs- und Allgemeinzustand.

Die Fundamente sind als Streifenfundamente ausgeführt.

Ein Energieausweis lag nicht vor bzgl. den energetischen Eigenschaften des Gebäudes wird auf die folgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung verwiesen.

Die Außenwände wurden in Mauerwerk und Beton erstellt.

<b>Treppen</b>	Holztritte auf Stahlkonstruktion
<b>Decken</b>	Stahlbetonmassivdecken
<b>Dach</b>	Zimmermannmäßige Dachkonstruktion Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachfenstern
<b>Heizung</b>	Ölzentralheizung, zusätzlich Holzofen im Wohnbereich, Beheizung über Heizkörper mit Thermostatventilen.
<b>Balkon</b>	Fliesen, Stahlgeländer
<b>Warmwasserversorgung</b>	zentral über bestehende Heizung.

## 4.2 Ausstattungsmerkmale

**UG mit der Aufteilung: Waschküche, Werkstatt, Abstellraum, Heizraum mit Öltanks, Kellerraum, Zugang nach ist über die Waschküche möglich.**

<b>Wände</b>	verputzt, gestrichen, teilweise Rohwand
<b>Decken</b>	verputzt, gestrichen
<b>Türen</b>	Stahltüren, Holztüren
<b>Böden</b>	Fliesen, Estrich
<b>Elektroinstallation</b>	teilweise Aufputz Leitungen, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl
<b>Fenster</b>	zweifach verglast

**EG mit der Aufteilung: Diele, WC, Wohnbereich, Esszimmer, Küche, Abstellraum über den Wohn-Essbereich ist ein Zugang nach Außen möglich.**

<b>Wände</b>	verputzt mit Anstrich / Tapeten
<b>Decken</b>	Stahlbeton, gestrichen
<b>Türen</b>	Massiv in Holzzargen
<b>Böden</b>	Fliesen, Parkett
<b>Elektroinstallation</b>	Unterputz Leitungen, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl
<b>Fenster</b>	zweifach verglaste Fenster mit Rollläden
<b>Sanitärausstattung</b>	WC

**OG mit der Aufteilung; Arbeitszimmer mit Zugang zu Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer**

<b>Wände</b>	verputzt mit Anstrich
<b>Decken</b>	Stahlbeton, gestrichen
<b>Türen</b>	Massivtüren in Holzzargen
<b>Böden</b>	Fliesen, Parkett
<b>Elektroinstallation</b>	Unterputz Leitungen, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl
<b>Fenster</b>	zweifach verglaste Fenster mit Rollläden

<b>Sanitärausstattung</b>	Dusche, WC und Badewanne
<b>DG mit der Aufteilung; Kinderzimmer</b>	
<b>Wände</b>	verputzt mit Anstrich
<b>Decken</b>	Holzdecke Nut und Feder, gestrichen
<b>Böden</b>	Teppichboden
<b>Fenster</b>	zweifach verglast, teilweise Bodentief mit Zugang zu Balkon
<b>Elektroinstallation</b>	Unterputz Leitungen, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl

Die Geschosse sind jeweils barrierefrei ausgelegt ohne Bodenversätze oder ähnliches jedoch erfolgt die Verbindung zwischen den Geschossen über Treppen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenerdig.

### **4.3 Außenanlagen**

Die Zuwegung zum Gebäude aus dem öffentlichen Bereich erfolgt über eine gepflasterte Zuwegung. Die Terrasse im EG ist vom Wohn- / Essbereich ebenerdig begehbar. Die Gartenfläche besteht größtenteils aus Rasen mit Baumbestand. Im Garten befindet sich noch eine Gartenhütte.

### **4.4 Parkmöglichkeiten**

Auf dem zum Gebäude gehörenden Grundstück befindet sich eine Pkw-Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor dem Gebäude. Im öffentlichen Straßenraum stehen weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

### **4.5 Instandhaltungstau / notwendige Sanierungen**

Bei dem Ortstermin konnten keine offensichtlich notwendigen Renovierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt werden. Das Gebäude befindet sich in einem baujahrestypischem Unterhaltungszustand. Es wurden keine Untersuchungen über eventuell befindliche Altlasten im Grund und Boden bzw. im Gebäude vorgenommen.

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Flächen / Stellplätze

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt und vor Ort auf Plausibilität geprüft.

Abweichungen in geringem Maße können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

#### Grundstücksgröße

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch			
Flstck Nr. 907	561 m <sup>2</sup>	=	561 m <sup>2</sup>
<hr/>			
<b>Gesamtfläche des zu bewertenden Grundstücks</b>		<b>=</b>	<b>561 m<sup>2</sup></b>

Die Flächengröße wurde durch einen Abgleich mit der amtlichen Flurkarte plausibilisiert es ergaben sich keine Abweichungen.

#### Flächenzusammenstellung Wohn-/Nutzflächen ohne anteilige Balkon- und Terrassenflächen

Albblickstraße 2, Nagold

Wohnfläche gemäß vorliegenden Unterlagen (siehe Anlage) => 178,53 m<sup>2</sup>.

Die Angaben zu den Flächen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Vor Ort wurden die Angaben auf Plausibilität überprüft.

### Bruttogrundflächenermittlung

Flächenermittlung BGF						
Lage	Länge		Breite			
UG	9,76	X	9,00	=	87,84	
EG	9,76	X	9,00	=	87,84	
	3,21	X	1,50	=	4,82	
	1,40	X	6,03	=	8,44	
	0,5	1,50	X	1,40	=	1,05
OG	9,77	X	9,00	=	87,93	
DG	9,77	X	9,00	=	87,93	
<b>BGF Gesamt</b>				=	<b>365,85</b>	
Alle Angaben in m bzw. m <sup>2</sup>						

Die Bruttogrundflächen wurden anhand der Baupläne eigenermittelt und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

## 5.2 Bodenwert

### Vorhandene Bebauung

Doppelhaushälfte, **Maß der baulichen Nutzung**. Es wird von 2 Vollgeschossen ausgegangen, es ergibt sich demzufolge eine Grundfläche zur Ermittlung der WGFZ gemäß GAA Nagold von ca. 255 m<sup>2</sup>, demzufolge ergibt sich eine WGFZ von 0,31 (255/561).

**Bodenrichtwert**

Bodenwerte sind üblicherweise im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine große Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Alternativ können auch Bodenrichtwerte der Gutachterausschussstelle der zuständigen Gemeinde herangezogen werden.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Albblickstraße 2 Bodenrichtwerte.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone welche zum Stichtag 01.01.2023 folgende Richtwerte aufweisen:

Wohnbaufläche, BRW 170,00 €/m<sup>2</sup>, baureifes Land, ebf, Fläche 600 m<sup>2</sup>, Wertrelevante GFZ 0,83

Die Bodenrichtwerte sind, bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.

**Umrechnungskoeffizienten WGFZ: WGFZ – Nagold (Stadtteile), Ebhausen (Ortsteile), Rohrdorf und Haiterbach (Stadtteile); Stand 01.01.2022**

Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal																							
Nagold (Stadtteile), Gemeinde Ebhausen (Ortsteile), Gemeinde Rohrdorf und Stadt Haiterbach (Stadtteile)																							
Umrechnungskoeffizienten WGFZ: WGFZ zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale (wertrelevante Geschossflächenzahl)																							
Innerhalb von Bodenrichtwertzonen mit der Art der Nutzung W und M																							
WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)	WGFZ des Wertermittlungsobjektes																						
	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10	2,20	2,30	2,40
0,20	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17	1,20	1,21	1,23	1,25	1,26	1,27	1,29	1,30	1,31	1,32	1,32	1,33	1,34	1,34	1,34	1,35
0,30	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,28	1,29	1,30	1,30	1,30
0,40	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,25	1,26	1,26	1,26
0,50	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,20	1,21	1,22	1,22	1,22	1,23
0,60	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,17	1,18	1,19	1,19	1,19	1,20
0,70	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,13	1,14	1,15	1,15	1,16	1,16	1,17	1,17
0,80	0,85	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,10	1,10	1,11	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,14	1,15
0,90	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,12	1,13
1,00	0,82	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11
1,10	0,81	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04	1,05	1,05	1,06	1,07	1,07	1,08	1,09	1,09	1,09	1,09
1,20	0,80	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,08	1,08	1,08
1,30	0,79	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07
1,40	0,78	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,06	1,06
1,50	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05
1,60	0,77	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04
1,70	0,77	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03
1,80	0,76	0,79	0,81	0,83	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02
1,90	0,76	0,78	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	1,02	1,02
2,00	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01

**Marktkonformer Bodenwert:** Die zu bewertende Liegenschaft ist mit einem Gebäude bebaut. Es ist zweckbestimmt und steht durch die vorhandene Bebauung dem Markt zur Verfügung. Der Wertansatz erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe,



baurechtliche Gegebenheiten, Erschließungszustand etc.).

Die Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt auf Basis der vorgenannten Umrechnungskoeffizienten, aufgrund der vorhandenen sehr geringen Abweichungen wurden keine Zwischenwerte gebildet.

$170 \times 0,88 \Rightarrow 149,60$  gerundet  $150,00 \text{ €/m}^2$

**Bodenwert**

Bodenwertermittlung						
Flstck Nr. 907	561 m <sup>2</sup>	X	150,00 €	=	84.150,00 €	
<b>Bodenwert gesamt</b>						
				=	<b>84.150,00 €</b>	

### 5.3 Sachwertverfahren

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Beim vorliegenden Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Die in den NHK 2010 angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF).

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Wert wird bestimmt durch den Zustand der baulichen Anlagen (Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe und Ausstattung). Die Sachwertermittlung ist daher in erster Art ein Rechenverfahren zur Ermittlung des Wertes der Gebäudesubstanz. Die Marktanpassung erfolgt über sogenannte Sachwertfaktoren, diese sind vom Gutachterausschuss zu ermitteln.

#### Ermittlung des Kostenkennwertes

Ermittlung Kostenkennwert BGF nach NHK 2010							
TYP	Doppel- und Reihenhäuser Kelelr-; Erdd-. Obergeschoss Dachgeschoss voll ausgebaut						Wägungsanteil in %
Gebäudeart	2.11						
Standardstufen							
Ausstattungsmerkmal		1	2	3	4	5	
Anteile in %							
Außenwände				1			23
Dächer				1			15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5			11
Innenwände				1			11
Deckenkonstruktion und Treppen				1			11
Fußböden				1			5
Sanitäreinrichtungen				1			9
Heizung				1			9
sonstige Technische Einrichtungen				1			6
							100
Kostenkennwerte für Gebäudeart	2.11						
je m <sup>2</sup> BGF		615,00 €	685,00 €	785,00 €	945,00 €	1.180,00 €	
Außenwände		180,55 €					
Dächer		117,75 €					
Außentüren und Fenster		80,85 €					
Innenwände		86,35 €					
Deckenkonstruktion und Treppen		86,35 €					
Fußböden		39,25 €					
Sanitäreinrichtungen		70,65 €					
Heizung		70,65 €					
sonstige Technische Einrichtungen		47,10 €					
<b>Ermittelter Kostenkennwert für TYP</b>	<b>2.11</b>	<b>779,50 €</b>	Objektspezifischer Kostenkennwert			<b>Albblickstraße 2</b>	

Der Kostenkennwert ist an den Bewertungsstichtag anzupassen dies erfolgt mit der Aktualisierung über den aktuellen Baupreisindex zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages / Qualitätsstichtages liegt dieser bei 182,8 (DESTATIS vom 10.07.2024)

Anpassung des Ergebnisses an den aktuellen Baupreisindex						
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (Basis , 2015 = 100)			182,8			
aktualisierter Kostenkennwert für Bewertungsobjekt	€/m <sup>2</sup> BGF	=	1.424,93 €			
Ermittlung Herstellkosten Gebäude						
Herstellkosten (BGF X Kostenkennwert)		=	521.304,90 €	365,85	X	1.424,93 €
Außenanlagen in %	4	=	20.852,20 €			
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>			<b>542.157,10 €</b>			

Ermittlung der Alterswertminderung in Prozent						
(GND - RND) / GND		=	41 %			
GND in Jahren gemäß ImmoWertV	80					
Bewertungsjahr	2024					
Baujahr	1991					
RND	47					
Alterwertminderung absolut		=	223.639,80 €			
Alterswertgeminderte Herstellkosten		=	318.517,30 €			
zzgl. Bodenwert		=	84.150,00 €			
vorläufiger Sachwert		=	402.667,30 €			
Sachwertfaktor	1,3					
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>			<b>523.467,48 €</b>			

Die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Abschreibung).

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Auf Basis der Angaben des örtlichen GAA, oberes Nagoldtal sollte ein Ansatz in Höhe von 4 % der Gebäudeherstellungskosten gewählt werden um die modellkonformität zu gewährleisten.

Gemäß den Angaben der ImmoWertV 2021 kann bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen werden. Es erfolgt ein Ansatz einer GND von 80 Jahren und demzufolge eine RND von 47 Jahren, auf Basis des vorhandenen Baujahres von 1991.

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den

Gutachten Albblickstraße 2, 72202 Nagold Hochdorf, AZ 2 K 45/23 Seite 21 von 43  
Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es erfolgt ein Ansatz eines Sachwertfaktors von 1,28 gemäß den Angaben des GMB Nagold für vergleichbare Objekte. Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften, der Ausstattung des Gebäudes, den energetischen Eigenschaften der Lage im Ortsteil Hochdorf, der eigenen Marktbeobachtung und der aktuellen Marktverhältnisse, hier insbesondere die Entwicklung von aktueller Wirtschaftsentwicklung, Preise, Zinsen und Baukosten seit 2022 und 2023 wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes von 1,3 als marktkonform eingestuft.

### **Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert berücksichtigt noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Das Gebäude verfügt über keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal, die hier berücksichtigt werden müssen. Die beiden vorhandenen Balkone sind im Ansatz der Herstellungskosten hinreichend berücksichtigt. Es erfolgt keine zusätzliche Berücksichtigung.

### **Plausibilisierung**

Der ermittelte Marktwert entspricht ca. 2.932,00 €/m<sup>2</sup> WFL. Gemäß den Angaben verschiedener Onlineportale werden Vergleichspreise für Immobilien am Standort Nagold Hochdorf ermittelt diese liegen bei ca. 3.200 €/m<sup>2</sup> in Anbetracht dessen, dass die ermittelten Preise sehr nahe Vergleichspreis liegen bestätigt dies die gewählten Ansätze. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass diese Alle Arten von EFH umfasst und demzufolge Abweichungen im vorgenannten Rahmen möglich sind. Ebenso liegt dieser Wert innerhalb der veröffentlichten Spanne des GAA oberes Nagoldtal für vergleichbare Immobilien, was als zusätzliche Bestätigung gesehen werden kann und den angesetzten Sachwertfaktor demzufolge bestätigt.

## 5.4 Verkehrswert

Zur Wertermittlung wurde das Sachwertverfahren verwandt.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Sachwertverfahren wird vor allem bei Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Beim Sachwertverfahren wird der bauliche Zustand und die technische Ausstattung wertmäßig ermittelt. Im Fall des Bewertungsobjektes müssen deshalb die Ergebnisse des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

### Verkehrswert

Verkehrswert (BauGB § 194) € 523.500,00

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten, begutachte ich zum Stichtag 05.08.2024 für das Bewertungsobjekt Flst. Nr. 907 Albblickstraße 2 in 72202 Nagold, einen Verkehrswert von

**€ 523.500,00**

(fünfhundertdreiundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

**Beilstein den 06.08.2024**



-----  
Peter Bernzott Dipl. Sachverständiger (DIA)



## Anlagen

- 6.1 Literaturverzeichnis
- 6.2 Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3 Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4 Lageplan
- 6.5 Pläne UG/EG/OG/DG
- 6.6 Flächenermittlung
- 6.7 Ansichten Gebäude
- 6.8 Ansichten Innen
- 6.9 Grundbuchauszug
- 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.11 Auskunft Altlasten
- 6.12 Auskunft Baulasten



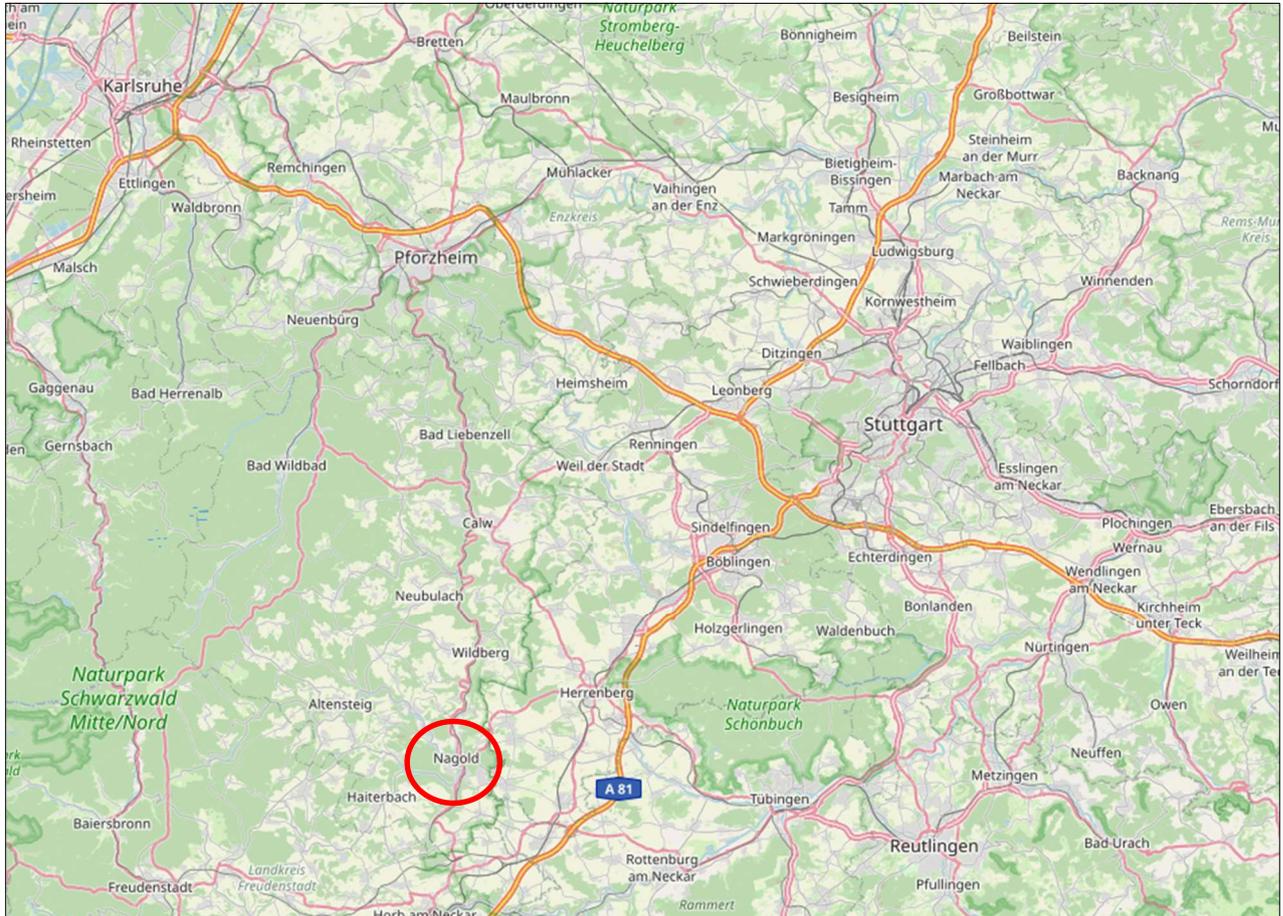
## Anlage 6.1

### Literaturverzeichnis

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** Kleiber –Simon Kommentar und Handbuch 5.Auflage 2007
- **Grundstücksrecht**  
**BGB / BeurkG/ WohnungseigentumsG / BauGB / FlurbereinigungsG / GrundbuchO/ ZVG**  
Beck Texte im dtv 5. Auflage 2006
- **BauGB**  
**BauNVO / PlanzV / WertV u WertR / Raumordnungsgesetz**  
Beck Texte im dtv 42-Auflage 2010
- **[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)**
- **[www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)**
- **[www.destatis.de](http://www.destatis.de)** Statistisches Bundesamt
- **[www.openstreetmaps.org](http://www.openstreetmaps.org)**
- **[www.nagold.de](http://www.nagold.de)**
- **Grundstücksmarktbericht oberes Nagoldtal / Nagold**

## Anlage 6.2

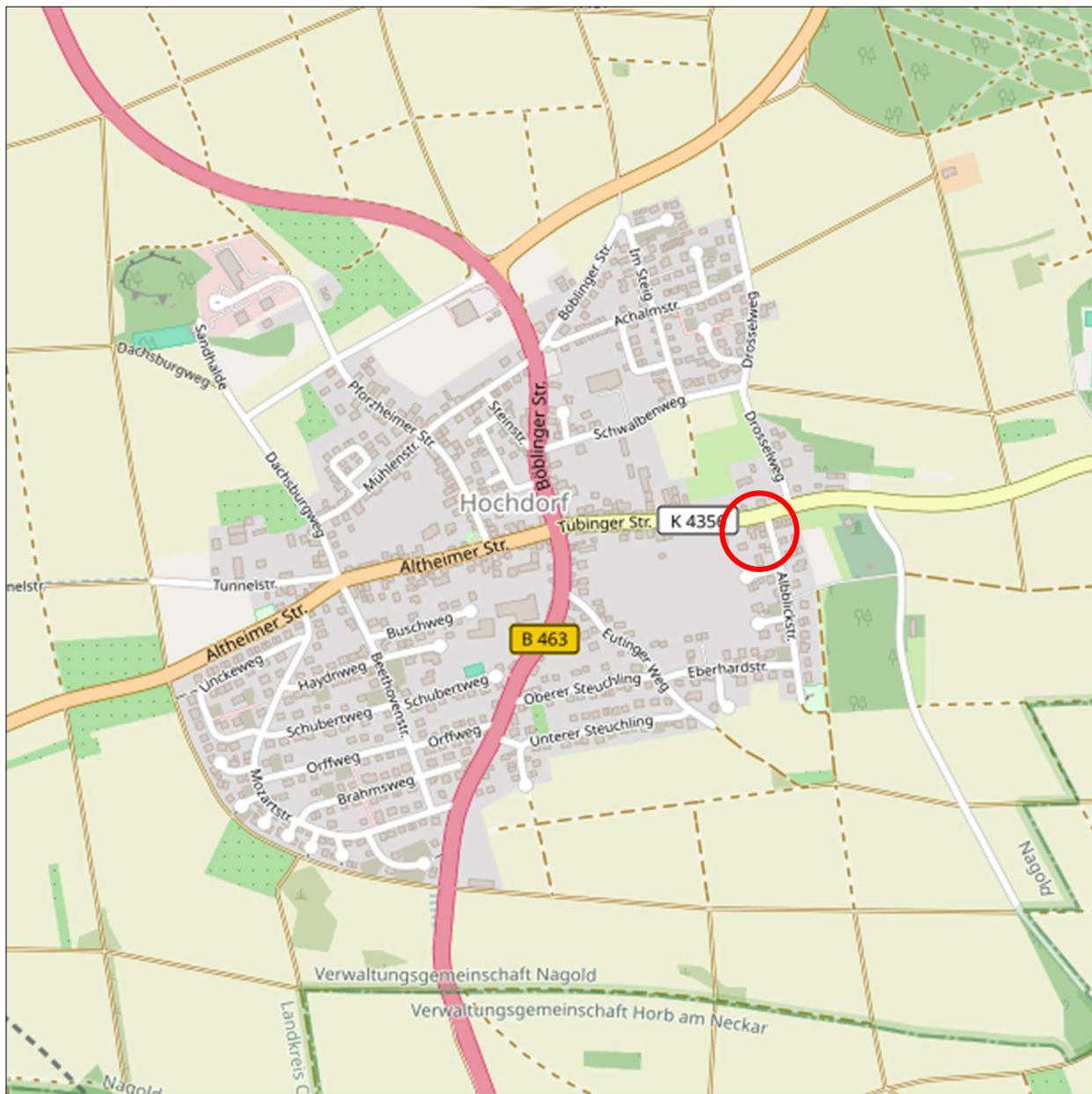
### Übersichtskarte (Makro Lage)



©OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

## Anlage 6.3

Stadtplan (Micro Lage)

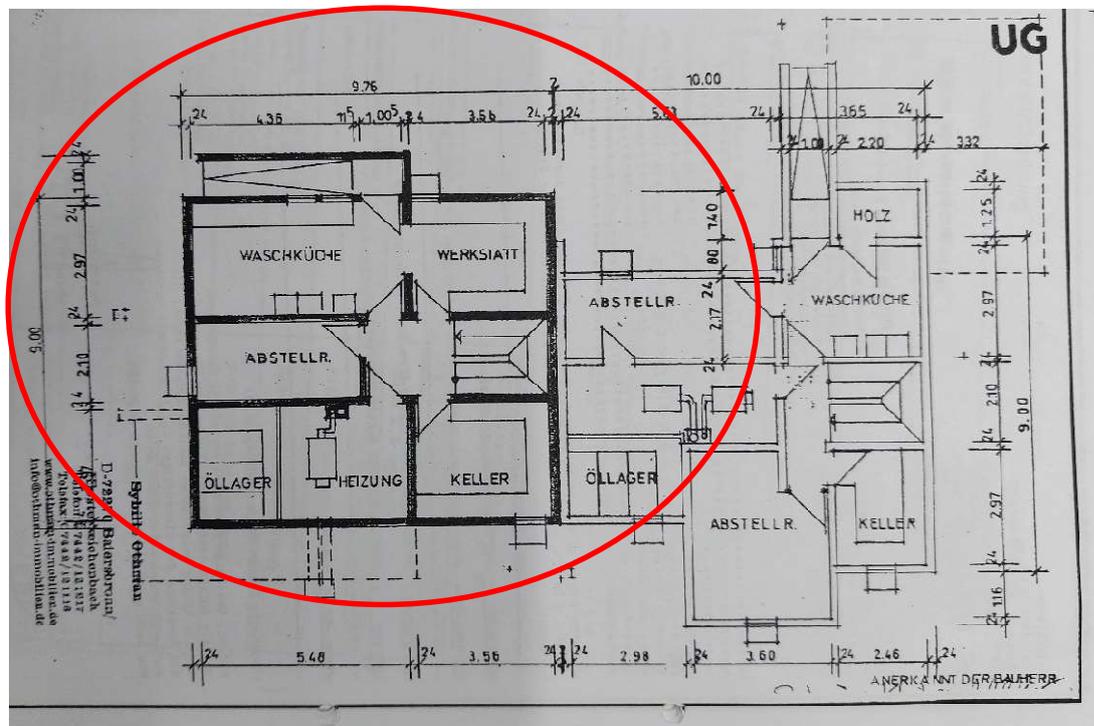


©OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

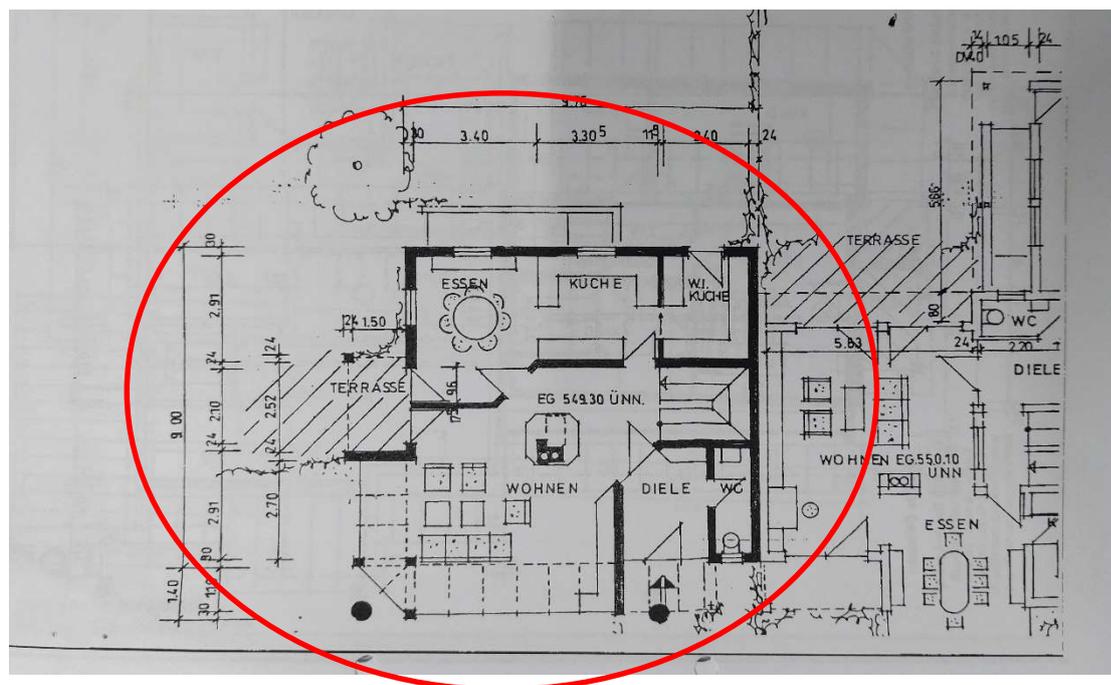


## Anlage 6.5

Grundriss Untergeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht

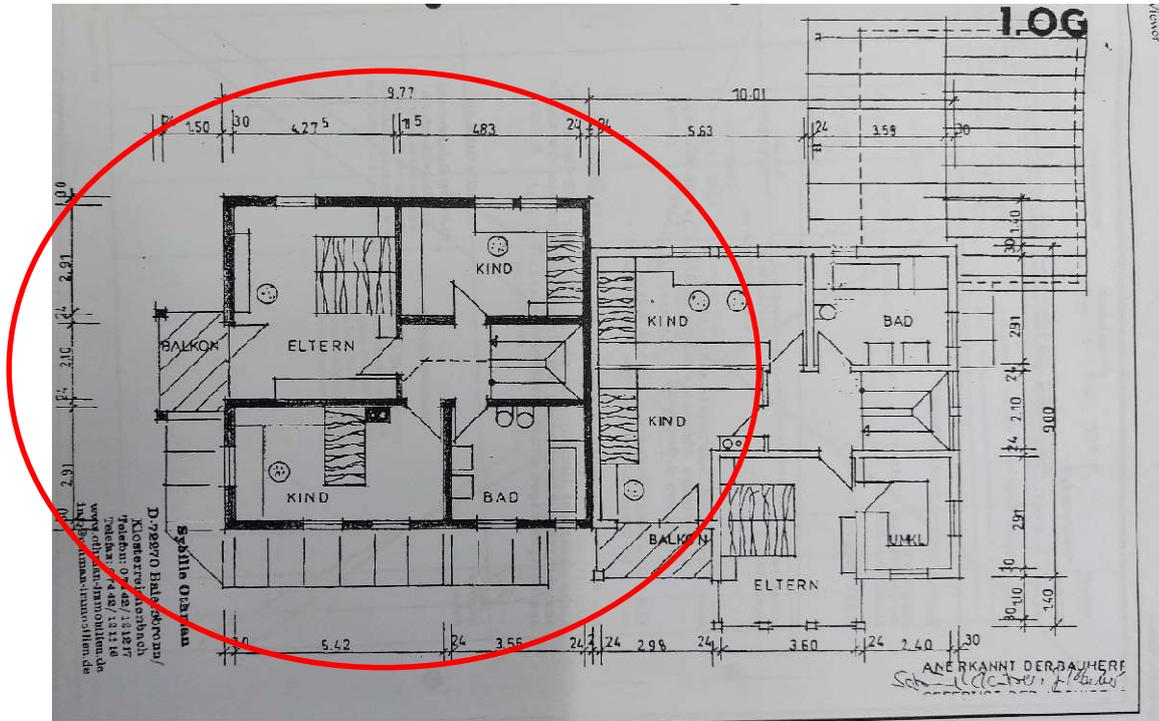


Grundriss Erdgeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht

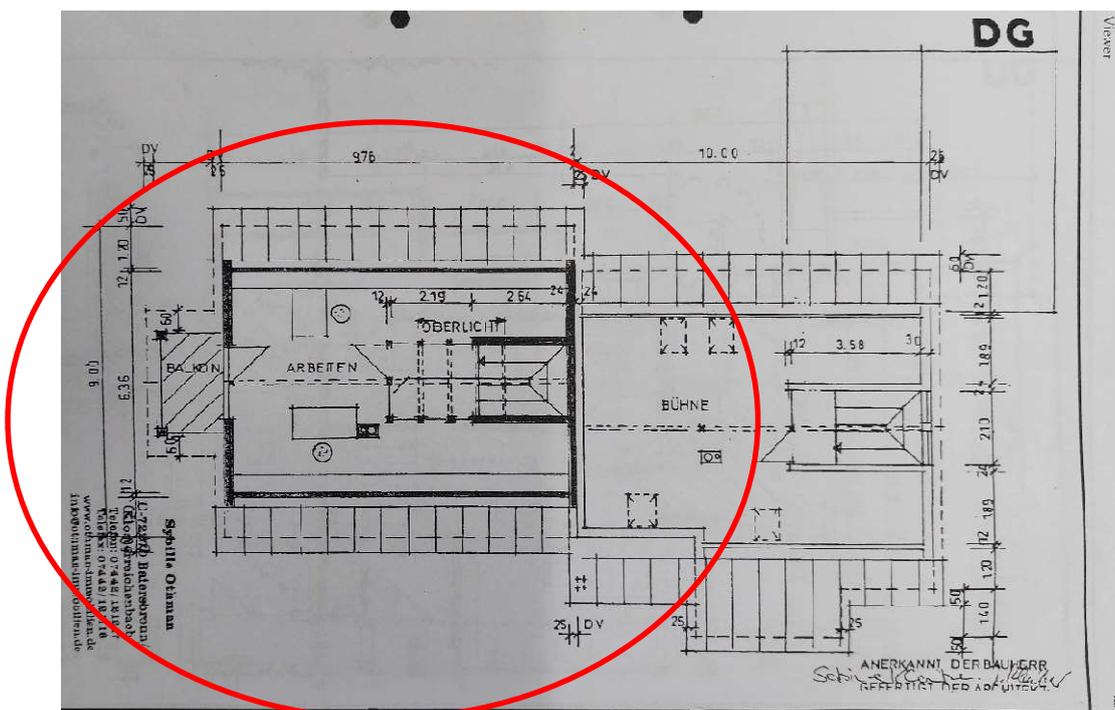


## Anlage 6.5

Grundriss Obergeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht



Grundriss Dachgeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht



## Anlage 6.6

### Wohnflächenermittlung

Berechnung der Wohnfläche

EG. Wohnen	5,42	x	5,75	=	31,17	m <sup>2</sup>	
	- 1,45	x	1,45	=	- 2,10	"	
	2,75	x	1,25	=	3,44	"	
	2,75	x	1,10	=	3,14	"	
	3,60	x	1,10	=	3,96	"	
	5,72	x	1,10	=	6,29	"	
Essen	3,40	x	3,15	=	10,71	"	
	2,75	x	0,96	=	2,64	"	
Küche	3,30 <sup>5</sup>	x	2,91	=	9,62	"	
Wi.-Kü.	2,40	x	2,91	=	6,98	"	
Diele	2,32	x	2,00	=	4,64	"	
	0,91	x	1,80	=	1,64	"	
WC	1,00	x	2,91	=	1,91	"	
OG. Eltern	4,27 <sup>5</sup>	x	5,25	=	22,44	"	
Kind	4,83	x	2,91	=	14,06	"	
Kind	5,42	x	2,91	=	15,77	"	
Bad	3,56	x	2,91	=	10,36	"	
Flur	2,30	x	2,10	=	4,83	"	
DG. Arbeiten							
2 x	9,22	x	1,89/2	=	17,43	"	
	4,20	x	2,58	=	10,84	"	
Flur	2,40	x	1,00	=	2,40	"	
Summe					192,17	m <sup>2</sup>	
- 2 % Putz					3,64	"	
gesamte Wohnfläche					178,53	m <sup>2</sup>	
					=====		

**Sybille Othman**  
D-72270 Balesbronn/  
Klosterreichenbach  
Telefon: 07442/121217  
Telefax: 07442/121116  
www.othman-immobilien.de  
info@othman-immobilien.de

Aufgestellt, 15.9.90 *zc. Walz*

## Anlage 6.7 Ansichten Gebäude

Ansicht Albblickstraße 2 von Süden



Ansicht von Osten



**Anlage 6.9 Auskunft Grundbuchauszug**

<p>Amlicher Ausdruck</p> <p style="text-align: right;">Aufschrift Einlagebuch 70</p> <p>Amtsgericht Böblingen Gemeinde Nagold</p> <p style="text-align: center;"><b>Grundbuch</b></p> <p style="text-align: center;">von</p> <p style="text-align: center;"><b>Hochdorf</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Nr. 1551</b></p> <p style="text-align: center;">Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 13.07.2006.</p> <p style="text-align: center;">Läppl</p> <p style="text-align: center;">Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift. Datum des Abrufs: 25.01.2024 16:54:20 Letzte Eintragung vom: 25.01.2024</p> <p style="text-align: right;">Seite 1 von 12</p>	<p>Amlicher Ausdruck</p> <p style="text-align: right;">Aufschrift Einlagebuch 71 R</p> <p style="text-align: center;">Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift. Datum des Abrufs: 25.01.2024 16:54:20 Letzte Eintragung vom: 25.01.2024</p> <p style="text-align: right;">Seite 2 von 12</p>																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Amtsgericht</th> <th>Gemeinde</th> <th>Grundbuch von</th> <th>Nummer</th> <th>Bestandsverzeichnis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Böblingen</td> <td>Nagold</td> <td>Hochdorf</td> <td>1551</td> <td>72</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lfd.Nr. der Grundstücke</th> <th rowspan="2">Blatt-Nr. der Grundst.</th> <th colspan="2">Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte</th> <th colspan="2">Größe</th> </tr> <tr> <th>a) Gemarkung</th> <th>b) Karte Flurstück</th> <th>c) Wirtschaftart und Lage</th> <th>ha</th> <th>a m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>SW 0321</td> <td>907</td> <td>Albblickstraße 4 Gebäude- und Freifläche</td> <td>5</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1</td> <td></td> <td>907</td> <td>Albblickstraße 2 Gebäude- und Freifläche</td> <td>5</td> <td>61</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Amlicher Ausdruck 25.01.2024 16:54:20 Seite 3 von 12</p>	Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis	Böblingen	Nagold	Hochdorf	1551	72	Lfd.Nr. der Grundstücke	Blatt-Nr. der Grundst.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		a) Gemarkung	b) Karte Flurstück	c) Wirtschaftart und Lage	ha	a m <sup>2</sup>	1		SW 0321	907	Albblickstraße 4 Gebäude- und Freifläche	5	61	2	1		907	Albblickstraße 2 Gebäude- und Freifläche	5	61	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Amtsgericht</th> <th>Gemeinde</th> <th>Grundbuch von</th> <th>Nummer</th> <th>Bestandsverzeichnis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Böblingen</td> <td>Nagold</td> <td>Hochdorf</td> <td>1551</td> <td>73</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Bestand und Zuschreibungen</th> <th colspan="2">Abschreibungen</th> </tr> <tr> <th>Zur lfd.Nr. der Grundst.</th> <th>Zur lfd.Nr. der Grundst.</th> <th colspan="2"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>6</td> <td colspan="2">Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13.07.2006. Läppl</td> </tr> <tr> <td>1, 2</td> <td>7</td> <td colspan="2">Beschriebsänderung gem. FN 2020/5 von Amts wegen vermerkt (BOE037/270/2021) am 15.07.2021. Häfner</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Amlicher Ausdruck 25.01.2024 16:54:20 Seite 4 von 12</p>	Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis	Böblingen	Nagold	Hochdorf	1551	73	Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen		Zur lfd.Nr. der Grundst.	Zur lfd.Nr. der Grundst.			5	6	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13.07.2006. Läppl		1, 2	7	Beschriebsänderung gem. FN 2020/5 von Amts wegen vermerkt (BOE037/270/2021) am 15.07.2021. Häfner	
Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis																																																										
Böblingen	Nagold	Hochdorf	1551	72																																																										
Lfd.Nr. der Grundstücke	Blatt-Nr. der Grundst.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe																																																										
		a) Gemarkung	b) Karte Flurstück	c) Wirtschaftart und Lage	ha	a m <sup>2</sup>																																																								
1		SW 0321	907	Albblickstraße 4 Gebäude- und Freifläche	5	61																																																								
2	1		907	Albblickstraße 2 Gebäude- und Freifläche	5	61																																																								
Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis																																																										
Böblingen	Nagold	Hochdorf	1551	73																																																										
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen																																																												
Zur lfd.Nr. der Grundst.	Zur lfd.Nr. der Grundst.																																																													
5	6	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13.07.2006. Läppl																																																												
1, 2	7	Beschriebsänderung gem. FN 2020/5 von Amts wegen vermerkt (BOE037/270/2021) am 15.07.2021. Häfner																																																												



# PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung
Böblingen	Nagold	Hochdorf	1551	Einlagebuch 75 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Gld. st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1			

Amtdlicher Ausdruck 25.01.2024 16:54:20 Seite 6 von 12

---

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen	Nagold	Hochdorf	1551	Einlagebuch 76 R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1		
2	2	Die <b>Zwangsversteigerung</b> ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 18.01.2024 (2 K 45/23). Eingetragen (BOE300/141/2024) am 25.01.2024.  Schneider

Amtdlicher Ausdruck 25.01.2024 16:54:20 Seite 7 von 12

---

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Böblingen	Nagold	Hochdorf	1551	Einlagebuch 77 R

Lfd. Nr. der Stalte 1	Veränderungen	Lfd. Nr. der Stalte 1	Löschungen
4	5	6	7
		1	Vormerkung gelöscht am 07.03.2007.  Läpple

Amtdlicher Ausdruck 25.01.2024 16:54:20 Seite 8 von 12

## Anlage 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge



Stadt Nagold - Postfach 1444 - 72194 Nagold

Herrn  
Peter Bernzott  
Heilbronner Str. 50

71717 Beilstein

Susanne Essig Baudezernat  
susanne.essig@nagold.de Bauverwaltungsamt  
Tel. 07452/681-240 Burgstraße 10  
Fax 07452/681-5240 72202 Nagold

17.07.2024

Unser Zeichen: 626.9/01/2024/25

### Beitragsauskunft

Gemarkung: Hochdorf, Flurstück Nr.: 907

Vorhaben: Anschluss- und Erschließungsbeiträgeauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Ihres Antrages vom 09.07.2024 wurde für das oben genannte Flurstück eine beitragsrechtliche Prüfung auf Grund der heute gültigen Rechts- und Sachlage durchgeführt.

- Anschlussbeiträge  
Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge sind nicht mehr zu veranlagen.
- Erschließungsbeiträge  
Die Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage „Albblickstraße“ sind nicht mehr zu veranlagen.
- Kostenerstattungen für Naturschutzausgleichs- und ersatzmaßnahmen  
Kostenerstattungen für Naturschutzausgleichs- und ersatzmaßnahmen sind nicht mehr zu veranlagen.
- Sollten zusätzliche Anschlüsse für Wasser und Abwasser (z.B. bei einer weiteren Bebauung) gewünscht werden, so sind diese Kosten vom Grundstückseigentümer zu tragen.
- Der beiliegende Gebührenbescheid ist Bestandteil dieser Entscheidung.

### HINWEIS:

Aus steuer- und datenschutzrechtlichen Gründen erteilen wir keine Auskünfte darüber, ob die beitragsrechtlichen Forderungen vollständig bezahlt sind oder nicht. Wenden Sie sich dafür bitte direkt an den Eigentümer.

Mit freundlichen Grüßen



Susanne Essig



### Unsere Sprechzeiten:

Mo. und Mi. 8.00 – 12.00 Uhr  
Do. 14.00 – 18.00 Uhr  
Fr. 8.00 – 12.30 Uhr

sowie nach Vereinbarung

www.nagold.de

### Sparkasse Pforzheim Calw:

IBAN DE59 6665 0085 0005 0002 62 Konto 5 000 262  
BIC PZHSDE33XXX BLZ 666 500 85

### Volksbank in der Region eG:

IBAN DE16 6039 1310 0002 0410 06 Konto 2 041 006  
BIC GENODE33VBH BLZ 603 913 10

### Postbank:

IBAN DE20 6001 0070 0007 5197 03 Konto 7 519 703  
BIC PBNKDE33 BLZ 600 100 70



## Anlage 6.11 Auskunft Altlasten

**Peter Bernzott**

---

**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Betreff:**



Sehr geehrter Herr Bernzott,

wir teilen Ihnen mit, dass uns auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung für das angefragte Grundstück (Nagold-Hochdorf, Albblickstraße 2, Flst. 907) kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorliegt

Mit freundlichen Grüßen



---

**Von:** Peter Bernzott <[bernzott@bernzott.eu](mailto:bernzott@bernzott.eu)>  
**Gesendet:** Dienstag, 9. Juli 2024 22:10  
**An:** [23.info@kreis-calw.de](mailto:23.info@kreis-calw.de)  
**Betreff:** Altlastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin damit beauftragt ein Verkehrswertgutachten über den Wert der beiden nachfolgend beschriebenen Objekte zu erstellen:

Nagold Hochdorf Albblickstraße 2 Flurstück Nr. 907

Ich möchte Sie bitten, mir jeweils eine Altlastenauskunft zukommen zu lassen, gerne per Mail, entstehende Kosten stellen Sie mir bitte in Rechnung.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung. Für Ihre Mühe bedanke ich mich im Voraus

Mit freundlichen Grüßen

Peter Bernzott  
Heilbronner Str. 50  
71717 Beilstein

**Anlage 6.12 Auskunft Baulasten**

<b>Baulastenblatt</b> Abt. I Nr. <u>24</u> 120		Markung <b>Hochdorf</b>		<i>Täubiger</i> Gättelfinger- <sup>75</sup> Straße Nr. <u>75</u> Flurstück Nr. <u>907</u>	
Fortlaufende Nr. 1	Inhalt der Verpflichtung (§ 94 Abs. 2 und § 95 Abs. 4 Vollz. Verf. zur BauO.) Eintragungen und Vermerkungen 2				
24	Der Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. 1311 hat am 15. Dezember 1926 durch protokollarische Erklärung vor dem Schultheißenam Hochdorf die Verpflichtung übernommen, jenes Grundstück zugunsten des Nachbargrundstücks Parz.Nr. 1309 bis auf einen Abstand von 2.30 m – vom Dachvorsprung an, und wenn dieser aus unverbrennbarem Baustoff besteht – vom Hausgrund des auf letzterem Grundstück geplanten Neubaus an wagrecht gemessen, unüberbaut zu lassen. (/1a der Bauakten Nr. 19 von 1926.)  Hochdorf, den 11. Januar 1927 Der Baulastenbuchführer: (gez.) Schultheiß Pfeifle.				
Fortlaufende Nr. (wie oben) 3	Änderungen 4	Löschungen 5	Aktennachweis 6		
	<i>Parz. Nr. 1311 gelte Flst. Nr. 907</i>				

Nr. 3101/48 Leseb.-Baulastenbuch – Abteilung I –  
 Zinkand Buchberg Verlag ©

<b>Baulastenblatt</b> Abt. I Nr. <b>420</b>	<b>Markung</b>  Hochdorf	<i>Albblick</i> - Straße Nr. <b>907</b> ✓ Flurstück Nr. <b>420</b>	
Fort- laufende Nr.	<b>Inhalt der Verpflichtung ( § 94 Abs. 2 und § 95 Abs. 4 Vollz. Verl. zur Bau O.)</b> <b>Eintragungen und Vermerkungen</b>		
1	<p>Eintragung auf Grund der Anordnung des Landratsamts Horb vom 17. 8. 1964:</p> <p>Die Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. 1312 Markung Hochdorf haben durch Erklärung vom 25. 7. 64 für sich und die Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, dieses Grundstück zugunsten des Nachbargrundstücks Parz.Nr.1313 in einem Abstand von mindestens 2,30 m von dem geplanten Wohnhaus dauern unüberbaut zu lassen. Der Abstand ist je vom brennbaren Dachvorsprung oder sonst einem brennbaren Bauteil (Art.80 BO) von diesem an zu messen.</p> <p style="text-align: right;">Hochdorf, den <b>3. Mai 1965</b>          Baulastenbuchführer:  <i>Karsten</i></p>		
3	4	5	6
3	<i>Flurst. 1312 folgt a 907</i>		

<p><b>Baulastenblatt</b> Abt. I Nr. <b>130</b></p>	<p><b>Markung</b> Hochdorf</p>	<p style="text-align: right;"><i>Tübinger</i> Gottelfinger - Straße Nr. <b>50</b> ✓ <del>220</del> Flurstück Nr. <b>908, 907</b> ✓</p>	
<p>Fort- laufende Nr.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Inhalt der Verpflichtung ( 94 Abs. 2 und § 95 Abs. 4 Vollz. Verf. zur Bau O.) Eintragungen und Vermerkungen</b></p>		
1	<p>Eintragung auf Grund der Anordnung des Landratsamts Horb vom 17. 8. 64:</p> <p>Die Eigentümer des Grundstücks Geb. Nr. 220 Markung Hochdorf haben durch Erklärung vom 27. 7. 64 für sich und die Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, dieses Grundstück zugunsten des Nachbargrundstücks Parz.Nr.1313 in Hochdorf in einem Abstand von mindestens 2,30 m von dem neuen Gebäude dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand ist je vom brennbaren Dachvorsprung oder sonst einem vortretenden brennbaren Bauteil von diesem an zu messen.</p> <p style="text-align: right;">Hochdorf, den <b>3. Mai 1965</b> Baulastenbuchführer:  <i>Kammerer</i></p>		
<p>Fort- laufende Nr. (wie oben)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Anderungen</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Löschungen</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Aktennachweis</b></p>
3	4	5	6
	<p><i>Gottelf. Str. 220 jetzt Fest. Nr.</i></p>	<p><i>Tüb. Str. 50</i></p>	