

**Gutachten über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des
Einfamilienhauses Schietinger Straße 16, 72202 Nagold - Gündringen**

Gutachten Nr. 14-2025

Adresse Objekt:

Schietinger Straße 16

72202 Nagold - Gündringen



Bearbeitungszeitraum:

17.02.2025 bis 15.07.2025

Wertermittlungstichtag:

25.06.2025

Qualitätsstichtag:

25.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN INHALTE	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN	7
2.1 ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	7
2.2 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	7
2.3 ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	8
2.4 ERHEBUNG	9
2.5 ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTLUNG	9
3. LAGEBESCHREIBUNG	10
3.1 MAKROLAGE	10
3.2 MIKROLAGE	13
3.3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	15
3.4 ERSCHLIEßUNG	16
3.5 BESONDERHEITEN	16
4. RECHTLICHE SITUATION	17
4.1 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	17
4.2 PRIVATRECHTLICHE SITUATION	18
4.3 ALTLASTEN UND KONTAMINATIONEN	18
4.4 BAULASTENAUSKUNFT	19
5. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DESSEN AUßENANLAGEN	20
5.1 VORBEMERKUNG ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	20
5.2 BEWERTUNGSOBJEKT	20
5.2.1 BAUBESCHREIBUNG	21
5.2.2 ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG	23
5.2.3 BAUZUSTAND, MÄNGEL, MÄNGELFOLGESCHÄDEN, SCHÄDEN	23
5.2.4 ENERGIEAUSWEIS	24
5.2.5 MODERNISIERUNGEN	24
5.2.6 BESONDERE BAUTEILE UND EINRICHTUNGEN	25
5.2.7 AUßENANLAGEN	26
5.3 GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER DES BEWERTUNGSOBJEKTES	26
5.4 FLÄCHEN UND MAßANGABEN	27
5.4.1 BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE	27
5.4.2 BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF)	27
6. ZUSAMMENFASSUNG DER GRUNDSTÜCKSMERKMALE	29
7. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	30

7.1 DEFINITION DES VERKEHRSWERTES NACH BAUGESETZBUCH	30
7.2 DIE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	30
7.3 DAS VERGLEICHSWERTVERFAHREN	30
7.4 DAS SACHWERTVERFAHREN	30
7.5 DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	31
7.6 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	31
8. BODENWERTERMITTLUNG	32
8.1 ERLÄUTERUNG VON BEGRIFFEN AUS DER BODENWERTERMITTLUNG	32
8.2 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)	33
8.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON BODENWERTBEEINFLUSSENDEN UMSTÄNDEN	34
8.4 ERMITTLUNG DES BODENWERTES	35
9. SACHWERTVERFAHREN	37
9.1 DAS SACHWERTVERFAHREN NACH DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	37
9.2 ERLÄUTERUNG VON BEGRIFFEN AUS DER SACHWERTBERECHNUNG	37
9.3 WERTERMITTLUNGSANSÄTZE	40
9.4 BERÜCKSICHTIGUNG VON OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALEN	41
9.5 DIE SACHWERTBERECHNUNG	42
10. ERTRAGSWERTVERFAHREN ZUR PLAUSIBILISIERUNG	44
10.1 DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN NACH DER IMMOWertV	44
10.2 ERLÄUTERUNG VON BEGRIFFEN AUS DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG	45
10.3 WERTERMITTLUNGSANSÄTZE	48
10.4 BERÜCKSICHTIGUNG VON OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALEN	49
10.5 DIE ERTRAGSWERTBERECHNUNG	49
11. VERKEHRSWERT	52
12. URHEBERSCHUTZ	53
13. HAFTUNGSAUSSCHLUSS	54
14. RECHTSGRUNDLAGEN	55
15. LITERATURVERZEICHNIS	56
16. VERWENDETE FACHSPEZIFISCHE SOFTWARE	56
17. FOTODOKUMENTATION	57
18. ANLAGEN	64
18.1 BODENRICHTWERT	64
18.2 GRUNDBUCH BESTANDSVERZEICHNIS, ABTEILUNG I UND II	65

18.3 BAULASTENAUSKUNFT	68
18.4 ALTLASTENAUSKUNFT	69
18.5 ORTHOPHOTO	70
18.6 FLURKARTE	71
18.7 LAGEPLAN UND EIGENTUMSNACHWEIS	72
18.8 GELÄNDEPROFIL	74
18.9 GEFAHRENLAG	75
18.10 ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE	80

Abkürzungen

1. OG	1. Obergeschoss
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
B. Eng.	Bachelor of Engineering
BAnz AT	Bundesanzeiger amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB I	Bürgerliches Gesetzbuch 1
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Ca.	Circa
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EG	Erdgeschoss
Etc.	Et cetera
Europ. Inst. FIB	Europäisches Institut für Berufsbildung
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Ggf.	Gegebenenfalls
i.S.d.	In Sachen des
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
m	Meter
NHK	Neuherstellungskosten
Nr.	Nummer
S.	Seite
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Tel.	Telefon
u.ä.	und ähnlich
UG	Untergeschoss
Vgl.	Vergleich
v.H.	von Hundert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WC	Water Closet
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
z.B.	Zum Beispiel

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Objekt:	Schietinger Straße 16 72202 Nagold - Gündringen
Wertermittlungstichtag:	25.06.2025
Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB):	71.000 €
Gutachtenausfertigungen:	2
Grundbuch:	Grundbuch von Gündringen, Blatt Nr. 1237, Flurstück 45/2 (Auszug vom 16.01.2025)
Objektart:	Einfamilienhaus
Erhaltungszustand:	Schlecht
Baulasten:	Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Nagold (Auszug vom 25.03.2025)
Altlasten:	Keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Calw (Auszug vom 25.03.2025)
Mietverhältnisse:	Nach äußerem Anschein leerstehend
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht nicht unter Denkmal- schutz
Mieteinnahmen (Netto-Kalt-Miete):	Es sind keine Mieteinnahmen bekannt
Baujahr:	Unbekannt, dem zuständigen Bauamt liegen keine Bauunterlagen zu dem Objekt vor
Wohnfläche:	Unbekannt, die Wohnfläche wird für die Bewertung geschätzt und mit einem Sicherheitsabschlag berücksichtigt

Raumaufteilung:	Das Erdgeschoss liegt ca. 1,5 m oberhalb der Straßenebene und wird über eine Treppe mit 10 Stufen betreten. Angrenzend an die Treppe ist eine Garage. Ob eine Unterkellerung vorhanden ist, ist nicht bekannt. Für die Bewertung wird der Gebäudeteil der Garage als Untergeschoss in Ansatz gebracht. Ob das Dachgeschoss ausgebaut ist, ist ebenfalls unbekannt. Soweit ersichtlich (von der Schietinger Straße aus) ist in der Dachfläche nur ein Dachfenster verbaut, an der Giebelwand auf der Südseite sind zwei Fenster. Weitere Hinweise für einen Dachgeschossausbau liegen dem Gutachter nicht vor. Aufgrund der Feststellung von außen wird das Dachgeschoss als nicht ausgebaut für die Bewertung angesehen.
Quadratmeterangaben Zimmer:	Eine Aufstellung der Zimmer kann nicht erstellt werden, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte und keine Bauunterlagen zu dem Objekt vorliegen.

Anmerkung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Die Annahme erfolgt anhand des äußeren Erscheinungsbildes, sowie aus der Tatsache, dass die Klingelanlage nur ein Feld zum Klingeln besitzt.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Calw (Vollstreckungsgericht)
Schillerstraße 11
75365 Calw

Datum des Auftrages: 17.02.2025

Eigentümer: Laut Grundbuchauszug vom 16.01.2025:
Lfd. Nr. der Eintragungen 1:



- Anteil ½ -



- Anteil ½ -

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Einfamilienhaus

Objektadresse: Schietinger Straße 16
72202 Nagold - Gündringen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Gündringen, Blatt Nr. 1237,
Flurstück 45/2 (Auszug vom 16.01.2025)

Katasterangaben: Gemarkung Gündringen, Flurstück Nr. 45/2
(158 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Beweisbeschluss:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Art des Wertes:	Verkehrswert
Zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Grundbuch - Schätzungsanordnung zur Einholung der benötigten Unterlagen
Eingeholte Unterlagen:	- Baulastenauskunft - Altlastenauskunft - Lageplan und Eigentumsnachweis - Erschließungsauskunft - Flächennutzungsplan - Bebauungsplan - Bodenrichtwertauskunft - Lagebeschreibung - Geländeprofil - Gefahrenanalyse
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2025
Beginn der Ortsbesichtigung:	14:00 Uhr
Ende der Ortsbesichtigung:	14:50
Länge der Ortsbesichtigung:	Ca. 50 Minuten
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Maximilian Dittrich
Mitwirkung von Hilfskräften:	Keine
Besichtigte Räumlichkeiten:	Das gesamte Objekt konnte nicht besichtigt werden

Anmerkung:

Mit Brief vom 02.04.2025 wurden die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer [REDACTED] und im Beschluss des Amtsgerichtes Calw vom 17.02.2025 aufgeführte Gläubigerin zum Ortstermin am 23.04.2025 um 14:00 Uhr zur Besichtigung des Gebäudes geladen.

Keiner der beiden geladenen Eigentümer erschien zu dem festgesetzten Termin. Mehrfache Kontaktversuche wurden nicht beantwortet.

Nach einer Wartezeit vor dem Bewertungsobjekt von 30 Minuten wurde das Gebäude von außen besichtigt, da ein Betreten des Gebäudes nicht möglich war.

Über ein defektes Lichtelement über der Garage konnte ein Blick in die Garage geworfen werden.

Etwaige Sanierungen oder Renovierungen können bei der Bewertung wegen des fehlenden Zugangs nicht berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Auftragsbeschluss nach Aktenlage.

2.4 Erhebung

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

2.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

Eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, aus den vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Die materielle Legalität der baulichen Anlagen ist aufgrund der fehlenden Bauunterlagen nicht bekannt. Für die Bewertung wird die materielle Legalität unterstellt.

3. Lagebeschreibung

3.1 Makrolage

Wohnimmobilien Makrolage

72202 Nagold, Schietinger Str. 16

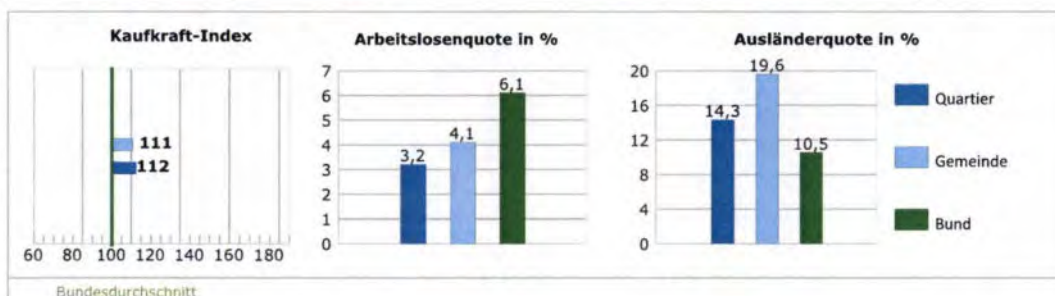
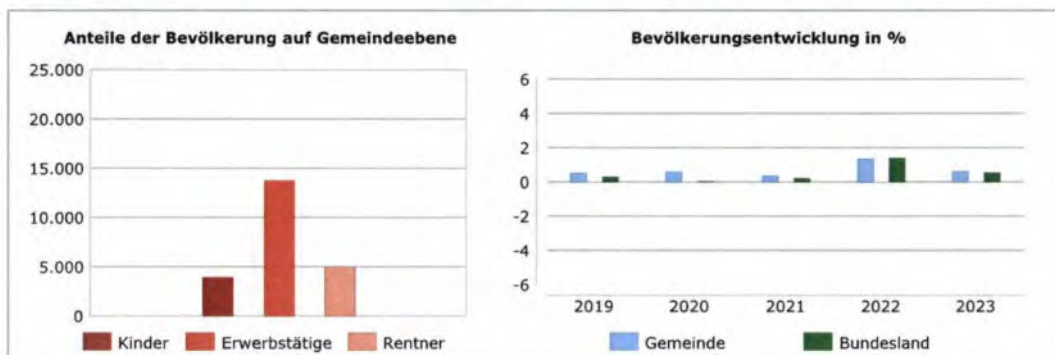


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Calw
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (44,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Nagold, Stadt (3,3 km)

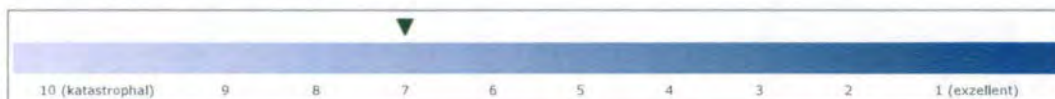
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	22.635	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.064
Haushalte (Gemeinde)	10.300	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.550



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

Beschreibungstext Makrolage

72202 Nagold, Schietinger Str. 16

Die Stadt Nagold gehört zum Landkreis Calw im Bundesland Baden-Württemberg. Nagold zählt 23.321 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 10.444 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,23 Personen beträgt. Nagold weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Nagold räumlich der Wohnungsmarktregion Sindelfingen zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Nagold auf 190 Personen. Damit weist Nagold im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.036 bzw. 884 Personen und die Altersklassen 65+ und 18-24 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 71 bzw. 77 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 40% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 35,2% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 24,8% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 26,6% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 20% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,4% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Nagold rund 27,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%), 26,3% DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%) und 16% AfD (Bundesland Baden-Württemberg: 9,7%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Nagold rund 28,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 24,1%), 18,7% SPD (Deutschland: 25,7%) und 11,3% DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 35,4% (Deutschland: 30%), AfD mit 21,1% (Deutschland: 15,9%) und «Sonstige» mit 16,8% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Nagold weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 11.430 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 3.156 Einfamilienhäuser und 8.274 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 27,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 23% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (18,2%) und 3 Räumen (18%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,99% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 642 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 4,7% oder 7.500 Personen

(Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 7,5% bzw. einer Zunahme von 5.496 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2024) in Nagold bei den EFH bei 5.104 EUR/m², bei den ETW bei 5.144 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12,9 EUR/m² pro Monat bzw. 9,7 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Calw um 25,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 35%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 30,1% verändert.

3.2 Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

72202 Nagold, Schietinger Str. 16



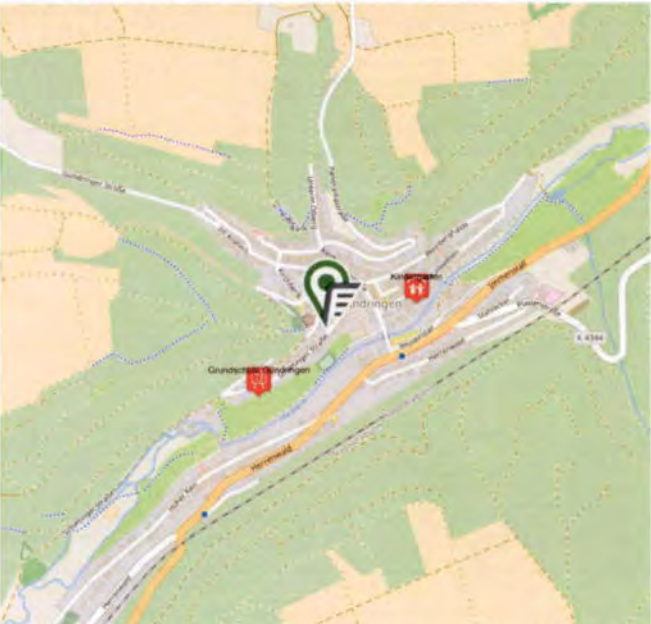
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Gering qualifizierte Arbeiter
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Rottenburg (9,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Nagold-Iselshausen (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stuttgart (45,9 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (40,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(2,8 km)
Zahnarzt	(2,7 km)
Krankenhaus	(3,1 km)
Apotheke	(3,9 km)
EKZ	(8,2 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,2 km)
Realschule	(7,0 km)
Hauptschule	(10,5 km)
Gymnasium	(4,3 km)
Hochschule	(18,6 km)
DB_Bahnhof	(2,2 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Beschreibungstext Mikrolage

72202 Nagold, Schietinger Str. 16

Bei der Adresse Schietinger Str. 16 in der Stadt Nagold handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche Lage für Büro-Immobilien (3,0 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,1 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (4,1 von 5,0). Es handelt sich um eine leichte Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 4,5 und 9,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als defizitär zu beurteilen (1,8 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als defizitär (2,0 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 50 m entfernt, der nächste Wald rund 50 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2,4 km.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 2,8 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 9,8 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,0 von 5,0).

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	158 m ²
Zuschnitt des Grundstücks:	Regelmäßig in Form eines Rechtecks
Grundstückstopografie:	Hanglage (ca. 7 m Höhendifferenz von Nordwest nach Südost)
Grundstücksoberfläche:	Das beschriebene Grundstück ist durch das Einfamilienhaus zu ca. 50 % überbaut. Der Rest des Grundstücks besteht aus Rasenfläche, Bäumen und Bepflanzungen
Zufahrt des Grundstücks:	Über die Schietinger Straße
Straßenfront:	Entlang der Schietinger Straße (ca. 15 m)
Tiefe des Grundstücks:	Die maximale tiefe des Grundstücks beträgt ca. 10,50 m
Ausrichtung Wohnhaus:	Nordost-Südwest Firstrichtung
Art der Straße:	Anliegerstraße
Fahrzeugfrequenz:	Gering
Fahrzeuglärm:	Keine Beeinträchtigung
Besonnung:	Durchschnittlich
Abstand zu Nachbargrundstücken:	Das Wohnhaus grenzt an der Nordostseite an das Nachbargebäude Schietinger Straße 14 an

Anmerkung:

Das Grundstück macht einen verwilderten Eindruck. Die Grünflächen sind stark überwuchert. An der Südseite des Gebäudes beginnt Efeu an der Fassade sowie an dem Ortgang hochzuwachsen. Der Holzzaun auf der Südseite ist sehr morsch und marode.

Das Grundstück hat von Nordwest nach Südost eine Höhendifferenz von ca. 7 m. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Schietinger Straße; der Zugang zum Gebäude liegt oberhalb des Geländeprofiles der Schietinger Straße.

Mit Beginn der Treppe zum Eingang des Gebäudes wurde eine Stützmauer entlang der Schietinger Straße errichtet. Gegen Ende des Grundstücks auf der Südseite ist die Stützmauer ca. 2,5 m bis 3,0 hoch. Der Zustand der Stützmauer erscheint gut.

3.4 Erschließung

Öffentliche Straße:	Ja
Öffentlicher Wasseranschluss:	Ja
Öffentlicher Abwasseranschluss:	Ja
Öffentliche Stromversorgung:	Ja
Gasanschluss vorhanden?	Unbekannt
Öffentliche Fernwärmeversorgung:	Nein
Grundstück vollständig erschlossen?	Ja
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

3.5 Besonderheiten

Einschränkungen für die Nutzbarkeit:	Nach äußerlichem Anschein keine
Kontaminierungen:	Nach äußerlichem Anschein keine
Besonderheiten:	Keine weiteren Anmerkungen

4. Rechtliche Situation

4.1 Öffentlich-rechtliche Situation

Derzeitige Nutzung und Vermietung:	Nach äußerem Anschein leerstehend
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Flächennutzungsplan:	Der Bereich des zu bewertenden Objektes ist in dem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit ist somit nach den planersetzenden Regelungen des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen
Geschossflächenzahl:	Keine Angaben vorhanden
Grundflächenzahl:	Keine Angaben vorhanden
Entwicklungsstufe des Baulandes:	Voll erschlossenes, baureifes Land
Besonderes Städtebaurecht:	Kein besonderes Städtebaurecht vorhanden
Baugenehmigungen:	Nach Auskunft der Stadt Nagold vom 25.03.2025 liegen keine Bauunterlagen für das Objekt vor.
Abstandsflächen:	Das Gebäude grenzt auf der Nordostseite an das Nachbargebäude an. Zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand des Gebäudes ca. einen Meter.
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Nagold (Auszug vom 25.03.2025)

Altlastenverzeichnis:	Keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Calw (Auszug vom 25.03.2025)
Erweiterungsmöglichkeit:	Es besteht keine Erweiterungsmöglichkeit
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.2 Privatrechtliche Situation

Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach besteht nach Abteilung II des Grundbuchs von Gündringen, Blatt Nr. 1237, Auszug vom 16.01.2025, folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 14.01.2025 (1 K 24/24). Eingetragen (BOE083/97/2025) am 16.01.2025.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

4.3 Altlasten und Kontaminationen

Eventuell vorhandene Altlasten wie beispielsweise Kontamination, Versickerungen im Erdreich, unterirdische Leitungssysteme, Fremdblagerungen usw. sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine negativen Veränderungen sichtbar. Das Erscheinungsbild des Geländes und der Umgebung lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse des Bauwerks schließen. In dieser Bewertung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

4.4 Baulastenauskunft

In dem Baulastenverzeichnis der Stadt Nagold ist keine Eintragung verzeichnet, weshalb das Bewertungsobjekt als baulastenfrem zu gelten hat.

5. Beschreibung des Gebäudes und dessen Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude und die 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Bewertungsobjekt

Gebäudeart:

Einfamilienhaus bestehend aus:

- Untergeschoss (ca. 25 Prozent des Gebäudes sind unterkellert)
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- Dachgeschoss

Gebäudenutzung:

Nach äußerem Anschein leerstehend

Baujahr:

Unbekannt. Dem äußeren Anschein nach sowie der Recherche des Gutachters wird für die Bewertung das Baujahr gutachterlich auf das Jahr ca. 1915 geschätzt.

Außenansicht:	Das Gebäude ist verputzt und gestrichen
Konzeption (Grundrissgestaltung):	Die genaue Raumaufteilung des Objektes ist unbekannt

5.2.1 Baubeschreibung

Rohbau:

Bauweise:	Unbekannt. Anhand des geschätzten Baujahres könnte es sich um Fachwerkbauweise handeln
-----------	--

Keller:	Durch ein kaputtes Tageslichtelement an der Oberseite der Garage konnte ein Bild vom Inneren der Garage gemacht werden. Anhand dieses Bildes ist eine Naturstein-gründung in der Garage zu erkennen.
---------	--

Außenwände:	Unbekannt. Vermutlich Naturstein im Untergeschoss und darüber ausgemauertes Fachwerk.
-------------	---

Kellerdecke:	Vermutlich Holzbalkendecke
--------------	----------------------------

Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken
-----------------	-----------------------------

Treppen:	Unbekannt
----------	-----------

Dach:	Konventionelle Holzkonstruktion als Satteldach, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall
-------	--

Innenausbau:

Anmerkung:

Der Innenausbau der gesamten Immobilie kann nicht benannt werden, ein Zugang war nicht möglich. Eventuelle Sanierungen oder Renovierungen in der Immobilie können deshalb nicht berücksichtigt werden.

Beim Ortstermin konnte jedoch festgestellt werden, dass die Fenster der gesamten Südseite der Immobilie erneuert wurden. Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Fenster in der Immobilie erneuert wurden.

Fenster:	Überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster. Baujahr der Fenster unbekannt. Das Baujahr wird gutachterlich auf das Jahr 2000 festgesetzt.
Verschattung:	Unbekannt
Türen:	Haustüre: Holztür mit Glaseinsätzen Wohnungstüren: Unbekannt Zimmertüren: Unbekannt
Wandbekleidung:	Wohnräume und Flure: Unbekannt Küche: Unbekannt Bad: Unbekannt
Deckenbekleidungen:	Wohnräume und Flure: Unbekannt Küche: Unbekannt Bad: Unbekannt
Bodenbeläge:	Unbekannt
Sanitäre Installationen:	Unbekannt

5.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wahrscheinlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Wahrscheinlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallationen:	Der Zustand der Stromleitungen ist unbekannt
Heizung:	Unbekannt
Stromanschlussleitung:	Unbekannt
Wärmeübergabe:	Unbekannt
Warmwasserversorgung:	Unbekannt
Lüftung:	Unbekannt, wahrscheinlich Fensterlüftung

5.2.3 Bauzustand, Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden

Aufgrund des äußerlichen Zustandes der Immobilie, der nicht durchgeführten Besichtigung, dem unbekannten Modernisierungszustand sowie der unklaren technischen Ausstattung des Gebäudes wird der Zustand der Immobilie gutachterlich auf „schlecht“ festgesetzt.

Bauzustand:

Der Bauzustand des Gebäudes ist schlecht, die Wohnräume sind vermutlich in einem entsprechenden Zustand.

Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden:

Folgende Besonderheiten wurden bei der Besichtigung augenscheinlich festgestellt:

- Putzabplatzer im Sockelbereich an der linken Seite Garage
- Beschädigtes Tageslichtelement an der Oberseite der Garage
- Starke Putzabplatzer im Sockelbereich auf der rechten Seite der Garage
- Fehlende Ziegel auf dem Dach (vermutlich tritt hier Wasser in das Gebäude ein)
- Verwitterte Fassade an der Giebelwand auf der Südseite
- Fassade teils bewachsen mit Efeu
- Maroder Holzzaun im Garten

Die oben aufgeführten Punkte werden nur teilweise unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (BoG) zusammenfassend berücksichtigt, da einige Mängel oder Schäden auch als alterstypisch zu bezeichnen sind.

Sollte eine detailliertere Feststellung der Mängel und Schäden notwendig erscheinen, empfehle ich durch einschlägige Fachleute eine Analyse und Bewertung des Bewertungsobjektes durchführen zu lassen.

Sollte eine Kostenermittlung für die Mängelbeseitigungskosten als notwendig erachtet werden, wird empfohlen ebenfalls eine nähere Untersuchung zu veranlassen.

5.2.4 Energieausweis

Dem Gutachter liegt **kein** Energieausweis vor.

Energetische Beurteilung:

Wärmeschutz:

Im Wesentlichen baujahrtypisch

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

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Bewertungsobjekt energetisch nicht modernisiert wurde, liegen derzeit keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit sich künftig die Energieklasse auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

5.2.5 Modernisierungen

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung:

Unbekannt

Fenster:

Umfassend, 2000

Heizungsanlage:

Unbekannt

Wärmedämmung der Außenwände:	Unbekannt
Modernisierung von Bädern:	Unbekannt
Modernisierung des Innenausbaus:	Unbekannt
Verbesserung der Grundrissgestaltung:	Unbekannt
Erforderlicher Abbruch:	Ein Abbruch ist nach äußerlichem Anschein nicht erforderlich

5.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Technischer Art:	Unbekannt
Nebengebäude:	Es ist kein Nebengebäude vorhanden
Geräteschuppen:	Es ist kein Geräteschuppen vorhanden
Garage:	Im Untergeschoss befindet sich ein Stellplatz im Hauptgebäude
Sonstiges:	Keine weiteren Anmerkungen
Balkon / Terrasse:	Ein Balkon war bei der Besichtigung nicht zu sehen. Ob eine Terrasse vorhanden ist, konnte bei der Außenbesichtigung aufgrund der Hanglage ebenfalls nicht festgestellt werden.

5.2.7 Außenanlagen

Terrasse:	Unbekannt
Befestigung:	Zugang zum Gebäude über eine Treppe mit 10 Stufen
Einfriedungen:	Holzzaun sowie eine Stützmauer entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze
Grünflächen:	Stark verwilderte Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern
Sonstiges:	Keine weiteren Anmerkungen

5.3 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes

Das geschätzt im Jahr 1915 erbaute Bewertungsobjekt wurde geringfügig modernisiert. Dieser Tatbestand muss im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt werden.

Innerhalb der Veröffentlichung der Normalherstellungskosten 2010 wurde eine Gesamtnutzungsdauer der Immobilie von 80 Jahren ermittelt. Unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer (vgl. § 4 ImmoWertV) von 12 Jahren. Aufgrund der ermittelten Restnutzungsdauer lässt sich nun das sogenannte fiktive Baujahr des Gebäudes bestimmen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Abzüglich Restnutzungsdauer	12 Jahre
Fiktives Gebäudealter	68 Jahre
Jahr des Wertermittlungstichtages	2025
Abzüglich fiktives Gebäudealter	68 Jahre
Gleich fiktives Baujahr	1957

5.4 Flächen und Maßangaben

5.4.1 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt und stichprobenartig überprüft. Sie orientiert sich an die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes ist nicht bekannt. Es liegen keine Bauunterlagen für das Bewertungsobjekt vor.

Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich.

Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjektes und ist für andere Zwecke zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht anwendbar.

5.4.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. 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. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.:

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkon)

Die Brutto-Grundfläche kann überschlagsmäßig mithilfe der Onlinevermessung ermittelt werden.

Dazu wird die bebaute Grundfläche des Bewertungsobjektes mit dem Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg unter Zuhilfenahme der Vermessungswerkzeuge vermessen.

Folgende überbaute Fläche des Gebäudes wurde ermittelt:

Aus der Vermessung ergibt sich eine überbaute Fläche von ca. 88 m². Aus Sicherheitsgründen wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Es errechnet sich damit eine überbaute Fläche von gerundet 80 m², welche im Gutachten für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche in Ansatz gebracht wird.

Aus der überbauten Fläche lässt sich die Brutto-Grundfläche ermitteln.

Untergeschoss:	50 %	=	40 m ²
Erdgeschoss:		=	80 m ²
1. Obergeschoss		=	80 m ²
Dachgeschoss		=	80 m ²
Brutto-Grundfläche gesamt		=	280 m ²

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Voll erschlossenes, baureifes Land
Dienstbarkeiten	Keine Dienstbarkeiten eingetragen
Nutzungsrechte	Keine Nutzungsrechte eingetragen
Baulasten	Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Nagold (Auszug vom 25.03.2025)
Altlasten	Keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Calw (Auszug vom 25.03.2025)
Abgabenrechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Aktuelle Nutzung	Nach äußerem Anschein leerstehend
Nachbarschaft	Ruhig
Verkehrsanbindung	Mittel
Wohnlage	Mittel
Bauliche Nutzbarkeit	Mischgebiet
Entwicklungsstufe Grund und Boden	Bauland
Umwelteinflüsse	Keine
Grundstücksgröße	158 m ²
Grundstückszuschnitt	Nahezu rechteckig
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Bauweise	Unbekannt. Anhand des geschätzten Baujahres könnte es sich um Fachwerkbauweise handeln
Wohnfläche	Unbekannt
Brutto-Grundfläche	Ca. 280 m ²
Ausstattung der Bebauung	Einfach
Qualität der Bebauung	Einfach
Zustand	Schlecht
Energetischer Zustand	Schlecht
Besondere Bauteile	Unbekannt
Baujahr	Unbekannt, geschätzt 1915
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre
Verwertbarkeit	Mäßig

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Definition des Verkehrswertes nach Baugesetzbuch

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an.

7.2 Die Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind üblicherweise das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder eine Kombination dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren angewandt worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

7.3 Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet, um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

7.4 Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird überwiegend angewandt, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Einfamilienhausgrundstücken der Fall, bei denen der interessierte Käufer nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage, sondern an den Annehmlichkeiten des individuellen Alleinwohnens interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

7.5 Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind.

Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstückes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

7.6 Begründung der Verfahrenswahl

Da es sich hier um ein "Einfamilienhaus" handelt, wird für die Wertermittlung das Sachwertverfahren herangezogen. Ein Einfamilienhaus ist in der Regel kein Renditeobjekt. Bei Wohnhäusern steht das subjektive Wohlfühlen im Vordergrund und daher sind auch Erwerber bereit in unrentable Einbauten oder sonstige Besonderheiten zu investieren, obwohl diese nicht in gleichem Maße eine Ertragssteigerung nach sich ziehen können, wie deren Mehrkosten im Verhältnis ausmacht. Eine solche Investition soll das Wohngefühl verbessern. Daher steht hier die Sache im Vordergrund und nicht deren Ertrag. Es wird in dieser Gebäudebewertung das Sachwertverfahren gemäß § 35 bis 39 ImmoWertV verwendet.

Aufgrund der schlechten Datenlage wird das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung als zweites Berechnungsverfahren herangezogen.

8. Bodenwertermittlung

8.1 Erläuterung von Begriffen aus der Bodenwertermittlung

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1,
2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren.

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen

Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

8.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

§ 16 Absatz 4 ImmoWertV

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Für die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl wird die Fachinformation zur Ableitung von Bodenrichtwerten für den räumlichen Zuständigkeitsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal zum Stichtag 01.01.2023 herangezogen.

Geschossfläche der Vollgeschosse (EG bis DG)

Für die Ermittlung der Geschossfläche der Vollgeschosse wird der Berechnung der Brutto-Grundfläche herangezogen. Das Untergeschoss wird berücksichtigt, da es im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Das Dachgeschoss wird mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses gewertet.

- Untergeschoss:	= 40,00 m ²
Erdgeschoss:	= 80,00 m ²
- 1. Obergeschoss:	= 80,00 m ²
- Dachgeschoss:	= 60,00 m ²

Die gesamte wertrelevante Geschossfläche beläuft sich auf ca. 260,00 m².

Ermittlung wertrelevante Geschossflächenzahl: $260,00 \text{ m}^2 / 158 \text{ m}^2 = 1,6456$

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesene wertrelevante Geschossflächenzahl für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 0,83.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Wertermittlungsobjektes (1,6456) weicht deutlich von der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen wertrelevanten Geschossflächenzahl für die Bodenrichtwertzone des Objektes ab.

Für die Anpassung des Bodenrichtwertes werden Umrechnungskoeffizienten, welche vom Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal veröffentlicht werden, herangezogen. Die Umrechnungskoeffizienten ergeben sich aus dem Immobilienmarktbericht 2024.

Er beträgt nach der Tabelle: Umrechnungskoeffizienten WGFZ : WGFZ – Nagold Stadtteile (Stand 01.01.2024) **1,10**.

Aus der Tabelle wird der Wert entnommen für das "Vergleichsgrundstück WGFZ 0,80" und das "Bewertungsgrundstück WGFZ 1,60".

8.3 Berücksichtigung von bodenwertbeeinflussenden Umständen

Es liegen keine weiteren bodenwertbeeinflussende Umstände vor.

8.4 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 105,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstücksfläche	= 350 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	= 0,83

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 25.06.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstücksfläche	= 158 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	= 1,6456

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes	= frei	
Abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	= 105,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	23.04.2025	x 1,05	A1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	110,25 €/m ²	
Fläche (in m ²)	350 m ²	138 m ²	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
WGFZ	0,83	1,6456	x 1,10	A2
Art der baulichen Nutzung	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	x 1,00	
Hochwasserrisiko	Keine Angabe	Keine Gefährdung	x 1,00	
Angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	121,27 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
Abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	121,27 €/m²	

Erläuterungen

A1: Der Bodenrichtwert wurde gutachterlich um 5 % erhöht, da der ausgewiesene Bodenrichtwert für das Richtwertgrundstück vom 01.01.2023 stammt. Da die Bewertung zum 23.04.2025 erfolgt, muss der Bodenrichtwert zeitlich angepasst werden.

A2: Der Umrechnungskoeffizient wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal entnommen.

Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Fläche m ²	Grundstückswert*	
		€/m ²	€
Grundstück	158,00	121,27	19.160

* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

BODENWERT

19.160 €

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenrichtwert: 120,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal zum Stichtag 01.01.2025. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Stand: 01.01.2025

9. Sachwertverfahren

9.1 Das Sachwertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 im Bundesgesetzesblatt I S. 2805 festgehalten.

§ 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

9.2 Erläuterung von Begriffen aus der Sachwertberechnung

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

9.3 Wertermittlungsansätze

Wohnfläche:	Das Bewertungsprogramm Lora der Firma On-Geo GmbH kann anhand der angegebenen Brutto-Grundfläche überschlagsmäßig die Wohnfläche für das Objekt berechnen. Die errechnete Wohnfläche für das Objekt beträgt ca. 114,28 m ² .
Sachwertfaktor:	Nach dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal beträgt der Sachwertfaktor 46 %. Aufgrund des äußerlichen Zustandes des Objektes, des unbekannten Sanierungszustands, der unbekannten technischen Ausstattung, des unbekannten Ausstattungsstandards des Gebäudes in Verbindung mit der nicht durchgeführten Innenbe-sichtigung wird der Sachwertfaktor gutachterlich auf 10 % festgesetzt.
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Herstellungskosten gemäß Objektangaben:	565 €/m ²
Baupreisindex:	1,8720 (Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten:	1.057 €/m ² BGF
Baunebenkosten:	17 %

9.4 Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst.

In der ImmoWertV sind beispielsweise folgende boG aufgelistet:

- Wirtschaftliche Überalterung
- Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge
- Baumängel oder Bauschäden

Folgende Besonderheiten werden über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

Reparatur Fassade

Die Fassade ist im Bereich der Garage beschädigt. Für die Reparatur der Fassade wird der Verkehrswert um 2.500 € gemindert.

Beseitigung Efeu

Durch den Bewuchs des Efeus an der Fassade und an dem Ortgang kann es zu Beschädigungen kommen. Das Entfernen des Efeus wird dringend empfohlen. Für die Beseitigungsarbeiten des Efeus wird der Verkehrswert um 2.500 € gemindert.

Reparatur Dach

Aufgrund der fehlenden Ziegel auf dem Dach tritt mit jedem Regenschauer Wasser im Dachgeschoss ein. Das Ausmaß des bisherigen Schadens ist hierbei nicht bekannt. Für die Reparatur des Dachs und der potenziellen Beschädigungen durch das eintretende Wasser wird der Verkehrswert um 5.000 € gemindert.

Der Verkehrswert wird gutachterlich gesamt um 10.000 € gemindert.

9.5 Die Sachwertberechnung

Neubauwert

Hauptgebäude		346.273 €
Nebengebäude (ohne Garagen)		0 €
Garagen/Stellplätze		€
Neubauwert gesamt		346.273 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		51.940 €
+Außenanlagen	5,00%	2.597 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen		54.537 €
+Bodenwert		19.160 €
vorläufiger Sachwert		73.697 €
Marktanpassung	10,00%	7.369 €
Sachwert (im Volleigentum)		81.066 €
besondere Wertabschläge	Reparatur Fassade	-3,09 % -2.500 €
	Beseitigung Efeu	-3,09 % -2.500 €
	Reparatur Dach	-6,17 % -5.000 €
Marktpreis auf Basis Sachwertermittlung		71.066 €

Zeitwert bauliche Anlagen in €: 51.940

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m ²	€/m ² (Stk.)	%BNK		
Einfamilienhaus (freistehend)	280,00	1.057	17,00	346.273	51.940
Stellplatz (im Hauptgebäude)	1,00				0

Bodenwert in €: 19.160

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	158,00	121,27	19.160

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	1.12 Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Unterkellerungsgrad	50%
Fiktives Baujahr	1957
Ausstattung	einfach
Herstellungskosten im Basisjahr	565 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8720 (Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.057 €/m ² BGF
Herstellungskosten ohne Baunebenkosten	

10. Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung

10.1 Das Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 im Bundesgesetzesblatt I S. 2805 festgehalten.

§ 27 ImmoWertV Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und,
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29 ImmoWertV vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 30 ImmoWertV periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

10.2 Erläuterung von Begriffen aus der Ertragswertberechnung

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

10.3 Wertermittlungsansätze

Wohnfläche:

Das Bewertungsprogramm Lora der Firma On-Geo GmbH kann anhand der angegebenen Brutto-Grundfläche überschlagsmäßig die Wohnfläche für das Objekt berechnen. Die errechnete Wohnfläche für das Objekt beträgt ca. 114,28 m²

Tatsächliche Nettokaltmiete:

Das Bewertungsobjekt ist nach äußerlichem Anschein nicht vermietet

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete:

Nach Auswertung des Mietspiegels 2023 der Stadt Nagold: 7,98 €/m².

Aufgrund des äußerlichen Zustandes des Objektes, des unbekannten Sanierungszustands, der unbekannten technischen Ausstattung, des unbekannten Ausstattungsstandards des Gebäudes sowie der nicht durchgeführten Innenbesichtigung wird die ortsübliche Vergleichsmiete gutachterlich um 20 % gemindert.

Für die Berechnung wird aufgrund der obigen Ausführung eine Netto-Kaltmiete von 6,38 €/m² in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz:

Der Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal veröffentlicht für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD.

Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständiger im Immobilienverband Deutschland dar.

Die zum Stichtag 01.01.2025 abgegebene Empfehlung des Liegenschaftszinses für Einfamilienhäuser beträgt zwischen 1,5 und 4,5 %. Für die Bewertung wird der Liegenschaftszinssatz auf 2,0 % gutachterlich festgesetzt.

Restnutzungsdauer: 12 Jahre

Barwertfaktor: Der Barwertfaktor wird nach § 34 ImmoWertV21 ermittelt und beträgt laut der Formel zur Berechnung 10,5752

10.4 Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst.

In der ImmoWertV sind beispielsweise folgende boG aufgelistet:

- Wirtschaftliche Überalterung
- Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge
- Baumängel oder Bauschäden

Es werden die gleichen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie in Kapitel 9.4 berücksichtigt. Der Verkehrswert wird um 10.000 € gemindert.

10.5 Die Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag			9.316 €
- Bewirtschaftungskosten		-32,18%	-2.998 €
Jahresreinertrag			6.318 €
- Bodenwertverzinsung			-384 €
Gebäudereinertrag			5.934 €
x gewichteter Barwertfaktor		10,5752	
Ertragswert der baulichen Anlagen			62.753 €
+Bodenwert			19.160 €
Ertragswert (im Volleigentum)			81.913 €
besondere Wertabschläge	Reparatur Fassade	-3,06 %	-2.500 €
	Beseitigung Efeu	-3,06 %	-2.500 €
	Reparatur Dach	-6,11 %	-5.000 €
Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung			71.913 €

Jahresrohertrag (RoE) in €: 9.316

Nutzung	Anzahl Stk.	Fläche m²	Miete (€/m²) bzw. (€/Stk.)		Rohertrag € p.a.
			vorhanden	angesetzt	
Stellplatz (im Hauptgebäude)	1			47,26	567
Wohnen	1	114,28		6,38	8.749

Bewirtschaftungskosten (BWK) in €: 2.998

entspricht 32,18% des Jahresrohertrages

Nutzung	Instandhaltung € p.a.	Verwaltung € p.a.	MAW € p.a.	Sonstiges € p.a.	BWK € p.a.
Stellplatz (im Hauptgebäude)	106	47	12		165
Wohnen	1.600	359	175	699	2.833

Jahresreinertrag (ReE) in €: 6.318

Nutzung	Rohertrag € p.a.	BWK € p.a.	Reinertrag € p.a.
Stellplatz (im Hauptgebäude)	567	165	402
Wohnen	8.749	2.833	5.916

Bodenwertverzinsungsbetrag in €: 384

Nutzung	Anteiliger Bodenwert €	Liegenschaftszins %	Bodenwertverzinsung €
Stellplatz (im Hauptgebäude)	1.166,14	2,00	24,00
Wohnen	17.993,86	2,00	360,00

Gebäudereinertrag in €: 5.934

Nutzung	Reinertrag € p.a.	Bodenwertverzinsung €	Nutzungsreinertrag € p.a.
Stellplatz (im Hauptgebäude)	402	24,00	378
Wohnen	5.916	360,00	5.556

Ertragswert der baulichen Anlagen in €: 62.753

Nutzung	Nutzungsreinertrag € p.a.	Liegenschaftszins %	Restnutzungsdauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Stellplatz (im Hauptgebäude)	378	2,00	12	10,5753	3.997
Wohnen	5.556	2,00	12	10,5753	58.756

Bodenwert in €: 19.160

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €.
Grundstück	158,00	121,27	19.160

Betrachtung der Berechnungen:

Aufgrund der geringen Differenz von deutlich unter 5 % zwischen dem errechneten Verkehrswert des Sachwertverfahrens zu dem Ertragswertverfahren wird der ermittelte Verkehrswert anhand des Sachwertverfahrens als plausibel angesehen.

Da Einfamilienhäuser mit dem Sachwertverfahren üblicherweise zu berechnen sind und die Plausibilität gegeben ist, wird der Verkehrswert des Sachwertverfahrens im Ergebnis zugrunde gelegt.

11. Verkehrswert

Der Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Einfamilienhaus mit der Anschrift:

Schietinger Straße 16, 72202 Nagold

wird zum Stichtag festgestellt mit:

71.000 €

(In Worten: einundsiebzigtausend)


Maximilian Dittrich B.Eng.
Zertifizierter Sachverständiger im Immobilien-
und Grundstückswesen (Europ. Inst. FIB)

Rottenburg, den 15.07.2025

Maximilian Dittrich



12. Urheberschutz

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung zu anderen Zwecken ist nicht erlaubt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte, auch nur auszugsweise, ist ausdrücklich untersagt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Orthophoto u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, ist zu beachten, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Sämtliche Urheberrechte an dem Gutachten oder einer mündlichen Beratung liegen beim Sachverständigen.

13. Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

Für nicht genehmigte Vervielfältigungen oder Verwertungen ist jegliche Haftung ausgeschlossen.

Die Haftung für Vermögensschäden ist der Höhe nach auf 250.000 Euro beschränkt.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten ohne Genehmigung an Dritte weitergibt, ist jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen. Der Auftraggeber stellt in diesem Fall den Sachverständigen im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter frei.

14. Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch mit Nebengesetzen, 6. Auflage, Rechtsstand April 2020

Bau NVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Stand April 2020, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Sachwertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 35 - 39) vom 14. Juli 2021

Vergleichswertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 24 - 26) vom 14. Juli 2021

Ertragswertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 31 - 34) vom 14. Juli 2021

NHK 2010:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen festgehalten in der ImmoWertV 2021 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3) vom 14. Juli 2021

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

15. Literaturverzeichnis

Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1x1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 2. Auflage 2018, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018, Sprengnetter Verlag

Klaiber / Fischer / Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. aktualisierte Auflage 2020, Köln 2020, Reguvis Fachmedien GmbH

2020 Harwardt, Aktuelle Gesetze: Baugesetzbuch mit Nebengesetzen, 6. Auflage 2020

16. Verwendete fachspezifische Software

Für die Erstellung der Gutachten wird die Software Lora 3.0 mit der Version 3.0.140.21 aus dem Jahr 2022 der Firma On-Geo GmbH verwendet.

17. Fotodokumentation

Außenansicht

Außenansicht Gebäude



Fehlende Ziegel auf dem Dach



Außenansicht Dach



Außenansicht Gebäude



Außenansicht Gebäude und Efeubewuchs



Außenansicht Gebäude



Beschädigung an der Fassade



Beschädigung an der Fassade



Beschädigtes Tageslichtelement über der Garage



Innenansicht Garage



Außenansicht Fassade



Briefkasten



Klingelanlage und Briefkasten



Außenlampe



Eingangstür



Kunststofffenster



Kunststofffenster



Efeubewuchs



18. Anlagen

18.1 Bodenrichtwert

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal
Calwer Straße 6, 72202 Nagold
Tel.: 07452 681-116

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Nagold.

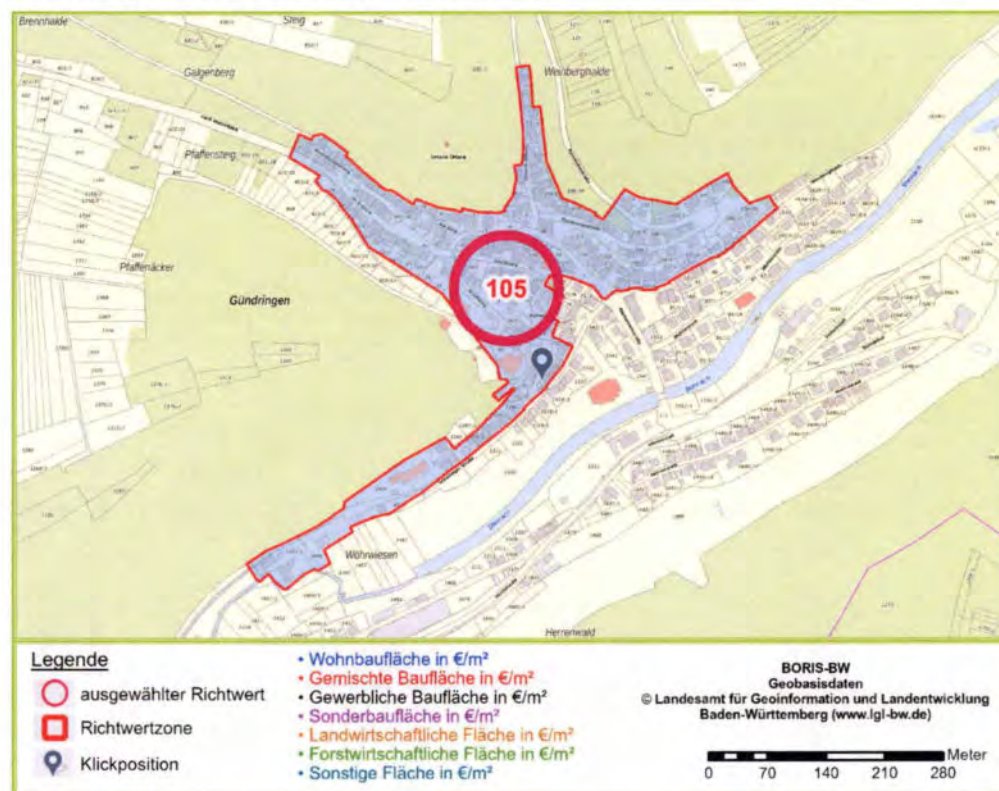


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

18.2 Grundbuch Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II

Amtsgericht **Gemeinde** **Grundbuch von** **Nummer** **Bestandsverzeichnis**
Böblingen **Nagold** **Gündringen** **1237** **57**

Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		SW 0123	45/2	Schietinger Straße 16 Gebäude- und Freifläche		1	58

Amtlicher Ausdruck 16.01.2025 14:18:52 Seite 3 von 10

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Erste Abteilung

Böblingen

Nagold

Gündringen

1237

59

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3		1	Spalte 1 Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 02.06.2008. Lasse
4		1	Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Calw vom 21.11.2011 und Ersuchen vom 24.01.2012, 2 K 103/08. Eingetragen (GA 1237) am 06.02.2012. Lasse
5		1	Aufgelassen am 29.02.2012; UR-Nr. 221/2012 des Notariats Altensteig, Notarin Feeß. Eingetragen (GA 1237) am 15.03.2012. Lasse

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Zweite Abteilung

Böblingen

Nagold

Gündringen

1237

61

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	1	3
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 2. Oktober 2008 (2 K 103/08). Eingetragen am 06.11.2008. <u>Lasse</u>
2	1	Bezüglich des hälftigen Miteigentumsanteils [REDACTED] Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rottweil vom 24.11.2008 (7 (4) IK 331/08). Eingetragen am 12.01.2009. <u>Lasse</u>
3	1	Erwerbsvormerkung für [REDACTED] - je zur Hälfte - Hat Rang nach der Grundschild Abteilung III Nr. 4. Bezug: Bewilligung vom 02.02.2012 (Notariat Altensteig, UR-Nr. 96/2012). Eingetragen (GA 1237) am 07.02.2012. <u>Lasse</u>
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 14.01.2025 (1 K 24/24). Eingetragen (BOE083/97/2025) am 16.01.2025. Wieland

Amtlicher Ausdruck 16.01.2025 14:18:52 Seite 7 von 10

18.3 Baulastenauskunft

Von: **Haselmaier, Susanne** Susanne.Haselmaier@nagold.de
Betreff: WG: Baulastenauskunft
Datum: 25. März 2025 um 10:36
An: info@dittrich-gutachter.de



Guten Tag Herr Dittrich,

für das von ihnen angefragte Grundstück findet sich im Baulastenverzeichnis keine Eintragung. Der Gebührenbescheid ist angefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Susanne Haselmaier

Stadtverwaltung Nagold
Bauverwaltungsamt
Burgstraße 10
72202 Nagold

Tel.: +49 7452 681 – 260
Fax: +49 7452 681 - 5260
E-Mail: susanne.haselmaier@nagold.de
Internetseite: www.nagold.de

Die Stadt in den Sozialen Medien:
www.nagold.de/social-media

18.4 Altlastenauskunft

Von: Matthias.Merker@kreis-calw.de 
Betreff: AW: Altlastenauskunft
Datum: 25. März 2025 um 08:15
An: info@dittrich-gutachter.de



Sehr geehrter Herr Dittrich,

wir teilen Ihnen mit, dass uns auf Grundlage der flächendeckenden historischen Erhebung für das angefragte Grundstück (Schietering Straße 16, 72202 Nagold-Gündringen, Flurstück 45/2) kein Eintrag in Bezug auf Altlastenverdacht, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Merker

Landratsamt Calw
Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz
Vogteistr. 42-46
75365 Calw

Zimmer: A 520
Tel.: 07051 160-381
Fax: 07051 795-381
Matthias.Merker@kreis-calw.de
<http://www.kreis-calw.de>

18.5 Orthophoto

Alle Schutzgebiete

LU:W



18.6 Flurkarte

Alle Schutzgebiete

LU:W



18.7 Lageplan und Eigentumsnachweis



Flurstück 45/2, Gemarkung Gündringen

Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Nagold
Kreis Calw
Regierungsbezirk Karlsruhe

Lage: Schietinger Straße 16

Fläche: 158 m²

Tatsächliche Nutzung: 158 m² Wohnbaufläche

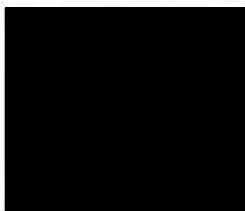
Gebäude: Scheune
Wohnhaus, Schietinger Straße 16

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Amtsgericht Böblingen
Grundbuchblatt 1237
Laufende Nummer 1

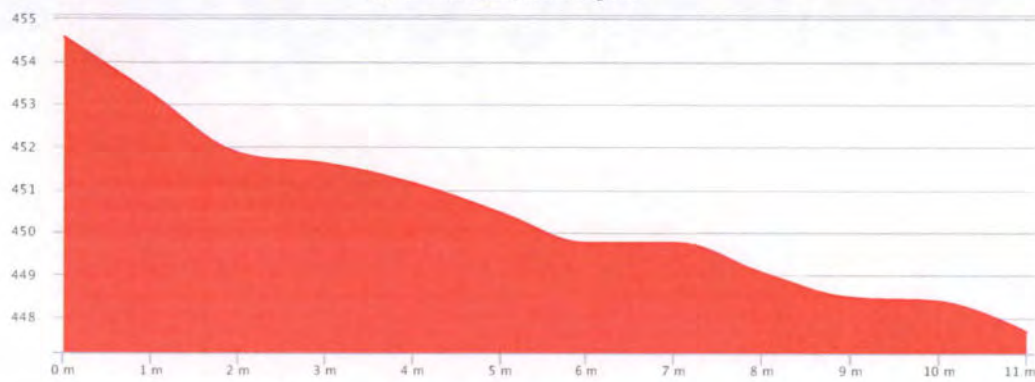
Eigentümer:



18.8 Geländeprofil



Meter über Normalnull, Überhöhung 1fach



■ Geländeprofil auf DGM1-Basis

Überhöhung

Höhe Startpunkt:	454.56 m über NN
Höhe Endpunkt:	447.67 m über NN
Höhendifferenz:	6.89 m
Länge:	10.73 m
Mittlere Steigung:	-62.67 %

18.9 Gefahrenlage



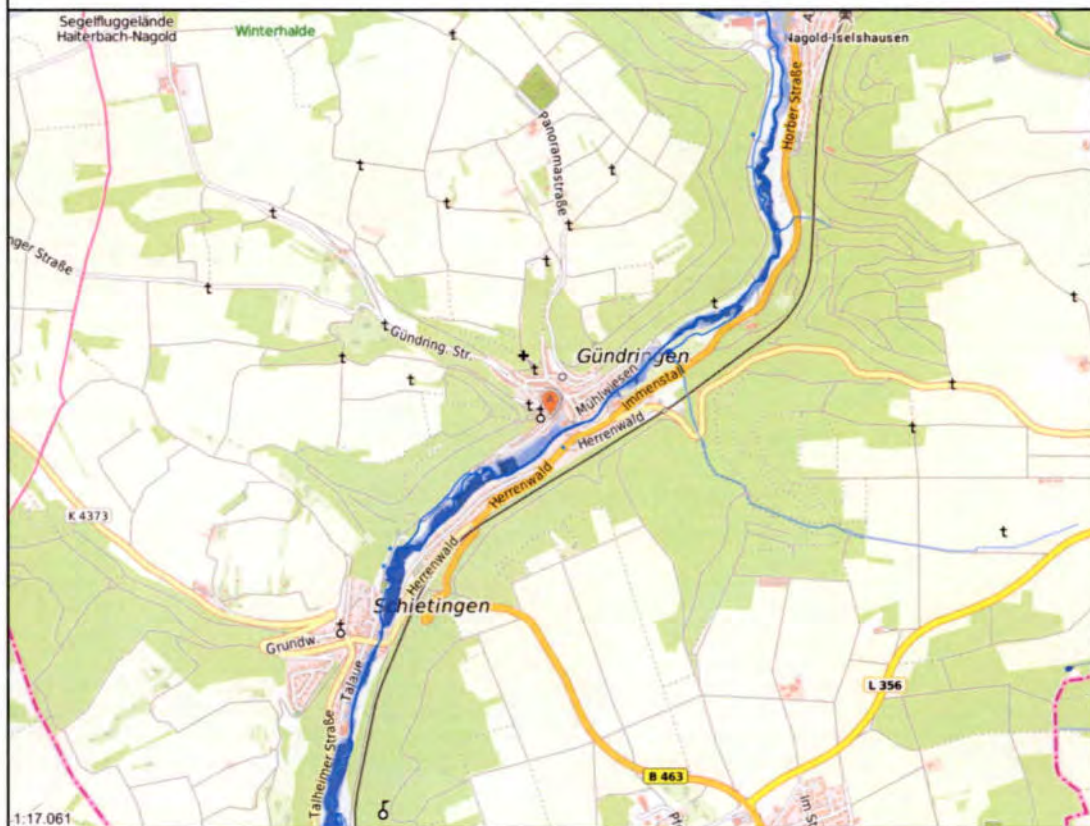
Ihre Kundennummer **1109435**

Unser Zeichen **22129845**

Hochwassergefährdungsanalyse

Ergebnis der Hochwassergefährdungsanalyse:
Hochwassergefährdungsklasse 1

Datenversion: 2025



Legende

HGK 1	HGK 2	HGK 3	HGK 4	Bachzone	Inselzone	Küstenzone
-------	-------	-------	-------	----------	-----------	------------

Standort 



Ihre Kundennummer 1109435

Unser Zeichen 22129845

Hochwassergefährdungsanalyse

Definition der Hochwassergefährdungsklassen (HGK)

HGK1 (sehr geringe Gefährdung): Statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft)

HGK2 (geringe Gefährdung): Statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich)

HGK3 (mittlere Gefährdung): Statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich)

HGK4 (hohe Gefährdung): Statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mindestens einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich)

Definition der Bachzone

B: Der Standort befindet sich in einer Bachzone

b: Der Standort berührt eine Bachzone

Definition der Inselzone

I: Der Standort befindet sich in einer Inselzone

i: Der Standort berührt eine Inselzone

Definition der Küstenzone

K: Der Standort befindet sich in einer Küstenzone

k: Der Standort berührt eine Küstenzone

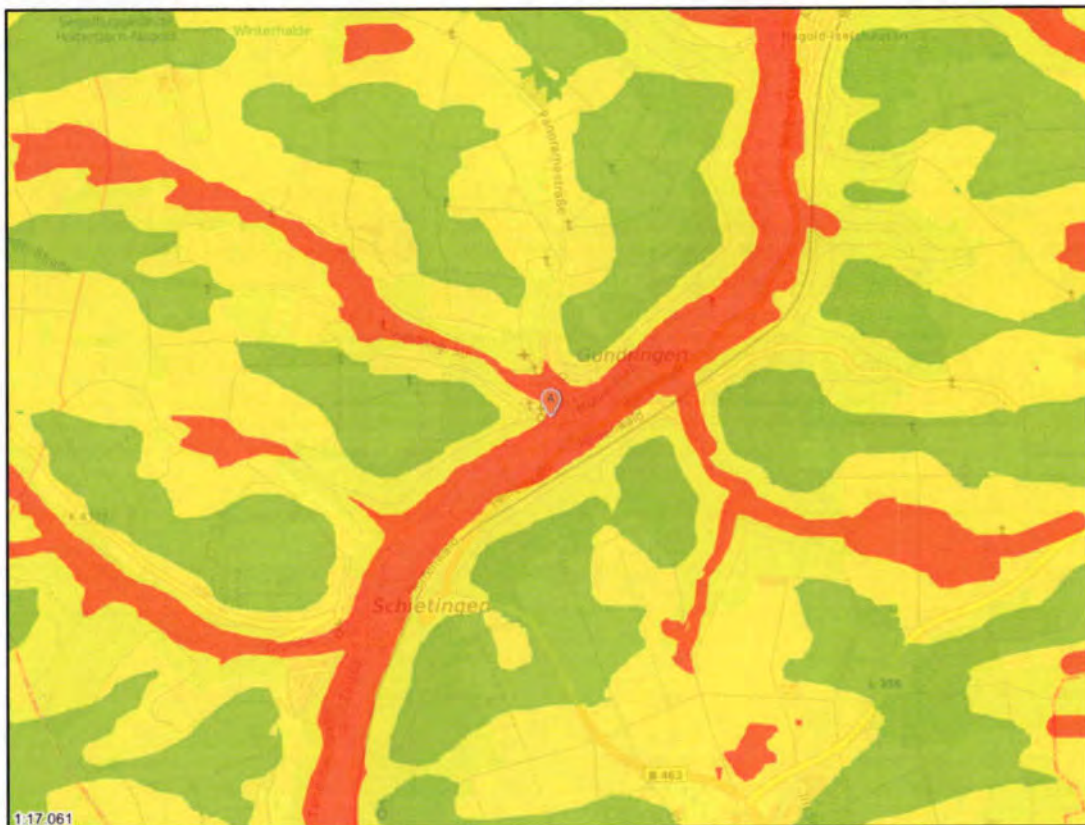


Ihre Kundennummer 1109435

Unser Zeichen 22129845

Starkregengefährdungsanalyse

Ergebnis der Gefährdungsanalyse:
Starkregengefährdungsklasse 3



Legende

SGK 1

SGK 2

SGK 3

Standort





Ihre Kundennummer **1109435**

Unser Zeichen **22129845**

Starkregengefährdungsanalyse

Definition der Starkregengefährdungsklassen (SGK)

SGK1 (geringe Gefährdung): Der Standort befindet sich auf einer Kuppe oder in oberer Hanglage

SGK2 (mittlere Gefährdung): Der Standort befindet sich im unteren Hangbereich oder im mittleren Hangbereich bzw. der Ebene und außerhalb des Datenlayers 'Nähe zu Bächen'

SGK3 (hohe Gefährdung): Der Standort befindet sich entweder im Tal oder im Gewässer oder der Standort befindet sich im unteren oder mittleren Hangbereich bzw. in der Ebene und innerhalb des Datenlayers 'Nähe zu Bächen'



Ihre Kundennummer: 1109435

Unser Zeichen: 22129845

Schneelast

Korrigierte Schneelast (kN/qm): 1,48

Schneelastzone 2

Schneelasten auf dem Boden sind nach DIN EN 1991-1-3 als veränderliche, ortsfeste Einwirkungen klassifiziert. Die charakteristische Schneelast ergibt sich aus der Schneelastzone des Standorts nach DIN EN 1991-1-3 beziehungsweise DIN EN 1991-1-3/NA:2019-04. Die charakteristische Schneelast gilt für jede Zonenklasse bis zu einer charakteristischen Höhe ü. NN. Liegt ein Standort oberhalb dieser bestimmten Höhe, wird eine spezifische Berechnungsformel zur Ermittlung der korrigierten Schneelast genutzt. Für bestimmte Lagen müssen in jedem Einzelfall die von der zuständigen Behörde entsprechenden Rechenwerte zur Schneelastzonierung eingeholt werden. Dies gilt für alle Bauten in einer Höhenlage von mehr als 1500 m ü. NN. sowie für bestimmte Lagen der Schneelastzone 3 (z. B. Harzinsel, Oberharz, Hochlagen des Fichtelgebirges, Bayrischer Wald, Reit im Winkl, Obernach). Für Lagen oberhalb der 1500 m ü. NN. Höhengrenze wird in GeoVeris die korrigierte Schneelast mit dem Wert 999,99 ausgegeben.

18.10 Ortsübliche Vergleichsmiete

Auswertung

Objektname: **Schietinger Straße**

Wohnfläche: **115 m²** Basismiete pro m²: **8,31 €**

Baujahr	-1%
bis 1918	[-1%]
Modernisierungsmaßnahmen	±0%
Keine Sanierung oder Baujahr ab 1995	[±0%]
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung	-6%
Überwiegend einfacher, seit 2005 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag)	[-4%]
Keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum)	[-2%]
Wohnlage	+3%
Wohnlage mit Nachteilen	[±0%]
Hanglage	[+3%]

Summe der Zu- und Abschläge: **-4%**

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²: **7,98 €/m²**

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete: **917,70 €**

Preisspanne ±19%: **743,34 € – 1.092,06 €**

Preisspanne in € pro m²: **6,46 € – 9,50 €**

Preisspanne - Grundsätzlich ist es üblich, sich bei der Festlegung der Miete für eine bestimmte Wohnung an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung im Mittel getroffen wird. Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH-Urteil - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Weicht man von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der vorgegebenen Spanne nach oben oder unten ab, so ist dies inhaltlich zu begründen. Dies kann entweder durch Heranziehen von nicht in Tabelle 2* oder unter Abschnitt 2.5* aufgelisteter Wohnwertmerkmale erfolgen oder wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalsstandard der in Tabelle 2* des Mietspiegels aufgeführten Zu-/Abschlagsmerkmalen (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) stark abgewichen wird.
*siehe Mietspiegeldokument – unter „Mietspiegel Dokumentation und Download“ abrufbar.