

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Gutachten über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des
Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Im Kranich 26, 72202 Nagold**

Gutachten Nr. 09-2025

Adresse Objekt:

Im Kranich 26
72202 Nagold - Gündringen



Bearbeitungszeitraum:

05.05.2025 bis 15.05.2025

Wertermittlungstichtag:

23.04.2025

Qualitätsstichtag:

23.04.2025

Ausfertigung

1 von 2

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN INHALTE	4
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 ERSCHLIEBUNG	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 BAULASTENVERZEICHNIS.....	19
5. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DESSEN AUßENANLAGEN	20
5.1 VORBEMERKUNG ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	20
5.2 BEWERTUNGSOBJEKT	20
5.2.1 BAUBESCHREIBUNG	23
5.2.2 ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG	27
5.2.3 BAUZUSTAND, MÄNGEL, MÄNGELFOLGESCHÄDEN, SCHÄDEN	27
5.2.4 ENERGIEAUSWEIS	29
5.2.5 MODERNISIERUNGEN	29
5.2.6 BESONDERE BAUTEILE UND EINRICHTUNGEN	30
5.2.7 AUßENANLAGEN	30
5.3 GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER DES BEWERTUNGSOBJEKTES	31
5.4 FLÄCHEN UND MAßANGABEN	31
5.4.1 BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE	31
6. ZUSAMMENFASSUNG DER GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	34
7. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	35
7.1 DEFINITION DES VERKEHRSWERTES NACH BAUGESETZBUCH	35
7.2 DIE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	35
7.3 DAS VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	35

7.4 DAS SACHWERTVERFAHREN	35
7.5 DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	36
7.6 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	36
8. BODENWERTERMITTLUNG	37
8.1 ERLÄUTERUNG VON BEGRIFFEN AUS DER BODENWERTERMITTLUNG.....	37
8.2 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)	38
8.3 ERMITTLUNG DES BODENWERTES	39
9. ERTRAGSWERTVERFAHREN	42
9.1 DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN NACH DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	42
9.2 ERLÄUTERUNG VON BEGRIFFEN AUS DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG	44
9.3 WERTERMITTLUNGSANSÄTZE.....	46
9.4 BERÜCKSICHTIGUNG VON OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALEN	47
9.5 DIE ERTRAGSWERTBERECHNUNG	48
10. VERKEHRSWERT	50
11. URHEBERSCHUTZ	51
12. HAFTUNGSAUSSCHLUSS	52
13. RECHTSGRUNDLAGEN	53
14. LITERATURVERZEICHNIS	54
15. VERWENDETE FACHSPEZIFISCHE SOFTWARE	54
16. FOTODOKUMENTATION	55
17. ANLAGEN	79
17.1 BODENRICHTWERT	79
17.2 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	80
17.3 GRUNDBUCH BESTANDSVERZEICHNIS, ABTEILUNG I UND II	82
17.4 GRUNDRISS	85
17.5 BAULASTENAUSKUNFT	90
17.6 ALTLASTENAUSKUNFT	91
17.7 ORTHOPHOTO	92
17.8 FLURKARTE	93
17.9 LAGEPLAN UND EIGENTUMSNACHWEIS	94
17.10 GELÄNDEPROFIL.....	96
17.11 GEFAHRENANALYSE	97
17.12 MIETSPIEGEL.....	102
17.13 AUSKUNFT DENKMALSCHUTZ STEINKREUZ	108
17.14 AUSKUNFT ERSCHLIEBUNGSKOSTEN	109

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
WoFlV	Wohnflächenverordnung
z.B.	Zum Beispiel

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Objekt:	Im Kranich 26 72202 Nagold - Gündringen
Wertermittlungstichtag:	23.04.2025
Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB):	129.000 €
Gutachtenaufbereitungen:	2
Grundbuch:	Grundbuch von Gündringen, Blatt Nr. 477, Flurstück 887/1 (Auszug vom 28.01.2025)
Objektart:	Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
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:	Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss werden von 2 Antragsgegnern des Zwangs- versteigerungsverfahrens bewohnt, das Dachgeschoss steht aktuell leer.
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht nicht unter Denkmal- schutz
Mieteinnahmen (Netto-Kalt-Miete):	Es werden keine Mieteinnahmen erwirt- schaftet
Baujahr:	Ca. 1914 (laut Antragstellerin)

Wohnfläche DG:	- Flur (5,24 m²) - Kinderzimmer I (9,19 m²) - Kinderzimmer II (11,11 m²) - Elternzimmer (18,51 m²) - Küche (7,14 m²) - Bad mit WC (3,68 m²) - Balkon (1,29 m²) Wohnfläche DG: 56,16 m²
Wohnfläche 1. OG:	- Flur (9,52 m²) - Wohnzimmer (20,76 m²) - Schlafzimmer (13,99 m²) - Küche (7,31 m²) - Speisekammer (2,61 m²) - Bad (5,34 m²) - Separates WC (1,97 m²) - Balkon (2,89 m²) Wohnfläche 1. OG: 61,78 m²
Wohnfläche EG:	- Flur (4,14 m²) - Wohnzimmer (16,78 m²) - Schlafzimmer (11,05 m²) - Küche (8,69 m²) - Bad mit WC (4,16 m²) Wohnfläche EG: 44,82 m²
Wohnfläche gesamt:	162,76 m ²
Balkon Größen:	- Balkon DG (5,14 m²) - Balkon 1. OG (11,56 m²)
Raumaufteilung Wohnung DG:	- Flur - Kinderzimmer I - Balkon an Kinderzimmer I - Kinderzimmer II - Elternzimmer - Küche - Bad mit WC

	- Abstellraum
Raumaufteilung Wohnung 1. OG:	- Flur - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Bad - Separates WC
Raumaufteilung Wohnung EG:	- Flur - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche - Bad mit WC
Nutzfläche EG:	- Heizungsraum (6,91 m²) - Garage im Hauptgebäude (18,90 m²)
Raumaufteilung UG:	Es ist ein Gewölbekeller im Untergeschoss vorhanden. Die Größe des Gewölbekellers beträgt laut den Bauunterlagen 14,37 m ² .
Nutzung Wohneinheit DG:	Die Nutzung des Dachgeschosses als Wohneinheit ist ohne Sanierungen nicht möglich, da z.B. Bodenbeläge nicht vorhanden sind, eine vollständige Küche fehlt und die Heizungsrohre sind vom Heizkörper abgetrennt. Eine direkte Vermietung ist aktuell nicht möglich.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Calw (Vollstreckungsgericht)
Schillerstraße 11
75365 Calw

Datum des Auftrages: 26.02.2025

Eigentümer: Laut Grundbuchauszug vom 28.01.2025:
Lfd. Nr. der Eintragungen 1:
1. geb. am
2. geb. am
in Gütergemeinschaft

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten

Objektadresse: Im Kranich 26
72202 Nagold - Gündringen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Gündringen, Blatt Nr. 477,
Flurstück 887/1 (Auszug vom 28.01.2025)

Katasterangaben: Gemarkung Gündringen, Flurstück 887/1 mit
einer Größe von 138 m²

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Beweisbeschluss:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Das Zwangsversteigerungsverfahren dient der Aufhebung der Gemeinschaft.

Art des Wertes:

Verkehrswert

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch
- Schätzungsanordnung zur Einholung der benötigten Unterlagen

Eingeholte Unterlagen:

- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Lageplan und Eigentumsnachweis
- Erschließungsauskunft
- Bauunterlagen
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Bodenrichtwertauskunft
- Lagebeschreibung
- Geländeprofil
- Gefahrenanalyse
- Mietspiegel

Tag der Ortsbesichtigung:

23.04.2025

Beginn der Ortsbesichtigung:

12:00 Uhr

Ende der Ortsbesichtigung:

13:00 Uhr

Länge der Ortsbesichtigung:

Ca. eine Stunde

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

Frau
Frau
Frau
Herr Maximilian Dittrich

Mitwirkung von Hilfskräften:

Keine

Besichtigte Räumlichkeiten:

- Gewölbekeller
- Heizungsraum und Garage
- 1. Obergeschoss
- Dachgeschoss
- Spitzboden

Nicht besichtigte Räumlichkeiten:

- Erdgeschosswohnung

Anmerkung:

Der Zugang zu der Wohnung im Erdgeschoss, bewohnt von Herrn (Antragsgegner), wurde dem Gutachter bei der Ortsbesichtigung verwehrt.

Etwaige Sanierungen oder Renovierungen können bei der Bewertung wegen des fehlenden Zugangs nicht berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt nach Aktenlage. Der Zustand der Wohneinheit im Erdgeschoss wird auf das Jahr der Sanierung laut des Baugesuchs vom 14.01.1976 festgelegt.

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.

3. Lagebeschreibung

3.1 Makrolage

Wohnimmobilien Makrolage

72202 Nagold, Im Kranich 26

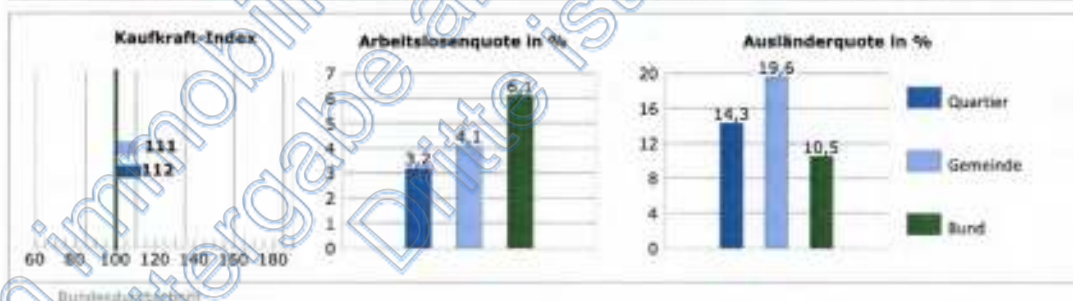
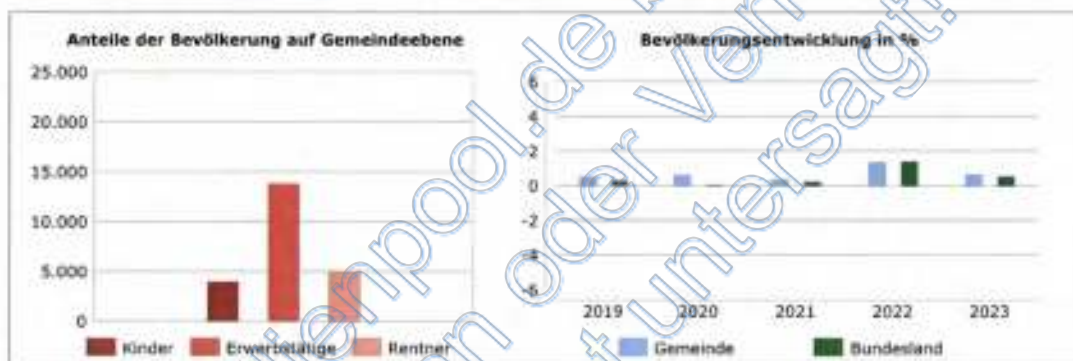


GEBIETSZUORDNUNG

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 (3,2 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 OBJEKTDRESSE - 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, makro Markt-Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank Deutschland - Namensrechnung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03312787 vom 31.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Beschreibungstext Makrolage

72202 Nagold, Im Kranich 26

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 derzeit 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.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03312787 vom 31.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.2 Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

72202 Nagold, Im Kranich 26



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 (10,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Nagold-Iselhausen (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stuttgart (45,9 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (40,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Mühl (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

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



Beschreibungstext Mikrolage

72202 Nagold, Im Kranich 26

Bei der Adresse Im Kranich 26 in der Stadt Nagold handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 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 sehr gute Besonnung (4,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine sehr attraktive Fernsicht vor (4,8 von 5,0). Es handelt sich um eine Hanglage, die Hangneigung liegt zwischen 9,0 und 13,5 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 durchschnittliche 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 1919 und 1948 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,7 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 375 m entfernt, der nächste Wald rund 25 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,0 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 400 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 2,4 km. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 5,0 von 5,0).

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03312787 vom 31.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo* & geoport* 2025

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	138 m ²
Zuschnitt des Grundstücks:	Unregelmäßig in Form eines Vielecks
Grundstückstopografie:	Hanglage entlang der Straße Im Kranich (Nordost-Südwest), die Höhendifferenz beträgt ca. einen Meter
Grundstücksoberfläche:	Das beschriebene Grundstück ist durch das Mehrfamilienhaus zu ca. sieben Zehntel überbaut. Der Rest des Grundstücks besteht aus Bepflanzungen an der Südostseite des Grundstücks.
Zufahrt des Grundstücks:	Über die Straße Im Kranich
Straßenfront:	Entlang der Straße Im Kranich (ca. 21 m)
Tiefe des Grundstücks:	Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 8 m
Ausrichtung Wohnhaus:	Nordwest-Südost Firstrichtung
Art der Straße:	Anliegerstraße
Fahrzeugfrequenz:	Gering
Fahrzeuglärm:	Keine Beeinträchtigung
Besonnung:	Durchschnittliche Besonnung
Abstand zu Nachbargrundstücken:	Das Wohnhaus ist auf der Nordwestseite an das Nachbargebäude Im Kranich 17 angebaut

3.4 Erschließung

Öffentliche Straße:	Ja
Öffentlicher Wasseranschluss:	Ja
Öffentlicher Abwasseranschluss:	Ja
Öffentliche Stromversorgung:	Ja
Gasanschluss vorhanden?	Nein
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:	Nein
Kontaminierungen:	Nein
Besonderheiten:	Keine Anmerkungen

4. Rechtliche Situation

4.1 Öffentlich-rechtliche Situation

Derzeitige Nutzung und Vermietung:	Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss werden von 2 Antragsgegnern des Zwangsversteigerungsverfahrens bewohnt, das Dachgeschoss steht aktuell leer.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und Kostenersatzungsbeitragsfrei
Flächennutzungsplan:	Der Bereich des zu bewertenden Objektes ist in dem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
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 Festsetzungen vorhanden
Grundflächenzahl:	Keine Festsetzungen vorhanden
Entwicklungsstufe des Baulandes:	Voll erschlossenes, baureifes Land
Besonderes Städtebaurecht:	Kein besonderes Städtebaurecht vorhanden
Baugenehmigungen:	Aus dem Jahr 1976 vorhanden
Abstandsflächen:	Das Gebäude grenzt an der Nordwestseite an das Nachbargebäude an
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 vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. 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 477, Auszug vom 28.01.2025, folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Calw – Vollstreckungsgericht – vom 14.01.2025 (1 K 52/2024)
Eingetragen (BOE235/90/2025) am 28.01.2025.

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. In dem Altlastenkataster des Landratsamtes Calw sind keine Eintragungen für das Flurstück des Bewertungsobjektes enthalten.

4.4 Baulastenverzeichnis

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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:

Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten bestehend aus:

- Untergeschoss (Gewölbekeller)
- Erdgeschoss (Wohneinheit 1)
- 1. Obergeschoss (Wohneinheit 2)
- Dachgeschoss (Wohneinheit 3)
- Spitzboden

Gebäudenutzung:

Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss werden von 2 Antragsgegnern des Zwangsversteigerungsverfahrens bewohnt, das Dachgeschoss steht aktuell leer.

Baujahr:

Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt, laut Auskunft der Antragstellerin soll das Baujahr 1914 sein.

Im Jahr 1976 wurde das Wohnhaus umgebaut.

Außenansicht:

Das Gebäude ist verputzt und gestrichen

Konzeption (Grundrissgestaltung):

Untergeschoss (Nutzfläche):

- Gewölbekeller

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich über Windfang zum gemeinschaftlichen Treppenhaus
- Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum UG und 1. OG
- Zugang zur Erdgeschosswohnung über das gemeinschaftliche Treppenhaus
- Eingangstür Wohnung
- Flur
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit WC

Einzelgarage im Hauptgebäude auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes. Über die Garage ist der Heizungsraum zugänglich.

Auf der Südseite ist eine Terrasse vorhanden, die keinen separaten Zugang zum Gebäude hat.

1. Obergeschoss:

- Zentrale Treppe, Verbindung zum EG
- Eingang zur Wohnung
- Flur
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Wohn-/Esszimmer
- Küche
- Abstellraum
- Bad
- Separates WC

Dachgeschoss:

- Zentrale Treppe, Verbindung zum 1. OG
- Eingang zur Wohnung
- Flur
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad

Das Dachgeschoss und seine Räumlichkeiten weisen Dachschrägen auf

Spitzboden:

- Zugang zum Spitzboden über die Wohnung im Dachgeschoss
- Eine große zusammenhängende Fläche, genutzt als Abstellfläche

Kurze Beschreibung:

Vom Windfang im Erdgeschoss aus kann das Objekt ebenerdig betreten werden. Über das gemeinschaftliche Treppenhaus sind alle Geschosse miteinander verbunden. Jede Wohneinheit hat von dort aus einen separaten Zugang.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist großzügig geschnitten. Über den zentralen Flur werden die einzelnen Räumlichkeiten erreicht. Es gibt keine Durchgangszimmer. Als einzige der drei Wohneinheiten im Gebäude sind hier drei Wohnräume vorhanden. Die Küche ist nicht vollständig. Das Bad hat aktuell keine Dusche.

Die Wohneinheit im 1. Obergeschoss hat einen zentralen Flur, über welchen alle Räumlichkeiten betreten werden können. Insgesamt sind hier zwei Wohnräume vorhanden. Das Schlafzimmer ist sehr großzügig und hat einen Zugang zum Balkon.

Durchgangszimmer sind keine vorhanden. Eine Küche ist vorhanden. Das Bad wurde saniert. Zusätzlich zum Bad ist ein separates Gäste-WC vorhanden.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss besteht aus zwei Wohnräumen. Über den Flur werden die Räumlichkeiten betreten. Durchgangszimmer sind keine vorhanden. Den Bauunterlagen ist ein Raum für die Küche sowie einer für das Bad zu entnehmen.

Die Garage wurde um ca. 1,5 Meter mit einer eingezogenen Wand verkleinert. Der Heizungsraum wurde dadurch vergrößert. Im Heizungsraum befindet sich neben dem Warmwasserspeicher, die Heizungsanlage sowie die Öl-Tanks. Das Lagern von Heizöl in demselben Raum, in dem sich die Heizungsanlage befindet, ist bis zu einer Menge von 5.000 l möglich. Ein Mindestabstand von 1 Meter zur Heizungsanlage muss vorhanden sein.

Auf die Gefahren der Lagerung des Heizöls im Anlagenraum wird hier nochmals deutlich hingewiesen.

5.2.1 Baubeschreibung

Rohbau:

Konstruktive Merkmale:

Massivbau

Keller:

Gewölbekeller aus Naturstein

Außenwände:

Untergeschoss: Beton

Erdgeschoss: Poroton

Obergeschoss: Poroton

Trennwände:

Erdgeschoss: Bimssteine

Obergeschoss: Bimssteine

Dachgeschoss: Bimssteine

Decken:	Über Untergeschoss: vorh. Beton Über Erdgeschoss: vorh. Holzbalkendecke Über Obergeschoss: vorh. Holzbalkendecke
Treppen:	Untergeschoss: Betonblockstufen Erdgeschoss: Holzkonstruktion Obergeschosse: Holzkonstruktion
Dach:	Vorhandene Holzkonstruktion (Satteldach), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall
Dachdeckung:	Betonziegel dunkelbraun
Außenseiten des Gebäudes:	Schwarzkalkputz hell
Innenausbau:	
Anmerkung	
Der Innenausbau der Erdgeschosswohnung kann nicht beschrieben werden, da die Besichtigung der Räumlichkeiten vom Bewohner verweigert wurde. Für die Bewertung wird der Zustand der übrigen Wohneinheiten unterstellt. Mögliche Sanierungen bzw. Renovierungen in der Erdgeschoseinheit werden nicht berücksichtigt.	
Fenster:	Ca im Jahr 2019 wurden auf der Nordwestseite des Gebäudes vier Fenster erneuert (2-fach isolierverglast, Kunststoff). Die restlichen Fenster sind aus dem Jahr 1976 (2-fach Verglasung, Holzfenster)
Verschattung:	Manuelle Rollläden
Türen:	Haustüre: Kunststofftür mit Glaseinsatz Wohnungstüren: Holztüren Zimmertüren: Holztüren Türzargen aus Holz
Wandbekleidung:	Dachgeschoss: Wohnräume und Flure: Tapeziert und gestrichen

Küche:

Tapeziert und gestrichen

Bad:

Raumhoch gefliest

1. Obergeschoss:

Wohnräume und Flure:

Tapeziert und gestrichen, teilweise mit Holz verkleidet

Küche:

Fliesenspiegel entlang der Küchenzeile, ansonsten verputzt und gestrichen

Bad:

Der Duschbereich ist raumhoch gefliest, der Rest des Bades ist halbhoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen

Gäste-WC:

Halbhoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen

Deckenbekleidungen:

Dachgeschoss:

Wohnräume und Flure:

Mit Holz verkleidet

Küche:

Mit Holz verkleidet

Bad:

Mit Styroporplatten in Holzoptik verkleidet

1. Obergeschoss

Wohnräume und Flure:

Überwiegend mit Holz verkleidet, das Wohnzimmer ist tapeziert und gestrichen

Küche:

Mit Holz verkleidet

Bodenbeläge:

Bad:
Mit Holz verkleidet

Gäste-WC:
Mit Holz verkleidet

Dachgeschoss:
Fliesenböden, Laminat, Linoleumböden,
Teppichböden

Im Dachgeschoss im Kinderzimmer I wurde
der Teppichboden entfernt. Sichtbar sind
hier aktuell die verbauten Spanplatten.

1. Obergeschoss:
Fliesenböden, Laminat in verschiedenen
Ausführungen, Linoleumböden

Sanitäre Installationen:

Dachgeschoss:
Küche:
1 Spüle in der Küchenzeile

Bad:
1 WC bodenstehend mit Aufputzspülkasten,
1 Waschbecken, eine Dusche ist aktuell nicht
vorhanden

1. Obergeschoss:
Küche:
1 Spüle in der Küchenzeile

Bad:
1 bodengleiche Dusche, 1 Waschbecken, 1
Waschmaschinenanschluss

Gäste-WC:
1 WC bodenstehend mit Aufputzspülkasten,
1 Waschbecken

5.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (die Wasserleitungen sind aus dem Jahr 1976)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz (die Abwasserleitungen sind aus dem Jahr 1976)
Elektroinstallationen:	Der Strom ist 3-adrig, Stromleitungen in den Wohnräumen unter Putz gelegt, die Sicherungskästen und Stromleitungen sind aus dem Jahr 1976. Entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gesteigungszeitpunkt.
Heizung:	Öl-Heizung (Hoval Multi Jet B-I (20), Baujahr 2017, 3 Kunststofftanks im Heizungsraum mit einem Fassungsvermögen von ca. 1.500 Liter pro Tank)
Strom:	Die Stromanschlussleitung befindet sich im Spitzboden
Wärmeübergabe:	Heizkörper mit Thermostat (die Heizkörper sind aus dem Jahr 1976)
Warmwasserversorgung:	Über die Öl-Heizung
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

5.2.3 Bauzustand, Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden

Gebäudezustand:

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

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zahlreiche Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind vorhanden.

Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden:

Folgende Besonderheiten wurden bei der Besichtigung augenscheinlich festgestellt:

- Feuchtigkeitseintritt im Spitzboden
- Fehlende Dachdämmung im Spitzboden
- Deutlich sichtbare Anhäufung von Mäusekot im Spitzboden
- Fehlender Bodenbelag im Kinderzimmer I im Dachgeschoss
- Bodenbelag Balkon Dachgeschoss platzt ab
- Veraltetes Bad im Dachgeschoss
- Die Heizungsrohre im Dachgeschoss wurden geöffnet → Heizung im Dachgeschoss nicht funktionsfähig
- Wasserschaden an der Decke im Wohnzimmer, 1. Obergeschoss; der Wasserschaden wurde laut Antragstellerin mit Trocknungsgeräten getrocknet
- Nicht funktionsfähiger Kachelofen im 1. Obergeschoss
- Veraltetes Gäste-WC im 1. Obergeschoss
- Beschädigter Sicherungskasten im 1. Obergeschoss
- Beschädigte Haustür (wurde mit einem Winkelschleifer geöffnet), die Haustür ist aktuell nicht funktionsfähig und kann nicht geschlossen bzw. abgeschlossen werden
- Feuchtigkeit im Mauerwerk im Gewölbekeller vorhanden
- Veraltete Fenster im gesamten Haus
- Veraltete Küchen im gesamten Haus
- Veraltete Elektrik im gesamten Haus
- Veraltete Bodenbeläge im gesamten Haus
- Veraltete Wandbeläge im gesamten Haus
- Veraltete Deckenbeläge im gesamten Haus
- Veraltete Heizkörper im gesamten Haus
- Teilweise Farb- bzw. Putzabplatzter an der Außenfassade
- Terrasse Pflastersteine abgängig
- Fehlende Firstziegel (Feuchtigkeitseintritt im Dach)
- Fehlende Ziegel am Dach
- Holzverkleidung an der Giebelwand verwittert
- Holzverkleidung der Balkone verwittert

Die oben aufgeführten Punkte werden nur teilweise unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (BoG) 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 Fachleute eine Analyse und Bewertung des Bewertungsobjektes durchführen zu lassen.

Sollte eine Kostenermittlung für die Mängelbeseitigungskosten als notwendig erachtet werden, empfehle ich, eine fachtechnische Untersuchung durch einschlägige Fachleute durchführen zu lassen.

Anmerkung: Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Vergangenheit augenscheinlich durchgeführt worden.

Der durch den undichten Heizkörper im Dachgeschoss entstandene Wasserschaden in der Decke des Wohn-/Schlafzimmers im 1. Obergeschoss wurde getrocknet. Der Umfang des Schadens in der Decke ist nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umfang nur durch Öffnen der Decke vollumfänglich festgestellt werden kann. Dies müsste bei Bedarf erfolgen.

5.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

Energetische Beurteilung:

Wärmeschutz:

Im Wesentlichen baujahrtypisch

Energetische Einschätzung:

Schlecht

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 wie weit sich künftig die Energieklasse auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

5.2.5 Modernisierungen

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1976 umgebaut. Seit dem Umbau des Bewertungsobjektes wurden folgende Modernisierungen durchgeführt.

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung:

Keine Modernisierung

Fenster:	Erneuerung von 4 Fenstern, 2019
Heizungsanlage:	Neue Heizungsanlage im Jahr 2017
Wärmedämmung der Außenwände:	Keine Modernisierung
Modernisierung von Bädern:	Modernisierung des Bades im 1. Obergeschoss, 2020
Modernisierung des Innenausbaus:	Keine Modernisierung
Verbesserung der Grundrissgestaltung:	Keine Modernisierung
Erforderlicher Abbruch:	Ein Abbruch ist nicht erforderlich

5.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Technischer Art:	Keine besondere technische Einrichtung vorhanden
Anbauten:	Kein Anbau vorhanden
Geräteschuppen:	Kein Geräteschuppen vorhanden
Sonstiges:	- Garage im Hauptgebäude - Steinkreuz auf der Südseite des Grundstücks - Kachelofen im 1. OG (außer Betrieb, hat keine Zulassung mehr vorhanden)

5.2.7 Außenanlagen

Terrasse:	Terrasse mit Betonpflaster
Befestigung:	Zugang zum Gebäude mit Betonsteinpflaster

Einfriedungen:	Steinmauer auf der Südostseite, ca. 40 cm hoch, ansonsten keine Einfriedungen
Grünflächen:	Bepflanzte Grünfläche
Sonstiges:	Steinkreuz auf der Südseite der bepflanzten Grünfläche

5.3 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes

Das ca. 1914 erbaute Bewertungsobjekt wurde 1976 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 15 Jahren. Aufgrund der ermittelten Restnutzungsdauer lässt sich nun das sogenannte fiktive Baujahr des Gebäudes bestimmen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Abzüglich Restnutzungsdauer	15 Jahren
Fiktives Gebäudealter	65 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2025
Abzüglich fiktives Gebäudealter	65 Jahre
Gleich fiktives Baujahr	1960

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 wurde aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung der Baugenehmigungsunterlagen vom 14.01.1976 entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.

Die Wohnflächen sind nach den Baugenehmigungsunterlagen vom 14.01.1976 wie folgt:

- Wohnfläche DG: 56,16 m²
- Wohnfläche 1. OG: 61,78 m²
- Wohnfläche EG: 44,82 m²

- Wohnfläche gesamt: 162,76 m²

Detaillierte Aufstellung der Wohnfläche:

Wohnfläche DG:	- Flur (5,24 m²) - Kinderzimmer I (9,19 m²) - Kinderzimmer II (11,11 m²) - Elternzimmer (18,51 m²) - Küche (7,14 m²) - Bad mit WC (3,68 m²) - Balkon (1,29 m²) Wohnfläche DG: 56,16 m²
Wohnfläche 1. OG:	- Flur (9,52 m²) - Wohnzimmer (20,76 m²) - Schlafzimmer (13,99 m²) - Küche (7,31 m²) - Speisekammer (2,61 m²) - Bad (5,34 m²) - Separates WC (1,97 m²) - Balkon (2,89 m²) Wohnfläche 1. OG: 61,78 m²
Wohnfläche EG:	- Flur (4,14 m²) - Wohnzimmer (16,78 m²) - Schlafzimmer (11,05 m²) - Küche (8,69 m²) - Bad mit WC (4,16 m²) Wohnfläche EG: 44,82 m²

Wohnfläche gesamt:	162,76 m ²
--------------------	-----------------------

Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Voll erschlossenes, baureifes Land
Dienstbarkeiten	Keine Dienstbarkeiten vorhanden
Nutzungsrechte	Keine Nutzungsrechte vorhanden
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	Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss werden von 2 Antragsgegnern des Zwangsversteigerungsverfahrens bewohnt, das Dachgeschoss steht aktuell leer.
Nachbarschaft	Ruhig
Verkehrsanbindung	Einfach
Wohnlage	Mittel
Bauliche Nutzbarkeit	Gemischte Bauflächen
Entwicklungsstufe Grund und Boden	Bauland
Umwelteinflüsse	Keine Umwelteinflüsse vorhanden
Grundstücksgröße	138 m ²
Grundstückszuschnitt	Unregelmäßig in Form eines Vielecks
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
Bauweise	Massivbau
Wohnfläche	165,37 m ²
Umbauter Raum	746,68 m ³
Ausstattung der Bebauung	Einfach
Qualität der Bebauung	Mäßig
Zustand	Schlecht
Energetischer Zustand	Schlecht
Besondere Bauteile	Keine besonderen Bauteile vorhanden
Baujahr	Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt, laut Auskunft der Antragstellerin soll das Baujahr 1914 sein. Im Jahr 1976 wurde das Wohnhaus umgebaut.
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Verwertbarkeit	Mäßig im aktuellen Zustand

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 "Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten" handelt, wird für die Wertermittlung das Ertragswertverfahren herangezogen. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktübliche erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken. Die Erzielung einer Rendite steht im Vordergrund. Es wird in dieser Gebäudebewertung das Ertragswertverfahren gemäß § 27 bis 34 ImmoWertV21 verwendet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

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)

Die Geschossfläche der Vollgeschosse wird der Berechnung des „Umbauten Raumes“ aus dem Baugesuch vom 14.01.1976 entnommen. Da das Dachgeschoss ausgebaut ist, wird das Dachgeschoss mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses gewertet.

- Erdgeschoss:	12,74 m x 7,74 m	= 98,61 m ²
Abzüglich:	2,125 m x 1,25 m	= 2,66 m ²
Erdgeschoss:		= 95,95 m ²
- 1. Obergeschoss:	11,49 m x 7,74 m	= 88,93 m ²
- Dachgeschoss:	75 % von 88,93 m ²	= 66,70 m ²

Die gesamte wertrelevante Geschossfläche beläuft sich auf 251,58 m².

Ermittlung wertrelevante Geschossflächenzahl: $251,58 \text{ m}^2 / 138 \text{ m}^2 = 1,8230$

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

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Wertermittlungsobjektes (1,8230) 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 – Kernstadtbereich Nagold (Stand 01.01.2024) 1,53.

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

8.3 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	= 23.04.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstücksfläche	= 138 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl	= 1,8230

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	1,8230	x 1,53	A2
Art der baulichen Nutzung	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	x 1,00	
Hochwasserrisiko	Keine Angabe	Keine Gefährdung	x 1,00	
Angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	168,68 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
Abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	168,60 €/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	138,00	168,60	23.266

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

BODENWERT

23.266 €

Entspricht 16,61% des Ertragswertes (MWT)

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenrichtwert: 105,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal zum Stichtag 01.01.2023. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Stand: 01.01.2023

Von immobilienpool.de bereitgestellt durch
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9. Ertragswertverfahren

9.1 Das Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

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.

9.2 Erläuterung von Begriffen aus der Ertragswertberechnung

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

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:

DG: 56,16 m²

1. OG: 61,78 m²

DG: 44,82 m²

Tatsächliche Nettokaltmiete:

Es sind keine Mieteinnahmen vorhanden.
Die aktuellen Bewohner bezahlen die Nebenkosten.

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete:

DG: 6,47 €/m² WFL

1. OG: 6,73 €/m² WFL

DG: 7,08 €/m² WFL

Liegenschaftszinssatz:

1,5 %

Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Barwertfaktor: 13,3430

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 Werteeinfluss bemisst.

In der ImmoWertV sind beispielsweise folgende boG aufgelistet:

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

Reparatur Haustür

Die Haustür ist aktuell nicht funktionsfähig, da diese mit einem Winkelschleifer geöffnet wurde. Für die Reparatur der Haustür wird der Verkehrswert um 3.500 € gemindert.

Reparaturen Dachgeschosswohnung

Die Heizungsrohre im Dachgeschoss müssen wieder geschlossen werden.

Im Kinderzimmer muss ein neuer Bodenbelag eingebracht werden.

Zur weiteren Wiederherstellung des Wohngebrauchs (Küche und Bad) der Dachgeschosswohnung wird der Verkehrswert um 8.000 € gemindert.

Wasserschaden 1. OG

Der Wasserschaden wurde mit Trocknungsgeräten getrocknet. Mögliche Beschädigungen in der Decke sind unbekannt. Auf die Gefahren wird nochmals hingewiesen.

Installation Ziegel

Vereinzelte Ziegel fehlen im Dach. Diese sollten zwingend wieder eingesetzt werden. Im Spitzboden ist das Eindringen von Wasser feststellbar.

Die weiteren bei der Besichtigung festgestellten Mängel werden über den Zustand der Immobilie berücksichtigt.

9.5 Die Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag		13.636 €
- Bewirtschaftungskosten	-33,23 %	-4.532 €
Jahresreinertrag		9.104 €
- Bodenwertverzinsung		-351 €
Gebäudereinertrag		8.753 €
x gewichteter Barwertfaktor	13,3430	
Ertragswert der baulichen Anlagen		116.791 €
+Bodenwert		23.266 €
Ertragswert (im Volleigentum)		140.057 €
besondere Wertabschläge	Reparatur Haustür Reparaturen Dachgeschosswohnung	-2,50 % -3.500 € -5,72 % -8.000 €
Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung		128.557 €

Jahresrohertrag (RoE) in €: 13.636

Nutzung	Anzahl Stk.	Fläche m²	Miete (€/m²) bzw. (€/Stk.) vorhanden	angesetzt	Rohertrag € p.a.
Wohnen DG	1	56,16		6,47	4.360
Wohnen 1. OG	1	61,78		6,73	4.989
Wohnen EG	1	44,82		7,08	3.807
Stellplatz (im Hauptgebäude)	1			40,00	480

Bewirtschaftungskosten (BWK) in €: 4.532

entspricht 33,23% des Jahresrohertrages

Nutzung	Instandhaltung € p.a.	Verwaltung € p.a.	MAW € p.a.	Sonstiges € p.a.	BWK € p.a.
Wohnen DG	787	359	88	258	1.492
Wohnen 1. OG	865	359	100	283	1.607
Wohnen EG	628	359	77	206	1.270
Stellplatz (im Hauptgebäude)	106	47	10		163

Jahresreinertrag (ReE) in €: 9.104

Nutzung	Rohertrag € p.a.	BWK € p.a.	Reinertrag € p.a.
Wohnen DG	4.360	1.492	2.868
Wohnen 1. OG	4.989	1.607	3.382
Wohnen EG	3.807	1.270	2.537
Stellplatz (im Hauptgebäude)	480	163	317

Bodenwertverzinsungsbetrag in €: 351

Nutzung	Anteiliger Bodenwert €	Liegenschaftszins %	Bodenwertverzinsung €
Wohnen DG	7.439,11	1,50	112,00
Wohnen 1. OG	8.512,33	1,50	128,00
Wohnen EG	6.495,58	1,50	98,00
Stellplatz (im Hauptgebäude)	818,99	1,50	13,00

Gebäudereinertrag in €: 8.753

Nutzung	Reinertrag € p.a.	Bodenwertverzinsung €	Nutzungsreinertrag € p.a.
Wohnen DG	2.868	112,00	2.756
Wohnen 1. OG	3.382	128,00	3.254
Wohnen EG	2.537	98,00	2.439
Stellplatz (im Hauptgebäude)	317	13,00	304

Ertragswert der baul. Anlagen in €: 116.791

Nutzung	Nutzungsreinertrag € p.a.	Liegenschaftszins %	Restnutzungsdauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Wohnen DG	2.756	1,50	15	13,3432	36.773
Wohnen 1. OG	3.254	1,50	15	13,3432	43.418
Wohnen EG	2.439	1,50	15	13,3432	32.544
Stellplatz (im Hauptgebäude)	304	1,50	15	13,3432	4.056

Bodenwert in €: 23.266

Grundstücksteil	Fläche m²	Grundstückswert €/m²	Grundstückswert €
Vorderland	138,00	168,60	23.266

10. Verkehrswert

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

Im Kranich 26, 72202 Nagold

wird zum Stichtag festgestellt mit:

129.000 €

(In Worten: einhundertneunundzwanzigtausend)



Maximilian Dittrich B.Eng.

Zertifizierter Sachverständiger im Immobilien-
und Grundstückswesen (Europ. Inst. FIB)

Kollenburg, den 18.05.2025



11. 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.

12. 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

13. Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch mit Nebengesetzen, 18. Auflage, 2024

Bau NVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Stand Juli 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

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)

14. 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

15. Verwendete fachspezifische Software

Für die Erstellung der Gutachten wird die Software Lora 3.0 mit der Version 3.0.175.25 aus dem Jahr 2025 der Firma On-Geo GmbH verwendet.

16. Fotodokumentation

Spitzboden

Innenansicht Spitzboden

Innenansicht Spitzboden

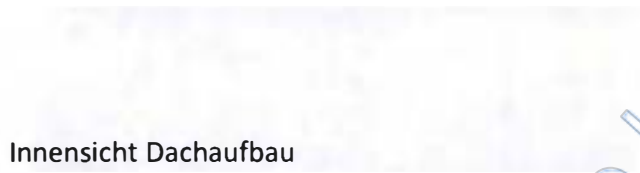
Styroporplatten im Spitzboden

Innenansicht Spitzboden

Innenansicht Spitzboden

Wassereintritt im Spitzboden

Wassereintritt im Spitzboden



Innensicht Dachaufbau



Innenansicht Spitzboden

Dachgeschosswohnung

Flur im Dachgeschoss

Elternzimmer im Dachgeschoss

Kinderzimmer II im Dachgeschoss

Offene Heizungsrohre im Kinderzimmer II im Dachgeschoss



Kinderzimmer I im Dachgeschoss



Balkon an Kinderzimmer I im Dachgeschoss

Beschädigung am Balkon im Dachgeschoss

Verwittertes Holz an der Giebelwand im Dachgeschoss

Küche im Dachgeschoss

Bad im Dachgeschoss

Bodenbelag im Bad im Dachgeschoss

Exemplarische Darstellung des Fensters

Exemplarische Darstellung der Heizkörper

Sicherungskasten im Flur im Dachgeschoss

Treppe ins 1. Obergeschoss

1. Obergeschoss

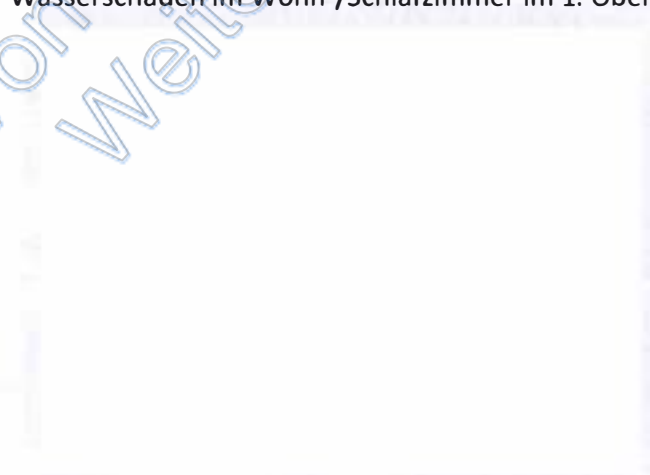
Flur im 1. Obergeschoss



Wohn-/Schlafzimmer im 1. Obergeschoss



Wasserschaden im Wohn-/Schlafzimmer im 1. Obergeschoss



Wasserschaden im Wohn-/Schlafzimmer im 1. Obergeschoss

Wasserschaden im Wohn-/Schlafzimmer im 1. Obergeschoss

Balkon am Wohn-/Schlafzimmer im 1. Obergeschoss

Balkon am Wohn-/Schlafzimmer im 1. Obergeschoss

Kachelofen im Wohn-/Schlafzimmer im 1. Obergeschoss

Esszimmer im 1. Obergeschoss

Speisekammer im 1. Obergeschoss

Küche im 1. Obergeschoss

Küche im 1. Obergeschoss

Bad im 1. Obergeschoss

Gäste-WC im 1. Obergeschoss

Sicherungskasten im Flur im 1. Obergeschoss

Haustechnik im Flur im 1. Obergeschoss

Treppe ins Erdgeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Erdgeschoss

Beschädigte Eingangstür im Erdgeschoss

Beschädigte Eingangstür im Erdgeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Beschädigte Eingangstür im Erdgeschoss

Beschädigte Eingangstür im Erdgeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Sicherungskasten im Eingangsbereich im Erdgeschoss

Treppe zum Gewölbekeller

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Gewölbekeller

Gewölbekeller

Abwasserrohre im Gewölbekeller

Feuchtigkeitsindikation (097) im Mauerwerk der Außenwand im Gewölbekeller

Garage und Heizungsraum

Innenansicht Garage

Zugang zum Heizungsraum

Öl-Tanks im Heizungsraum

Anlagentechnik Heizungsraum

Anlagentechnik Heizungsraum

Anlagentechnik Heizungsraum

Außenfotos

Außenansicht Dach vom Dachgeschoss



Außenansicht Südseite



Außenansicht Südseite



Fehlende Ziegel und Firstziegel



Außenansicht Südseite



Außenansicht Nordseite



Außenansicht Nordseite



Außenansicht Grünfläche mit Steinkreuz



Außenansicht Grünfläche mit Steinkreuz



Abgängige Steine auf der Terrasse



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17. Anlagen

17.1 Bodenrichtwert

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17.2 Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung nach DIN 283 für den geplanten Wohnhaus-
Umbau in Nagold-Gündringen, Im Kranich 26 des
Herrn [REDACTED]

Wohnfläche Zugang:

Wohn- und Schlafräume:

Wohnen:	OG	5,76 x 3,715 x 0,97	=	20,76	✓
Essen:	OG	3,885 x 3,715 x 0,97	=	13,99	✓
Eltern:	DG	4,76 x 4,01 x 0,97	=	18,51	✓
Kinder:	EG	4,76 x 3,635 x 0,97	=	16,78	✓
Kinder:	EG	3,635 x 3,135 x 0,97	=	11,05	✓
Kind:	EG	3,885 x 2,01 x 0,97	=	7,41	✓
	+	1,85 x 0,625 x 0,97	=	8,69	✓
Kinder:	DG	3,51 x 3,26 x 0,97	=	11,11	✓
Kinder:	DG	3,51 x 2,40 x 0,97	=	9,41	✓
	+	2,51 x 0,60/2 x 0,97	=	9,19	✓
Gast:	DG	4,135 x 1,885 x 0,97	=	7,41	✓
	./. 0,56	x 0,285 x 0,97	=	117,49 m ²	✓

<u>Küche:</u>	OG	3,385 x 1,885 x 0,97	=		
	+	1,85 x 0,625 x 0,97	=	7,31 m ²	✓

Nebenträume:

Dusche/WC:	EG	2,135 x 2,01 x 0,97	=	4,16	✓
Bad:	OG	2,635 x 2,135 x 0,97	=	5,34	✓
	./. 0,285	x 0,45 x 0,97	=	3,68	✓
Bad:	DG	2,01 x 1,885 x 0,97	=	1,97	✓
WC:	OG	2,01 x 1,01 x 0,97	=	2,61	✓
Speis:	OG	2,135 x 1,26 x 0,97	=	4,14	✓
Flur:	EG	3,76 x 1,135 x 0,97	=	9,52	✓
Flur:	OG	6,885 x 1,135 x 0,97	=	5,24	✓
	+	2,00 x 1,00 x 0,97	=	2,46	✓
Flur:	DG	4,76 x 1,135 x 0,97	=	2,89	✓
Windfang:	EG	2,01 x 1,26 x 0,97	=	1,29	✓
Balkon:	OG	5,615 x 1,25 / 4	=		
	+	3,635 x 1,25 / 4	=	43,30 m ²	✓
Balkon:	DG	4,135 x 1,25 / 4	=		

Wohnfläche zusammen = 168,10 m² ✓

0,65
/ 2 167,45

Wohnfläche Abgang:

Wohn- und Schlafräume:

Wohnen:	EG	3,64	x	3,03	x	0,97	=	10,70	
Wohnen:	OG	3,78	x	3,72	x	0,97	=	13,64	
Eltern:	OG	3,70	x	3,06	x	0,97	=	10,98	
Kinder:	EG	3,62	x	3,08	x	0,97	=	10,82	
Kinder:	OG	3,27	x	3,30	x	0,97	=	10,47	56,61 m ²
<u>Küche:</u>	EG	3,25	x	2,90	x	0,97	=	9,14	m ²

Nebenräume:

Bad:	OG	3,37	x	1,57	x	0,97	=	4,97	
	./.	0,46	x	0,35	x	0,97	=	1,59	
WC:	EG	1,40	x	1,17	x	0,97	=	1,59	
WC:	OG	1,16	x	0,65	x	0,97	=	0,73	
Flur:	EG	1,70	x	1,40	x	0,97	=	2,15	
	./.	0,46	x	0,35	x	0,97	=	2,15	
Veranda:		3,60	x	1,16	x	0,97	=	4,05	13,49 m ²

Wohnfläche Abgang = 79,24 m²

Nagold-Gündringen, den 14.1.76
Ewald Brauer, Freier Architekt

17.3 Grundbuch Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II

Bestandsverzeichnis

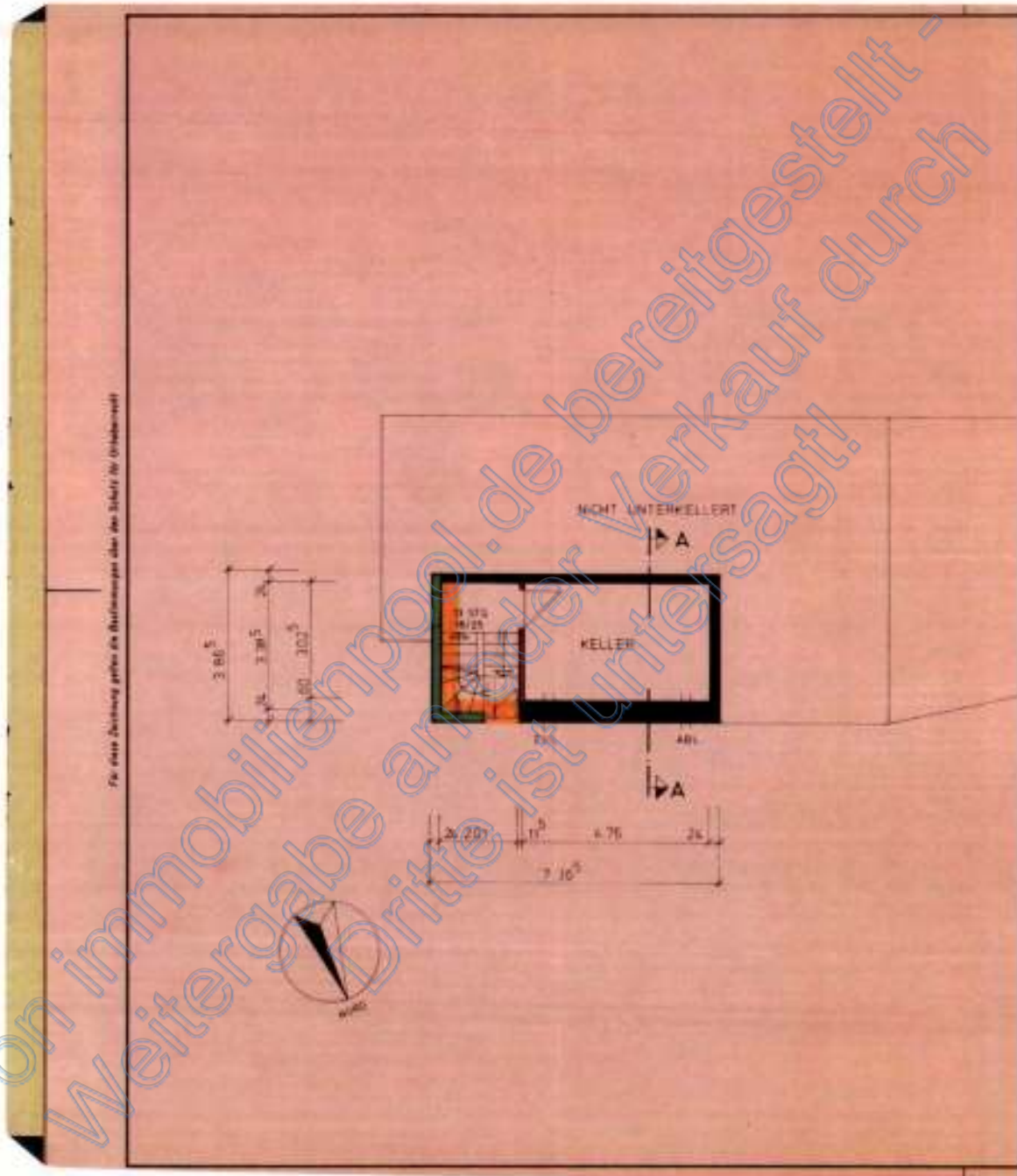
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

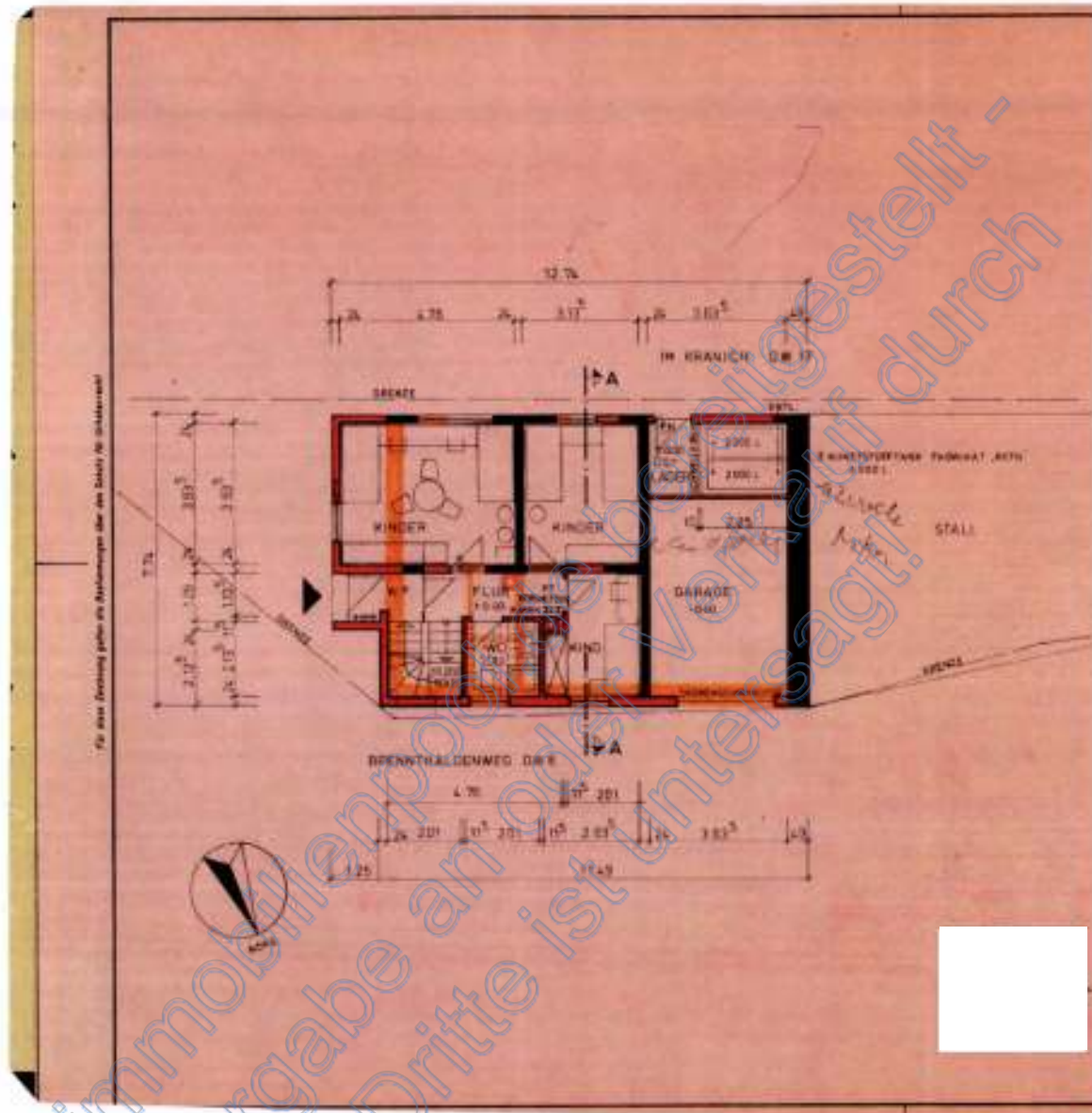
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17.4 Grundrisse

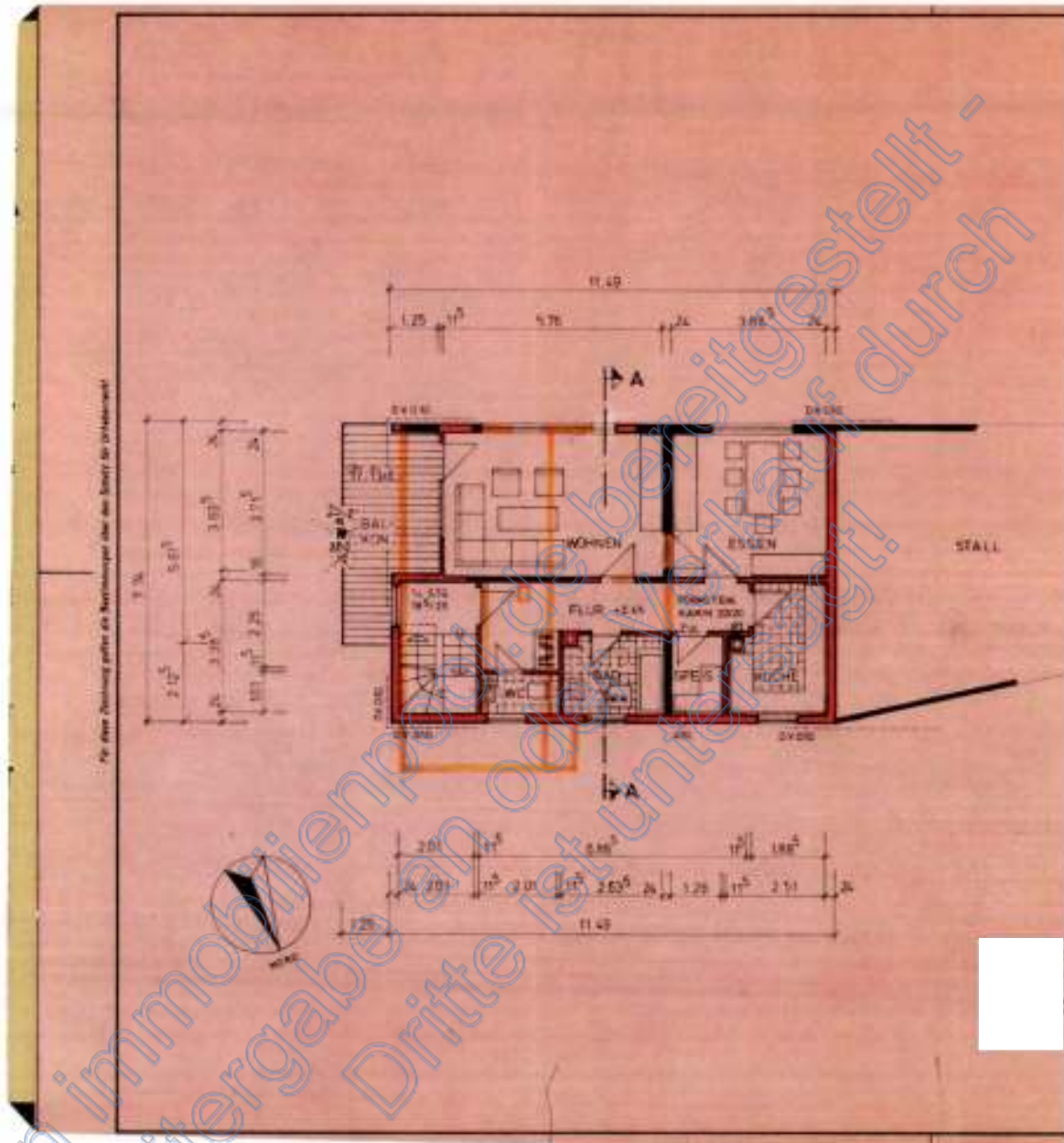
Untergeschoss



Erdgeschoss

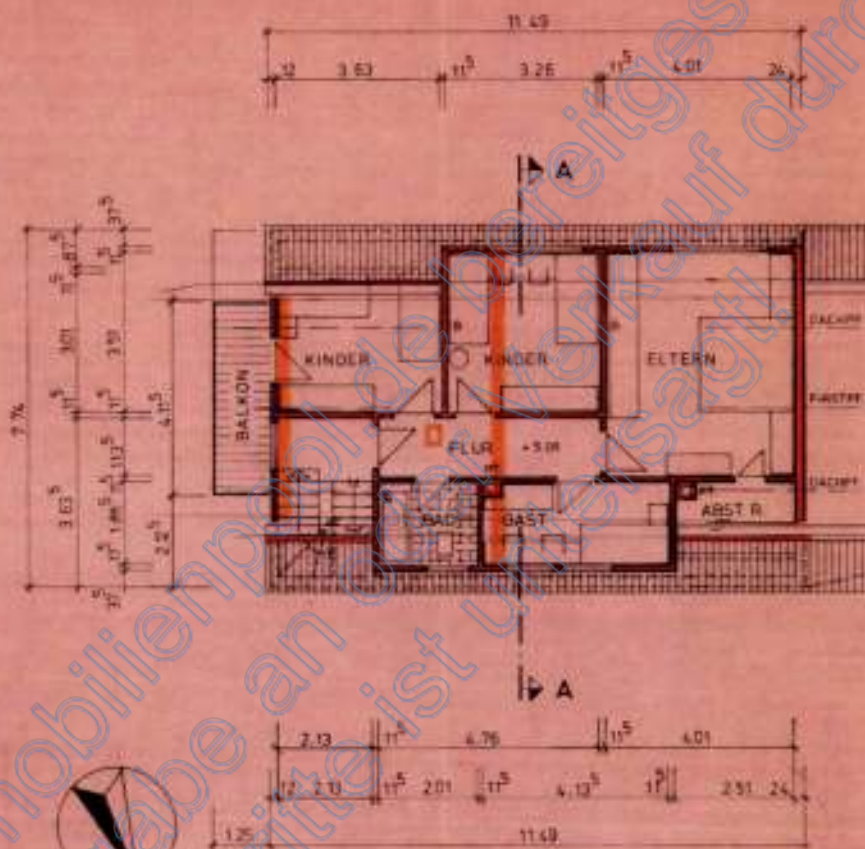


1. Obergeschoss

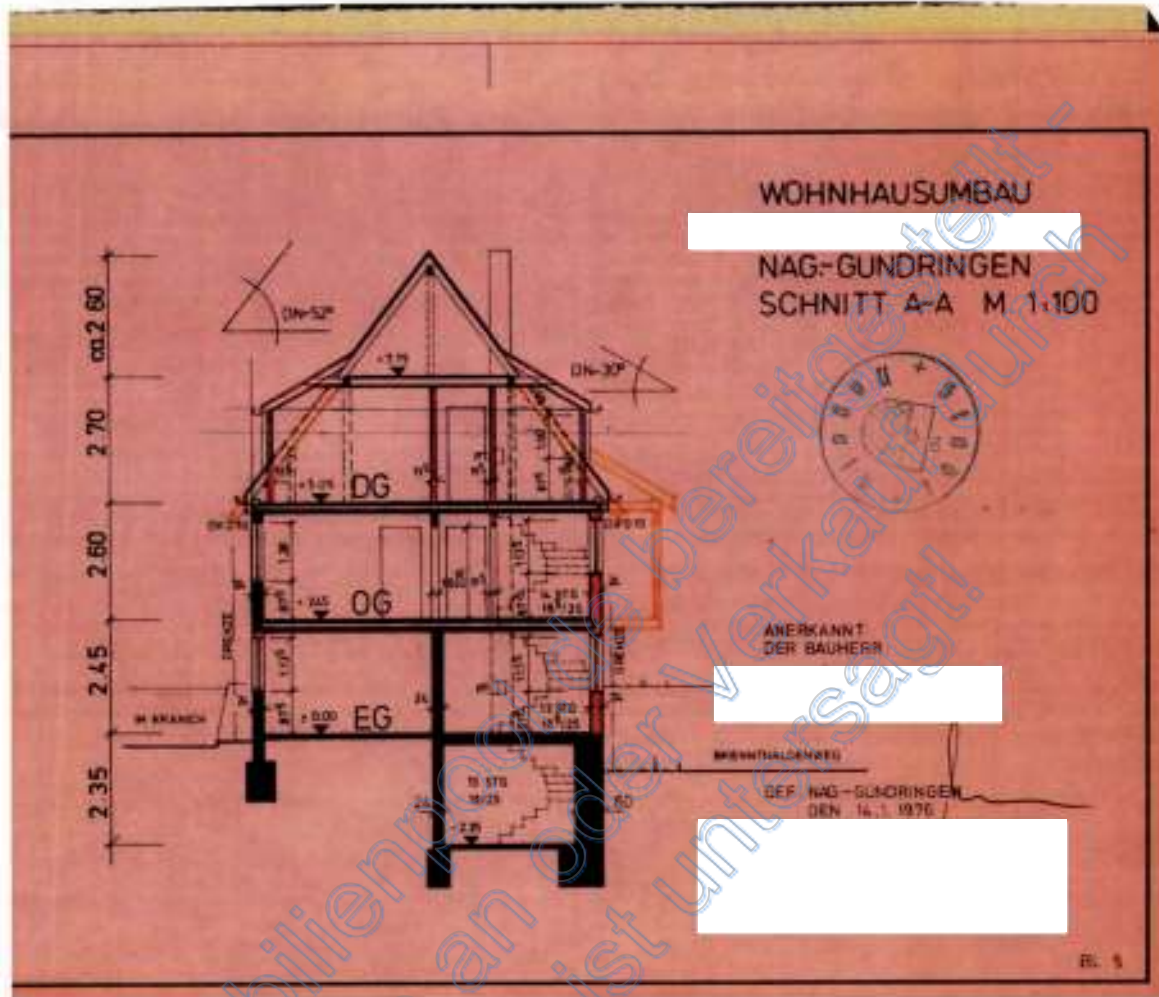


Dachgeschoss

Für diese Zeichnung gelten die Bestimmungen über den Schutz der Urheberrechte!



Schnitt-Ansicht



17.5 Baulastenauskunft

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17.6 Altlastenauskunft

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17.7 Orthophoto

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17.8 Flurkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17.9 Lageplan und Eigentumsnachweis

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17.10 Geländeprofil

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

17.11 Gefahrenanalyse

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!