

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!**

Auftraggeber:

Amtsgericht Calw
Vollstreckungsgericht
Schillerstr. 11
75365 Calw

Gerichtsaktenzeichen: 1 K 8/25
Erstellungsdatum: 21.01.2026
Gutachten Nr.: 25MM0311

Auftragnehmer:

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Maximilian May, M.Eng. | B.Sc.

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von
Immobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024 DAkkS akkreditiert
ZIS ized HSA (S) Zertifikats-Nr.: A0843-1

Klauprechtstr. 42

76137 Karlsruhe

Telefon: 0721/ 6190 6077

E-Mail: info@may-sv.de

Web: www.may-sv.de

Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Miteigentum an dem Grundstück Fichtenweg 1/2 in 72202 Nagold verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im UG Nr. 1 nebst Sondernutzungsrecht an dem PKW Stellplatz Nr. 55, Flurstück Nr. 5551, Gemarkung Nagold, Grundbuch Nr. 9401.



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag **11.11.2025**
ermittelt zu **86.000 €**.

Das Gutachten umfasst insgesamt 60 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 8-facher schriftlicher sowie in 1-facher digitaler Ausfertigung eingereicht.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen.....	5
2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
2.2 Gegenstand und Zweck des Auftrags.....	7
2.3 Aktuelle Grundbuchangaben	7
2.4 Ortsbesichtigung	8
2.5 Wertermittlungsgrundlagen.....	9
3 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lagebeschreibungen des Wertermittlungsobjektes	10
3.1.1 Makrolage.....	10
3.1.2 Mikrolage	12
3.1.3 Infrastruktur	14
3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten des Grundstücksmarktes	15
3.2.1 Angebot- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt	15
3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten.....	15
3.3 Grundstücksbeschreibung	15
3.4 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt	17
3.4.1 Planungs- und baurechtliche Situation.....	17
3.4.2 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	18
3.5 Flächen.....	19
3.5.1 Bruttogrundfläche.....	19
3.5.2 Wohn-/Nutzflächen.....	19
4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	20
4.1 Vorbemerkungen.....	20
4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts	20
4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes.....	20
4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung	21
4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes	21
5 Ermittlung des Verkehrswertes	22
5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.2.1 Bodenwertermittlung	23
5.2.2 Vergleichswertverfahren.....	23
5.2.3 Ertragswertverfahren	24
5.2.4 Sachwertverfahren.....	24

5.2.5	Schlussfolgerung - Verfahrenswahl.....	24
5.3	Bodenwertermittlung	24
5.3.1	Erläuterung der Bewertungsansätze.....	24
5.3.2	Ermittlung des Bodenwertes	25
5.4	Ertragswertermittlung gem. ImmoWertV 2021.....	27
5.4.1	Erläuterung des Ertragswertverfahren.....	27
5.4.2	Erläuterung der Bewertungsansätze.....	27
5.4.3	Ertragswertberechnung	32
5.4.4	Würdigung gem. Beweisbeschluss.....	32
6	Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung.....	33
7	Schlussklärung des Sachverständigen.....	34
	Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung:	35
	Literaturverzeichnis:	36
	Anlagenverzeichnis:.....	37

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart		Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum en einer Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz			
PLZ/Ort		72202 Nagold			
Straße/Hausnummer		Fichtenweg 1/2			
zuständiges Amtsgericht		Amtsgericht Calw			
Gemeinde		Nagold			
Gemarkung		Nagold			
Grundbuch		Grundbuch Nr. 9401			
Flurstücknummer		Flurstück Nr. 5551			
Grundstücksgröße in m²		2.701			
Teilflächen		Angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	Fläche [m²]	Erschließungs- zustand	Zustand und Entwicklung
1.	Gebäude- und Freifläche	255,00	2.701	Erschließungsbeitrags- frei (ebf)	Baureifes Land
Baujahr		1995			
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)		70			
Rechnerische Restnutzungsdauer (Jahre)		40			
Wertermittlungsstichtag (Jahre)		11.11.2025			
Qualitätsstichtag		11.11.2025			
zulässige bauliche Nutzbarkeit		Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		
W	Wohnbaufläche	§ 30 BauGB	[1] Sondereigentum Wohnung UG Nr. 1		
			[2] Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz Nr. 55		
Hauptnutzung		Wohnfläche[m²], Einheit	Miete/Monat		
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich realisiert	
1.	Wohnen	ca. 36	343 €	nicht bekannt	
2.	Stellplatz	1	30,00 €	nicht bekannt	
Ergebnis der Bodenwertberechnung anteilig			9.200 €		
Ergebnis der Ertragswertberechnung			96.000 €		
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag			86.000 €		

2 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Die Flächen und Massen wurden aus den durch den Auftraggeber vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den in 2.2 genannten Zweck gestattet.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) erstellt.

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 (vgl. § 194 BauGB).

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Calw Vollstreckungsgericht Schillerstr. 11 75365 Calw
<u>Aktenzeichen:</u>	1 K 8/25
<u>Beschluss vom:</u>	16.09.2025
<u>Ort:</u>	72202 Nagold
<u>Straße:</u>	Fichtenweg 1/2
<u>Flst. Nr.:</u>	Flurstück Nr. 5551
<u>Landkreis</u>	Calw
<u>Gutachtennummer:</u>	25MM0311
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	11.11.2025 ¹
<u>Qualitätsstichtag:</u>	11.11.2025 ²
<u>Verfasser des Gutachtens:</u>	Maximilian May
<u>Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:</u>	Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt.
<u>Sprachgebrauch in diesem Gutachten:</u>	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.

¹ Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.

2.2 Gegenstand und Zweck des Auftrags

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 16.09.2025 Aktenzeichen (1 K 8/25).

2.3 Aktuelle Grundbuchangaben

Datum des Grundbuchauszugs: 16.06.2025
Übergeben durch: Amtsgericht Böblingen

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Nagold
Blatt: Grundbuch Nr. 9401
Amtsgerichtsbezirk: Calw

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	133,01/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Nagold	Flurstück Nr. 5551	Fichtenweg 1,2 Gebäude- und Freifläche	2.701

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoß von Haus 1 mit einem Abstellraum im Untergeschoß;
- Aufteilungsplan Nr. 1 -.

Es besteht eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG (Sondernutzungsrechte) hinsichtlich Terrassenflächen, Pkw-Stellplätzen im Freien sowie an Doppelstockparkerstellplätzen in der Tiefgarage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 9401 bis Nr. 9463).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 28.03.1994; Urk. Rolle 1994 Nr. 260 Notariat Horb III Bezug genommen. – GA Nr. 9401/1ff.

Miteigentumsanteil aus Heft 9108 BV 1 hierher übertragen.
Eingetragen am 13.04.1994.

Dem Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien – im Aufteilungsplan mit der Nr. 55 bezeichnet – zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 10.04.1995
GA. Bl. 11.

Eingetragen am 02.05.1995.

Eintragungen in Abteilung I:

Lfd. Nr.	Eigentümer	Lfd. Nr. BV
4	Die Eigentümer wurde aus Datenschutzgründen anonymisiert.	1

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Stadt Nagold betr. Zu- und Durchleitungen für Wasser, Abwasser, Energieversorgung und Fernmeldezwecke, Anschlußrecht an vorhandene Leitungen, Beleuchtungsmasten, Hinterbeton für Randsteine, Aufstellung von Verteilerkästen für Energie- und Fernmeldezwecke, Duldung von Bäumen. Die Rechte aus der Dienstbarkeit können durch Dritte ausgeübt oder auf Dritte übertragen werden, soweit rechtlich zulässig. Bezug: Bewilligung vom 28.10.1993 (Notar UR Nr. 1993/1021). Eingetragen am 13.04.1994.
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - Calw vom 26.05.2025 (Az. 1 K 8/25). Eingetragen (BOE237/721/2025) am 16.06.2025.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Dessen liegt keine Wertbeeinflussung des Verkehrswertes zugrunde. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

2.4 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 11.11.2025
Uhrzeit: 11:00 Uhr

Teilnehmer: An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens
folgende Personen teilgenommen:
> Keine weiteren Teilnehmer.

Anmerkung:

Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser befinden. Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden, dem Sachverständigen wurde kein Zutritt gewährt. Der Sachverständige konnte sich vor Ort ein Lagebild der Liegenschaft von außen sowie deren Umfeld machen. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch dokumentiert. Ein Auszug dieser Fotodokumentation ist diesem Gutachten als Anlage 4 beigelegt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

2.5 Wertermittlungsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen, Anlagen und das Literaturverzeichnis sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

Durch den Auftraggeber
übergebene Unterlagen:

Datum

- Beschluss und Auftragsschreiben 22.09.2025
- Anschreiben 22.09.2025
- Grundbuchauszug 16.06.2025

Beschaffung durch den
Sachverständigen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Landratsamt Calw, Vermessungsbehörde 15.12.2025
- Informationen zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, Stadt Nagold 15.12.2025
- Auskunft bzgl. Bodenrichtwert aus dem Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg 01.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom Stadt Nagold 15.12.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Kommunalabgaben Stadt Nagold 15.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Stadt Nagold 15.12.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz, Denkmalamt Stadt Nagold 15.12.2025

- Flächenberechnung/Flächenaufstellung, erstellt
anhand der Bauakte durch den Sachverständigen 03.12.2025
- Auszug aus der Hochwasserrisikokarte 03.12.2025
- Auskunft aus der Lärmkarte 03.12.2025
- Anforderung der Mietpreis- und Kaufpreisauswertung
von immoscout24 über "https://geoport.on-geo.de" 03.12.2025
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den
Medien bzgl. Vergleichsobjekten 03.12.2025
- Auskünfte des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal 03.10.2025
- Informationen aus der Grundakte,
Grundbuchzentralarchiv BW Kornwestheim 21.01.2026
- Teilungserklärung, Grundbuchzentralarchiv BW
Kornwestheim 21.01.2026
- Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Oberes
Nagoldtal 2024 22.12.2025
- Qualifizierter Mietspiegel 2025 03.11.2025

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibungen des Wertermittlungsobjektes

Merkmale der Verkehrswertberechnung:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Bebauung usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Das Bewertungsobjekt konnte durch den Sachverständigen nur von außen in Augenschein genommen werden.

3.1.1 Makrolage

Nagold ist eine Mittelstadt im Landkreis Calw in Baden-Württemberg mit rund 23.000 Einwohnern und zählt zu den bedeutenden Zentren im nördlichen Schwarzwald. Die Stadt liegt landschaftlich attraktiv am Zusammenfluss von Nagold und Waldach und bildet das östliche Tor zum Schwarzwald. Durch ihre topografische Lage verbindet Nagold naturnahe Räume mit funktionalen städtischen Strukturen und übernimmt wichtige Versorgungs-, Arbeits- und Dienstleistungsfunktionen für das Umland.

Regional ist Nagold gut eingebunden. Die Landeshauptstadt Stuttgart als wichtigstes Oberzentrum der Region befindet sich rund 50 Kilometer östlich und prägt den wirtschaftlichen und infrastrukturellen Verflechtungsraum.

Weitere Oberzentren wie Pforzheim im Nordwesten sowie der Raum Böblingen/Sindelfingen im Osten sind ebenfalls gut erreichbar. Diese Lage zwischen Schwarzwald und Metropolregion Stuttgart verleiht Nagold eine strategisch günstige Position mit hoher regionaler Bedeutung. (Quelle: www.wirtschaftsregionmittelbaden.de, www.nagold.de, www.leo-bw.de)

Makrolage

Quelle: www.openstreetmap.orgWirtschaft:

Die Wirtschaft in Nagold ist 2025 stark mittelständisch geprägt und weist eine breite Branchenstruktur auf. Zentrale Bedeutung haben das verarbeitende Gewerbe, insbesondere Metall-, Maschinen- und Automobilzulieferindustrie, sowie Industrie- und Handelsunternehmen mit internationaler Ausrichtung. Mit der Häfele SE & Co. KG ist ein weltweit tätiges Unternehmen am Standort ansässig, das die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt überregional prägt.

Ergänzt wird die industrielle Basis durch zahlreiche kleine und mittlere Unternehmen aus Handwerk, Dienstleistungen, Bau- und Handelssektor. Gewerbegebiete wie der ING-Park bieten Raum für unternehmerische Entwicklung. Insgesamt profitiert Nagold von seiner Lage zwischen Schwarzwald und Metropolregion Stuttgart, einer stabilen Beschäftigungslage und einer engen Einbindung in regionale Wirtschaftsnetzwerke, steht jedoch wie viele Standorte vor Herausforderungen durch Konjunkturschwankungen und Fachkräftengpässe. (Quellen: www.nagold.de www.destatis.de, www.ihk.de)

Konjunktur:

Die Konjunktur in Nagold zeigt sich im Jahr 2025 insgesamt stabil, jedoch auf einem verhaltenen Niveau. Die wirtschaftliche Entwicklung ist spürbar von der schwachen gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland geprägt. Viele Unternehmen agieren vorsichtig, Investitionen und Neueinstellungen erfolgen zurückhaltend, insbesondere im industriell geprägten Mittelstand. Der Arbeitsmarkt bleibt vergleichsweise robust, weist jedoch im Jahresverlauf leichte Schwankungen und ein im Vorjahresvergleich erhöhtes Niveau der Arbeitslosigkeit auf. Insgesamt ist keine ausgeprägte Rezession festzustellen, zugleich bleibt eine dynamische Erholung aus. Die konjunkturelle Lage in Nagold ist damit durch Stabilität, Unsicherheit und eine abwartende Haltung der Wirtschaft gekennzeichnet. (Quellen: www.nagold.de www.destatis.de, www.ihk.de)

Demografischer Wandel:

Der demografische Wandel in Nagold ist 2025 durch eine moderate Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig zunehmender Alterung geprägt. Während die natürliche Bevölkerungsbilanz weiterhin negativ ist, wird die Einwohnerzahl vor allem durch Zuzüge stabilisiert. Der Anteil älterer Menschen nimmt zu, während die erwerbsfähige Bevölkerung unter Druck gerät. Daraus ergeben sich Herausforderungen für Fachkräftesicherung, soziale Infrastruktur und Gesundheitsversorgung, zugleich aber auch Chancen für eine gezielte Weiterentwicklung familien- und seniorenfreundlicher Angebote. (Quellen: www.nagold.de, www.wegweiser-kommune.de)

Demografiertyp:

Demografiertyp 8

Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Immobilienmarkt:

Der Immobilienmarkt in Nagold zeigt sich 2025 insgesamt stabil mit moderat positiver Entwicklung. Nach der Marktberuhigung der Vorjahre hat sich die Nachfrage insbesondere nach Wohnimmobilien wieder gefestigt. Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser bewegen sich auf einem konstanten bis leicht ansteigendem Niveau, wobei Lage, Baujahr und energetischer Standard eine zunehmende Rolle bei der Preisbildung spielen.

Das Angebot bleibt begrenzt, insbesondere im Neubausegment, was den Markt zusätzlich stützt. Gleichzeitig wirken das weiterhin erhöhte Zinsniveau und gestiegene Baukosten dämpfend auf die Dynamik. Insgesamt ist der Immobilienmarkt in Nagold 2025 von einer ausgewogenen, eher verhaltenen Entwicklung mit stabilen Preisen und einer differenzierten Nachfrage geprägt.

3.1.2 Mikrolage

Der Fichtenweg liegt im Ortsteil „Oberer Steinberg“ welcher zu dem Stadtteil Hochdorf zählt, einem der größten Stadtteile Nagolds. Es handelt sich um einen ruhigen, überwiegend wohngeprägten Bereich von Nagold, der dem

nördlichen Stadtgebiet zuzuordnen ist und zu den gewachsenen Wohnlagen außerhalb des unmittelbaren Stadtkerns zählt. Der Stadtteil ist vor allem durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie einige Wohnanlagen, wenig Durchgangsverkehr sowie eine grüne Umgebung gekennzeichnet und bietet eine angenehme, eher zurückhaltende Wohnatmosphäre.

Die Nagolder Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen und medizinischer Versorgung ist in kurzer Zeit erreichbar, ebenso bestehen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Insgesamt zeichnet sich die Mikrolage durch eine gute Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und alltagsnaher Erreichbarkeit aus und ist sowohl für Familien als auch für Berufspendler geeignet.

Mikrolage

Quelle: www.openstreetmap.orgBauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden: Immissionen, Bebauungsstruktur, die Nähe zu Grünflächen, Infrastruktur sowie das allgemeine Erscheinungsbild. Aus sachverständiger Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „einfache Wohnlage“ klassifiziert.

Umliegende Bebauung:

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, Wohnanlagen sowie Grünflächen.

3.1.3 Infrastruktur

Verkehrsanbindung:

Nagold verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Die Stadt ist über die Bundesstraße B28 an die Oberzentren Stuttgart, Pforzheim und den Raum Böblingen/Sindelfingen angebunden. Zudem besteht über den Bahnhof Nagold Anschluss an die Nagoldtalbahn mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Pforzheim und Horb am Neckar sowie weiterführenden Anschlüssen. Der öffentliche Nahverkehr und das regionale Straßennetz gewährleisten eine solide Erreichbarkeit sowohl für Pendler als auch für den Wirtschaftsverkehr.

Individualverkehr:

In Nagold spielt der Individualverkehr eine zentrale Rolle für Mobilität und Erreichbarkeit im Alltag. Die städtische Verkehrsinfrastruktur ist überwiegend auf den Pkw-Verkehr ausgerichtet, mit einem gut ausgebauten Straßen- und Kreisstraßennetz, das die Stadtteile und Gewerbegebiete miteinander verbindet. Die Bundesstraße B28 führt direkt durch Nagold bzw. in die Nähe der Stadt und bietet überregionale Anbindungen zu den Oberzentren Pforzheim, Stuttgart und in den Schwarzwald hinein.

ÖPNV:

Der öffentliche Personennahverkehr in Nagold bietet eine solide Grundversorgung für Stadt und Umland. Zentrale Knotenpunkte sind der Bahnhof Nagold sowie der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), von denen Bus- und Bahnverbindungen in die Stadtteile und die umliegenden Gemeinden bestehen. Über die Nagoldtalbahn ist Nagold regional an Pforzheim und Horb am Neckar angebunden, mit weiterführenden Anschlüssen in das überregionale Bahnnetz. Insgesamt ermöglicht der ÖPNV eine verlässliche Mobilität, auch wenn das Angebot gegenüber großen Ballungsräumen geringere Taktfrequenzen aufweist.

Beschaffenheit der
Straßen und Gehwege:

Asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen und Nachtbeleuchtung

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen,
Immissionen:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine störenden Lärmimmissionen festgestellt werden.

Anmerkung:

Bezüglich der Mikrolage und der Infrastruktur wird weiterend auch auf das Internet verwiesen: www.nagold.de

3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten des Grundstücksmarktes

3.2.1 Angebot- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt

Die Angebots- und Nachfragesituation am Nagolder Immobilienmarkt ist 2025 von einem knappen Angebot und einer stabilen bis hohen Nachfrage geprägt. Das verfügbare Angebot an Wohnimmobilien bleibt begrenzt, insbesondere im Neubausegment, da Bauflächen und Projektentwicklungen nur in moderatem Umfang zur Verfügung stehen. Bestandsobjekte kommen vergleichsweise selten auf den Markt.

Gleichzeitig besteht eine anhaltende Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, getragen von Eigennutzern und Pendlern aus der Region. Dies führt zu überwiegend stabilen bis zu leicht steigenden Preisen und kurzen Vermarktungszeiten in guten Lagen. Insgesamt zeigt sich der Nagolder Immobilienmarkt 2025 als ausgeglichen bis zu einer leichten Angebotsknappheit, mit begrenzten Verhandlungsspielräumen auf Käuferseite.

3.2.2 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus sowie um einen Außenstellplatz. Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung.

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück mit der Flst. Nr. 5551 handelt es sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück in annähernder U-Form. Die Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage 1 beigefügten Katasterplan ersichtlich.

Grundstücksabmessungen:

Grundstückstiefe: ca. 62 m
Grundstücksbreite Straßenseitig: ca. 50 m
Grundstücksgröße: 2.701 m² (lt. Grundbuch)

Grundstücksausnutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 (Vgl. Anlage 5)
Wertrelevante
Geschossflächenzahl: (WGFZ): 1,06 (Vgl. Anlage 5)

Topographie des Grundstücks:

Das Grundstück ist von Norden nach Süden leicht abfallend.

Ausrichtung des Grundstücks:

Das Grundstück ist von der Straße kommend leicht nach Nord-Westen ausgerichtet. Vgl. Anlage 1

Aufteilung des Grundstücks:

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser und PKW-Stellplätze. Um das Gebäude befinden sich Grünflächen sowie ein befestigter Zugang. Die Aufteilung ist aus dem in der Anlage 1 beigefügten Katasterplan sowie der Fotodokumentation ersichtlich.

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt westlich an ein ähnlich gestaltetes Grundstück, welches mit einem Mehrfamilienhaus sowie Garagen bebaut ist. Östlich grenzt das Grundstück an den Fritz-Ott-Randweg (Feldrandlage) und nördlich an einen Grünstreifen.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch Grünflächen und Zufahrten eingefriedet.

Schädliche Bodenveränderungen /
Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Liegenschaften sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

Unterirdische Leitungen:

Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grund- und Oberflächenwasser:

Laut Hochwasserrisikoabfrage befindet sich das Flurstück nicht in einem Überflutungsgebiet. (Quelle: <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine störenden Immissionen festgestellt werden.

Hausanschlüsse:

Elektro, Wasser und Abwasseranschlüsse liegen augenscheinlich vor. Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Abgabenrechtlicher Zustand /
Erschließungszustand:

Die Anliegerbeiträge sind nach derzeitiger Sach- und Rechtslage erhoben und bezahlt. Das Grundstück gilt als voll erschlossen und ist Erschließungsbeitragsfrei (ebf). (Quelle: Stadt Nagold)

Außenanlagen:

Die Außenanlagen erscheinen gepflegt und unterhalten.

Parkmöglichkeiten:

Sind auf und um das Grundstück gegeben.

Besondere Einrichtungen:

Maschinen oder besondere Betriebseinrichtungen konnten nicht festgestellt werden.

Zubehör:

Zubehör bzw. Gegenstände im Fremdeigentum konnten nicht festgestellt werden.

Gesamteindruck:

Die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren unterhalten. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

3.4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Auskünfte der Stadt Nagold zu den rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wurden wie folgt erteilt:

Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es liegt ein Flächennutzungsplan vor. Vgl. Anlage 8

Bebauungsplan:

Für das Gebiet in welchem das Bewertungsgrundstück liegt, gilt der Bebauungsplan "Oberer Steinberg 1", welcher am 02.10.1992 in Kraft getreten ist. Vgl. Anlage 9

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Bauweise: Offene Bauweise (o)

Max. Höhe: 9,80 m

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD)

Dachneigung: 35° -40°

Entwicklungszustand:

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Er wird dort in die fünf Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland, sonstige Flächen sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Das Bewertungsgrundstück ist eingestuft als, baureifes Land (Wohnbaufläche) gem. § 3 ImmoWertV 2021, ortsüblich voll erschlossen, erschließungsbeitrags- und kommunalabgabefrei.

Baulasten:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen bzgl. Baulasten vor.

Ortssatzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.

Natur- und Landschaftsschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten bzgl. Landschafts- oder Naturschutz zu beachten.

Gewässerschutz:

Für das Bewertungsobjekt sind keine Gegebenheiten bzgl. Gewässerschutz zu beachten.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Bodenordnungs, Umlegungs- oder
Flurbereinigungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit in kein Bodenordnungs- Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Städtebauliches Sanierungs- bzw.
Entwicklungsgebiet:

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

Altlastenverzeichnis,
Verdachtsflächenverzeichnis:

Für das Bewertungsobjekt liegen keine Eintragungen bzgl. Altlasten und Verdachtsflächen vor.

3.4.2 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche GegebenheitenMiet- bzw. Pachtverhältnisse:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über Miet- bzw. Pachtverhältnisse vor.

Nicht eingetragene Lasten und
Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

Hausverwaltung:

Ein Verwalter konnte nicht ermittelt werden.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.

3.5 Flächen

Für das Bewertungsobjekt liegt die Bauakte mit diversen Bauplänen vor. Da das Objekt nicht durch den Sachverständigen begangen werden konnte, beruhen die in diesem Gutachten angesetzten Maße auf den Erkenntnissen aus der Bauakte, den Plänen bzw. auf Schätzungen.

3.5.1 Bruttogrundfläche

Für das Bewertungsobjekt liegen Pläne aus der Bauakte vor. Die Maße wurden durch den Sachverständigen überschlägig ermittelt und anhand der Pläne sowie der Messfunktion des Geoportals Baden-Württemberg grob überschlägig plausibilisiert. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen. Vgl. Anlage 5

BGF Haus 1	m²	Bereich a,b,c
UG	241,25	a
EG	250,50	a
1. OG	245,36	a
2. OG	245,36	a
DG	245,36	a
Gesamt Haus 1 ca.	1227,83	
BGF Haus 2	m²	Bereich a,b,c
UG	716,45	a
EG	491,84	a
1. OG	494,84	a
2. OG	494,84	a
DG	416,10	a
Gesamt Haus 2 ca.	2614,07	
Gesamt BGF ca.	3841,90	

3.5.2 Wohn-/Nutzflächen

Für das Objekt liegt eine Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vor, anhand dieser eine überschlägige Wohn-/ Nutzflächenberechnung für das Bewertungsobjekt (im Aufteilungsplan mit Wohnung 1 bezeichnet) durchgeführt wurde. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung konnte bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht erfolgen. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, sind etwaige Abweichungen daher nicht auszuschließen.

Wohnung Nr. 1 UG	m²
Wohnen /Schlafen	17,85
Flur	5,14
Küche	4,32
Bad	4,86
Terrasse (50 %)	3,78
Wohnfläche gesamt ca.	35,95

Nutzfläche	m²
Abstellraum Nr. 1	3,00
Nutzfläche gesamt ca.	3,00

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation im Anhang). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten auftragsgemäß unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich, erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien auftragsgemäß nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts

4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes

Baugesuch: 1994

Baujahr: ca. 1995

Sonstige Modernisierungen: Modernisierungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Anmerkung des Sachverständigen: Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nur von außen besichtigt werden.

4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung

Das Flurstück 5551 ist mit zwei freistehenden, unterkellerten Mehrfamilienhäusern mit Satteldach bebaut. Das Gebäude Fichtenweg 1 besteht aus UG / Keller, EG, 1. OG, 2. OG sowie ausgebautem Dachgeschoss und umfasst 20 Wohneinheiten. Das Gebäude Fichtenweg 2 besteht aus UG/Tiefgarage mit 35 Stellplätzen, EG, 1. OG, 2. OG sowie ausgebautem Dachgeschoss und umfasst 28 Wohneinheiten. Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich 13 Außenstellplätze. Das Bewertungsobjekt befindet sich, gem. Aufteilungsplan im UG des Gebäudes Fichtenweg 1. Vgl. Katasterauszug in Anlage 1 sowie die Planunterlagen in Anlage 6.

Hinweis:

Durch den Sachverständigen konnte das Bewertungsobjekt nicht begangen werden, daher erfolgt die Beschreibung der Räume analog zu den Plänen der Bauakte unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Beschreibung der vorhandenen Räume im Bewertungsobjekt:Wohnung Nr. 1 UG

1 x Flur
1 x Bad
1 x Wohn- / Schlafzimmer
1 x Küche
1 x Terrasse

Abstellraum:

Abstellraum Nr. 1 im UG

PKW-Stellplatz:

Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz im Freien mit der Nummer 55.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom und Wasser sind vorhanden. Ein Funktionstest konnte durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden.

Besondere Einrichtungen:

Keine

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale:

Da eine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen nicht zugelassen wurde, konnten keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt werden.

4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion und den Installationen. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen sowie der Beschreibung in der Bauakte unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Baugrund:

Fels / Lehm

Fundamente:

Beton Streifenfundamente

<u>Tragkonstruktion:</u>	Massive Bauweise, teils Beton, teils Holz bzw. Kalkstein, Holzdachstuhl
<u>Außenwände:</u>	UG Stahlbeton, EG - DG Ziegelmauerwerk / Kalksteinwerk mit Außenputz.
<u>Innenwände:</u>	Betonmauerwerk
<u>Dach:</u>	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden, Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betonziegeln eingedeckt.
<u>Treppen:</u>	Stahlbeton
<u>Außenfronten / Fassaden:</u>	Verputzt
<u>Fenster:</u>	Kunststofffenster
<u>Außentüren:</u>	Mit Glasausschnitt
<u>Dachentwässerung:</u>	Regenrinnen und Fallrohre in Zink
<u>Oberböden:</u>	nicht bekannt
<u>Wand- und Deckenbehandlungen:</u>	nicht bekannt
<u>Innentüren:</u>	nicht bekannt
<u>sanitäre Einrichtungen Bad/WC:</u>	nicht bekannt
<u>gebäudetechnische Einrichtungen:</u>	Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral über eine Gaszentralheizung. Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der gebäudetechnischen Einrichtungen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht verbindlich beurteilt werden.
<u>Energetischer Zustand:</u>	Der energetische Zustand ist als baujahresgemäß zu beurteilen. Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren (normales, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren)
- und das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Gem. § 6 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

5.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, usw., aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert. Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i.S.d. ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

5.2.2 Vergleichswertverfahren

Für bestimmte Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke, Einfamilienhäuser in Siedlungsgebieten) existiert oftmals ein hinreichend großer Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem oftmals die für vergleichbare Objekte gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt (z.B. durch Zeitungs-, Internet- oder Maklerangebote). Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwert) des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

5.2.3 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirekter Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

5.2.4 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet und von potentiellen Erwerbern vorrangig zu Eigennutzung nachgefragt werden.

Dies trifft auf das hier zu bewertende Grundstück nicht zu, da Wohneigentum zwar zur Eigennutzung aber auch zu Renditezwecken erworben und im Marktgeschehen gehandelt wird. Des Weiteren liegt keine ausreichende Datengrundlage zur Ermittlung eines marktgerechten Sachwertes auf Grundlage der Normalherstellkosten vor.

5.2.5 Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

Da im vorliegenden Bewertungsfall für das Vergleichswertverfahren keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und das Sachwertverfahren nicht zielführend wäre, wird das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes angewendet.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Erläuterung der Bewertungsansätze

Verfahrensbeschreibung:

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Somit ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks

hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes gegenüber dem Bodenrichtwert.

Vergleichspreise: Kaufpreise für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Bodenrichtwert: Für das Bewertungsgrundstück liegen Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss vor.

5.3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Baden-Württemberg „BORIS-BW“, den Angaben des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht (vgl. Anlage 3) sowie den Erläuterungen zu diesen gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben:

Zustandsmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:

Gemeinde: Nagold
Gemarkungsname: Nagold
Gemarkungsnummer: 84300
Ortsteil: Oberer Steinberg
Bodenrichtwertnummer: 43000027
Bodenrichtwert: 250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2025
Bodenrichtwertzonename: NAG-027
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung: Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante 0,93
Geschossflächenzahl:
Tiefe: 65 m
Fläche: 1350 m²

Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

<u>Gemeinde:</u>	Nagold
<u>Gemarkungsname:</u>	Nagold
<u>Gemarkungsnummer:</u>	84300
<u>Ortsteil:</u>	Oberer Steinberg
<u>Bodenrichtwertnummer:</u>	43000027
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	11.11.2025
<u>Bodenrichtwertzonennamen:</u>	NAG-027
<u>Entwicklungszustand:</u>	Baureifes Land
<u>Beitragsrechtlicher Zustand:</u>	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
<u>Art der Nutzung:</u>	allgemeines Wohngebiet
<u>Ergänzung zur Art der Nutzung:</u>	Mehrfamilienhäuser
<u>Wertrelevante</u>	1,06
<u>Geschossflächenzahl:</u>	
<u>Tiefe:</u>	ca. 62 m
<u>Fläche:</u>	2.701 m ²

Abweichende Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

Wertrelevante	Laut Gutachterausschuss ist eine Anpassung vorzunehmen
Geschossflächenzahl:	
Lage im Baugebiet:	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
Entwicklungszustand:	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
Erschließungszustand:	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
Topografie:	keine wertrelevante Abweichung feststellbar
Grundstücksgröße:	Anpassung erfolgt gem. Gutachterausschuss über die wertrelevante Geschossflächenzahl
Bewertungsstichtag:	Laut Gutachterausschuss ist keine Anpassung vorzunehmen

Bewertung der Abweichung:

Wertrelevante	Durch den Gutachterausschuss oberes Nagoldtal werden für die Anpassung
Geschossflächenzahl:	der wertrelevanten Geschossflächenzahl Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt (vgl. Anlage 10). Die WGFZ des Wertermittlungsobjekt liegt bei 1,06 und somit zwischen 1,00 und 1,10. Die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks liegt bei 0,93 und somit zwischen 0,90 und 1,00. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von 1,02. Die Ermittlung des erforderlichen Umrechnungskoeffizienten erfolgt per Kreuzinterpolation mit folgender Formel:

$$y(x) = y_1 + \frac{(x - x_1)}{(x_2 - x_1)} \cdot (y_2 - y_1)$$

Ergebnis der Kreuzinterpolation			
WGFZ	1,00	1,06	1,10
0,99	1,02	1,03	1,03
0,93	1,01	1,02	1,02
1,00	1	1,01	1,01

Berechnung des anteiligen

Bodenwertes:

Umrechnungsfaktor	1,02
Bodenrichtwert €/m²	250,00
Bodenrichtwert €/m² * Umrechnungsfaktor	255,00
Grundstücksfläche m²	2701
Bodenwert Flurstück 5551 255 €/m² x 2.701 m²	688.755 €
Anteiliger Bodenwert 133,01/10000 Miteigentumsanteil	9.161 €

Der anteilige Bodenwert für das Flurstück 5551 im Fichtenweg 1,2 in 72202 Nagold beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **9.200 €**.

5.4 Ertragswertermittlung gem. ImmoWertV 2021

5.4.1 Erläuterung des Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Preisbildung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten und rein gewerblich genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer) ermittelt.

5.4.2 Erläuterung der Bewertungsansätze

E01 Wohnfläche:

Für das Objekt liegen eine Wohnflächenberechnung sowie Pläne aus der Bauakte vor, anhand dieser eine überschlägige Wohnflächenberechnung für das Bewertungsobjekt (im Aufteilungsplan mit „Wohnung 1“ bezeichnet) durchgeführt wurde. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung konnte bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht erfolgen. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen. Vgl. Anlage 5.

E02 Reinertrag / Rohertrag:

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV 2021 umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind dabei nicht allein die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblichen Mieten zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist somit die, aus dem Grundstück marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aus Mietspiegeln als mittelfristiger Durchschnittswert, und ggf. den tatsächlichen Erträgen des Bewertungsobjektes abgeleitet. Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten dem Mietspiegel entnommenen Mietzinsen als marktüblich und nachhaltig erzielbar zu betrachten. Da das Wertermittlungsobjekt nicht von Innen besichtigt werden konnte, wird von einem mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen. Zur Ermittlung der marktüblichen Miete vgl. Anlage 13. Die Stellplatzmiete wird gem. Gutachterausschuss mit 30 € / Monat festgelegt.

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	9,54 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	343,44 €
Preisspanne in Euro pro m ²	7,63 € – 11,85 €/m ²
Preisspanne	274,75 € – 412,13 €

Quelle: Mietspiegel Stadt Nagold

Rohertrag Wohnung 1	
Basismietpreis/m ²	9,54 €
Wohnfläche m ²	36
marktübliche Miete/Monat	343,44 €
Miete Stellplatz	30,00 €
Rohertrag / Monat	373,44 €
Marktüblicher Jahresrohertrag:	4.481 €

E03 Bewirtschaftungskosten:

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile nach § 32 ImmoWertV werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden modellkonform Bewirtschaftungskosten nach dem Modell zu Ableitung der Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses zugrunde gelegt, welcher die Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV 2021 Anlage 3 anwendet.

Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV Anlage 3 bilden die Angaben der II. Berechnungsverordnung vom 01.01.2002. Diese Bewirtschaftungskosten werden alle drei Jahre über den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes angepasst. Gem. ImmoWertV erfolgt zur Vermeidung von Wertsprüngen die jährliche Wertfortschreibung mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober des jeweiligen Vorjahres erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Doppelgarage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei den Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Modellkonform werden im vorliegenden Fall für den Außenstellplatz 50 % der Instandhaltungskosten angenommen.

Bewirtschaftungskosten gemäß II. BV i.V.m. § 32 ImmoWertV	
Kostenstelle	Stand 2002
Verwaltungskosten je Eigentumswohnung	230,00 €
Verwaltungskosten pro Garage	30,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen / m ² Wfl.	9,00 €
Instandhaltungskosten Stellplatz / Jahr	68,00 €
Mietausfallwagnis 2% des marktüblichen erzielbaren Rohertrages	

Im vorliegenden Falle setzen sich die Bewirtschaftungskosten nach der Anpassung über den Verbraucherpreisindex, des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag wie folgt zusammen:

Ermittlung des Umrechnungsfaktors gem. ImmoWertV Anlage 3		
Verbraucherpreisindex Oktober 2001	(2020=100)	77,10 €
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	(2020=100)	120,20 €
Umrechnungsfaktor Index 2024/Index 2001		1,56 €

Angepasste Bewirtschaftungskosten		
Kostenstelle	Stand 2002	Stand 2025
Verwaltungskosten je Wohnung	230,00 €	359 €
Verwaltungskosten je Stellplatz	60,00 €	94 €

Instandhaltungskosten Wohnen / m² Wfl.	9,00 €	14 €
Instandhaltungskosten Wohnen 14 € x 36 m²		504 €
Mietausfallwagnis 2% des marktüblichen erzielbaren Rohertrages		89,62 €
Instandhaltungskosten Stellplatz (50 %)	41,50 €	64,70 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr		1.110,43 €

E04 Reinertrag:

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Jahresreinertrag	
Jahresrohertrag	4.481 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr	1.110,43 €
Jahresreinertrag	3.370,85 €

E05 Liegenschaftszinssatz:

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Im aktuellem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses wurden Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum ermittelt. Es wurde ein Liegenschaftszinssatz von 1,07 % im Durchschnitt mit einer Spanne (1,37) von -2,90 und 3,25 sowie einer Standardabweichung von 2,9 ermittelt (vgl. Anlage 12). In der Fachliteratur wird für vergleichbare Lagen und Objekte ein Liegenschaftszinssatz zwischen 2 % und 4 % in Ansatz gebracht.³

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der einfachen Lage, der Informationen des Gutachterausschusses sowie der Unsicherheit aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein Liegenschaftszinssatz von 2 % sachverständig festgelegt und in Ansatz gebracht.

Auf eine zusätzliche Marktanpassung gem. § 7 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wird zur Wahrung der Modellkonformität verzichtet und der Marktanpassungsfaktor mit 1,0 in Ansatz gebracht.

E06 Gesamtnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer ist gem. § 4 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Für das Bewertungsobjekt würde üblicherweise, gem. ImmoWertV 2021 Anlage 1, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt werden. Im vorliegenden Fall wird zur Wahrung der Modellkonformität hiervon abgewichen und eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgelegt.

³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 1673 ff.

E07 Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. 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 rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im vorliegenden Fall sind dem Sachverständigen keine durchgeführten Instandsetzungen bzw. Modernisierungen bekannt.

Restnutzungsdauer	
Bewertungsjahr	2025
Baujahr	1995
Festgelegte Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70
Alter in Jahren	30
Rechnerische Restnutzungsdauer	40

E08 Barwertfaktor:

Der Barwertfaktor (Vervielfältiger) wird benötigt um aus dem Reinertrag der baulichen Anlagen den Ertragswert der baulichen Anlage zu ermitteln. Er setzt sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer zusammen und berechnet sich wie folgt:

$$\text{BWF} = q^n - 1 / q^n \times (q - 1)$$

wobei:

n = Laufzeit (RND)

q = $p/100 + 1$

p = Liegenschaftszins

Berechnung des Barwertfaktors	
Liegenschaftszinssatz	2,00%
Restnutzungsdauer in Jahren	40
Barwertfaktor	27,36

E9 besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale:

Da eine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen nicht zugelassen wurde konnten keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt werden.

5.4.3 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung						
	Ertragsart	Erträge/m²	Größe (m²) bzw. Einheit	Monate	[€]	Erläuterungen
	Wohnung Nr. 1	9,54 €	36,00	12	4.121,28 €	
+	Stellplatz Nr. 55	30,00 €	1,00	12	360,00 €	
=	jährlicher Rohertrag (gerundet) (a)				4.481 €	E02
	Verwaltungskosten Wohnung	359,00 €				
+	Verwaltungskosten Stellplatz	94 €				
+	Instandhaltungskosten Wohnen (14 €/ m²)	504 €				
+	Instandhaltungskosten Stellplatz (50 %)	64,70 €				
+	Mietausfallwagnis (2%)	90 €				
	sonstige, bekannte Bewirtschaftungskosten	0				
=	Summe der Bewirtschaftungskosten (gerundet) (b)				1.111 €	E03
	Bewirtschaftungskosten prozentual vom Jahresrohertrag	24,80%				
=	jährlicher Reinertrag (a-b) = (c)				3.370 €	E04
	Betrag Bodenwertanteil	9.200 €				
	Liegenschaftszinssatz (LZ) [%] x	2,00				E05
-	Bodenwertverzinsung (Betrag Bodenwertanteil x LZ)			184,00 €	184 €	
=	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				3.186 €	
	Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]	2,00				E05
	Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	40				E07
	Barwertfaktor (BWF) gem. ImmoWertV	27,36				E08
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen				87.168 €	
+	Bodenwert gesamt				9.200 €	
=	vorläufiger Ertragswert				96.368 €	
+ / -	Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV				0 €	
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert				96.368 €	
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal (boG):				0 €	E09
=	Ertragswert				96.368 €	
	Ertragswert gerundet				96.000 €	

5.4.4 Würdigung gem. Beweisbeschluss

Der Ertragswert für den Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im UG, im Fichtenweg 1,2 in 72202 Nagold beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 rd. 96.000 €.

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innbesichtigung durchgeführt werden, der Zugang zu der Wohnung wurde nicht gestattet. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird, um etwaige Unwägbarkeiten abzufedern, ein Abschlag von 10 % vorgenommen. Es wird keinerlei Gewähr für die Baubeschreibung, die Innenausstattung sowie den Zustand übernommen werden.

Verkehrswert	
Ertragswert	96.000 €
Abschlag 10 %	9.600 €
Verkehrswert	86.400 €
Verkehrswert rd.	86.000 €

6 Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken gem. ImmoWertV 2021.

Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des zuständigen Gutachterausschusses, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes am **Ergebnis des Ertragswertverfahrens**. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 (= Qualitätsstichtag) mit

86.000 Euro

(in Worten: Sechshunderttausend Euro)

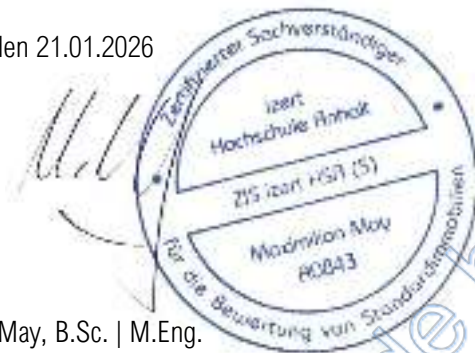
ermittelt.

7 Schlusserklärung des Sachverständigen

Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Aufgestellt:

Karlsruhe, den 21.01.2026



Maximilian May, B.Sc. | M.Eng.

Sachverständiger für die Wertermittlung von
bebauten und unbebauten Grundstücken.

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO BW)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“
- Bewertungsgesetz (BewG)

Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage, 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de
- Immobilienwertermittlung, Götz-Joachim Gottschalk, 3. Auflage, 2014, Verlag C.H. Beck
- Baukosten 2020: Neubau, Schmitz/Gerlach/Meisel, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 9. Auflage, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
- Baukosten 2020: Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Schmitz/Gerlach/Meisel, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler/Langner/Simon/Kleiber, 8. Auflage, 2005, Luchterhand Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll/Hausmann/Rolf, 4. Auflage, 2015
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Tabellenhandbuch, Tillmann/Kleiber/Seitz, 2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021, AGVGA.NRW, 05/2023

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:	Katasterauszug	38
Anlage 2:	Karten zur Mikro- und Makrolage.....	39
Anlage 3:	Bodenrichtwert	40
Anlage 4:	Fotodokumentation	41
Anlage 5:	Flächen.....	46
Anlage 6:	Pläne aus der Bauakte.....	49
Anlage 7:	Aufteilungspläne aus der Teilungserklärung Fichtenweg 1 Wohnung 1	51
Anlage 8:	Flächennutzungsplan Stadt Nagold Oberer Steinberg.....	52
Anlage 9:	Auszug Bebauungsplan „Oberer Steinberg 1“	53
Anlage 10:	Umrechnungskoeffizienten Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal.....	55
Anlage 11:	Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatz.....	56
Anlage 12:	Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschuss.....	58
Anlage 13:	Auszug Mietspiegel Stadt Nagold	59

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

Anlage 1: Katastrerauszug

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

Anlage 2: Karten zur Mikro- und Makrolage

Makrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Mikrolage

Quelle: www.openstreetmap.org

Anlage 3: Bodenrichtwert

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

Quelle: BORIS-BW

Anlage 4: Fotodokumentation



Nordansicht Fichtenweg 1



Zugang Fichtenweg 1



Nordansicht Fichtenweg 1



Blick auf Fichtenweg 2



Zugang Fichtenweg 1



Lichtschächte



Treppenhaus Fichtenweg 1



Fassade Fichtenweg 1



Fassade Fichtenweg 1



Nordansicht Fichtenweg 1



Zufahrt Fichtenweg 1



Fichtenweg 2



UG Fichtenweg 1



Sicht auf Fichtenweg 2



Sicht auf Fichtenweg 1



Außenstellplätze



Außenstellplätze



Zufahrt Außenstellplätze



Blick auf die Liegenschaft



Nordwestansicht Fichtenweg 1



Zugang TG Fichtenweg 2



Südostansicht Fichtenweg 2



Südostansicht Fichtenweg 2



Zugang Fichtenweg 2



Nordostansicht Fichtenweg 2



Nordansicht Fichtenweg 1

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

Anlage 5: Flächen

Wohn- / Nutzflächen

Für das Objekt liegt eine Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vor, anhand dieser eine überschlägige Wohn- / Nutzflächenberechnung für das Bewertungsobjekt (im Aufteilungsplan mit Wohnung 1 bezeichnet) durchgeführt wurde. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung konnte bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht erfolgen. Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte sind etwaige Abweichungen daher nicht auszuschließen.

Wohnung Nr. 1 UG	m²
Wohnen /Schlafen	17,85
Flur	5,14
Küche	4,32
Bad	4,86
Terrasse (50 %)	3,78
Wohnfläche gesamt ca.	35,95

Nutzfläche	m²
Abstellraum Nr. 1	3,00
Nutzfläche gesamt ca.	3,00

BGF-Berechnung:

(1) 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.

(2) 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,

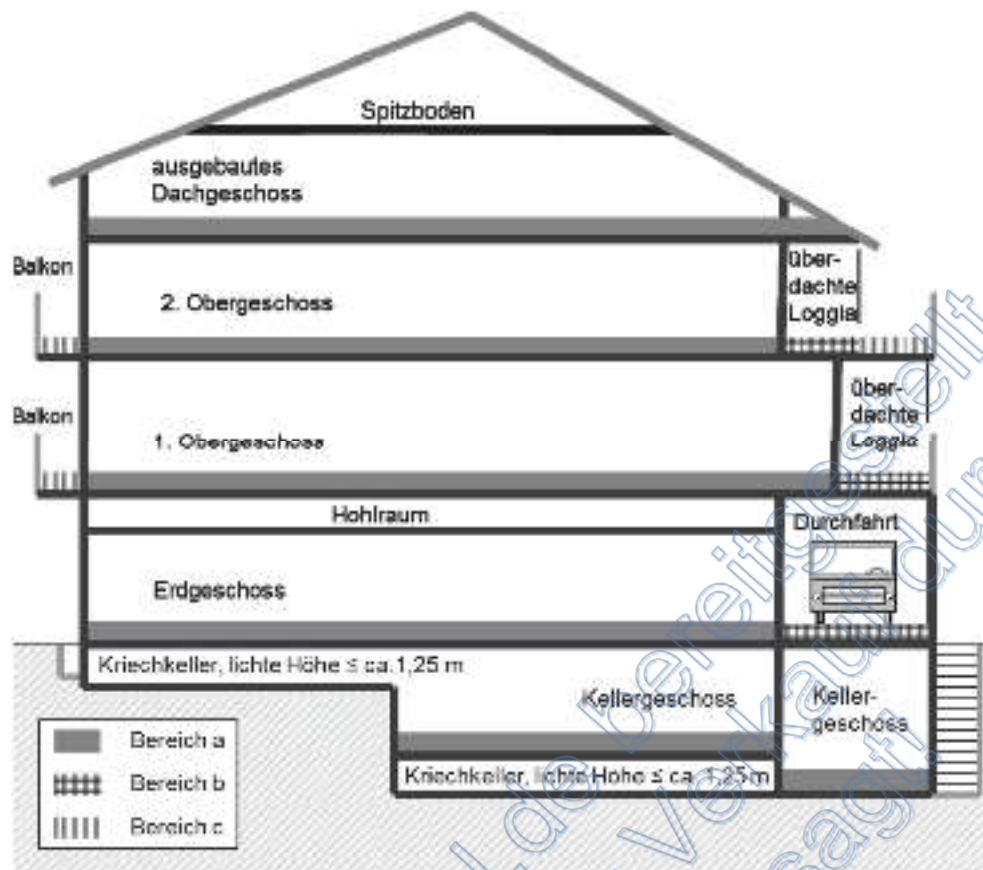
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

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 (vgl. Abbildung 1).

(3) 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.

(4) Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



(Abbildung 1) Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c

Für das Bewertungsobjekt liegen Pläne und Grundrisse aus der Bauakte vor. Daher wurden die Maße durch den Sachverständigen anhand dieser ermittelt und anhand der Messfunktion des Geoportals Baden- Württemberg grob überschlägig plausibilisiert. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

Berechnung:

BGF Haus 1	m²	Bereich a,b,c
UG	241,25	a
EG	250,50	a
1. OG	245,36	a
2. OG	245,36	a
DG	245,36	a
Gesamt Haus 1 ca.	1227,83	
BGF Haus 2	m²	Bereich a,b,c
UG	716,45	a
EG	491,84	a
1. OG	494,84	a
2. OG	494,84	a
DG	416,10	a
Gesamt Haus 2 ca.	2614,07	
Gesamt BGF ca.	3841,90	

GRZ-Berechnung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich gem. §19 BauNVO aus den Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche welche von baulichen Anlagen überdeckt sind. Hierzu zählen auch Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Grundflächenzahl auf Grundlage der Daten aus der Bauakte berechnet.

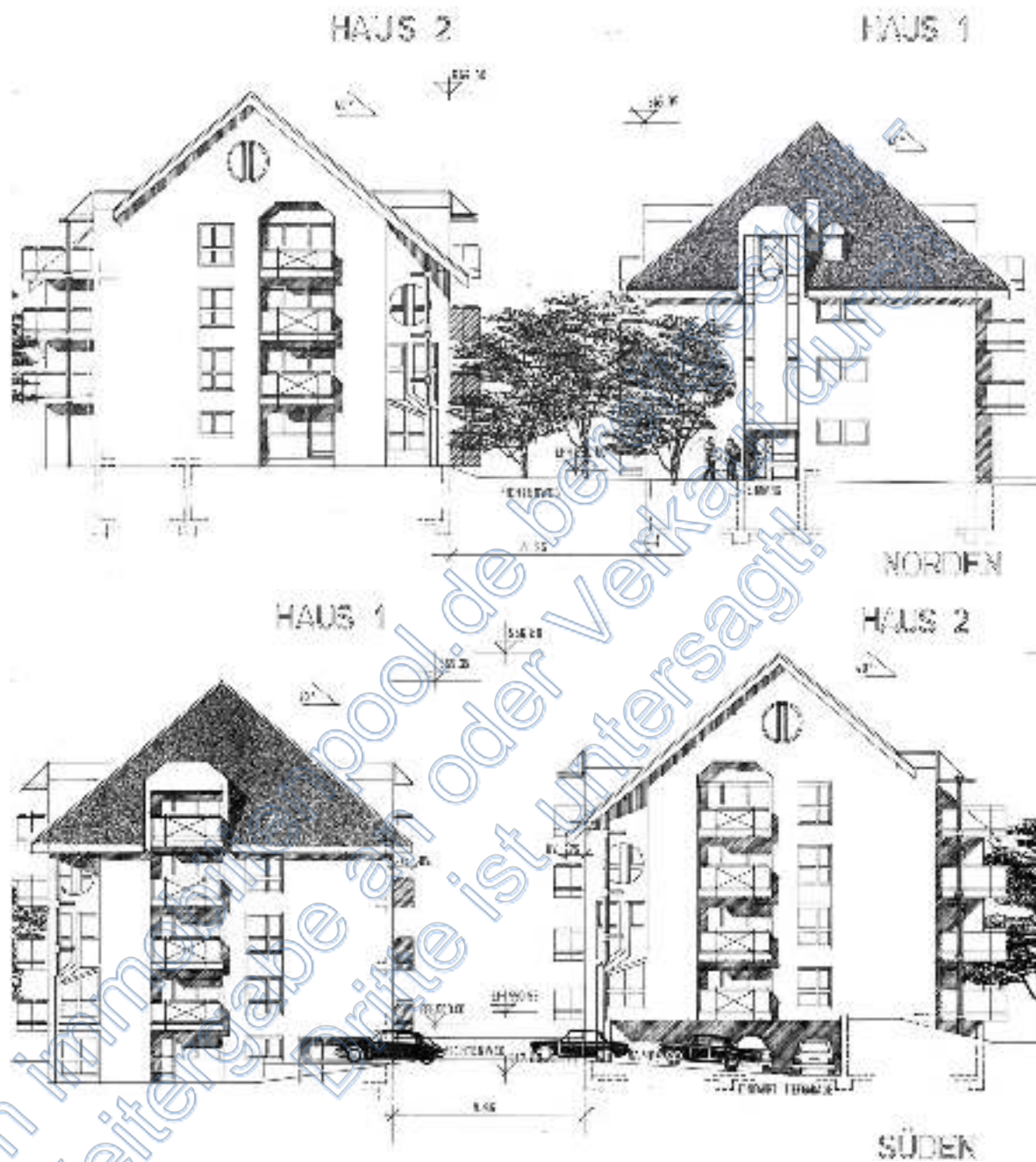
GRZ	m ²
Grundfläche laut Bauakte ca.	958
Grundstücksfläche (Bauland)	2701
GRZ (Grundfläche / Grundstücksfläche)	0,35

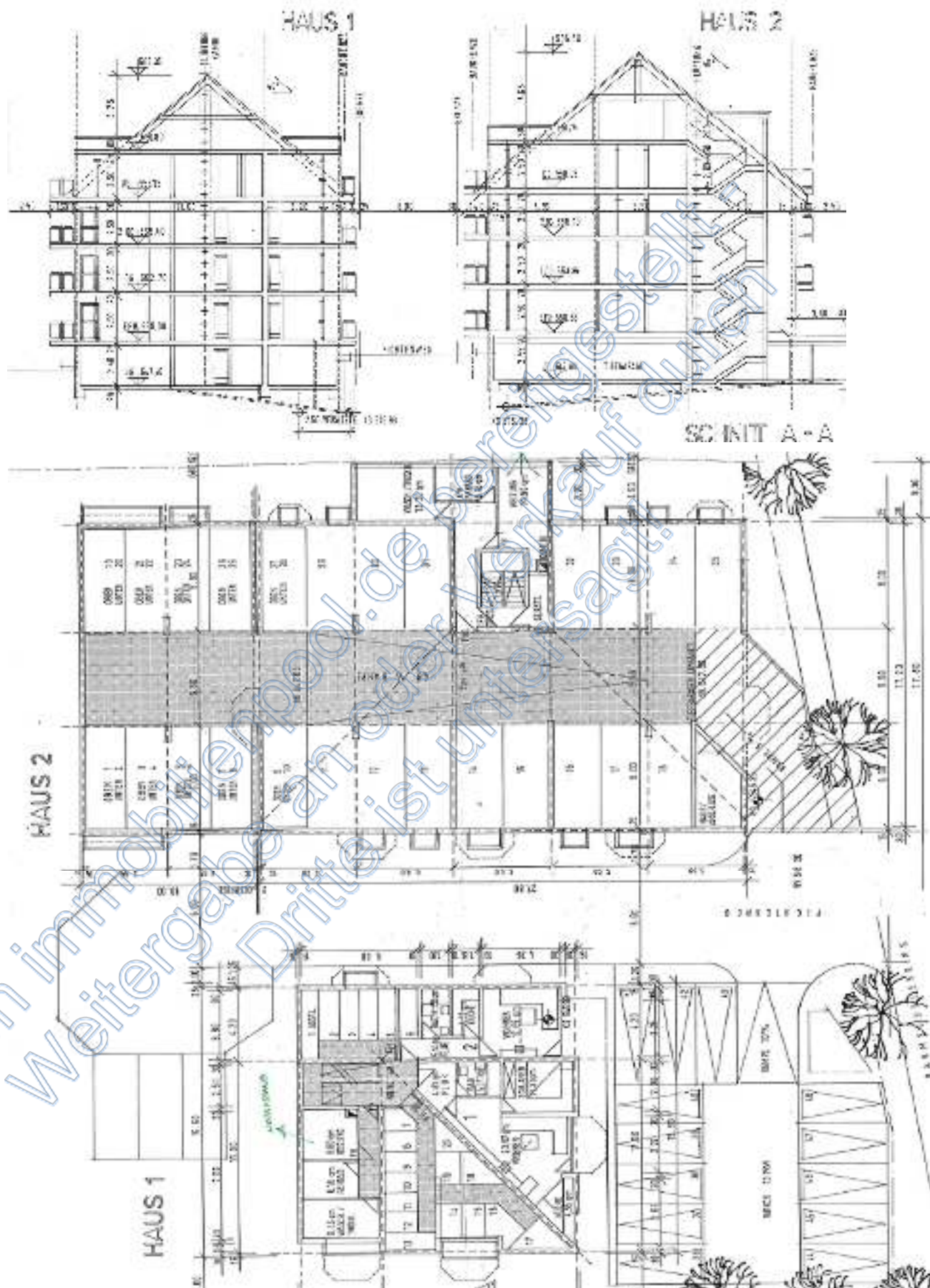
WGFZ-Berechnung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden ist und ergibt sich aus den Außenmaßen aller Vollgeschosse des Gebäudes (Vgl. § 20 BauNVO). Das Dachgeschoss wird modellkonform gem. Nr. 6 Abs. 6 der Bodenrichtwertlinie pauschal mit 75% berücksichtigt. Das Kellergeschoss wird, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, bei der Berechnung mit 30 % berücksichtigt.

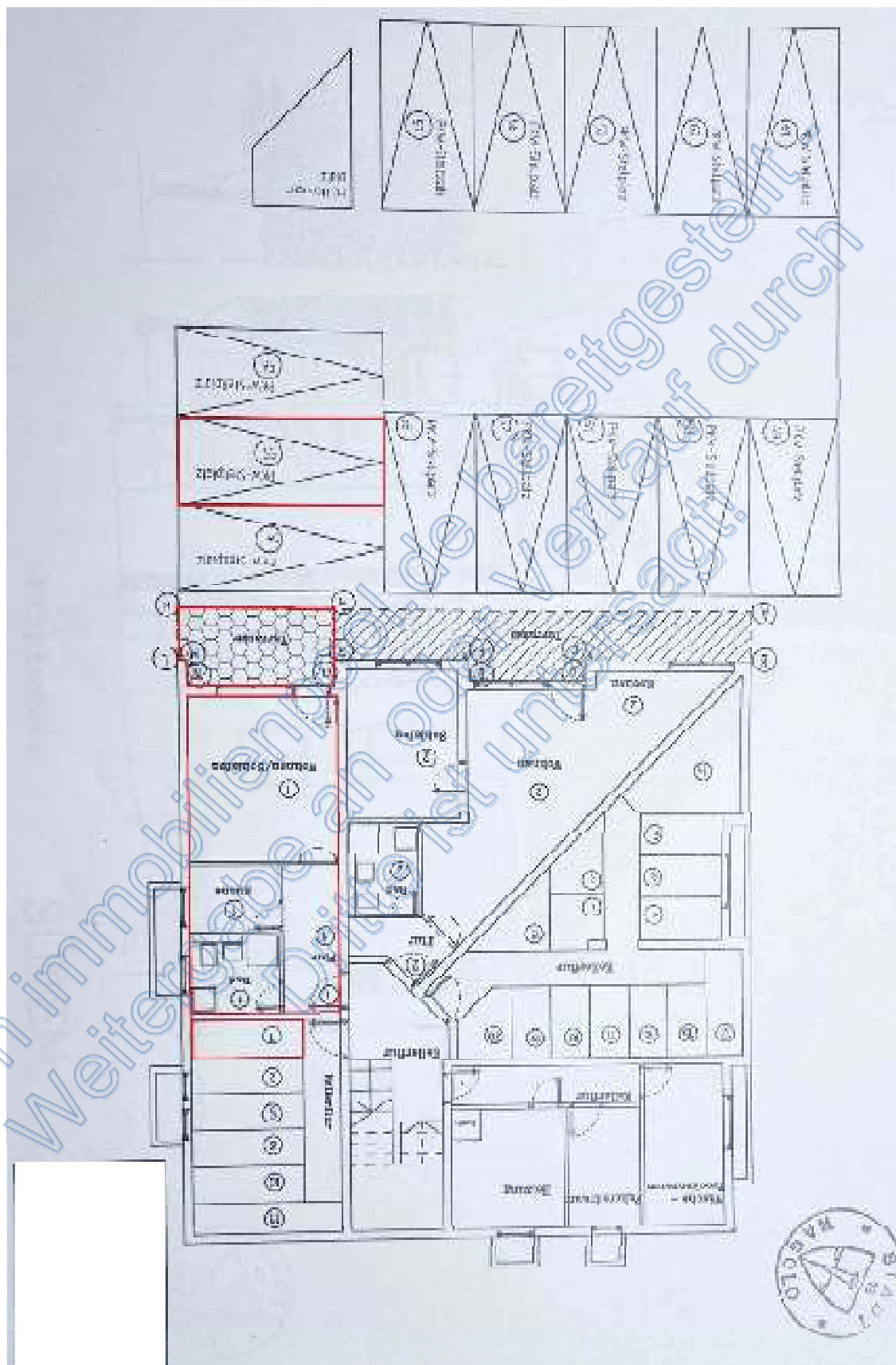
WGFZ Haus 1	m ²
UG modellkonform mit 30 %	72,38
EG	250,50
1. OG	245,36
2. OG	245,36
DG (75 %)	184,02
Geschossfläche Haus 1 ca.	998
WGFZ Haus 2	m ²
EG	491,84
1. OG	494,84
2. OG	494,84
DG (75 %)	371,13
Geschossfläche Haus 2 ca.	1853
Geschossfläche gesamt ca.	2850
Grundstücksfläche ca.	2701
WGFZ ca.	1,06

Anlage 6: Pläne aus der Bauakte





Anlage 7: Aufteilungspläne aus der Teilungserklärung Fichtenweg 1 Wohnung 1



Anlage 8: Flächennutzungsplan Stadt Nagold Oberer Steinberg

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

Anlage 9: Auszug Bebauungsplan „Oberer Steinberg 1“

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

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

Anlage 10: Umrechnungskoeffizienten Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

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

Anlage 11: Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatz

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

Quelle: Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

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

Anlage 12: Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschuss

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

Anlage 13: Auszug Mietspiegel Stadt Nagold

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

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