

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!**



Amtsgericht Calw  
Vollstreckungsgericht  
Schillerstraße 11  
75363 Calw

fertiggestellt: 28.02.2023  
Az.-Gericht: 1 K 9/22

Wertermittlungen-Gaitzsch  
An der Pfinz 5, 76229 Karlsruhe

**Thomas Gaitzsch**  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,  
DIA Zert (F)  
Mitglied im Gutachterausschuss Karlsruhe

Fon: 0721 / 453 8702  
Fax: 0721 / 453 8703  
Mobil: 0178 / 239 6024  
Mail: kontakt@wertermittlungen-gaitzsch.de  
Internet: www.wertermittlungen-gaitzsch.de

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohn- und Ökonomiegebäude bebaute Grundstück  
in 72202 Nagold - Emmingen, An der Steige 30**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde unter Berücksichtigung eines  
Risikoabschlages für evtl. bestehende Mängel u. Schäden bzw. sonstige  
Bewertungsunsicherheiten (Innenbesichtigung war nicht möglich)  
zum Stichtag 31.01.2023 ermittelt mit rd.

**398.000 €.**



## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite     |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben</b> .....                                 | <b>4</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                              | 4         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....            | 4         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....                       | <b>5</b>  |
| 2.1      | Lage .....  | 5         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....  | 5         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage .....   | 5         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....  | 5         |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. ....                                | 6         |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation.....                                 | 7         |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                           | 7         |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz.....                                | 7         |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht .....  | 7         |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht.....   | 8         |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....               | 8         |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                  | 8         |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....               | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....          | <b>9</b>  |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                    | 9         |
| 3.2      | Wohngebäude (Anteil) .....                                      | 9         |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                       | 9         |
| 3.2.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                         | 10        |
| 3.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 10        |
| 3.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....                   | 11        |
| 3.2.5    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                       | 11        |
| 3.2.6    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....  | 12        |
| 3.3      | Ökonomiegebäude (Anteil) .....                                  | 12        |
| 3.3.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                       | 12        |
| 3.3.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                         | 12        |
| 3.3.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 13        |
| 3.3.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....                   | 13        |
| 3.3.5    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                       | 13        |
| 3.3.6    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....  | 14        |
| 3.4      | Außenanlagen .....  | 14        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....                       | <b>15</b> |
| 4.1      | Grundstücksdaten .....  | 15        |
| 4.2      | Verfahrenswahl mit Begründung.....                              | 15        |
| 4.3      | Bodenwertermittlung .....                                       | 16        |
| 4.3.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                  | 17        |
| 4.4      | Sachwertermittlung .....  | 17        |
| 4.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 17        |



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.4.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 18        |
| 4.4.3    | Sachwertberechnung .....   | 21        |
| 4.4.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                   | 22        |
| 4.5      | Ertragswertermittlung .....  | 28        |
| 4.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 28        |
| 4.5.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 29        |
| 4.5.3    | Ertragswertberechnung .....  | 31        |
| 4.5.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....                                | 31        |
| 4.6      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                  | 33        |
| 4.6.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                | 33        |
| 4.6.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                        | 33        |
| 4.6.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                            | 33        |
| 4.6.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                  | 34        |
| 4.6.5    | Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung .....            | 34        |
| 4.6.6    | Verkehrswert .....   | 35        |
| <b>5</b> | <b>Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung .....</b>                 | <b>36</b> |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....</b>                   | <b>37</b> |
| <b>7</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                       | <b>38</b> |

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude                |
| Objektadresse:             | An der Steige 30<br>72202 Nagold – Emmingen                           |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Nagold – Emmingen, Blatt 1534, lfd. Nr. 1               |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Nagold – Emmingen, Flurstück 1385/5 (1.490 m <sup>2</sup> ) |

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| Gutachtenauftrag  | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 06.09.2022 (Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 1 K 9/22) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.  |
| Wertermittlungsstichtag:                                | 31.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)  |
| Qualitätsstichtag:                                      | 31.01.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag  |
| Ortsbesichtigung:                                       | Zum Ortstermin am 31.01.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 13.12.2022 und 23.01.2023 fristgerecht eingeladen.   |
| Umfang der Besichtigung etc.                            | Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen (soweit frei zugänglich) besichtigt werden, da dem Sachverständigen der Zugang zum Grundstück nicht ermöglicht wurde. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein und den vorhandenen wenigen Unterlagen (Pläne) aus der Bauakte. Der Bewertung wird vorerst ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard und im Inneren ein vergleichbarer Unterhaltungszustand wie an den sichtbaren Außenbauteilen unterstellt. Das verbleibende Restrisiko eines schlechteren Ausstattungsstandards – als in der Bewertung unterstellt – bzw. von evtl. bestehenden zusätzlichen Bauschäden oder -mängeln bzw. evtl. nicht oder unvollständig ausgebauten Wohnflächen wird am Ende des Gutachtens durch einen zusätzlichen Risikoabschlag gewürdigt. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. ihm zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan</li><li>• Grundbuchauszug vom 18.05.2022</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte</li><li>• Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB</li><li>• planungsrechtliche Gegebenheiten (Auszug aus dem Bebauungsplan)</li><li>• tlw. Baubeschreibung aus der Bauakte</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Angaben zur Historie des Gebäudes</li></ul>   |



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|  |  |
|--|--|
| Bundesland:                            | Baden-Württemberg  |
| Kreis:                                 | Landkreis Calw   |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Nagold (ca. 23.000 Einwohner);<br>Stadtteil Emmingen (ca. 1.600 Einwohner)   |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Freudenstadt (ca. 35 km), Calw (ca. 22 km),<br>Böblingen (ca. 30 km), Tübingen (ca. 32 km)<br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Stuttgart (ca. 48 km entfernt)<br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 463 (Calw – Horb)<br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 81 (ca. 15 km)<br><u>Bahnhof:</u><br>Nagold (ca. 5 km) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|  |   |
|--|---|
| innerörtliche Lage:  | im südwestlichen Ortsgebiet vom Stadtteil Emmingen gelegen;<br>Die Entfernung zum Stadtzentrum (Nagold) beträgt ca. 5 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche<br>Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof), Verwaltung (Stadtver-<br>waltung) in fußläufiger Entfernung in begrenztem Umfang im<br>Stadtteil bzw. in vollem Umfang im Hauptort Nagold und größe-<br>ren Orten der Umgebung;<br>mittlere bis gute Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der<br>Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend aufgelockerte, offene, ein- bis zweigeschossige<br>Bauweise  |
| Beeinträchtigungen:  | durchschnittlich (durch Straßenverkehr)   |
| Topografie:  | Hanglage;<br>von der Straße "An der Steige" abfallend   |

### 2.2 Gestalt und Form

|                   |   |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | <u>mittlere Länge:</u> ca. 47 m;                  |
|                   | <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 27 m bis 36 m;         |
|                   | <u>Grundstücksgröße:</u> 1.490 m <sup>2</sup> ;   |
|                   | <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|   |   |
|---|---|
| Straßenart:   | <u>Straße "An der Steige":</u><br>Ortsverbindungsstraße;<br>Straße mit durchschnittlichem Durchgangsverkehr   |
|   | <u>Straße "Im Berggäßle":</u><br>Wohnstraße;<br>Straße mit durchschnittlichem Anliegerverkehr   |
| Straßenausbau:  | <u>Straße "An der Steige":</u><br>voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;<br>Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster   |
|   | <u>Straße "Im Berggäßle":</u><br>voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;<br>Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster  |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Telefonanschluss  |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | keine Grenzbebauung des Gebäudes;<br>eingefriedet durch Zaun, Hecken  |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | vermutl. gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;<br>Der Bewertung wird vorerst unterstellt, dass keine Grundwasserschäden vorhanden sind. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann das bestehende Risiko von evtl. tatsächlich vorhandenen Grundwasserschäden im angesetzten Risikoabschlag nur sehr pauschal gewürdigt werden.   |
|   | <u>Hinweis:</u><br>Evtl. vorhandene Feuchteschäden an den erdberührenden Bauteilen im KG (z.B. Putzausblühungen an den Wänden) sind vermutl. auf defekte Abdichtungen gegen Erdfeuchtigkeit bzw. baujahresgemäße Bauausführungen zurückzuführen. Der Bewertung wird unterstellt, dass kein drückendes Wasser vorhanden ist. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadens-Gutachter festgestellt werden.   |
| Altlasten:  | Lt. schriftlicher Auskunft der örtlich zuständigen Umweltbehörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.<br>Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor.<br>In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.<br>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. |
| Anmerkung:  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.  |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.05.2022 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nagold – Emmingen, Blatt 1534 folgende Eintragungen:

1.

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Nagold betr. Recht zur Führung von Wasser- und Abwasserleitung. Eingetragen in der Baulandumlegung "Malmen Spitzäcker" unter Bezugnahme auf den Umlegungsplan o. Nr. 26 am 30.05.1985. Nr. bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27.11.2006.*

2.

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.*

*Bezug: Ersuchen des Amtsgereichts Calw vom 28.04.2022 (1 K 9/22).*

*Eingetragen (BOE300/864/2022) am 18.05.2022.*

### Bemerkung:

zu Nr. 1:

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Nagold verlaufen auf dem Bewertungsgrundstück keine städtischen Wasser- und Abwasserleitungen. Die Stadt hat beim Grundbuchamt am 24.02.2023 daher die Löschung der Dienstbarkeit beantragt

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Baurechtsbehörde schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des örtlichen Bauamts nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Malmen – Spitzäcker" v. 11.10.1980 folgende Festsetzungen:<br>MI = Mischgebiet;<br>II / I + IU = 2 Vollgeschosse (max.) / 1 Vollgeschoss + 1 Untergeschoss;<br>GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);<br>GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);<br>o = offene Bauweise;<br>Dachneigung 30°;<br>Satteldach<br><br><u>Hinweis:</u><br>Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die genauen und detaillierten Festsetzungen aus dem Plan- und Schriftteil des Bebauungsplanes zu entnehmen sind. |
| Bodenordnungsverfahren:         | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.  |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der örtlichen Abrechnungsbehörde erkundet.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare bzw. aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht in Augenschein genommenen 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 Ausstattungen und Installationen (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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Dem Gutachten wird unterstellt, dass die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllt sind. In der folgenden Baubeschreibung wird für die nicht in Augenschein genommenen Bauteile vorerst ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard und die relative Mängelfreiheit unterstellt. Das Risiko, dass die durch die fehlende Innenbesichtigung notwendigen Annahmen nicht zutreffen, wird in einem gesonderten Risikoabschlag am Ende des Gutachtens gewürdigt.

#### 3.2 Wohngebäude (Anteil)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |   |
|-------------------|---|
| Gebäudeart:       | Wohngebäude (Anteil ca. 55 % der Gesamtgebäude-Grundfläche), vermutl. ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;<br>zweigeschossig;<br>unterkellert;<br>vermutl. nicht ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend;<br>mit Anbau Ökonomiegebäude |
| Baujahr:          | 1933 Ursprungsbaujahr;<br>1975 Teilausbau EG, OG;<br>(lt. Bauakte)  |
| Modernisierung:   | siehe Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren   |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor  |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zu den Räumen ist lt. den vorliegenden Plänen nicht barrierefrei (Treppen im Haus).  |
| Außenansicht:     | überwiegend verputzt;<br>tlw. Eternitverkleidung (Eternitschindeln am SW-Giebel);<br>Sockel tlw. in Sichtmauerwerk;<br>Veranda in Holzkonstruktion  |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(Angaben lt. vorliegenden Plänen aus dem Bauarchiv)

Kellergeschoss:

- Zugang über Kellertreppe vom EG und von außen (talseitig)
- Kellerräume, Waschküche

Erdgeschoss:

- Hauseingang
- Flur mit Treppe zum KG und OG
- 6 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Veranda

Obergeschoss:

- Flur mit Treppe zum EG und DG
- 6 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Veranda

Dachgeschoss:

- Treppe vom OG
- vermutl. Abstellfläche

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

KG: Massivbau  
EG, OG, DG: Fachwerk (vermutl. Nadelholz)

Fundamente:

vermutl. Bruchsteinsohlen

Keller:

Mauerwerk (vermutl. Bruchsteinmauerwerk)

Umfassungswände:

Holzfachwerk mit Ausmauerung (geringfügig Mauerwerk)

Innenwände:

KG: Mauerwerk (vermutl. Bruchsteinmauerwerk)  
EG, OG, DG: Holzfachwerk mit Ausmauerung (geringfügig Mauerwerk)

Geschossdecken:

vermutl. allg. Holzbalken

Treppen:

Kellertreppe:

vermutl. massiv (Beton bzw. Naturstein) oder Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz

Geschosstreppen:

vermutl. Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminiumrahmen, mit Lichtausschnitt (Drahtglas)

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion, ohne Aufbauten (Gauben)

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall;

Dachflächen vermutl. ohne Unterspannbahn und ungedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz      |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz  |
| Elektroinstallation:    | vermutl. einfache bis durchschnittliche Ausstattung                              |
| Heizung:                | vermutl. Einzelöfen (3 Schornsteine vorhanden)                                   |
| Lüftung:                | vermutl. keine besonderen Lüftungsanlagen (vermutl. herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung:   | vermutl. dezentral über Durchlauferhitzer (Elektro) bzw. Boiler (Elektro)        |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge:           | vermutl. allg. einfacher bis durchschnittlicher Ausbaustandard;<br>vermutl. allg. Holzdielung (vermutl. tlw. Teppichböden, Laminat, PVC-Beläge, Naßbereiche vermutl. Fliesenbeläge)  |
| Wandbekleidungen:      | vermutl. allg. einfacher bis durchschnittlicher Ausbaustandard;<br>vermutl. allg. Tapeten bzw. Putz mit Anstrich (Naßbereiche vermutl. tlw. Fliesenbeläge)   |
| Deckenbekleidungen:    | vermutl. allg. einfacher bis durchschnittlicher Ausbaustandard;<br>vermutl. allg. Tapeten bzw. Putz mit Anstrich (Naßbereiche vermutl. Paneele o.ä.)   |
| Fenster:               | vermutl. allg. Verbundfenster aus Holz mit Einfachverglasung;<br>Rollläden aus Kunststoff  |
| Türen:                 | <u>Zimmertüren:</u><br>vermutl. Füllungstüren aus Holz bzw. glatte Türen (Holz bzw. Holzwerkstoff) mit Naturholzfurnier oder Kunststoffbeschichtung;<br>vermutl. allg. Holzzargen  |
| sanitäre Installation: | vermutl. allg. durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation;<br><br>(lt. vorliegenden Plänen aus dem Bauarchiv)<br><br>1 Bad im EG<br>1 WC im EG<br>1 Bad im OG<br>1 WC im OG  |
| Küchenausstattung:     | nicht in Wertermittlung enthalten;<br>Dem Gutachten wird unterstellt, dass die ggf. vorhandene Küchenausstattung kein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes nach § 94 Abs. 2 i.V.m. § 93 BGB und entsprechend der ortsüblichen Verkehrsanschauung auch kein Zubehör nach § 97 BGB ist (siehe dazu Entscheidung d. OLG Karlsruhe v. 12.11.1987 – 9 U 216/86 -). |

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch;  
(lt. vorliegenden Plänen aus dem Bauarchiv)

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Veranda im EG und OG

besondere Einrichtungen: vermutl. keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: vermutl. gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: von außen am Wohnhausteil keine wesentlichen erkennbar;  
Der Bewertung wird vorerst die relative Mängelfreiheit unterstellt.  
Das Risiko von tatsächlich vorhandenen Bauschäden und -mängeln wird im separaten Risikoabschlag wertmäßig gewürdigt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist vermutl. allg. baujahresgemäß.  
Es besteht vermutl. ein erhöhter Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

## 3.3 Ökonomiegebäude (Anteil)

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Ökonomiegebäude, ehem. Scheune mit ehem. Stallanteil (Anteil ca. 45 % der Gesamtgebäude-Grundfläche), vermutl. ausschließlich privat genutzt;  
vermutl. zweigeschossig mit Dachgeschoss;  
teilunterkellert;  
freistehend;  
Anbau an Wohngebäude

Baujahr: 1933 Ursprungsbaupjahr

Modernisierung: siehe Ausführungen zur Bestimmung der Restnutzungsdauer in den Wertermittlungsverfahren

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum EG ist barrierefrei.

Außenansicht: überwiegend verputzt;  
Sockel tlw. in Sichtmauerwerk

### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(Angaben lt. vorliegenden Plänen aus dem Bauarchiv)

#### Kellergeschoss:

- Zugang über Kellertreppe vom EG und von außen (talseitig)
- Kellerräume

#### Erdgeschoss:

- vermutl. Abstellfläche



Obergeschoss:

- vermutl. Abstellfläche

Dachgeschoss:

- vermutl. Abstellfläche

### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                    |   |
|--------------------|---|
| Konstruktionsart:  | KG: Massivbau<br>EG, OG, DG: Fachwerk (vermutl. Nadelholz)  |
| Fundamente:        | vermutl. Bruchsteinsohlen   |
| Keller:            | Mauerwerk (vermutl. Bruchsteinmauerwerk)  |
| Umfassungswände:   | Holzfachwerk mit Ausmauerung  |
| Innenwände:        | KG: Mauerwerk (vermutl. Bruchsteinmauerwerk)<br>EG, OG, DG: soweit vorhanden vermutl. Holzfachwerk mit Ausmauerung  |
| Geschossdecken:    | Decke über KG: vermutl. massiv als Trägerkappendecke bzw. Gewölbedecke aus Bruchstein<br>Geschossdecken: soweit vorhanden vermutl. Holzbalkendecken   |
| Treppen:           | <u>Kellertreppe:</u><br>vermutl. massiv (Beton bzw. Naturstein) oder Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz<br><u>Geschosstreppen:</u><br>vermutl. nur Leiteraufstieg bzw. Zugang über Wohngebäude  |
| Eingang(sbereich): | KG: vermutl. Türen bzw. Tore aus Holz<br>EG: 2 Garagentore als Holzschwingtore  |
| Dach:              | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzkonstruktion, ohne Aufbauten (Gauben)<br><u>Dachform:</u><br>Satteldach<br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel (Ton);<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall;<br>Dachflächen vermutl. ohne Unterspannbahn und ungedämmt |

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: vermutl. einfache Ausstattung

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: KG: vermutl. Beton, Naturstein- oder Lehm Boden  
EG: vermutl. Betonboden, tlw. ggf. Lehm Boden  
OG, DG: ggf. Holzdielung



|                     |  |
|---------------------|--|
| Wandbekleidungen:   | vermutl. allg. verputzt;<br>im KG ggf. Sichtmauerwerk                  |
| Deckenbekleidungen: | KG: vermutl. Beton bzw. Naturstein                                     |
| Fenster:            | allg. Fenster aus Holz mit Einfachverglasung;<br>Fensterläden aus Holz |
| Türen:              | <u>Innentüren:</u><br>falls vorhanden vermutl. einfache Türen aus Holz |

### 3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                           |   |
|---------------------------|---|
| besondere Bauteile:       | vermutl. keine  |
| besondere Einrichtungen:  | vermutl. keine vorhanden  |
| Bauschäden und Baumängel: | - Außenputz tlw. fleckig<br>- Fensterläden tlw. stark schadhaft |

Der Bewertung wird vorerst die relative Mängelfreiheit unterstellt. Das Risiko von tatsächlich vorhandenen Bauschäden und -mängeln wird im separaten Risikoabschlag wertmäßig gewürdigt.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist vermutl. allg. baujahresgemäß.<br>Es besteht vermutl. ein erhöhter Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. |
|-----------------------|---|

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Vorplatz (Betonpflaster), Einfriedung (Zaun, Hecken), Überdachung (Holzkonstruktion)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude bebaute Grundstück in 72202 Nagold - Emmingen, An der Steige 30 zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2023 ermittelt

Grundstücksdaten:

|                   |       |           |                      |
|-------------------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |                      |
| Nagold - Emmingen | 1534  | 1         |                      |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche               |
| Nagold - Emmingen |       | 1385/5    | 1.490 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 43010004) **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                            |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land             |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MI (Mischgebiet) EFH / ZFH |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                       |
| Geschossflächenzahl (GFZ)   | = | 0,7                        |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 850 m <sup>2</sup>         |
| Grundstückstiefe (t)        | = | 35 m                       |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                            |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 31.01.2023                 |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land             |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MI (Mischgebiet) EFH / ZFH |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                       |
| Geschossflächenzahl (GFZ)   | = | 0,45                       |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 1.490 m <sup>2</sup>       |
| Grundstückstiefe (t)        | = | 32 m                       |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand             |   | Erläuterung                   |
|--|---|-------------------------------|
| <b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>                       | = | frei                          |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>140,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 31.01.2023           | × 1,03           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                            |                            |        |                               |
|---|----------------------------|----------------------------|--------|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung   | MI (Mischgebiet) EFH / ZFH | MI (Mischgebiet) EFH / ZFH | × 1,00 |                               |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                            |                            | =      | 144,20 €/m <sup>2</sup>       |
| GFZ   | 0,7                        | 0,45                       | × 1,00 | E2                            |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 850                        | 1.490                      | × 0,95 | E3                            |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land             | baureifes Land             | × 1,00 |                               |
| Tiefe (m)   | 35                         | 32                         | × 1,00 | E4                            |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                            |                            | =      | <b>136,99 €/m<sup>2</sup></b> |



| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 136,99 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Fläche   | × 1.490 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 204.115,10 €<br><u>rd. 204.000,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2023 insgesamt **204.000,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Wertverhältnisse:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenpreisentwicklung.

#### E2 - Bauliche Auslastung:

Der Bewertung wird unterstellt, dass auf dem Bewertungsgrundstück baurechtlich eine höhere bauliche Auslastung zulässig wäre. Allgemein wird besonders im ländlichen Raum davon ausgegangen, dass die WGFZ bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues keinen zu berücksichtigenden Werteeinfluss darstellt.

#### E3 - Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt sachverständig unter Verwendung der in der gängigen Fachliteratur mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

#### E4 - Grundstückstiefe:

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächenanpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Die vorhandene Grundstückstiefe ist für eine ortsübliche, durchschnittliche Bebauung ausreichend. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### **4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                    | Wohngebäude (Anteil)        | Ökonomiegebäude (Anteil)    |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                               |                             |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                            | 700,94 m <sup>2</sup>       | 215,44 m <sup>2</sup>       |
| <b>Baupreisindex</b> (BPI) 31.01.2023<br>(2010 = 100) | 171,8                       | 199,8                       |
| <b>Normalherstellungskosten</b> (ohne BNK)            |                             |                             |
| • NHK im Basisjahr (2010)                             | 439,00 €/m <sup>2</sup> BGF | 378,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                      | 754,20 €/m <sup>2</sup> BGF | 755,24 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Herstellungskosten</b> (ohne BNK)                  |                             |                             |
| • Normgebäude   | 528.648,95 €                | 162.708,91 €                |
| • Zu-/Abschläge                                       |                             |                             |
| • besondere Bauteile                                  | 12.000,00 €                 |                             |
| • besondere Einrichtungen                             |                             |                             |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b> (ohne BNK)           | 540.648,95 €                | 162.708,91 €                |
| <b>Baunebenkosten (BNK)</b>                           |                             |                             |
| • prozentual  | 0,00 %                      | 12,00 %                     |
| • Betrag  | 0,00 €                      | 19.525,07 €                 |
| <b>Regionalfaktor</b>                                 | 1,00                        | 1,00                        |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>                      | 540.648,95 €                | 182.233,98 €                |
| <b>Alterswertminderung</b>                            |                             |                             |
| • Modell  | linear                      | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                           | 63 Jahre                    | 63 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)                             | 10 Jahre                    | 10 Jahre                    |
| • prozentual  | 84,13 %                     | 84,13 %                     |
| • Faktor  | 0,1587                      | 0,1587                      |
| <b>Zeitwert</b>                                       |                             |                             |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                          | 85.800,99 €                 | 28.920,53 €                 |
| • besondere Bauteile                                  |                             |                             |
| • besondere Einrichtungen                             |                             |                             |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>                    | 85.800,99 €                 | 28.920,53 €                 |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>             | <b>114.721,52 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>             | <b>+ 5.736,08 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b> | <b>= 120.457,60 €</b> |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)              | <b>+ 204.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                              | <b>= 324.457,60 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)                   | <b>× 1,35</b>         |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                   | <b>+ 0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>             | <b>= 438.017,76 €</b> |

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**  
**(marktangepasster) Sachwert**

|     |              |
|-----|--------------|
| –   | 10.000,00 €  |
| =   | 428.017,76 € |
| rd. | 428.000,00 € |

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2000 – NHK 2000 bzw. Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

#### **Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohngebäude (Anteil)**

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                | 1,0            |        |        |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 56,0 %         | 34,0 % | 10,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                 |   |
|-----------------|---|
| Außenwände      |   |
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach            |   |
| Standardstufe 1 | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung  |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)  |



|  |  |
|--|--|
| <b>Fenster und Außentüren</b>          |  |
| Standardstufe 1                        | Einfachverglasung; einfache Holztüren  |
| Standardstufe 2                        | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)  |
| <b>Innenwände und -türen</b>           |  |
| Standardstufe 1                        | Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen               |
| Standardstufe 2                        | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>  |  |
| Standardstufe 1                        | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz                               |
| Standardstufe 2                        | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung  |
| <b>Fußböden</b>                        |  |
| Standardstufe 2                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung   |
| Standardstufe 3                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            |  |
| Standardstufe 2                        | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest   |
| Standardstufe 3                        | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  |
| <b>Heizung</b>                         |  |
| Standardstufe 1                        | Einzelöfen, Schwerkraftheizung   |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> |  |
| Standardstufe 2                        | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen  |
| Standardstufe 3                        | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                            |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Wohngebäude (Anteil)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestan-<br>dardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1                                     | 570,00  | 56,0   | 319,20   |
| 2                                     | 635,00  | 34,0   | 215,90   |
| 3                                     | 730,00  | 10,0   | 73,00  |
| 4                                     | 880,00  | 0,0  | 0,00   |
| 5                                     | 1.100,00  | 0,0  | 0,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |   |  | 608,10   |
| gewogener Standard = 1,6              |   |  |  |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

|  |     |                                   |
|--|-----|-----------------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010                  |     | 608,10 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter |     |                                   |
| • Objektgröße  | ×   | 0,85                              |
| • Fachwerkhäuser (Nadelholz)                         | ×   | 0,85                              |
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>            | =   | <b>439,35 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |
|  | rd. | <b>439,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Ökonomiegebäude (Anteil)**

**Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):**

| Gebäudeteil<br>(rel. Anteil)                                 | Ausstattungsstandard-<br>stufe des Gebäudes | Beschreibung der Ausstattungsstand-<br>dardstufe (allgemein)          |
|--|---|---|
| <b>Bodenplatten und Bodenbeläge</b><br>(rel. Anteil 12,50 %) | gehoben                                     | Betonboden  |
| <b>Außenwände</b><br>(rel. Anteil 12,50 %)                   | mittel                                      | Holzfachwerk mit Ausmauerung  |
| <b>Innenwände</b><br>(rel. Anteil 12,50 %)                   | einfach                                     | Holzstützen   |
| <b>Decken</b><br>(rel. Anteil 12,50 %)                       | mittel                                      | Holzbalkendecken  |
| <b>Dächer</b><br>(rel. Anteil 12,50 %)                       | gehoben                                     | Holztragwerk mit Eindeckung aus Beton-<br>dachsteinen oder Tonpfannen |
| <b>Sanitär</b><br>(rel. Anteil 12,50 %)                      | mittel                                      | keine   |
| <b>Heizung</b><br>(rel. Anteil 12,50 %)                      | mittel                                      | keine   |
| <b>Elektroinstallation</b><br>(rel. Anteil 12,50 %)          | gehoben                                     | Leuchten und Geräte-Anschlussdosen                                    |
| Insgesamt 100,00 % davon:                                    | einfach                                     | 12,50 %   |
|  | mittel                                      | 50,00 %   |
|  | gehoben                                     | 37,50 %   |

**Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Ökonomiegebäude (Anteil)**

**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Nutzungsgruppe:       | Landwirtschaftliche Betriebsgebäude |
| Gebäudeart:           | Scheunen ohne Stallanteile          |
| Gebäudetyp:           | eingeschossig, Dach geneigt         |
| Ausstattungsstandard: | einfach bis gehoben                 |



### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| pauschalierter NHK 2000 Grundwert ( <b>Ausstattungsstandard gehoben</b> ) | = | 355,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| Regional- und objektspezifische Modifizierungen:                          |   |                             |
| • weitere Modifizierungen Gebäudekonzeption (Größe)                       | x | 1,25                        |
| modifizierter NHK-Grundwert   | = | 443,75 €/m <sup>2</sup> BGF |

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

|  |   |                             |
|--|---|-----------------------------|
| pauschalierter NHK 2000 Grundwert ( <b>Ausstattungsstandard mittel</b> ) | = | 280,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| Regional- und objektspezifische Modifizierungen:                         |   |                             |
| • weitere Modifizierungen Gebäudekonzeption (Größe)                      | x | 1,25                        |
| modifizierter NHK-Grundwert  | = | 350,00 €/m <sup>2</sup> BGF |

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| pauschalierter NHK 2000 Grundwert ( <b>Ausstattungsstandard einfach</b> ) | = | 235,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| Regional- und objektspezifische Modifizierungen:                          |   |                             |
| • weitere Modifizierungen Gebäudekonzeption (Größe)                       | x | 1,25                        |
| modifizierter NHK-Grundwert   | = | 293,75 €/m <sup>2</sup> BGF |

### Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

| Ausstattungs-standard | modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer Gebäudeanteil | relativer NHK 2000 - Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-----------------------|---|-------------------------|--|
| gehoben               | 443,75  | 37,5/100,0              | 166,41   |
| mittel                | 350,00  | 50,0/100,0              | 175,00   |
| einfach               | 293,75  | 12,5/100,0              | 36,72  |
| Summe                 |   | 100,0/100,0             | 378,13   |

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 378,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Entsprechend dem vorliegenden Wertermittlungsmodell wurde der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet.

### Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Gebäude: Wohngebäude (Anteil)

| besondere Bauteile | Herstellungskosten | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Veranda im EG, OG  | 12.000,00 €        |                      |
| <b>Summe</b>       | <b>12.000,00 €</b> |                      |

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren zugrunde liegt.

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Modell der NHK 2010 unmittelbar in den Normalherstellungskosten enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.<br>(114.721,52 €) | 5.736,08 €                       |
| <b>Summe</b>   | <b>5.736,08 €</b>                |

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

### **Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohngebäude (Anteil)**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard            | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,6 beträgt demnach rd. 63 Jahre.

### **Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Ökonomiegebäude (Anteil)**

Der Ökonomiegebäudeanteil bildet mit dem Wohngebäudeanteil eine Gebäudeeinheit. Deshalb wird diesem die gleiche Gesamtnutzungsdauer wie dem Wohngebäudeanteil zugeordnet.

### **Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohngebäude (Anteil)**

Das Gebäude wurde 1933 ursprünglich errichtet. 1975 erfolgte ein Teilausbau von vormals Stallungen und Lagerflächen im EG und OG. Vermutl. wurde in den 1970-er Jahren auch das übrige Gebäude zumindest tlw. modernisiert. Seither wurden vermutl. keine wesentlichen Modernisierungen mehr durchgeführt. Dem Gebäude wird daher ein fiktives Baujahr von ca. 1970 unterstellt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (63 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1970 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (63 Jahre – 53 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude keine (modifizierte) verlängerte Restnutzungsdauer.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohngebäude (Anteil)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Ökonomiegebäude (Anteil)**

Der Ökonomiegebäudeanteil bildet mit dem Wohngebäudeanteil eine Gebäudeeinheit. Deshalb wird diesem das gleiche fiktive Baujahr und die gleiche Restnutzungsdauer wie dem Wohngebäudeanteil zugeordnet.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die Objektart des Bewertungsobjektes keine eigenen Auswertungen bezüglich der anzusetzenden Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben benachbarter Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung überregionaler Marktauswertungen sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten  | -10.000,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Minderwert durch Unterhaltungsstau / Mängelbeseitigung</li> </ul> | -10.000,00 €            |
| <b>Summe</b>   | <b>-10.000,00 €</b>     |

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung       | Mieteinheit<br>Nutzung/Lage | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                          |                             |                             | (€/m <sup>2</sup> )                   | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohngebäude (Anteil)     | Wohnflächen im EG, OG       | 296,61                      | 7,50                                  | 2.224,58         | 26.694,96       |
| Ökonomiegebäude (Anteil) | Nutzfläche im EG            | 140,44                      | 2,50                                  | 351,10           | 4.213,20        |
| Summe                    |                             | 437,05                      |                                       | 2.575,68         | 30.908,16       |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)   | <b>30.908,16 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)   | <b>6.722,70 €</b>       |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 24.185,46 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>0,75 % von 204.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)                                    | <b>– 1.530,00 €</b>     |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 22.655,46 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)<br>bei p = 0,75 % Liegenschaftszinssatz<br>und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer | <b>x 9,600</b>          |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 217.492,42 €</b>   |
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)   | <b>+ 204.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | <b>= 421.492,42 €</b>   |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>  | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>= 421.492,42 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>– 10.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>  | <b>= 411.492,42 €</b>   |
|   | <b>rd. 411.000,00 €</b> |

### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- u. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen durchgeführt. Sie orientieren sich an der von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungseigentum marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Wohnungen aus dem örtlichen Mietspiegel bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskos-

tenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der einschlägigen Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil            | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€]                   |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--|
| Verwaltungskosten     | ----                           | ----                                  | 450,00                                       |
| Instandhaltungskosten | ----                           | ----                                  | 5.500,00                                     |
| Mietausfallwagnis     | 2,50                           | ----                                  | 772,70                                       |
| <b>Summe</b>          |                                |                                       | <b>6.722,70</b><br>(ca. 22 % des Rohertrags) |

### Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Auswertungen bezüglich des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde daher auf der Grundlage der verfügbaren Angaben benachbarter Gutachterausschüsse unter Hinzuziehung überregionaler Marktauswertungen sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht immer ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts ggf. eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und basiert auf den Angaben der Sachwertrichtlinie.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale         | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten                             | -10.000,00 €            |
| • Minderwert durch Unterhaltungstau / Mängelbeseitigung | -10.000,00 €            |
| <b>Summe</b>  | <b>-10.000,00 €</b>     |

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **428.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **411.000,00 €**

ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[428.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 411.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 423.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Risikoabschlag aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung

Wie bereits im Gutachten ausgeführt, wurde dem Sachverständigen zum Ortstermin keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts ermöglicht.

Entsprechend dem äußeren Eindruck wurde der Bewertung ein eher einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard und die relative Mängelfreiheit unterstellt. Da jedoch ein Restrisiko bezüglich eines schlechteren Ausstattungsstandards und von evtl. vorhandenen Mängeln und Schäden aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung besteht, ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen.

In der Bewertungspraxis sind Abschläge aufgrund einer nicht stattgefundenen Innenbesichtigung je nach Objektgröße zwischen 5% bis 10% – 15% üblich. Diese Abschläge werden auch deshalb vom Markt vorgenommen, da alle Bewertungsdaten aus Kaufpreisen abgeleitet werden, die durch ein übliches Marktverhalten, was eine ausreichende Inaugenscheinnahme des Objektes durch den Kaufinteressenten beinhaltet, zustande gekommen sind.

Das Risiko von zusätzlich wertmindernden Bauschäden oder Baumängeln z.B. durch einen ggf. vorhandenen Holzschädlingsbefall oder Feuchteschäden oder von nicht bzw. viel schlechter ausgebauten Wohnflächen, als in der Bewertung angenommen, kann nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird für das Bewertungsobjekt ein **Risikoabschlag von 25.000,00 €** aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung als angemessen erachtet (ca. 6 % von 423.000,00 €).

Der daraus abgeleitete **Verkehrswert** beträgt **398.000,00 €** (423.000,00 € - 25.000,00 €).



#### 4.6.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude bebaute Grundstück in 72202 Nagold - Emmingen, An der Steige 30

|                   |       |           |
|-------------------|-------|-----------|
| Grundbuch         | Blatt | lfd. Nr.  |
| Nagold - Emmingen | 1534  | 1         |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück |
| Nagold - Emmingen |       | 1385/5    |

wird unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung zum Wertermittlungstichtag 31.01.2023 mit rd.

**398.000 €**

**in Worten: dreihundertachtundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Karlsruhe, den 28. Februar 2023

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

## 5 Angaben zum Antrag auf Verkehrswertermittlung

Lt. dem Antrag auf Verkehrswertermittlung sollen folgende Angaben ins Gutachten aufgenommen werden:

I.

- a) Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

II.

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten,
- b) Verwalter (Name und Anschrift), Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- u. Teileigentum
- c) welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Die im Antrag auf Verkehrswertermittlung geforderten Angaben werden wie folgt beantwortet:

I.

- a) mittlere bis gute Wohnlage (siehe auch Angaben in der Lagebeschreibung unter Pkt. 2.1)
- b) Der bauliche Zustand ist vermutl. allg. baujahresgemäß. Es besteht vermutl. ein erhöhter Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.
- c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. (siehe auch Angaben zur öffentlich rechtlichen Situation unter Pkt. 2.5)
- d) So weit von außen ersichtlich, konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Abschließend kann dies nur durch einen Bauschadensgutachter beurteilt werden.

II.

- a) Lt. schriftlicher Auskunft der örtlichen Baubehörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. (siehe auch Angaben unter Pkt. 2.3)
- b) -
- c) Objekt eigengenutzt
- d) Der Sachverständige erlangte keine Hinweise bezüglich einer Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e) Es ist vermutl. kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) vermutl. keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (vermutl. nur Wohnungseinrichtung bzw. private Gegenstände)
- g) Es liegt kein Energieausweis im Sinne der EnEV vor. (siehe auch Angaben unter Pkt. 3.2.1)

## 6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden



## 7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotos

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

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

## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 1



Foto Nr. 1: Ansicht von Süden von der Straße „An der Steige“



Foto Nr. 2: Ansicht von Süden von der Straße „An der Steige“



Foto Nr. 3: Ansicht von SO von der Straße „An der Steige“



Foto Nr. 4: Ansicht von NO von der Straße „An der Steige“



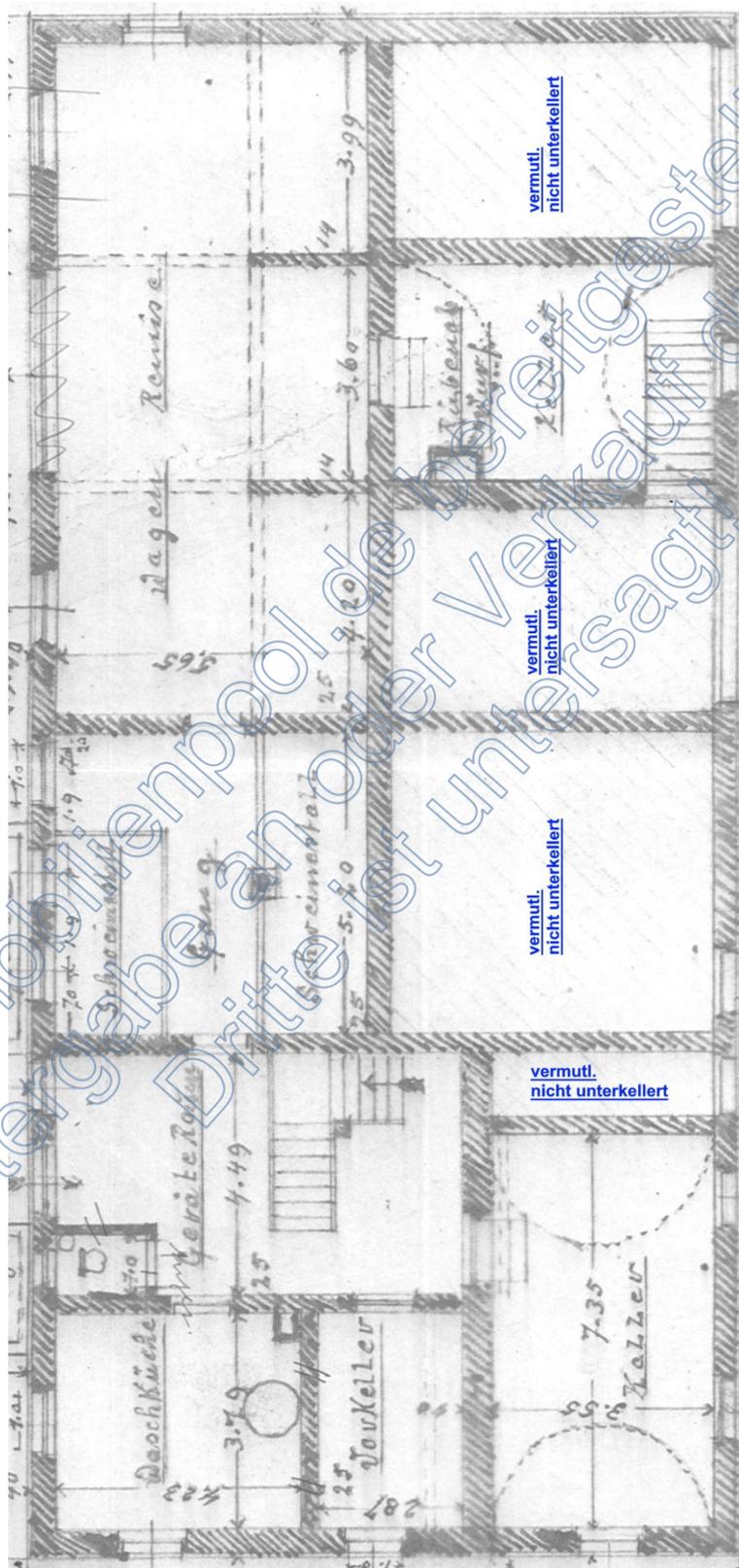
Foto Nr. 5: Ansicht von Norden



Foto Nr. 6: Ansicht von NW von der Straße „Im Berggäble“

### Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 8

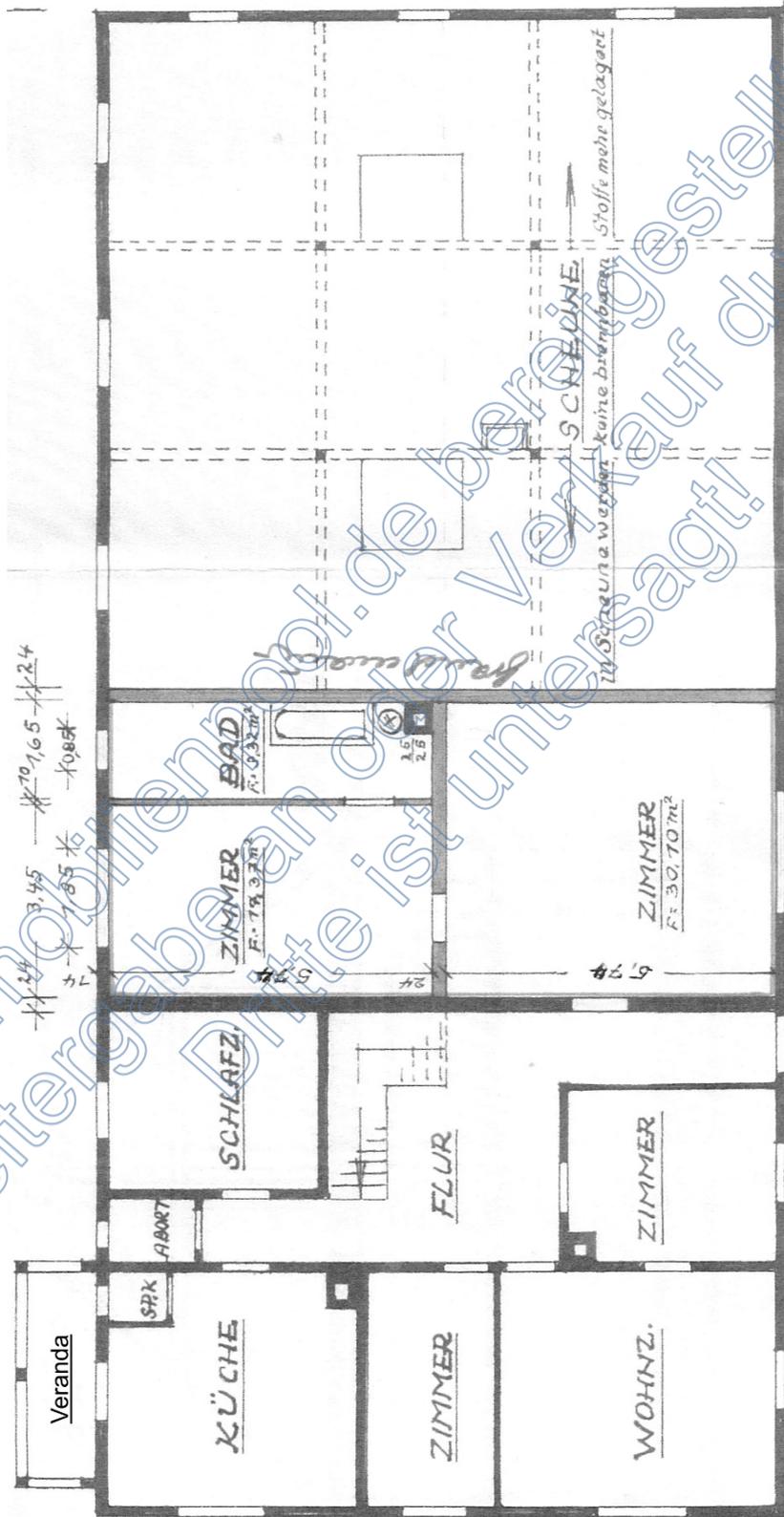


Grundriss Kellergeschoss



**Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten**

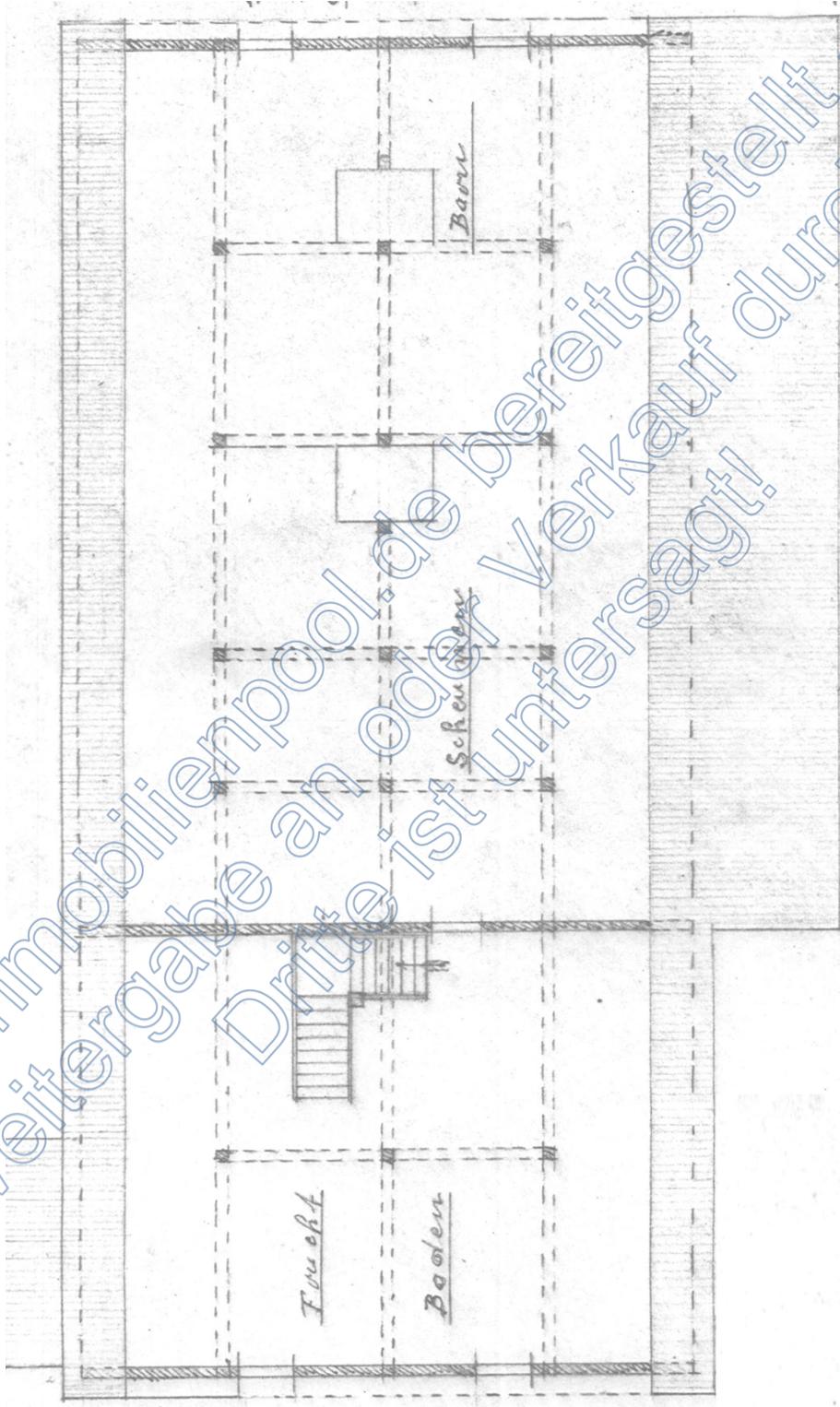
Seite 3 von 8



Grundriss Obergeschoss

### Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

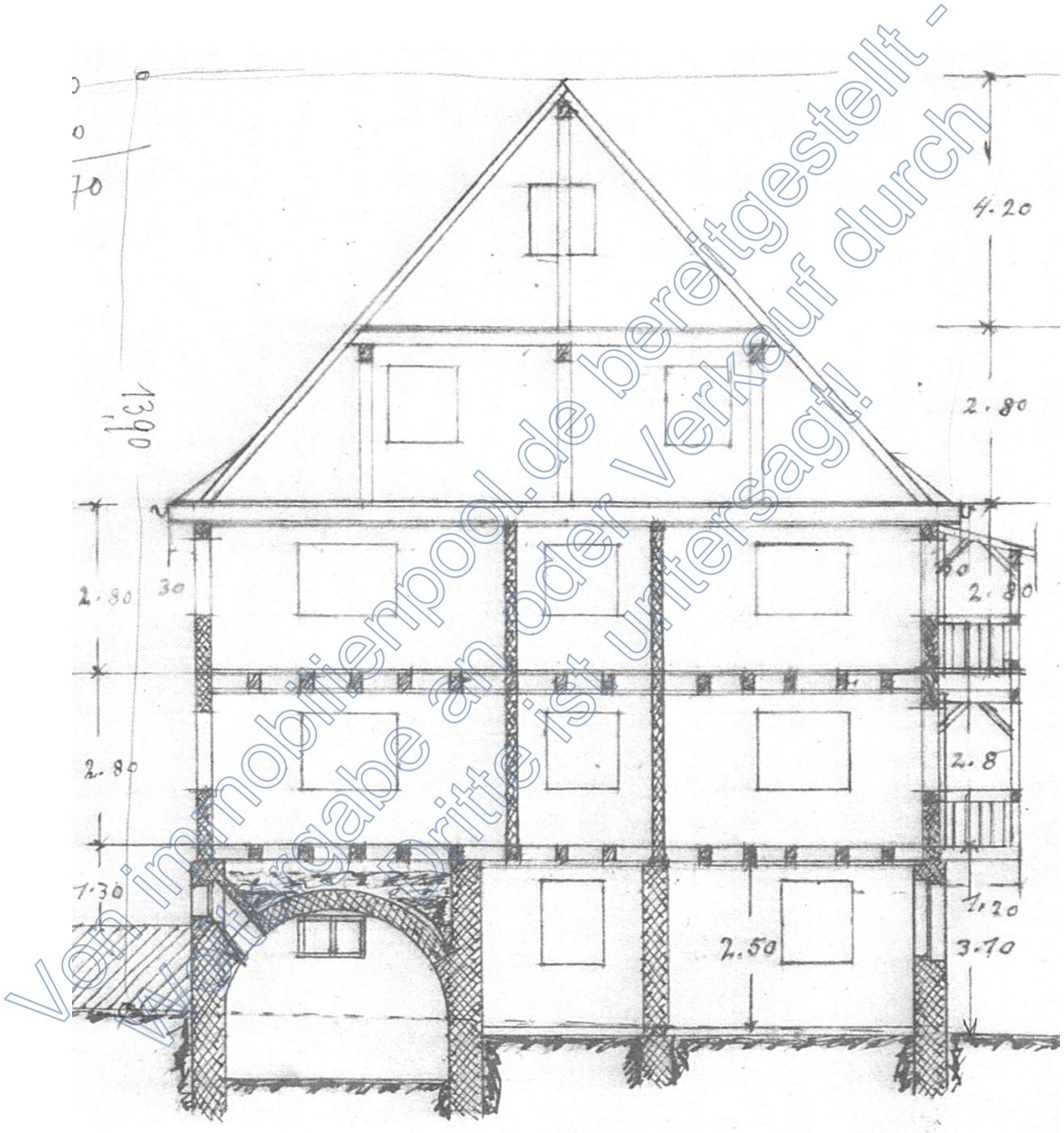
Seite 4 von 8



Grundriss Dachgeschoss

### Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

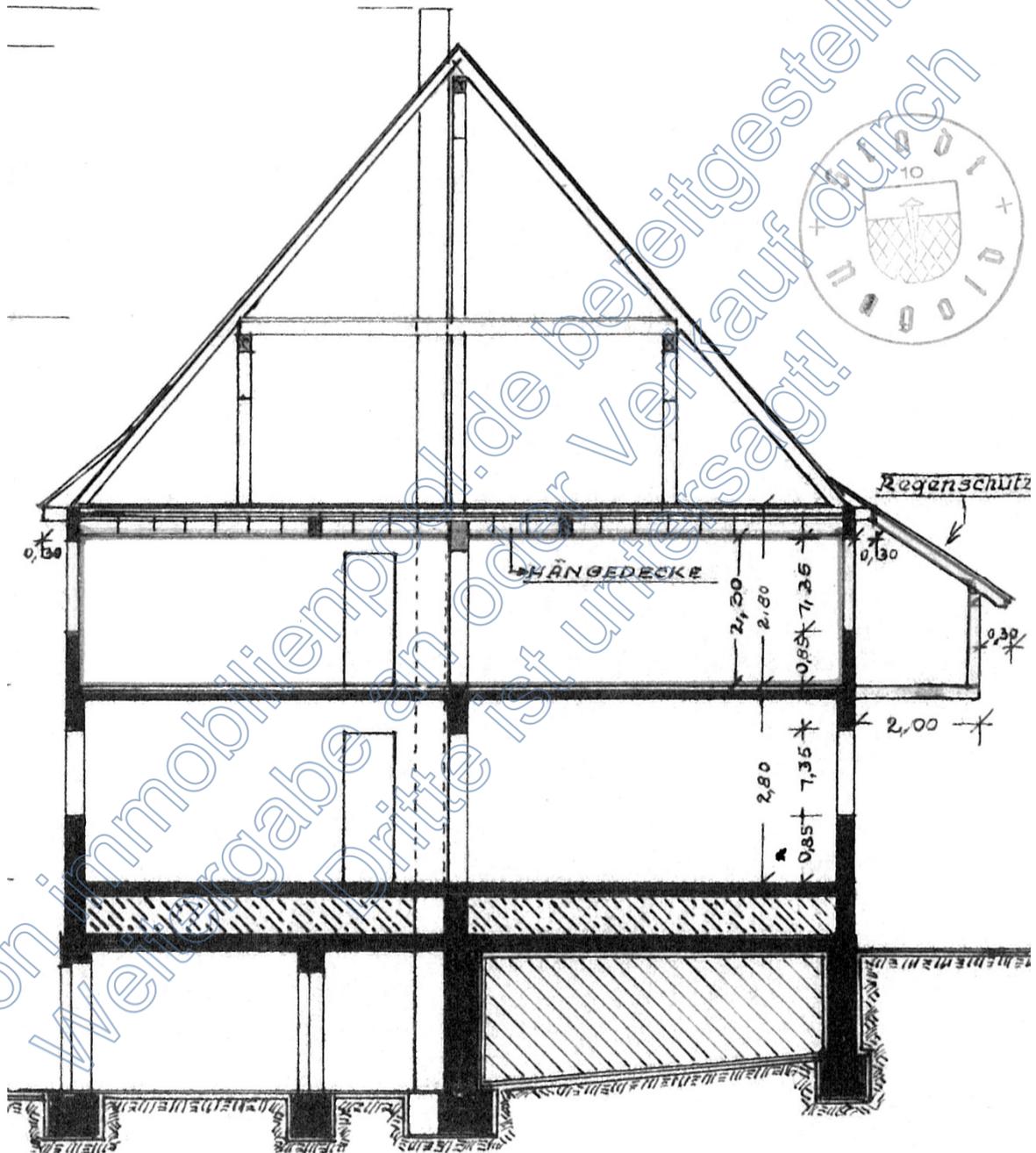
Seite 5 von 8



Schnitt 1

### Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

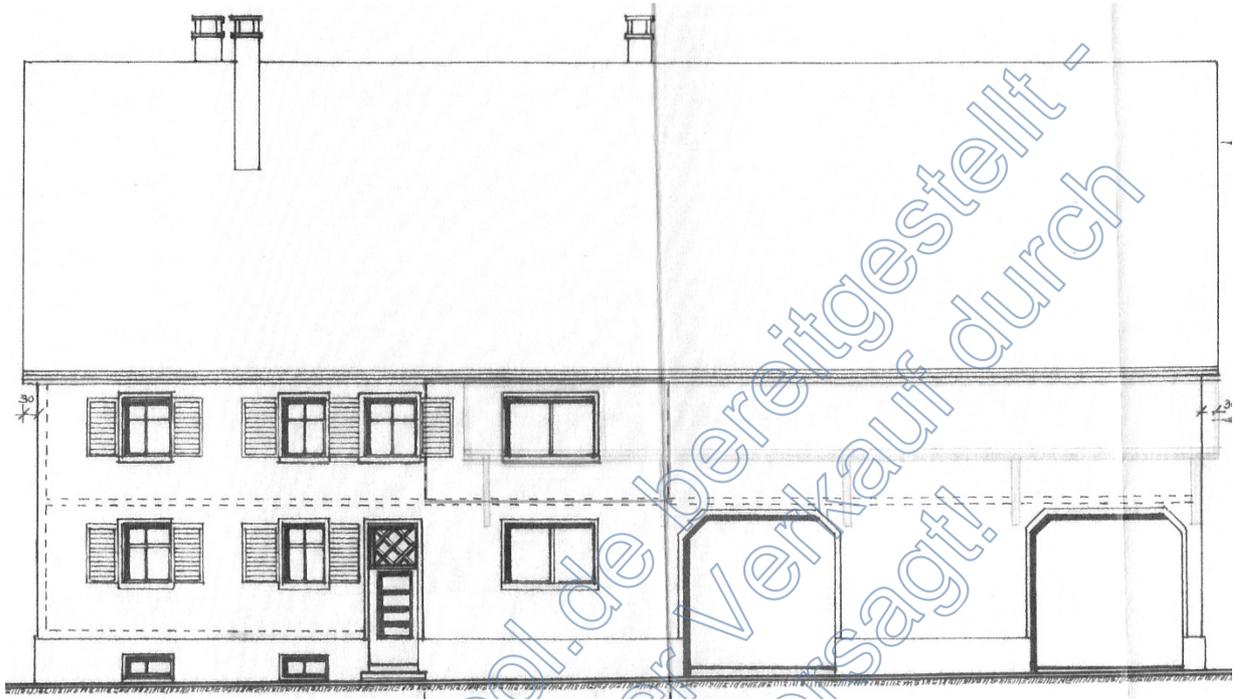
Seite 6 von 8



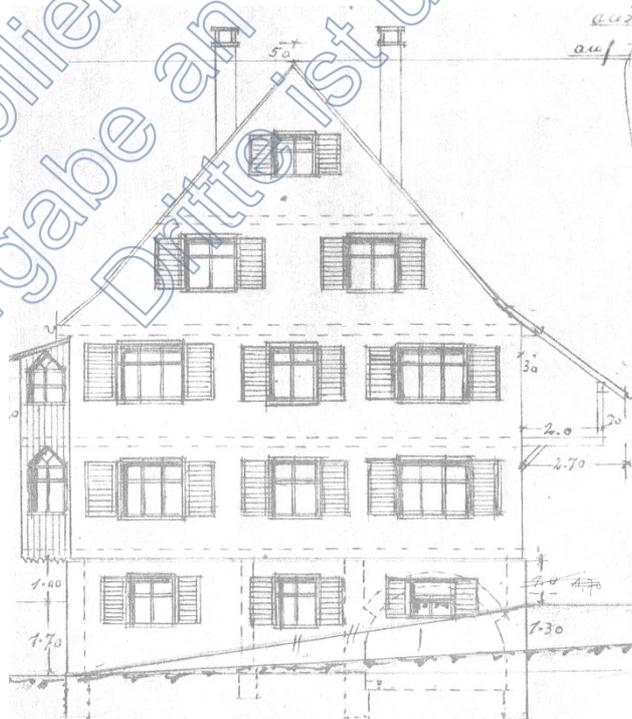
Schnitt 2

### Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 8



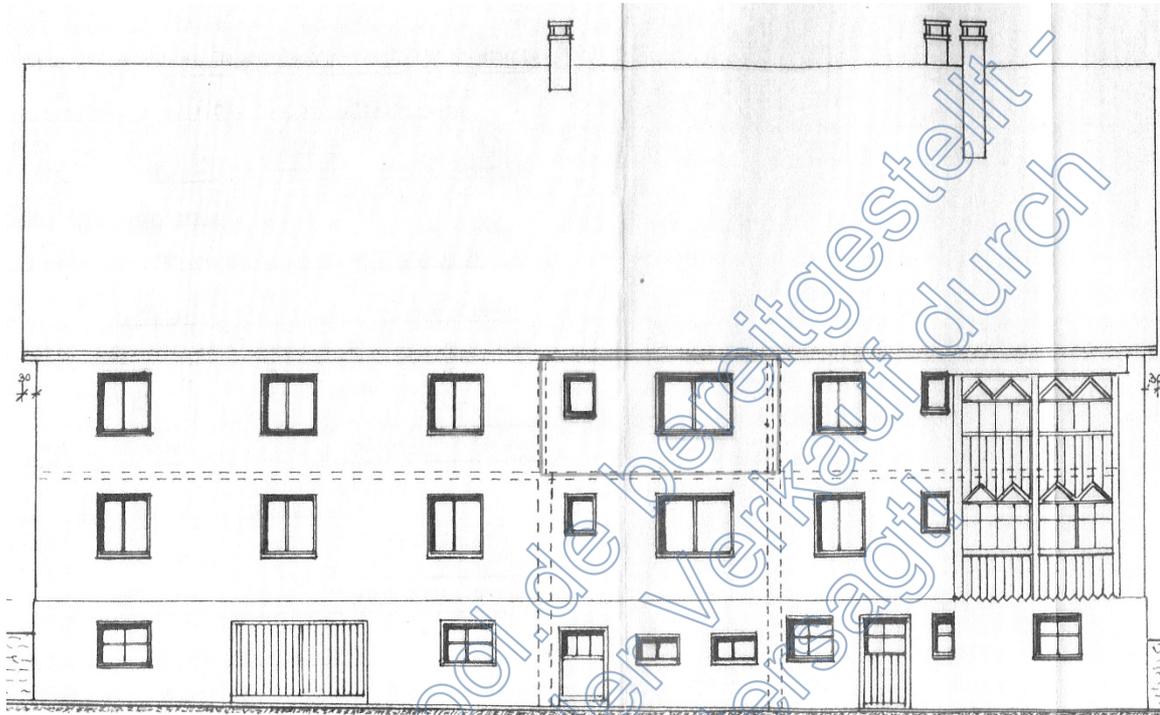
Ansicht von Südosten (von der Straße) mit Hauseingang



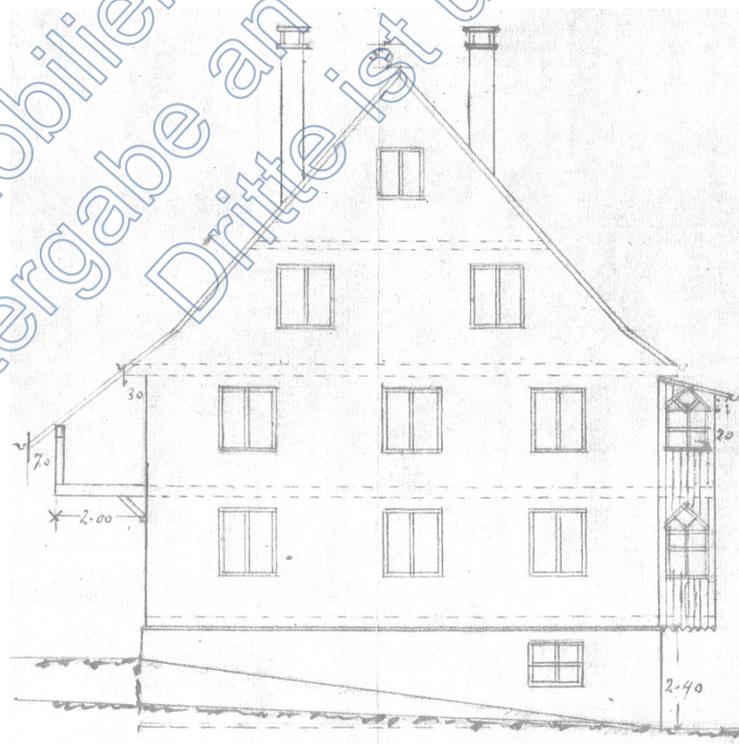
Ansicht von Südwesten

### Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 8



Ansicht von Nordwesten (Rückansicht)



Ansicht von Nordosten

## Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 3

### Gebäude: Wohngebäude (Anteil), An der Steige 30, 72202 Nagold - Emmingen

#### Mieteinheit: Wohnflächen im EG

| lfd. Nr.                   | Raumbezeichnung  | Raum-Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putzabzug Länge (m) | Breite (m) | Putzabzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|----------------------------|------------------|----------|-----|---|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                          | EG: Flur         | 1        | +   |   | 1,00                       | 1,200     | 0,030               | 3,000      | 0,015                | 3,49             | 1,00                          | 3,49                     | 19,17                |             |
| 2                          | EG: Flur         | 1        | +   |   | 1,00                       | 4,620     | 0,030               | 4,250      | 0,030                | 19,37            | 1,00                          | 19,37                    | 19,17                |             |
| 3                          | EG: Flur         | 1        | +   |   | 1,00                       | 1,000     | 0,030               | 2,270      | 0,000                | 2,20             | 1,00                          | 2,20                     | 19,17                |             |
| 4                          | EG: Flur         | 1        | -   |   | 1,00                       | 1,100     | 0,000               | 1,750      | 0,000                | 1,93             | 1,00                          | -1,93                    | 19,17                |             |
| 5                          | EG: Flur         | 1        | -   |   | 1,00                       | 3,600     | 0,000               | 1,100      | 0,000                | 3,96             | 1,00                          | -3,96                    | 19,17                |             |
| 6                          | EG: WC           | 2        | +   |   | 1,00                       | 1,000     | 0,030               | 1,500      | 0,030                | 1,43             | 1,00                          | 1,43                     | 1,43                 |             |
| 7                          | EG: Küche        | 3        | +   |   | 1,00                       | 4,000     | 0,030               | 4,300      | 0,030                | 16,95            | 1,00                          | 16,95                    | 15,39                |             |
| 8                          | EG: Küche        | 3        | -   |   | 1,00                       | 1,050     | 0,000               | 1,200      | 0,000                | 1,26             | 1,00                          | -1,26                    | 15,39                |             |
| 9                          | EG: Küche        | 3        | -   |   | 1,00                       | 0,600     | 0,000               | 0,500      | 0,000                | 0,30             | 1,00                          | -0,30                    | 15,39                |             |
| 10                         | EG: Zimmer 1     | 4        | +   |   | 1,00                       | 4,000     | 0,030               | 2,500      | 0,030                | 9,81             | 1,00                          | 9,81                     | 9,81                 |             |
| 11                         | EG: Wohnzimmer   | 5        | +   |   | 1,00                       | 4,000     | 0,030               | 4,700      | 0,030                | 18,54            | 1,00                          | 18,54                    | 18,54                |             |
| 12                         | EG: Zimmer 2     | 6        | +   |   | 1,00                       | 3,300     | 0,030               | 3,500      | 0,030                | 11,35            | 1,00                          | 11,35                    | 11,05                |             |
| 13                         | EG: Zimmer 2     | 6        | -   |   | 1,00                       | 0,600     | 0,000               | 0,500      | 0,000                | 0,30             | 1,00                          | -0,30                    | 11,05                |             |
| 14                         | EG: Zimmer 3     | 7        | +   |   | 1,00                       | 5,200     | 0,030               | 5,630      | 0,030                | 28,95            | 1,00                          | 28,95                    | 28,95                |             |
| 15                         | EG: Zimmer 4     | 8        | +   |   | 1,00                       | 3,450     | 0,030               | 5,650      | 0,030                | 19,22            | 1,00                          | 19,22                    | 19,22                |             |
| 16                         | EG: Bad          | 9        | +   |   | 1,00                       | 1,650     | 0,030               | 5,650      | 0,030                | 9,10             | 1,00                          | 9,10                     | 8,80                 |             |
| 17                         | EG: Bad          | 9        | -   |   | 1,00                       | 0,600     | 0,000               | 0,500      | 0,000                | 0,30             | 1,00                          | -0,30                    | 8,80                 |             |
| 18                         | EG: Schlafzimmer | 10       | +   |   | 1,00                       | 3,500     | 0,030               | 3,770      | 0,030                | 12,98            | 1,00                          | 12,98                    | 12,98                |             |
| 19                         | EG: Veranda      | 11       | +   |   | 1,00                       | 3,800     | 0,000               | 1,100      | 0,000                | 4,18             | 0,50                          | 2,09                     | 2,09                 |             |
| <b>Summe Wohnfläche EG</b> |                  |          |     |   |                            |           |                     |            |                      |                  |                               |                          | <b>147,43</b>        | <b>m²</b>   |

## Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 2 von 3

### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

Gebäude: Wohngebäude (Anteil), An der Steige 30, 72202 Nagold - Emmingen

Mieteinheit: Wohnflächen im OG

| lfd. Nr.                        | Raumbezeichnung  | Raum-Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächenfaktor/Sonderform | Länge (m) | Putz-abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz-abzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Wohnwertfaktor (Wohnwert) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|---------------------------------|------------------|----------|-----|---|--------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                               | OG: Flur         | 1        | +   |   | 1,00                     | 1,200     | 0,030                | 3,600      | 0,000                 | 4,21             | 1,00                      | 4,21                     | 19,89                |             |
| 2                               | OG: Flur         | 1        | +   |   | 1,00                     | 4,620     | 0,030                | 4,250      | 0,030                 | 19,37            | 1,00                      | 19,37                    | 19,89                |             |
| 3                               | OG: Flur         | 1        | +   |   | 1,00                     | 1,000     | 0,030                | 2,270      | 0,000                 | 2,20             | 1,00                      | 2,20                     | 19,89                |             |
| 4                               | OG: Flur         | 1        | -   |   | 1,00                     | 1,100     | 0,900                | 1,750      | 0,000                 | 1,93             | 1,00                      | -1,93                    | 19,89                |             |
| 5                               | OG: Flur         | 1        | -   |   | 1,00                     | 3,600     | 0,900                | 1,100      | 0,000                 | 3,96             | 1,00                      | -3,96                    | 19,89                |             |
| 6                               | OG: WC           | 2        | +   |   | 1,00                     | 1,000     | 0,030                | 1,500      | 0,030                 | 1,43             | 1,00                      | 1,43                     | 1,43                 |             |
| 7                               | OG: Küche        | 3        | +   |   | 1,00                     | 4,000     | 0,030                | 4,300      | 0,030                 | 16,95            | 1,00                      | 16,95                    | 15,39                |             |
| 8                               | OG: Küche        | 3        | -   |   | 1,00                     | 1,050     | 0,000                | 1,200      | 0,000                 | 1,26             | 1,00                      | -1,26                    | 15,39                |             |
| 9                               | OG: Küche        | 3        | -   |   | 1,00                     | 0,600     | 0,000                | 0,500      | 0,000                 | 0,30             | 1,00                      | -0,30                    | 15,39                |             |
| 10                              | OG: Zimmer 1     | 4        | +   |   | 1,00                     | 4,000     | 0,030                | 2,500      | 0,030                 | 9,81             | 1,00                      | 9,81                     | 9,81                 |             |
| 11                              | OG: Wohnzimmer   | 5        | +   |   | 1,00                     | 4,000     | 0,030                | 4,700      | 0,030                 | 18,54            | 1,00                      | 18,54                    | 18,54                |             |
| 12                              | OG: Zimmer 2     | 6        | +   |   | 1,00                     | 3,300     | 0,030                | 3,500      | 0,030                 | 11,35            | 1,00                      | 11,35                    | 11,05                |             |
| 13                              | OG: Zimmer 2     | 6        | -   |   | 1,00                     | 0,600     | 0,000                | 0,500      | 0,000                 | 0,30             | 1,00                      | -0,30                    | 11,05                |             |
| 14                              | OG: Zimmer 3     | 7        | +   |   | 1,00                     | 5,200     | 0,030                | 5,740      | 0,030                 | 29,52            | 1,00                      | 29,52                    | 29,52                |             |
| 15                              | OG: Zimmer 4     | 8        | +   |   | 1,00                     | 3,450     | 0,030                | 5,740      | 0,030                 | 19,53            | 1,00                      | 19,53                    | 19,53                |             |
| 16                              | OG: Bad          | 9        | +   |   | 1,00                     | 1,650     | 0,030                | 5,740      | 0,030                 | 9,25             | 1,00                      | 9,25                     | 8,95                 |             |
| 17                              | OG: Bad          | 9        | -   |   | 1,00                     | 0,600     | 0,000                | 0,500      | 0,000                 | 0,30             | 1,00                      | -0,30                    | 8,95                 |             |
| 18                              | OG: Schlafzimmer | 10       | +   |   | 1,00                     | 3,500     | 0,030                | 3,770      | 0,030                 | 12,98            | 1,00                      | 12,98                    | 12,98                |             |
| 19                              | OG: Veranda      | 11       | +   |   | 1,00                     | 3,800     | 0,000                | 1,100      | 0,000                 | 4,18             | 0,50                      | 2,09                     | 2,09                 |             |
| <b>Summe Wohnfläche OG</b>      |                  |          |     |   |                          |           |                      |            |                       |                  |                           |                          | <b>149,18 m²</b>     |             |
| <b>Summe Wohnfläche Gebäude</b> |                  |          |     |   |                          |           |                      |            |                       |                  |                           |                          | <b>296,61 m²</b>     |             |

## Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 3 von 3

### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Die Berechnung erfolgt aus

Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

nutzwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277

Gebäude: **Ökonomiegebäude (Anteil), An der Steige 30, 72202 Nagold - Emmingen**

Mieteinheit: **Nutzfläche im EG**

| lfd. Nr.                    | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putzabzug Länge (m) | Breite (m) | Putzabzug Breite (m) | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k) | Nutzfläche Raumteil (m²) | Nutzfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|-----------------------------|-----------------|----------|---|----------------------------|-----------|---------------------|------------|----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                           | Scheune         | 1        | +/-   | 1,00                       | 12,300    | 0,030               | 11,720     | 0,030                | 143,44           | 1,00                          | 143,44                   | 140,44               |             |
| 2                           | Scheune         | 1        | -   | 1,00                       | 3,000     | 0,000               | 1,000      | 0,000                | 3,00             | 1,00                          | -3,00                    | 140,44               |             |
| Summe Nutzfläche Scheune EG |                 |          |   |                            |           |                     |            |                      |                  |                               | 140,44                   | m²                   |             |

Summe Nutzfläche Gebäude **140,44** m²

Die in vorstehender Wohn- und Nutzflächenberechnung ermittelte Wohn- und Nutzfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar!  
Für Mietfestsetzungen ist sie nicht geeignet!

## Anlage 5: Gebäude-Grundflächenberechnung

Seite 1 von 1

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

#### Gebäude: Wohngebäude (Anteil), An der Steige 30, 72202 Nagold - Emmingen

| lfid. Nr.  | Geschoss / Grundrissebene | Flächenfaktor / Sonderform (+/-) | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> ) |           |           | Erläuterung          |
|--|---------------------------|----------------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|-----------|-----------|----------------------|
|  |                           |                                  |           |            |         | Bereich a oder b                     | Bereich a | Bereich b |                      |
| 1  | KG                        | 1,00                             | 14.610    | 12.100     | a       | 176,78                               |           |           |                      |
| 2  | EG                        | 1,00                             | 14.560    | 12.000     | a       | 174,72                               |           |           |                      |
| 3  | OG                        | 1,00                             | 14.560    | 12.000     | a       | 174,72                               |           |           |                      |
| 4  | DG                        | 1,00                             | 14.560    | 12.000     | a       | 174,72                               |           |           |                      |
| <b>Summe</b>   |                           |                                  |           |            |         | <b>700,94</b>                        |           |           | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b> |                           |                                  |           |            |         | <b>700,94</b>                        |           |           | <b>m<sup>2</sup></b> |

#### Gebäude: Ökonomiegebäude (Anteil), An der Steige 30, 72202 Nagold - Emmingen

| lfid. Nr.  | Geschoss / Grundrissebene | Flächenfaktor / Sonderform (+/-) | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> ) |           |           | Erläuterung          |
|--|---------------------------|----------------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|-----------|-----------|----------------------|
|  |                           |                                  |           |            |         | Bereich a oder b                     | Bereich a | Bereich b |                      |
| 1  | KG                        | 1,00                             | 12.490    | 12.100     | a       | 151,13                               |           |           |                      |
| 2  | KG - nicht unterkellert   | 1,00                             | 4.390     | 5.650      | a       | -24,80                               |           |           |                      |
| 3  | KG - nicht unterkellert   | 1,00                             | 9.650     | 5.650      | a       | 54,52                                |           |           |                      |
| 4  | KG - nicht unterkellert   | 1,00                             | 1.430     | 3.950      | a       | -5,65                                |           |           |                      |
| 5  | EG                        | 1,00                             | 12.440    | 12.000     | a       | 149,28                               |           |           |                      |
| <b>Summe</b>   |                           |                                  |           |            |         | <b>215,44</b>                        |           |           | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b> |                           |                                  |           |            |         | <b>215,44</b>                        |           |           | <b>m<sup>2</sup></b> |

Die in vorstehender Grundflächenberechnung ermittelte Brutto-Grundfläche ist nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar!

## Anlage 6: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1

Auszug aus dem  
Bodenrichtwertinformationssystem  
Baden-Württemberg

**BORIS<sup>BW</sup>**

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

### Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2022

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Nagold. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

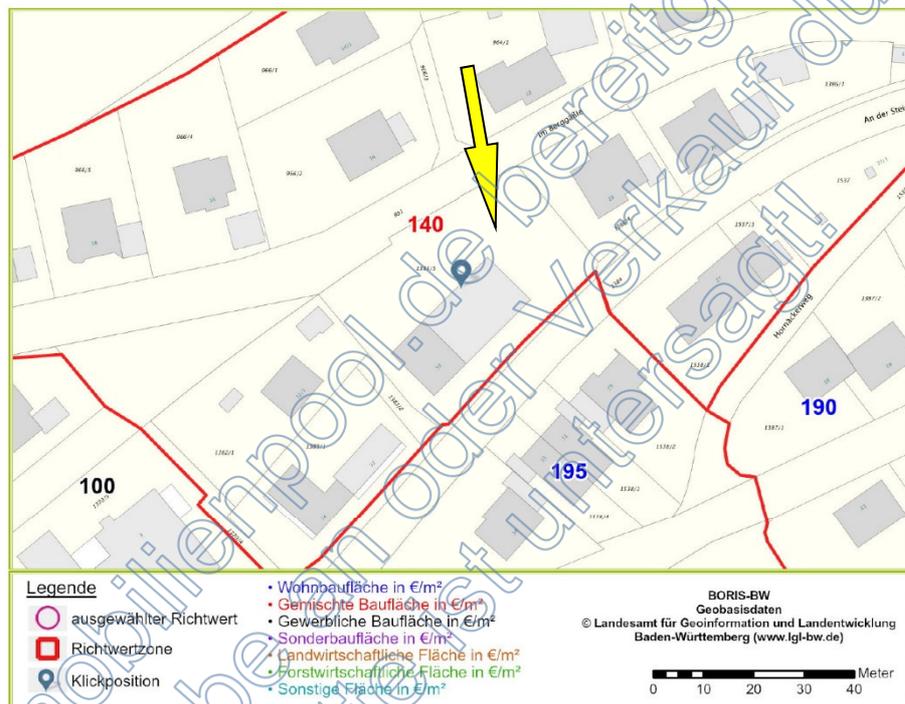


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert                     |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Gemeinde                          | Nagold                      |
| Postleitzahl                      | 72202                       |
| Gemarkungsname                    | Emmingen                    |
| Gemarkungsnummer                  | 084301                      |
| Bodenrichtwertnummer              | 43010004                    |
| <b>Bodenrichtwert</b>             | <b>140 €/m<sup>2</sup></b>  |
| Stichtag des Bodenrichtwertes     | 01.01.2022                  |
| Beschreibende Merkmale            |                             |
| Bodenrichtwertzonennamen          | EMM-004                     |
| Entwicklungszustand               | Baureifes Land              |
| Beitragsrechtlicher Zustand       | beitragsfrei                |
| Art der Nutzung                   | Mischgebiet                 |
| Ergänzung zur Art der Nutzung     | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl | 0,70                        |
| Tiefe                             | 35 m                        |
| Fläche                            | 850 m <sup>2</sup>          |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe vom 24.02.2023 aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)