

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!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke MRICS
Immobiliengutachter HypZert (F)
M.Sc. Immobilienbewertung



Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

Aktenzeichen	2 K 25/23
Bewertungsobjekt	Teileigentum Nr. 22 (TG-Stellplatz) in der Tiefgarage
Adresse	Herrenberger Straße 3, 5 in 72202 Nagold
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Calw Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Schillerstr. 11, 75365 Calw
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	09.10.2023
Verkehrswert	17.500 €
gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 11.10.2023 Das Gutachten umfasst 36 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 1

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 3 -
2. Allgemeiner Teil	- 4 -
2.1 Allgemeines	- 4 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 6 -
3. Grundstücksmerkmale	- 7 -
3.1 Lage	- 7 -
3.1.1 Makrolage	- 7 -
3.1.2 Mikrolage	- 7 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 9 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 10 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 10 -
4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen	- 12 -
4.1 Vorbemerkung	- 12 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 12 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 12 -
4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 22 (TG-Stp. in der Tiefgarage)	- 14 -
4.2.3 Nutzungsfläche	- 15 -
4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	- 16 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 17 -
6. Grundbuch	- 18 -
6.1 Übersicht Bewertungsgegenstand	- 18 -
6.2 Identifikation des Bewertungsgegenstandes	- 19 -
6.3 Rechte & Belastungen	- 20 -
7. Wertermittlung	- 22 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 22 -
7.2 Vergleichswert	- 24 -
7.2.1 Vergleichspreise	- 24 -
7.2.2 Vergleichswertverfahren	- 25 -
7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 26 -
7.2.4 Einordnung des Ergebnisses	- 27 -
8. Verkehrswert	- 28 -
Anlagen	- 29 -
Flurkarte	- 31 -
Amtliche Liegenschaftskarte	- 32 -
Grundriss UG inkl. Tiefgarage (TG-Stp. Nr. 22 rot markiert)	- 34 -
Grundriss TG-Stp. Nr. 22 (rot markiert)	- 35 -
Objektbilder	- 36 -

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Flurstück Nr. 168, welches mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage bebaut ist. Bewertungsgegenstand sind 19,23/10.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage.
Objektadresse	Herrenberger Straße 3, 5 in 72202 Nagold
Baujahr	2003
Vermietung/Verpachtung	Die zu bewertende Teileigentumseinheit (TG-Stp. Nr. 22) ist vermietet. Angaben zur Miethöhe oder der Laufzeit liegen nicht vor.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II sind vier Eintragungen zur infrastrukturellen Versorgung sowie ein Sanierungsvermerk eingetragen. Es wird von keinem Werteeinfluss ausgegangen.
Nutzungsfläche	rd. 13 m ² NUF
Grundstücksgröße	1.461 m ² (anteilig rd. 3 m ² anhand Miteigentumsanteile)
Vergleichswert	17.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-
Verkehrswert	17.500 €

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Sondereigentum (TG-Stp. Nr. 22) in der Tiefgarage von zwei Wohn- und Geschäftshäusern.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 09.08.2023.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 09.08.2023.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	09.10.2023
Ortstermin	Am 09.10.2023 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Bewohner des Hauses (anonymisiert) - Richard Röschke (Sachverständiger)
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 12091 (Kopie, unvollständig) vom 15.05.2023
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Teilungserklärung (UR Nr. 202/2002) vom 11.10.2002 - Aufteilungsplan vom 11.10.2002 - Baubeschreibung vom 11.10.2002 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2021 bis 2023 - Wirtschaftspläne für den TG-Stp. Nr. 22 der Jahre 2021 bis 2023 - amtliche Liegenschaftskarte vom 27.09.2023 - Baulastenauskunft (E-Mail von der Stadtverwaltung Nagold) vom 21.09.2023 - Altlastenauskunft (E-Mail vom Landratsamt Calw) vom 20.09.2023 - Denkmalschutzauskunft (E-Mail von der Stadtverwaltung Nagold) vom 21.09.2023 - Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Nagold vom 29.09.2023 - Auskunft Bebauungsplan vom 20.09.2023

- Gesetze und Verordnungen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
 - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
- Fachliteratur/Quellen**
- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
 - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
 - Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023
- Verwendete Programme**
- Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurden das Sondereigentum Nr. 22 in der Tiefgarage, das Gemeinschaftseigentum sowie die Außenanlagen vollständig besichtigt.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen/ Maße	Die Nutzungsflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und/ oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Nutzungsflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Calw.
Gemeinde/ Stadt	Nagold.
Einwohnerzahl	ca. 22.980 (Stand 31.12.2022).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Herrenberg (rd. 14 km). Horb am Neckar (rd. 18 km). Tübingen (rd. 31 km).
Kaufkraftindex	103,7 (Kreis Calw, Stand 2022, MB-Research).
Arbeitslosenquote	3,7 % (Kreis Calw, Stand Sept. 2023, Bundesagentur für Arbeit).

3.1.2 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist zentral in der östlichen Innenstadt innerhalb eines Wohngebietes gelegen. Die Umgebungsbebauung ist entlang der Herrenberger Straße überwiegend durch Wohn- und Geschäftsgebäude sowie reine Wohnhäuser geprägt.
Entfernung zum nächsten Stadt-/ Gemeindezentrum	Das Stadtzentrum von Nagold befindet sich rd. 300 m entfernt.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	Die nächste Schule (Otto-Hahn-Gymnasium) befindet sich in rd. 1,1 km Entfernung.
Entfernung zum ÖPNV	Nächste Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in rd. 200 m (Regionalbahnhaltestelle ‚Nagold Stadtmitte‘). Der Regionalbahnhof ‚Nagold‘ mit Anbindung an den überregionalen Schienenverkehr ist rd. 1 km entfernt. Des Weiteren verkehren diverse Buslinien in Nagold.

Entfernung zu Knotenpunkten des Individualverkehrs

Die nächste Autobahnauffahrt ‚Rottenburg / Reutlingen / Tübingen‘ zur Autobahn A81 ist rd. 12 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B463 rd. 200 m.

Entfernung zum Flughafen

Der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 47 km Entfernung.

Umgebungsbebauung

Geschlossene Bauweise; Wohn- und Geschäftshäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser, 2- bis 4-geschossig.

Parkplatzsituation

Normale öffentliche Parkplatzsituation mit öffentlichen Parkmöglichkeiten sowie einem Parkhaus im direkten Objektfeld. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage vorhanden, wovon ein Stellplatz Bewertungsgegenstand ist.

Immissionen

Zum Besichtigungszeitpunkt waren innenstadtypische Immissionen vorhanden.

Einschätzung der Lage

Die Wohnlage wird als durchschnittlich eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Süden hin abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Herrenberger Straße ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der südlichen und östlichen Grundstücksseite mit einem Gehweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 41,5 m
Straßenfront	Rd. 61,5 m
Grenzverhältnisse	Geregelt; kein Gebäude unmittelbar angrenzend.
Überbau	Gemäß Flurkarte ragt die Tiefgarage im nordöstlichen Grundstücksteil in das Flurstück Nr. 168/4. Dabei handelt es sich um eine öffentliche Zuwegung. Es besteht kein Werteeinfluss.
Eckgrundstück	Ja.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitrags- rechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Nagold vom 29.09.2023 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Calw vom 20.09.2023 befindet sich das Wertermittlungsgrundstück im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Bezeichnung ‚AS Schwanenbrauerei Wolbert‘. Der Standort ist mit ‚Belassen – Entsorgungsrelevanz‘ sowie dem Wirkungspfad ‚Boden – Grundwasser‘ bewertet. Das Objekt wurde im Jahr 2002 neu bebaut (inkl. Tiefgarage und komplettem Bodenaushub). Im Falle einer Neubebauung sind Entsorgungskosten für evtl. Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Herrenberger Straße – Hohe Straße“, rechtskräftig seit dem 20.12.2002. Dieser enthält folgende wesentlichen Festsetzungen: Besonderes Wohngebiet (WB); Grundflächenzahl 0,6; max. WH 13,85 m; abweichende Bauweise; Dachformen Pultdächer (PD) mit 6-10° Neigung. Des Weiteren ist eine Baulinie eingezeichnet.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück verfügt derzeit über eine Geschossflächenzahl von ca. 2,5 und eine Grundflächenzahl von ca. 0,5 (zulässig gem. Bebauungsplan: 0,6) und ist somit nahezu vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baulasten	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungsamtes Nagold vom 21.09.2023 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Nagold vom 21.09.2023 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Des Weiteren liegen im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine bekannten archäologischen Kulturdenkmale oder Prüffälle vor.

Sonstige Rechte und Lasten

Nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) am 27.09.2023 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-50, HQ-100 oder HQ-extrem). Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.

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

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Sondereigentum Nr. 22 in der Tiefgarage, Gemeinschaftseigentum) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den vorliegenden Bauakten sowie gegebenenfalls mündliche Auskünfte aus dem Ortstermin. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/ Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/ Anlagen/ technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/ Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Zwei Wohn- und Geschäftshäuser
Geschosse	Untergeschoss, fünf Obergeschosse mit ausg. Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	4
Wohneinheiten	14
Tiefgarage	22 Stellplätze (TG-Stp. Nr. 22 Bewertungsgegenstand).
Baujahr	2003
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente.
Fassade	UG: Stahlbeton; ab EG; Mauerwerk mit Dämmfunktion, verputzt und gestrichen.
Dach	Pultdach mit Aluminiumdach (gedämmt).
Wände	Außen: Massiv (Stahlbeton). Innen: Massiv (Schalbeton oder Kalksandstein).
Geschossdecken	Stahlbeton.

Treppenhaus	Stahlbetontreppenlauf; Erschließung jew. an der nördlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Durchschnittlich.
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (Tiefgarage unbeheizt).
Lüftung	nicht vorhanden.
Energetischer Zustand	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Baujahres sowie der vorhandenen Heizungsanlage (Gas) wird von einem durchschnittlichen Energieverbrauch ausgegangen.</p>
Modernisierungen/ Renovierungen	<p>Es lag keine Modernisierungs-/ Renovierungsaufstellung zur Bewertung vor. Gemäß dem Eindruck bei der Besichtigung befand sich die Teileigentumseinheit in einem durchschnittlichen Zustand.</p> <p>Das Gemeinschaftseigentum weist ebenfalls einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf.</p>
Aufzugsanlage(n)	Personenaufzug (UG - 3.OG).
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen ausgestattet. Im nördlichen Grundstücksteil sind fünf Pkw-Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden, welche den Kunden der Gewerbeeinheiten zur Verfügung stehen.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Es konnte zum Besichtigungstermin kein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Insgesamt weist die zu bewertende Sondereigentum Nr. 22 einen durchschnittlichen Bauzustand auf.

4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 22 (TG-Stp. in der Tiefgarage)

Art	Teileigentumseinheit
Nutzungsfläche	Teileigentumseinheit Nr. 22 (Tiefgarage): rd. 13 m ² NUF Hinweis: Die Nutzungsfläche wurden anhand des Aufteilungsplans grob überschlägig eigenermittelt.
Konzeption	1 Tiefgaragenstellplatz.
Ausstattung	Bodenbelag: Beton. Tor: Nicht vorhanden. Sanitär- anlagen: Nicht vorhanden. Belüftung: Nicht vorhanden. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Nicht vorhanden. Elektro- installationen: Durchschnittlich.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Teileigentumseinheit als funktional und der Nutzung entsprechend beurteilt.

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

4.2.3 Nutzungsfläche

Definition

Die Nutzungsfläche (NUF) ist gemäß DIN277 die Summe aller Grundflächen welcher einer Nutzung zuzuordnen ist (z.B. Wohnen, Büro, Einzelhandel, etc.). Die Technikfläche (TF) dient der technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks. Die Verkehrsfläche (VF) dient dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerks und dem Verlassen im Notfall. Die Summe aus Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche ergibt die Netto-Raumfläche (NRF).

Berechnung

Es lag keine Nutzungsflächenberechnung vor. Die Nutzungsfläche wurden anhand des Aufteilungsplans grob überschlägig eigenermittelt. Diese können demnach in der Realität geringfügig abweichen. Die ermittelten Flächen dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es wurden folgende Nutzungsflächen ermittelt:

Teileigentumseinheit Nr. 22: rd. 13 m² NUF

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

4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung genannten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes.

In Ergänzung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Fußbodenbelag, Deckenputz
- Nichttragende Zwischenwände
- Innenverputz mit Wandverkleidung
- Innentüren und Innenverglasungen
- Sämtliche Ausstattungsgegenstände innerhalb des Sondereigentums
- Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom)
- Entwässerungsleitungen
- Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper
- Die Messeinrichtungen zur Feststellung des jew. Verbrauchs

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden und die konstitutiven Gebäudeelemente.

Veräußerungsbeschränkungen

Liegen nicht vor. Jedoch Anzeigepflicht an den Verwalter.

Verteilung von Kosten und Lasten

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

Sondernutzungsrechte

12 Pkw-Stellplätze (Nrn. A – L) im Freien.

Instandhaltungsrücklage

Gemäß vorliegender Jahresabrechnung zum 31.12.2022 besteht für den Tiefgaragenstellplatz eine Instandhaltungsrücklage von 100,19 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 9,04 € (seit 01.06.2023) für den Tiefgaragenstellplatz.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
- keine erkennbar / entfällt	- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
- keine erkennbar / entfällt	- allg. Marktrisiken, drohende Rezession - Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Aufgrund der zentralen Wohnlage wird von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit ausgegangen.

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

6. Grundbuch

6.1 Übersicht Bewertungsgegenstand

Auszug vom: 15.05.2023

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Nagold

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	12091	1	Nagold	22		168	19,23	10.000	2,80

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

2,80

davon zu bewerten

2,80

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
12091	3	1	168	Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Geb. 2 Neue Straße und Geb. 8/1 Neue Straße, bestehend in je einem Geh- und Fahrrecht auf der von Feldweg 43 von der Stadtgemeinde erworbenen Wegfläche von 116 qm.	siehe Erläuterungen.	
12091	4	1	168	Reallast zu Gunsten der Stadtgemeinde Nagold, bestehend in der Verpflichtung, deren unter der von Feldweg 43 von der Stadtgemeinde erworbenen Wegfläche von 116 qm eingelegte Dohle samt Schächten zu unterhalten.	siehe Erläuterungen.	
12091	11	1	168	Das Sanierungsverfahren wird durchgeführt.	siehe Erläuterungen.	
12091	16	1	168	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Nagold betreffend Geh- und Wegerecht für die Allgemeinheit.	siehe Erläuterungen.	
12091	17	1	168	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Nagold betreffend Recht auf Errichtung, Duldung und Unterhaltung eines Gestaltungselements.	siehe Erläuterungen.	

6.2 Identifikation des Bewertungsgegenstandes

Grundbuchauszug	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug Blatt Nr. 12091 handelt es sich um 19,23/10.000stel Miteigentumsanteile an dem Grundstück Flurstück Nr. 168 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage, - im Aufteilungsplan mit Nr. 22 – bezeichnet.
Teilungserklärung	Gemäß vorliegender Teilungserklärung (UR Nr. 202/2002) vom 15.10.2002 sind insgesamt vier Gewerbeeinheiten (im Aufteilungsplan mit Nrn. 1, 2, 17 und 18 bezeichnet) sowie 14 Wohneinheiten (im Aufteilungsplan mit den Nrn. 3 bis 16 bezeichnet) vorhanden. Außerdem 19 Tiefgaragenstellplätze mit den Nrn. 19 bis 38. Der TG-Stellplatz Nr. 39 beinhaltet drei Stellplätze und wurde geteilt. Demnach sind insgesamt 22 TG-Stellplätze vorhanden.
Bewertungsgegenstand	Demnach ist der im Aufteilungsplan mit Nr. „NE 22“ bezeichnete TG-Stellplatz der Bewertungsgegenstand Sondereigentum Nr. 22. Dieser hat die Stellplatz Nr. 4. Gemäß Rücksprache mit der Hausverwaltung wurde dies bestätigt. Dementsprechend wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass es sich beim TG-Stellplatz Nr. 4 (NE 22) um das zu bewertende Sondereigentum Nr. 22 handelt.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

6.3 Rechte & Belastungen

Definition Dienstbarkeiten Grundsätzlich gibt es Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, welche in Abteilung II des Grundbuches eingetragen werden. Die Grunddienstbarkeit wird zu Lasten des Eigentümers (dienendes Grundstück) und zu Gunsten eines anderen Grundstückes (herrschendes Grundstück) eingetragen. Diese ist in § 1018 BGB geregelt und gibt drei Möglichkeiten zur Einwirkung auf ein anderes Grundstück:

1. Recht zur Benutzung (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, etc.)
2. Anspruch auf Nutzungsunterlassung (z.B. Freihalten von Abstandsflächen)
3. Ausschluss nachbarrechtlicher Befugnisse (z.B. Duldung eines Notwegs)

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist eine besondere Form der Grunddienstbarkeit und wird zugunsten einer bestimmten Person bestellt. Häufigste Formen sind das Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB oder Leitungsrechte. (vgl. Prof. Jürgen Simon, Rechte und Belastungen an Grundstücken, Stand 29.10.2010)

Herrschermerke

Im Bestandsverzeichnis sind zwei Herrschermerke vorhanden:

Zu 1: Für 827 qm, früher Geb. 20 – später Geb. 3 – Herrenberger Straße und weitere 123 qm von Geb. 3, Geb. 3a und 3b Herrenberger Straße; Brunnenwasser-Zuleitungsrecht in widerruflicher Weise; Siehe Serv. Buch II Bl. 32, 36 und 37.

Zu 1: Für 827 qm, früher Geb. 20 – später Geb. 3 – Herrenberger Straße und weitere 123 qm von Geb. 3, Geb. 3a und 3b Herrenberger Straße; Dingliche Wirtschaft-Berechtigung. Eingetragen am 24.10.2002.

Erläuterungen zu jew. 1:

Die beiden Eintragungen begünstigen den Wertermittlungsgegenstand und stehen in Wechselwirkung mit der Umgebungsbebauung.

Abteilung II

Zu lfd. Nr. 3, 4, 16 und 17: Die Eintragungen wurden aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen. Der zur Verfügung gestellte Grundbuchauszug Blatt Nr. 12091 ist unvollständig. Abteilung II ist nicht vorhanden.

Die lfd. Nrn. 3 und 4 sowie 16 und 17 dienen der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Wertermittlungsgegenstandes sowie der Umgebung. Es besteht kein Werteeinfluss.

Bei der lfd. Nr. 11 handelt es sich um ein Sanierungsvermerk. Demnach liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des Sanierungsgebietes ‚Nordöstliche Innenstadt‘, welches noch bis zum 30.04.2025 läuft. Dies wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Dementsprechend können zukünftig Ausgleichsbeiträge anfallen. Über die Höhe kann zum heutigen Zeitpunkt keine Angabe gemacht werden.

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

**Begründung und Wahl des
Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz. Es stehen ausreichend Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird somit aus dem Vergleichswert abgeleitet.**

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

7.2 Vergleichswert

7.2.1 Vergleichspreise

Der Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal veröffentlicht geeignete Vergleichspreise für die Objektart Tiefgaragenstellplätze im Weiterverkauf der Jahre 2018 bis 2021. Diese sind nachfolgend dargestellt:

Auswertungszeitraum 2018 bis 2019 in der Kernstadt von Nagold:

Zeitraum 2018-2019	min. [€]	max. [€]	Arith. Mittel [€]	Median [€]
Tiefgaragenstellplätze und Garagen im Sondereigentum	5.000,00	25.500,00	11.000,00	8.500,00
Stellplätze im Freien (Außenstellplätze)	2.000,00	8.500,00	3.700,00	3.000,00
Garagen im Gebäude oder freistehend	5.000,00	18.000,00	9.000,00	8.500,00
Carports	17.000,00	20.000,00	18.500,00	18.500,00

Auswertungszeitraum 2020 bis 2021 in der Kernstadt von Nagold:

Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze (Weiterverkauf)					
	Anzahl	Ø Kaufpreis (Mittelwert)	Kaufpreis min	Kaufpreis max	Spannweite (Range)
Kernstadtgebiet Nagold	28	19.000 €	7.500 €	25.000 €	17.500 €

Demnach ergeben sich für die Jahre 2020 bis 2021 insgesamt 28 registrierte Verkaufsfälle für Tiefgaragenstellplätze im Weiterverkauf mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 19.000 € (Spanne von rd. 7.500 € bis 25.000 €).

7.2.2 Vergleichswertverfahren

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	EUR/m ² (Stk.) - Werte				Marktwert EUR
			Kauf- preis	Vergleichspreise		ange- messen	
				von	bis		
TG-Stp. Nr. 22	1			7.500	25.000	19.000	17.500

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal; Stand 2020-2021

Vergleichswert

17.500

Es wurde ein nachhaltiger Ansatz i. H. v. 17.500 € gewählt, was der derzeitigen Marktphase (Zins-hoch, hohe Inflation, leicht sinkende Immobilienpreise) entspricht.

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

7.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

kein Werteinfluss.

Baulasten

kein Werteinfluss.

Instandhaltung

Gemäß vorliegender Jahresabrechnung zum 31.12.2022 besteht für den Tiefgaragenstellplatz eine Instandhaltungsrücklage von 100,19 €. Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt 9,04 € (seit 01.06.2023) für den Tiefgaragenstellplatz.

Bauschäden

Nicht vorhanden.

Leerstandskosten

Entfällt.

Sonderwerte Mieten

Entfällt.

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

7.2.4 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Vergleichswert	17.500
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	17.500

Einordnung des Ergebnisses Das in der Vergleichswertermittlung ermittelte Preis i.H.v. 17.500 € wird aufgrund der Nutzung als Tiefgaragenstellplatz sowie einem durchschnittlichem Bauzustand als marktüblich und plausibel eingestuft.

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

8. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Siehe § 194 BauGB)

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 09.10.2023 den

Verkehrswert 17.500 EUR

(in Worten: siebzehntausendfünfhundert Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

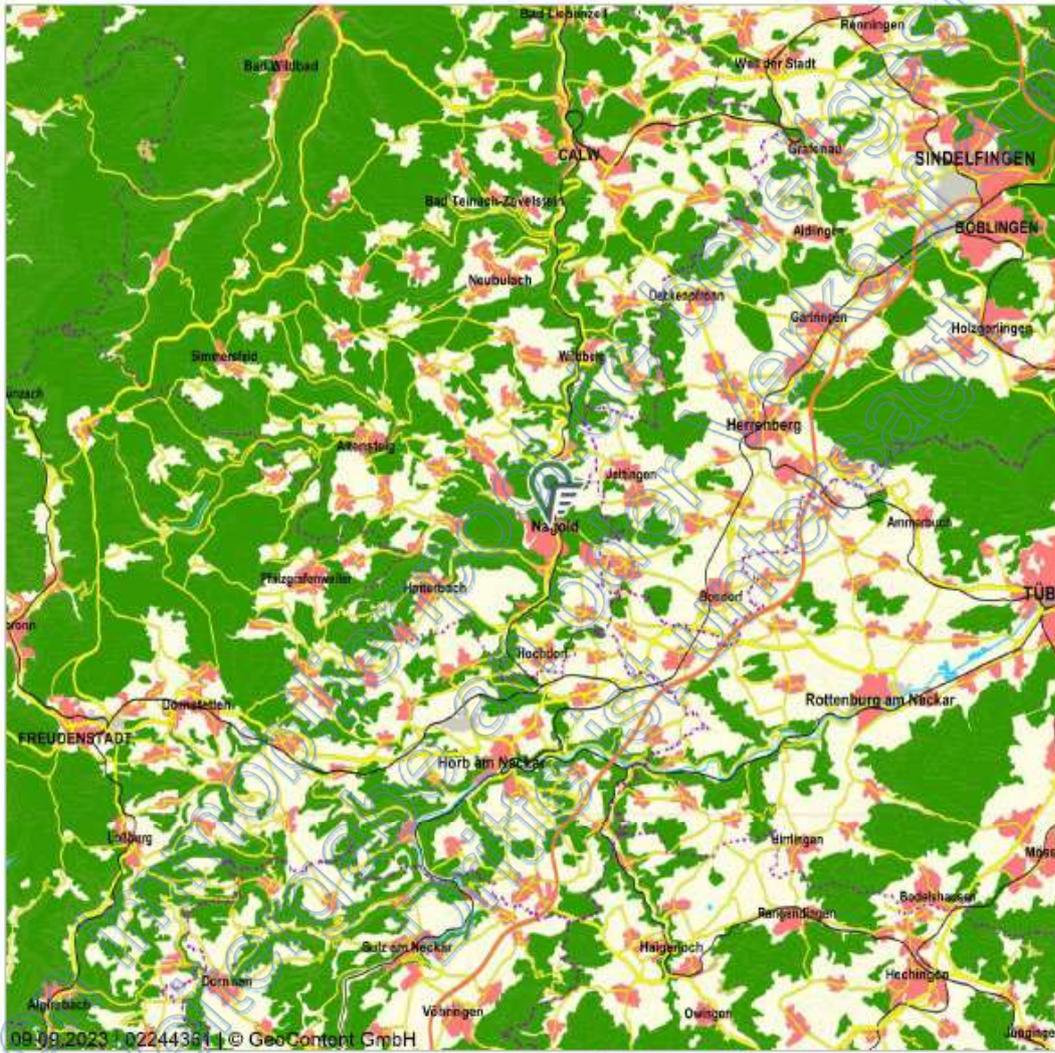


Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

Anlagen

Übersichtskarte

Übersichtskarte (Previewkarte) 1:100.000 GeoContent
72202 Nagold, Herrenberger Str. 3



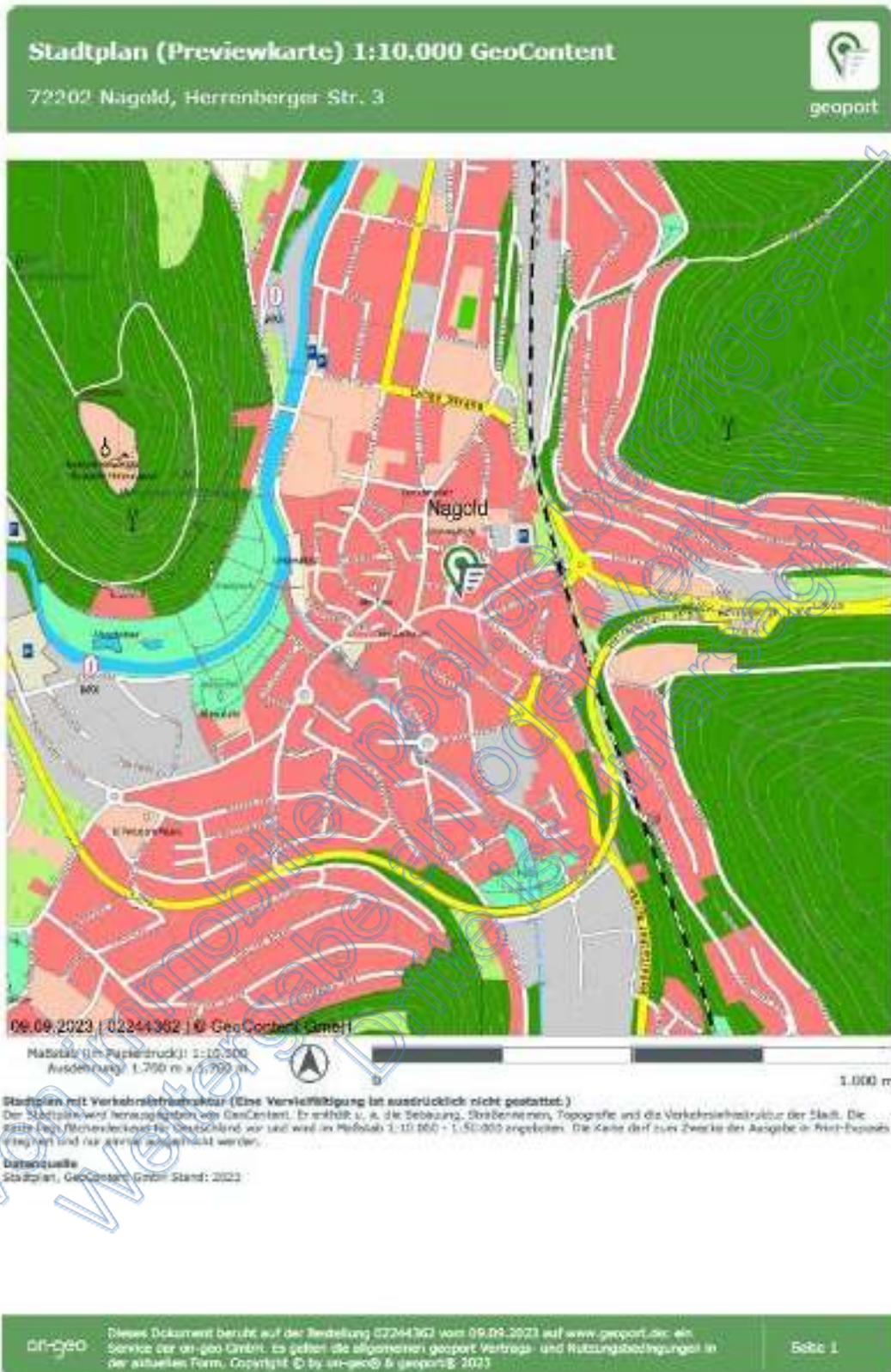
09.09.2023, 02244361 | © GeoContent GmbH
Maßstab (im Papierdruck): 1:300.000
Ausdehnung: 51.000 m x 51.000 m



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Sie enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur und liegt flächendeckend für Deutschland im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 vor. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und nur einmal ausgedruckt werden.

Datenquelle
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2023

Stadtplan



Flurkarte

Quelle: www.geoportal-bw.de

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

Amtliche Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg
72202 Nagold, Herrenberger Str. 3

27.09.2023 | 02273607 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: September 2023

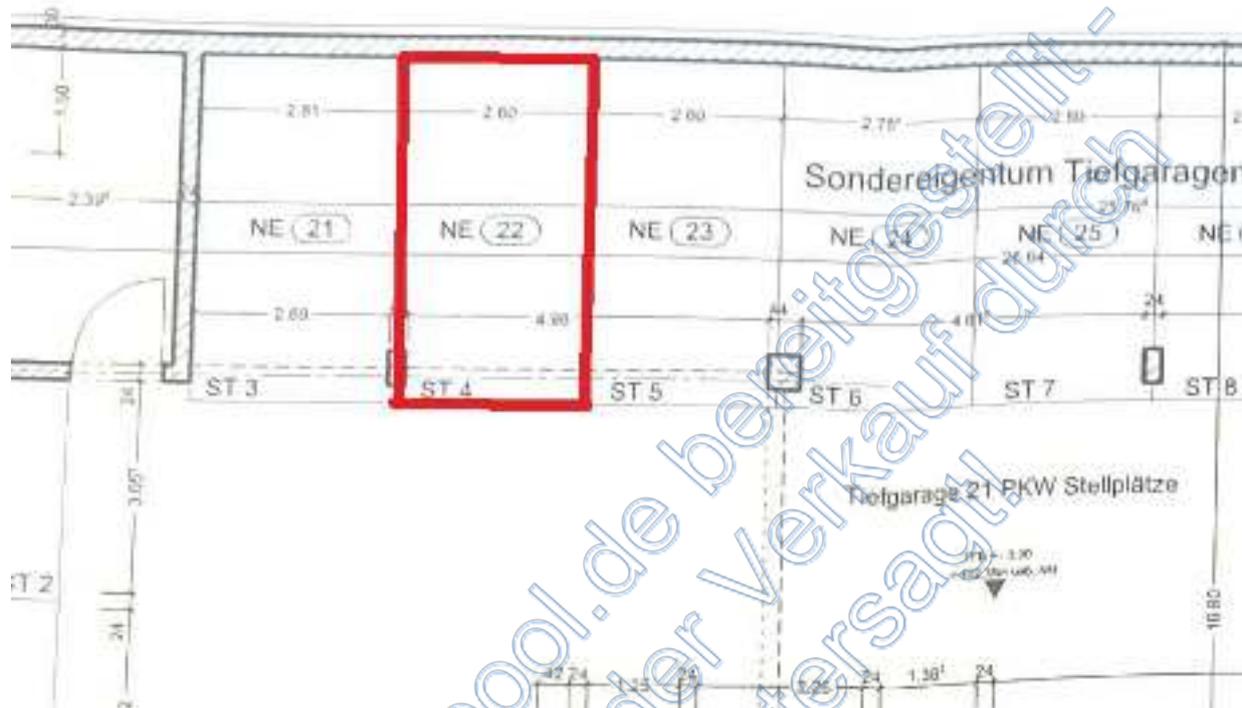
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02273607 vom 27.09.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023 Seite 1

Grundriss UG inkl. Tiefgarage (TG-Stp. Nr. 22 rot markiert)



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

Grundriss TG-Stp. Nr. 22 (rot markiert)



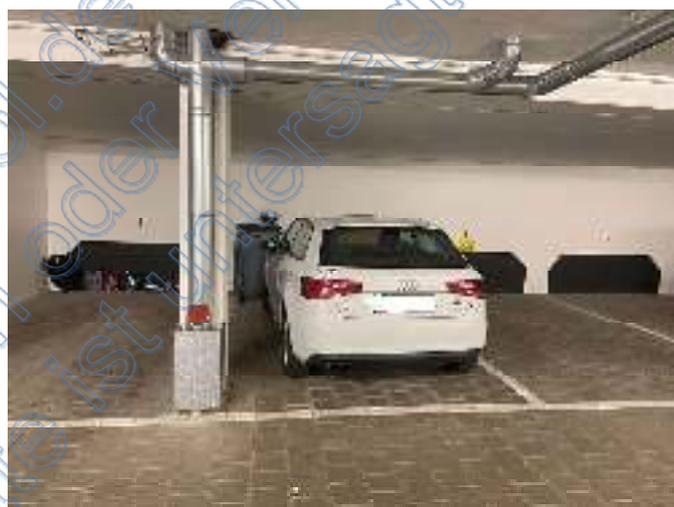
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Objektbilder

**Objektansicht Haus Nr. 5
mit Tiefgarageneinfahrt**



Tiefgaragenstellplatz Nr. 22



Blick in die Tiefgarage

