

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!**



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. §194 Baugesetzbuch für den im Grundbuch von Hochdorf eingetragenen Grundbesitz

Auftraggeber: Amtsgericht Calw
Schillerstraße 11
75365 Calw

Objekt: Einfamilienhaus

Adresse: Albblickstraße 2
72202 Nagold - Hochdorf



Wertermittlungstichtag: 05.08.2024

Verkehrswert zum Stichtag: 523.500,00 €



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	Seite 4
1. Allgemeine Angaben	Seite 5
1.1 Auftraggeber	Seite 5
1.2 Auftrag	Seite 5
1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Seite 5
1.4 Unterlagen	Seite 6
1.5 Grundbuchdaten	Seite 6
2. Lage	Seite 8
2.1 Makro Lage	Seite 8
2.2 Mikro Lage	Seite 9
2.3 Verkehrsanbindung	Seite 9
2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen	Seite 9
3. Grundstück	Seite 9
3.1 Grundstücksbeschreibung	Seite 9
3.2 Erschließung	Seite 9
3.3 Baurechtliche Situation	Seite 10
3.4 Baulastenverzeichnis	Seite 10
3.5 Altlasten	Seite 10
3.6 Sanierungsgebiet	Seite 10
3.7 Hochwasser	Seite 10
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 11
4.1 Gebäudebeschreibung	Seite 11
4.2 Ausstattungsmerkmale	Seite 12
4.3 Außenanlagen	Seite 13
4.4 Parkmöglichkeiten	Seite 13
4.5 Instandhaltungsstau	Seite 13
5. Wertermittlung	Seite 14
5.1 Flächen / Stellplätze	Seite 14
5.2 Bodenwert	Seite 15
5.3 Sachwertverfahren	Seite 17
5.4 Verkehrswert	Seite 20



6. Anlagen

- 6.1 Literaturverzeichnis
- 6.2 Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3 Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4 Lageplan
- 6.5 Pläne UG/EG/OG/DG
- 6.6 Flächenermittlung
- 6.7 Ansichten Gebäude
- 6.8 Ansichten Innen
- 6.9 Grundbuchauszug
- 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.11 Auskunft Altlasten
- 6.12 Auskunft Baulasten

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

Zusammenfassung



Auftraggeber:	Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Grundstück:	Flurstück 907
Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Adresse:	Albblickstraße 2
Stadt:	72202 Nagold - Hochdorf
Grundstücksgröße gesamt:	561,00 m ²
Wohnfläche in m²:	ca. 178 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Bewertungsstichtag	05.08.2024
Sachwert ca.:	523.500,00 €
Verkehrswert:	523.500,00 €

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten

Ausfertigung 1 von 3

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw

1.2 Auftrag

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Calw vom 22.04.2024. Gemäß Auftrag sollen zu den folgenden Punkten Angaben gemacht werden:

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht. => siehe Angaben Altlasten
- Angabe des Verwalters
Verwalter des Gebäudes. => Für das Gebäude gibt es keinen Verwalter
- Mieter / Pächter => Das Gebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt.
- Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG => Gemäß den vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf das Bestehen einer Wohnpreisbindung.
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist => Es befindet sich kein Gewerbebetrieb im Gebäude.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die innerhalb des Gutachtens nicht geschätzt wurden. => Es befinden sich keine Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen im Gebäude.
- ob ein Energieausweis vorhanden ist => siehe Anlage Energieausweis.

1.3 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 05.08.2023 statt. Beginn 09.00 Uhr Ende 09.30 Uhr

Die nachstehenden Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- Herr Peter Bernzott, Sachverständiger

Das gesamte Gebäude konnte größtenteils innen und außen besichtigt werden.



1.4 Unterlagen

Durch den Sachverständigen wurden die folgenden Unterlagen und Informationen beschafft bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 25.01.2024 zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Calw
- Baulastenauskunft vom 15.07.2024
- Liegenschaftskarte vom 10.07.2024
- Auskunft zur Erschließungskostensituation vom 17.07.2024
- Auskunft zur baurechtlichen Situation vom 22.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.07.2024
- Planunterlagen vom betreibenden Gläubiger zur Verfügung gestellt.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffenen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen, insbesondere der Stellplatznachweis, erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

1.5 Grundbuchdaten

Grundbuch: Amtsgerichtsbezirk Böblingen
Gemeinde Nagold
Grundbuch von Hochdorf
Blatt Nr. 1551

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

Blatt 1551

LFD. Nr. 2 Flurstück Nr. 907
Albblickstraße 2
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße 5 a 61 m²

Bestand und Zuschreibungen

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 13.07.2006

Zur Lfd. Nr. der Grundstücke 1,2
Beschriebsänderung gem. FN 2020/5 von Amts wegen vermerkt
(BOE037/270/2021) am 15.07.2021.



Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 2

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 2

Lfd. Nr. 2 der belasteten Grundstücke im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug; Ersuchen des Amtsgerichts Calw vom 18.01.2024 (2 K 45/23). Eingetragen (BOE300/141/2024) am 25.01.2024

Abteilung III:

Hypotheken / Grundschulden / Rentenschulden

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

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



2. Lage

2.1 Makro Lage

Basisdaten von Nagold

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Calw
Höhe:	411 m ü. NN
Fläche:	63,1 km ²
Einwohner:	22.985 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	364 Einwohner je km ²

Ortsbeschreibung

Nagold ist Teil des Landkreises Calw und ist ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Stadt selbst grenzt an den Landkreis Böblingen und ist Teil der Randzone der Metropolregion Stuttgart mit über 5,3 Millionen Einwohnern, der bedeutendsten Agglomeration Südwestdeutschlands und eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Europas.

Nagold selbst grenzt, beginnend im Uhrzeigersinn beginnend im Osten an Jettingen und Mötzingen , Landkreis Böblingen, Rottenburg am Neckar Landkreis Tübingen, Eutingen und Horb (beide Landkreis Freudenstadt) sowie Haiterbach, Rohrdorf, Ebhausen und Wildberg (alle Landkreis Calw).

Die Stadt Nagold verfügt über eine gute ÖPNV-Versorgung mit regionalen Buslinien und Stadtverkehrslinien. Per Bus ist auch Herrenberg zu erreichen, in welchem Anschluss an den VVS der Region Stuttgart hergestellt werden kann. Über die Nagoldtalbahn besteht ein Anschluss an das überregionale Schienennetz der Deutschen Bundesbahn. Östlich von Nagold verläuft die Bundesautobahn A 81 Singen – Stuttgart - Würzburg. Die Bundesstraßen B 28 (Kehl – Ulm), B 463 (Calw – Rottweil) verlaufen jeweils direkt durch Nagold. Nagold verfügt über ein allgemeinbildendes Gymnasium, eine Realschule und eine Förderschule sowie zwei Grund- und Hauptschulen mit Werkrealschule und sechs Grundschulen. Ebenso ein breites Angebot an Volkshochschulen und Weiterbildungsmöglichkeiten. Die Kinderbetreuung ist über ein breites Angebot an Kindergärten und Kindertagesstätten gesichert.

Nagold verfügt über eine mittelständisch, teilweise von Weltruf geprägte Wirtschaft. Nagold selbst ist einer der gefragten Wohnstandorte im Landkreis Calw das Preisniveau bewegt sich im oberen Drittel des Landkreises.



2.2 Mikro Lage

Das Gebäude Albblickstraße 2 liegt im Nagolder Ortsteil Hochdorf in einer ruhigen Nebenstraße, die größtenteils nur von Anliegern genutzt wird. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Albblickstraße, Ecke Tübinger Straße. Die Tübinger Straße führt zur B 463, welche in südlicher Richtung auf die B 28 trifft. Die B 28 verbindet Horb mit Rottenburg, hierüber erreicht man die Bundesautobahn A 81 Singen – Stuttgart - Würzburg an der Anschlussstelle Nr. 29 Rottenburg.

2.4 Emissionen / Beeinträchtigungen

Bei der Ortsbesichtigung waren keine die vorhandene Nutzung einschränkende Emissionen oder Beeinträchtigungen festzustellen.

3. Grundstück

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein nahezu rechteckig geschnittenes Reihenrundstück, das im Norden vom Nachbargrundstück, im Osten von der öffentlichen Straße und Süden und Westen von weiteren Nachbargrundstücken begrenzt wird. Das Grundstück ist nahezu eben. Die Straßenfront beträgt ca. 22 m, die Grundstückstiefe ca. 25 m.

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen / Netze angeschlossen. Laut Auskunft der Stadt Nagold vom 17.07.2024 sind keine Erschließungsbeiträge nach Maßgabe des Kommunalabgabengesetzes (KAG) offen, siehe Anlage.



3.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsobjekts liegt im Bereich des Bebauungsplanes Hochdorf Ost I mit den folgenden Festsetzungen:

- | | |
|------------------|---|
| - MD | Dorfgebiet |
| - GRZ 0,3 | Grundflächenzahl 0,3 |
| - GFZ 0,8 | Geschossflächenzahl 0,8 |
| - II | Zahl der Vollgeschosse (Erdgeschoss und Untergeschoss) Höchstgrenze |
| - GD 30° | geneigtes Dach 30° |
| - o | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| - maximal 2. WE, | Höchstgrenze 2 Wohneinheiten |

Anhand der vorliegenden Unterlagen sowie aus den Erkenntnissen der örtlichen Begehung liegen keine Parameter vor, die auf offensichtliche Widersprüche zu baurechtlichen Vorgaben hindeuten.

3.4 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Stadt Nagold sind zulasten des Grundstücks die folgenden Baulasten eingetragen. Siehe Anlage Baulastenauskunft. Es handelt sich jeweils um Abstandsbaulasten die in den Jahren 1927 und 1965 eingetragen wurden.

Das Gebäude wurde unter Berücksichtigung dieser Baulast erstellt, es nützt nahezu ideal das vorhandene Flurstück aus. Die Eintragung ist demzufolge als wertneutral anzusehen.



3.5 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vom 10.07.2024 sind die Flächen nicht im Altlastenkataster eingetragen. Siehe Anlage.

Eine Kontamination des Bodens wurde deshalb bei der Bewertung nicht berücksichtigt, eine abschließende Beurteilung ist jedoch in diesem Gutachten nicht möglich hierzu wären Untersuchungen durch Spezialisten erforderlich.

3.6 Sanierungsgebiet

In Abt. II des Grundbuches befindet sich kein Sanierungseintrag

3.7 Hochwasser

Gemäß den Angaben der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das Bewertungsobjekt nicht Teil einer Überflutungsfläche,

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



4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Bewertungsobjekt Albblickstraße 2 in 72202 Nagold und stützen sich auf die Feststellungen der Ortsbesichtigung. Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Gebäudeteile und Bauteile auf der Baubeschreibung und auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken sowie den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.1 Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte am 05.08.2024 erfolgen. Die folgenden Ausführungen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen sowie Erhebungen während der Ortsbegehung.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine voll unterkellerte Einfamilien-doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschoßen und Dachgeschoss. Das Gebäude wurde in Massivbauweise ca. 1991 erbaut. Das Gebäude befindet sich in einem zeitgemäßen Unterhaltungs- und Allgemeinzustand.

Die Fundamente sind als Streifenfundamente ausgeführt.

Ein Energieausweis lag nicht vor bzgl. den energetischen Eigenschaften des Gebäudes wird auf die folgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung verwiesen.

Die Außenwände wurden in Mauerwerk und Beton erstellt.

Treppen	Holztritte auf Stahlkonstruktion
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Dach	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion Satteldach mit Ziegeleindeckung und Dachfenstern
Heizung	Ölzentralheizung, zusätzlich Holzofen im Wohnbereich, Beheizung über Heizkörper mit Thermostatventilen.
Balkon	Fliesen, Stahlgeländer
Warmwasserversorgung	zentral über bestehende Heizung.



4.2 Ausstattungsmerkmale

UG mit der Aufteilung: Waschküche, Werkstatt, Abstellraum, Heizraum mit Öltanks, Kellerraum, Zugang nach ist über die Waschküche möglich.

Wände	verputzt, gestrichen, teilweise Rohwand
Decken	verputzt, gestrichen
Türen	Stahltüren, Holztüren
Böden	Fliesen, Estrich
Elektroinstallation	teilweise Aufputz Leitungen, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl
Fenster	zweifach verglast

EG mit der Aufteilung: Diele, WC, Wohnbereich, Esszimmer, Küche, Abstellraum über den Wohn-Essbereich ist ein Zugang nach Außen möglich.

Wände	verputzt mit Anstrich / Tapeten
Decken	Stahlbeton, gestrichen
Türen	Massiv in Holzzargen
Böden	Fliesen, Parkett
Elektroinstallation	Unterputz Leitungen, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl
Fenster	zweifach verglaste Fenster mit Rollläden
Sanitärausstattung	WC

OG mit der Aufteilung: Arbeitszimmer mit Zugang zu Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer

Wände	verputzt mit Anstrich
Decken	Stahlbeton, gestrichen
Türen	Massivtüren in Holzzargen
Böden	Fliesen, Parkett
Elektroinstallation	Unterputz Leitungen, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl
Fenster	zweifach verglaste Fenster mit Rollläden



Sanitärausstattung Dusche, WC und Badewanne

DG mit der Aufteilung; Kinderzimmer

Wände verputzt mit Anstrich

Decken Holzdecke Nut und Feder, gestrichen

Böden Teppichboden

Fenster zweifach verglast, teilweise Bodentief mit Zugang zu Balkon

Elektroinstallation Unterputz Leitungen, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl

Die Geschosse sind jeweils barrierefrei ausgelegt ohne Bodenversätze oder ähnliches jedoch erfolgt die Verbindung zwischen den Geschossen über Treppen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenerdig.

4.3 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Gebäude aus dem öffentlichen Bereich erfolgt über eine gepflasterte Zuwegung. Die Terrasse im EG ist vom Wohn- / Essbereich ebenerdig begehbar. Die Gartenfläche besteht größtenteils aus Rasen mit Baumbestand. Im Garten befindet sich noch eine Gartenhütte.

4.4 Parkmöglichkeiten

Auf dem zum Gebäude gehörenden Grundstück befindet sich eine Pkw-Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge vor dem Gebäude. Im öffentlichen Straßenraum stehen weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

4.5 Instandhaltungstau / notwendige Sanierungen

Bei dem Ortstermin konnten keine offensichtlich notwendigen Renovierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt werden. Das Gebäude befindet sich in einem baujahrestypischem Unterhaltungszustand. Es wurden keine Untersuchungen über eventuell befindliche Altlasten im Grund und Boden bzw. im Gebäude vorgenommen.



5. Wertermittlung

5.1 Flächen / Stellplätze

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt und vor Ort auf Plausibilität geprüft.

Abweichungen in geringem Maße können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Grundstücksgröße

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch			
Flstck Nr. 907	561 m ²	=	561 m ²
Gesamtfläche des zu bewertenden Grundstücks		=	561 m²

Die Flächengröße wurde durch einen Abgleich mit der amtlichen Flurkarte plausibilisiert es ergaben sich keine Abweichungen.

Flächenzusammenstellung Wohn-/Nutzflächen ohne anteilige Balkon- und Terrassenflächen

Albblickstraße 2, Nagold

Wohnfläche gemäß vorliegenden Unterlagen (siehe Anlage) => 178,53 m².

Die Angaben zu den Flächen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Vor Ort wurden die Angaben auf Plausibilität überprüft.

Bruttogrundflächenermittlung

Flächenermittlung BGF						
Lage	Länge		Breite			
UG	9,76	X	9,00	=	87,84	
EG	9,76	X	9,00	=	87,84	
	3,21	X	1,50	=	4,82	
	1,40	X	6,03	=	8,44	
	0,5	1,50	X	1,40	=	1,05
OG	9,77	X	9,00	=	87,93	
DG	9,77	X	9,00	=	87,93	
BGF Gesamt				=	365,85	
Alle Angaben in m bzw. m ²						

Die Bruttogrundflächen wurden anhand der Baupläne eigenermittelt und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

5.2 Bodenwert

Vorhandene Bebauung

Doppelhaushälfte, **Maß der baulichen Nutzung**. Es wird von 2 Vollgeschossen ausgegangen, es ergibt sich demzufolge eine Grundfläche zur Ermittlung der WGFZ gemäß GAA Nagold von ca. 255 m², demzufolge ergibt sich eine WGFZ von 0,31 (255/561).



Bodenrichtwert

Bodenwerte sind üblicherweise im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine große Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Alternativ können auch Bodenrichtwerte der Gutachterausschussstelle der zuständigen Gemeinde herangezogen werden.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im aktuellen Bodenrichtwertverzeichnis für das Gebiet Altblickstraße 2 Bodenrichtwerte.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone welche zum Stichtag 01.01.2023 folgende Richtwerte aufweisen:

Wohnbaufläche, BRW 170,00 €/m², baureifes Land, ebf, Fläche 600 m², Wertrelevante GFZ 0,83

Die Bodenrichtwerte sind, bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.

Umrechnungskoeffizienten WGFZ: WGFZ – Nagold (Stadtteile), Ebhausen (Ortsteile), Rohrdorf und Haiterbach (Stadtteile); Stand 01.01.2022

Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal
Nagold (Stadtteile), Gemeinde Ebhausen (Ortsteile), Gemeinde Rohrdorf und Stadt Haiterbach (Stadtteile)
<u>Umrechnungskoeffizienten WGFZ/WGFZ zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale (wertrelevante Geschossflächenzahl)</u>

Marktkonformer Bodenwert: Die zu bewertende Liegenschaft ist mit einem Gebäude bebaut. Es ist zweckbestimmt und steht durch die vorhandene Bebauung dem Markt zur Verfügung. Der Wertansatz erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe,

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



baurechtliche Gegebenheiten, Erschließungszustand etc.).

Die Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt auf Basis der vorgenannten Umrechnungskoeffizienten, aufgrund der vorhandenen sehr geringen Abweichungen wurden keine Zwischenwerte gebildet.

$170 \times 0,88 \Rightarrow 149,60$ gerundet $150,00 \text{ €/m}^2$

Bodenwert

Bodenwertermittlung					
Flstck Nr. 907	561 m ²	X	150,00 €	=	84.150,00 €
Bodenwert gesamt					
				=	84.150,00 €

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



5.3 Sachwertverfahren

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Beim vorliegenden Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Die in den NHK 2010 angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF).

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen. Der Wert wird bestimmt durch den Zustand der baulichen Anlagen (Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe und Ausstattung). Die Sachwertermittlung ist daher in erster Art ein Rechenverfahren zur Ermittlung des Wertes der Gebäudesubstanz. Die Marktanpassung erfolgt über sogenannte Sachwertfaktoren, diese sind vom Gutachterausschuss zu ermitteln.

Ermittlung des Kostenkennwertes

Ermittlung Kostenkennwert BGF nach NHK 2010						
TYP	Doppel- und Reihenhäuser Kelelr-; Erdd- Obergeschoss Dachgeschoss voll ausgebaut					Wägungsanteil in %
Gebäudeart	2.11					
	Standardstufen					
Ausstattungsmerkmal	1	2	3	4	5	
Anteile in %						
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
sonstige Technische Einrichtungen			1			6
						100
Kostenkennwerte für Gebäudeart	2.11					
je m ² BGF		615,00 €	685,00 €	785,00 €	945,00 €	1.180,00 €
Außenwände		180,55 €				
Dächer		117,75 €				
Außentüren und Fenster		80,85 €				
Innenwände		86,35 €				
Deckenkonstruktion und Treppen		86,35 €				
Fußböden		39,25 €				
Sanitäreinrichtungen		70,65 €				
Heizung		70,65 €				
sonstige Technische Einrichtungen		47,10 €				
Ermittelter Kostenkennwert für TYP	2.11	779,50 €	Objektspezifischer Kostenkennwert		Albblickstraße 2	

Der Kostenkennwert ist an den Bewertungsstichtag anzupassen dies erfolgt mit der Aktualisierung über den aktuellen Baupreisindex zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages / Qualitätsstichtages liegt dieser bei 182,8 (DESTATIS vom 10.07.2024)



Anpassung des Ergebnisses an den aktuellen Baupreisindex						
Baupreisindex zum Bewertungsstichtag (Basis , 2015 = 100)			182,8			
aktualisierter Kostenkennwert für Bewertungsobjekt	€/m ² BGF	=	1.424,93 €			
Ermittlung Herstellkosten Gebäude						
Herstellungskosten (BGF X Kostenkennwert)		=	521.304,90 €	365,85	X	1.424,93 €
Außenanlagen in %	4	=	20.852,20 €			
Herstellungskosten der baulichen Anlagen			542.157,10 €			
Ermittlung der Alterswertminderung in Prozent						
(GND - RND) / GND		=	41 %			
GND in Jahren gemäß ImmoWertV	80					
Bewertungsjahr	2024					
Baujahr	1991					
RND	47					
Alterwertminderung absolut		=	223.639,80 €			
Alterwertgeminderte Herstellungskosten		=	318.517,30 €			
zzgl. Bodenwert		=	84.150,00 €			
vorläufiger Sachwert		=	402.667,30 €			
Sachwertfaktor	1,3					
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			523.467,48 €			

Die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) entspricht dabei dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Abschreibung).

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Auf Basis der Angaben des örtlichen GAA, oberes Nagoldtal sollte ein Ansatz in Höhe von 4 % der Gebäudeherstellungskosten gewählt werden um die modellkonformität zu gewährleisten.

Gemäß den Angaben der ImmoWertV 2021 kann bei Wohngebäuden von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen werden. Es erfolgt ein Ansatz einer GND von 80 Jahren und demzufolge eine RND von 47 Jahren, auf Basis des vorhandenen Baujahres von 1991.

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt mittels eines Sachwertfaktors anzupassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den



Gutachten Albblickstraße 2, 72202 Nagold Hochdorf, AZ 2 K 45/23 Seite 21 von 43
Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Dementsprechend ist gemäß § 39 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es erfolgt ein Ansatz eines Sachwertfaktors von 1,28 gemäß den Angaben des GMB Nagold für vergleichbare Objekte. Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften, der Ausstattung des Gebäudes, den energetischen Eigenschaften der Lage im Ortsteil Hochdorf, der eigenen Marktbeobachtung und der aktuellen Marktverhältnisse, hier insbesondere die Entwicklung von aktueller Wirtschaftsentwicklung, Preise, Zinsen und Baukosten seit 2022 und 2023 wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes von 1,3 als marktkonform eingestuft.

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste vorläufige Sachwert berücksichtigt noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Das Gebäude verfügt über keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal, die hier berücksichtigt werden müssen. Die beiden vorhandenen Balkone sind im Ansatz der Herstellungskosten hinreichend berücksichtigt. Es erfolgt keine zusätzliche Berücksichtigung.

Plausibilisierung

Der ermittelte Marktwert entspricht ca. 2.932,00 €/m² WFL. Gemäß den Angaben verschiedener Onlineportale werden Vergleichspreise für Immobilien am Standort Nagold Hochdorf ermittelt diese liegen bei ca. 3.200 €/m² in Anbetracht dessen, dass die ermittelten Preise sehr nahe Vergleichspreis liegen bestätigt dies die gewählten Ansätze. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass diese Alle Arten von EFH umfasst und demzufolge Abweichungen im vorgenannten Rahmen möglich sind. Ebenso liegt dieser Wert innerhalb der veröffentlichten Spanne des GAA oberes Nagoldtal für vergleichbare Immobilien, was als zusätzliche Bestätigung gesehen werden kann und den angesetzten Sachwertfaktor demzufolge bestätigt.



5.4 Verkehrswert

Zur Wertermittlung wurde das Sachwertverfahren verwandt.

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Sachwertverfahren wird vor allem bei Immobilien angewandt, bei denen die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Beim Sachwertverfahren wird der bauliche Zustand und die technische Ausstattung wertmäßig ermittelt. Im Fall des Bewertungsobjektes müssen deshalb die Ergebnisse des Sachwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Verkehrswert

<u>Verkehrswert (BauGB § 194)</u>	<u>€ 523.500,00</u>
-----------------------------------	---------------------

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten, begutachte ich zum Stichtag 05.08.2024 für das Bewertungsobjekt Flst. Nr. 907 Albblickstraße 2 in 72202 Nagold, einen Verkehrswert von

€ 523.500,00

(fünfhundertdreiundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

Beilstein den 06.08.2024



Peter Bernzott Dipl. Sachverständiger (DIA)



Anlagen

- 6.1 Literaturverzeichnis
- 6.2 Übersichtskarte (Makro Lage)
- 6.3 Stadtplan (Mikro Lage)
- 6.4 Lageplan
- 6.5 Pläne UG/EG/OG/DG
- 6.6 Flächenermittlung
- 6.7 Ansichten Gebäude
- 6.8 Ansichten Innen
- 6.9 Grundbuchauszug
- 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge
- 6.11 Auskunft Altlasten
- 6.12 Auskunft Baulasten

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



Anlage 6.1

Literaturverzeichnis

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** Kleiber –Simon Kommentar und Handbuch 5.Auflage 2007
- **Grundstücksrecht**
BGB / BeurkG/ WohnungseigentumsG / BauGB / FlurbereinigungsG / GrundbuchO/ ZVG
Beck Texte im dtv 5. Auflage 2006
- **BauGB**
BauNVO / PlanzV / WertV u WertR / Raumordnungsgesetz
Beck Texte im dtv 42-Auflage 2010
- **www.immobilienscout24.de**
- **www.immowelt.de**
- **www.destatis.de** Statistisches Bundesamt
- **www.openstreetmaps.org**
- **www.nagold.de**
- **Grundstücksmarktbericht oberes Nagoldtal / Nagold**



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Anlage 6.2

Übersichtskarte (Makro Lage)

©OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Anlage 6.3

Stadtplan (Micro Lage)

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

©OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA



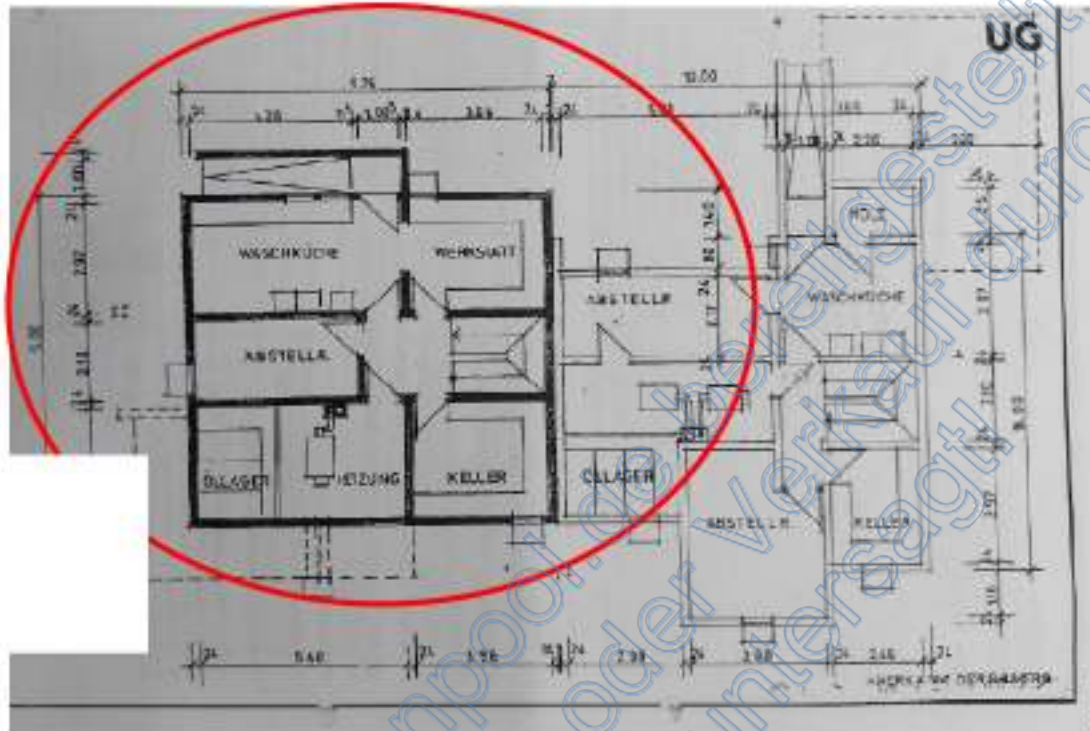
Anlage 6.4

Lageplan Nagold Albblickstraße 2, Flurstück 907, nicht maßstabsgerecht

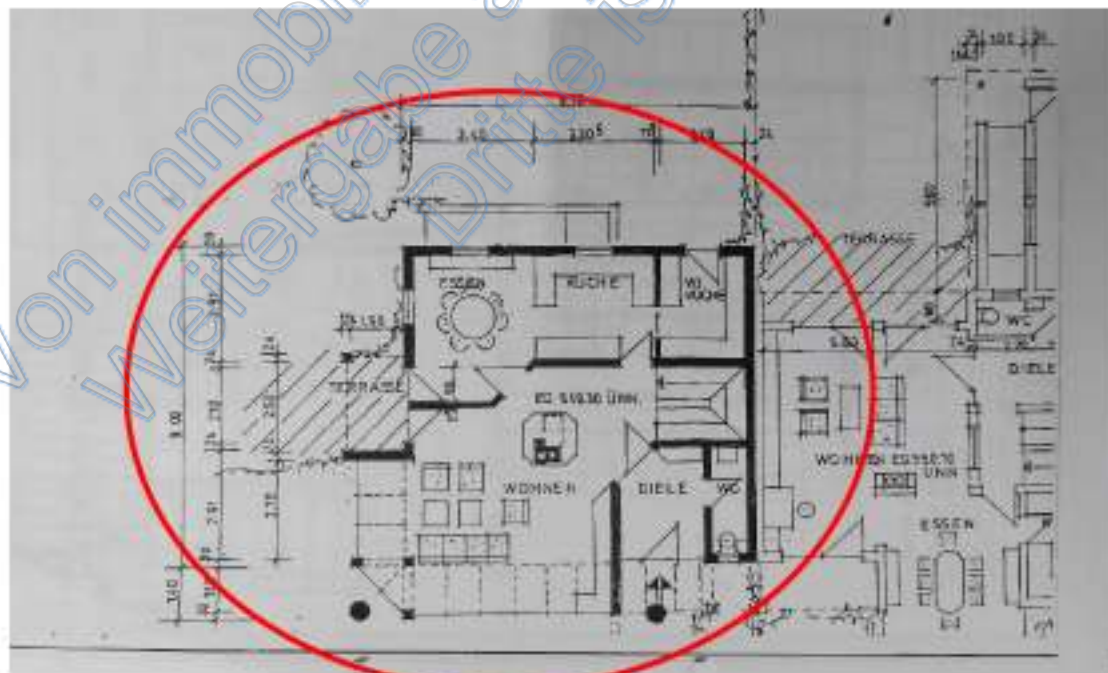
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 6.5

Grundriss Untergeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht

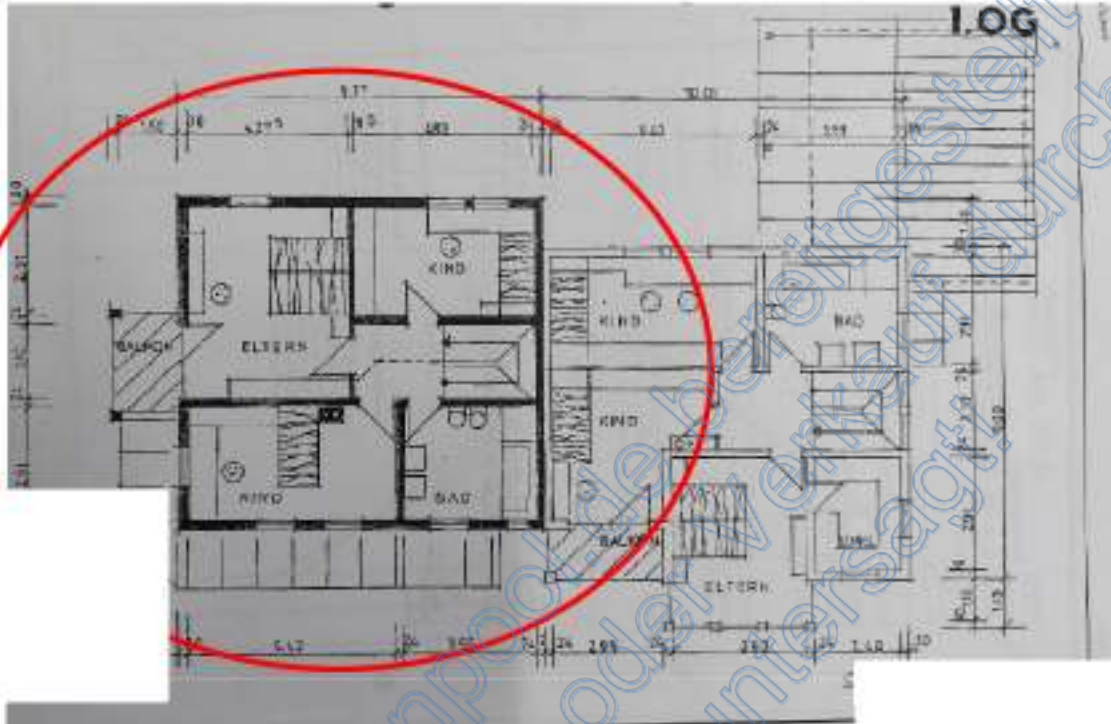


Grundriss Erdgeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht

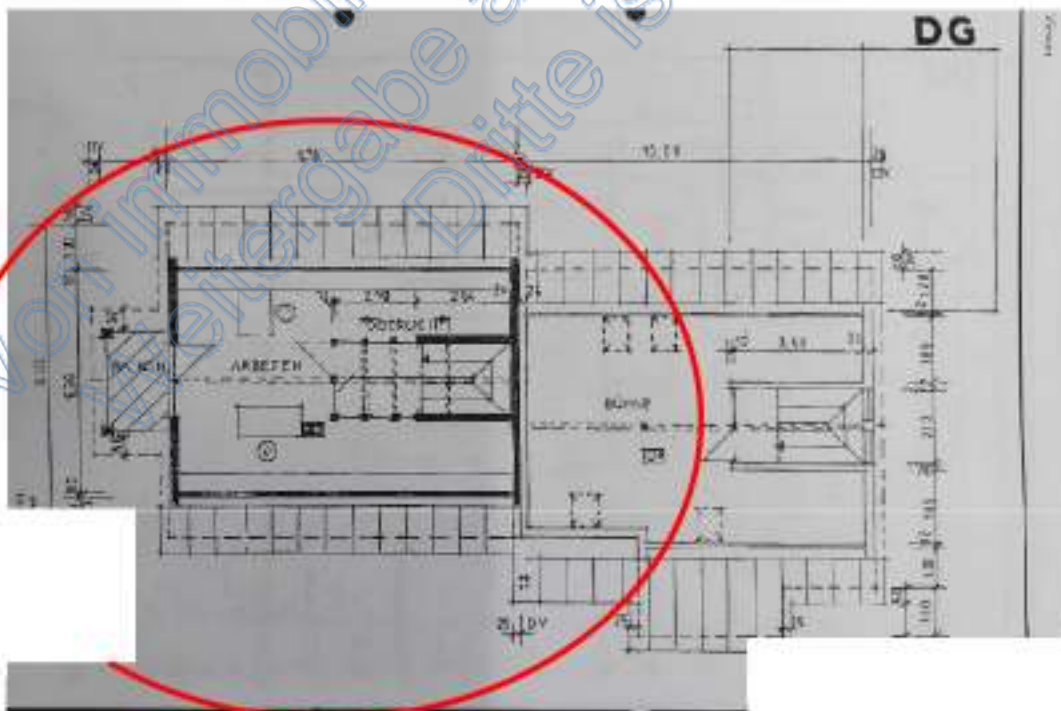


Anlage 6.5

Grundriss Obergeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht



Grundriss Dachgeschoß, Plan nicht maßstabsgerecht



Anlage 6.6

Wohnflächenermittlung

Wohnhaus Sabine und Jürgen Klalber, Nagold-Hochdorf

Berechnung der Wohnfläche

EG. Wohnen	3,42 x 5,75 =	31,17 m ²
-	1,45 x 1,45 =	2,10 "
	2,75 x 1,05 =	2,89 "
	2,75 x 1,98 =	5,44 "
	3,00 x 1,10 =	3,30 "
	5,77 x 1,10 =	6,35 "
Küche	3,40 x 3,15 =	10,71 "
	2,75 x 0,96 =	2,64 "
Fäche	3,30 x 2,91 =	9,60 "
WL.-Kl.	2,40 x 2,91 =	6,98 "
Biele	2,32 x 2,00 =	4,64 "
	0,91 x 1,30 =	1,18 "
WC	1,00 x 2,91 =	2,91 "
OG. Eltern	4,27 x 5,05 =	21,56 "
Kind	4,83 x 2,91 =	14,06 "
Bind	0,42 x 2,91 =	1,22 "
Red	3,56 x 2,91 =	10,36 "
Flur	2,30 x 2,10 =	4,83 "
DG. Arbeiten	2 x 4,22 x 1,09/2 =	4,61 "
	4,30 x 2,58 =	11,08 "
Flur	3,40 x 1,00 =	3,40 "
	<u>Summe</u>	<u>192,17 m²</u>
	- 2 x Fäche	<u>3,64 "</u>
	gesamte Wohnfläche	<u>188,53 m²</u>

Anlage 6.7 Ansichten Gebäude

Ansicht Altblickstraße 2 von Süden



Ansicht von Osten



Anlage 6.8 Ansicht Innen



Anlage 6.8



Anlage 6.8





PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Anlage 6.9 Auskunft Grundbuchauszug

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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Gutachten Althlickstraße 2 72202 Nagold Hochdorf Δ7 2 K 45/23

Seite 37 von 43

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



PETER BERNZOTT Dipl. - Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Anlage 6.10 Auskunft Erschließungsbeiträge

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



PETER BERNZOTT Dipl. - Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Anlage 6.11 Auskunft Altlasten

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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

Anlage 6.12 Auskunft Baulasten

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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

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



PETER BERNZOTT Dipl. – Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten,
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung F (DIAZert) Zert. Nr. DIA-IB-322

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