

---

**Auftraggeber:**

Frau Doris Heck  
Heckenweg xx

72202 Nagold Hochdorf

**Auftragnehmer:**

Michael Schomburg  
Freier Sachverständiger für die Wertermittlung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
Sonnenringstrasse 17  
84184 Tiefenbach

Telefon: 0160-3723801

e-Mail: schomburg-m@gmx.de

**Gutachten - Nr: 2023-08-101**

Erstellungsdatum: 19.08.2023

---

**Verkehrswertgutachten**

(im Sinne des § 194 BauGB)

- zum Zweck der Vermögensübersicht -

über das Grundstück mit Zweifamilienhaus und Garage, Heckenweg xx , 72202 Nagold Hochdorf

Gemarkung: **Hochdorf**

Flurstück: **NF1-2020**



Nordwestansicht (Quelle: Auftraggeber)

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag)

31.01.2022 ermittelt mit:

**€ 396.000**

(in Worten: dreihundertsechundneunzigtausend Euro)

Nummer der Ausfertigung: 1 von 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 72 Seiten. Hierin sind 21 Seiten Anlagen, davon 4 Seiten Fotodokumentation mit 7 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen</b> .....	<b>6</b>
2.1 Auftrag / Wertermittlungstichtag .....	6
2.2 Zweck des Gutachtens .....	7
2.3 Auftraggeber und Eigentümerin .....	7
2.4 Ortsbesichtigung .....	7
2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen .....	8
<b>3. Grundstück</b> .....	<b>9</b>
3.1 Lagebeschreibung .....	9
3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage) .....	9
3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage) .....	12
3.1.3 Demografie .....	13
3.2 Grundstücksbeschreibung und -erschließung.....	13
3.3 Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung .....	15
<b>4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen</b> .....	<b>16</b>
4.1 Vorbemerkung.....	16
4.2 Einfamilienhaus und Garage.....	17
4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand .....	17
4.2.2 Gebäudekonstruktion .....	17
4.2.3 Ausbau und Raumausstattung .....	17
4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17
4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude .....	18
4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen .....	18
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	19
4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes .....	19
4.6 Gebäudeübersicht, Nutzflächen .....	19
4.6.1 Berechnung der Wohnfläche .....	19
4.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) .....	19
4.6.3 Grundstücksausnutzung .....	21
4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND) .....	21
<b>5. Gesamteindruck</b> .....	<b>22</b>
<b>6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV</b> .....	<b>23</b>

<b>7. Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>24</b>
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV .....	24
7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV .....	26
7.2.1 Bodenrichtwertanpassung .....	27
7.2.2 Bodenwertberechnung .....	28
7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV .....	29
7.3.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren .....	30
7.3.2 Sachwertberechnung .....	41
7.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV .....	42
7.4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe u. Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren.....	43
7.4.2 Ertragswertberechnung .....	47
<b>8. Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen .....</b>	<b>48</b>
<b>9. Plausibilitätsprüfung .....</b>	<b>48</b>
<b>10. Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag .....</b>	<b>48</b>
<b>11. Schlusserklärung des Sachverständigen .....</b>	<b>48</b>
<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>49</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>51</b>
<b>Anlagen</b>	
1. Auszüge aus der Liegenschaftskarte .....	52
2. Grundbuchauszug .....	52
3. Karten zur Makro- und Mikrolage .....	53
4. Fotodokumentation .....	54
5. Grundrisse .....	58
6. Anpassung Bodenrichtwerte (Umrechnungskoeffizienten).....	60
7. Tabelle 1, Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012: Beschreibung der.....	61
Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser	
8. Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung .....	63
9. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte .....	67
10. Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors des örtlichen Gutachterausschuss .....	69
11. Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschuss .....	71

## Abkürzungen

aD	Ausgebautes Dachgeschoss	i. S. v.	im Sinne von
AG	Arbeitsgemeinschaft	i. V. m.	in Verbindung mit
AGVGA - NRW	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein- Westfalen	k. A.	keine Angabe
AS	Anschlussstelle	KAG	Kommunalabgabengesetz
BauGB	Baugesetzbuch	KG	Kellergeschoss
BauNVO	Baunutzungsverordnung	LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
BauO	Bauordnung	LWG	Landeswassergesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung	max.	maximal
BGF	Brutto-Grundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NHK 2000	Normalherstellungskosten 2000 (s. dazu WertR 2006, Anl. 7)
BPI	Baupreisindex	NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 (s. dazu SW-RL, Anl. 1)
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie	OT	Ortsteil
BV	Berechnungsverordnung	rd.	gerundet
BWK	Bewirtschaftungskosten	RL	Richtlinie
bzgl.	bezüglich	RND	Restnutzungsdauer
ca.	circa	SV	Sachverständiger
DG	Dachgeschoss	SW	Sachwert
DIN	Deutsches Institut für Normung	SW-RL	Sachwertrichtlinie
ebf	erschließungsbeitragsfrei	tlw.	teilweise
EFH	Einfamilienhaus	ü. NN	über Normalnull
EG	Erdgeschoss	VV	Verwaltungsvorschrift
EnEV	Energieeinsparverordnung	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
ETW	Eigentumswohnung	VwV	Verwaltungsvorschrift
EW	Ertragswert	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss	WEST	Wertermittlungstichtag
GFZ	Geschossflächenzahl	Wfl.	Wohnfläche
GMB	Grundstücksmarktbericht	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer	WHG	Wasserhaushaltsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
i. d. R.	in der Regel	WoFIV	Wohnflächenverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	ZFH	Zweifamilienhaus



## 1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objektart:</b>	Gebäude- und Freifläche – Zweifamilienhaus mit Garage
<b>Objektadresse:</b>	Heckenweg xx, 72202 Nagold- Hochdorf
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	Amtsgerichtsbezirk Böblingen Grundbuch von Nagold, Blatt Nr: 18117 EDV - Auszug vom 24.01.2022 (Datum des Abrufs)
<b>Bestandsverzeichnis Lfd.Nr.: 3</b>	Flurstück Nr. NF1-2020 (anonymisiert) Heckenweg (anonymisiert) Gebäude- und Freifläche Grundstücksfläche: 605 m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftskataster:</b>	Gemarkung Hochdorf (anonymisiert) Grundstücksgröße: 605 m <sup>2</sup> Grundstückstiefe 38 m
<b>Fläche insgesamt in m2:</b>	605
<b>Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (modellkonform):</b>	68
<b>Rechnerische Restnutzungsdauer in Jahren (modellkonform):</b>	32
<b>Liegenschaftszinssatz:</b>	1,70%
<b>Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Rohertrag):</b>	€ 396.000 / €18.333 = 21,6
<b>Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Reinertrag):</b>	€ 396.000 / €14.875 = 26,6
<b>Verkehrswert Euro pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche:</b>	€ 396.000 / 216,9 m <sup>2</sup> = 1.826 €
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	31.01.22
<b>Qualitätsstichtag</b>	31.01.22

Teilflächen	Bodenrichtwerte €/m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>	Erschließungszustand	Zustand und Entwicklung
1. Gebäude- und Freifläche	160 €	605	Erschließungsbeitrags-frei (ebf)	Baureifes Land

zulässige bauliche Nutzbarkeit	Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)
WA – allgemeines Wohngebiet	Bebauungsplan	Wohngebäude (1) ZFH offene Bebauung Garage (1)

Hauptnutzungen	Wohn- /Nutzfläche m <sup>2</sup>	Mtl. Miete/Pacht €/m <sup>2</sup>		Instandhaltungstau
		marktüblich erzielbar	tatsächlich	
1. Wohnen EG	111,3	6,55 €	4,99 €	-----
2. Wohnen DG	105,6	7,09 €	-----	-----
3. Garage je Stück pro Monat	-----	50,00 €	-----	-----

<b>Ergebnis der Bodenwertberechnung in Euro :</b>	<b>75.625 €</b>
<b>Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung in Euro (inkl. Bodenwert) (rd.):</b>	<b>396.000 €</b>
<b>Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) in Euro (rd.):</b>	<b>399.000 €</b>
<b>Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen in Euro (inkl. Bodenwert)</b>	<b>----- €</b>
<b>Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichsfaktoren in Euro (inkl. Bodenwert)</b>	<b>----- €</b>
<b>Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag in Euro (rd.):</b>	<b>396.000 €</b>

## **2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen, stichpunktartig auf geprüft und bei Bedarf korrigiert. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, sowie zur Wahrung der Modellkonformität (§10 ImmoWertV 2021) nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01. März 2006, der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

### **2.1 Auftrag / Wertermittlungsstichtag**

Durch Auftrag der Frau Doris Heck (Anschrift siehe Deckblatt) vom 07.07.2023 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück, Heckenweg xx, 72202 Nagold-Hochdorf ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt. Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wurde der 31.01.2022 vom Auftraggeber schriftlich mit der Beauftragung festgesetzt. Da der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit liegt, sind nur die Daten und Fakten zu berücksichtigen, die bis zum WEST bekannt waren. Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Zustand des Grundstücks und des Gebäudes nicht wesentlich vom Zustand am Tag der Besichtigung abwich.

## 2.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Nachlassregelung. Insofern dient das Gutachten der Informationsbeschaffung hinsichtlich des Verkehrswertes des Grundstückes samt baulicher Anlagen. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden. Das Gutachten darf ebenfalls keinesfalls von Anderen als den Auftraggebern und dem Sachverständigen genutzt werden.

## 2.3 Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und grundbuchlich eingetragene Eigentümer des Wertermittlungsobjekts sind:

Frau:	Doris Heck, geb. 05.02.1956, Heckenweg xx, 72202 Nagold- Hochdorf
Anteil am Eigentum nach Grundbuchangabe:	1/1 Anteil

## 2.4 Ortsbesichtigung:

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	10.07.2023 (ca. 14.00 -16.30 Uhr)
Besichtigungsverhältnisse	Gut (24°C, trocken)
Anwesend zum Ortstermin	Eigentümerin: Frau Doris Heck Sachverständiger: Herr Michael Schomburg
Es konnte besichtigt werden	Gesamte Gebäude und Freiflächen
Es konnte nicht besichtigt werden	./.

Auf dem zuvor benannten Grundstück Heckenweg xx, 72202 Nagold-Hochdorf befindet sich ein freistehendes Zweifamilienhaus, sowie eine Garage. Nach einem einführenden Gespräch zwischen den Teilnehmern des Ortstermins in der Wohnung der Eigentümer erfolgte die schrittweise Besichtigung wie folgt:

1. Kellergeschoss
2. Erdgeschoss
3. Dachgeschoss
4. Garage
5. Außenanlagen

Die Sichtverhältnisse waren sowohl außen als auch in den Räumlichkeiten gut. Die beim Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden mithilfe einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug der Fotodokumentation wird diesem Gutachten angefügt (Anlage 4).

## 2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

<b>Nr.</b>	<b>Verwendete Unterlagen</b>	<b>Quelle</b>	<b>Ablageort</b>
[1]	Auszüge aus der Liegenschaftskarte	Auftraggeber	Anlage 1
[2]	Grundbuchauszug vom 24.01.2022 (Abrufdatum)	Auftraggeber	Anlage 2
[3]	Karten zur Makro- und Mikrolage	<a href="http://www.openstreetmap.org">http://www.openstreetmap.org</a> ; Sachverständiger	Anlage 3
[4]	Fotodokumentation vom Ortstermin am 10.07.2023	Sachverständiger	Anlage 4
[5]	Grundrisse wurden am Ortstermin zur Verfügung gestellt	Auftraggeber	Anlage 5
[6]	Wohnflächenberechnung vom 20.11.2020 (Ersteller: Architekt Mustermann)	Auftraggeber (vom Sachverständigen korrigiert)	Siehe 4.6.1

<b>Nr.</b>	<b>Verwendete Informationen</b>	<b>Quelle</b>	<b>Ablageort</b>
[7]	Informationen zur Stadt Nagold und Umgebung	Immobilienmarktbericht 2020 der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf; <a href="http://www.wikipedia.de">www.wikipedia.de</a> ; Stadt Nagold	Hausakte
[8]	Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Nagold gültig bis 28.02.2023	Stadt Nagold	Hausakte
[9]	Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ; Sachwertfaktormodell; Sachwertfaktoren 2021; Modellwerte der Bewirtschaftungskosten; Liegenschaftszinssätze, Anpassung Bodenwert	Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf	Hausakte & Anlagen 6, 10, 11
[10]	Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020	Bodenrichtwertsystem BORIS des GAA der großen Kreisstadt Nagold und Gemeinde Rohrdorf	Hausakte & Anlage 9

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die beim Ortstermin durch die Eigentümerin zur Verfügung gestellten Unterlagen (z. B. Baupläne) sind teilweise älteren Datums und somit im Rahmen einer Verkehrswertermittlung im Regelfall neu zu erstellen bzw. in aktualisierter Form neu zu beschaffen. Im vorliegenden Fall wurde jedoch auftragsgemäß auf die Neuerstellung bzw. Beschaffung aktueller Unterlagen verzichtet. Wesentliche augenscheinliche Änderungen haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben.

### 3. Grundstück

#### 3.1 Lagebeschreibung

##### 3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)

###### Bundesland

Baden-Württemberg

###### Stadt Nagold

**Einwohnerzahl** ca. 23.000

###### Stadtteil Hochdorf

**Einwohnerzahl** ca. 2.100

###### Ortsbeschreibung Nagold

Nagold ist eine Stadt in Baden-Württemberg, etwa 50 Kilometer südwestlich von Stuttgart und rund 25 Kilometer nordöstlich von Freudenstadt. Sie ist nach der Kreisstadt Calw die zweitgrößte Stadt des Landkreises Calw und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Sie gehört zur Region Nordschwarzwald sowie zur Landschaft des Hecken- und Schlehengäu und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Seit 1. Januar 1981 ist Nagold Große Kreisstadt. Mit der Stadt Haiterbach und den Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf ist die Stadt eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft eingegangen.

Quelle: Wikipedia

Im Jahr 786 wird Nagold als „villa nagaltuna“ erstmals urkundlich erwähnt. Die erste statistische Aufzeichnung der Einwohnerzahl stammt aus dem Jahr 1871. Damals verzeichnete die Stadt 7.368 Einwohner. Heute, knapp zwei Jahrhunderte später, präsentiert sich Nagold als sympathischer Lebensmittelpunkt für ca. 23.000 Bürgerinnen und Bürger. Besuchern und Gästen empfiehlt sich unsere Stadt als lohnenswertes Ausflugsziel. In herrlicher Lage an den Flüssen Nagold und Waldach gelegen ist Nagold in die einzigartige Kulturlandschaft von Schwarzwald und Gäu eingebunden. Bei Firmen, Arbeitskräften und Kunden punktet die Große Kreisstadt als aktiver und attraktiver Wirtschaftsstandort. Unter dem Motto „grüne Urbanität“ zeichnet sich also ein variantenreiches Bild: Modernes, quirliges Stadtleben gepaart mit einem farnefrohen, abwechslungsreichen Naturerlebnis. Wer Nagold, die zweitgrößte Stadt im Landkreis Calw, als Lebensmittelpunkt wählt, steht vor der Entscheidung: Städtisches Leben oder ländliches Flair? Gleich, wofür sich Mieter, Häuslebauer oder künftige Wohnungsbesitzer entscheiden, Stadt und Land bieten gleichermaßen eine Umgebung, in der man sich rundum wohlfühlen kann. Als familienfreundliche Kommune bietet die Große Kreisstadt bestens ausgebaute und wohnortnahe Betreuungs- und Bildungsangebote, ein breit gefächertes Vereinsleben und hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. Mit seinem hohen Freizeitwert punktet Nagold nicht nur bei den Einwohnern, sondern auch bei Besuchern aus nah und fern. Ein prall gefüllter Veranstaltungskalender von Januar bis Dezember mit Kleinkunst, Theater, Konzerten, Einkaufsevents, Messen und Märkten lockt Jahr für Jahr begeisterte Besucher an. Jede Menge Erholung und Spaß im Grünen versprechen abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege. Spaß für die ganze Familie bietet der Stadtpark Kleb mit großem Abenteuerspielplatz, Minigolfanlage und dem Badepark. Von dort aus ist es auch nicht mehr weit auf den Schlossberg mit seiner üppigen Vegetation zur mittelalterlichen Burgruine Hohennagold. Der Blick auf die Stadt und die Umgebung ist atemberaubend. Besonders beliebt ist Nagold auch als ideales Einkaufsziel. Sozusagen als Freiluft-Einkaufszentrum mit kurzen Wegen finden Kunden hier einen bestens sortierten Einzelhandel mit kompetenter Beratung, kundenfreundlichem Service und

schickem Ambiente. Outlet-Center bekannter Marken runden das Angebot ab. Die Gastronomie bildet mit ihren kulinarischen Köstlichkeiten das i-Tüpfelchen für einen gelungenen Aufenthalt in Nagold. Bestens gerüstet ist die Stadt für künftige Herausforderungen. Die Angebotspalette im sogenannten „Erlebniskaufhaus Innenstadt“ wird kontinuierlich wachsen und damit die Attraktivität unserer Innenstadt weiter steigern. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebiets „Nordöstliche Innenstadt“ wurde ebenfalls ein bedeutender Meilenstein zur Stadtentwicklung gelegt. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt und in den Stadtteilen ist ungebrochen, adäquate Baugebiete werden derzeit in hoher Schlagzahl erschlossen. Ein weiteres bedeutsames Zukunftsthema ist die Schienenanbindung an die Region Stuttgart: Mit Hochdruck arbeiten die Verantwortlichen am Konzept Metropolexpress Plus. Zukunft lässt sich schwer vorhersagen. Gerade deshalb ist es besser, sie aktiv und mutig zu gestalten, lautet das Nagolder Credo.

Quelle: Immobilienmarkt-Bericht 2020 der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf mit freundlicher Genehmigung des GAA

### **Ortsbeschreibung Stadtteil Hochdorf**

Nagolds größter Stadtteil mit über 2100 Einwohnern verfügt über eine gute Infrastruktur. Hier finden Sie eine Grundschule, einen Kindergarten und für die Jüngsten eine Kleinkinderbetreuung. Gastronomie, Brauerei, Lebensmittel, Bäcker, Metzger, Blumenläden, Handwerker, Bankautomaten, Vereine, ein Arzt und Zahnärzte komplettieren das Angebot. Hochdorf ist ein schöner Ort zum Leben und zum Arbeiten. Der Stadtteil liegt südlich von Nagold an der B 463 und grenzt an das Gäu. Die Hochfläche mit 570 Metern über dem Meeresspiegel bietet seinen Bewohnern eine weite Rundschau auf die Schwäbische Alb und den Schwarzwald. Die einzigartige Lage ermöglicht es, die Freizeit in einer intakten Natur zu verbringen. In Hochdorf findet jeder Bauwillige attraktive Bauplätze zu erschwinglichen Preisen. Die verkehrsgünstige Lage erlaubt es, beispielsweise Stuttgart in weniger als einer Stunde Fahrzeit mit der Bundesbahn im Stundentakt zu erreichen. Nicht viel länger fahren Sie zum Bodensee. Außerdem ist es nicht weit zur Autobahn.

Quelle: Stadt Nagold

### **Angrenzende Gemeinden**

Die folgenden Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Nagold (im Uhrzeigersinn, beginnend im Osten): Jettingen und Mötzingen (beide Landkreis Böblingen), Rottenburg am Neckar (Landkreis Tübingen), Eutingen und Horb (beide Landkreis Freudenstadt) sowie Haiterbach, Rohrdorf, Ebhausen und Wildberg (alle Landkreis Calw).

### **Nächstgelegene Orte/ Städte**

Nagold liegt etwa 50 Kilometer südwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart und rund 25 Kilometer nordöstlich von Freudenstadt

### **Landeshauptstadt**

Stuttgart

## **Verkehrsanbindung**

Nagold ist von der Bundesautobahn 81 (Stuttgart–Singen) über die Ausfahrt Rottenburg am Neckar oder die Ausfahrt Gärtringen auf Straßenverbindungen ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen. Von Gärtringen über Herrenberg auf der Landesstraße L1362 bzw. L362 (bis 2018 als Bundesstraße 28 eingestuft), die auf dem 500 m langen Nagolder Viadukt über das Tal führt. Eine Bundesstraße im Stadtgebiet ist die Nord-Süd-Verbindung der B 463 Calw – Horb – Rottweil.

Nagold liegt an der Nagoldtalbahn von Pforzheim nach Horb am Neckar und weiter nach Tübingen. Neben der Station „Bahnhof“ gibt es die Haltepunkte Stadtmitte, Steinberg und Iselshausen. Am Rande des Stadtteils Hochdorf liegt der Bahnhof Hochdorf (b Horb), der von der Nagoldtalbahn (Kulturbahn) und durch die Stadtbahnlinie S8 Karlsruhe–Freudenstadt–Eutingen im Gäu und den Regionalexpress Stuttgart–Freudenstadt bedient wird.

In Horb (in Richtung Zürich), Pforzheim (in Richtung Karlsruhe) und Stuttgart bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Bahnfernverkehrsnetz.

Neben dem Stadtverkehr verbinden Regionalverkehrsbuslinien Nagold mit Altensteig, Altingen, Ammerbuch, Bondorf, Calw, Egenhausen, Ebhausen, Eutingen, Gäufelden, Haiterbach, Herrenberg, Horb, Jettingen, Mötzingen, Nebringen, Gäufelden und Wildberg. Die Buslinie 7794 (im VVS-Verbund 774 + 770) verbindet Nagold und das obere Nagoldtal regelmäßig mit dem Bahnhof Herrenberg, dem Endhaltepunkt der S-Bahn-Linie 1, die über Böblingen, Stuttgart, Esslingen am Neckar und Plochingen nach Kirchheim unter Teck führt.

Die Stadtverkehrslinien zum Lemberg (Realschule, Gertrud-Teufel-Seniorenzentrum, Kreiskrankenhaus), zum Steinberg und Industriegebiet Wolfsberg sowie zum Kernem verkehren unter der Woche im Halbstundentakt. Auch Emmingen, Pfrondorf und Mindersbach haben einen Taktverkehr. Die südlichen Stadtteile Gündringen, Hochdorf, Schietingen und Vollmaringen werden von RVS SüdwestBus mit den Linien 7400 und 7405 bedient.

Quelle: Wikipedia

## **Flughafen**

Der Flughafen Stuttgart ist etwa 50 km entfernt und über die A81 mit dem Auto in etwa 60 Minuten erreichbar.

## **Wirtschaftliche Lage**

### **Wirtschaftsstandort Nagold**

Der Wirtschaftsstandort Nagold bietet Unternehmen mehr als Grund und Boden. Gefragt ist eine gute Infrastruktur in strategisch günstiger Lage. Ausgezeichnet als besonders mittelstandsfreundliche Kommune sieht Nagold die Unternehmen als Schlüsselkunden und hilft ihnen, mit zertifiziertem Service Zeit und Geld zu sparen.

In Nagold haben sich viele namhafte Unternehmen, wie Häfele GmbH & Co KG, Digel AG und Wagon Automotive Nagold GmbH angesiedelt, die große Bekanntheit genießen und sich ihren Platz auf den internationalen Märkten längst gesichert haben.

Traditionell ist Nagold ein Wirtschaftsstandort mit einem ausgeprägten Branchenmix. Schwerpunkt der Wirtschaftsstruktur liegt auf dem verarbeitenden Gewerbe. Insbesondere die Metall- und Elektroindustrie, die Automobilzulieferung, die Holz- und Möbelindustrie sowie das Textilwesen stellen einen Großteil der über 11.000 Arbeitsplätze. Ebenso hat aber auch eine Vielzahl kleinerer Familienbetriebe und gut aufgestellter Handwerksbetriebe ihren Standort in Nagold. Über 7.700 Berufseinpender kommen täglich zur Arbeit nach Nagold.

## **Einzelhandel**

In Nagold haben sich rund 185 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Rund 120 davon haben ihren Standort in der Innenstadt. Insgesamt bieten sie eine Verkaufsfläche von 57.600 Quadratmetern an, davon 23.600 Quadratmeter in der Innenstadt. Der Einzelhandelsumsatz betrug im Jahr 2018 rund 238 Millionen Euro. Zum Markteinzugsgebiet zählen rund 104.000 Einwohner. Die Kaufkraftbindung des gesamten Einzelhandels liegt laut Gutachten der Imakomm Akademie 2013 bei 87 Prozent.

Der Einzelhandelsstandort zeichnet sich durch einen guten Branchenmix aus. In der Stadt gibt es kaum Leerstände.

Die Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen.

Die Zentralitätskennziffern im Jahresvergleich: 2013: 173; 2014: 183; 2015: 180; 2016: 177; 2018: 169.

## **Gewerbegebiete**

Der Industriepark Wolfsberg umfasst 80 Hektar. Mehr als 120 Unternehmen bieten über 3.000 Arbeitsplätze. Die Erfolgsgeschichte Wolfsberg begann in den 1970er Jahren mit der Firma Häfele, die sich als erstes Unternehmen auf dem Hochplateau an der Grenze zu den Regionen Stuttgart und Neckar-Alb ansiedelte. Mit weltweit agierenden Konzernen und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bietet der Wolfsberg heute eine differenzierte Unternehmensstruktur. Im Industriepark Wolfsberg stehen aktuell keine Flächen zum Verkauf.

Der Industriepark Nagold Gäu (INGpark) befindet sich auf dem ehemaligen Kasernenareal Eisberg. Das Gebiet umfasst 89 Hektar, davon sind 67 Hektar bereits erschlossen. Rund 4 Hektar stehen zur sofortigen Bebauung zur Verfügung. 11 Hektar sind derzeit reserviert. Weitere 22 Hektar werden schrittweise erschlossen. 50 Unternehmen haben sich dort angesiedelt, sie bieten über 1.000 Arbeitsplätze.

Quelle: Immobilienmarkt-Bericht 2020 der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf mit freundlicher Genehmigung des GAA

### **3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)**

#### **Innerörtliche Lage**

Ortsrandlage

#### **Vorhandene Infrastruktur**

Öffentlicher Nahverkehr, Anbindung an den Fernverkehr, Straße, Bahn, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Kindergärten, Schulen

#### **Öffentlicher Nahverkehr**

Bus, Bahn





### **Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:**

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens, konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

### **Immissionen:**

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden Immissionen ausgegangen.

### **Erschließungszustand:**

Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Straße Heckenweg verkehrstechnisch erschlossen. Beim Heckenweg handelt es sich um eine, in beide Richtungen einspurig verlaufende, kleine Durchgangsstraße, die endgültig hergestellt ist und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt ist. Das Grundstück ist über einen Hauszugang und eine Garagenzufahrt erreichbar, beides zweigt vom Gehsteig der befestigten Straße Heckenweg ab. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes nur einseitig mit einem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung im Straßenraum versehen. Das Wertermittlungsobjekt liegt leicht erhöht zum Niveau der Erschließungsstraße. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen. Zudem verfügt das Bewertungsobjekt über eine Biologische Grundstückskläranlage (Mehrkammer Ausfallgruben; nach Aussage der Eigentümerin am Ortstermin außer Betrieb).

### **Gesamteindruck**

Zum Wertermittlungsstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

#### **Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)**

Die Wohn- und Verkehrslage am Ortsrand von Hochdorf ist als gut einzustufen.

#### **Unterhaltungszustand des Grundstückes, Immissionen**

Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf. Es wurden keine den Wert mindernde Immissionen festgestellt.

#### **Aufbau, Unterkellerung, Nutzung, Ausstattung und Unterhaltungszustand des Gebäudes**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Zweifamilienhaus mit zum Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert (keine Aufenthaltsraumqualität). Der Keller verfügt über eine Kelleraußentreppe und mehrere Lichtschächte. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ausstattung ist als gut anzusehen. Das Gebäude weist bei der Ortsbesichtigung keinen negativen Unterhaltungszustand auf.

#### **Das Garagengebäude**

Das Garagengebäude (in massiver Bauweise, nicht unterkellert, mit Strom- und Wasseranschluß) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude auf dem Grundstück.

## Der Grundriss

Entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen

## Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Gut

## Bauschäden und Baumängel

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Schäden / Mängel festgestellt.

## Wirtschaftliche Wertminderungen

Nicht ersichtlich

## 3.3 Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung

<b>Grundbuch:</b>	Amtsgerichtsbezirk Böblingen Grundbuch von Nagold Blatt Nr: 18117 EDV - Auszug vom 24.01.2022 (Datum des Abrufs)
<b>Bestandsverzeichnis</b>	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
Lfd.Nr:3	Flurstück Nr. NF1-2020 (anonymisiert) Heckenweg (anonymisierte) Gebäude- und Freifläche Grundstücksfläche: 605 m <sup>2</sup>
<b>Liegenschafts- kataster</b>	Gemarkung Hochdorf anonymisiert; Grundstücksgröße: 605 m <sup>2</sup> , Grundstückstiefe 38 m
<b>Dienstbarkeiten als Rechte im Bestands- Verzeichnis:</b>	Keine Eintragungen
<b>Abteilung 1:</b> Lfd.Nr.1:	Eigentümer Frau Doris Heck, geb. 05.02.1956, Heckenweg xx, 72202 Nagold- Hochdorf
<b>Abteilung 2:</b>	Kein Eintrag
<b>Abteilung 3:</b>	Briefgrundschuld DM 175.000,00

Die Eintragungen in Abt III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten (als Sicherungs- und Verwertungsrechte am Grundstück). Im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung sind diese Belastungen in Abt. III des Grundbuchs im Allgemeinen nicht wertrelevant. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

## Mietverträge

Die Dachgeschosswohnung inkl. Garage werden von der Eigentümerin eigengenutzt, die Erdgeschosswohnung ist vermietet. Der bestehende Mietvertrag geht bis zum 31.12.2026 mit einer monatlichen Kaltmiete von 555,- Euro.

**Bauplanungsrechtliche Situation:** Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hochdorf – Nord“, rechtsverbindlich seit 25.04.1977

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl der Vollgeschosse	I -II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,30
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,50
Bauweise:	offen
Dachform:	SD - 22 - 35 °

Nach den derzeit vorhandenen Gegebenheiten dient das Gebiet an und um das zu bewertende Objekt hauptsächlich dem Wohnen, es sind aber die in § 4 (WA= Allgemeine Wohngebiete) der BauNVO aufgeführten Gebäude- und Nutzungsarten zulässig.

#### **Baulasten**

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis

#### **Altlasten**

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen

#### **Sanierungsrechtliche Besonderheiten**

Keine

## **4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**

### **4.1 Vorbemerkung**

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen (vgl. Anlage 5) sowie Auskünfte des Auftraggebers. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrstypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

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

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

## 4.2 Einfamilienhaus und Garage

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus eingeschossig, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert, Satteldach beidseitig mit Dachgauben
Gebäudetyp:	NHK 2010 Typ 1.01, freistehendes Zweifamilienhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoß, unterkellert
Baujahr:	1973  Da im Gebäude im Jahr 2012 das Dachgeschoss zur zweiten Wohnung ausgebaut wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass das Baujahr auf ein fiktives Baujahr anhand der Brutto-Grundflächenanteile der jeweiligen Baujahre anzupassen ist. Somit ergibt sich das „fiktive“ Baujahr mit 1986 (66,6% BGF-Anteil BJ 1973; 33,4% BGF-Anteil BJ 2012).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der Sachverständige hat die Auftraggeberin darauf hingewiesen, dass dies eine Ordnungswidrigkeit darstellt.
Außenansicht:	verputzte Fassade, gestrichen

### 4.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Dachform                      Satteldach
	Dacheindeckung:              Tonpfannen
	Dachentwässerung:          Außenliegend, Dachrinnen und Fallrohre tlw. in Kupfer
	Dachgauben:                  Beidseitig mit je 3 und 4 Fenstern

### 4.2.3 Ausbau und Raumausstattung

Fenster:	Augenscheinlich Kunststoff-Fenster mit Mehrscheiben-Isolierverglasung und mit Rolläden. Material und Verglasung der Kellerfenster unbekannt
Außentüren:	Eingangstüre weiss, augenscheinlich aus modernen Materialien mit zeitgemäßen Sicherheitsmerkmalen; Material und Verglasung der Terrassentüre unbekannt

### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz; biologische Grundstückskläranlage (Mehrkammer Ausfallgruben; nach Aussage des Eigentümers am Ortstermin außer Betrieb).
Elektroinstallation:	k. A.

Strom:	Stromanschlussleitung
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (Niedertemperaturkessel) inkl. Fußbodenheizung nur im Dachgeschoss
Warmwasseraufbereitung:	Augenscheinlich per Ölzentralheizung
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Sanitärinstallation/-ausstattung:	
<u>Erdgeschoss:</u>	
WC	Lt. Grundriss 1 WC;
Badezimmer	Lt. Grundriss 1 Duschwanne, 1 Badewanne und 1 Handwaschbecken
<u>Dachgeschoss:</u>	
Badezimmer	Lt. Grundriss 1 Badewanne, 1 WC und 1 Handwaschbecken

#### 4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude

Besondere Bauteile:	2 Dachgauben (Ansichtsfläche rd. je 4,50 m <sup>2</sup> ) 1 Vorbaubalkon (ca. 8 m <sup>2</sup> ), 1 Kelleraußentreppe (insgesamte Stufenlänge 12 lfm.) 1 Treppe (Hauszugang), Kellerlichtschächte 8 m <sup>2</sup> (Beton bzw. gemauert)
---------------------	--

Erläuterung: Dies sind Bauteile, die bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) keine Berücksichtigung gefunden haben (z.B. Außentreppe, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind).

sonstige Einrichtungen:	Elektrische Halbkassettenmarkise mit Motor (400x250cm) (Anschaffung Sommer 2016)
Nebengebäude:	1 Garage (inkl. Strom und Wasseranschluss)

#### 4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen

Terrasse:	Befestigte Terrasse mit Betonsteinen (ca. 4,00 x 2,50 m)
Befestigung:	Hauszugang und Garagenzufahrt Betonverbundpflaster
Einfriedungen:	Straßenseitige Einfriedungen als Natursteinmauer mit Scherenzaun; teilweise Hecke.
Grünflächen:	Überwiegend Rasenflächen mit kleinem Nutzgartenanteil sowie Baum- und Strauchbewuchs.
Sonstiges:	Entwässerungs- und Versorgungsleitungen; biologische Grundstückskläranlage (Mehrkammer Ausfallgruben; nach Aussage des Eigentümers am Ortstermin außer Betrieb).

#### 4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen, der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu berücksichtigen sind hier folgende Einflüsse: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Schäden / Mängel festgestellt, jedoch ergeben sich besondere Ertragsverhältnisse aus dem bestehenden Mietvertrag verglichen mit der marktüblich erzielbaren Miete. Das boG Minderertrag „underrent“ als besonderes Ertragsverhältnis beläuft sich abgezinst auf € -9.932,-.

#### 4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein massiv erstelltes, freistehendes Zweifamilienhaus, das 1973 gebaut und 2012 um den Dachgeschossausbau erweitert und heizungstechnisch modernisiert wurde. Der Grundriss ist zweckgemäß gestaltet. Das Bewertungsobjekt machte beim Ortstermin einen insgesamt gepflegten Gesamteindruck. Ein besteht augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau. Das Gebäude wurde (lt. Angaben der Eigentümerin) seit der Heizungserneuerung in 2012 keinen weiteren Modernisierungsmaßnahmen unterzogen.

#### 4.6 Gebäudeübersicht, Nutzflächen

##### 4.6.1 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Flächenberechnung des Architekten Mustermann ermittelt, stichprobenartig überprüft und um die Wohnfläche des Vorbaubalkons korrigiert. Sie orientiert sich an der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnflächenangaben nach Architekt Mustermann

Erdgeschoss	111,30 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	103,60 m <sup>2</sup>
Korrektur DG um Vorbaubalkon (25% der Grundfläche)	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>216,90 m<sup>2</sup></b>

##### 4.6.2 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a:** überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b:** überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c:** nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (s. Abbildung unten). Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone)

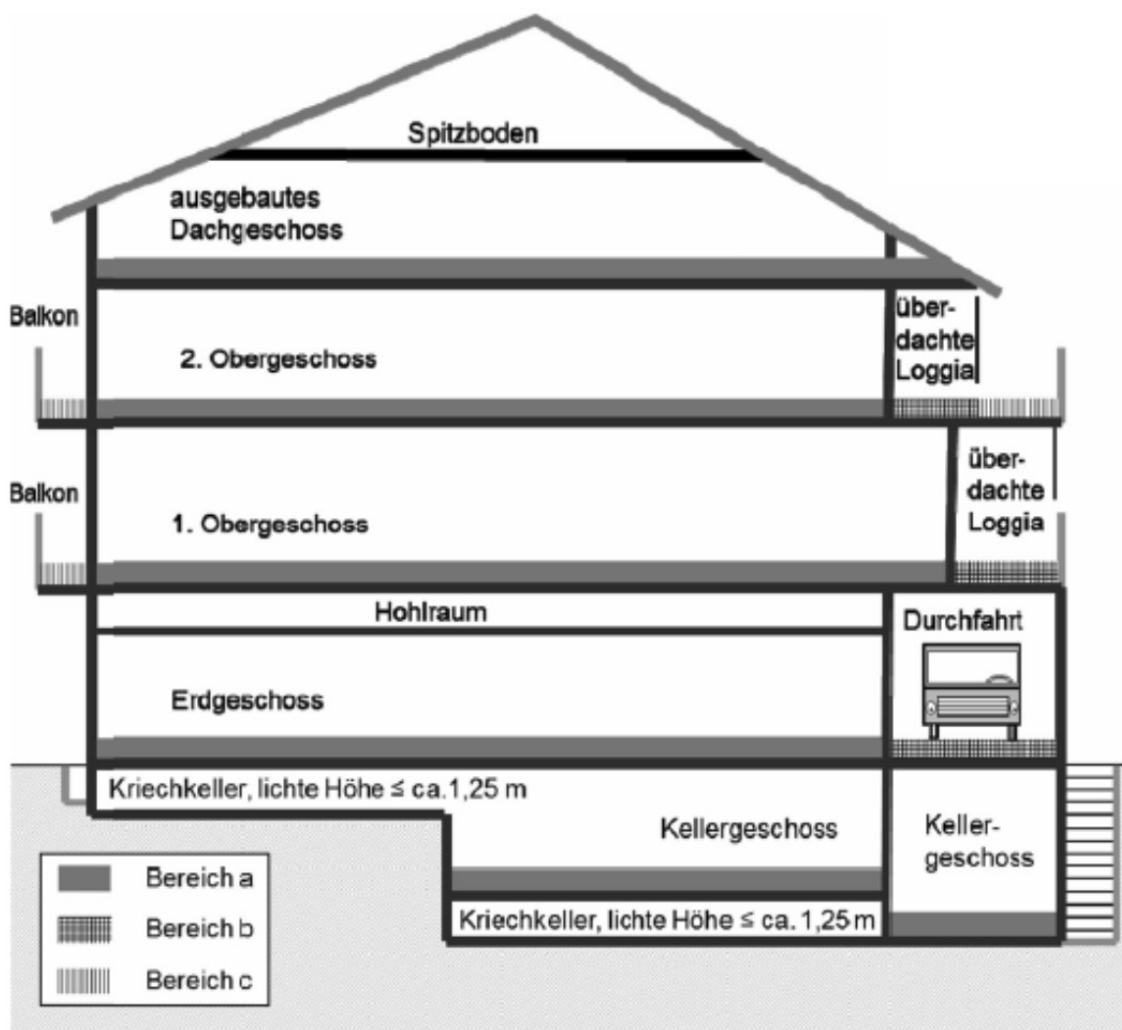


Abbildung: Beispielhafte Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c (Quelle: Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012)



Wohngebäude:							
lfd. Nr.	Geschoss	Baujahr / Ausbaujahr (DG)	Anzahl	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Bereich (a, b, c)*
1	DG	2012	-1,00	7,060	1,435	-10,131	a
2	DG	2012	-1,00	3,810	1,000	-3,810	a
3	DG	2012	1,00	14,360	10,420	149,631	a
4	EG	1973	-1,00	7,060	1,435	-10,131	a
5	EG	1973	-1,00	3,810	1,000	-3,810	a
6	EG	1973	1,00	14,360	10,420	149,631	a
7	KG	1973	-1,00	7,060	1,435	-10,131	a
8	KG	1973	-1,00	3,810	1,000	-3,810	a
9	KG	1973	1,00	14,300	10,420	149,006	a
<b>Summe BGF in m<sup>2</sup> Typ 1.01 =</b>						<b>406,45</b>	<b>a</b>

Nebengebäude:						
lfd. Nr.	Nebengebäude	Baujahr		Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>
10	Garage	1973	-0,50	0,500	3,490	-0,873
11	Garage	1973	1,00	9,490	3,490	33,120
<b>Summe BGF in m<sup>2</sup> Nebengebäude</b>						<b>32,248</b>

Der Bereich c (gem. DIN 277 - nicht überdeckte Grundflächen und Rauminhalte) wird in der Verkehrswertermittlung bzw. in der NHK 2010 nicht gesondert erfasst

#### 4.6.3 Grundstücksausnutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO § 19: 168 m<sup>2</sup> / 605 m<sup>2</sup> = ca. **0,28**

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO § 20: 271 m<sup>2</sup> / 605 m<sup>2</sup> = ca. **0,45**

Das Kellergeschoss besitzt keine Aufenthaltsraumqualität und wird bei der Bestimmung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) nicht berücksichtigt. Somit ist der ermittelte Wert der GFZ gleich dem Wert der WGFZ.

#### 4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Da im Gebäude im Jahr 2012 das Dachgeschoss zur zweiten Wohnung ausgebaut wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass das Baujahr auf ein fiktives Baujahr anhand der Brutto-Grundflächenanteile der jeweiligen Baujahre anzupassen ist. Somit ergibt sich das „fiktive“ Baujahr mit 1986 (66,6% BGF-Anteil BJ 1973; 33,4% BGF-Anteil BJ 2012) und das fiktive Alter mit 36 Jahren (WEST 2022 - fiktives Baujahr 1986).

Innerhalb der Veröffentlichung der ImmoWertV 2021 wird die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser (und damit auch Zweifamilienhäuser) mit 80 Jahren angegeben. Das Gebäude wurde (lt. Angaben der Eigentümer) seit der Heizungserneuerung in 2012 keinen weiteren Modernisierungsmaßnahmen unterzogen. Da der Sachwertfaktor für Einfamilienhausgrundstücke laut Gutachterausschuss der großen Kreisstadt Nahold und der Gemeinde Rohrdorf auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie ermittelt wurde, wurde dieser Umstand modellkonform bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt und eine wirtschaftlich gerechnete Restnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

**Aufgrund dieser Vorgaben ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren (Modellkonforme Festlegung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer 68 Jahre – fiktives Alter 36 Jahre).**

## 5. Gesamteindruck

Zum Wertermittlungsstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

<b>Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)</b>	Die Wohn- und Verkehrslage ist als gut einzustufen.
<b>Das Grundstück (Unterhaltungszustand, Immissionen usw.)</b>	Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf.
<b>Das Gebäude (Aufbau, Unterkellerrung, Nutzung, Ausstattung, Unterhaltungszustand)</b>	<p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges, freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über mehrere Lichtschächte.</p> <p>Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Ausstattung ist als gut anzusehen. Das Gebäude weist bei der Ortsbesichtigung keinen negativen Unterhaltungszustand auf.</p>
<b>Das Garagengebäude</b>	Eine Garage befindet sich auf dem Grundstück.
<b>Der Grundriss</b>	Entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen
<b>Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse</b>	gut
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	keine
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>	keine

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV

Entwicklungszustand	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung Zulässige Vollgeschosse	I – II
tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Vollgeschosse	I
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,28; GFZ = 0,45
Dienstbarkeiten	keine
Nutzungsrechte	keine persönlichen Dienstbarkeiten
Baulasten	keine
wohnungsrechtliche Bindungen	keine
mietrechtliche Bindungen	Mietvertrag bis zum 31.12.2026
abgabenrechtlicher Zustand	ebf
Verkehrsanbindung	gut
Nachbarschaft	überwiegend offene Bebauung
Wohnlage	gut
Geschäftslage / Infrastruktur	gut
Umwelteinflüsse	keine Immissionen festgestellt
Ertragssituation	Underrent als boG bewertet
Grundstücksgröße	605 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	38 m
Bodenbeschaffenheit	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen, alllastenfrei
Gebäudeart	freistehendes Zweifamilienhaus
Bauweise	massiv
Baugestaltung	offene Bebauung
Größe	ca. 216,9 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Ausstattung der Bebauung	gute Ausstattung
Qualität der Bebauung	kein Instandhaltungsstau
energetischer Zustand	dem Baujahr entsprechend
Baujahr	Ursprungs-BJ 1973; fiktives BJ 1986
Liegenschaftszinssatz	1,70%
Restnutzungsdauer	32 Jahre

## 7. Ermittlung des Verkehrswerts

### 7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete (oder besser noch: die geeigneten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

#### A. Prüfung der **Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens**

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 1 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

**Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil**

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

**B. Prüfung der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet.

Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

**C. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

**Im Folgenden wird das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen** und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens, sowie zusätzlich unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

## 7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre). Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1).

### 7.2.1 Bodenrichtwertanpassung

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf sowie nach der Bodenrichtwertkarte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

<b>Bodenwertberechnung</b>		<b>Bodenrichtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>
Entwicklungsstufe		baureifes Land	baureifes Land
Lage		k.a.	gute Ortsrandlage
Bodenrichtwert Bodenrichtwert BRW [ € / m <sup>2</sup> ] (für die "marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche")		160 €	
Bodenbeschaffenheit		k.a.	tragfähiger Baugrund ohne gesundheitsschädliche Kontamination wird unterstellt
Immissionen		k.a.	keine negativen Immissionen festgestellt
Beitragssituation		ebf	ebf
Bodenrichtwertzonennummer		HOC-008	
Art der baulichen Nutzung (W, WS, WR, WA, WB, M, MD, MI, MK, G, GE, GI, S, SE, SO, GB)		WA	WA
Bauweise (o, g, a, eh, ed, dh, rh, rm, re)		k.a.	o
Maß der baulichen Nutzung	Geschosszahl	k.a.	k.a.
	Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ	0,83	0,45
	Grundflächenzahl GRZ	k.a.	0,28
	Baumassenzahl BMZ	k.a.	k.a.
Grundstückstiefe (Mittel t in m)		40	38
Grundstücksbreite (Mittel b in m)		k.a.	k.a.
Grundstücksfläche (f in m <sup>2</sup> ; „marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche“)		600	605
... ggf. zusätzlich vorhandene „selbständig nutzbare Teilfläche“ / „Hinterland“ / „Gartenland“		k.a.	k.a.
weitere Merkmale		k.a.	k.a.
Stichtag des Bodenrichtwertes		31.12.2020	

Die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks in Größe und Tiefe stimmen weitgehend mit denen des Richtwertgrundstücks überein, in diesen Punkten ist somit keine Anpassung erforderlich. Lt. Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf, ist zum Wertermittlungsstichtag WEST 31.01.2022 eine zeitliche Anpassung von 4 % erforderlich. Des weiteren erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf das Maß der baulichen Nutzung, hier WGFZ : WGFZ, gemäß Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses. Das Wertermittlungsobjekt hat eine WGFZ von 0,45, das Richtwertobjekt von 0,83. Hier ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient laut der Tabelle des GAA Nagold nach Kreuzinterpolation von 0,753 , gerundet 0,75 (siehe Anlage 6)

**Somit ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von gerundet 125,00 € / m<sup>2</sup> (160 x 1,04 x 0,75)**

## 7.2.2 Bodenwertberechnung

<b>Bodenwertberechnung</b>		<b>Bodenrichtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>
Entwicklungsstufe		baureifes Land	baureifes Land
Lage		k.a.	gute Ortsrandlage
Bodenrichtwert Bodenrichtwert BRW [ € / m <sup>2</sup> ] (für die "marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche")		160 €	
Bodenbeschaffenheit		k.a.	tragfähiger Baugrund ohne gesundheitsschädliche Kontamination wird unterstellt
Immissionen		k.a.	keine negativen Immissionen festgestellt
Beitragssituation		ebf	ebf
Bodenrichtwertzonennummer		HOC-008	
Art der baulichen Nutzung (W, WS, WR, WA, WB, M, MD, MI, MK, G, GE, GI, S, SE, SO, GB)		WA	WA
Bauweise (o, g, a, eh, ed, dh, rh, rm, re)		k.a.	o
Maß der baulichen Nutzung	Geschosszahl	k.a.	k.a.
	Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ	0,83	0,45
	Grundflächenzahl GRZ	k.a.	0,28
	Baumassenzahl BMZ	k.a.	k.a.
Grundstückstiefe (Mittel t in m)		40	38
Grundstücksbreite (Mittel b in m)		k.a.	k.a.
Grundstücksfläche (f in m <sup>2</sup> ; „marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche“)		600	605
... ggf. zusätzlich vorhandene „selbständig nutzbare Teilfläche“ / „Hinterland“ / „Gartenland“		k.a.	k.a.
weitere Merkmale		k.a.	k.a.
Stichtag des Bodenrichtwertes		31.12.2020	
<b>Anpassung des Bodenrichtwerts an die tatsächlichen Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks</b>			
		... als Faktor...	Kommentar / Hinweis ...
(A) Faktor Abweichung zeitliche Anpassung		1,040	gem. GAA +4%
(B) Faktor abweichende Grundstückstiefe (falls nicht bereits durch Flächenzuordnung berücksichtigt)		1,000	(sachverständig festgelegt)
(C) Faktor abweichende Grundstücksbreite (falls nicht bereits durch Flächenzuordnung berücksichtigt)		1,000	(sachverständig festgelegt)
(D) Faktor abweichende Grundstücksfläche (falls nicht bereits durch Flächenzuordnung berücksichtigt)		1,000	(sachverständig festgelegt)
(E) Faktor Grundstücksausnutzung (WGFZ-Anpassung)		0,750	gem. GAA Kreuzinterpolation WGFZ Bewertungsgrundstück 0,45 zu WGFZ 0,83 Richtwertgrundstück
(F) Faktor Abweichung Grundstücksform, Sonnenverlauf, Immission, o. ä.		1,000	(sachverständig festgelegt)
(G) Faktor Anpassung		1,000	(sachverständig festgelegt)
(H) Faktor Anpassung sonstige		1,000	(sachverständig festgelegt)
<b>Anpassungsfaktor Abweichungen gesamt (A*B*C*D*E*F*G*H)</b>		<b>0,780</b>	1,040 x 0,75
Miteigentumsanteil (z.B. bei ETW) (Anteil Bewertungseinheit/Anteile Gesamt)		1	1
<b>Bodenwertberechnung</b>			
Grundstücksfläche („marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche“) (m <sup>2</sup> )	x	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert (rd.) BRW x Abweichung gesamt (€/m <sup>2</sup> )	x Miteigentumsanteil = Bodenwert „marktübliche objektbezogene grundstücksfläche“ (€)
605		125,00 €	75.625 €
... plus ... ... falls vorhanden: ... zzgl. Grundstücksfläche „Selbständig nutzbare Teilfläche“, bzw. „Hinterland“, bzw. „Gartenland“, o. ä. (m <sup>2</sup> )	x	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert (rd.) „Selbständig nutzbare Teilfläche, bzw. Hinterland, bzw. Gartenland, o. ä. (m <sup>2</sup> )“	x Miteigentumsanteil = Bodenwert „Selbständig nutzbare Teilfläche, bzw. Hinterland, bzw. Gartenland, o. ä. (m <sup>2</sup> )“
0		0 €	0 €
		<b>Bodenwert gesamt rd. (€)</b>	<b>75.625 €</b>



### 7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten, der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie u.U. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel mit dem Vergleichsverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- Standardmerkmale
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und der
- in den Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) nicht erfasste Bauteile

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktangepassten, vorläufigen Sachwert .

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV - Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert.

Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung ist in § 8 Abs. 2 ImmoWertV erläutert. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst abschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten, vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

### 7.3.1 Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren

#### Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten NHK 2010) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen (Bruttogrundfläche BGF) zu vervielfachen. Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu Grunde gelegt, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen, oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die NHK 2010 sind in Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 beschrieben. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die NHK 2010 enthalten neben den **Kostenkennwerten** weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten (diese sind bereits in den Kostenkennwerten enthalten), teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Im Folgenden sind die Kostenkennwerte für das Bewertungsobjekt dargestellt:

Kostenkennwerte gem. ImmoWertV 2021 einschließlich 17% Baunebenkosten						
Typ		Dachgeschoss voll ausgebaut				
EFH freistehend*	Standardstufe	1	2	3	4	5
Keller, EG	1.01	655	725	835	1005	1260

Tabelle: Kostenkennwerte des Gebäudetyps, Quelle: ImmoWertV 2021

\*Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

#### Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Prozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht. Im hier vorliegenden Fall sind

entsprechend den NHK 2010 die Baunebenkosten in Höhe von 17,0 % der Gebäudeherstellungskosten bereits in den NHK-2010 Kostenkennwerten enthalten.

### Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwertrichtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Dazu werden die objektbezogenen Beschreibungen der Gebäudestandards herangezogen (siehe Anlage 7). Das Bewertungsobjekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Wägungs- anteil abs.
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23%	0,460
Dach				1,0		15%	0,600
Fenster und Außentüren		0,7	0,3			11%	0,253
Innenwände und -türen		0,6	0,4			11%	0,264
Deckenkonstruktion und Treppen		0,6	0,4			11%	0,264
Fußböden		0,6		0,4		5%	0,140
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	0,225
Heizung			0,7	0,3		9%	0,297
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%	0,150
<b>Standardstufe Gesamt</b>						100%	2,653
Kostenkennwerte in € / m <sup>2</sup> für den Gebäudetyp 1.01	655	725	835	1005	1260		
Gebäudestandardkennzahl							2,65

Tabelle: Gebäudestandardkennzahl

Diese zugeordneten Einstufungen (s. Tabelle oben) werden pro kennwert der Standardstufe und dem Wägungsanteil in Prozent des Standardmerkmals multipliziert. Die sich daraus ergebenden Werte pro Standardmerkmal werden aufsummiert, das Ergebnis ist der objektspezifische Kostenkennwert (s. Tabelle unten). Durch lineare Interpolation mit den Kostenkennwerten der Gebäudeart ergibt sich daraus die Gebäudestandardkennzahl (s. Tabelle oben).

Außenwände	1 x 23% x 725	166,75 € / m² BGF
Dach	1 x 15% x 1005	150,75 € / m² BGF
Fenster und Außentüren	(0,7 x 11% x 725) + (0,3 x 11% x 835)	83,38 € / m² BGF
Innenwände und -türen	(0,6 x 11% x 725) + (0,4 x 11% x 835)	84,59 € / m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	(0,6 x 11% x 725) + (0,4 x 11% x 835)	84,59 € / m² BGF
Fußböden	(0,6 x 5% x 725) + (0,4 x 5% x 1005)	41,85 € / m² BGF
Sanitäreinrichtungen	(0,5 x 9% x 725) + (0,5 x 9% x 835)	70,20 € / m² BGF
Heizung	(0,7 x 9% x 835) + (0,3 x 9% x 1005)	79,74 € / m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	(0,5 x 6% x 725) + (0,5 x 6% x 835)	46,80 € / m² BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>808,65 € / m² BGF</b>

Tabelle: gewogener Kostenkennwert

### Korrekturen und Anpassungen

Für freistehende Zweifamilienhäuser ist der Faktor 1,05 gem. Anl. 1, SW-RL anzusetzen. Daraus ergibt sich der Kostenkennwert für das zu bewertende freistehende Zweifamilienhaus von:

(Kostenkennwert gerundet 809 € x 1,05 = 849,45)

**gerundet 849,45 € / m² BGF**

### Gebäudestandard und Kostenkennwert der Nebengebäude

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Nebengebäude um eine Garage in Massivbauweise, für die gem. Anl. 1, SW-RL die foldenden Gebäudestandardkennzahlen (in diesem Fall 4) und Kostenkennwerte anzusetzen sind:

Kostenkennwerte gem. ImmoWertV 2021 einschließlich 12% Baunebenkosten							Kostenkennwert €/m²
Typ	Standardstufe		3	4	5		
Einzelgarage / Mehrfachgarage	1.01		245	<b>485</b>	780		<b>485,00</b>

Tabelle: Kostenkennwert Garagen

### Baupreisindex gemäß § 22 Abs. (3) ImmoWertV

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag zum Baupreisindex im Basisjahr (2015 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der letzte, vor dem Wertermittlungsstichtag **veröffentlichte** Bundesbaupreisindex zu Grunde gelegt (hier zuletzt veröffentlichter Wert vor dem WEST: Wert des 4. Quartals 2021 = 132,3). Da hier das Basisjahr der Normalherstellungskosten nicht mit dem Basisjahr des Baupreisindex übereinstimmt, muss eine Umrechnung auf das Basisjahr der NHK 2010 erfolgen. Diese Umrechnung erfolgt über die Ermittlung des mittleren Index des Jahres 2010. Zuletzt vor dem WEST veröffentlichter BPI mit der Basis 2015 = 100 dividiert durch den mittleren Index des Jahres 2010 also 90,1:

$$132,3 / 90,1 \times 100 = 146,8$$

Somit ergibt sich ein anzuwendender **Faktor für den Baupreisindex von 146,8 : 100 = 1,468**

#### Kostenkennwert des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich wie folgt:

	Kostenkennwert des Wohngebäudes in € / m <sup>2</sup>	849,45
x	Baupreisindex	1,468
=	<b>korrigierter Kostenkennwert in € / m<sup>2</sup></b>	<b>1.247 €</b>

#### Kostenkennwert der Garage

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich wie folgt:

	Kostenkennwert der Garage in € / m <sup>2</sup>	485
x	Baupreisindex	1,468
=	<b>korrigierter Kostenkennwert in € / m<sup>2</sup></b>	<b>712 €</b>

### Brutto-Grundfläche (BGF)

Die zur Berechnung erforderlichen Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin ermittelt.

Art des Gebäudes	vorhandene Brutto-Grundfläche (BGF)	Erläuterungen
Zweifamilienhaus	406,45 m <sup>2</sup>	vgl. Kap. 4.6.2.

## Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

korrigierter Kostenkennwert in € / m <sup>2</sup>	1.247 €
Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	406,4451
<b>Herstellungskosten des Wohngebäudes</b>	<b>506.834 €</b>

## Herstellungskosten der Garage

korrigierter Kostenkennwert in € / m <sup>2</sup>	712 €
Brutto-Grundfläche in m <sup>2</sup>	32,2476
<b>Herstellungskosten der Garage</b>	<b>22.960 €</b>

## In den NHK nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Geräteschuppen sind in Ansatz zu bringen. Bauliche Anlagen sind oftmals mit besonderen Betriebseinrichtungen, wie zum Beispiel Saunen, Alarmanlagen, Schwimmbädern, Aufzügen, Rolltreppen oder Sprinkleranlagen ausgestattet. Diese Einrichtungen sind im Allgemeinen nicht in den Normalherstellungskosten der Gebäude enthalten.

Im vorliegenden Fall werden die Zeitwerte der besonderen Bauteile und sonstigen Einrichtungen wie folgt vom Sachverständigen gem Anlage 7 AGVGA.NRW bewertet, bzw. geschätzt:

### Besondere Bauteile

Wertansatz lt. Anlage 7 AGVGA.NRW\*

		Herstellungskosten in €				Zeitwert in €
		Pauschal	Variable			
2 Dachgauben	9 lfd. Meter	1.800,00 €	9 x 1100 €	11.700,00 €	x BPI 1,468 x AWMFa. 0,4706	8.082,64 €
1 Vorbaubalkon	ca. 8 m <sup>2</sup>	1.000,00 €	8 x 750 €	7.000,00 €	x BPI 1,468 x AWMFa. 0,4706	4.835,76 €
1 Kelleraußentreppe	1 Stück	6.000,00 €	- €	6.000,00 €	x BPI 1,468 x AWMFa. 0,4706	4.144,94 €
1 Treppe (Hauszugang)	4 Stufen		4 x 400 €	1.600,00 €	x BPI 1,468 x AWMFa. 0,4706	1.105,32 €
Kellerlichtschächte	8 m <sup>2</sup>		8 x 300 €	Zeitwert sachverständig festgelegt		2.400,00 €

**Summe 20.568,66 €**

### Besondere Einrichtung

		Zeitwert in €
Elektrische Halbkassettenmarkise m it Motor (400 x 250 cm) - Anschaffung Sommer 2016	Zeitwert sachverständig festgelegt	<b>2.000,00 €</b>

\*Wertansatz nach AGVGA.NRW, da entsprechende Informationen für BW oder bundesweit nicht verfügbar.

### Gesamtnutzungsdauer gemäß § 23 ImmoWertV und SW-RL

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 23 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine gewogene Gebäudestandardkennzahl von 2,65.

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach SW-RL, Anlage 3 bestimmt. Damit wird die GND mittels linearer Interpolation mit den direkt angrenzenden Werten der Gebäudestandardkennzahl 2,65 [hier: Standardstufe 2 entspricht 65 Jahre und Standardstufe 3 entspricht 70 Jahre] ermittelt mit (sachverständig gerundet) 68 Jahren.

Modellkonform wurde dieser Wert, auch unter Würdigung des Erhaltungszustandes des Bewertungsobjektes, übernommen.

### Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. (6) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer jedoch auch verkürzen können (vgl. § 6 Abs. (6) ImmoWertV). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Zur Orientierung und Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen enthält Anlage 4 der SW-RL ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, mit dem anhand nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad ermittelt werden kann:

<b>Modernisierungsmerkmale</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>tatsächliche Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>1</b>

Tabelle: Modernisierungsmerkmale

Die Umbaumaßnahmen aus dem Jahr 2012 fanden Berücksichtigung bei der Bestimmung eines fiktiven Baujahrs. Für die Erneuerung der Heizungsanlage wurde ein Modernisierungspunkt vergeben. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein nicht modernisierter Zustand erreicht wird (siehe Tabelle unten).

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Tabelle: Modernisierungsgrad

Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (mod. RND)				
Punkte Modernisierungsgrad	Werte für a, b und c:			ab einem rel. Alter [%] von*
	a	b	c	
≤1	0,0125	2,625	152,50	60
2	0,0108	2,276	138,78	53
3	0,0090	1,926	125,05	47
4	0,0073	1,577	111,33	40
5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	0,0050	1,100	100,00	20
9	0,0047	1,027	99,06	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	0,0033	0,735	95,28	15
14	0,0030	0,676	95,06	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
≥ 18	0,0020	0,440	94,20	10

Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Das **relative Alter** bestimmt sich aus

Gebäudealter 36 Jahre / Gesamtnutzungsdauer 68 Jahre = **52,94%**

Da das relative Alter in % des Bewertungsobjekts unterhalb des Schwellenwerts (=60%) für die Anpassung der RND auf Basis von Modernisierungspunkten liegt, erfolgt keine Anpassung.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Sachwert-Richtlinie wie folgt: GND – Alter = RND = 68 J. – 36 J. = 32 Jahre

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein fiktiv 36 Jahre altes Gebäude. Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** beträgt für das Bewertungsobjekt demnach **32 Jahre**.



### Alterswertminderung gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung (AWM) wird in einem Faktor der Herstellkosten der baulichen Anlagen ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet:

$$\text{AWM-Faktor} = \text{wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND)} / \text{wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND)}$$

Im Fall des Bewertungsobjekts errechnet sich der AWM-Faktor wie folgt:

$$\text{RND 32 Jahre} / \text{GND 68 Jahre} = \mathbf{0,4706}$$

### Sachwert der baulichen Anlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

	Herstellkosten Wohngebäude	506.834 €
+	Herstellkosten Garage	22.960 €
=	Herstellkosten der baulichen Anlagen	529.794 €
x	Alterwertminderungsfaktor	0,4706
=	Zeitwert der baulichen Anlagen	249.315 €
+	Zeitwert der besonderen Bauteile (hier: Dachgauben, Balkon, Kelleraußentreppe, Treppe Hauszugang, Kellerlichtschächte)	20.569 €
+	Zeitwert sonstige Einrichtungen (hier: Markise)	2.000 €
=	<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>271.883 €</b>

## Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

### Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Es sind folgende bauliche Außenanlagen am Bewertungsobjekt vorhanden:

- Entwässerungs- und Versorgungsleitungen
- Biologische Grundstückskläranlage (Mehrkammer Ausfaulgruben; nach Aussage des Eigentümers am Ortstermin außer Betrieb).
- Hauszugang und Garagenzufahrt Betonverbundpflaster
- Straßenseitige Einfriedungen als Natursteinmauer mit Scherenzaun; teilweise Hecke.
- Befestigte Terrasse mit Betonsteinen (ca. 4,00 x 2,50 m)

Es wird vom Modellansatz ausgegangen, nach den die vorhandenen Außenanlagen modellkonform mit 3 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind. Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	271.883 €
x	Modellansatz als Faktor	0,03
=	<b>Sachwert der baulichen Außenanlagen</b>	<b>8.156 €</b>

### Sonstige Anlagen

Sonstige Anlagen sind Anlagen, die nicht schon im Bodenwert erfasst sind, z.B. parkähnliche Gärten oder besonders wertvolle Anpflanzungen. Am Bewertungsobjekt befinden sich keine sonstigen Anlagen.

Der **Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** ergibt sich aus der Addition der Werte für die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, hiermit:

**€ 8.156.**

### Bodenwert

Der Bodenwert beträgt **€ 75.625** (siehe dazu 7.2.2 Bodenwertberechnung).

### Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks

	Sachwert der baulichen Anlagen	271.883 €
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	8.156 €
+	Bodenwert	75.625 €
=	<b>Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks</b>	<b>355.665 €</b>

### Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV

Nach ImmoWertV sollen mittels Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- durch Abrufen von Daten aus Datenbanken externer Dienstleister
- durch eigene Erhebungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf ermittelt und dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte von € 355.665, in Abhängigkeit des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors (s. Anlage 10), eine Marktanpassung von 14 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,14).

### Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Der marktangepasster, vorläufiger Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks	355.665 €
x	Sachwertfaktor	1,14
=	<b>Marktangepasster, vorläufiger Sachwert</b>	<b>405.458 €</b>

Bei dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte, den Wert beeinflussende, abweichende, individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjekts, wie

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind, soweit sie bei der Berechnung bis zu dieser Stelle noch nicht berücksichtigt wurden, durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Bei dem hier vorliegenden Fall sind ausschließlich besondere Ertragsverhältnisse in Form von **Mindermiete (Underrent) in Höhe von -9.932 €** wertrelevant zu berücksichtigen (Herleitung siehe unten).

### Marktüblich / ortsüblich erzielbare Miete:

	Miete mtl. / m <sup>2</sup>	Miete mtl. / Stück
Erdgeschoss	6,55 €	
Dachgeschoss	7,09 €	
Garage		50,00 €

### Ermittlung ggf. Underrent / Overrent (hier Erdgeschoss)

			RND (Restmiet- vertragszeit) Jan. 2022 – 31.12.2026 =	RND in Monaten	RND in Jahren
Laufzeit		31.12.26		60	5,000
Liegenschaftszins	1,70%	P = 0,017			
tatsächliche Miete / Monat		555,00 €			

Berechnung Mietdifferenz (zwischen tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete)

		tatsächliche Miete / m <sup>2</sup> / Monat
tatsächliche mtl. Miete =		555,00 €
Marktüblich / ortsüblich erzielbare Miete: =	6,55 € * 111,3 m <sup>2</sup> Wfl.	729,02 €
Underrent mtl.		-174,02 €
<b>Underrent / Jahr</b>		<b>-2.088,18 €</b>

### Ermittlung des Barwertfaktors gem. ImmoWertV, Anl. 1:

			Gerundet	
BWF =	$\frac{(q - 1)}{q \cdot x(q - 1)}$	$\frac{(1,08794 - 1)}{1,08794 \cdot (1,017 - 1)}$	0,08794 0,01849	0,08794 0,01849
				4,756

$$q = i + 1 = 1,017000$$

$$q^n = 1,087940$$

wobei:  $q = (p / 100) + 1$ ;  $p = \text{Liegenschaftszins}$   
 $n = \text{Restnutzungsdauer RND}$

Berechnung Underrent / Overrent p.a. X Barwertfaktor = -9.931,56 €  
 gerundet **-9.932,00 €**

### 7.3.2 Sachwertberechnung

Tabellarische Zusammenfassung der Sachwertberechnung nach SW-RL

	Kostenkennwert aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des Wohngebäudes [€/ m-Bruttogrundfläche BGF]		809 €	
+/-	Zu- / Abschlag Grad der Nutzbarkeit nicht ausgebautes Dachgeschoß [€]			
+	Zuschlag vorhandener Drempe bei nicht ausgebautem Dachgeschoß [ €]			
-	Abschlag fehlender Drempe bei ausgebautem Dachgeschoß [€]			
+	Zuschlag ausgebaute Spitzboden im Dachgeschoß [€]			
x	Korrekturfaktor Wohnungsgröße (nur bei MFH)	1		
x	Korrekturfaktor Grundrissart (nur bei MFH)	1		
x	Korrekturfaktor sonstige (z.B. für freistehende Zweifamilienhäuser)	1,050		
=	aufsummierter Kostenkennwert [€ / m2-BGF]	849 €		
x	Korrekturfaktor Baupreisindex BPI	1,468		
x	Regionalfaktor	1		
=	Kostenkennwert Wohnhaus aus NHK 2010 [€ / m-BGF]			1.247 €
x	Bruttogrundfläche BGF des Wohngebäudes [m·]	406,45		
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes			506.834 €
	Kostenkennwert Garage aus NHK 2010 [€/ m-Bruttogrundfläche BGF]	485,00 €		
x	Bruttogrundfläche BGF der Garage [m·]	32,25		
x	Korrekturfaktor Baupreisindex BPI	1,468		
x	Regionalfaktor	1		
=	Herstellungskosten der Garage			22.960 €
	Herstellungskosten des Wohngebäudes und der Garage			
x	Alterswertminderungsfaktor HK des Wohngebäudes und der Garage	0,4706		
=	Zeitwert des Wohngebäudes und der Garage			249.315 €
+	Zeitwert besondere Bauteile (1 Kelleraußentreppe, 2 Gauben, 1 Balkon, 1 Treppe Hauszugang, 8 m² Kellerlichtschächte)	20.568,66 €		
+	Zeitwert sonstige Einrichtungen (Elektrische Markise)	2.000,00 €		
+	Zeitwert sonstige Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen)	0,00 €		
=	Zeitwert der in den NHK 2010 nicht erfassten Bauteile und Einrichtungen			22.568,66 €
	Sachwert der Baulichen Anlagen			271.883 €
	Sachwerte der baulichen Außenanlagen als Zeitwert (z.B. Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege u. Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) Modellkonform 3 % des Gebäudewertes	3,00%	... vom Sachwert der baulichen Anlagen	8.156 €
+	Sachwerte der sonstigen Anlagen als Zeitwert (z.B. parkähnliche Gärten, besonders wertvolle Anpflanzungen)	-		
=	Sachwert d. baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesamt			280.040 €
+	Bodenwert			75.625 €
=	Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks			355.665 €
x	Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	1,14		
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert			405.458 €
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	[+]	[-]	
	Mehrertrag ("overrent") bzw. Minderertrag ("underrent")		-9.932 €	
	Bauschäden			
	Wirtschaftliche Überalterung			
	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand			
	sonstige wertmindernde boG			
	Bodenverunreinigungen			
	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen			
	Zeitwert bes. Bauteile / sonst. Einrichtungen / Nebengebäude			
	Sonstige boG			
+	Summe der boG's insgesamt	=		-9.932 €
=	Sachwert			395.526 €
	Sachwert gerundet			396.000 €

#### 7.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 (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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt-) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags-) **Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

## 7.4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

### Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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.

### Wohnfläche

ca. 216,90 m<sup>2</sup>

### Tatsächliche Nettokaltmieten

Das Dacheschoss wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung von den Eigentümern selbst bewohnt, inkl. Nutzung der Garage. Das Erdgeschoss ist vermietet bis 21.12.2026. Die tatsächliche mtl. Miete für das Dachgeschoß beläuft sich auf 4,99 € / m<sup>2</sup>

### marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Die marktüblich erzielbare Miete konnte aus dem Mietspiegel der Stadt Nagold hergeleitet werden. Die Herleitung (siehe unten) ergab eine für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbare Miete von:

- 6,55 € / m<sup>2</sup> / Monat für das Erdgeschoss
- 7,09 € / m<sup>2</sup> / Monat für das Dachgeschoss
- 50,00 € / Stück / Monat für die Garage

### Herleitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete:

Marktüblich erzielbare Miete lt. Mietspiegel der Stadt Nagold **7,62 € / m<sup>2</sup>**

Zu- und Abschläge zur marktüblich erzielbaren Miete lt. Mietspiegel der Stadt Nagold:

Wohnfläche EG				Wohnfläche DG			
111,3 m <sup>2</sup>		Miete marktüblich 7,62 € / m <sup>2</sup>		105,6 m <sup>2</sup>		Miete marktüblich 7,62 € / m <sup>2</sup>	
Wohnungsmerkmale	Angaben	Tabellenwerte		Wohnungsmerkmale	Angaben	Tabellenwerte	
		Zuschlag %	Abschlag %			Zuschlag %	Abschlag %
Stadtteil / Gemeinde	Rohrdorf		10	Stadtteil / Gemeinde	Rohrdorf		10
Baujahr (Fiktives-BJ)	1986	1		Baujahr (Jahr DG-Ausbau)	1973	1	
...nur 2 Wohnungen			5	...nur 2 Wohnungen			5
				Fußbodenheizung		7	
Punktesumme der Zu- und Abschläge		1	15	Punktesumme der Zu- und Abschläge		8	15
Ergebnis			-14	Ergebnis			-7
Umrechnung: Grundmiete 7,62*(-14/100)=			-1,07	Umrechnung: Grundmiete 7,62*(-7/100)=			-0,53
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 7,62-1,07 =		<b>6,55 € / m<sup>2</sup></b>		Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 7,62-0,53 =		<b>7,09 € / m<sup>2</sup></b>	

## Rohhertrag

Nr	Mieteinheit		x	x	=
1	Erträge aus Vermietung (hier Erdgeschoss)	6,55 €	111,3	12	8.748 €
+	2	Erträge aus Vermietung (hier Dachgeschoss)	7,09 €	105,6	8.984 €
+	3	Erträge aus Vermietung (hier Garage)	50,00 €	1	600 €
=	<b>Marktüblicher Jahresrohertrag</b>				<b>18.333 €</b>

Auf der Grundlage der oben angegebenen, marktüblich erzielbaren Mieten ergibt sich ein Jahres-Rohhertrag in Höhe von:

**€ 18.333.**

## Bewirtschaftungskosten

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohhertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohhertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die Bewirtschaftungskosten werden, modellkonform gemäß ImmoWertV bzw. gem. Modell II. BV in Ansatz gebracht.

Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie bilden die Angaben der II. Berechnungsverordnung vom 01.01.2002. Diese Bewirtschaftungskosten werden alle drei Jahre über den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes angepasst. Gem. Ertragswertrichtlinie erfolgt zur Vermeidung von Wertsprüngen die jährliche Wertfortschreibung mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober des jeweiligen Vorjahres erhöht oder verringert hat. Der Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 lag bei 81,6 (2015 = 100) und für Oktober 2021 bei 110,7 (2015 = 100), sodass sich eine prozentuale Steigerung um 35,66 % ergibt. Die Werte sind nach der Fortschreibung sachverständig zu runden. Zum 01.02.2022 werden die unten angegebenen Bewirtschaftungskosten in Ansatz gebracht.



Die folgenden jährlichen Bewirtschaftungskosten wurden im einzelnen ermittelt als:

- |                                    |                                     |            |
|------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| • Verwaltungskosten                | (Basis: je Wohngebäude bei EFH/ZFH) | 353,00 €   |
| • Instandhaltungskosten Wohnung EG | (Basis: m <sup>2</sup> Wohnfläche)  | 1.357,86 € |
| • Instandhaltungskosten Wohnung DG | (Basis: m <sup>2</sup> Wohnfläche)  | 1.288,32 € |
| • Instandhaltungskosten Garage     | (Basis: je Garage)                  | 92,00 €    |
| • Mietausfallwagnis                | (Basis % vom Rohertrag)             | 366,35 €   |

#### Betriebskosten

Laut Information des Auftraggebers werden die anteiligen Betriebskosten nach den Regelungen der Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Mieter umgelegt, wovon i.d.R. Auszugehen ist.

**Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:**

**Bewirtschaftungskosten jährlich rd. 3.458 €**

**insgesamt (rd.): 19 % des Rohertrags**

## Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

**Liegenschaftszinssatz** 1,70 %

Auf Basis des Information über die auf das Richtwertgrundstück entfallenden Liegenschaftszinsen des Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf wird unter Würdigung der Parameter Gebäudeart und der Restnutzungsdauer der Liegenschaftszinssatz mit 1,70 % festgelegt.

### **Erläuterung:**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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.

<b>Restnutzungsdauer</b>	Fiktives Baujahr:	1986
	Wirtschaftliches Alter zum WEST in Jahren:	36
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) in Jahren:	32

### **Barwertfaktor**

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß EW-RL ein Vervielfältiger der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer, also über 32 Jahre, berechnet wird. In diesem Fall wird laut Information des Gutachterausschusses der Liegenschaftszins von 1,70 % in Ansatz gebracht. Der Barwertfaktor errechnet sich aus:

$$\text{BWF} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1)) = \mathbf{24,525}$$

wobei:  $n$  = Laufzeit (RND)

$$q = p/100 + 1$$

$$p = \text{Liegenschaftszins}$$

## Ertragswert

**Der Ertragswert** ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

### 7.4.2 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung		Erträge je Ertragsart (z.B. Miete) € / m <sup>2</sup> (Garage €/Monat)	Größe der Ertragsseinheit m <sup>2</sup> (Garage pro Stück)	Monate pro Jahr	€
Nr	Ertragsart		x	x	=
1	Erträge aus Vermietung (hier Erdgeschoss)	6,55 €	111,3	12	8.748 €
+	2 Erträge aus Vermietung (hier Dachgeschoss)	7,09 €	105,6	12	8.984 €
+	3 Erträge aus Vermietung (hier Garage)	50,00 €	1	12	600 €
=	<b>Marktüblicher Jahresrohertrag</b>				<b>18.333 €</b>
	Bewirtschaftungskosten, siehe Nebenrechn. („Nicht umlegbar“)	3.458,00 €			
	Bewirtschaftungskosten prozentual	19%			
-	Summe der Bewirtschaftungskosten	=			3.458 €
=	<b>Jahresreinertrag</b>				<b>14.875 €</b>
	Betrag Bodenwertanteil („marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche“) [€]	75.625 €			
	Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]	x	1,70%		
-	Bodenwertverzinsung („marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche“ x LZ)	=			1.286 €
=	<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>13.589 €</b>
	Liegenschaftszinssatz (LZ) [%]	1,70%			
x	Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	32			
=	Barwertfaktor (BWF) gem. Anlage 1, ImmoWertV	24,525			
	<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				<b>333.265 €</b>
+	Bodenwert („marktüblich objektbezogene Grundstücksfläche“ ohne „selbständig nutzbare Teilfläche“ / „Hinterland“ / „Gartenland“)				75.625 €
=	<b>Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>408.890 €</b>
x	Mögliche Marktanpassung	Faktor	1,000		
=	<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>				<b>408.890 €</b>
	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale(boG)</b>	wertsteigernd	wertmindernd		
	Mehrertrag (overrent) bzw Minderertrag (underrent)		-9.932,00 €		
	Bauschäden				
	Wirtschaftliche Überalterung				
	Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand				
	Freilegungskosten				
	Bodenverunreinigungen				
	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen				
	Sonstiges				
+	<b>Summe der boG's insgesamt</b>	=			-9.932 €
=	<b>Ertragswert</b>				<b>398.958 €</b>
=	<b>Ertragswert gerundet</b>				<b>399.000 €</b>

## 8. Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen

Im vorliegenden Fall sind **keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen** bei der endgültigen Bildung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

## 9. Plausibilitätsprüfung

Der Ertragswert weicht lediglich ca. 0,76 % vom Sachwert ab, der für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblich ist und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

## 10. Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im wesentlichen **am Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zum Wertermittlungsstichtag, dem 31.01.2022, ermittelt mit rd.

**€ 396.000**

**(in Worten: dreihundertsechsendneunzigtausend Euro)**

## 11. Schlussklärung des Sachverständigen

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

**Tiefenbach, 19. August 2023,**

**Michael Schomburg**

(Freier Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken)

## © Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

## **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung nach BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

### **ImmoWertV**

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, sowie modellkonform vom 19. Mai 2010 geändert durch Art. 16 G v. 26.11.2019

## **II. BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV)

### **WertR 2006**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006); Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798;

*Kommentar des Autors: (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen)*

### **Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)**

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

### **Sachwertrichtlinie (SW-RL)**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

### **Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

### **Ertragswertrichtlinie (EW-RL)**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

## **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), letzte Änderung 07. November 2021

## **EnEV**

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist Stand: Inkrafttreten der letzten Änderung: 28. Oktober 2015 (Art. 5 VO vom 24. Oktober 2015), ab 01. November 2020 außerkraft getreten und ersetzt durch das Gebäudeenergiegesetz

## **GEG**

Gebäudeenergiegesetz vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728)

## **WoFIV**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

## **Verbraucherpreisindizes für Deutschland**

Statistisches Bundesamt (DESTASIS, 2023), Stand 17. Januar 2023

## **BetrKV**

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), letzte Änderung 23 Juni 2021

**DIN 277**

„Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ mit dem Ausgabedatum 2021-08

**DIN 283**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)

## Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage, Köln, 02. März 2023

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 5. Auflage 06.10.2015

## **Anlagen**

### **Anlage 1 - Auszüge aus der Liegenschaftskarte**

Anmerkung des Sachverständigen:

*Liegt für die Prüfungsaufgabe nicht vor. Wird im Fall eines realen Kundenauftrags als Anlage 1 angefügt.*

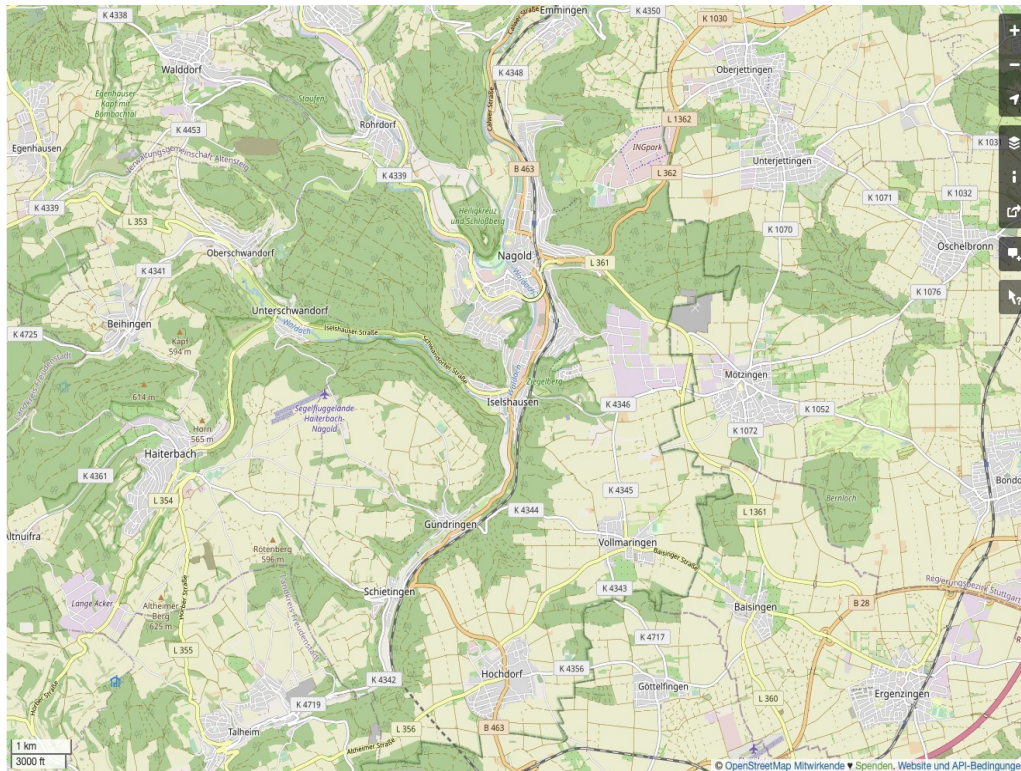
### **Anlage 2 - Grundbuchauszug**

Anmerkung des Sachverständigen:

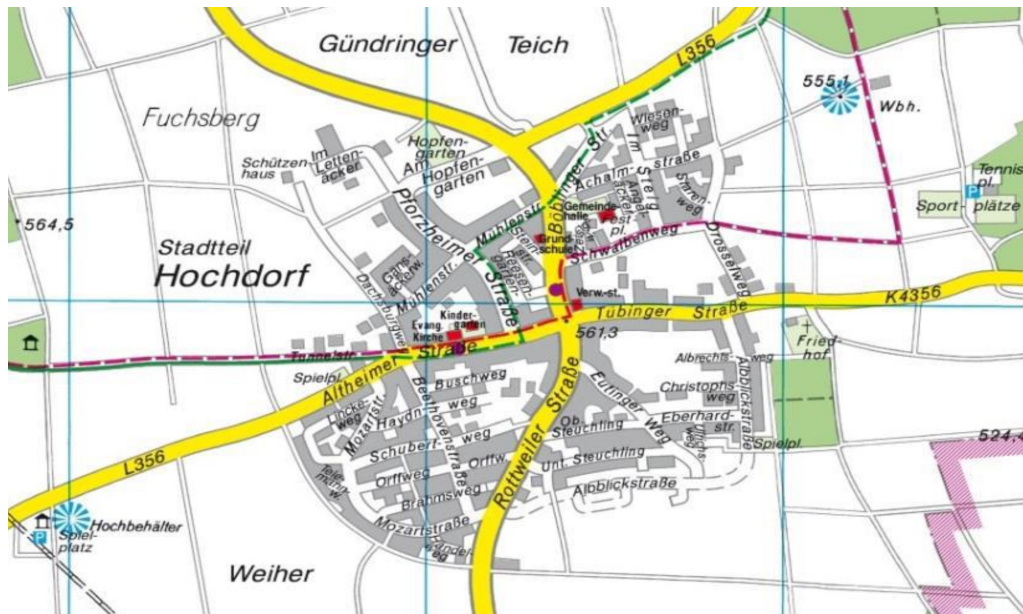
*Liegt für die Prüfungsaufgabe nicht vor. Wird im Fall eines realen Kundenauftrags als Anlage 2 angefügt.*



### Anlage 3 - Karten zur Makro- und Mikrolage



Quelle: <http://www.openstreetmap.org>



Quelle: Immobilienmarktbericht 2020 v. 30.09.2020 Große Kreisstadt Nagold

## Anlage 4 – Fotodokumentation



**Stadt Nagold** (Quelle: Immobilienmarktbericht 2020 v. 30.09.2020 Große Kreisstadt Nagold)

---



**Nordwestansicht** (Quelle: Auftraggeber)





**Südseite** (Quelle: Sachverständiger bei Ortsbesichtigung)

---



**Nordseite** (Quelle: Sachverständiger bei Ortsbesichtigung)



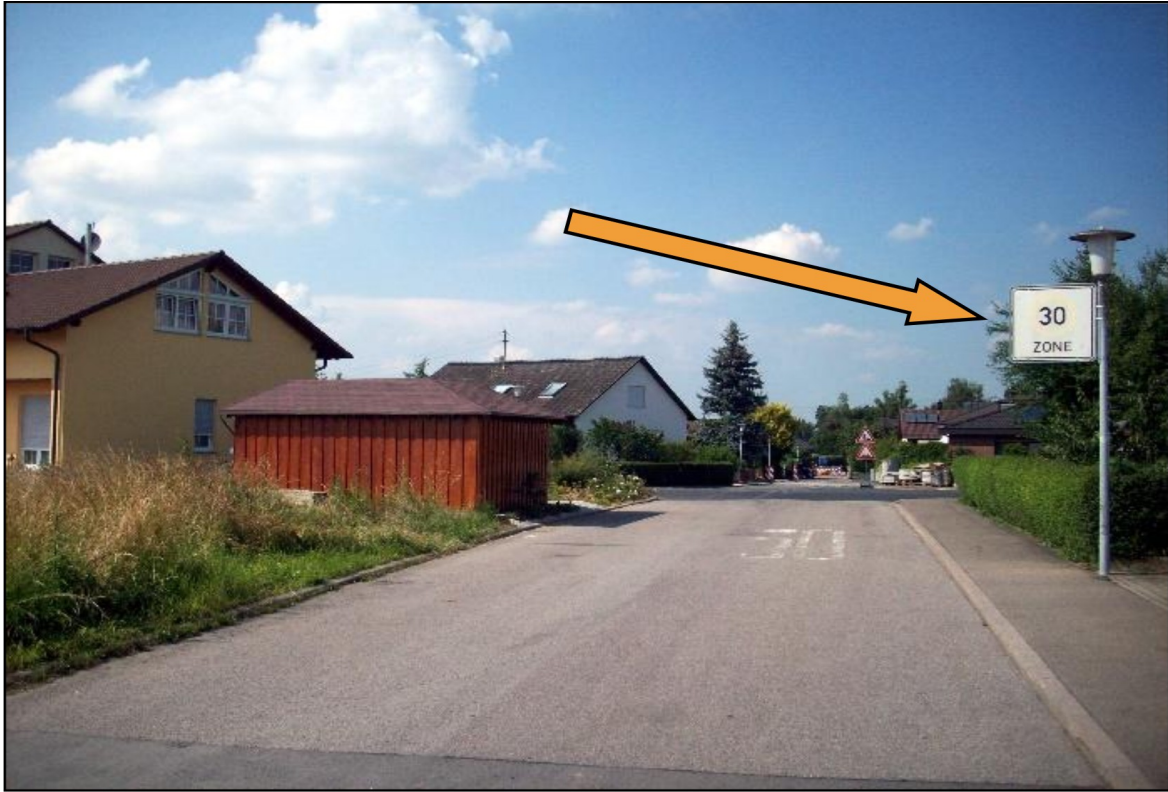
**Ostseite** (Quelle: Sachverständiger bei Ortsbesichtigung)

---



**Kelleraußentreppe** (Quelle: Sachverständiger bei Ortsbesichtigung)





**Straßenbild** (Quelle: Sachverständiger bei Ortsbesichtigung)

---

Anlage 5 - Grundrisse

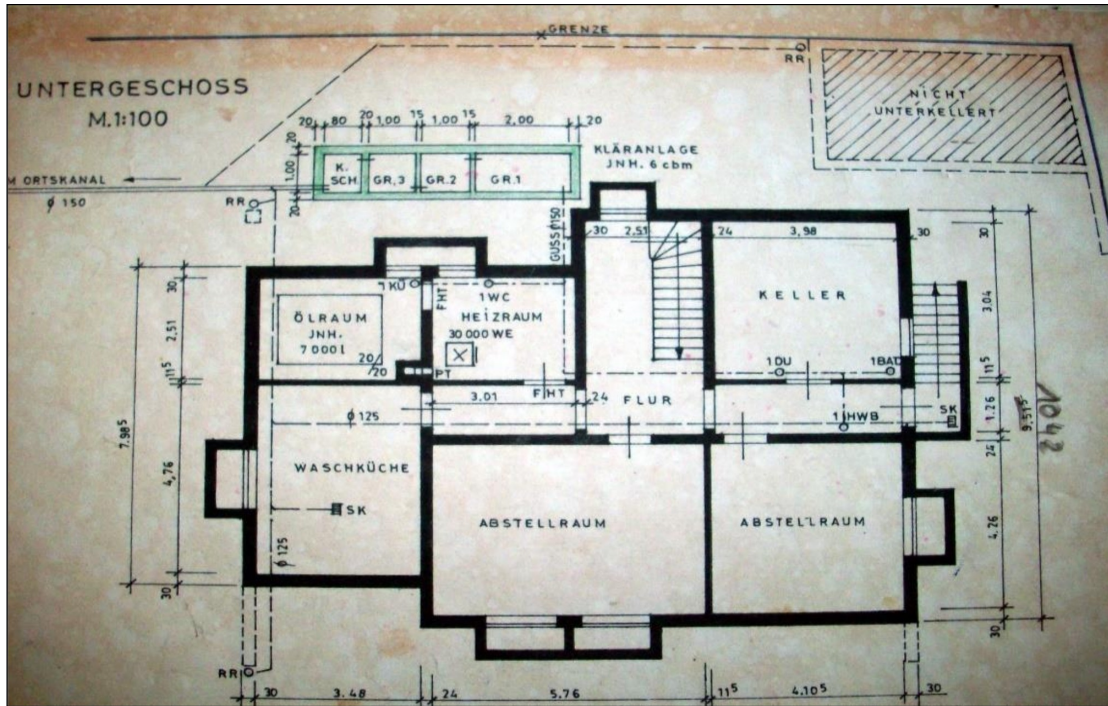


Abb. Grundriss Untergeschoss (Keller) (Quelle: Auftraggeber)

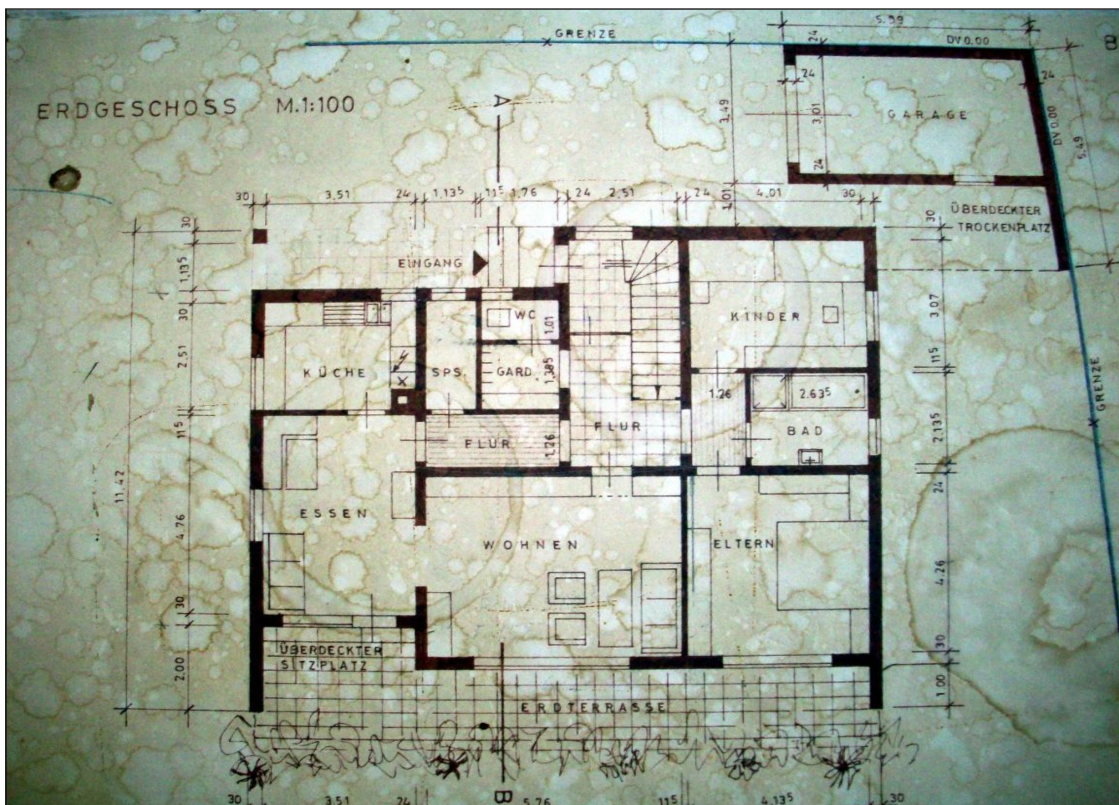


Abb. Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Auftraggeber)



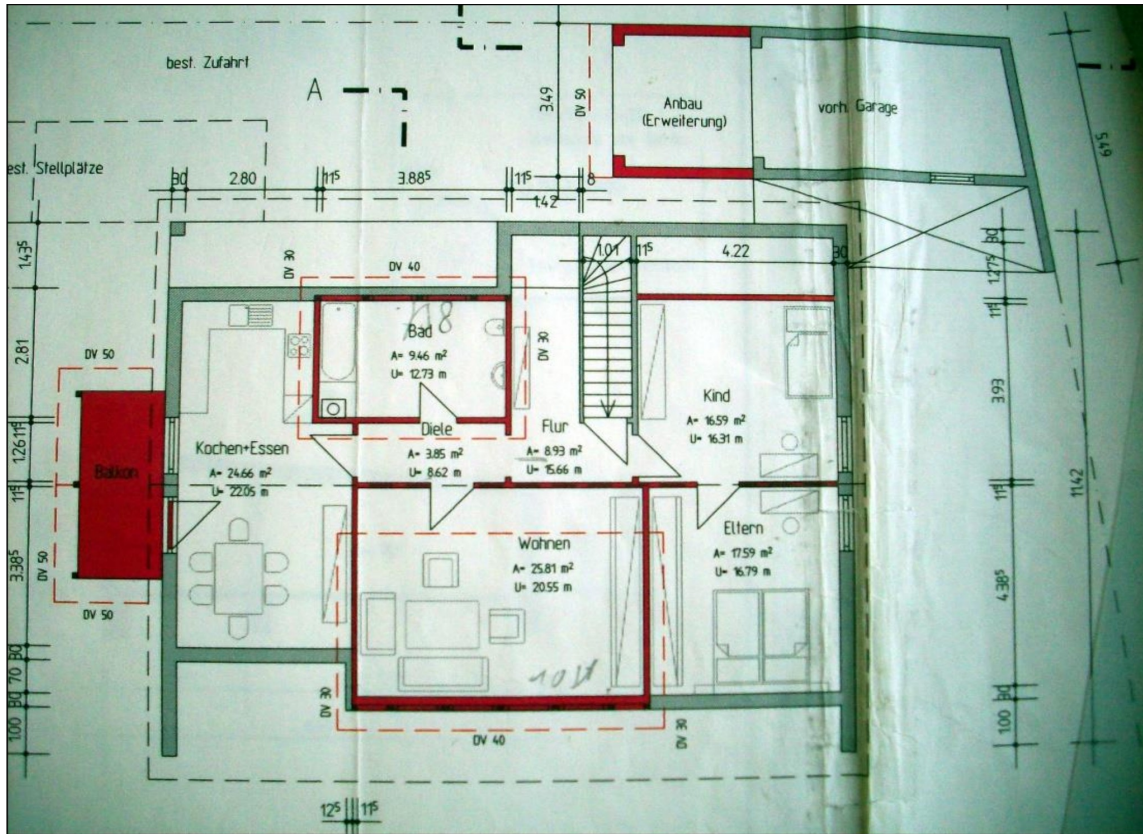


Abb. Grundriss Dachgeschoss (Quelle: Auftraggeber)

Anlage 6 - Anpassung Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizienten)

Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																								
Innerhalb von Bodenrichtwertzonen mit der Art der Nutzung W und M																								
WGFZ des Vergleichsobjektes (Richtwertgrundstück)	WGFZ des Wertermittlungsobjekts																							
	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10	2,20	2,30	2,40		
	0,30	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44	1,56	1,67	1,78	1,89	2,00	2,11	2,22	2,33	2,37	2,41	2,44	2,47	2,50	2,55	2,60	2,65	2,70	
	0,40	0,90	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,07	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44	
	0,50	0,82	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24	
	0,60	0,75	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06	
	0,70	0,69	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92	
	0,80	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79	
	0,90	0,60	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69	
	1,00	0,57	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	
	1,10	0,53	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53	
	1,20	0,50	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46	
	1,30	0,48	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41	
	1,40	0,45	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	
	1,50	0,43	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	
	1,60	0,42	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	
	1,70	0,42	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	
	1,80	0,41	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18	
	1,90	0,41	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
	2,00	0,40	0,45	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	
	2,10	0,40	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	
	2,20	0,39	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	
	2,30	0,39	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	
	2,40	0,38	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	
	2,50	Extrapolation, siehe unten																						
3,00	Extrapolation, siehe unten																							
Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																								
	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5			
2,50	0,75	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,23			
Umrechnungskoeffizienten WGFZ:WGFZ																								
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0			
3,00	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20			

**Extrapolation außerhalb der Tabelle ist nicht zulässig.**

**Grundstückstiefe:**

Für Grundstücksteile, die die ausgewiesenen (Bodenrichtwert) - tiefen (rd. 35 - 40 m Tiefe) überschreiten und nur als zusätzliche Gartenfläche (Hausgärten bzw. hausnahes Gartenland bis 80 m Tiefe) genutzt werden können, ist der maßgebliche Bodenrichtwert im Einzelfall und je nach Lagequalität erfahrungsgemäß um ca. 65 - 75 % zu reduzieren, wobei überwiegend ein Wertansatz in Höhe von ca. 25 - 35 % des baureifen Landes festgestellt wurde.

Quelle: Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf

**Kreuzinterpolation zur Ermittlung des Bodenrichtwert-Anpassungsfaktors WGFZ : WGFZ**

	0,4	0,45	0,5
0,80	0,73	0,765	0,8
0,83	0,718	0,753	0,788
0,9	0,69	0,725	0,76

Quelle: Kreuzinterpolation Sachverständiger



Anlage 7 - Tabelle 1, Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

**Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**  
 Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasstüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Teil 1 der Tabelle 1, Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (Quelle: Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6




**Teil 2 der Tabelle 1, Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**  
(Quelle: Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012)

## Anlage 8 - Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung




### Normalherstellungskosten Wohnhaus:

Kostenkennwerte gem Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012




1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360					
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275					
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195					




  

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285					
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205					
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130					


Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775					
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670					
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560					

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510					
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415					
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325					

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Kostenkennwerte für den zu bewertenden Gebäudetyp:

Kostenkennwerte gem. Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 inkl. 17% Baunebenkosten							
Typ		Dachgeschoss voll ausgebaut					
EFH freistehend*	Standardstufe	1	2	3	4	5	
Keller, EG	1.01	655	725	835	1005	1260	

Ermittlung der Standardstufe:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	Wägungsanteil abs.
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23%	0,460
Dach					1,0	15%	0,600
Fenster und Außentüren		0,7	0,3			11%	0,253
Innenwände und -türen		0,6	0,4			11%	0,264
Deckenkonstruktion und Treppen		0,6	0,4			11%	0,264
Fußböden		0,6		0,4		5%	0,140
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	0,225
Heizung			0,7	0,3		9%	0,297
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%	0,150
<b>Standardstufe Gesamt</b>						100%	2,653

Kostenkennwerte in € / m <sup>2</sup> für den Gebäudetyp 1.01	655	725	835	1005	1260	
---	-----	-----	-----	------	------	--

Gebäudestandardkennzahl	2,65
-------------------------	------

Ermittlung des Kostenkennwerts anhand der Standardstufen:

Außenwände	1 x 23% x 725	166,75 € / m² BGF
Dach	1 x 15% x 1005	150,75 € / m² BGF
Fenster und Außentüren	(0,7 x 11% x 725) + (0,3 x 11% x 835)	83,38 € / m² BGF
Innenwände und -türen	(0,6 x 11% x 725) + (0,4 x 11% x 835)	84,59 € / m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	(0,6 x 11% x 725) + (0,4 x 11% x 835)	84,59 € / m² BGF
Fußböden	(0,6 x 5% x 725) + (0,4 x 5% x 1005)	41,85 € / m² BGF
Sanitäreinrichtungen	(0,5 x 9% x 725) + (0,5 x 9% x 835)	70,20 € / m² BGF
Heizung	(0,7 x 9% x 835) + (0,3 x 9% x 1005)	79,74 € / m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	(0,5 x 6% x 725) + (0,5 x 6% x 835)	46,80 € / m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		808,65 € / m² BGF

Korrekturfaktor 1,05 für freistehende ZFH gem. Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012:

**Kostenkennwert gerundet 809,00 €** x Korrekturfaktor 1,05 = Kostenkennwert korrigiert 849,45 €

**Kostenkennwert korrigiert gerundet 849,00 € / m² Bruttogrundfläche**

**Normalherstellkosten Garage:**

Kostenkennwerte gem Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 einschließlich 12% Baunebenkosten							Kosten- Kennwert €/m²
Typ	Standardstufe		3	4	5		
Einzelgarage / Mehrfachgarage	1.01		245	<b>485</b>	780		<b>485,00</b>

Ermittlung der Standardstufe (aufgrund besserer Anwendbarkeit gem. ImmoWertV 2021):

Std. 3	Fertigaragen		
Std. 4	Massivbauweise	100,00%	<b>4,00</b>
Std. 5	individuell in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen (Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung)		

Ermittlung des Kostenkennwerts anhand der Standardstufen:

**Kostenkennwert 485,00 € / m² Bruttogrundfläche**

## Alterswertminderung

Ermittlung fiktives Baujahr:

Wohngebäude:							
Ifd. Nr.	Geschoss	Baujahr / Ausbaujahr (DG)	Anzahl	Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>	Bereich (a, b, c)*
1	DG	2012	-1,00	7,060	1,435	-10,131	a
2	DG	2012	-1,00	3,810	1,000	-3,810	a
3	DG	2012	1,00	14,360	10,420	149,631	a
4	EG	1973	-1,00	7,060	1,435	-10,131	a
5	EG	1973	-1,00	3,810	1,000	-3,810	a
6	EG	1973	1,00	14,360	10,420	149,631	a
7	KG	1973	-1,00	7,060	1,435	-10,131	a
8	KG	1973	-1,00	3,810	1,000	-3,810	a
9	KG	1973	1,00	14,300	10,420	149,006	a
<b>Summe BGF in m<sup>2</sup> Typ 1.01 =</b>						<b>406,45</b>	<b>a</b>

BGF pro Baujahr / Ausbaujahr

Ursprungsbaujahr  
Dachgeschoß-Ausbau

1973  
2012

BGF-Anteil  
BGF-Anteil

270,76  
135,69

Anteil %  
66,62%  
33,38%

**Fiktives Baujahr:** 1973 x 0,6667+2012 x 0,3333

1986,02

gerundet **1986**

Nebengebäude:						
Ifd. Nr.	Nebengebäude	Baujahr		Länge in m	Breite in m	Fläche in m <sup>2</sup>
10	Garage	1973	-0,50	0,500	3,490	-0,873
11	Garage	1973	1,00	9,490	3,490	33,120
<b>Summe BGF in m<sup>2</sup> Nebengebäude</b>						<b>32,248</b>

Auf ein separates fiktives Baujahr der Garage wird verzichtet, es wird das fiktive Baujahr des Wohnhauses angesetzt.

Ermittlung der Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):

Wertermittlungsstichtag 31. Jan 2022  
 Baujahr fiktiv 1986  
 Alter 36 Jahre 2022-1986

Gesamtnutzungsdauer lt. §4 ImmoWertV 2021  
 Gebäudetyp gem. NHK 2010 1.01 Typ  
 Gesamtnutzungsdauer lt. §4 ImmoWertV 2021 nach jeweiligem Gebäudetyp gem. NHK 2010 80 Jahre

**Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer gem. Sachwertrichtlinie Anlage 4 (modellkonform)**

**Lineare Interpolation Gesamtnutzungsdauer**

Standardstufe	1	2	2,65	3	4	5
GND Jahre	60	65	X	70	75	80

$$\text{GND } X = 65 + (((2,65-2)/(3-2)) * (70-65)) = \mathbf{68,25 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer}}$$

**Modellkonforme** Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (linear interpoliert, sachverständig gerundet) **68 Jahre**

**Wirtschaftlich gerechnete Restnutzungsdauer (GND – tats. Alter)** **32**

**Alterswertminderungsfaktor** **0,4706 Faktor**

**Relevante Modernisierungselemente:**

	Max. Punkte	Sachverständig vergebene Modernisierungspunkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
<b>Relatives Alter (Modellkonform) = Alter/GND*100 =</b>		<b>36/68*100                      53%</b>

Formel zur Ermittlung der RND gem Sachwertrichtlinie Anlage 4:

$$\text{Mod. RND} = a \times 100/\text{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}/100$$

	Formelwerte			ab einem relativen Alter von
	a	b	c	
Modernisierungsgrad $\leq 1$	0,0125	2,625	152,5	60,00%

**Da das relative Alter ausserhalb des Tabellenbereichs für den Modernisierungsgrad liegt, erfolgt keine Anpassung!**

**Der Alterwertminderungsfaktor entspricht demnach                      0,4706.**

## Anlage 9 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Quelle Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg - Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)

### Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 31.12.2020

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Nagold.

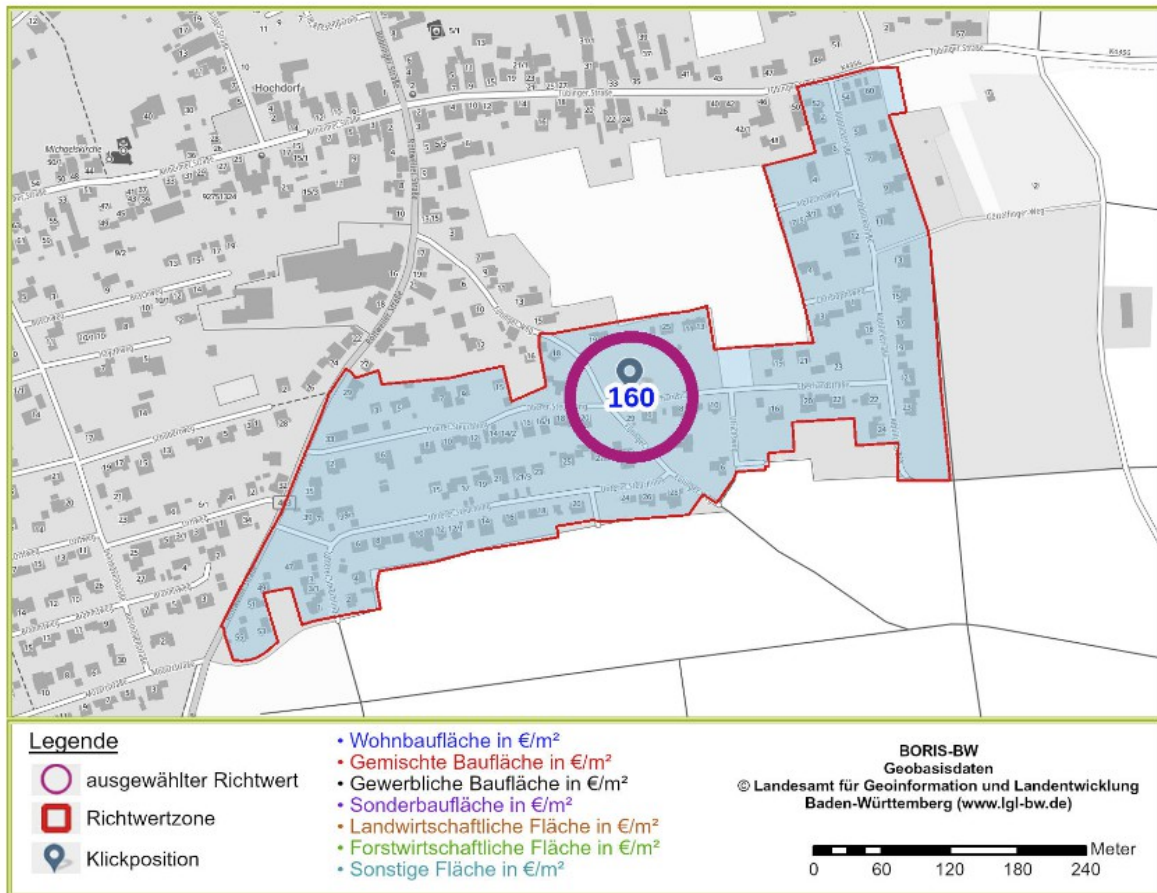


Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Nagold
Postleitzahl	72202
Gemarkungsname	Hochdorf
Gemarkungsnummer	084303
Bodenrichtwertnummer	43030008
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>160 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	31.12.2020
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	HOC-008
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,83
Tiefe	40 m
Fläche	600 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Richtwertdetails

## Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 31.12.2020

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.



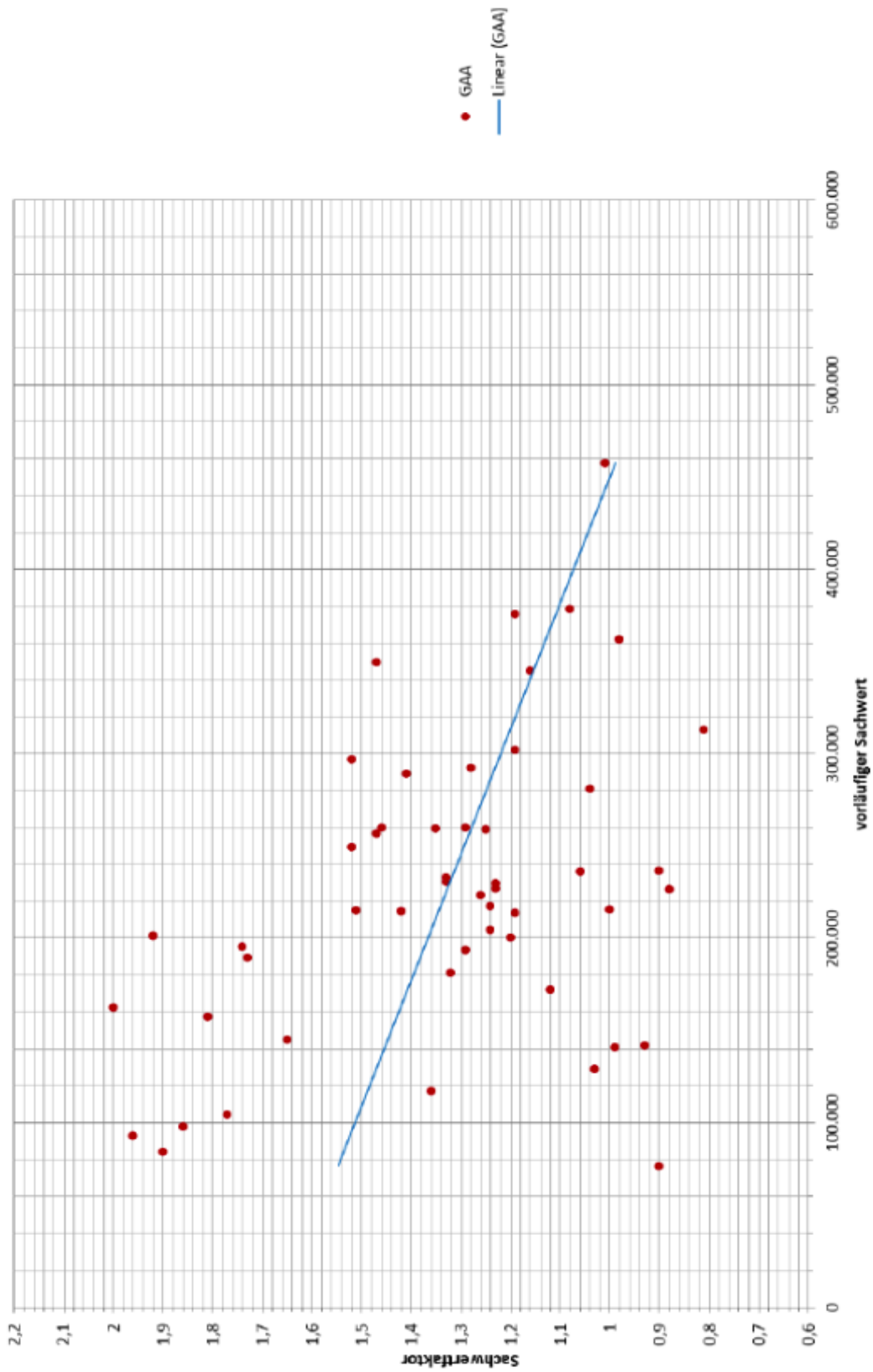
Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm



**Sachwertfaktormodell des Gutachterausschusses der Großen Kreisstadt Nagold inkl. Stadtteil und der Gemeinde Rohrdorf (Stand 31.12.2021)**

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL v. 18.10.2012)
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF red.); 4.1.1.4 SW-RL
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr ; ggf. modifiziertes Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL und gewogenem Standard
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 3% des/der Gebäudezeitwerte/s
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Marktübliche Zeitwerte oder Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010
Wertansatz für besondere Einrichtungen	Marktübliche Zeitwerte oder Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010
Nebengebäude	Marktübliche Zeitwerte oder Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale	Keine Berücksichtigung
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

**Sachwertfaktoren 2021 (SW-RL 2012 / NHK 2010) für EFH und ZFH Stadteile Nagold und Rohrdorf**



Quelle: Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf

Anlage 11 - Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des örtlichen Gutachterausschuss

**Modellparameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinsfaktor (LZ-Modell) Stand: 31.12.2021**

Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze sowie die wesentlichen Modellparameter sind nachstehend beschrieben. Es umfasst Kauffälle des Zeitraumes vom 01.01.2017 – 31.12.2018. Kaufpreisbestandteile wie z.B. Einbauküchen, Inventar oder Scheinbestandteile sind innerhalb der Modellparameter nicht berücksichtigt worden. Die Kaufpreise wurden insofern bereinigt.

Einflussgrößen- Parameter	Ansatz	Erläuterungen
<b>bereinigter, normierter Kaufpreis (KP*)</b>	§§ 7 und 8 ImmoWertV	Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wurde der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar etc.) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der marktüblich erzielbaren Miete). Der normierte bzw. bereinigte Kaufpreis enthält keine typischen Nebengebäude wie untergeordnete Garagen; Tiefgaragen - oder Außenstellplätze, etc.
<b>Objektarten</b>	Unterscheidung nach EFH/ZFH, Eigentumswohnungen bzw. Wohnungseigentum	Mangels ausreichender Anzahl von Kauffällen kein LZ für Gebäudetypen 4.- 18.6 SW-RL 2012
<b>Wohnflächen</b>	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungs Vorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung	Abfrage bei den Immobilienverwerbern durch Fragebögen sowie Überprüfung durch Bauakteneinsicht
<b>Rohertrag (Ro)</b>	Rohertrag gemäß §18 Abs.2 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL	Abfrage bei den Immobilienverwerbern durch Fragebögen bzw. tatsächliche Mieten die auf ihre marktübliche Erzielbarkeit geprüft worden sind
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>	Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 EW-RL	Nach Anlage 1 EW-RL (indexiert wie dort gefordert) Als Normalfall wurde die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten angenommen
<b>Reinertrag (Re)</b>	Re = Ro-BWK	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL)
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	Zur Ermittlung der GND sind für EFH und ZFH die Regelungen des örtlichen Sachwertfaktormodells heranzuziehen	Bei Wohnungseigentum / Eigentumswohnungen wurde eine GND von 70 Jahren zugrunde gelegt
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
<b>Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen</b>	Kein gesonderter Ansatz	Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten gem. Ertragswertrichtlinie
<b>Bodenwert</b>	Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.	Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe §17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	Nur Kaufpreise ohne boG (z.B. Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsrückstau, Rechte und Belastungen, etc.)	Kaufpreise wurden um boG bereinigt bzw. Bodenwert z. B. Bodenrichtwert gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Grundstücksfläche entsprechend § 17 ImmoWertV und Nummer 9 Absatz 3 VW-RL
<b>Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)</b>	$p = \left( \frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	q = 1 + p; n = RND in Jahren boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Quelle: Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf

<b>Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV 2010)</b>									
<b>Nagold Stadt</b>									
<b>Ein und Zweifamilienhäuser (mit Doppel- und Reihenhäusern, Bestand und Eigennutzung)</b>									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	Ø GND	Ø RND
Nagold	12	0,30	0,50	0,00	1,50	1,50	159	70	25
<b>Wohnungseigentum (Erstverkauf aus Neubau / Bezugsfrei)</b>									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	GND	Ø RND
Nagold	110	2,00	0,40	1,20	3,00	1,80	91	70	70
<b>Wohnungseigentum (Bestand/Eigennutzung)</b>									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	GND	Ø RND
Nagold	32	1,40	1,25	0,00	3,00	3,00	93	70	40
<b>Wohnungseigentum (Bestand/vermietet)</b>									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	GND	Ø RND
Nagold	43	1,80	1,27	0,00	4,44	4,44	70	70	40

#### Stadtteile und Gemeinde Rohrdorf

<b>Ein und Zweifamilienhäuser (mit Doppel- und Reihenhäusern, Bestand und Eigennutzung)</b>									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	Ø GND	Ø RND
Stadtteile und Rohrdorf	13	1,70	0,98	0,00	3,25	3,25	167	70	33
<b>Wohnungseigentum (Erstverkauf aus Neubau / Bezugsfrei)</b>									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	GND	Ø RND
Stadtteile und Rohrdorf	26	2,45	0,58	0,60	3,65	3,05	88	70	70
<b>Wohnungseigentum (Bestand/Eigennutzung)</b>									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	GND	Ø RND
Stadtteile und Rohrdorf	15	1,90	1,50	0,07	3,70	3,63	100	70	45
<b>Wohnungseigentum (Bestand/vermietet)</b>									
	Anzahl	Ø LGZ %	Standard-abweichung	LGZ min	LGZ max	Spannweite (Range)	Ø Wfl.	GND	Ø RND
Stadtteile und Rohrdorf	17	2,90	2,19	0,00	4,77	4,77	55	70	40

Quelle: Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf