GUTACHTER AUSSCHUSS
OBERES NAGOLDTAL

Fachinformation zur Ableitung, Erläuterung und Verwendung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2026

(Grundlage: ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsgrundlagen

Im Zuge der Kaufpreisauswertung der Jahre 2024 und 2025 wurden für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke systematische Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und Nachbewertungen mittels dem Sachwertverfahren festgestellt. Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Sachwerten am **18.06.2026** Sachwertfaktoren beschlossen, mit denen die im Sachwertverfahren modellkonform ermittelten rechnerischen Ergebnisse für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke marktgerecht korrigiert werden können. Bei der Anwendung der örtlichen Sachwertfaktoren sind nachfolgende Modellparameter streng zu beachten. Der Ermittlung liegen modellkonforme Nachbewertungen unter Einbeziehung detaillierter Fragebogenauswertungen als auch der Heranziehung von Bauakten zugrunde.

Hinweis: Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren,- Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Zuvor hatte der Bundesrat am 25. Juni 2021 seine **Zustimmung unter Änderungsmaßgaben** erteilt. Der Bundesregierung wurde aufgetragen, die in der ImmoWertV 2021 nach wie vor enthaltenen Normalherstellungskosten NHK 2010 schnellstmöglich zu überarbeiten, spätestens bis zum 31.12.2024. Dies betrifft sowohl die Kostenkennwerte als auch die Relationen zu den Standardstufen. Die Beschreibung der Standardstufen ist zudem auf die Erfordernisse einer digitalen Datenerhebung auszurichten. Hierfür wird eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mit Vertretern aus Bund, Ländern, Kommunen und Fachverbänden gebildet. Das BMI hatte angekündigt, noch im Jahr 2021 in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ein Forschungsvorhaben zur Aktualisierung der Normalherstellungskosten auszuschreiben (vgl. Anschreiben des BMI an die Verbände v. 29.06.2021). Dem wurde zum Tage der Ableitung der Sachwertfaktoren als auch der Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal nicht entsprochen.

Mit Datum vom 17. Februar 2025 teilte das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg - Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung (Nicole Wilde-Kempf) den Gutachterausschüssen mit:

„Begründet durch die vorzeitige Auflösung des Bundestages geht das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zwischenzeitlich davon aus, dass der Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung einschließlich der darin vorgesehenen rückwirkenden Verlängerung der Übergangsfrist nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV der Diskontinuität anheimfallen wird. Hierdurch wäre für eine Verlängerung der Übergangsfrist ein gesondertes Verordnungsverfahren erforderlich. Das BMWSB hat mitgeteilt, dass keine entsprechende Initiative mehr gestartet wird.

Im Weiteren wäre es nach Auslegung des BMWSB für die Verkehrswertermittlung als solche wegen des Vorrangs der Modellkonformität (§ 10 (2) ImmoWertV) unschädlich, wenn Gesamt und Restnutzungsdauer trotz Fristablauf nach altem Recht ermittelt werden“.

Nachstehende Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Einleitende Erläuterung: Sachwertfaktoren (§ 12 (5) ImmoWertV 2021)) sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 abgeleitete (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Verkehrswert (Marktwert) angeglichen werden soll. Sie stellen zugleich einen Modell- bzw. System-korrekturfaktor dar, wenn die angewandte Methodik der Sachwertermittlung mängelbehaftet ist.

Ein **Sachwertfaktor ≥** 1 ergibt sich, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen übersteigt und das Objekt mit Gewinn verkauft worden ist.

Ein **Sachwertfaktor ≤ 1** ergibt sich, wenn der auf dem Grundstücksmarkt erzielte Kaufpreis den Bodenwert und die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen unterschreitet und das Objekt mit Verlust verkauft worden ist.

Bei einem **Sachwertfaktor von 1,0** (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende zusätzliche Randbedingungen zwingend zu beachten:

a) Struktur des Sachwertverfahrens
   Die Marktanpassung ist auf den schadensfreien, alterswertgeminderten vorläufigen Sachwert einschließlich Bodenwert und Außenanlagen anzuwenden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV 2021 sind daher im Modell nicht berücksichtigt.

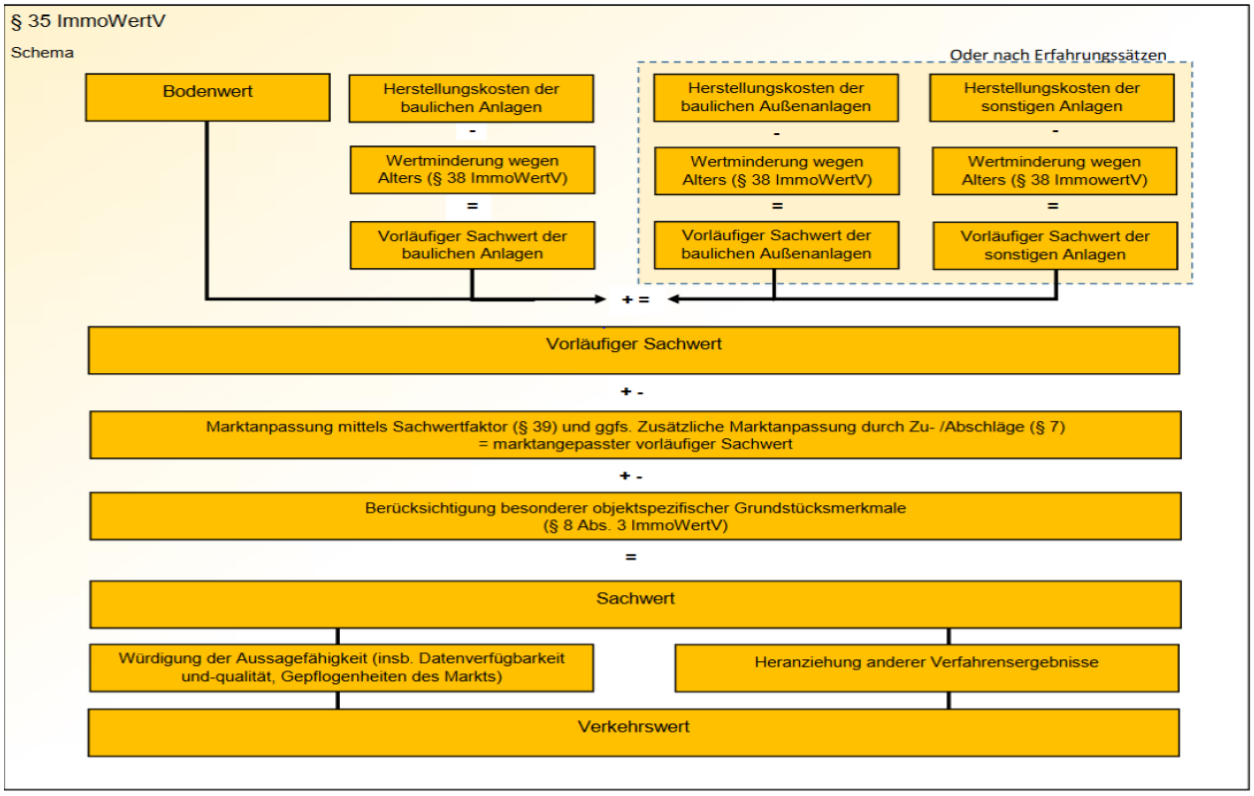
b) Der Bodenwert umfasst als Grundstücksfläche eine marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße. Sonstige Flächen werden dem marktangepassten Sachwert als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal oder falls gegeben als gesondert zu bewertenden eigenständigen Bewertungsteilbereich zugeschlagen.

c) Grundstücksspezifische Merkmale wie z.B. Lage (Nachbarschaft), Zuschnitt, Topografie, Eckgrundstück werden im Bodenwert berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden hingegen an dieser Stelle sonstige Rechte (z.B. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch, etc.). Diese sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Es ist zwischen allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu unterscheiden.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier Sachwertfaktoren) sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Modellbeschreibung angegeben. Sie beziehen sich auf den **01.01.2026** und sind anwendbar innerhalb der sachlichen und räumlichen Gebietsflächen der Großen Kreisstadt Nagold sowie der Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf als auch der Städte Wildberg und Haiterbach.

Wichtiger Hinweis: Zur Ermittlung des **objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors** ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sieht nachfolgende Struktur der Sachwertermittlung vor:



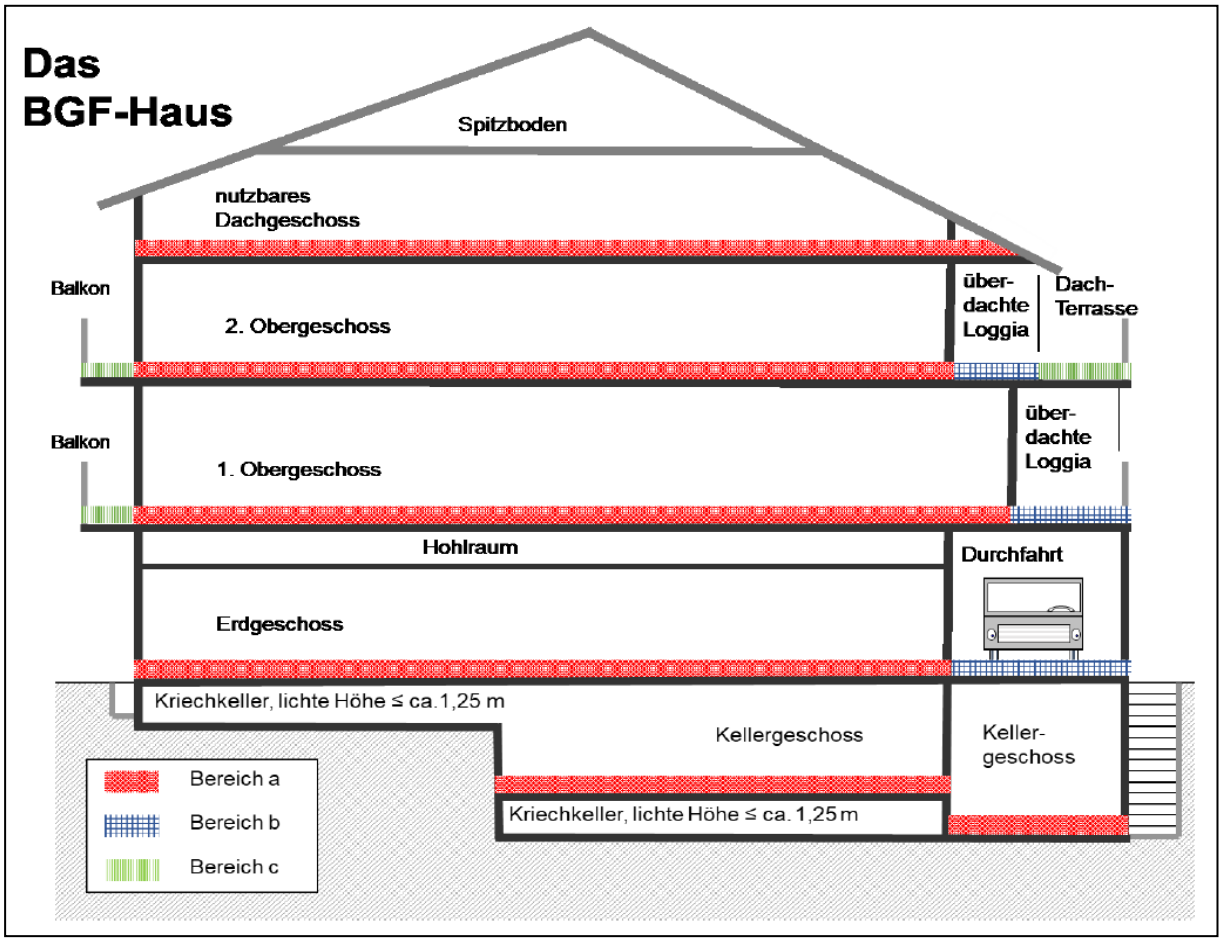
Quelle: CertExpert Appraisaloffice (Büro für nationale und internationale Wertexpertisen)

Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren Stand 01.01.2026 (Wertrelevante Daten NHK 2010)	
Datengrundlage	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (§ 194 BauGB) (ausgenommen Tauschverträge, Zwangsversteigerungen und ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse)
Modellstichtag	01.01.2026
Gebäudebezogene Informationsgrundlagen	Fragebogenauswertungen, Bauakten, falls notwendig Außenbesichtigung, Luftbilddaten
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten und Gebäudestandard	NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4)
Baunebenkosten	In den Kostenkennwerten (NHK 2010) enthalten
Baupreisindex	Zutreffender Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Regionalfaktor	1,0 (§ 36 (3) ImmoWertV 2021)
Baujahr	Kalenderjahr der Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ImmoWertA 2023 4. (1)
Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 3 SW-RL 2012 (gewogene standardbezogene NHK 2010)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungs-dauer nach Anlage 4 SW-RL 2012
Alterswertminderung	Linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Prozentualer Ansatz in Höhe von 4 – 6 % des vorläufigen Gebäudesachwerts
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude	Marktübliche Zeitwerte oder Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010 (z.B. Außentreppen, Lichtschächte, Balkone, Dachgaupen, Vordächer sowie für Nebengebäude (Garagen, Carports gemäß Immobilienmarktbericht))
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Keine Berücksichtigung
Bodenwert	Ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Modellgrundlage	ImmoWertV 2021 (§ 21 (3) i.V. mit §§ 35 bis 38) und SW-RL 2012
Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Politische Gebietsgrenzen der Großen Kreisstadt Nagold, der Gemeinden Rohrdorf und Ebhausen sowie der Städte Wildberg und Haiterbach
Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren	Lineare Regression
Sonstige Selektionsparameter (§ 12 (6) ImmoWertV 2021)	Keine

Quelle: Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

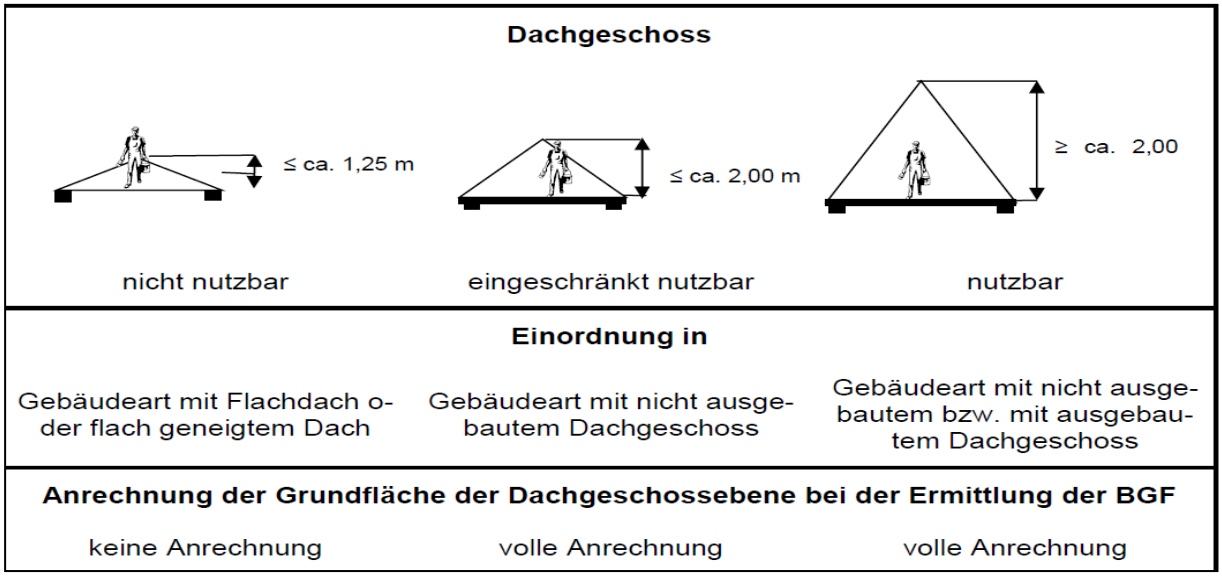
Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Anzuwenden ist die DIN 277 in der Fassung von 2005 (vgl. Fußnote 2 zu Anlage 4 Nummer I). Diese Fassung lag auch der Ermittlung der NHK 2010 zugrunde. Die Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c für die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach Nummer I.2 Absatz 2 ergibt sich aus der folgenden Abbildung:



Quelle: ImmoWertA 2023

Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer I.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:



Quelle: ImmoWertA 2023

Baupreisindex

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Indizes für Bauleistungspreise stellen die Entwicklung der Preise für den konventionell gefertigten Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden dar. In der Wertermittlung werden diese benötigt, um die Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV).

Zur Umstellung auf das neue Basisjahr 2021

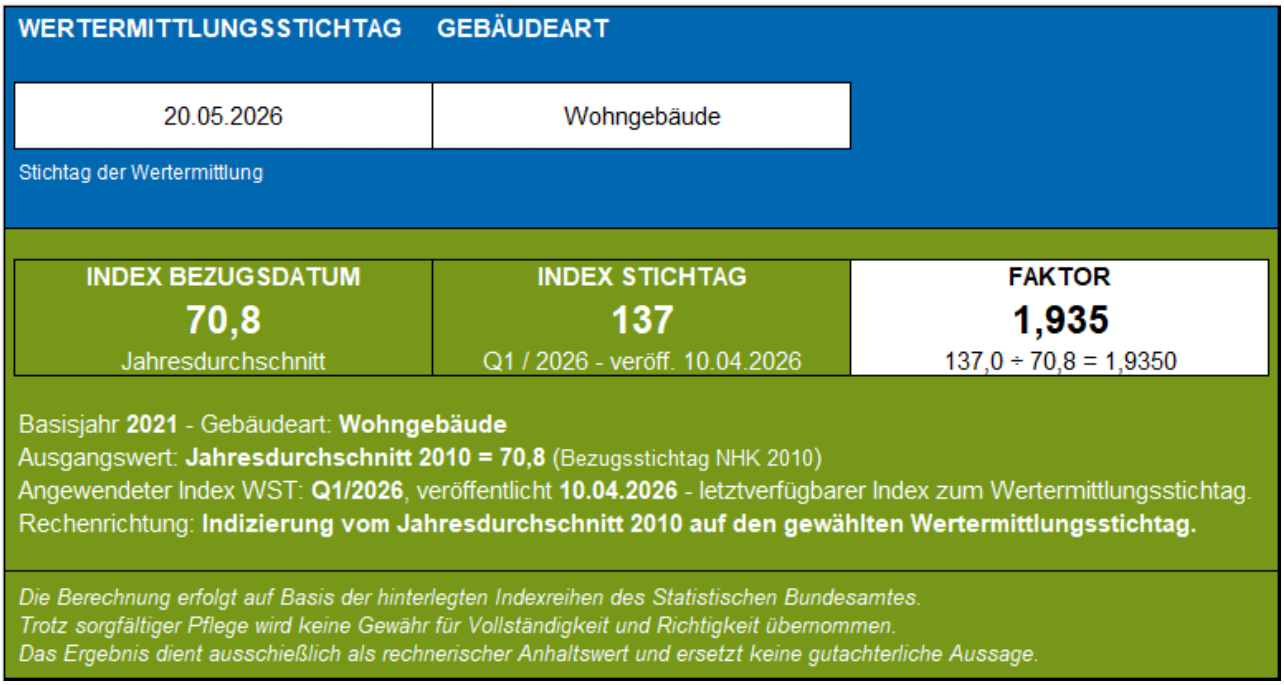
Die Preisindizes für die Bauwirtschaft wurden mit dem Berichtsmonat Mai am 10.07.2024 auf das neue Basisjahr 2021 = 100 umgestellt. In der Regel erfolgt die Umstellung auf ein neues Basisjahr turnusmäßig alle 5 Jahre. Aufgrund einer EU-Verordnung (Verordnung 2019/2152 über europäische Unternehmensstatistiken sowie Durchführungsverordnung 2020/1197) ist das Jahr 2021 das aktuelle Basisjahr und nicht das Jahr 2020. Mit der Umstellung auf das neue Basisjahr 2021 werden alle Indizes ab Februar 2021 unter Berücksichtigung der aktualisierten Wägungsschemata neu berechnet. Die auf der alten Basis 2015 ermittelten Preisindizes verlieren damit ihre Gültigkeit. Für Wertermittlungsstichtage bis einschließlich 9. Juli 2024 können weiterhin die auf Grundlage der alten Wägungsschemata (Warenkorb) berechneten Baupreisindizes verwendet werden. Zum einen handelt es sich dabei um die an dem konkreten Wertermittlungsstichtag vorhandenen Daten und zum anderen bewegen sich die Abweichungen in einem vernachlässigbaren Bereich.

Jahr / Monat	2010 = 100	2000 = 100
November 2024	184,7%	214,8%
Februar 2025	187,2%	217,8%
Mai 2025	188,6%	219,4%
August 2025	189,6%	220,6%
November 2025	190,6%	221,7%
Februar 2026	193,5%	225,0%

Quelle: Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Quelle: Statistisches Bundesamt, Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft Hinweis: Die Indizes zum Basisjahr 2010 = 100 und 2000 = 100 wurden durch Umbasierung der amtlichen Indizes berechnet. Bis Februar 2024 erfolgte dies auf Grundlage der bis zum 9. Juli 2024 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten (Warenkorb Basisjahr 2015=100), ab Mai 2024 auf der Grundlage der seit dem 10. Juli 2024 vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Daten (Warenkorb Basisjahr 2021=100).

Beispiel Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal



WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	GEBÄUDEART
20.05.2026	Wohngebäude

Stichtag der Wertermittlung

INDEX BEZUGSDATUM	INDEX STICHTAG	FAKTOR
70,8	**137**	**1,935**
Jahresdurchschnitt	Q1 / 2026 - veröff. 10.04.2026	137,0 ÷ 70,8 = 1,9350

Basisjahr **2021** - Gebäudeart: **Wohngebäude**
Ausgangswert: **Jahresdurchschnitt 2010 = 70,8** (Bezugsstichtag NHK 2010)
Angewendeter Index WST: **Q1/2026**, veröffentlicht **10.04.2026** - letztverfügbarer Index zum Wertermittlungsstichtag.
Rechenrichtung: **Indizierung vom Jahresdurchschnitt 2010 auf den gewählten Wertermittlungsstichtag.**

Die Berechnung erfolgt auf Basis der hinterlegten Indexreihen des Statistischen Bundesamtes.
Trotz sorgfältiger Pflege wird keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.
Das Ergebnis dient ausschießlich als rechnerischer Anhaltswert und ersetzt keine gutachterliche Aussage.

Quelle: Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Nach Ansicht des Unterzeichners wäre es seitens des Gesetzgebers seit längerem angebracht gewesen den langjährig bestehenden 5 Jahres Turnus (jeweiliges Basisjahr= 100) unmittelbar zusammen mit den schon seit Jahren angekündigten und nach wie vor nicht veröffentlichten NHK Werten zu verbinden (= z.B. NHK 2025 │BPI 2025 = 100). Komplexe Umrechnungen bzw. Umbasierungen auf aktuell relativ komplex zu ermittelnden Datenlagen könnten insofern vollständig entfallen.

Bitte beachten Sie:
Rechtsverbindlich sind allein die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilten, schriftlichen Auskünfte. Sie gelten in Verbindung mit den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Diese Auskünfte sind nach § 4 der Satzung über die Erhebung von Gebühren durch den gemeinsamen Gutachterausschuss Oberes Nagold vom 13.10.2020 kostenpflichtig.

Sachwertfaktoren stehen im Internet nicht zur Verfügung. Sie können gegen Gebühr über die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Nagoldtal bezogen werden.

Nagold, 18.06.2026

Dieter E. Brösamle
Dipl.- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; für Mieten und Pachten (DIA); Diplom- Immobilienwirt (DIA); zertifiziert DIN ISO/IEC 17024 für Marktwert-, Beleihungswert und internationale Immobilienbewertungen (DIAZert (LF), EurasCert (A), Steinbeis Transferzentrum INTERZERT); International Appraiser (DIA), Fachautor und Dozent, Vorsitzender des Zertifizierungsausschusses für Immobiliensachverständige DEKRA-Certification GmbH); Diploma – ingatlanszakértő; Minősített – ingatlanszakértő (HU), Interkommunaler Berater

Herausgeber:
Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal
Geschäftsstelle Daniela Bachmann-Winkler, Calwer Straße 6, 72202 Nagold, 07452 / 681-116
Gutachterausschuss@nagold.de

Copyright (2026) Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal, alle Rechte vorbehalten.