GUTACHTER AUSSCHUSS OBERES NAGOLDTAL

Fachinformation zur Ableitung, Erläuterung und Verwendung von Liegenschaftszinssätzen zum Stichtag 01.01.2026

(Grundlage: ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsgrundlagen

Der Gutachterausschuss hat durch Gegenüberstellung von Kaufpreisen und Ertragswerten der Jahre 2024 - 2025 und auf Basis ausgewerteter Kauffälle am **18.06.2026** Liegenschaftszinssätze beschlossen. Bei der Anwendung der örtlichen Liegenschaftszinssätze sind die in der Fachinformation dargelegten Modellparameter 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).

Nachstehende Liegenschaftszinssätze wurden hilfsweise auf der Basis nachstehender Modellparameter ermittelt. Sie sind bei Anwendung des Ertragswertverfahren bzw. des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes zwingend zu beachten.

Einleitende Erläuterung:

Der Ertragswert eines Grundstücks wird nach den allgemeinen Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Barwert aller künftigen Reinerträge ermittelt. Mit den §§ 27 ff. ImmoWertV 2021 wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens (bei renditebezogenen Objekten) auf der Grundlage eines Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes vorgegeben mit dem die allgemein vom Grundstücksmarkt erwartete Entwicklung der wertbestimmenden Parameter, insbesondere der Ertragsverhältnisse berücksichtigt wird. Der maßgebliche Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wird als „Liegenschaftszinssatz“ bezeichnet und aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Er stellt korrekt betrachtet einen Mischzinssatz dar, der sich sowohl auf die Kapitalisierung der Bebauung als auch auf die Verzinsung des reinen Bodenwertes bezieht (Bodenwertverzinsung vgl. § 28 ImmoWertV 2021).

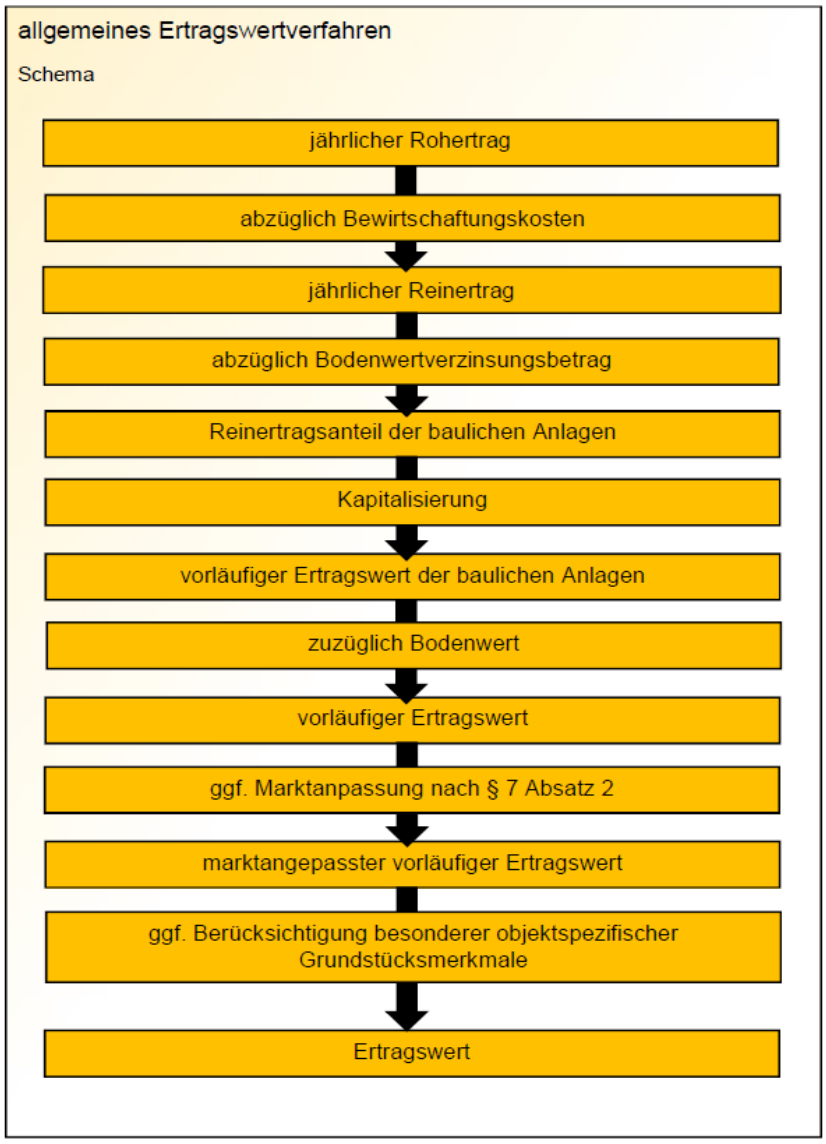
Insofern wird der Liegenschaftszinssatz durch § 21 (2) ImmoWertV 2021 definiert als Kapitalisierungszinssatz mit dem die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Sie bilden die Zukunftserwartungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab und sind inflationsneutral. Verminderungen des Liegenschaftszinssatzes führen zu einer Erhöhung des Ertragswertes und umgekehrt.

Gleichzeitig kommt dem Liegenschaftszinssatz die **Funktion**

- eines Marktanpassungsfaktors im Rahmen der Ertragswertermittlung sowie
- eines Korrekturfaktors hinsichtlich etwaiger Mängel des der Ertragswertermittlung zugrundeliegenden Ertragswertermittlungsmodells und seiner Generalisierung zu.

Es ist insbesondere zu beachten, dass bei der Auswertung und Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden konnten. Insofern müssen Sie durch den Bewertungssachverständigen entsprechend den jeweiligen Verhältnissen des Einzelfalls ggfls. marktgerecht angepasst werden.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sieht nachfolgende Struktur der Ertragswertermittlung vor:



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

Zur Sicherstellung der nach § 10 (1) ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier: Liegenschaftszinssätze) 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, den Städten Wildberg und Haiterbach sowie der Gemeinden Ebhausen und Rohrdorf.

Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Stand: 01.01.2026)

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
Objektarten	Unterscheidung nach EFH/ZFH, Eigentumswohnungen bzw. Wohnungseigentum. Mangels ausreichender Anzahl von Kauffällen keine LZ für Gebäudetypen 4.- 18.5 der ImmoWertV 2021
Bezugsmaßstab	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung
Erträge (Netto-Kaltmiete Euro/m²)	Soweit vorliegend und ortsüblich aus tatsächlichen Mieten, sonst ortsübliche Vergleichsmiete nach qualifizierten Mietspiegeln § 558 BGB (Nagold, Rohrdorf, Ebhausen, Haiterbach) Für die Stadt Wildberg ist kein Mietspiegel vorhanden. Tatsächliche Nettokaltmieten (ggfls. anzupassen an marktübliche Mieterträge)
Garagen und TG-Stellplätze (ohne Großgaragen und Garagenparks)	Marktkonforme Mietansätze (40 - 80 Euro / Stück und Monat) je nach Lage und Beschaffenheit in Nagold Kernstadt, sowie (40 - 60 Euro / Stück und Monat) je nach Lage und Beschaffenheit in den übrigen Belegenheitsgebieten.
Außenstellplätze	Marktkonforme Mietansätze (15 - 80 Euro / Stück und Monat) je nach Lage und Beschaffenheit in Nagold Kernstadt, sowie (15 - 40 Euro / Stück und Monat) je nach Lage und Beschaffenheit in den übrigen Belegenheitsgebieten.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 Abweichung Nagolder Modell: Instandhaltungskosten Stellplätze 50 % des in der ImmoWertV 2021 ausgewiesenen Grundbetrages für Garagen
Baujahr	Kalenderjahr der Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ImmoWertA 2023 4. (1)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind für EFH und ZFH die Maßgaben des örtlichen Sachwertfaktormodells heranzuziehen. Bei Wohnungseigentum / Eigentumswohnungen 70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL 2012
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Mit dem Rohertrag sind auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen erfasst.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Keine Berücksichtigung
Bodenwert	Ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert, ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes
Grundstücksfläche	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Modellgrundlage	ImmoWertV 2021 (§ 21 (2) i.V. mit §§ 28 bis 3) und EW-RL 2015
Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich	Politische Gebietsgrenzen der Großen Kreisstadt Nagold, der Gemeinden Rohrdorf und Ebhausen sowie den Städten Wildberg und Haiterbach
Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze	Mathematische Iterationsschritte
Sonstige Selektionsparameter (§ 12 (6) ImmoWertV 2021)	Keine

Zur Wahrung der Modellkonformität sind folgende Randbedingungen zwingend zu beachten:

a) der Ertragswert muss nach demselben Modell ermittelt werden, wie es der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt,
b) es muss beachtet werden, dass sich der Liegenschaftszinssatz wiederum nur auf Objekte mit den Grundstücksmerkmalen bezieht, aus denen der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. hilfsweise Ziff. 7 Abs. 5 Satz 2 EW-RL 2015).

Die Verwendung der abgeleiteten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze bedingt eine **modellkonforme Ertragswertermittlung**, schließt es im Einzelfall aber nicht aus, das Modell sachverständig nachvollziehbar zu interpretieren und auszufüllen.

Zur Verwendung insbesondere gepaart mit anderen lagetypischen, nicht zonalen Bodenrichtwerten sowie abweichenden Bewirtschaftungskostenmodellen sind die nachstehend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze nicht geeignet.

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser				
	Standardstufe 1	60	Jahre	
	Standardstufe 2	65	Jahre	
	Standardstufe 3	70	Jahre	
	Standardstufe 4	75	Jahre	
	Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre	+/-10

Quelle: Hilfsweise Sachwertrichtlinie 2012

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

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

Quelle: Hilfsweise Sachwertrichtlinie 2012

2 Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den nachfolgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von*
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

* Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus Alter/GND x 100.

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

[26] Das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.

Quelle: Hilfsweise Sachwertrichtlinie 2012 (weitere Tabellen vgl. Anlage 4 - 2.1 – 2.8 SW-RL 2012)

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie entsprechend anzupassen.

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie entsprechend anzupassen.

3. Mietausfallwagnis	
2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

Quelle: ImmoWertV 2021 (Anlage 3)

Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten erfolgt jährlich auf der Grundlage nachstehender Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden (vgl. Beispielrechnung S. 69 III.4 ImmoWertA 2023).

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Quelle: ImmoWertV 2021 (Anlage 3)

Ergänzend zu beachtende Besonderheiten

Sich ergebende Abweichungen des Bewertungsobjektes in Bezug auf vorstehende Liegenschaftszinssatzmodellparameter sind als objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen. Dazu ist zunächst ein vorläufiger, modellkonformer Ertragswert zu ermitteln. In einem weiteren Verfahrensschritt sind die Abweichungen nachvollziehbar zu begründen bzw. zu würdigen und entsprechend zu berücksichtigen. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie auf Wohnungseigentum. Liegenschaftszinssätze für andere Immobilienarten konnten mangels eines ausreichenden Stichprobenumfanges und bezogen auf den vorliegenden Auswertungszeitraum nicht abgeleitet werden.

Bei etwaigen Modellabweichungen hinsichtlich der Wertigkeit von Außenanlagen ist zu berücksichtigen, dass Sie bei Anwendung des Ertragswertverfahrens in der Regel bereits mit dem dortigen Rohertrag erfasst sind und innerhalb einer Ertragswertermittlung kein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal darstellen.

Bleibt der ermittelte Marktwert nach Anwendung des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes unplausibel ist er nach den objektspezifischen Gegebenheiten sowie der aktuellen Marktsituation (zusätzliche Marktanpassung) anzupassen. Dies ist hinsichtlich der Sensibilität der Abhängigkeit der Ertragswertermittlung vom marktgerechten Liegenschaftszinssatz zwingend zu beachten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 (2) ImmoWertV 2021 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 (1) Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie für Wohnungseigentum.

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

Liegenschaftszinssätze 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