

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Hekeler Architekten & Sachverständige

Steinbösstraße 68

72070 Tübingen

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

erstellt von:

Elfi Mayer - Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom- Sachverständige DIA (ZertLS)



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Einfamilienwohnhaus mit Garage

unter der Anschrift:
Fintan - Guntlin - Straße 22

D – 72160 Horb a. N. (Ortsteil Dettensee)
(Landkreis Freudenstadt)

Wertermittlungstichtag: 01.03.2026

Qualitätstichtag: 06.11.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Freudenstadt

Aktenzeichen: 15 K 24 / 24

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes
(Zwangsversteigerung)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
1.1	Kenndaten des Objekts	4
2.	Allgemeine Angaben	6
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	7
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	8
3.	Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
3.1	Grundbuchdaten	8
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	9
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	9
3.4	Hausverwaltung	9
4.	Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	9
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	9
4.2	Planungsrecht	9
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	10
4.4	Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	10
4.5	KFZ- Stellplatzpflicht	10
4.6	Denkmalschutz	10
4.7	Baulastenverzeichnis	10
5.	Lagemerkmale	10
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	10
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	11
6.	Grundstücksbeschreibung	12
6.1	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	12
6.2	Bodenbeschaffenheit	12
6.3	Altlastenkataster	12
6.4	Erschließung	12
6.5	Grundstücksgröße	12
7.	Gebäudebeschreibung	13
7.1	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	13
7.2	Bauweise, Baukonzeption	15
7.3	Raumausstattung und Ausbaustandard	16
7.4	Technische Gebäudeausstattung	17
7.5	Außenanlagen	18
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
7.7	Energetische Beurteilung	19

8.	Flächen und Massenangaben	20
8.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	20
8.2	Flächenangaben	20
9.	Angewandtes Bewertungsverfahren	20
9.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	20
9.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	20
9.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	21
9.4	Vergleichswertverfahren	21
9.5	Ertragswertverfahren	21
9.6	Das Sachwertverfahren	21
9.7	Begründung des Verfahrens	21
10.	Bodenwertermittlung	22
10.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	22
10.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert	22
10.3	Berechnung des Bodenwertes	22
11.	Ertragswertverfahren	23
11.1	Vorbemerkung	23
11.2	Grundlagen der Ertragswertermittlung im Bewertungsfall	23
11.3	Ertragswertermittlung zum Stichtag	23
12.	Sachwertverfahren	23
12.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	23
12.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	26
12.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	32
12.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
12.5	Sachwertermittlung	34
13.	Rechte, Lasten und Beschränkungen	35
13.1	Werteinfluss der Grundbucheintragungen	35
13.2	Werteinfluss der Baulasten	35
14.	Verkehrswert	36
14.1	Verkehrswertdefinition	36
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	36
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	38
15.	Anlagen	39
15.1	Anlagenverzeichnis	39

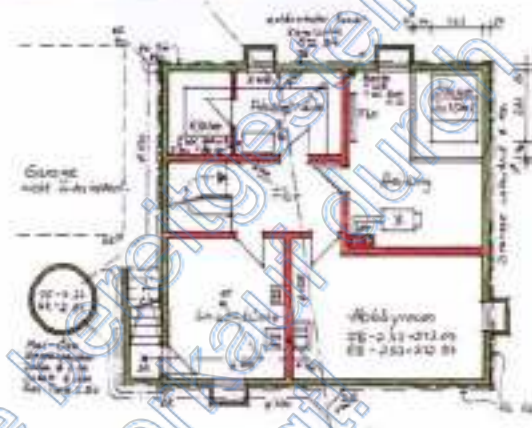
1. Zusammenfassung der Ergebnisse

1.1 Kenndaten des Objekts

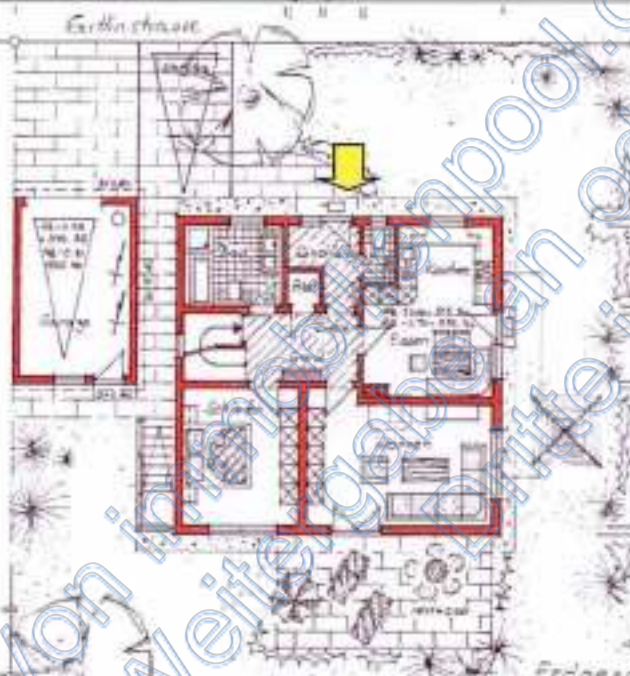
Amtsgericht Freudenstadt	Az: 15 K 24 / 24
Wertermittlungstichtag:	01.03.2026
Objektadresse:	Fintan - Guntlin - Straße 22 72160 Horb a. N.
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Wohnfläche gesamt in Anlehnung an die DIN 283 rd:	144 m ²
Baujahr:	1995
Grundstücksgröße:	527 m ²
Bodenwert gesamt rd:	94.900,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Wertabschlag – 46.000,- €
Sachwert:	365.000,- €
Grundbuch von Horb a. N. Nr. 220 BV Nr. 1 Besondere Umstände dieser gutachterlichen Wertermittlung siehe Punkt 2.7 im Gutachten Energieausweis liegt <u>nicht</u> vor	Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 365.000,- €
Zubehör:	0,- €
Wertminderung durch Rechte und Lasten:	0,- €
Wertminderung durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche rd:	2.535,00 €



Lageplan



Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss DG



Schnitt Wohnhaus



Schnitt Garage

2. Allgemeine Angaben

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Einfamilienwohnhaus mit Garage.

Adresse: Fintan - Guntlin - Straße 22
72160 Horb a. N.

Auftraggeber: Amtsgericht Freudenstadt
- Vollstreckungsgericht -
Stuttgarter Straße 15
72250 Freudenstadt

Aktenzeichen: 15 K 24 / 24

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194

Wertermittlungsstichtag: 01.03.2026

Qualitätsstichtag: 06.11.2025.

In das Gutachten sollen außerdem folgende Angaben aufgenommen werden:

- a) ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind;
(Name und Anschrift)
- b) WEG – Verwalter (Name und Anschrift)
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);
- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die mitgeschätzt sind
(Art und Umfang);
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

2.3 Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss

Zwangsversteigerung ist angeordnet

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Beschluss des Amtsgerichts vom 02.04.2025.

Zur Erstellung des Gutachtens wurden sachverständig bei Ämtern und Behörden erhoben:

- Grundbuchauszug;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster;
- Planungsrechtliche Gegebenheiten;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- Baupläne;
- Auskunft über die Erschließungskosten;
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen;
- Energieausweis.

2.5 Ortsbesichtigung

Mit meinem Schreiben vom 17.10.2025 habe ich die Verfahrensbeteiligten zum Ortstermin eingeladen. Die Einladung erfolgte per Einschreiben mit Rückantwort. Der Ortstermin wurde kurzfristig auf Bitten des Schuldners verlegt. Alle Verfahrensbeteiligten wurden per mail informiert

Datum der Ortsbesichtigung: Donnerstag, den 06.11.2025
von 15.00 Uhr bis 16.15 Uhr.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr AAA; Schuldner.
(Namen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht bekanntgegeben).

Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

Umfang der Ortsbesichtigung: Gesamtes Objekt
mit Ausnahme von Teilen des Spitzbodens.

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Ferner wird zum Wertermittlungsstichtag nicht erhoben und ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich - rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw, die möglicherweise wertbeeinflussend sind, erhoben und bezahlt sind.

Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte und Äußerungen in diesem Gutachten kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Die Wohnflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283:

Grundlage der Flächenermittlung sind die Bauantragspläne.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Ortstermin / Randbedingungen der Besichtigung:

Am Ortstermin konnten nicht alle raumbegleitenden Flächen im Inneren des Spitzbodens in Augenschein genommen werden, da zahlreiches Lagergut auf den Flächen lagert. Der Spitzboden muss zwingend entrümpelt werden.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgerichtsbezirk: Sigmaringen
Grundbuchamt: Horb am Neckar
Grundbuchbezirk: Dettensee; Grundbuch Nr. 220

Datum des Auszugs: 21.08.2024

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 1
Karte SW 1022
Flurstück 920
Fintan - Guntlin - Straße 22
Gebäude - und Freifläche
Größe: 527 m²

Abteilung I

Lfd. Nr. 3:

Eigentümer:

Herr AAA;

(Personen bezogene Daten werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht weitergegeben).

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Lasten und Beschränkungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Horb a. N. betr. Einlegung und Vorrichtung für die Straßenbeleuchtung, sowie Aufstellung von Straßenlampen. Bezug: Bewilligung vom 01. März.

Lfd. Nr. 5:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Frau BBB. Bezug: Bewilligung vom 20.03.2017. (Notariat Nagold B2, B2 UR 422/ 2017) eingetragen am 20.06.2017.

Lfd. Nr. 6:

Insolvenzvermerk

Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Rottweil vom 29.07.2024 (Az: 5 IN 82/24) Eingetragen (SIG 027/695/2024) am 13.08.2024.

Lfd. Nr. 7

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 05.08.2024 (14 K 24 / 24). Eingetragen (SIG 027/689/2024) am 21.08.2024.

Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II wird unter Punkt 13.2 im Gutachten ermittelt.**Abteilung III****Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Eintragungen nicht bekannt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

- Keine -

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist eigen genutzt.

Es handelt sich nicht um preisgebundenen Wohnraum.**3.4 Hausverwaltung**

Verwaltung:

Wurde nicht eingesetzt.

Zwangsverwalter:

Wurde zum Stichtag nicht eingesetzt.

4. Öffentlich - rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks**4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Es handelt sich um erschlossenes, baureifes Land. Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet, für das der Bebauungsplan "Schlossgarten III" gilt; rechtskräftig seit dem 24.05.1994.

WA:	Allgemeines Wohngebiet.
GRZ 0,4:	Grundflächenflächenzahl 0,4.
GFZ 0,6:	Geschossflächenzahl 0,6.
ED:	Einfamilienwohnhäuser, Doppelhäuser.
SD:	Satteldach 38 ° - 45 °.
Baugrenze:	Vorhanden.
Baulinie:	Vorhanden.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Wohnhaus:	UG, EG und DG (ausgebaut).
Garage:	EG nicht unterkellert.

Maßgebende
Grundstücksfläche (MGF): 527 m²

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Abbruch ist nicht erforderlich.
Erweiterung regelt sich nach Bplan

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

4.6 Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

4.7 Baulastenverzeichnis

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

5. Lagemerkmale

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

Gebietslage:	
Bundesland:	Land Baden – Württemberg.
Regierungsbezirk:	Karlsruhe.
Landkreis:	Freudenstadt.
Stadt:	Horb a.N. (ca. 25.600 Einwohner).

Ortslage:

Horb a.N. liegt am östlichen Rande des Nord Schwarzwaldes im oberen Gäu, bei der Einmündung des Grabenbaches in den Neckar.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der **Fintan-Guntlin-Straße 22 im Horber Stadtteil Dettensee**. Dettensee liegt rund 6 km südöstlich von Horb am Neckar auf der Ebene zwischen Neckartal und Eyachtal und ist als dörflich geprägter, überwiegend wohnbaulich genutzter Stadtteil einzuordnen. Die Mikrolage innerhalb des Ortsteils ist als ruhige Wohnlage in innerörtlicher Lage zu beurteilen. Das

unmittelbare Umfeld ist vorwiegend durch Wohnbebauung mit dörflichem Gebietscharakter sowie ortstypische Nebenanlagen geprägt.

Verkehrslage:

Die **Verkehrsanbindung** ist für einen Stadtteil im ländlich geprägten Umfeld als **noch gut bis befriedigend** zu bewerten.

Horb hat einen direkten Autobahnanschluss an die Bundesautobahn 81 Stuttgart – Singen. Ferner führen die Bundesstraßen 14, 32 und 463 durch das Stadtgebiet. Dettensee ist über das örtliche und überörtliche Straßennetz an Horb am Neckar sowie an die umliegenden Ortsteile und Gemeinden angebunden.

Eine Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** besteht über die Haltestelle „Dettensee Ortseingang“; dort verkehren unter anderem Buslinien in Richtung Horb und umliegende Orte. Über den Bahnhof Horb besteht Anschluss an den regionalen Schienenverkehr, insbesondere über die Gaubahn (RE 14/RB 14) in Richtung Stuttgart/Eutingen/Rottweil sowie über die Kulturbahn (RB 74) in Richtung Tübingen, Nagold und Pforzheim. Damit ist auch die überregionale Erreichbarkeit insgesamt als zweckmäßig anzusehen.

Horb hat einen direkten Autobahnanschluss an die Bundesautobahn 81 Stuttgart – Singen. Ferner führen die Bundesstraßen 14, 32 und 463 durch das Stadtgebiet.

Entfernungen:

Horb Zentrum:	ca. 5 km.
Eutingen:	ca. 9 km.
Nagold:	ca. 16 km.
Freudenstadt:	ca. 31 km.
Tübingen:	ca. 34 km.
Stuttgart:	ca. 56 km (Flughafen Stuttgart: ca. 51 km).

ÖPNV: Bushaltestelle ca. 2 Minuten.

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil nicht vorhanden. Ein Bäckerbus kommt jedoch. Alle Einrichtungen sind in Horb a. N.

In der Gemeinde ist ein Kindergarten vorhanden. Grund- / und Hauptschule sowie alle weiterführenden Schulen sind in Horb a.N.

Umgebungsbebauung:

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Ein - / Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise, die in den letzten 20 Jahren entstanden sind.

Ruhige Wohnlage: Lageklasse 2

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung:

(sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht – sehr schlecht – unzumutbar)

Immissionen:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine Immissionen durch den Verkehr hörbar.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

- \ Topographie: Nahezu eben.
- \ Gestalt und Form: Rechteckiger Grundstückszuschnitt.

6.2 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie- und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

6.3 Altlastenkataster

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises erfasst.

6.4 Erschließung

Nachfolgende Erläuterungen betreffen das Bewertungsgrundstück:

Straße hergestellt:	Ja.
Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.

Bodenrichtwertkarte:	Erschließungsbeitragsfrei.
Erschließung soweit vorhanden bezahlt:	Ja * (vgl. Hinweis).
Noch offene Positionen:	Keine.
Besonderheiten:	Keine.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an.

6.5 Grundstücksgröße

Flst. 920;	527 m²
Grundstücksgröße gesamt:	527 m²

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1995 Fertigstellung.

Beschreibung

des Bewertungsobjektes:

Im äußeren Erscheinungsbild ist das Gebäude eingeschossig zur Straße und zum Garten und hat ein Satteldach. An der Südseite befindet sich ein Balkon an der Giebelseite im DG. An der Nordseite wurde die Garage als eigener Baukörper mit Satteldach in Grenzbaulose errichtet.

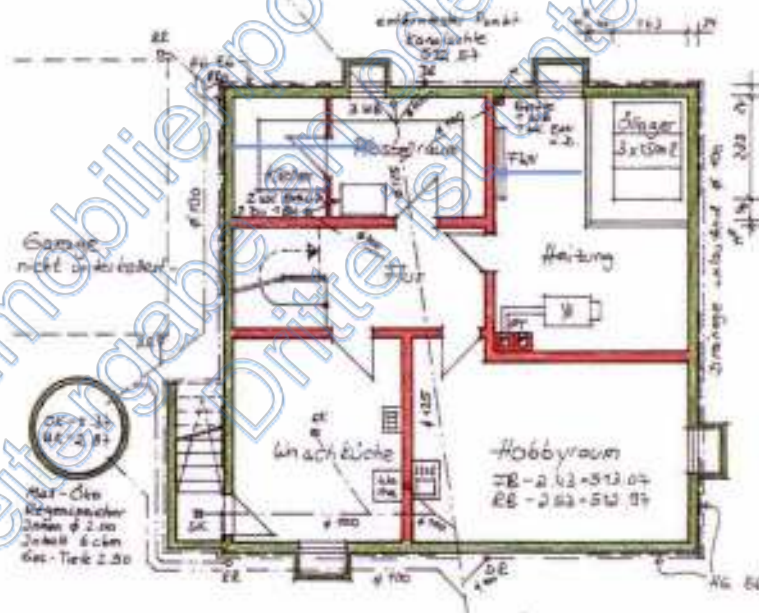
Der Hauseingang befindet sich an der Fintan - Guntlin - Straße. Hier ist neben der Garage und dem Hauseingang noch ein PKW - Stellplatz im Freien vorhanden.

Insgesamt hat das Haus 5 1/2 Zimmer.

Untergeschoss:
Raumaufteilung:

Nutzflächen:

Flur, Waschküche mit Außentreppe zum Garten, Fitness (Hobbyraum), Heizölkammer / Heizraum, Abstellraum mit Keller(Vorrat)



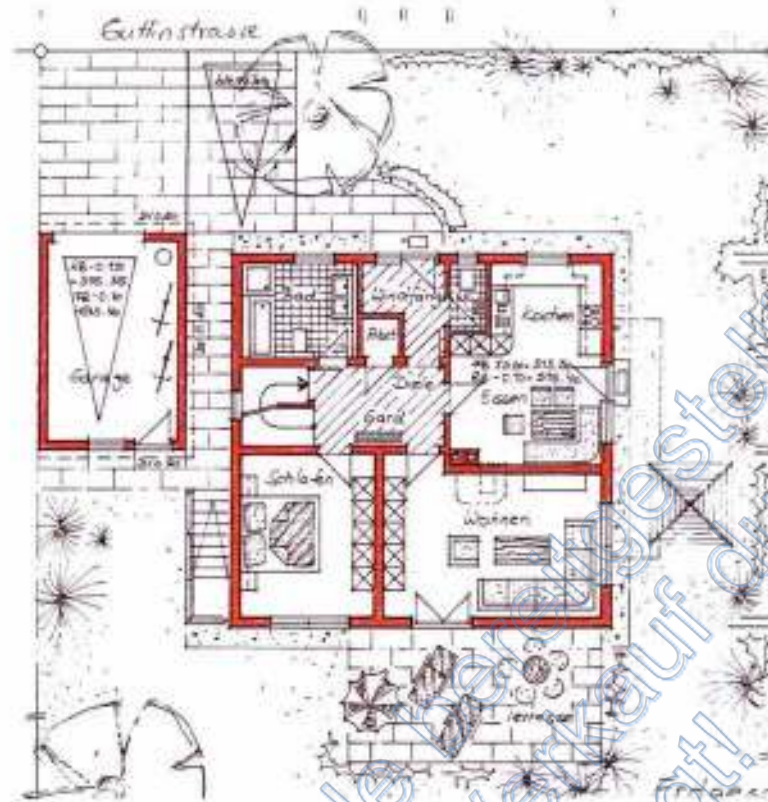
Grundriss UG

Erdgeschoss

Raumaufteilung:

Wohnfläche:

Windfang, Gästetoilette, Besenkammer, Küche / Essen mit Zugang zur Gartenterrasse 1, Wohnen mit Zugang zur Gartenterrasse 2, Schlafen Eltern und Bad.



**Dachgeschoss
Raumaufteilung:**

Wohnfläche:

Flur, Bad, Kind 1 mit Zugang zu Balkon, Kind 2 mit Zugang zum Balkon und Gäste.



Grundrisse:

Die Grundrisse sind zweckmäßig und funktional.

Beschaffenheit:

Baujahrtypisch.

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Gebäude:	Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifenfundamente.	
Umfassungswände:	Beton und Mauerwerk. <u>Außenwände UG</u> Beton. <u>EG + DG:</u> Poroton 30 cm.	<u>Waschküche:</u> Deutlicher Feuchtigkeitsschaden und Schimmel im Sockelbereich zur Gartenaußentreppe.
Außenfassade:	Putzfassade baujahrtypisch.	
Innenwände:	Mauerwerk und Gipsdielenwände.	
Geschossdecken:	Betonmassivdecken.	
Dach:	Satteldach ohne Dachaufbauten.	
Dacheindeckung:	Dacheindeckung mit Betondachpfannen.	
Dachdämmung:	<u>DG ausgebaut</u> Keine Kenntnis über den genauen Aufbau der Dachdämmung.	Oberste Decke über DG oder Dachflächen des Spitzbodens sind nicht gedämmt; Dämmung ist nach GEG erforderlich.
Rinnen und Bleche:	Kupfer.	
Balkon:	Betonplatte mit Stahlgeländer und Holzbeplankung im alpenländischen Stil.	„Grasmatte“ (Kunststoffbelag) wurde auf den Balkonbelag geklebt. Balkonbodenbelag muss erneuert werden. Geländer ist z.T. korrodiert, Holzbretter müssen zwingend gestrichen werden.
Außentreppe zum Garten:	Betonmassivtreppe mit Fliesenbelag.	Fliesen haben sich gelöst oder sind gebrochen am Übergang zum Garten. Feuchtigkeitsschäden an den Treppenwänden.
Außentreppenpodest vor Hauseingang	Beton. Belag Granit.	Die Granitverkleidung an der Trittstufe ist abgebrochen und fehlt.
Innentreppe:	Betonmassivtreppen mit Fliesenbelag.	
Fenster:	Überwiegend Holzisoliertglasfenster baujahrtypisch.	Zwei Dachflächenfenster sollten ausge-

	Vereinzelte Isolierglasfenster Kunststoff im UG.	tauscht werden. Einzelne Fenster sollten gestrichen werden.
Rollläden:	Rollläden aus Hart – PVC, außenliegend.	Im DG sind 4 Rollläden kaputt und lassen sich nicht mehr bewegen.
Hauseingangstür:	Baujahrstypisch; Holztür mit Strukturglas.	
Briefkasten:	Separat.	

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	Türblätter und Zargen Buche furniert.	Tür zum Bad im DG schleift am Boden.
Böden:	<u>UG:</u> Waschküche / Flur Fliesen. Heizraum: Rohfußboden. Hobbyraum: Fliesen und Teppichboden. Abstellraum / Vorrat: PVC – Belag Flur / Bad: Fliesenbelag. <u>EG:</u> Überwiegend Fliesen mit Aus- nahme Schlafen. Schlafen: Laminat. <u>DG:</u> Laminat und Fliesen.	PVC -Boden ist abgän- gig
Decken:	<u>UG:</u> Teilweise verputzt und gestri- chen; z.T. Rohbetondecke <u>EG / DG:</u> Überwiegend Holzdecken so- wohl als Nut und Feder- als auch als Holzpaneldecken oder Feuchtraumdecken in Holzoptik.	

Wände:	<u>UG:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen oder Beton unverputzt <u>EG / DG:</u> Verputzt und oder tapeziert. Küche EG: mit Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte. Bad EG / DG: Wände raumhoch gefliest.	Malerarbeiten sind erforderlich insbesondere im Treppenhaus zum DG
Zubehör:		
Einbauküche	Älter als 10 Jahre.	Kein Wertansatz.
Markise	Älter als 10 Jahre.	Kein Wertansatz.

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Ol- Zentralheizung BJ 1995 (Fabrikat Buderus) 17 – 21 KW Wärmeverteilung über Heizkörperflächen. Heizöltanks 3 x 1.500 l als Plastiktanks vorschriftsmäßig in Betonwanne.	Heizölgeruch vorhanden.
Sanitär:	Zentrale Warmwasserversorgung mit Warmwasserspeicher. Zum Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.	
	<u>Bad EG:</u> Baujahrtypisch. Bad natürlich be- und entlüftet. 2 Handwaschbecken, 1 WC wandhängend, 1 Dusche mit Glasabtrennung, 1 Badewanne. Wand raumhoch gefliest, Boden gefliest. <u>Gäste - WC EG:</u> Bad natürlich be- und entlüftet. 1 Handwaschbecken, 1 WC wandhängend.	Ein Waschbecken hat einen Riss.

	Wand ca. 1,60 hoch gefliest, Boden gefliest. <u>Bad DG:</u> Baujahrtypisch. 1 Handwaschbecken, 1 WC wandhängend, 1 Dusche mit Glasabtrennung. Wand raumhoch gefliest, Boden gefliest. <u>Waschküche:</u> 1 Waschmaschinenanschluss. 1 Ausgussbecken.	Duschabtrennung mit deutlichen Verfärbungen Schimmel vorhanden.
Elektroinstallation:	Ausreichende, dem Baujahr und dem Nutzungszweck ent- sprechende Ausstattung.	

7.5 Außenanlagen

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
PKW Stellplatz Hoffläche:	Betonpflaster.	
Gartenterrasse	Südseite Überwiegend als Schotterbelag. Gartenseite mit Betonplatten und z.T. mit Naturstein.	Z.T. uneben.
Kleine Stützmauer zur Straße	Natursteinquader	
Sichtschutz	Holz oder Hecke.	
Bepflanzung	Hecke, Büsche, Sträucher und Rasen.	Garten im gepflegten Zustand.

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- architektonische Gestaltung,
- vom marktüblich erzielbaren Ertrag abweichender Ertrag,
- von marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichende Bewirtschaftungskosten,
- Leerstand,
- atypische Nutzungen (Fehlnutzungen),
- Abweichungen von der tatsächlichen und der lagetypischen Nutzung,
- Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch,
- Altlasten,

- Baulasten und Rechte am Grundstück,
- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau,

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

Durchschnittlicher altersgerechter baujahrtypischer Erhaltungszustand

Für die unter Punkt 7.2 bis Punkt 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen:

Pauschaler Wertansatz:

ca. – 46.000,- €

Marktkonforme Aufwendungen

Dieser Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen pauschalen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	– 46.000,- €
Gesamt	- 46.000,- €

7.7 Energetische Beurteilung

Es liegt kein Energieausweis vor.

Insgesamt baujahrtypischer Wärmeschutz

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht modernisiert wurde, liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wie weit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

8. Flächen und Massenangaben

8.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte in Anlehnung an die DIN 283.

8.2 Flächenangaben

(Vgl. Punkt 2.7 dieses Gutachtens)

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnfläche rd:	144 m ²
Nutzfläche UG rd:	75 m ²

BGF- Fläche Wohnhaus rd:	322 m ²
BGF- Fläche Garage rd:	24 m ²

9. Angewandtes Bewertungsverfahren

9.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Den Gutachterausschüssen wurde eine Übergangsfrist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gewährt, um die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Basis der Vorgaben der ImmoWertV 2021 abzuleiten.

Es kann daher vorkommen, dass aufgrund der Modellkonformität lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 sondern noch nach der ImmoWertV 2010 ermittelt worden sind, wie im Bewertungsfall. In solchen Fällen ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV 2021 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 erforderlich ist.

9.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

9.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln."

9.4 Vergleichswertverfahren

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichswerten ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“

9.5 Ertragswertverfahren

„Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragswerterzielung bestimmt sind.“

9.6 Das Sachwertverfahren

Bei Gebäuden mit überwiegender Eigennutzung (z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) kommt in d. R. das Sachwertverfahren zur Anwendung, da hier üblicherweise nicht die Rendite des Objektes im Vordergrund steht.

9.7 Begründung des Verfahrens

Objektart: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Die Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Vergleichsfällen liefern, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Entsprechend voriger Erläuterungen wird im Bewertungsfall das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) angewendet.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als ausreichend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und das Objekt zahlreiche Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau aufweist.

10. Bodenwertermittlung

10.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Gutachterausschuss: Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb a. N.

Der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen konnte nicht vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt werden, da die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses keine ausreichende Anzahl von auswertbaren Vergleichsfällen liefert, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen. Der Bodenwert kann jedoch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in €/m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses weist folgenden Bodenrichtwert aus:

**Bodenrichtwert zum 01.01.2025
von 180,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.**

10.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert

Wertermittlungstichtag: 01.03.2026

Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2025

Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preisänderungen festzustellen.

Berücksichtigung von Abweichungen

Der Gutachterausschuss hat Nutzungsziffern zum Bodenrichtwert ermittelt; jedoch keine Umrechnungsfaktoren.

Grundstücksgröße: Fläche 650 m²

Tiefe des Grundstücks: 27 m

Das Bewertungsgrundstück ist lagetypisch.

Begründung:

Das Bewertungsgrundstück ist zwar etwas kleiner als das Richtwertgrundstück. Am lokalen Markt ist jedoch keine Anpassung zu erkennen für kleinere Grundstücke als 650 m². Der Gutachterausschuss gibt hier auch keine Anpassungsfaktoren vor.

10.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück	527 m ²		
Objektspezifischer Bodenrichtwert		180,- €/m ²	
Bodenwert:	527 m ²	180,- €/m ²	94.860,00 €
Marktkonformer Bodenwert			
Bewertungsgrundstück rd:			94.900,- €

11. Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsobjekt ist baurechtlich ein klassisches Einfamilienwohnhaus.

11.2 Grundlagen der Ertragswertermittlung im Bewertungsfall

Angabe der mietrechtlichen Bindungen:

Zum Stichtag sind keine mietrechtlichen Bindungen vorhanden.

11.3 Ertragswertermittlung zum Stichtag

Auf eine Ertragswertermittlung zum Stichtag wird verzichtet, da die Ertragswertberechnung für das Bewertungsobjekt nicht aussagekräftig ist. Es handelt sich hier baurechtlich um ein klassisches Einfamilienwohnhaus. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes wird der Verkehrswert dieses Bewertungsobjektes vom Sachwert abgeleitet. Hier steht die Eigennutzung beim Erwerb der Immobilie klar im Vordergrund.

12. Sachwertverfahren

12.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

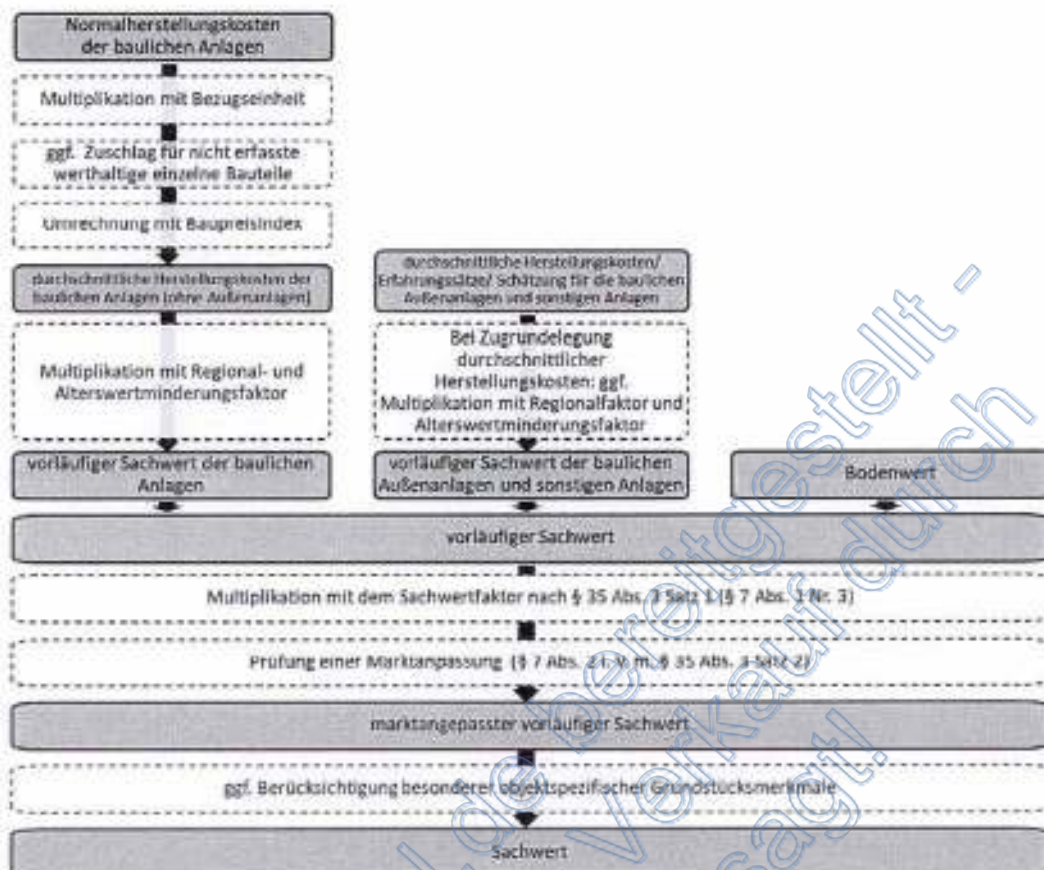
„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

„Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

„Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“



Vorläufiger Sachwert /

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

• Durchschnittliche Herstellungskosten:

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.“

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen- Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffender Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden."

- **Regionalfaktor:**

"Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt."

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV:**

"Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln." Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen. Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen und der zum Wertermittlungstichtag angenommenen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Vorläufiger Sachwert /

durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV

"Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, ist gesondert zu ermitteln soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden."

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

"Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage."

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

12.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Bewertungsbasis:

Das Sachwertverfahren wird auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012 dargestellt.

Kategorisierung der baulichen Anlagen:

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Bewertungsobjekt in folgende Kategorien einzustufen:



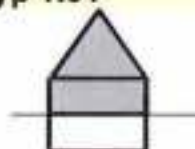
2 NHK - Bautypen sind vorhanden:

- Wohnhaus
- Garage

Normalherstellungskosten NHK (2010) der baulichen Anlage gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 4 Kategorisierung der baulichen Anlage

Einfamilienwohnhaus, freistehend: NHK - Typ 1.01

Gebäudetyp: Keller, Erdgeschoss,
Dachgeschoss voll ausgebaut,



BGF=
322 m²

Einzelgarage NHK Typ 14.1
Standardstufe 4 - 5

BGF=
24 m²

Kostenkennwerte:

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogeschossfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe. Der Gebäudetyp hat 5 Standardstufen, die Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards ist der Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt, wie folgt abzuleiten:

Ausstattungsstandard	Wohnhaus		Typ	1.01			
Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	0,4	0,6	0,0	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,4	0,6	0,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01	655	725	835	1.005	1.260		€/m² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m ² BGF
Außenwände	$(0,5 \times 23,00\% \times 725) + (0,5 \times 23,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	179,40
Dächer	$(0,4 \times 15,00\% \times 725) + (0,6 \times 15,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	118,65
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	91,85
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	91,85
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	91,85
Fußböden	$(0,4 \times 5,00\% \times 725) + (0,6 \times 5,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	39,55
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	75,15
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	75,15
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$	50,10
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	813,55
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	814,00

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe	Anteil
Außenwände	$(2 \times 0,5 \times 23,0\%) + (3 \times 0,5 \times 23,0\%) =$	0,575
Dächer	$(2 \times 0,4 \times 15,0\%) + (3 \times 0,6 \times 15,0\%) =$	0,390
Außentüren u. Fenster	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Innenwände u. Türen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$	0,330
Fußböden	$(2 \times 0,4 \times 5,0\%) + (3 \times 0,6 \times 5,0\%) =$	0,130
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Heizung	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$	0,180
	Summe der Anteile	2,805
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =	3

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Einfamilienwohnhaus Freistehend	Typ 1.01	BGF: 322 m²	Kostenkennwert 814,00 € / m²
Garage	Typ 14.1 Standard 4- 5	BGF: 24 m²	Gutachteransatz Kostenkennwert 600,00 € / m²

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten: Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:	<u>Zuschlag Zeitwerte</u> - Balkon - Gartenaußentreppe - Bad 2 - Kachelofen	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden die Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors gem. Kleiber, 9. Auflage S. 2088 ff. berücksichtigt. Der Wertansatz für die bei der BGF – Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude werden berücksichtigt mit marktüblichen Zeitwerten - wie nebenstehend:
Baupreisindex: Baupreisfaktor:	192,308 1,9231	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt Dieser beträgt zum Stichtag:

Regionalfaktor:	1,0	Modellkonform zur datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss Horb).
------------------------	------------	---

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt
Restnutzungsdauer (RND):	49 Jahre Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle ermittelt.

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	0,5
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Zwischensumme	20	0,5
Gesamtpunktezahl rd.		0,5

Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

Bewertungsobjekt:

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Wertermittlungstichtag:	01.03.2026
Baualter zum Stichtag rd:	31 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND):

Entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

49 Jahre
Lineare

Alterswertminderung:
(GND 80 J. und RND 49 J.)

- 39 %

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Kategorisierung nach NHK**Wohngebäude**

NHK Basisjahr	2010
Gebäudetyp	Einfam Freistehend
Standardstufe	3
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten	814,00
Baunebenkosten incl.	17,00%
Baupreisindex:	192,308
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9231
Regionalfaktor	1,00
Korrekturfaktor Einfamilienwohnhaus	1,00

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2026
Jahr der Bezugsfertigkeit	1995
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baualter rd:	31 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:	49 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-39,00%
Bruttogrundfläche (BGF)	322,00 m ²
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9231

Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: Einfam Freistehend	Gebäudetyp: 1.01
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 17% Baunebenkosten	814,00

Ermittlung Gebäudezeitwert**Betrag €**

Kostenkennwert in €/m ²	814,00
Kostenkennwert x Regionalwertfaktor x 1,0	814,00
Korrekturfaktor Einfamilienwohnhaus x 1,0	814,00
Indexierter Kostenkennwert (814,00 x 1,9231) =	1.565,40
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	322,00 m ²
Herstellungskosten (322,00 m ² x 1.565,40 €/m)	504.059,89

Herstellungskosten	504.059,89
abzgl. Alterswertminderung (504.059,89 € x -0,39%)	-196.583,36
Zeitwert Wohnhaus	307.476,54

Zeitwert Wohnhaus**307.000,00**

Kategorisierung nach NHK**Garage NHK Gebäudetyp 14.1**

NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Garage	14,1
Standardstufe	4 bis 5	ANSATZ
Kostenkennwert in €/m ² Bruttogrundfläche		600,00

Angesetzter Basispreis in €/m² BGF incl. Baunebenkosten 600,00

Baupreisindex: 192,308

Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100) 1,9231

Regionalfaktor 1,00

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2026
Jahr der Fertigstellung	1995
Bewertungsrelevantes Baujahr	1995
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baualter rd:	31 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:	49 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-39,00%
Bruttogrundfläche (BGF)	24,00 m ²
Baupreisindex:	1,9231

Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Garage	Gebäudetyp:	14,1
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m ² BGF inkl. 12% Baunebenkosten		600,00

Ermittlung Gebäudezeitwert

Kostenkennwert in €/m ²		Betrag €
		600,00
Indexierter Kostenkennwert (600,00 x 1,9231)	1,923	1.153,86
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	24,00 m ²	
Herstellungskosten (24,00 m ² x 1.153,86 €/m)		27.692,64

Herstellungskosten		27.692,64
abzgl. Alterswertminderung (27.692,64 € x -39,00%)	-39,00%	-10.800,13
Zeitwert Garage		16.892,51
Zeitwert Garage		17.000,00

Außenanlagen und sonstige Anlagen	Modellkonform zum Gutachterausschuss 5% vom vorläufigen Gebäudesachwert auf Grund der Modellkonformität.	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere ortsübliche Gartenanlagen.
--	---	--

Bodenwert:	94.900,- €	Zum Wertermittlungstichtag
-------------------	-------------------	-----------------------------------

12.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der zuständige gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Horb hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren abgeleitet für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Sachwertfaktor nach Gutachterausschuss	
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	
Vorläufiger Sachwert rd:	460.000,- €
Sachwertfaktor (Gutachterausschuss):	1,11 (vgl. Regressionskurve)

Der Gutachterausschuss hat keine Standardabweichung veröffentlicht. Ferner wurde dieser Sachwertfaktor für das gesamte Einzugsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Horb a. N. veröffentlicht.

Prüfung einer Marktanpassung / marktübliche Zu- und Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag lassen sich bei der Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes im Bewertungsfall eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors wird der nach § 21, Absatz 3 vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geprüft und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Nach sachverständiger Würdigung Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,90
--	-------------

Begründung:

- Die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich die Datenlage 01.01.2024 bis zum 31.12.2024.
- Das Bewertungsobjekt liegt in Dettensee, einem Ortsteil mit eingeschränkter Versorgungslage für den täglichen Bedarf und ländlichem ÖPNV - Anbindung. Diese Faktoren drücken sich in einem eingeschränkten Käuferkreis für den Ortsteil Dettensee aus und in einem niedrigen Kaufpreisniveau.
- Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch geopolitische Spannungen, wie den Ukrainekrieg, den Krieg im Iran und die damit verbundenen militärische Schläge des Irans auch auf die Öl und Gas produzierenden Nachbarstaaten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die erhebliche Unsicherheiten im Welthandel und auf den Transportwegen, insbesondere durch die (Straf)zollpolitik der Trump Regierung und den Exportüberschuss aus China zusätzlich nun auch noch mit steigenden Öl- und Gaspreisen verstärkt werden, die ggf. eine Inflation anheizen.
- In diesem Kontext gewinnt der energetische Standard eines Gebäudes immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Außenfassade und des Daches.
- Für den Kaufinteressenten hängen vom energetischen Standard einer Immobilie immer mehr auch die von den Banken angebotenen Finanzierungsbedingungen ab.
- Die Nachfrage nach Einfamilienwohnhäuser ist am lokalen Immobilienmarkt eher verhalten bei gleichzeitig großen Angebot von nicht energetisch sanierten Objekten wie das Bewertungsobjekt.

12.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 3.1 und 8.3 verwiesen. Für das Bewertungsobjekt sind keine wertrelevanten grundstücksbezogene Rechte und Lasten vorhanden.

BOG / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Marktgerechte Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden u. Instandhaltungsrückstau	- 46.000,- €
BOG gesamt:	- 46.000,- €

12.5 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung		Betrag €
Zeitwert Wohnhaus		307.000,00
Garage		17.000,00
<u>Besondere Bauteile</u>		
Zeitwert Balkon		6.100,00
Zeitwert Kelleraußentreppe		4.880,00
Zeitwert 2. Bad		4.270,00
Zeitwert Kachelofen		5.490,00
Vorläufiger Gebäudesachwert		344.740,00
Zzgl. Zeitwert Außenanlagen	5,00%	17.237,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen incl. Außenanlagen		361.977,00
Zzgl. Bodenwert		94.900,00
Vorläufiger Sachwert		456.877,00
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,900	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		411.189,30
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		411.189,30
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
Abschlag marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau		-46.000,00
Zwischensumme		365.189,30
Sachwert rd.		365.000,00

13. Rechte, Lasten und Beschränkungen

13.1 Werteinfluss der Grundbucheintragungen

Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Horb a. N. betr. Einlegung und Vorrichtung für die Straßenbeleuchtung, sowie Aufstellung von Straßenlampen. Bezug: Bewilligung vom 01. März.

Die Lampen wurden im Straßenbereich aufgestellt.

Kein Werteinfluss

Lfd. Nr. 5:

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Frau BBB Bezug: Bewilligung vom 20.03.2017 (Notariat Nagold B2, B2 UR 422/ 2017) eingetragen am 20.06.2017.

Kein Werteinfluss

Lfd. Nr. 6:

Insolvenzvermerk

Bezug Ersuchen des Amtsgerichts Rottweil vom 29.07.2024 (Az: 5 IN 82/24) Eingetragen (SIG 027/695/2024) am 13.08.2024.

Kein Werteinfluss

Lfd. Nr. 7:

Zwangsversteigerungsvermerk

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 05.08.2024 (14 K 24 / 24). Eingetragen (SIG 027/689/2024) am 21.08.2024.

Kein Werteinfluss

13.2 Werteinfluss der Baulasten

Es sind keine Baulasteneintragungen vorhanden.

Kein Werteinfluss

14. Verkehrswert

14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Bodenwert:		94.900,- €
Sachwert rd: (vgl. Punkt Nr. 12 im Gutachten)		365.000,- €
Bewertungsobjekt		
Quadratmeterpreis / Wohnfläche	Verkehrswert rd:	Wohnfläche
rd. 2.535,- € / m ²	365.000,- €	rd. 144 m ²

Bei einem Einfamilienwohnhaus steht bei einer Erwerbsentscheidung die Eigennutzung klar im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher vom Sachwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Amtsgericht Freudenstadt	Az: 15 K 24 / 24
Wertermittlungsstichtag:	01.03.2026
Objektadresse:	Fintan - Guntlin - Straße 22 72160 Horb a. N.
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Wohnfläche gesamt in Anlehnung an die DIN 283 rd:	144 m ²
Baujahr:	1995
Grundstücksgröße:	527 m ²
Bodenwert gesamt rd:	94.900,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Wertabschlag – 46.000,- €
Sachwert:	365.000,- €
Grundbuch von Horb a. N. Nr. 220 BV Nr. 1 Besondere Umstände dieser gutachterlichen Wertermittlung siehe Punkt 2.7 im Gutachten Energieausweis liegt <u>nicht</u> vor	Verkehrswert unbelastet gemäß § 194 BauGB 365.000,- €
Zubehör:	0,- €
Wertminderung durch Rechte und Lasten:	0,- €
Wertminderung durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	0,- €
Kaufpreis pro m ² Wohnfläche rd:	2.535,- €/m ²

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Mietverhältnisse sind keine vorhanden.

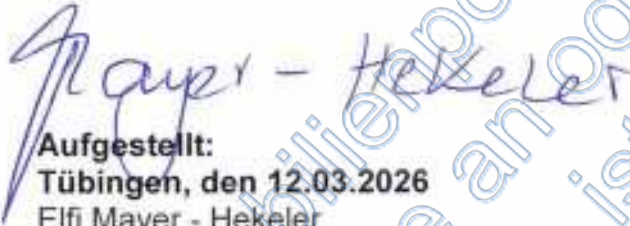
Zu b) Ein WEG - Verwalter wurde nicht bestellt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine bau-
behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.
Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt 65 Seiten incl. Anlagen.


Aufgestellt:

Tübingen, den 12.03.2026

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (ZertLS)

15. Anlagen

15.1 Anlagenverzeichnis

- | | |
|-----------------|--|
| Anlage 1 | Auszug aus der Landkarte (unmaßstäblich) |
| Anlage 2 | Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich) |
| Anlage 3 | Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 4 | Planunterlagen |
| Anlage 5 | Flächenberechnungen |
| Anlage 6 | Fotoaufnahmen am Ortstermin |
| Anlage 7 | Literatur, Gesetze, Normen |

Anlage 1
Auszug aus der Landkarte
(unmaßstäblich)

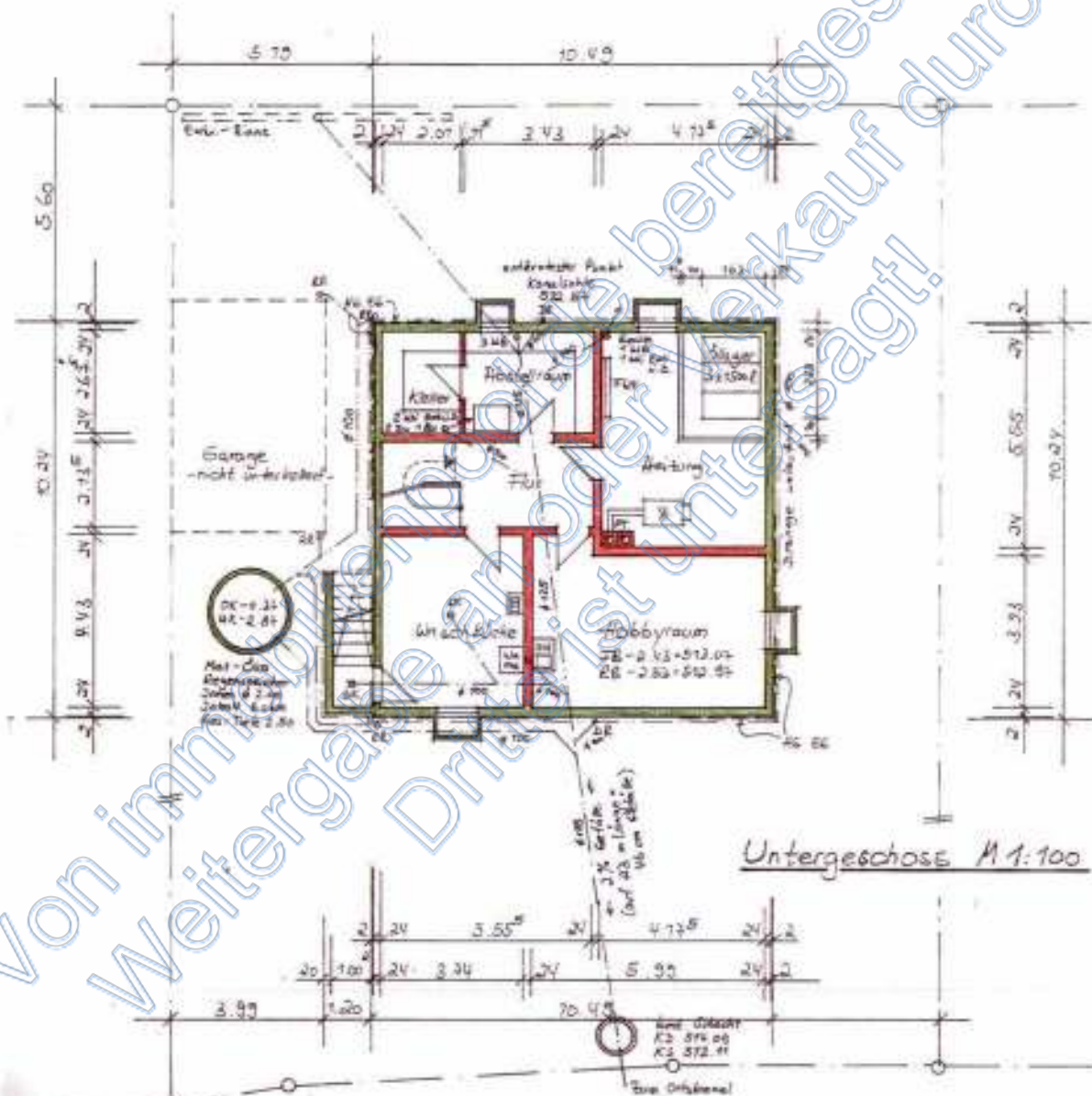
Anlage 2
Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)

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

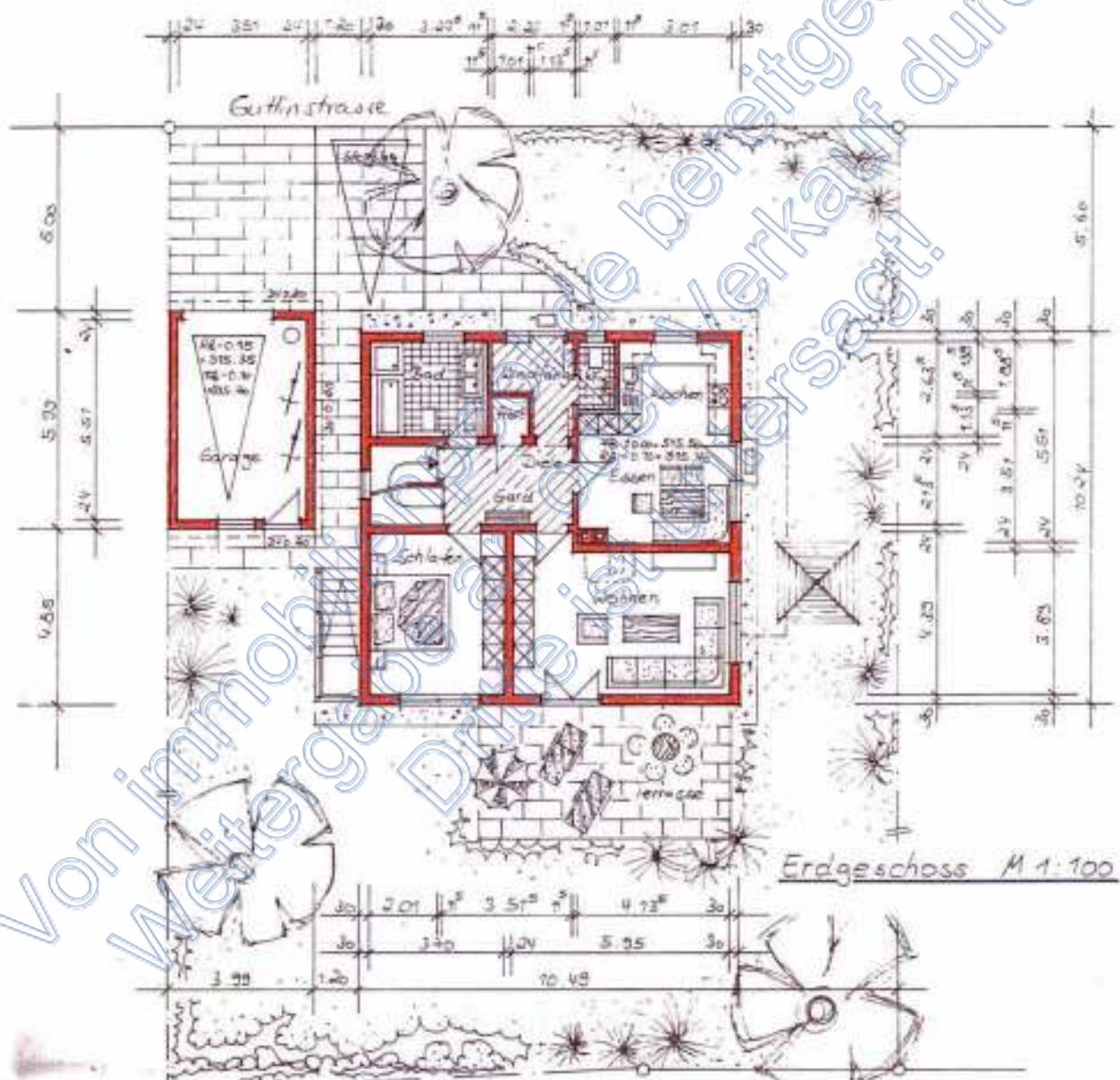
Anlage 3
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

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

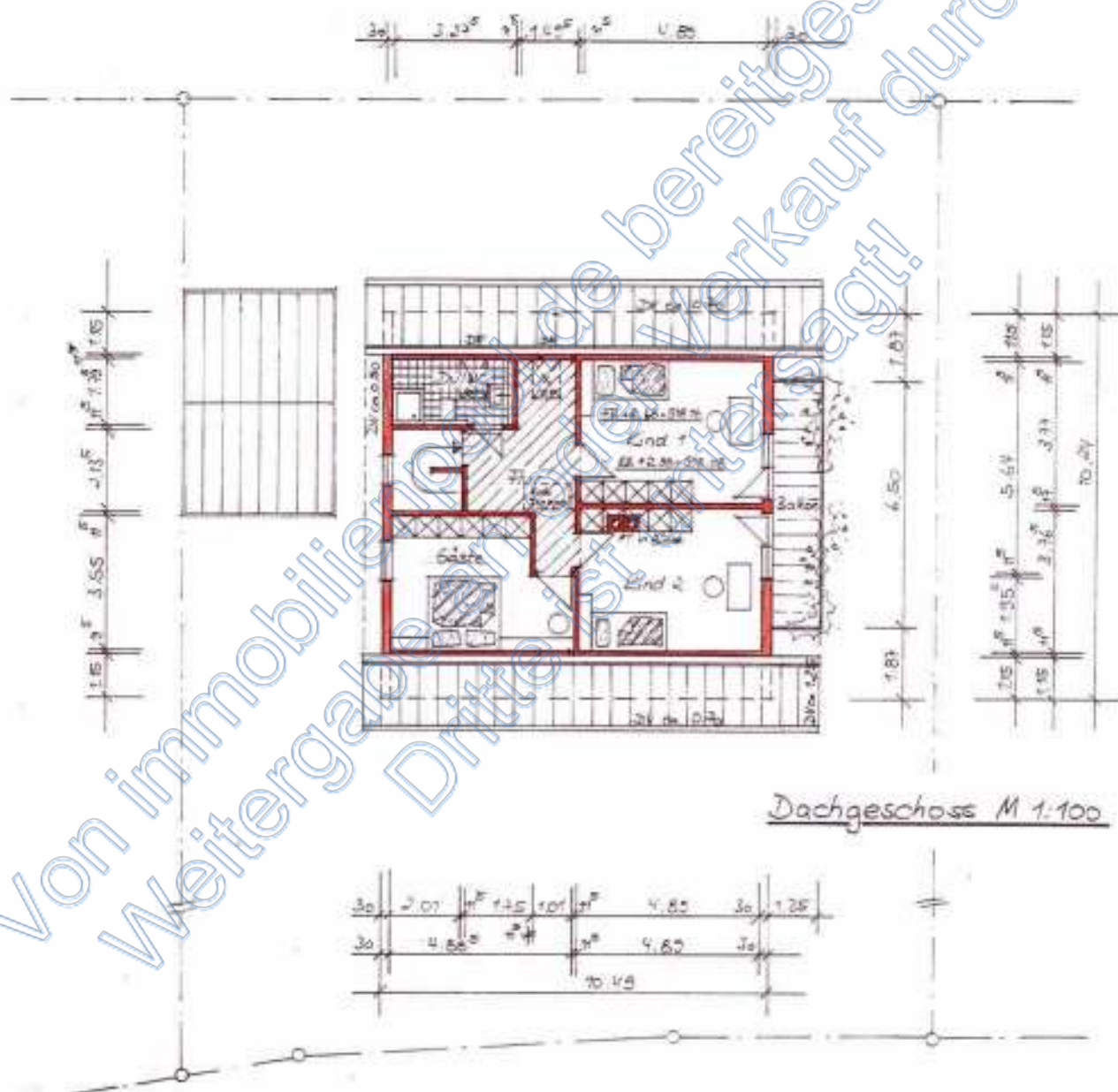
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



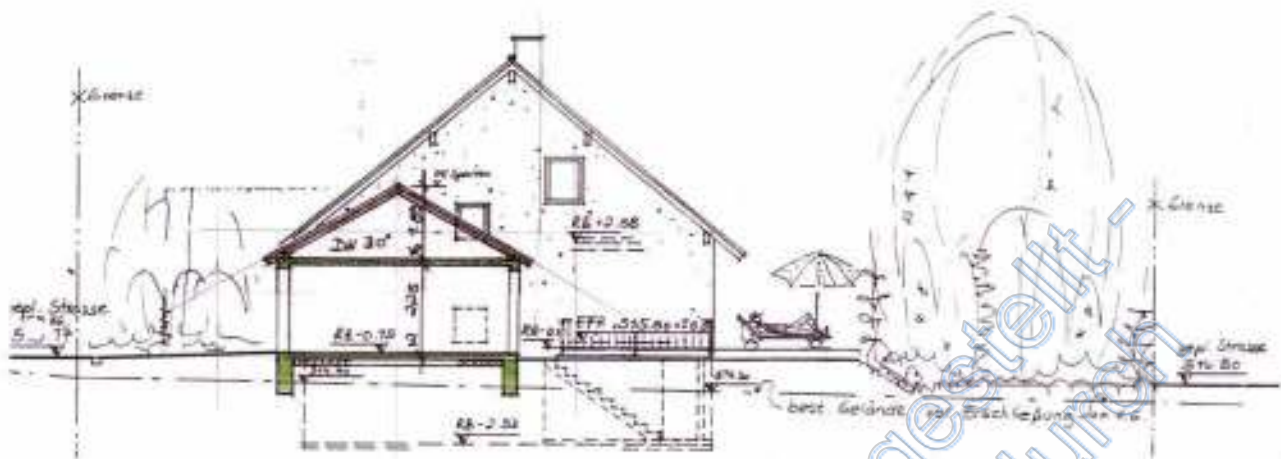
Grundriss Untergeschoss



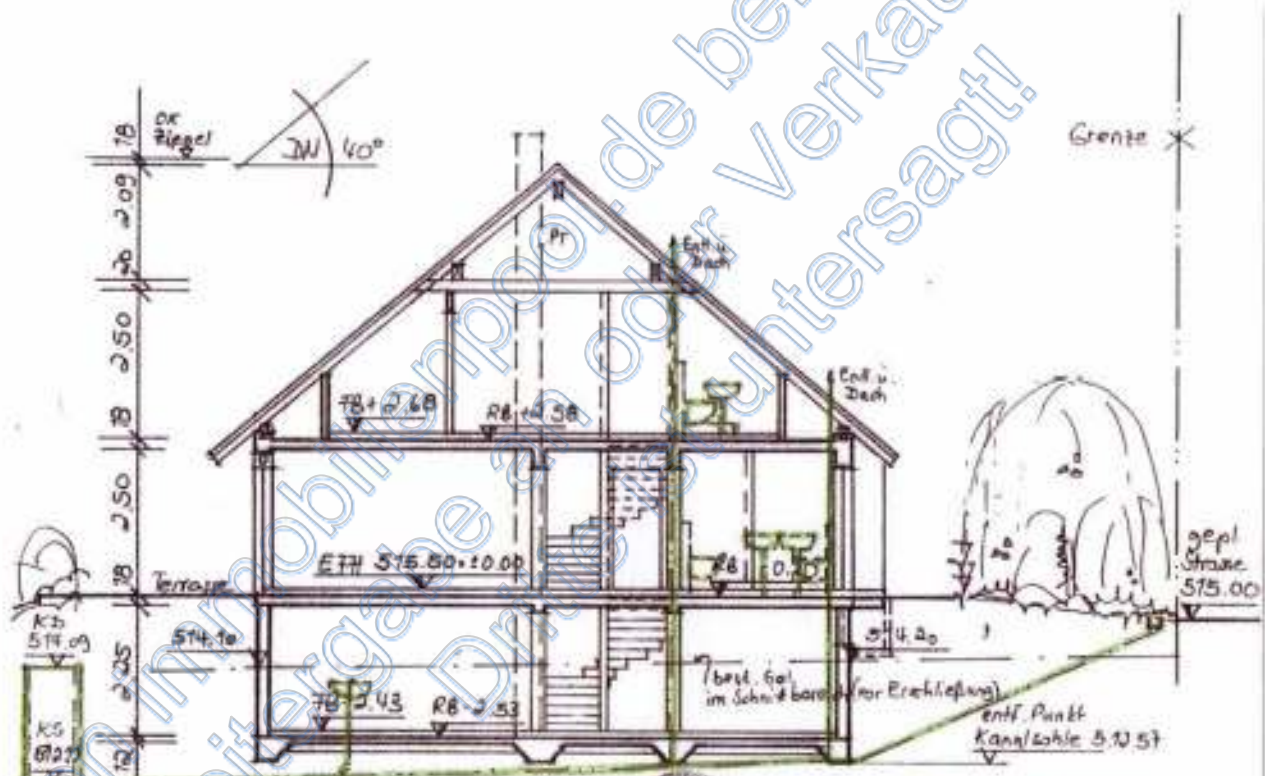
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Ansicht Nord/
Schnitt durch die Garage



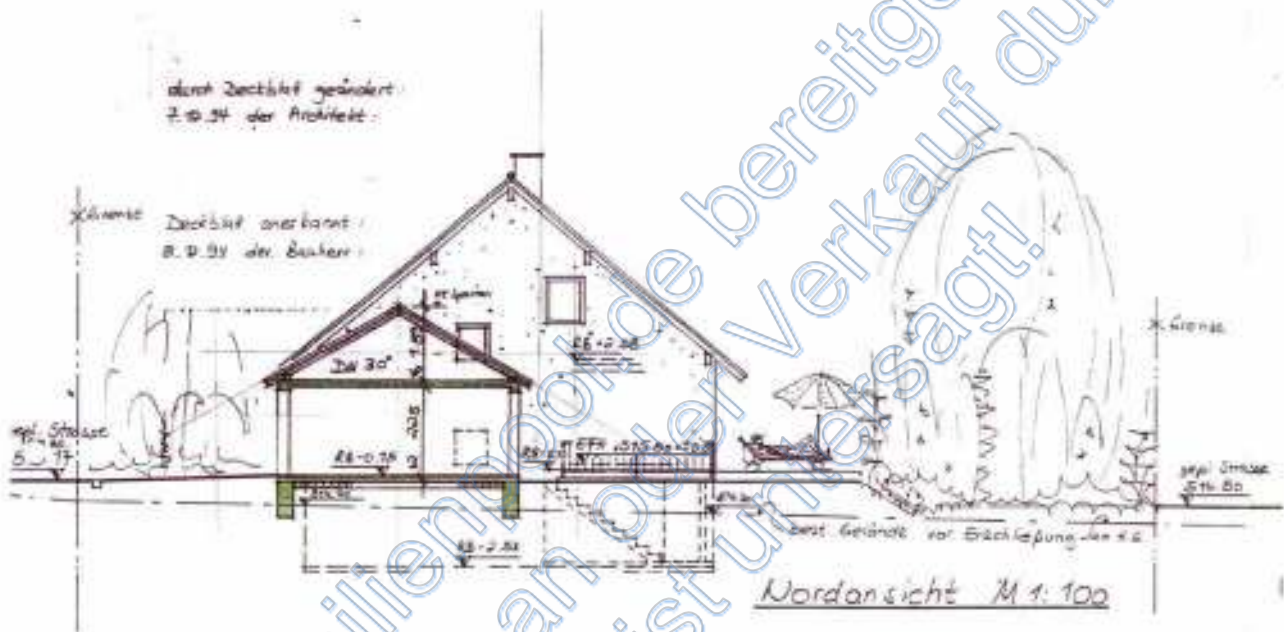
Querschnitt M 1:100



Genehmigt
Horb a. Neckar, den 8. März 1995
Bürgermeisteramt

Entwässerungsgesuch
Neubau eines Wohnhauses

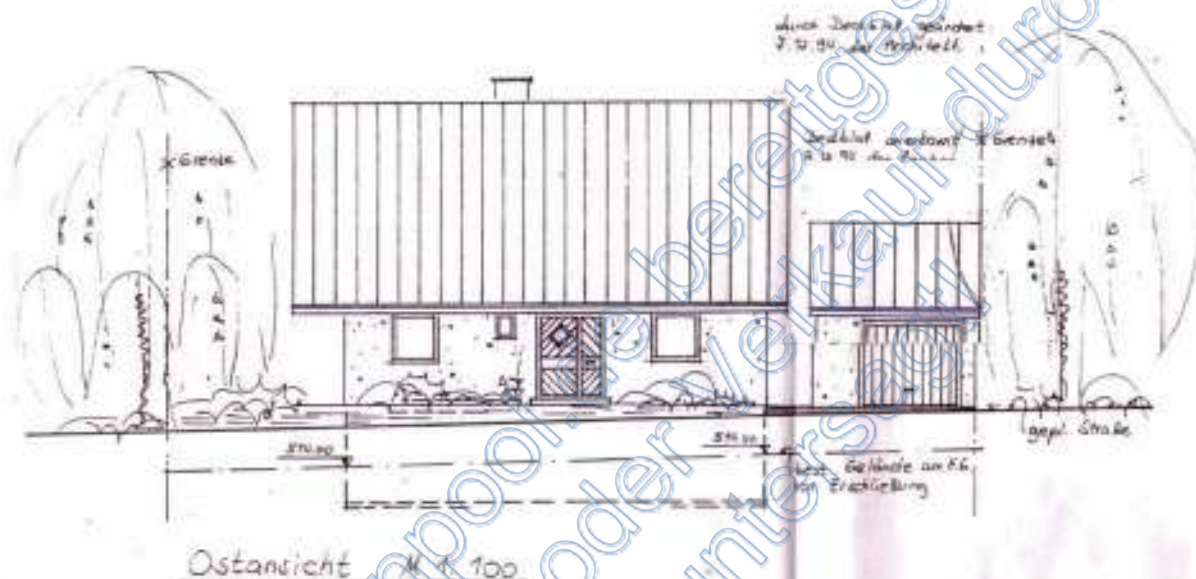
Schnitt



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht West

Anlage 5 Flächenberechnungen

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 Wohnhaus

1.) UG	$10,45 \times 10,20 \times 2,57 =$	273,94 cbm
2.) EG	$10,49 \times 10,24 \times 2,66 =$	285,73 cbm
3.) DG	$10,49 \times 10,24 \times 0,30 =$	32,23 cbm
	$10,24 \times 4,40 \times 10,49/2 =$	236,32 cbm
		<u>828,22 cbm</u>
4.) Garage	$5,99 \times 3,99 \times 2,66 =$	62,62 cbm
	$5,99 \times 1,90 \times 3,99 =$	22,70 cbm
		<u>85,32 cbm</u>

gesamter umbauter Raum 913,54 cbm

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

1.) Erdgeschoß

Wohnen	$5,95 \times 3,89 = 23,15$	
	$1,815 \times 0,50 = 0,98$	
		24,13 qm
Essen	$4,135 \times 3,51 = 14,51$	
-Kamin	$0,40 \times 0,70 = 0,28$	
		14,23 qm
Küche	$3,01 \times 2,00 =$	6,02 qm
WC	$1,885 \times 1,01 =$	2,89 qm
Windfang	$2,26 \times 1,385 = 3,68$	
	$1,25 \times 1,135 = 1,42$	
		5,10 qm
Abstellraum	$1,135 \times 1,01 =$	1,15 qm
Bad	$3,275 \times 2,635 =$	8,63 qm
Diele	$3,64 \times 2,135 =$	7,77 qm
Schlafen	$4,39 \times 3,70 =$	16,24 qm
		ges. 86,16 qm

2. Dachgeschoß

Kind l	$4,89 \times 2,87 = 14,03$	
	$4,89 \times ,90 / 2 = 2,20$	
		16,23 qm

Kind 2	4,89	x	2,865	=	14,01
	4,89	x	0,90 / 2	=	2,20
-Kamin	0,40	x	0,70	=	0,28

15,93 qm

Gäste	4,885	x	1,11	=	5,42
	3,76	x	1,67	=	6,28
-	4,885	x	0,90 / 2	=	2,20

9,50 qm

DU/WC	3,26	x	0,895	=	2,92
	3,26	x	0,90 / 2	=	1,47

4,39 qm

Flur	1,51	x	0,90 / 2	=	0,68
	1,51	x	1,01	=	1,52
	2,135	x	2,885	=	6,16
	1,785	x	1,01	=	1,80

10,16 qm

ges. 56,21 qm

gesamte Wohnfläche **142,37 qm**

Zuzügl. Balkon im DG
(6,25 m x 1,25 m x 0,25 m = 1,95 m²)

Wohnfläche: **142,37 m²**

zuzügl. Balkon: **1,95 m²**

Wohnfläche gesamt: **144,32 m² rd: 144,00 m²**

Nutzfläche

Projekt: Fintan - Guntlin - Straße 22 in 72160 Horb a. N.

Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
Untergeschoss					
Keller	2,68	2,01		5,38	
Abstellraum	2,68	3,43		9,19	
Heizung / Öllager	4,17	5,55		23,14	
Fitnessraum	3,93	5,99		23,54	
Waschküche	3,74	4,43		16,57	
				<u>77,82</u>	77,82
Zwischensumme					77,82
abzügl. 3 % Putz		-3%			-2,33
Gesamtsumme					75,49
Nutzfläche rd:					75,00

Nutzfläche					
Projekt: Fintan - Guntlin - Straße 22 in 72160 Horb a. N.					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
Garage					
Garage	5,51	3,51		19,34	19,34
				19,34	
Zwischensumme					19,34
abzügl. 3 % Putz		-3%			-0,58
Gesamtsumme					18,76
Nutzfläche rd:					19,00

Bruttogrundfläche BGF					
Projekt: Fintan - Guntlin - Straße 22 in 72160 Horb a. N.					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m²
Wohnhaus					
Untergeschoss	10,45	10,24		107,01	107,01
Erdgeschoss	10,49	10,24		107,42	107,42
Dachgeschoss	10,49	10,24		107,42	107,42
Zwischensumme					321,84
Gesamtsumme rd:					322,00

Bruttogrundfläche BGF					
Projekt: Fintan - Guntlin - Straße 22 in 72160 Horb a. N.					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	BGF in m²
Garage					
Erdgeschoss	5,99	3,99		23,90	23,90
Zwischensumme					23,90
Gesamtsumme rd:					24,00

Anlage 6
Bilder Ortstermin



Bewertungsobjekt

(1) Ansicht West mit Garagenrückseite und Garten



(2) Detail Ansicht West mit Außentreppe zum UG



(3) Detail Außentreppe zum UG



(4) Ansicht West



(5) Ansicht West Gartenterrasse

Anlage 6
Bilder Ortstermin



(6) Gartenterrasse



(7) Ansicht Süd mit Abstand zur Nachbarbebauung



(8) Ansicht Süd



(9) Ansicht Süd – Ost



(10) Ansicht Ost



(11) Hauseingang

Hauseingang / Untergeschoss



(12) Windfang



(13) Tür zur Treppe zum UG



(14) Treppe zum UG



(16) Dito Detail Wand vor Außentür zur Gartentreppe

(15) Waschküche



(17) Dito Tür zur Gartenaußentreppe



(18) Treppe zum Garten



(19) In den Planunterlagen als Hobbyraum bezeichnet

Untergeschoss



(20) Detail zwei unter-Bodenbeläge in einem Raum

(21) Heizung



(22) Ölheizung



(23) Dito



(24) Ölheizung Buderus
Wärmeleistung 17-21 KW



(25) Detail

(26) Heizöllager

Untergeschoss

(27) Wasserverteilung



(29) Keller

(28) Abstellraum



(30) Flur mit Sicherungskasten und Blick zur Heizung

Erdgeschoss



(31) Haustür / Windfang mit Tür zum WC



(32) Garderobennische
Windfang



(33) Gäste- WC



(34) Gäste - WC



(35) Besenkammer



(36) Diele



(37) Küche



(38) Detail

Obergeschoss



(39) Küche / Essen



(40) Detail Kachelofen-
feuerung



(41) Wohnen mit Kachelofen



(42) Detail



(43) Tür zur Garten-
terrasse



(44) Wohnen mit Tür zur Gartenterrasse

Obergeschoss



(45) Gartenterrasse



(46) Garten



(48) Bad

(47) Schlafen



(50) Treppe zum DG

(49) Bad

Dachgeschoss



(51) Treppenhaus im DG



(52) Belichtung Flur



(53) Bad



(54) Dito



(55) Dito



(57) Kind 1

(56) Kind 1 mit Zugang zum Balkon

Dachgeschoss



(58) Balkon

(59) Kind 2



(60) Flur

(61) Kind 3



(62) Ausziehtreppe zum Spitzboden

(63) Spitzboden nicht gedämmt

Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau



(64) Holzwerk Balkon muss gestrichen werden



(65) Balkon Stahlträger Geländer korrodiert



(66) Bodenmatte geklebt auf Fliesenbelag löst sich



(67) Granitplatte an der vorderkante der Stufe fehlt



(68) Fliesen lösen sich an der Außentreppe



(69) Feuchtigkeitsschaden und Schimmel Aus-



(70) Dito Detail Außenwand zur Gartentreppe



(71) Dito Deteil



(72) Vorrat innenliegend ohne Belüftung

Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau



(73) Waschbecken im EG mit Riss; Riss wurde markiert



(74) Dusche DG mit Schimmel

(75) Duschaabtrennung mit Schimmel



(76) Wasserspuren an der Leibung des Dachflächenfenster im Bad DG

(77) 4 Rollläden im DG sind kaputt und lassen sich nicht mehr bewegen



(78) Malerarbeiten sind zum Teil erforderlich

Anlage 7
Literatur, Gesetze, Normen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015

Grundstücksmarktbericht 2024

Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb a. N.

Karten, Markt- und Strukturdaten on-geo GmbH

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