

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!**

Gemeinsamer Gutachterausschuss Horb a.N., Ritterschaftsstr. 4 |
Schloss Nordstetten, 72160 Horb a.N.

An das
Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Stuttgarter Straße 15

72250 Freudenstadt

Datum: 10.03.2025
Unser Az.: 2025-0015
Ihr Az.: 15 K 30/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute **Grundstück**
in **72160 Horb a. N. - Mühringen, Kohlbergsteige 5**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.02.2025 ermittelt als
gegen **0,00 €** gehend.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	8
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Sachwertberechnung	16
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.5	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus

Objektadresse: Kohlbergsteige 5, 72160 Horb a.N. - Mühlingen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Mühlingen Band 216, Blatt 1, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Mühlingen, Flurstück 93/1 mit 136 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Stuttgarter Straße 15
72250 Freudenstadt
Auftrag vom 16.12.2024 (Eingang 02.01.2025)

Eigentümer: Herr Horb
zu 1/2
Herr Horb
und Herr Ludwigsburg
in Erbengemeinschaft zu 1/2

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 13.02.2025

Qualitätstichtag: 13.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 13.02.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Andreas Bauz, Vorsitzender GAA Horb, die Gutachter Friedemann Schindele und Michael Reck sowie der Sachverständige Ulrich Beuter

Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:

Stadt Horb, Herr , E-Mail v. 10.01.2025:

Angaben zu Erschließungszustand, abgabenrechtlichem Zustand

Stadt Horb, Homepage:

Angaben zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan, zum Sanierungsgebiet

Landratsamt Freudenstadt, Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft, Herr , Schreiben v. 15.01.2025:

Angaben zu Altlasten, Natur- und Gewässerschutz

Stadt Horb, Baurechtsamt, Frau , E-Mail v. 10.01.2025:

Angaben zum Denkmalschutz und zu Baulasten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten wurde vom Vollstreckungsgericht Freudenstadt angeordnet.

Die Gutachter konnten das Gebäude von innen und außen besichtigen.

Das Einfamilienhaus ist unbewohnt und in einem sehr schlechten Gesamtzustand. Die Standsicherheit ist nicht gewährleistet (Erdbebenzone 2). Einzelne Dachbalken sind angefault, Treppenstufen sind defekt. Das Gebäude ist komplett vermüllt und so nicht bewohnbar.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Freudenstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Gesamtstadt Horb am Neckar 25.848, Ortsteil Mühringen 1.000 (Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Kernstadt Horb: 8 km <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Böblingen (ca. 45 km entfernt) Rottweil (ca. 45 km entfernt) Stuttgart (ca. 60 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 Horb (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Horb (direkte Anbindungen Richtung Stuttgart, Singen und Freudenstadt) <u>Flughafen:</u> Leinfelden-Echterdingen (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordöstlich des Dorfzentrums in einem Mischgebiet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Hauptsächlich Wohnbebauung, einzelne kleingewerbliche Betriebe
Beeinträchtigungen:	Sehr schmale Anliegerstraße
Topografie:	Starke Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Nahezu rechteckiges Grundstück Zur Straßenfront Kohlbergstraße ca. 12,50 m Mittlere Tiefe ca. 11,50 m
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
-------------	----------------

Straßenausbau:	Asphaltiert, sehr schmal, keine Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Übliche Anschlüsse vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Gebäude ist nördlich in das Nachbargrundstück überbaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Der Baugrund sieht fest und tragfähig aus.
Anmerkung:	Das Gebäude steht in starker Hanglage. Die Straße ist gegen das Gebäude gebaut.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. (GA.1001/2ff.) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 26.11.2024 (14 K 30/24) Eingetragen (SIG026/1031/2024) am 09.12.2024
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Auskunft von Frau (Stadt Horb) bestehen z.G./z.L. des Flurstücks keine Baulasten

Denkmalschutz: Das Gebäude liegt im Bereich der mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlung Mühringen (siehe Anlagen). Diese Denkmaleigenschaft blieb bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: M = gemischte Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Kein B-Plan vorhanden

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- Baureifes Land
tät):

Beitragsrechtlicher Zustand:

Die Kohlbergsteige (bzw. zumindest der südliche Abschnitt bis einschließlich Haus Nr. 11) ist eine alte Ortsstraße und unterliegt als solche keiner Erschließungsbeitragspflicht. Ein Erschließungsbeitrag für die straßenmäßige Erschließung wurde deshalb in der Vergangenheit nicht erhoben und fällt nach derzeitiger Sach- und Rechtslage auch künftig nicht an.

Das Anwesen Kohlbergsteige 5 ist an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Anschlussbeiträge für Wasser und Abwasser sind veranlagt und beglichen.

(Auskunft von Stadt Horb, Hr. Dürr)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Von dem Gebäude sind keine aktuellen Bauunterlagen vorhanden.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Das Gebäude war am Wertermittlungstichtag unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	Vor 1900 (kann wegen fehlender Bauunterlagen nicht ermittelt werden).
Modernisierung:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau, teilw. Fachwerk
Fundamente:	Streifen- oder Einzelfundamente
Kellerwände:	Massiv gemauert aus Bruchsteinen
Umfassungswände:	Massiv gemauert mit Bruchsteinen
Innenwände:	Massiv bzw. Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Sehr steile Holztreppen (teilweise defekt)

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Werkstatt, Kellerräume, Gewölbekeller
-----------------	---------------------------------------

Erdgeschoss: Wohnung mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC

Dachgeschoss: Ein Zimmer ausgebaut, Rest nicht ausgebaut

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: PVC, Teppichböden

Wandbekleidungen: Tapeziert, teilweise gestrichen

Deckenbekleidungen: Teilweise Holzdecken, teilweise gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: PVC

Wandbekleidungen: Gefliest, Rest gestrichen

Deckenbekleidungen: Holzdecke

Diele/Flur:

Bodenbeläge: PVC

Wandbekleidungen: Tapeziert und gestrichen

Deckenbekleidungen: Holzdecke

Bad/WC:

Bodenbeläge: gefliest

Wandbekleidungen: Gefliest, Rest gestrichen

Deckenbekleidungen: Tapeziert und gestrichen

Terrasse/Balkon/Loggia:

Bodenbeläge: Holzbalkon

Fenster und Türen

Fenster: Holzfenster mit Verbundglasscheiben

Türen:

Eingangstür:	Holzhaustüre
Zimmertüren:	Holztüren mit Umfassungszargen, weiß lackiert

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Nicht zeitgemäß
Heizung:	Keine Zentralheizung vorhanden
Warmwasserversorgung:	Keine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden
Sanitäre Installation:	WC, Badewanne und Waschbecken

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht bewertet)
--------------------------	------------------------------

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Kein Belag
Wandbekleidungen:	Verputzt, teilweise gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt, teilweise gestrichen
Fenster:	Holzfenster
Türen:	Holztüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach mit Dachgaupe
Dacheindeckung:	Betonziegel
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzboden
Kamin:	Gemauert und verputzt

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachgaube, Balkon, Stahltreppe im Außenbereich
Besondere Einrichtungen:	Holzofen
Belichtung und Besonnung:	Kleine Fensteröffnung, gute Belichtung
Grundrissgestaltung:	Nicht zeitgemäß, dem Baujahr entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	Das Einfamilienhaus ist unbewohnt und in einem sehr schlechten Gesamtzustand. Die Standsicherheit ist nicht gewährleistet (Erdbebenzone 2). Einzelne Dachbalken sind angefault, Treppenstufen sind defekt. Das Gebäude ist komplett vermüllt und so nicht bewohnbar.

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Zwischen Straße und Wohnhaus ist eine Stützmauer gebaut. Zum Keller gibt es eine Stahl-Außentreppe. Das Grundstück macht einen sehr ungepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72160 Horb a. N. - Mühlingen, Kohlbergsteige 5 zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Horb a. N. - Mühlingen	216	1	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Horb a. N. - Mühlingen		93/1	136 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	136 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	13.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 95,00 €/m ²			
Fläche (m ²)	500	136	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 95,00 €/m ²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 95,00 €/m ²	
Fläche	× 136 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 12.920,00 € rd. 12.900,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **12.900,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21)

ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen

Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	571,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	192,13 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	109.706,23 €
Baupreisindex (BPI) 13.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	202.627,41 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	202.627,41 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		0 Jahre
• prozentual		100,00 %
• Faktor	x	0
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	0,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	525,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	13.425,00 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	13.425,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	13.425,00 €
	rd.	13.400,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,7	0,3			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	56,8 %	43,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge

Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	56,8	309,56
2	605,00	43,2	261,36
3	695,00	0,0	0,00
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 570,92 gewogener Standard = 1,4 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 570,92 €/m² BGF
rd. 571,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	0,00 €
Dachgaube	0,00 €
Stahltreppe (Pauschal)	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (500,00 €)	25,00 €
Summe	25,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt bei Wohngebäuden 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Das Gebäude, welches vor 1900 erbaut wurde, ist nicht renoviert und hat deswegen 0 Jahre Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei 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 Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **13.400,00 €** ermittelt.

Das Einfamilienhaus ist unbewohnt und in einem sehr schlechten Gesamtzustand. Die Standsicherheit ist nicht gewährleistet (Erdbebenzone 2). Einzelne Dachbalken sind angefault, Treppenstufen sind defekt. Das Gebäude ist komplett vermüllt und so nicht bewohnbar.

Das Gebäude ist wegen des sehr schlechten Gesamtzustands nicht wirtschaftlich zu sanieren.

Auch sind ein Abriss und Neubau nicht wirtschaftlich durchzuführen. Die Abrisskosten übersteigen den Bodenwert. Auch wäre dann die Hangsicherung der Straße sehr aufwendig. (Berechnung siehe Anlagen)

Deshalb ist der Verkehrswert gegen 0 anzusetzen.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72160 Horb a. N. - Mühringen, Kohlbergsteige 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Horb a. N. - Mühringen	1	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Horb a. N. - Mühringen		93/1

wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 mit gegen

0,00 €

in Worten: null Euro

gehend geschätzt.

Dieses Gutachten wurde in Zusammenarbeit mit Gutachtern des Gutachterausschusses Horb erstellt.

Beschlossen am 10.03.2025 durch den Gutachterausschuss Horb mit den Gutachtern Friedemann Schindele und Michael Reck sowie dem Vorsitzenden Andreas Bauz.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Horb, den 10. März 2025



Andreas Bauz
Vorsitzender Gutachterausschuss



Ulrich Beuter
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung D3

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.01.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 25.000 mit Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 7: Denkmalschutz
- Anlage 8: Grundrisse
- Anlage 9: Fotos
- Anlage 10: Berechnungen

Pläne sind teilweise nicht maßstabsgetreu!



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Beschreibung des Objektes

Regierungsbezirk: Karlsruhe
Land-Stadtkreis: Freudenstadt, Kreis
Gemeinde: Horb am Neckar
Gemarkung: Mähringen
Ortsteil/Wohnplatz:
Straße/Hausnr.:



Am Tambor 2, 4, 4/1, Breche 10, Burgstraße 1, 3, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 19/1, 20, 21, 23, 27, 29, 31, 32, 33, 35, Frundestraße 1, 3, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 15/1, Gmündstraße 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, Graf-Gerold-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 15/1, 15/2, 16, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 39, Hohlbergstraße 4, 5, 6, 7, 11, 13, Neue Straße 1, 3, 4, 5, 9, 10, 12, 14, 15, 20, 22, 24, Oberdorfstraße 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 25/1, 27, 29, 30, 32, Schloßgartenweg 2, 3, 3/1, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, Schloßstraße 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 25/1, 26, 27, 28, 28/1, 29, 30, 31, Spahnstraße 1, 2, 3, 5, 11, 13, 15, 17, Vöhrsenallee Straße 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 17/1, 19

Gemarkung:
Wohnplatz:
Flurstück:

0-2/1, 0-2/2, 0-7/1, 0-8/1, 0-8/2, 0-9-10, 0-10/1, 0-11, 0-11/1, 0-11/2, 0-12, 0-12/1, 0-13-14, 0-14/1, 0-14/2, 0-15-31, 0-31/1, 0-31/2, 0-31/3, 0-34-37, 0-37/1, 0-38, 0-39/3, 0-40-44, 0-44/1, 0-44/2, 0-44/3, 0-45-47, 0-47/1, 0-48-55, 0-55/1, 0-56-63, 0-63/1, 0-64-65, 0-65/3, 0-66, 0-66/1, 0-67-70, 0-71/1, 0-72-74, 0-74/1, 0-74/2, 0-74/3, 0-75-76, 0-76/1, 0-76/2, 0-76/3, 0-77, 0-77/1, 0-77/2, 0-78, 0-78/1, 0-78/2, 0-79, 0-79/1, 0-79/2, 0-80/1, 0-80/2, 0-80/3, 0-80/4, 0-81, 0-81/1, 0-81/2, 0-82-83, 0-83/1, 0-83/2, 0-84-86, 0-86/1, 0-87-88, 0-88/1, 0-89, 0-89/1, 0-90-92, 0-92/1, 0-92/2, 0-92/3, 0-92/4, 0-93, 0-93/1, 0-93/2, 0-94, 0-95-98, 0-98/1, 0-98/2, 0-98/3, 0-102, 0-102/1, 0-103-104, 0-105/1, 0-106-109, 0-109/1, 0-109/2, 0-110, 0-110/1, 0-111-112, 0-112/1, 0-112/2, 0-112/3, 0-113, 0-113/1, 0-113/2, 0-113/3, 0-113/4, 0-113/5, 0-114-115, 0-115/1, 0-115/2, 0-116, 0-116/1, 0-116/2, 0-117, 0-117/1, 0-118-120, 0-120/1, 0-121, 0-121/1, 0-122, 0-122/1, 0-122/2, 0-123, 0-123/1, 0-123/2, 0-123/3, 0-123/4, 0-124-125, 0-127-128, 0-128/1, 0-129, 0-129/1, 0-130, 0-130/1, 0-130/2, 0-130/3, 0-130/4, 0-130/5, 0-130/6, 0-131/1, 0-131/2, 0-131/3, 0-131/4, 0-131/5, 0-131/6, 0-131/7, 0-131/8, 0-132/1, 0-132/3, 0-133, 0-133/1, 0-134/1, 0-134/2, 0-135, 0-135/1, 0-136, 0-136/1, 0-137, 0-137/4, 0-137/5, 0-137/6, 0-137/7, 0-138/3, 0-139, 0-139/1, 0-139/2, 0-139/3, 0-139/5, 0-139/6, 0-143/1, 0-243/2, 0-243/3, 0-243/4, 0-243/5, 0-243/6, 0-243/7, 0-243/8, 0-243/10, 0-310, 0-400, 0-400/1, 0-402, 0-402/4, 0-402/5, 0-402/6, 0-403/2, 0-403/6, 0-403/7, 0-403/9, 0-403/10, 0-403/11, 0-404, 0-404/1, 0-405/1, 0-405/2, 0-405/3, 0-407/2, 0-446, 0-511/3, 0-513, 0-550, 0-845-847, 0-850, 0-863-870

Seite 1 von 2

Landesamt für Denkmalpflege
Begründung der Denkmaleigenschaft:
Horb am Neckar - Mähringen, MA 1

Stand 20.09.2012

Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.

Karten: TK 25: 7518
FK: SW 1020
DGK:

Objekt:
Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Mähringen

Status:
P

Erschließung 786

Im 12. Jahrhundert ist ein edelfreies Geschlecht als Lehnsträger des Klosters St. Gallen nachgewiesen. Im 13. Jahrhundert Niederadel im Gefolge der Grafen von Hohenberg. 1618 bis 1652 im Besitz des Deutschen Ordens. Danach wechselnde Orthserrschaften. Der Ort stieg 1805 an Württemberg.

keine vorhanden

Anlage 9: Fotos



Ansicht von Nord



Straßenansicht



Dachraum



Beschädigte Dachkonstruktion

Ausgebautes Zimmer DG

Küche

Wohnzimmer

Esszimmer

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

Schlafzimmer

Bad

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

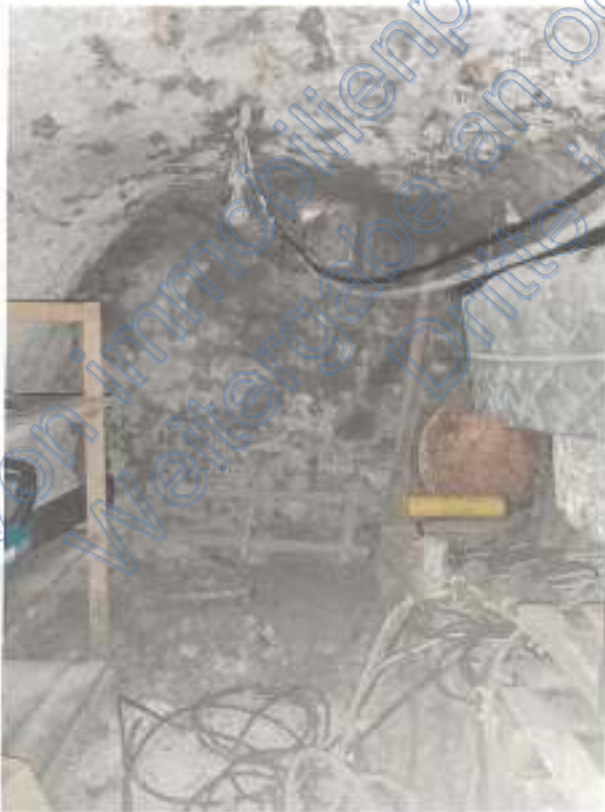


WC



Keller

Werkstatt



Gewölbekeller



Balkon

Anlage 10: Berechnungen

Berechnung der BGF:

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)
Dachgeschoss	9,35	6,68	62,46
Erdgeschoss	9,35	6,68	62,46
zzgl.	1,70	2,80	4,76
Untergeschoss	9,35	6,68	62,46
Gesamt:			192,13

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)
Dachgaube	1,10	1,50	1,65
Balkon	1,50	4,00	6,00

Freilegungskosten:

	Länge (m)	Breite (m)	Höhe (m)	Umbauter Raum m³
Dachgeschoss	9,35	6,68	4,85	0,50
	1,10	1,50	1,00	1,65
Erdgeschoss	9,35	6,68	2,30	143,65
	1,70	2,80	2,30	10,95
Untergeschoss	9,35	6,68	2,40	149,90
Gewölbekeller	2,00	2,00	2,00	8,00
Gesamt:				465,61

Abbruchkosten:

	Gebäude m³	Kosten/m³	Gesamt:
	465,61	40,00 €	18.624,45 €
	Abbruch	Bodenwert	Restwert
	18.624,45	12.920,00	
Liquidation:	€	€	-5.704,45 €