

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!**



An das
Amtsgericht Freudenstadt
-Vollstreckungsgericht-
Stuttgarter Straße 15

72250 Freudenstadt

Geschwister-Scholl-Str. 10
72160 Horb am Neckar

Telefon 0 74 51 / 16 61

Mobil 01 71 / 5 20 20 30

Telefax 0 74 51 / 16 16

Email Pflug-SV@t-online.de

Datum: 28.07.2025

AktZ: 223/2025

GUTACHTEN¹

über den Verkehrswert für das bebaute Grundstück:

B e 96, 72160 Horb a.N.



Grundbuch
Gemarkung
Band
Blatt

Flur / Karte
Flurstück

Amtsgericht Sigmaringen
Altheim

761, BV lfd. Nr. 1

SW 0527
161

Wertermittlungsstichtag
Qualitätsstichtag

31.03.2025
21.02.2025

Verkehrswert

100.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 42 Seiten mit 40.774 Zeichen (45.685 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	6
2.1.2.	Sachwertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	7
2.4.	Künftige Wertentwicklung	7
2.5.	Immobilienmarkt	7
3.	Grundbücher	7
3.1.	Grundbuch Amtsgericht Sigmaringen	7
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	8
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	9
4.5.	Amliches	9
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	10
5.	Gebäudebeschreibung	10
5.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus mit Garage	10
5.1.1.	Allgemeines	10
5.1.2.	Ausstattung	11
5.1.3.	Keller	11
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	11
5.1.5.	Außenverkleidung	11
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	12

5.1.7.	Energetische Qualität	12
5.1.8.	Mieteinheiten	12
5.1.8.1.	Einheit: Wohnen	12
5.1.8.2.	Einheit: Garage	13
5.1.9.	Berechnung der BGF von: Wohnhaus mit Garage	13
5.1.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	13
6.	Wertermittlung	14
6.1.	Allgemeines	14
6.2.	Methodik	16
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	16
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	17
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	21
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	22
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	22
6.3.2.	Bodenwertermittlung	23
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	23
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	23
6.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	24
6.3.3.	Sachwertermittlung	24
6.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus mit Garage	25
6.3.3.2.	Außenanlagen	28
6.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	29
6.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	29
7.	Verkehrswert	31
8.	Verzeichnis der Anlagen	32
8.1.	Lageplan	32
8.2.	Grundrisse	32

8.3.	Gebäudeschnitt	32
8.4.	Fotodokumentation	32
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	33
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	33
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	34

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- Stuttgarter Straße 15 72250 Freudenstadt
Eigentümer	
Auftrag vom	13.01.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Die Wertermittlung dient zur Festsetzung des Verkehrswerts für das beim Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- angeordnete Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Az.: 20 K 26/24 .
Wertermittlungs-Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">□ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis□ Bodenrichtwert□ Grundbuchauszug 09.12.2024□ Lageplan (Auszug)□ Pläne - Grundrisse - Schnitte
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none">□ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)□ Baugesetzbuch (BauGB)□ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)□ Baunutzungsverordnung (BauNVO)□ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Konformitätshinweise	Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV2021 gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV2021 nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichterhalten zu Schadensersatzforderungen.
Tag der Ortsbesichtigung	21.03.2025 um 14:00 Uhr u. am 06.06.2025 um 15:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin	Der Schuldner wurde nicht angetroffen, lediglich 3 Männer in der OG-WHg. mit südländischem Erscheinungsbild! Mir wurde von ihnen mitgeteilt, dass sie den Schuldner nicht da wäre! Herr Pflug, öbuv, SV
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden!
Anmerkung	Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung ist nicht in „ allen Teilen “ vollständig, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte. Die Beschreibung dient lediglich zur näheren Erläuterung des zu bewertenden Objekts!

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort	Wohnhaus mit Garage B e 96 72160 Horb a.N.
Tag der Ortsbesichtigung	21.03.2025
Wertermittlungstichtag	31.03.2025
Qualitätstichtag	31.03.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- Stuttgarter Straße 15 72250 Freudenstadt
Grundstücksfläche	272.00 m ²

2.1. Grundstück

Größe	272.00 m ²
Verkehrswert	141.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Gebäude- / Freifläche	272.00	117,51	31.962,72

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	31.962,72 €
boGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen	0,00 €
Wert je m ² ohne BoGs	117,51 €
Das sind	22,67 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnhaus mit Garage	1969	80	24	98.196,68
Sachwert				141.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung				3.500,00 €

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte 141.000,00 €

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Objekt befindet sich dem äußeren Eindruck entsprechend in einem desolaten Zustand. Nachdem keine Innenbesichtigung stattgefunden hat ist ein Abschlag vom ermittelten Verkehrswert erforderlich!

2.4. Künftige Wertentwicklung

Für derartige Objekte dürfte die künftige Wertentwicklung eher verhalten ausfallen!

2.5. Immobilienmarkt

Am örtlichen Grundstücksmarkt sind nach wie vor bezahlbare Häuser gefragt. Den eventuellen Käufern ist es bewusst, dass sie solche Objekte energetisch sanieren müssen, was eine hohe finanzielle Belastung sein wird.

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Amtsgericht Sigmaringen

Grundbuch von Altheim

Band

Blatt 761, BV lfd. Nr. 1

Gemarkung Altheim

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

Einsicht: Das Grundbuch konnte nur teilweise eingesehen werden.

Eintragungen in Abteilung II:
 1) Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 159/4 Altheim betreffend Bau und Haltung einer Grenzmauer.
 Bezug: Bewilligung vom 19.11.2003.
 Den 03. März 2004 (GA, 290 Bl, 45)

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 11.06.2012.

2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 26.11.2024 (**20 K 26/24**).
 Ingetragen (SIG055/1024/2024) am 09.12.2024.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
SW 0527	161	Gebäude- und Freifläche	272,00

Summe Flurstücke 272,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis: Freudenstadt
 Bundesland: Baden-Württemberg

Beschreibung: Die Große Kreisstadt Horb verfügt mit ihren 17 Stadtteile über rd. 25.500 Einwohner. Die Große Kreisstadt Horb a.N. ist ein Mittelzentrum im Dreieck Nagold, Freudenstadt, Rottenburg und liegt an der Bundesstraße B 14 und der Bundesbahnhauptstrecke von Stuttgart nach Singen (Zürich). Die Kernstadt liegt im Neckartal. Der Autobahnanschluss Horb ist über die B 32 in ca. 3 km von der Kernstadt aus gut erreichbar. In der Kernstadt sind sämtliche öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Apotheken, Alten- u. Pflegeheim, Discounter u. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Handwerks-, Dienstleistungs- u. Industriebetriebe vorhanden.

4.2. Mikrolage

Ort: Horb a.N.
 Einwohnerzahl: ca. 255.000
 Grundstücksgröße: 272,00 m²
 Wohn- bzw. Geschäftslage: mittlere Wohnlage
 Art der Bebauung: Überwiegend Wohnbebauung u. landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden
 Entfernungen: zum Ortszentrum: ca. 400 m

Beschreibung Der Stadtteil Altheim liegt ca. 7 km nordöstlich von Horb im Steinachtal, an der Einmündung des Brühlbaches in die Steinach. Der Stadtteil verfügt über knapp 1.800 Einwohner, eine Geschäftsstelle der Stadtverwaltung, Kindergarten, Grund-, Haupt- u. Werkrealschule, Allgemeinarzt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf u. ein ausgeprägtes Vereinsleben. Das bewertete Objekt liegt im alten Ortskern. Alle weiterführenden Schulen sind in Horb vorhanden. Nach Horb besteht eine gute Verkehrsanbindung sowie mit öffentlichen Buslinien.

4.3.

Topographie

Topographische Lage

Hanglage

Straßenfront

ca. 28 m

Mittlere Tiefe

ca. 10 m i. M.

Grundstücksform

langgestreckt u. unregelmäßig

Höhenlage zur Straße

von der Straße aus ansteigend

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

einselige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Einfriedung

tlw. mit Maschendrahtzaun bzw. mit Hecke

4.4.

Erschließung

Erschließungszustand

die Erschließungskosten sind für den derzeitigen Zustand bezahlt

Straßenart

Bachstraße ist ein Ortsweg

Straßenausbau

voll ausgebaut, beidseitiger Gehweg, Fahrbahn mit Schwarzbelag

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung

Stromanschluss
Frischwasseranschluss
Kanalanschluss
Telefonanschluss

4.5.

Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Baurechtsbehörde vom 07/03/2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

(M) = gemischte Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan

Kein B-Plan vorhanden, Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach § 34 BauGB

Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und

unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwasser-
sereinflüsse unterstellt.

4.6.

Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte

Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wert-
relevant jeweils bei den besonderen objektspezifi-
schen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksich-
tigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. be-
günstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindun-
gen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind
nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren
Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abtei-
lung III verzeichnet sein können, werden in diesem
Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausge-
gangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder
durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen,
bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung zur Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die
Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit
den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmi-
gung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden
nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die for-
melle und materielle Legalität der vorhandenen nutz-
baren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1.

Gebäudebezeichnung: Wohnhaus mit
Garage

5.1.1

Allgemeines

Nutzungsart

zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Einfamilienhaus

Bauweise

freistehend

Baujahr

1904 Ursprungsbaujahr

Modernisierungsjahr

1961, 1979, 1982

Modernisierungsumfang

Anbau, Garagenanbau mit Terrasse, Wohnhauserwei-
terung im OG

Belichtung und Belüftung

befriedigende Verhältnisse

Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem "noch" akzeptablen Allgemeinzustand mit deutlich erkennbarem Unterhaltungsstau
Konstruktionsart	Mauerwerksbau
Unterhaltungsstau	es besteht ein noch überschaubarer Unterhaltungsstau
Bauschäden und Baumängel	Außenputz teilweise schadhaft, Feuchtigkeitsschäden an der offenen Garage

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Terrasse
Umfassungswände	Mauerwerk Hohlblock
Innenwände	Mauerwerk Hohlblock, Bims
Heizung	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, Erdtank mit 10.000 L Inhalt
Heizung (Details)	Stahlblechradiatoren?
Besondere Einrichtungen	nichts bekannt

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert mit Garagenanbau
Kellerwände	Schalbeton, Mauerwerk
Kellergeschossdecke	Massivdecke
Kelleraußentreppe	Washbetontreppe
Kelleraußentreppengeländer	Edelstahlgeländer

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Tonziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	verputzt u. gestrichen
------------------	------------------------

Sockel	verputzt u. gestrichen
Kamin	Fornsteinkamine
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen
Garage	Garage im Hanggeschoss, offener Einstellplatz
Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Gebäudezugang befestigt, Außentreppe, Bepflanzungen, Heizöltank als Erdtank, Stützmauern
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.
5.1.7.	Energetische Qualität
Energieausweis	liegt nicht vor!
5.1.8.	Mieteinheiten
5.1.8.1.	Einheit: Wohnen
Fläche (WF/NF) insgesamt	146,24 m²
5.1.8.1.1.	Ausstattung:
Raumnutzung / Grundriss	an die örtlichen Gegebenheiten angepasst
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Rolläden	Kunststoffpanzer
Eingangstür	Aluminium bzw. PVC mit Glasausschnitten und Blockrahmen
Elektroinstallation	Stromeinspeisung über Dach, Klingelanlage, SAT-Anlage, sonst ist nichts bekannt
Heizung	Versorgung über die Zentralheizung mittels Stahlblechradiatoren
Belichtung und Belüftung	befriedigende Verhältnisse

5.1.8.2. Einheit: Garage

Fläche (WF/NF) **24,30 m²**

5.1.8.2.1. Ausstattung:

Raumnutzung / Grundriss individuell
 Fenster Glasbausteinfenster
 Elektroinstallation einfache Feuchtrauminstallation
 Belichtung und Belüftung ausreichende Verhältnisse

5.1.9. Berechnung der BGF von Wohnhaus mit Garage

Geschoss / Etage UG- / Hanggeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$6,260 * 15,240$	95,40
Teil 2	Trapez	+1,000	1,00	$(6,260 + 5,810) / 2 * 5,250$	31,68
Teil 3	Dreieck	-1,000	1,00	$0,450 * 2,300 / 2$	-0,52

Geschoss / Etage Obergeschoss / 2,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$6,260 * 15,240$	95,40
Teil 2	Dreieck	-1,000	1,00	$0,450 * 2,300 / 2$	-0,52

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 3,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$2,300 * 15,240$	35,05

Summe 256,49 m²

5.1.10. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
 Ursprüngliches Baujahr 1904 Ursprungsbaujahr
 Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 121 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	5

Modernisierungsgrad

2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 24 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1969

6. Wertermittlung

Thema

Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück:

B e 96, 72160 Horb a.N.

Gemarkung

Altheim

Flur / Karte

SW 0527

Flurstück

181

Größe

272,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt

272,00 m²

Wertermittlungssichttag

31.03.2025

6.1.

Allgemeines

Definition des Marktwerts
 (§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der

Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus den von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanzpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

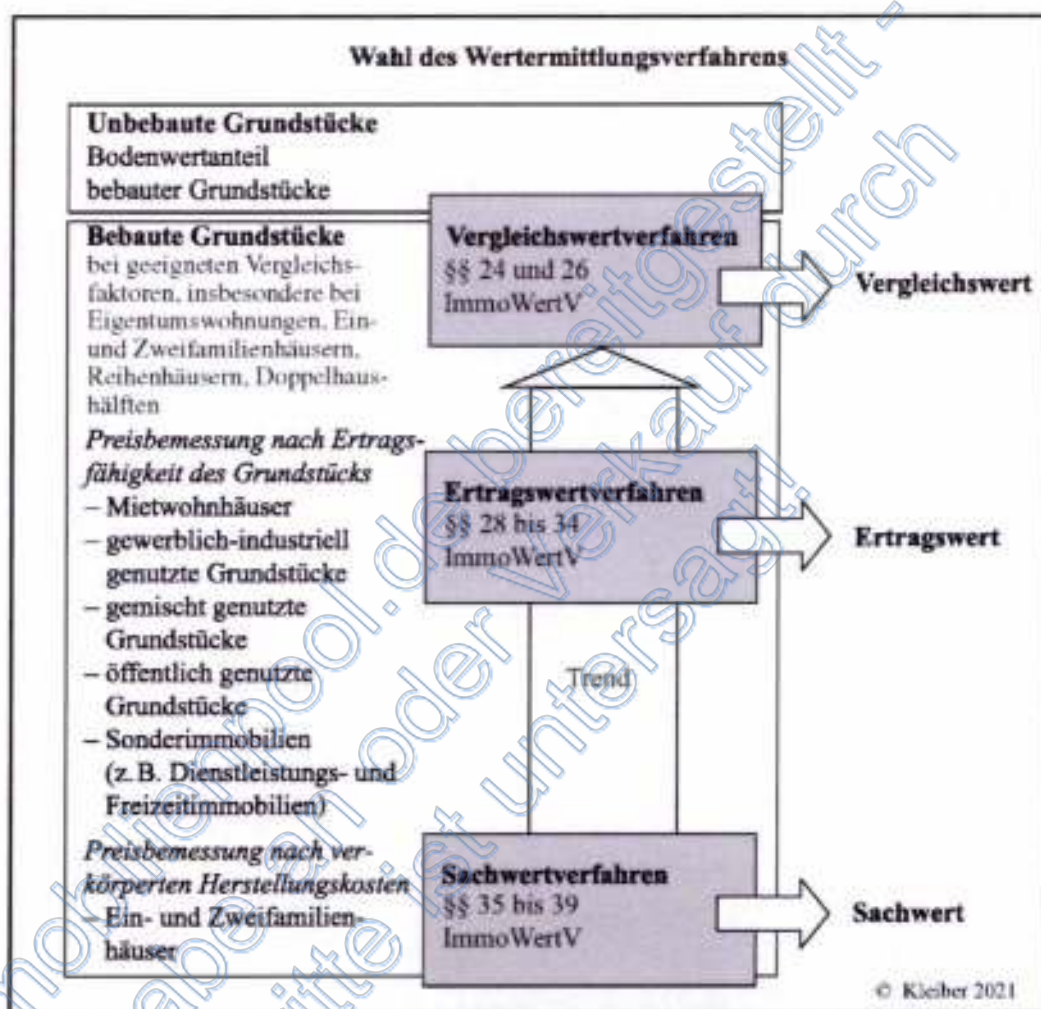
Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im

Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
 © Kleiber 2021

6.2.

6.2.1.

Bodenwert
 (§ 40 ImmoWertV)

Methodik

Methodik der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß

Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.3.

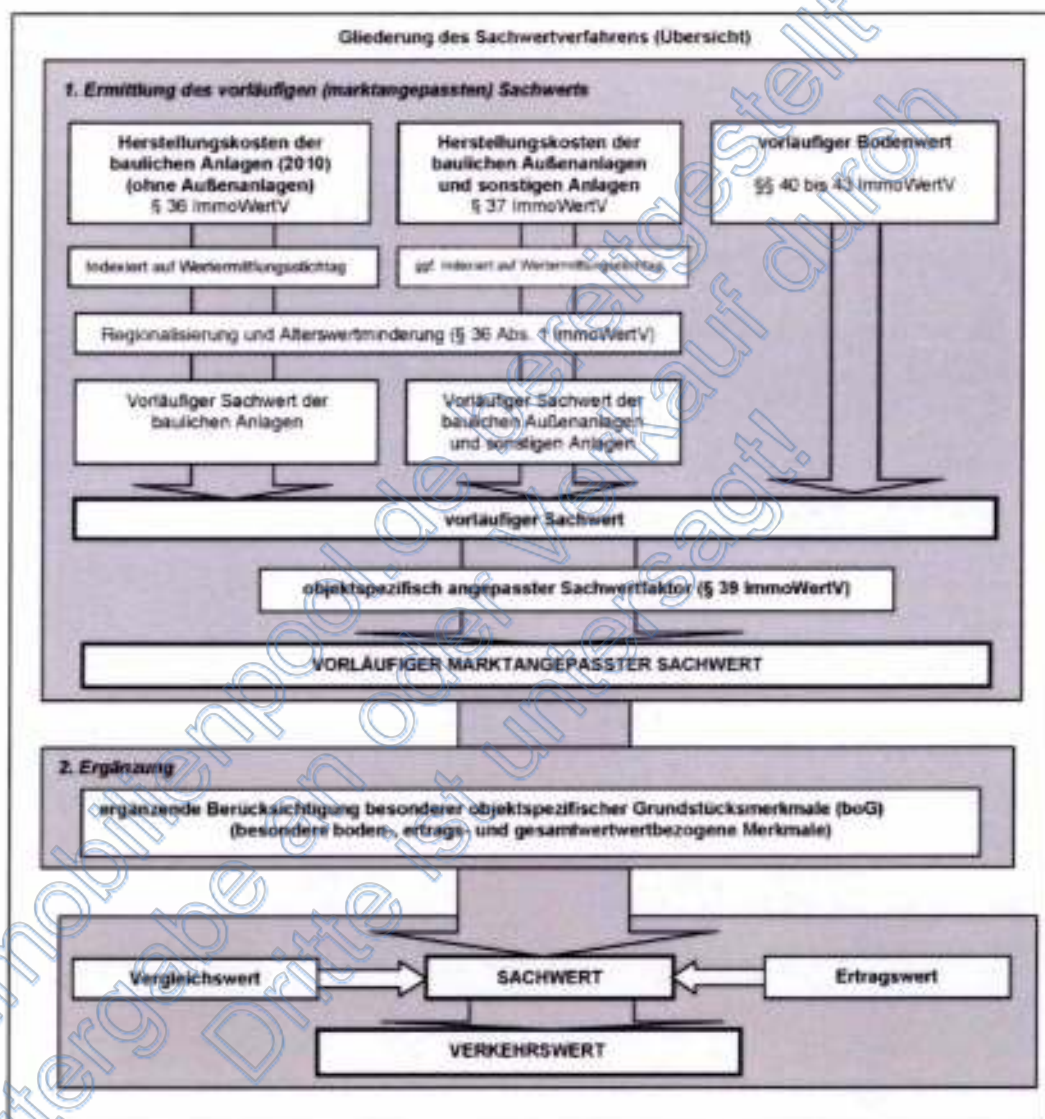
Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Methodik des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,

dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
 © Kleiber 2021

Herstellungskosten
 (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher

Bauweisen ergeben würden. 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 der 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. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den "Normalherstellungskosten 2010" des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest

Von immobilienpool.de
Weitergabe an
Drittstellen

mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mitefasset und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den Normalherstellungskosten 2010¹ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (linneares Abschreibungsmodell)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in

Von immobilienpool.de über Verkauft durch
Weitergabe an Dritte ist untersagt

dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.2.3.1.

Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

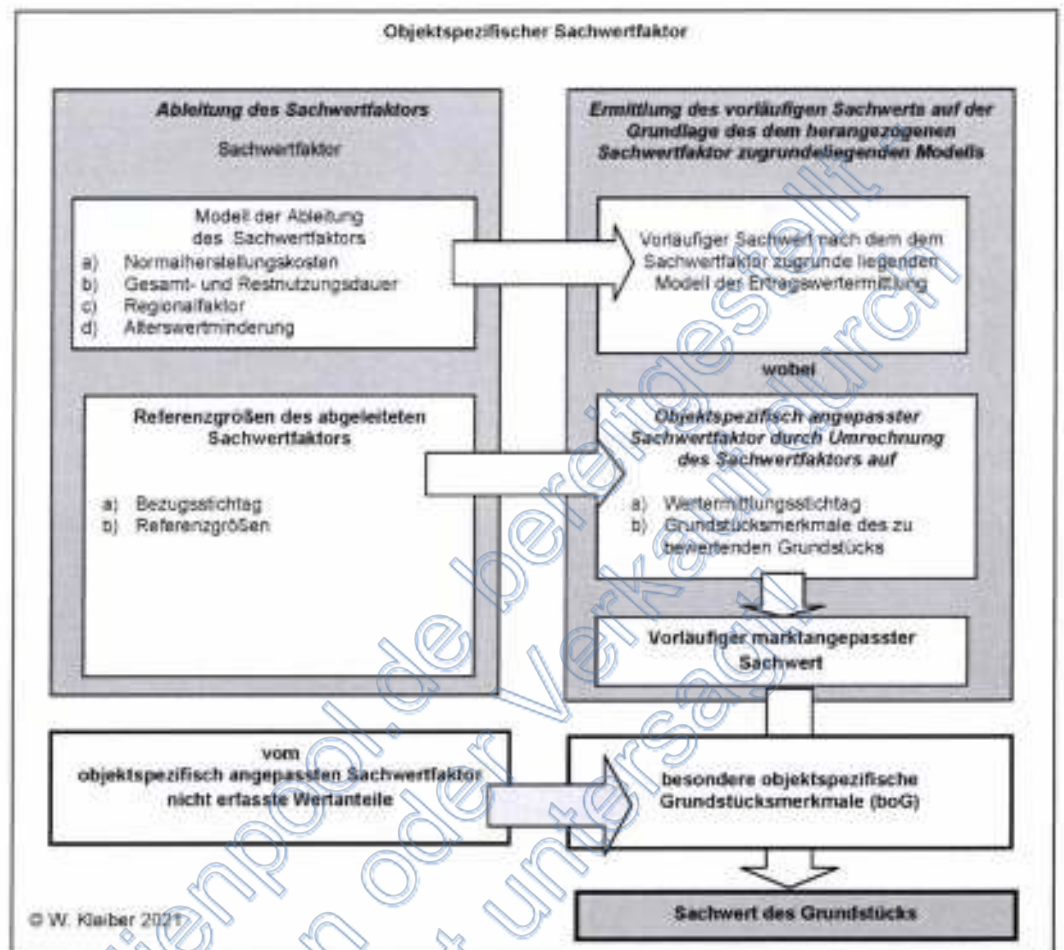
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren
 © Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

6.3.

Wertermittlung - Grundstück

6.3.1.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
 (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst markt-konformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des

Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert 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 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.3.2.

Bodenwertermittlung

6.3.2.1.

Bodenrichtwert

Richtwert

In der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

01.01.2025 = 110,00 € / m²

Richtwertnummer

44720220

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: gemischt
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstückstiefe von: 25,00 m
Grundstücksgröße: 500,00 m²

6.3.2.2.

Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Gebäude- /
Freifläche

$272,00 \text{ m}^2 * 117,51 \text{ €/m}^2 = 31.962,72 \text{ €}$
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen erschließungsbeitrags-freies Gebäude- / Freiflä-che	272.00 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		31.962,72 €
Grundstücksgröße	272.00 m ²	
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		31.962,72 €
objektspezifische Grundstücksmerk-male (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerk-male (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		31.962,72 €

6.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Berücksichtigung von Abweichungen mittels Ab- bzw. Zuschlägen		
Bezüglich der Grundstücksgröße	4,55 % =	5,01 €/m ²
Bezüglich der baulichen Nutzbarkeit	2,27 % =	2,50 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	7,51 €/m ²
Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen		117,51 €

6.3.3. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung (§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung

durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
 Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.3.3.1.

Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus mit Garage

Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	256,49
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1969
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02 Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht-ausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten ² im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	628,80 € / m ² BGF
Normalherstellungskosten ³ mit Dach- / Kellerausbau	681,38 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1,02 entnommenen 628,80 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$681,38 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 681,38 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 255.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das Bundesland (hier: Baden-Württemberg)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$681,38 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 681,38 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 31
³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 31

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	681,38 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	31.03.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	187,29	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$681,38 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 187,29 / 100 = 1.276,16 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)		327.322,28 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$256,49 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.276,16 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	327.322,28 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer*	24 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 70,00 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 229.125,60 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		98.196,68 €
6.3.3.1.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sonstige Anlagen ⁵	9.000,00 € 9,17 % vom Zeitwert	
Bauschäden / -mängel ⁶	-5.500,00 € -5,60 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		3.500,00 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 16
⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 32
⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 32

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

101.696,68 €

6.3.3.1.2.

Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.3.1.2.1.

Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus mit Garage

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02

Standardstufen				
1	2	3	4	5
545	605	695	840	1.050

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		50	50		
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9		99			
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 605 €/m ² BGF	139,15 €/m ² BGF
Dach	15 % * 50 % * 605 €/m ² BGF + 15 % * 50 % * 695 €/m ² BGF	97,50 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 605 €/m ² BGF	66,55 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 695 €/m ² BGF	76,45 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 605 €/m ² BGF	66,55 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 695 €/m ² BGF	34,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 1 % * 545 €/m ² BGF + 9 % * 99 % * 605 €/m ² BGF	54,40 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 605 €/m ² BGF	54,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 605 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 695 €/m ² BGF	39,00 €/m ² BGF
	Summe	628,80 €/m ² BGF
	Ausstattungsstandard	2,26

6.3.3.1.2.2.

Nebenrechnung NHK, Dach- / Kellerausbau

	Dachausbau	Kellerausbau
NHK 0% Ausbau	628,80 € / m ² BGF	628,80 € / m ² BGF
NHK 100% Ausbau	754,09 € / m ² BGF	716,44 € / m ² BGF
Differenz bei 100% Ausbau	125,29 € / m ² BGF	87,64 € / m ² BGF
Ausbauanteil	0,00 %	60,00 %
Zuschlag	0,00 € / m ² BGF	52,58 € / m ² BGF

NHK angepasst durch Ausbauten

NHK 0% Ausbau	628,80 € / m² BGF	
Zuschlag Dachausbau	0,00 € / m² BGF	
Zuschlag Kellerausbau	52,58 € / m² BGF	
NHK angepasst durch Ausbauten		681,38 € / m² BGF

6.3.3.1.2.3.

Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Balkone / Terrassen	6.500,00 €
Außenkellertreppe	2.500,00 €
Summe	9.000,00 €

6.3.3.1.2.4.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁷ -
 Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Balkon Durchfeuchtung	2.000,00 €	2.000,00 €
Außenputzverkleidung	3.500,00 €	3.500,00 €
Summe		-5.500,00 €

6.3.3.2.

Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 327.322,28 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines: Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit rd. 7,0 % der Herstellungskosten bewertet.

7,0 % aus 327.322,28 € 22.912,56 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 22.912,56 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 24 Jahre

⁷ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Alterswertminderungsfaktor hier: Wertminderung von 70,0 % der Herstellungskosten kosten inkl. Baue- benkosten	- 16.038,79 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	6.873,77 €

6.3.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	98.196,68 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Au- ßenanlagen u. sonstigen Anlagen	6.873,77 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	31.962,72 €
Vorläufiger Sachwert	137.033,17 €

6.3.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
 Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungsstichtag in der Nähe des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grund- stücksmerkmale)	137.033,17 €
Besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale der Bodenwertermitt- lung, hier selbstständig nutzbare Flä- chen	0,00 €
Besondere objektspezifische Grund- stücksmerkmale der Bodenwertermitt- lung, hier die der nicht selbstständig nutzbare Flächen	0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	3.500,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	140.533,17 €
Gerundeter Sachwert	rd. 141.000,00 €
Wegen der nicht durchführbaren Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 30 % vorgenommen.	41.000,00 €
Verkehrswert	<u>100.000,00 €</u>

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

7. Verkehrswert

Verkehrswert

für das gesamte Grundstück in:

72160 Horb a.N., B e 96

Gemarkung

Altheim

Flur / Karte
Flurstück

SW 0527
161

Wertermittlungstichtag

31.03.2025

Verkehrs- / Marktwert
(mit berücksichtigtem Risikoabschlag)

100.000,00 €

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch,
ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche
Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis
nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die
Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck.
Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die
ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist
nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Horb a.N., den 28. Juli 2025

Stempel / Unterschrift



8. Verzeichnis der Anlagen

8.1.	Lageplan	Seite 36
8.2.	Grundrisse	Seite 37
8.3.	Gebäudeschnitt	Seite 39
8.4.	Fotodokumentation	Seite 40

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

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur neuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV digital, 2022.
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- KLEIBER
Marktwertmittlung nach ImmoWertV
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
8., neu bearbeitete Auflage, 2018
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF
Praxis der Grundstücksbewertung
München (Loseblattsammlung)
Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
- KRÖLL, HAUSMANN, ROLF
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015.
Werner Verlag (eine Marke von Walter de Gruyter), Köln
- TILLMANN, SEITZ
Wedermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
Stand 31.10.2019,
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- TILLMANN, KLEIBER, SEITZ
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
Zweite Auflage, 2017
Bundesanzeiger Verlag, Köln
- SOMMER, KRÖLL/PIELER
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
- SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE;
TOBIAS GILICH
Wertermittlung von Grundstücken
Ausgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an andere Verkäufer durch
Dritte ist untersagt!

9.2.

Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

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

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.

ImmoWertV21

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

WoFG

Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)

WoFlV

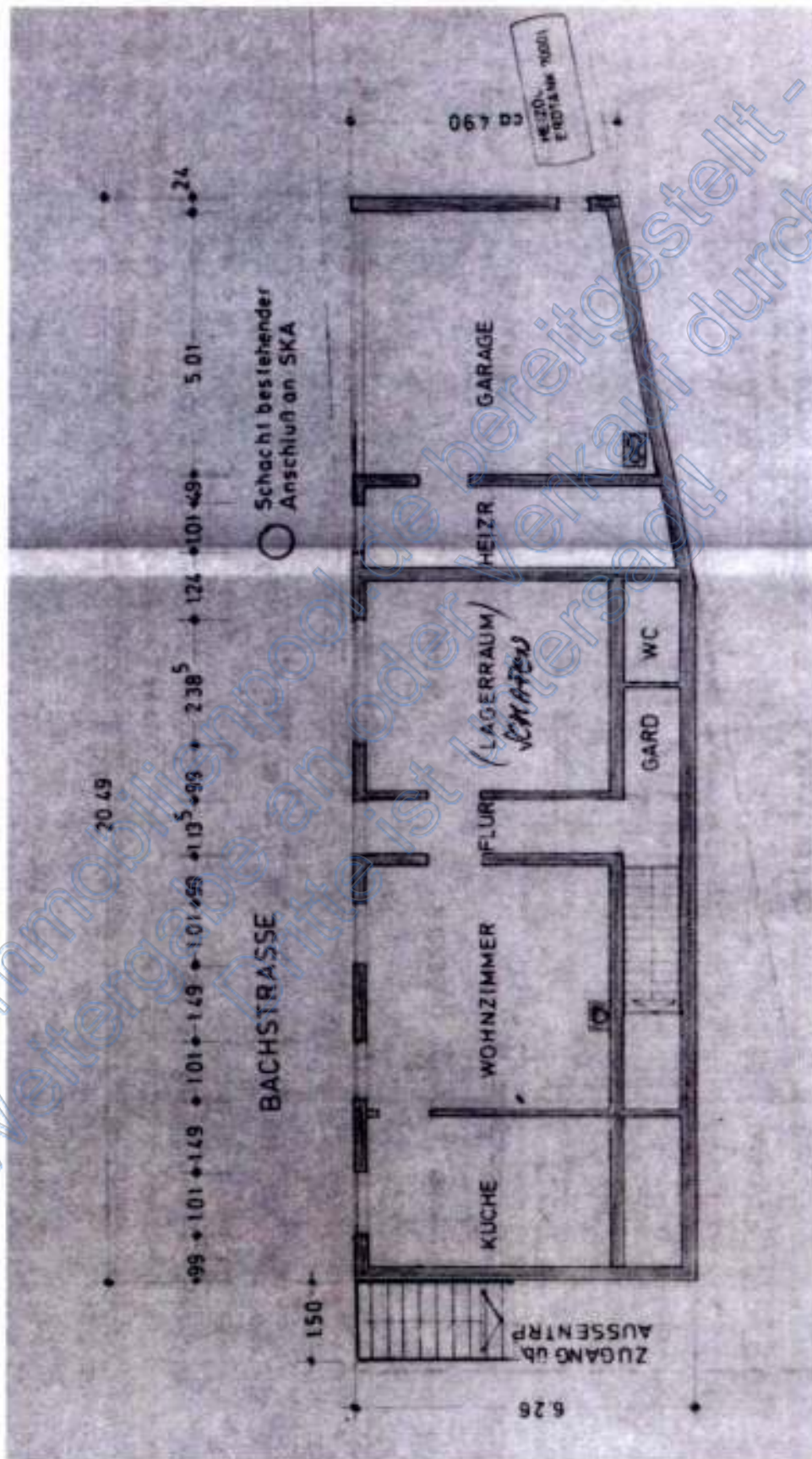
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

Von immobilienpool.de angefertigt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

ANLAGE 8.1: Lageplan

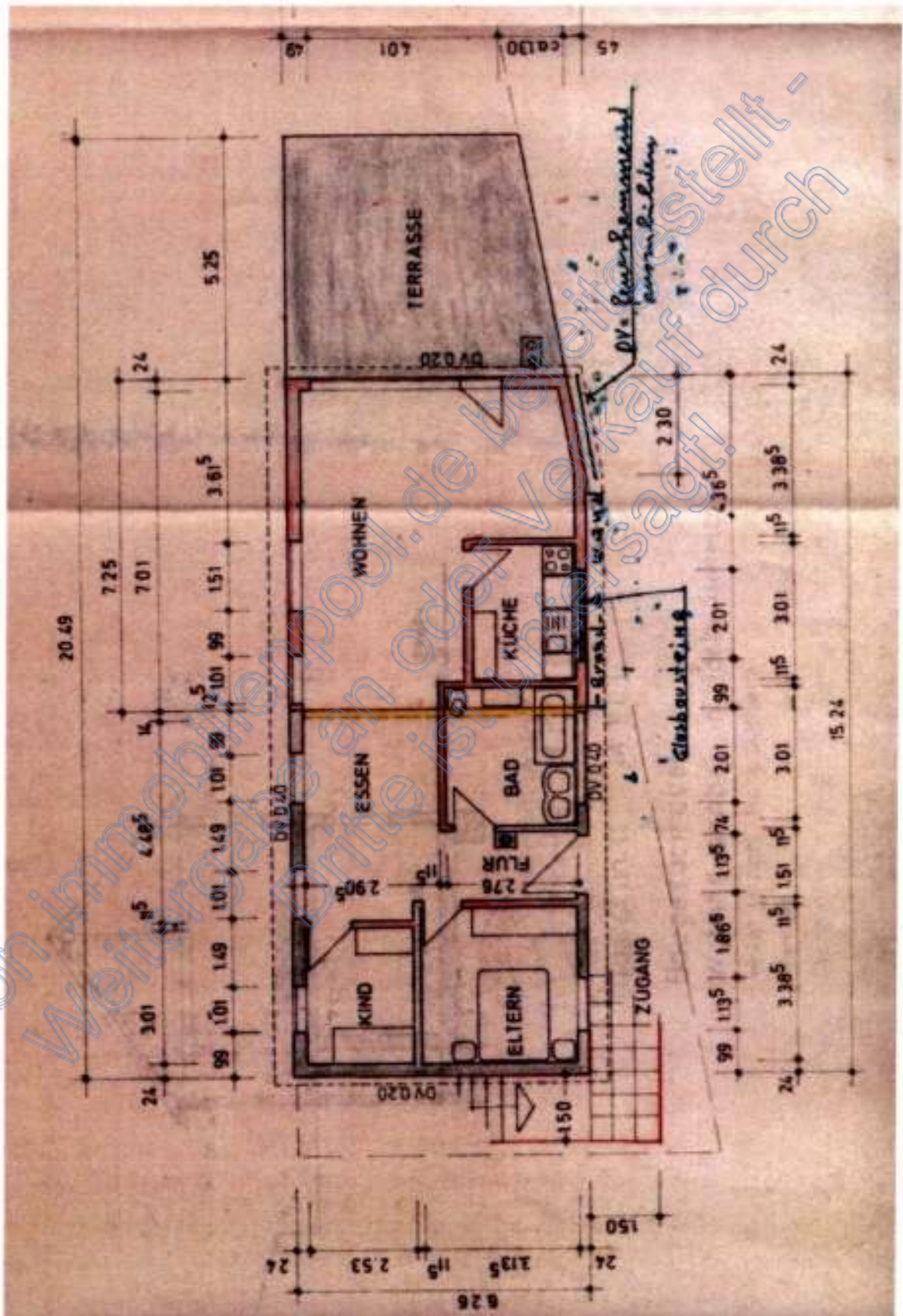
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 8.2: Grundriss Hang- / Untergeschoss



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

Anlage 8.2: Grundriss Obergeschoss



Anlage 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Süd- u. Westfassade



Ansicht: Nordost- und Südwestfassade



Anlage 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Südostfassade



Ansicht: Treppenaufgang u. nordöstlichen Garagenaußenwand



Anlage 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Garage Innenansicht mit Durchfeuchtungen



Ansicht: Garageninnenansicht mit Durchfeuchtungen



Anlage 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Terrasse auf der Garage mit WPC-Paneele belegt u. Edelstahlgeländer



Ansicht: Stützmauer des Nachbarn - Baulast

