

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: **01.07.2025**
AktZ.: 215/2025
AktZ. des Gerichts: **20 K 35/24**

GUTACHTEN¹

Über den Verkehrswert für das bebaute Grundstück:

Schmiedshalde 3, 72160 Horb a.N.



Grundbuch

Amtsgericht Sigmaringen

Gemarkung
Band
Blatt

Dettingen

GBH **22**, lfd. Nr. **3** BV

Flur / Karte
Flurstück

SW 1028
1442/7

Wertermittlungstichtag
Qualitätstichtag

30.04.2025
30.04.2025

Verkehrswert

390.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 48 Seiten mit 45.799 Zeichen (51.123 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	7
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	9
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	12
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	12

5.1.7.	Energetische Qualität	12
5.1.8.	Mieteinheiten	13
5.1.8.1.	Einheit: Hauptwohnung	13
5.1.8.2.	Einheit: Garage	13
5.1.8.3.	Einheit: ELW	14
5.1.9.	Berechnung der BGF von: Wohnhaus mit Garage	15
5.1.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	15
5.2.	Gebäudebezeichnung: Carport	16
5.2.1.	Allgemeines	16
5.2.2.	Ausstattung	16
5.2.3.	Dach / Dachgeschoss	16
5.2.4.	Außenverkleidung	16
5.2.5.	Nebengebäude / Außenanlagen	16
5.2.6.	Mieteinheiten	17
5.2.6.1.	Einheit: Carport	17
5.2.7.	Berechnung der BGF von: Carport	17
5.2.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	17
6.	Wertermittlung	18
6.1.	Allgemeines	18
6.2.	Methodik	20
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	21
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	25
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	26
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	26
6.3.2.	Bodenwertermittlung	27
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	27
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	27

6.3.3.	Sachwertermittlung	28
6.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus mit Garage	29
6.3.3.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Carport	32
6.3.3.3.	Außenanlagen	33
6.3.3.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	33
6.3.3.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	34
7.	Verkehrswert	35
8.	Verzeichnis der Anlagen	36
8.1.	Lageplan	36
8.2.	Grundrisse	36
8.3.	Gebäudeschnitt	36
8.4.	Fotodokumentation	36
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	37
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	37
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	38

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- Stuttgarter Straße 15 72250 Freudenstadt
Eigentümer	vertr. d. d. Rechtsanwälte Anteil 1/2
	vertr. d. d. Rechtsanwälte Anteil 1/2
Auftrag vom	21.02.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Die Wertermittlung dient zur Verkehrswertfestsetzung für das beim Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- angeordnete Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Az.: 20 K 35/24 .
Wertermittlungs-Grundlagen	- o Auskunft Baulastenverzeichnis vom 14.03.2025 - o Bodenrichtwert - o Grundbuchauszug vom 27.11.2024 - o Lageplan (Auszug) - o Pläne - Grundrisse, Schnitte
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: - o Baugesetzbuch (BauGB) - o Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - o Baunutzungsverordnung (BauNVO) - o 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.

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 Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung

16.05.2025 um 14:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

Frau g. Vert. v. Frau
Herr Pflug, öbuv. SV

Umfang der Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden

Anmerkung

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung ist nicht in „**allen Teilen**“ vollständig, sie dient lediglich zur näheren Erläuterung des zu bewertenden Objekts!

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit
Straße, Hausnummer
Postleitzahl, Ort
Tag der Ortsbesichtigung
Wertermittlungstichtag
Qualitätstichtag
Auftraggeber

Wohnhaus mit Garage u. Carport
Schmiedshalde 3
72160 Horb a.N.
07.05.2025
30.04.2025
30.04.2025
Amtsgericht Freudenstadt
-Vollstreckungsgericht-
Stuttgarter Straße 15
72250 Freudenstadt

Grundstücksfläche

859,00 m²

2.1.

Grundstück

Größe
Verkehrswert

859,00 m²
390.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Gebäude- / Freifläche	700,00	185,00	129.500,00
Hinterland	159,00	60,00	9.540,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen 139.040,00 €
boGs der Bodenwertermittlung 0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen 0,00 €
Wert je m² ohne BoGs 161,86 €
Das sind 35,65 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnhaus mit Garage	1977	80	32	198.491,06
Carport				6.750,00

Sachwert 390.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung 6.450,00 €

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte 390.000,00 €

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Objekt ist entsprechend dem Ursprungsbaupjahr in einem noch akzeptablen Allgemeinzustand.

2.4. Künftige Wertentwicklung

Das Objekt befindet sich energetisch och im Ursprungszustand und sollte für den Werterhalt dringendst energetisch saniert werden.

2.5. Immobilienmarkt

Für derartige Objekte wird in der Region in den kommenden Jahren nach wie vor eine Nachfrage vorhanden sein. Je nach Zustand sind entsprechende Abschläge am Kaufpreis vorzunehmen.

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Amtsgericht Sigamringen

Grundbuch von Dettingen

Band	
Blatt	GBH 22, lfd. Nr. 3 BV
Gemarkung	Dettingen
Einsicht	Das Grundbuch konnte nur teilweise eingesehen werden
Eintragungen in Abteilung II	1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 19.11.2024 (20 K 35/24) Eingetragen (SIG002/1083/2024) am 27.11.2024.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
SW 102B	1442/7	Gebäude- und Freifläche	859,00

Summe Flurstücke 859,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis	Freudenstadt
Bundesland	Baden-Württemberg

Beschreibung Die Große Kreisstadt Horb a. N. mit seinen 17 Stadtteilen verfügt über insgesamt rd. 25.500 Einwohner. In der Kernstadt sind alle öffentlichen Einrichtungen u. Geschäfte für den täglichen Bedarf vorhanden. Horb verfügt über eine ausgesprochen große Anzahl von Bildungsstätten. In der Kernstadt u. auf dem Hohenberg befinden sich Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Sporthallen, Alten- u. Pflegeheime, Banken, Postfilialen sowie Discounter. Weiterhin sind Handwerks-, Dienstleistungs- u. Industriebetriebe am Ort.

4.2. Mikrolage

Ort	Horb a.N.
Einwohnerzahl	ca. 25.500
Grundstücksgröße	859,00 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnhäuser

Beschreibung Der Stadtteil Dettingen verfügt über knapp 1.600 Einwohner und liegt ca. 6,5 km südwestlich der Kernstadt im Neckartal an der Straße von Horb nach Sulz. Zum Stadtteil Dettingen gehört der Wohnplatz "Priorberg", welcher ein beliebtes Ausflugsziel ist. In Dettingen ist eine Geschäftsstelle der Stadtverwaltung, ein Kinder-

garten, die Grund-, Haupt- u. Werkrealschule, Gaststätten usw. Im Stadtteil findet ein ausgeprägtes Vereinsleben statt. Weiterhin sind mehrere Handwerksbetriebe am Ort.

4.3.

Topographie

Topographische Lage	ebenerdig und in steilen übergehend
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Höhenlage zur Straße	liegt auf Straßenniveau und geht in einen steilen Hang über
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

4.4.

Erschließung

Erschließungszustand	die Erschließungskosten sind für den derzeitigen Zustand bezahlt
Straßenart	Anliegerstraße mit Wendeplatte
Verkehr	nur Anliegerverkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keinen Gehweg
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Stromanschluss Frischwasseranschluss Kanalanschluss Breitbandkabelanschluss

4.5.

Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	lt. Auskunft vom 14.03.2025 sind keine Baulasten auf dem Flurstück eingetragen
Festsetzungen im Bebauungsplan	Bebauungsplan "Haldenweg-West, 6. Änderung", rechtskräftig seit dem 24.06.1977
Bauweise / Abstandflächen / Überbau	Abstandflächen eingehalten
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6.

Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objekt-
--------------------------------	--

	spezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, 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 Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, 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 Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
5. Gebäudebeschreibung	
5.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus mit Garage	
5.1.1. Allgemeines	
Nutzungsart	Wohnen
Art des Gebäudes	Wohnhaus mit Garage
Bauweise	freistehend
Baujahr	1976
Modernisierungsjahr	1976, 1997
Modernisierungsumfang	Einbau von Wohnräumen im UG, Errichtung eines Carports, Bad wurde behindertengerecht umgebaut
Belichtung und Belüftung	befriedigende Verhältnisse
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist entsprechend dem Ursprungsbaupjahr in einem "noch" befriedigenden Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Mauerwerksbau mit Satteldach
Unterhaltungstau	es besteht ein "noch" überschaubarer Unterhaltungstau

Bauschäden und Baumängel	Putzschäden an den Fassaden im Untergeschoss (Feuchtigkeit)
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine erkennbar
5.1.2.	Ausstattung
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Überdachter Freisitz
Eingangstür	massive Holztür mit Blockrahmen u. Glasabschnitten u. einfachen Beschlägen
Erdgeschossdecke Fußböden	Massivdecke Fliesen
Heizung	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Fabr. Viessmann VitoCall-uniferral mit ELCO-Brenner, Heizölbevorratung mittels Erdtank
Heizung (Details)	Stahlblechradiatoren mit Thermostatventilen u. Fußbodenheizung im Bad im EG
Warmwasserversorgung	zentral über die Warmwasserzentralheizung
Besondere Einrichtungen	Einbauküche, Einbauschränke, Kachelofen
5.1.3.	Keller
Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert mit ELW u. Einzelgarage
Kellertüren	glatte Türen mit Umfassungszargen furniert bzw. Stahlblechtüren mit Z-Zargen
Kellerwände	Schalbeton, Mauerwerk
Kellergeschossdecke	Massivdecke
Kellerfußboden	Betonboden gefliest
Kelleraußentreppe	Betonblockstufen
Kelleraußentreppengeländer	tlw. Stahlgeländer
Kellerinnentreppe	offene Holzwangentreppe
Kellerinnentreppengeländer	Holzgeländer
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss
Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachgeschosstreppe	offene Holzwangentreppe
Dachgeschosstreppengeländer	Holzgeländer

Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Sparren und Pfetten aus Holz
Dacheindeckung	Tonziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Kupferblech
Dachdämmung	Styropordämmung vorhanden
5.1.5.	Außenverkleidung
Außenverkleidung	verputzt u. gestrichen (Bollenputz)
Außenverkleidung (Details)	tlw. mit Holzschalung verkleidet
Giebel	verputzt u. gestrichen bzw. mit Holzschalung verkleidet
Sockel	verputzt u. gestrichen
Kamin	zweizügiges Formsteinkamin
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen
Nebengebäude	einfacher Holzschuppen mit Pultdach zur Brennholzlag- erung
Garage	Im Untergeschoss des Wohnhauses integriert
Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Stützmauern, Terrassenbefestigungen, Hauszugang, Außentreppe, Hofbefestigung, Heizöltank mit 10.000 L, Pflanzungen mit Bäumen, Sträuchern u. Grünflächen, tlw. Holzzaun
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sach- verständigen keine Funktionsprüfungen der techni- schen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversor- gung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd- linge, sowie über gesundheitsschädigende Baumateri- alien, wurden nicht durchgeführt.
5.1.7.	Energetische Qualität
Energieausweis	liegt beim Ortstermin <u>nicht</u> vor!

5.1.8. Mieteinheiten

5.1.8.1. Einheit: Hauptwohnung

Fläche (WF/NF) **114,46 m²**

5.1.8.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile überdachter Freisitz u. Wäscheplatz

Raumnutzung / Grundriss für das Baujahr zeittypisch

Fenster aus Holz

Verglasung Isolierverglasung mit Sprossen bzw. Butzscheiben u. Gitter

Fensterbänke aus Naturstein

Rollläden Kunststoffpanzer

Eingangstür glatte Türen mit Umfassungszarge u. Glasausschnitt
furniert

Innentüren glatte Türen mit Umfassungszargen furniert

Terrassentüren Fensterdrehtür

Elektroinstallation mittlere Ausstattung mit ausreichend Steckdosen u. in
jedem Raum mind. ein Deckenauslass mit Ein- / Aus-
schalter bzw. Taster, Steckdosen- u. Schalterabde-
ckungen aus dem Großflächenprogramm, Türöffner-
/Sprechanlage

Heizung Versorgung über die Zentralheizung mittels Stahlblech-
radiatoren mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung über die Warmwasserzentralheizung

Belichtung und Belüftung befriedigende Verhältnisse

Besondere Einrichtungen Einbauküche, Einbauschränke u. Kachelofen

5.1.8.2. Einheit: Garage

Fläche (WF/NF) **19,06 m²**

5.1.8.2.1. Ausstattung:

Raumnutzung / Grundriss zweckmäßig

Fenster aus Holz

Verglasung	Doppelverglasung
Eingangstür	Deckenschwingtor mit Holzrahmen u. elektrischem Antrieb
Bodenbelag	Beschichtung, tlw. abgeblättert
Elektroinstallation	einfache Feuchtrauminstallation
Warmwasserversorgung	vorhanden
Belichtung und Belüftung	ausreichende Verhältnisse
Besondere Einrichtungen	Ausgussbecken mit Kalt- u. Warmwasserentnahmestelle
Bauschäden und Baumängel	Anstrich auf Boden blättert ab, Feuchteschäden am Wandputz
5.1.8.3.	Einheit: ELW
Fläche (WF/NF)	45,63 m²
5.1.8.3.1.	Ausstattung:
Raumnutzung / Grundriss	unzweckmäßig, keine abgeschlossene Wohneinheit
Fenster	aus Holz
Verglasung	Isolierverglasung bzw. Doppelverglasung, tlw. mit Sprossen
Fensterbänke	aus Naturstein
Rolläden	aus Kunststoff
Innentüren	einfache Türen mit Umfassungszargen, tlw. mit Glasausschnitten u. seitlicher Festverglasung
Terrassentüren	Fensterdrehtür
Elektroinstallation	mittlere Ausstattung, Steckdosen in ausreichender Anzahl, in jedem Raum mind. ein Deckenauslass mit Ein-/Ausschalter bzw. Taster, Abdeckungen aus dem Großflächenprogramm
Heizung	Versorgung über die Zentralheizung mittels Stahlblechradiatoren mit Thermostatventilen
Belichtung und Belüftung	noch befriedigende Verhältnisse
Besondere Einrichtungen	Kachelofen vom Flur aus bestückbar, Betrieb wurde vom Schornsteinfeger untersagt

5.1.9.

Berechnung der BGF von: Wohnhaus mit Garage

Geschoss / Etage

Unter-/Hanggeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$16.490 \cdot 9.990$	164,74
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	$2.000 \cdot 4.500$	-9,00
Teil 3	Rechteck	+1,000	1,00	$5.240 \cdot 0.500$	2,62

Geschoss / Etage

Dachgeschoss / 2,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$16.490 \cdot 3.300$	54,42
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	$2.000 \cdot 1.400$	-2,80

Geschoss / Etage

Erdgeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$16.490 \cdot 9.990$	164,74
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	$2.000 \cdot 4.500$	-9,00
Teil 3	Rechteck	+1,000	1,00	$5.240 \cdot 0.500$	2,62

Summe

368,34 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 1976

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 49 Jahre

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

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 32 Jahren ermittelt,

Fiktives Baujahr

1977

5.2.

Gebäudebezeichnung: Carport

5.2.1.

Allgemeines

Nutzungsart

Einstellplatz für PKW

Art des Gebäudes

Carport

Bauweise

einseitig angebaut

Baujahr

1998

Allgemeinbeurteilung

das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand

Konstruktionsart

Stahlkonstruktion mit Pultdach

Bauschäden und Baumängel

Augenscheinlich sind keine Schäden feststellbar

5.2.2.

Ausstattung

Fußböden

Betonpflaster

5.2.3.

Dach / Dachgeschoss

Dachform

Pultdach

Dachkonstruktion

Holzpfeetten mit Holzschalung

Dacheindeckung

Blechdach

5.2.4.

Außenverkleidung

Außenverkleidung

offene Stahlkonstruktion

5.2.5.

Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen

siehe Beschreibung beim Hauptgebäude

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.

5.2.6.

Mieteinheiten

5.2.6.1.

Einheit: Carport

Fläche (WF/NF)

19,78 m²

5.2.6.1.1.

Ausstattung:

Raumnutzung / Grundriss

zweckmäßig

Belichtung und Belüftung

befriedigende Verhältnisse

5.2.7.

Berechnung der BGF von: Carport

Geschoss / Etage

Hanggeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	3,140 * 6,300	19,78

Summe

19,78 m²

5.2.8.

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

60 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

1998

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag

27 Jahre

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

Summe	20	0
Modernisierungsgrad		0 /

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 0 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr	0
------------------	---

6. Wertermittlung

Thema Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück:

Schmiedshalde 3, 72160 Horb a.N.

Gemarkung

Dettingen

Flur / Karte

SW 1028

Flurstück

1442/7

Größe

859,00 m²

Grundstücksgröße insgesamt

859,00 m²

Wertermittlungstichtag

30.04.2025

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 der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren 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.

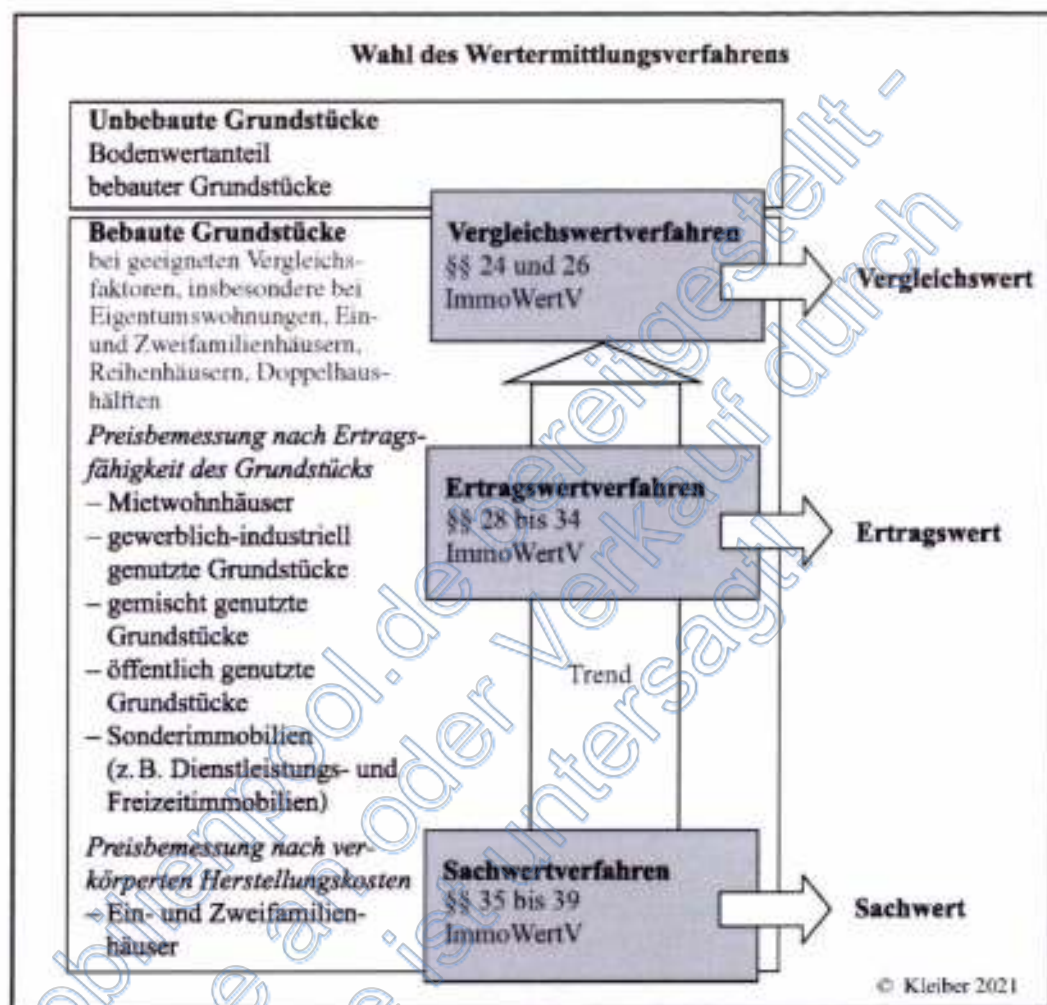
Wertermittlungsgrundlagen

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.

Methodik

6.2.1.

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

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.

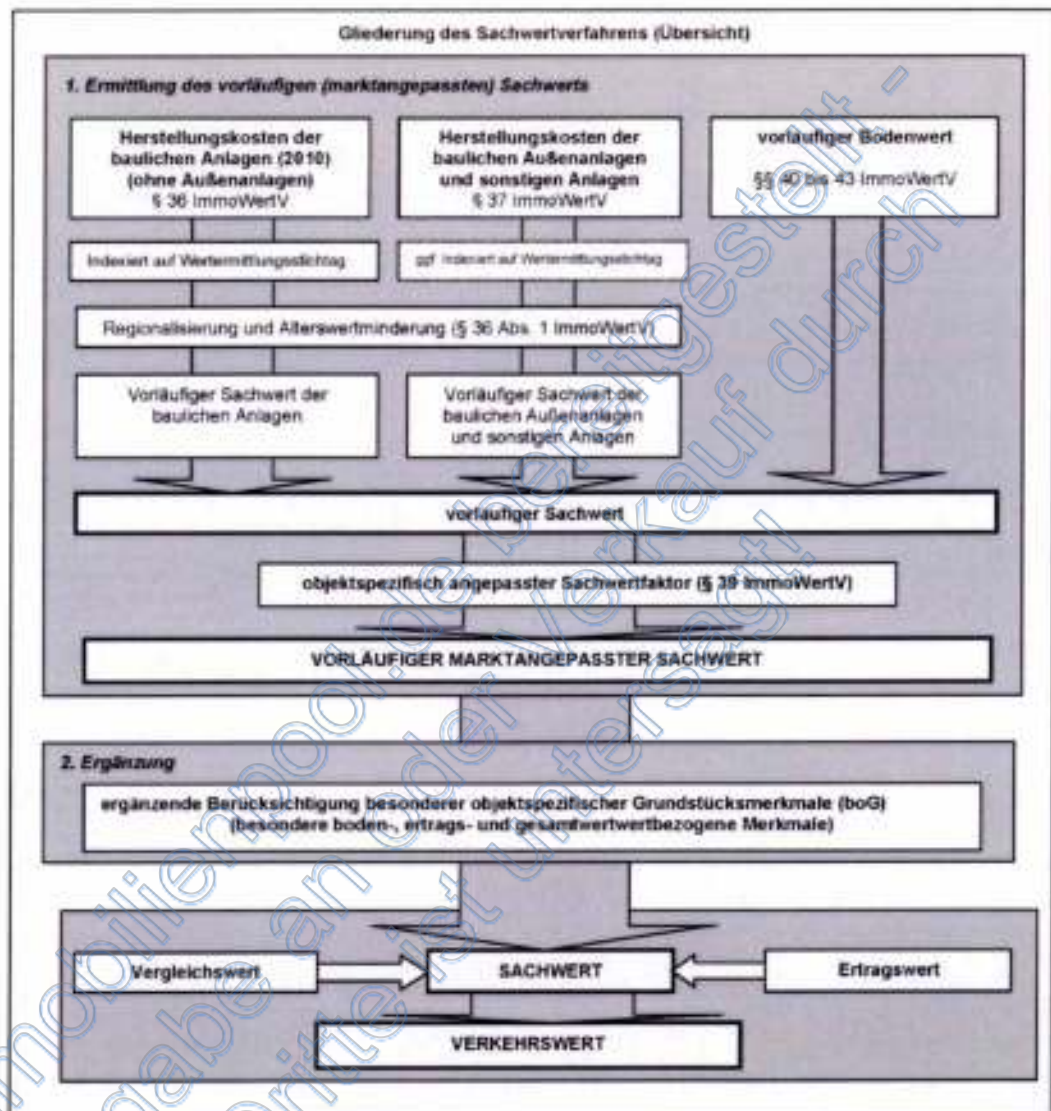
6.2.3.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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 mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei

der Festlegung des Ausstattungsstandards miteinfasst 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 2010' 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 (lineares 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 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.

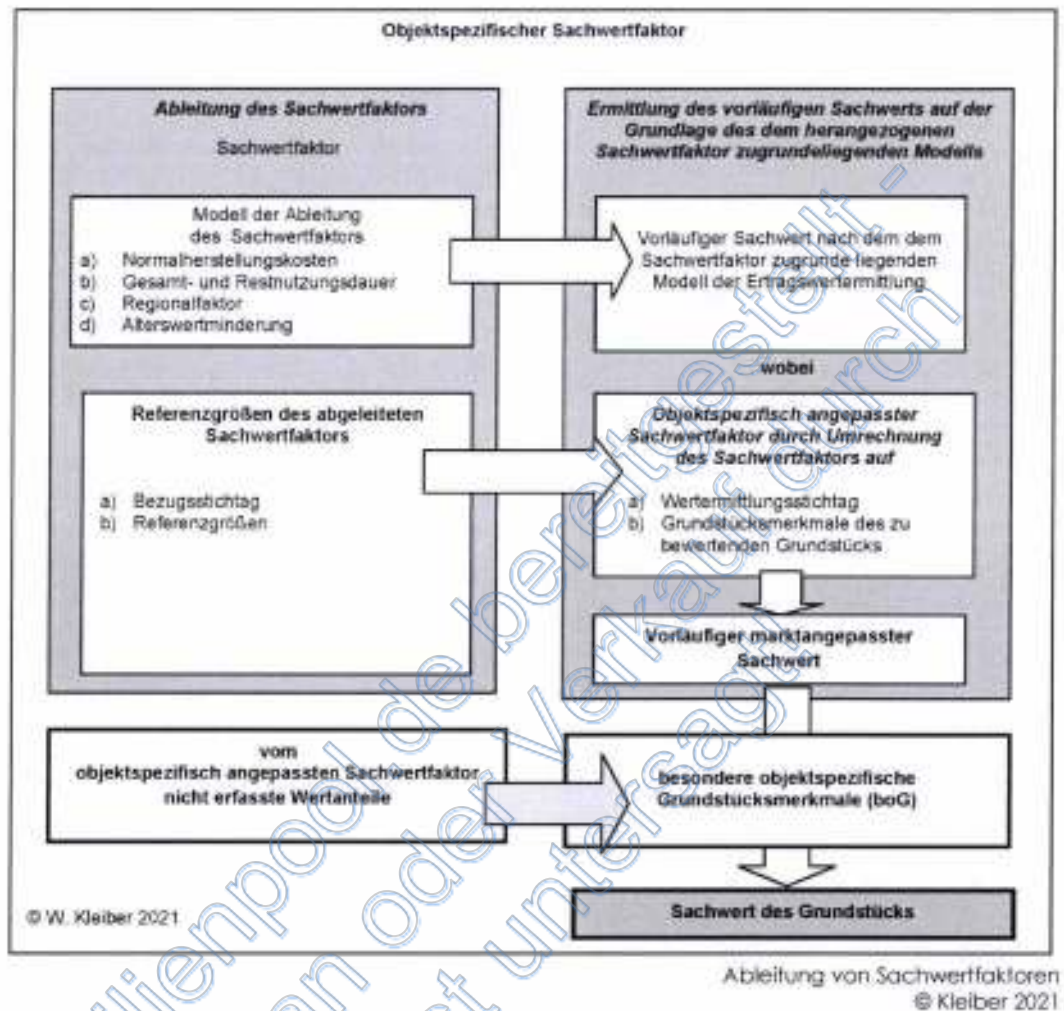
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

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 Wertermittlungsschlag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



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.

6.3.1.

Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Wertermittlung - Grundstück

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 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 = 85,00 € / m²

Richtwertnummer

44770731

Merkmale der Bodenrichtwertzone

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

Bauliche Nutzung: Wohnbauflächen
 Erschließungsbeitrag: frei
 Grundstückstiefe von: 30,00 m
 Grundstücksgröße: 700,00 m²
 Lage: mittel

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 30.04.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Gebäude- /
 Freifläche
 erschließungsbeitragsfreies Hinterland

$700,00 \text{ m}^2 \cdot 185,00 \text{ €/m}^2 = 129.500,00 \text{ €}$

$159,00 \text{ m}^2 \cdot 60,00 \text{ €/m}^2 = 9.540,00 \text{ €}$

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitrags- freies Gebäude- / Freiflä- che	700,00 m²
erschließungsbeitrags- freies Hinterland	159,00 m²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	139.040,00 €
Grundstücksgröße	859,00 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	139.040,00 €
objektspezifische Grundstücksmerk- male (allgemein)	0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerk- male (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	139.040,00 €

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 m²	368,34
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1977
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%)	660,21 €/m² BGF
Normalherstellungskosten ³ mit Dach- / Kellerausbau	719,31 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.02 entnommenen 660,21 €/m² 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 Drempel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$719,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 719,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 25.500)	Korrekturfaktor 1,00
für das Bundesland (hier: Baden-Württemberg)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$719,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 719,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	719,31 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	30.04.2025

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 34

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

Baupreisindex am Wertermittlungstich- tag (im Basisjahr = 100) **187,29**

Normalherstellungskosten (einschließ- lich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag $719,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 187,29 / 100 = 1.347,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (ein- schließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) **496.227,65 €**

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $368,34 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.347,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 496.227,65 \text{ €}$
BGF* Normalherstellungskosten

Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**

Restnutzungsdauer⁴ **32 Jahre**

Alterswertminderungsfaktor **- 297.736,59 €**
Entspricht der Wertminderung von (Li- near) 60,00 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkos- ten)

Vorläufiger Sachwert **198.491,06 €**
(Zeitwert der baulichen Anlage)

6.3.3.1.1. Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale

Sonstige Anlagen⁵ **4.500,00 €**
2,27 % vom Zeitwert

Besondere Einrichtungen⁶ **5.750,00 €**
2,90 % vom Zeitwert

Bauschäden / -mängel⁷ **-2.300,00 €**
-1,16 % vom Zeitwert

Wirtschaftliche Wertminderung⁸ **-1.500,00 €**
-0,76 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifi- schen Grundstücksmerkmale (der Ge- bäudewertermittlung) **6.450,00 €**

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 18
⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37
⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37
⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37
⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

204.941,06 €

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
		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Bauteil	Gewicht					
Außenwände	23	50	50			
Dach	15		50	50		
Fenster und Außentüren	11		50	50		
Innerwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			50	50	
Heizung	9		25	75		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 545 €/m² BGF + 23 % * 50 % * 605 €/m² BGF	132,25 €/m² BGF
Dach	15 % * 50 % * 605 €/m² BGF + 15 % * 50 % * 695 €/m² BGF	97,50 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 605 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 695 €/m² BGF	71,50 €/m² BGF
Innerwände und -türen	11 % * 100 % * 695 €/m² BGF	76,45 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 695 €/m² BGF	76,45 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 695 €/m² BGF	34,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 695 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 840 €/m² BGF	69,08 €/m² BGF
Heizung	9 % * 25 % * 605 €/m² BGF + 9 % * 75 % * 695 €/m² BGF	60,53 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 695 €/m² BGF	41,70 €/m² BGF
	Summe	660,21 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	2,55

6.3.3.1.2.2.

Nebenrechnung NHK Dach- / Kellerausbau

	Dachausbau	Kellerausbau
NHK 0% Ausbau	660,21 € / m² BGF	660,21 € / m² BGF
NHK 100% Ausbau	792,53 € / m² BGF	751,13 € / m² BGF
Differenz bei 100% Ausbau	132,32 € / m² BGF	90,92 € / m² BGF
Ausbauanteil	0,00 %	65,00 %
Zuschlag	0,00 € / m² BGF	59,10 € / m² BGF

NHK angepasst durch Ausbauten

NHK 0% Ausbau	660,21 € / m² BGF	
Zuschlag Dachausbau	0,00 € / m² BGF	
Zuschlag Kellerausbau	59,10 € / m² BGF	
NHK angepasst durch Ausbauten		719,31 € / m² BGF

6.3.3.1.2.3.

Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Überdachung Freisitz	4.500,00 €
Summe	4.500,00 €

6.3.3.1.2.4.

Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Einbauküche im EG	500,00 €
Kachelöfen im EG u. HGf	4.750,00 €
Markise manuell	250,00 €
elektrischer Torantrieb	250,00 €
Summe	5.750,00 €

6.3.3.1.2.5.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Anf. Wert
Feuchteschäden im Sockelbereich u. Garage	1.800,00 €	1.800,00 €
Bodenanstrich in Garage	500,00 €	500,00 €
Summe		-2.300,00 €

6.3.3.1.2.7.

Nebenrechnung Wirtschaftliche Wertminderung

Bezeichnung	Wert
unzeitgemäßer Grundriss bei ELW (nicht abgeschlossen)	1.500,00 €
Summe	-1.500,00 €

6.3.3.2.

Berechnung des Gebäudewerts: Carport

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	6.750,00 €
---	------------

⁹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.3.3.3. Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller bauli- 496.227,65 €
 cher Anlagen

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objek-
 ten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstel-
 lungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Au-
 ßenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit rd.
 6,5 % der Herstellungskosten bewertet.

6,50 % aus 496.227,65 €

32.254,80 €

Baunebenkosten 0,00 %

0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen
 (inkl. Baunebenkosten)

32.254,80 €

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

32 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
 hier: Wertminderung von 60 % der Her-
 stellungskosten inkl. Bauneben-
 kosten

- 19.352,88 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

12.901,92 €

6.3.3.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der
 baulichen Anlagen
 (ohne besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmale)

205.241,06 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Au-
 ßenanlagen u. sonstigen Anlagen

12.901,92 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

139.040,00 €

Vorläufiger Sachwert

357.182,98 €

6.3.3.5.

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 Wertermittlungstichtag rd. 7,50% über dem ermittelten vorläufigen Sachwert.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	357.182,98 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur 7,5 %)	26.788,72 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	383.971,70 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier selbstständig nutzbare Flächen	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier die der nicht selbstständig nutzbare Flächen	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	6.450,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	390.421,70 €
Gerundeter Sachwert	rd. 390.000,00 €

7. Verkehrswert

Verkehrswert

für das gesamte Grundstück in:

72160 Horb a.N., Schmiedshalde 3

Gemarkung

Dettingen

Flur / Karte
Flurstück

SW 1028
1442/7

Wertermittlungssichttag

30.04.2025

Verkehrswert / Marktwert

390.000,00 €

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 01. Juli 2025

Stempel / Unterschrift



8. Verzeichnis der Anlagen

8.1.	Lageplan	Seite 39
8.2.	Grundrisse	Seite 40
8.3.	Gebäudeschnitt	Seite 44
8.4.	Fotodokumentation	Seite 45

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 steuerlichen 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 Wolters Kluwer), Köln
- TILLMANN, SEITZ Wertermittlung von Erbaurechten 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
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

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)

WoFIV

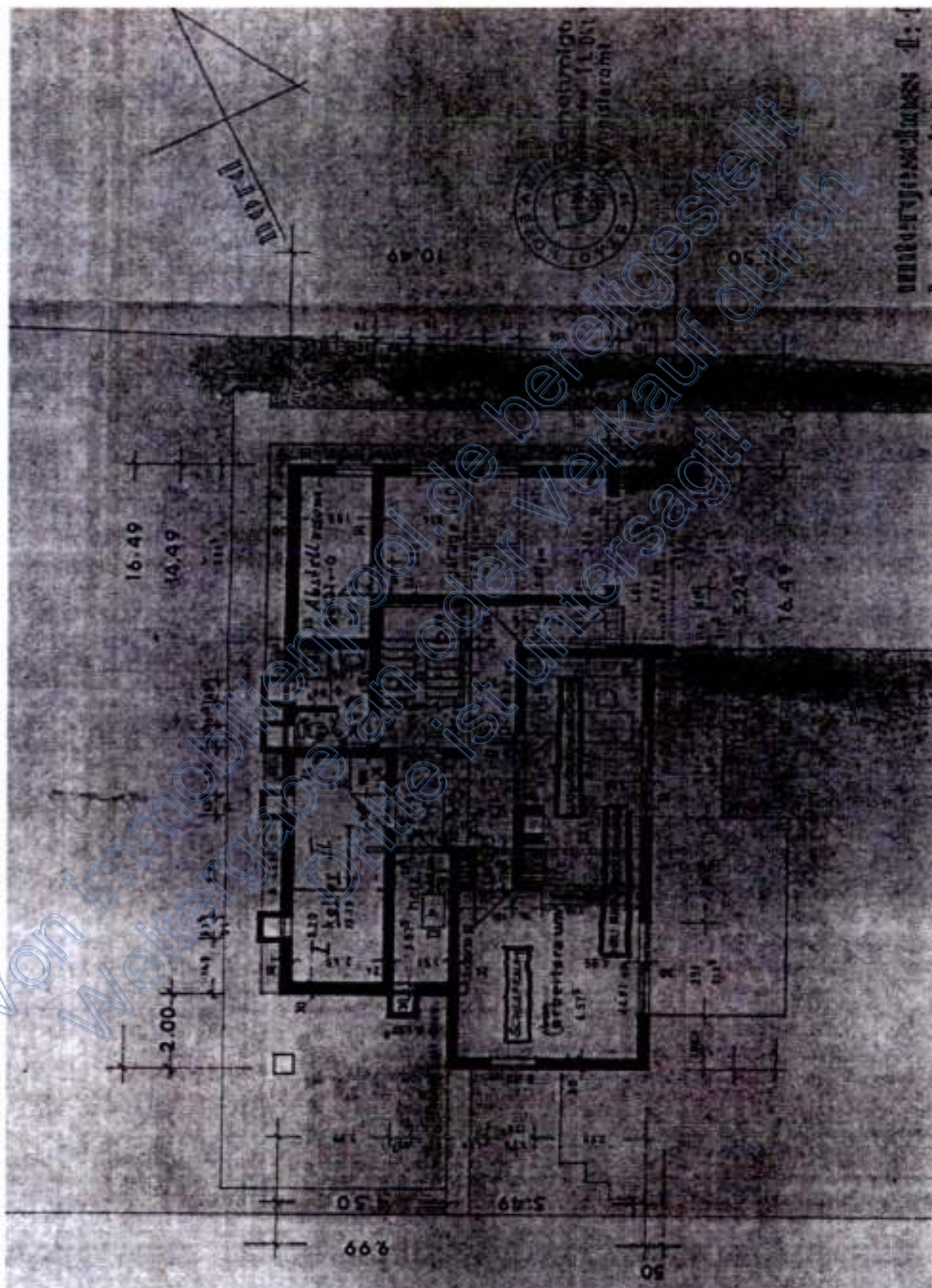
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

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

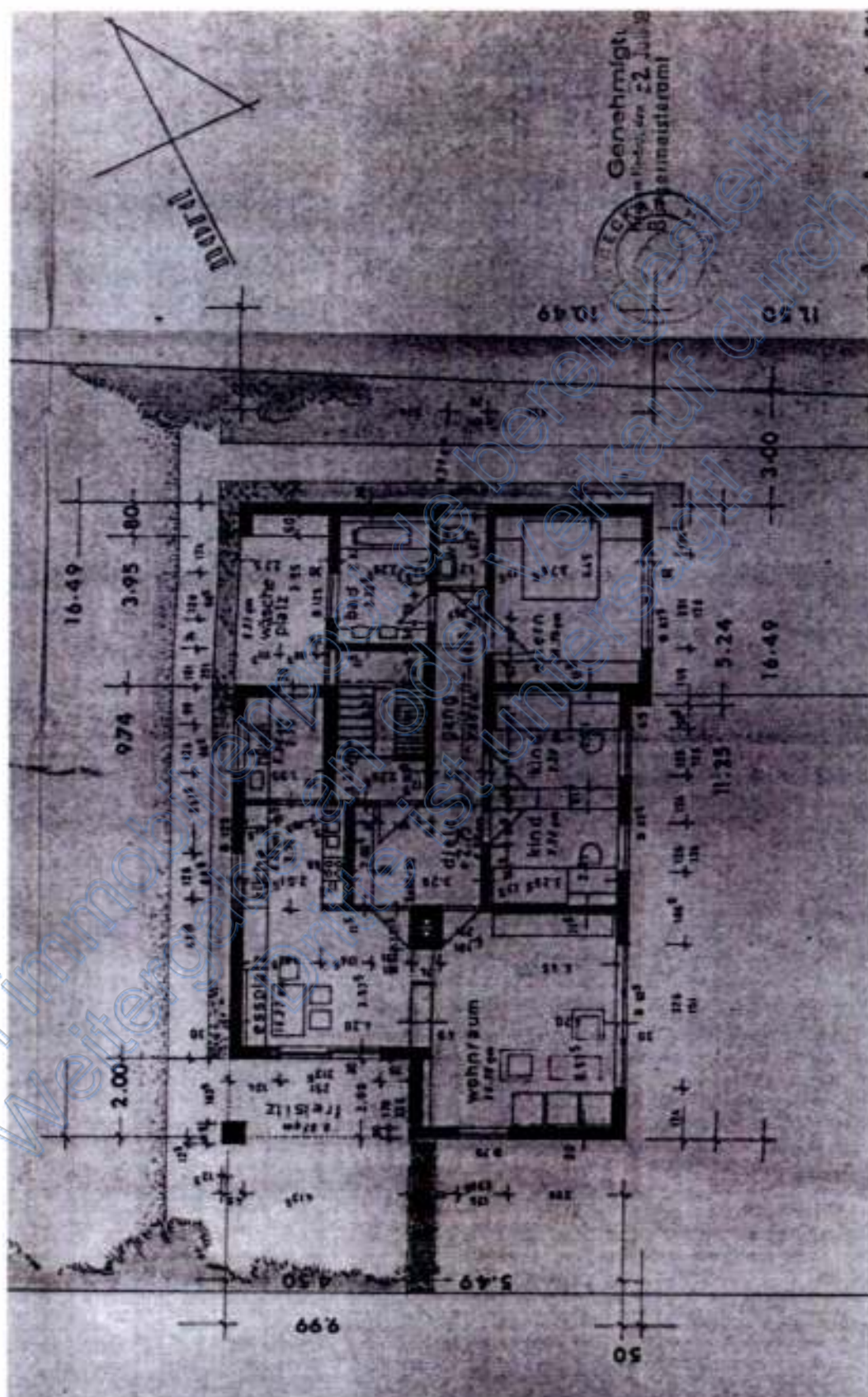
ANLAGE I: Lageplan

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

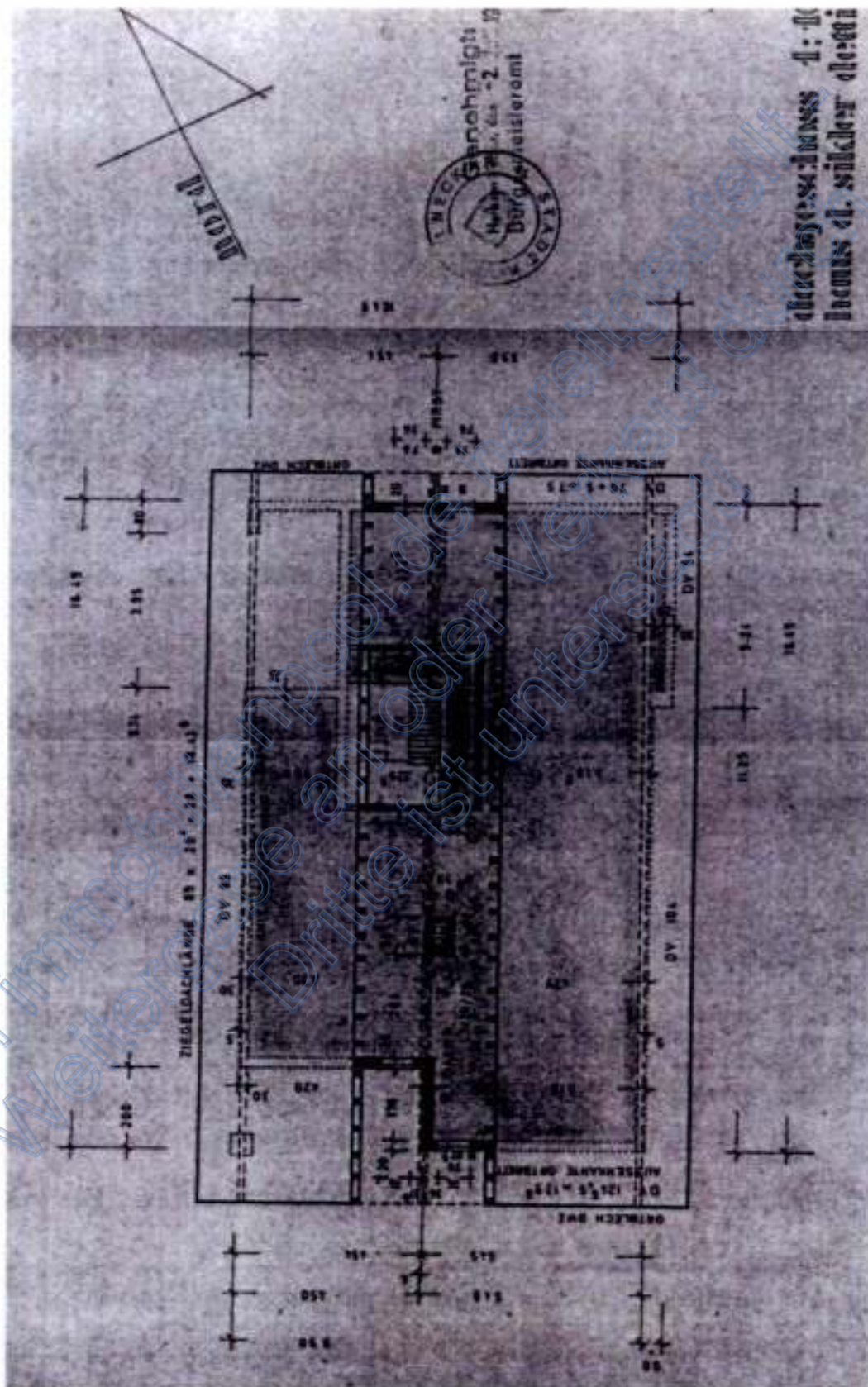
ANLAGE II: Unter- / Hanggeschoss



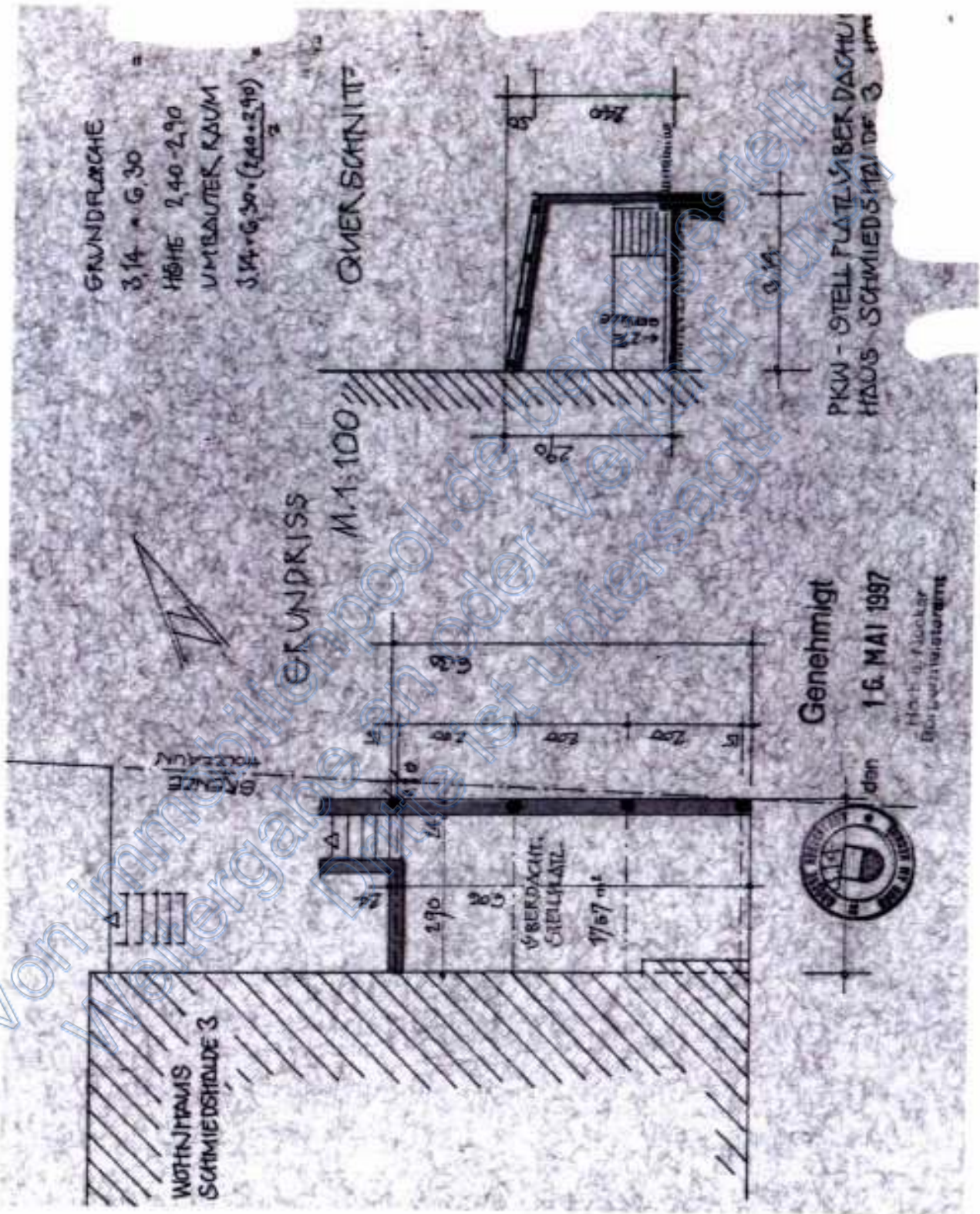
ANLAGE II: Erdgeschoss



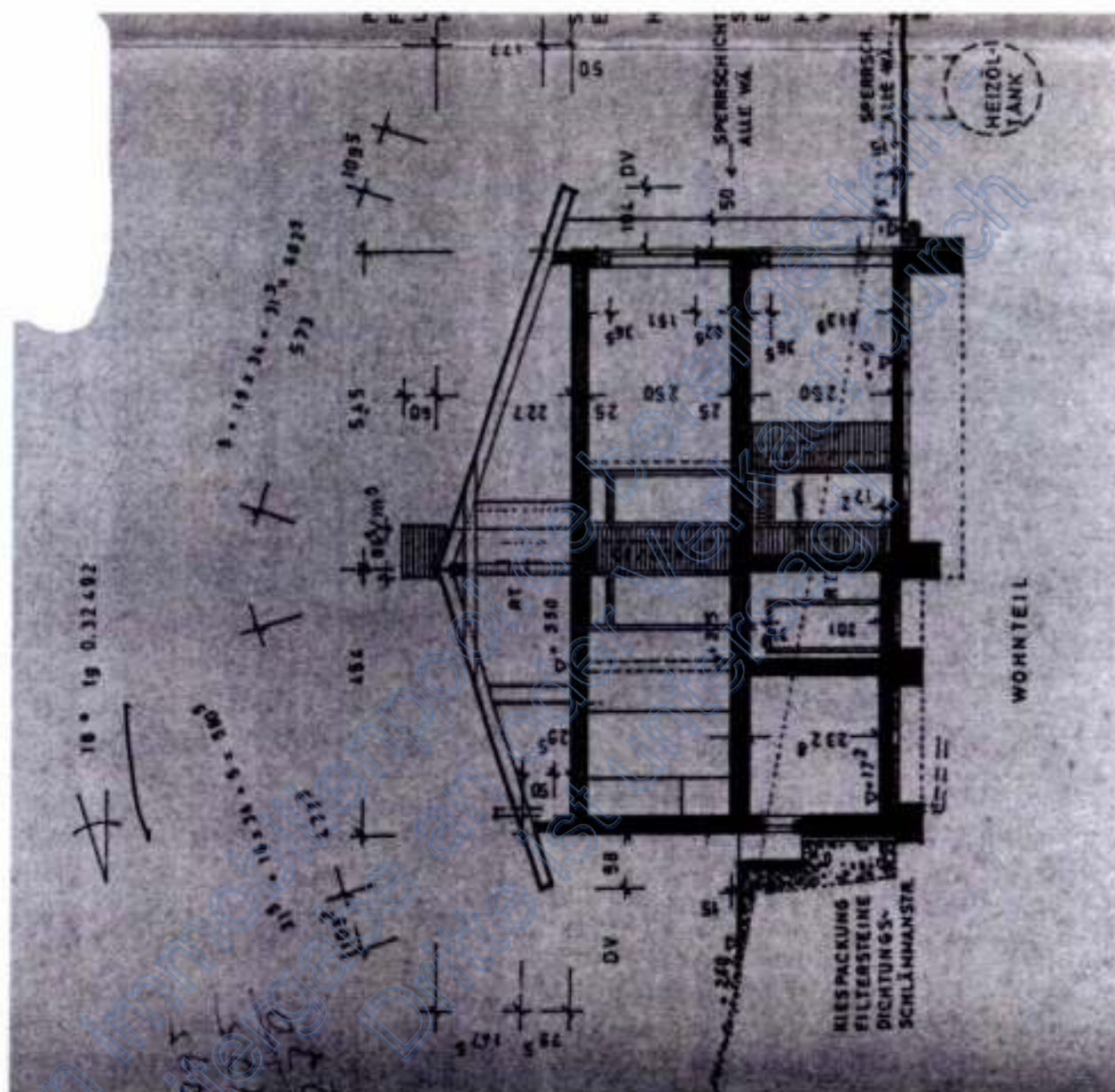
ANLAGE II: Dachgeschoss



ANLAGE II: Carport



ANLAGE III: Gebäudeschnitt



ANLAGE IV: Fotodokumentation

Ansicht: Südost- u. Südwestfassade



Ansicht: Südost- u. Nordostfassade mit Carport



ANLAGE IV: Fotodokumentation

Ansicht: Nordostfassade



Ansicht: Nordwestfassade



ANLAGE IV: Fotodokumentation

Ansicht: überdachter Wäscheplatz



Ansicht: Feuchteschaden im Sockelbereich



ANLAGE IV: Fotodokumentation

Ansicht: Garagenboden mit Feuchteschaden an der Außenwand



Ansicht: Südwestfassade mit Feuchteschäden am Putz

